

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGEOIS
SÉANCE DU 27 NOVEMBRE 2012 À 18 HEURES 30

PUBLIE LE

- 5 DEC. 2012

L'An Deux Mille Douze, le 27 novembre 2012

Le conseil de la communauté d'agglomération de l'Albigeois s'est réuni en mairie d'Albi le mardi 27 novembre 2012 à 18 Heures 30 en séance publique, sur convocation de monsieur Philippe BONNECARRÈRE, président de la communauté d'agglomération de l'Albigeois.

Présidait la séance : monsieur Philippe BONNECARRÈRE
Secrétaire : monsieur Christian CHAMAYOU

Membres présents :

Membres titulaires : Mesdames, Messieurs, Philippe BONNECARRÈRE, Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, Christine DEVOISINS, Jean-Michel BOUAT, Geneviève PARMENTIER, Michèle BARRAU-SARTRES, Louis BARRET, Stephen JACKSON, Pierre DOAT, Sarah LAURENS, Thierry GINESTET, Robert GAUTHIER, Jean-Claude De LAPANOUSE, Dominique SANCHEZ, Christian CHAMAYOU, William NION, Claude JULIEN, Félix TORRÈS, Anne-Marie ROSÉ, Bruno LADOUCKETTE, Thierry DUFOUR, Jacques LASSERRE, Maryse BERTRAND, Robert BOUDES, Viviane COMBES, Michel DELPOUX, Serge NEAU, Jean-Philippe ROQUES.

Membres suppléants votants : Mesdames, Messieurs, Michel FRANQUES, Françoise LARROQUE, Christelle GUILLAUMOT, Daniel GAUDEFROY, Jean ESQUERRE, Jean-Marie COUDERC, Claude COSTES, Jean-Charles BALARDY,

Membres suppléants présents non votants : Mesdames, Messieurs, Pascal LAMESLE, Jean-Michel DOUREL, Marie-Claude DURAND, Alain LONG, Thierry MALLÉ, Eliane CARLES.

Membres excusés :

Membres titulaires : Mesdames, Messieurs, Olivier BRAULT, Monique HUBERT, Patrick GARNIER, Michel FOURNIALS, Naïma MARENGO, Dominique BILLET, Paul JUAREZ, Thierry ASTOULS, Gérard POUJADE, Philippe HEIM, Michel TRÉBOSC.

Membres suppléants : Mesdames, Messieurs, Gisèle DEDIEU, Laurence PUJOL, Pierre-Yves LAMBOLEZ, Frédéric ESQUEVIN, Marie-Louise AT, Bernard GILABERT, Marie-France DE TRUCHIS, Claude DEUTSCHMEYER, Michel ALBARÈDE, Françoise LESCURE, Gérard FABRE, Alain GRIMAL, Michel ANDRAL, Robert PAGGI, Francine ALARY, Noël RAMON, Anne ROUMEGAS-PORCHE, Benoît DELERIS, Jean-Charles BORGOMANO, Monique MILHAU, David KOWALCZYK, Blandine THUEL, Marc DE GUALY, Dominique BALOUP, Emmanuelle VIEILLEDENT, Jean MAURIÈS.

Présents (titulaires, suppléants votants et suppléants non votants) : 42

Votants (titulaires, suppléants votants) : 36

N° 4 – 182 / 2012 : APPROBATION BILAN TRIENNAL PLH 2007-2010 ET PROJET DE PLH MODIFIE 2007-2013

Pilote : Territoire d'agglomération-Habitat

Autres services concernés : Finances et Budget,
Affaires Juridiques et Marchés Publics

Monsieur Claude JULIEN rapporteur,

Le document « Bilan triennal PLH et actions prioritaires 2011-2013 » approuvé par le conseil de communauté du 03 juillet dernier, a été transmis pour avis à la préfète du Tarn. Celle-ci a apporté, par courrier retour en date du 05 octobre ses observations à la fois sur le contenu du bilan et sur la procédure de modification simplifiée à mettre en œuvre.

Les observations les plus importantes de l'Etat portent sur :

- La nécessité de définir un objectif quantifié de production de logements pour la période 2011-2013, territorialisé par communes et compatible avec les prescriptions du SCOT du Grand Albigeois,
- La nécessité d'engager une procédure de modification du PLH qui permettra de prendre en compte les nouveaux objectifs de production de logements et les actions prioritaires 2011-2013, ainsi que la prolongation d'une année de la durée de validité du PLH,
- La recommandation d'engager dès 2013, les études de révision afin d'assurer une adoption possible du prochain PLH en 2014.

L'Etat demande par ailleurs que des informations complémentaires soient apportées au bilan PLH 2007-2010. Le bilan complété sera transmis pour avis au Comité régional de l'habitat.

Le document « Bilan PLH 2007-2010, projet de PLH modifié 2007-2013 » ci annexé, intègre :

- les compléments d'information apportés au Bilan triennal 2007-2010,
- la modification de l'objectif de production de logements 2011-2013 en cohérence avec le SCOT du Grand Albigeois,
- la définition d'actions prioritaires 2011-2013 prolongeant d'un an la durée de validité initiale du PLH, sans qu'il soit porter atteinte à son économie générale.

Pour que les modifications PLH 2011-2013 soient applicables, il convient de mettre en œuvre la procédure définie par l'article L302-4 du CCH qui consiste à :

- approuver le projet de modification du PLH 2007-2013,
- le projet de modification doit être transmis pour avis à la Préfète du Tarn ainsi qu'aux personnes morales associées dont à minima le président du SCOT et les communes compétentes en matière de PLU. Leur avis est réputé donné s'il n'est pas rendu dans un délai de 2 mois.
- à l'issue de cette consultation, le projet de modification PLH 2011-2013 doit être adopté par l'agglomération.

Je vous propose donc :

- d'approuver les compléments d'information apportés au Bilan triennal PLH 2007-2010,

- d'approuver le projet de PLH modifié 2007-2013 : prolongation d'un an, nouveaux objectifs de production et actions prioritaires 2011-2013,
- d'autoriser le Président à transmettre le document « PLH de l'Albigeois : Bilan triennal 2007-2010, projet de PLH modifié 2007-2013 » pour avis à la Préfète du Tarn, au Comité Régional de l'Habitat ainsi qu'aux personnes morales associées dont à minima le président du SCOT et les communes membres de l'agglomération,
- de préciser que les crédits nécessaires à la mise en œuvre des actions prioritaires 2011-2013 sont prévus sur le budget de l'exercice en cours et suivants.

Le conseil de communauté d'agglomération de l'Albigeois,

ENTENDU LE PRÉSENT EXPOSÉ,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Programme Local de l'Habitat de l'Albigeois 2007-2012,

VU la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,

VU le document « PLH de l'Albigeois : Bilan triennal 2007-2010, projet de PLH modifié 2007-2013 » présenté en annexe,

VU l'avis favorable du Bureau de la Communauté d'Agglomération réuni le 13 novembre 2012,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À L'UNANIMITÉ,

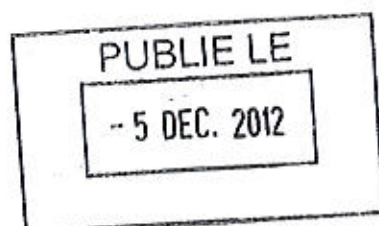
DÉCIDE :

D'APPROUVER les compléments d'information apportés au Bilan triennal PLH 2007-2010,

D'APPROUVER le projet de PLH modifié 2007-2013 : prolongation d'un an, nouveaux objectifs de production et actions prioritaires 2011-2013,

D'AUTORISER le président à transmettre le document « PLH de l'Albigeois : Bilan triennal 2007-2010, projet de PLH modifié 2007-2013 » pour avis à la Préfète du Tarn, au Comité Régional de l'Habitat ainsi qu'aux personnes morales associées dont à minima le président du SCOT et les communes membres de l'agglomération.

DIT QUE les crédits nécessaires à la mise en œuvre des actions prioritaires 2011-2013 sont prévus sur le budget de l'exercice en cours et suivants.



Pour extrait conforme,
Fait le 27 novembre 2012,

Le Président,

Philippe BONNECARRÈRE





PLH DE L'ALBIGEOIS

BILAN TRIENNAL 2007-2010

PROJET PLH MODIFIE 2007-2013



Territoire d'agglomération-Habitat
Octobre 2012

Préambule

Comme le prévoit le code de la construction et de l'habitation, le présent bilan triennal du *Programme Local de l'habitat de l'Albigeois 2007-2012* permet d'établir le niveau d'avancement des actions engagées depuis son adoption le 02 octobre 2007.

Le document intègre par ailleurs les éléments de mise en conformité du PLH avec les dispositions de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009.

Cette mise en conformité a été également l'occasion d'une actualisation partielle de certains objectifs du PLH pour la période 2011-2013, sans en modifier l'économie globale et dans l'attente du prochain PLH.

Il est donc proposé une prolongation d'un an de la validité initiale du PLH 2007-2012 et la procédure de modification simplifiée correspondante.

I - ETAT AVANCEMENT ACTIONS PLH : novembre 2010	A engager	En cours	Terminé
ENJEU I - Renforcer les atouts pour habiter le territoire			
Valoriser les centres bourg			
Réhabilitation parc privé ancien Centre bourg, Albi : 2 OPAH communautaires			
Promouvoir les espaces de vie cohérents			
Soutien technique aux démarches préalables : projets urbains, ZAC publiques			
Charte communautaire de qualité urbaine et architecturale			
Préserver la qualité de l'environnement			
Charte communautaire des espaces naturels de qualité à préserver			
Schéma stratégique de développement urbain, contribution au SCOT			
ENJEU II - Permettre à tous de se loger dans l'agglomération			
Développer, équilibrer l'offre logts à prix maîtrisés : diversification			
Production, répartition logts SRU : 150 logts/an, déclinaison PLU communal			
Aide communautaire : production logement locatif social PLUS, PLAI			
20% minimum logement locatif social SRU dans ZAC publique			
Réhabilitation et/ou restructuration parc cités HLM : CUCS Albi Saint Juéry			
Développer, équilibrer l'offre logts à prix maîtrisés : maîtrise foncière			
Aide à la définition d'outils foncier et d'aménagement communal, adaptés			
Réflexion pour une stratégie foncière			
ENJEU II - Permettre à tous de se loger dans l'agglomération			
Organiser l'offre de logements étudiants et jeunes			
Réflexion préalable à la création d'une résidence étudiante, création logements			
Foyer soleil/FJT			
Etude mise en place d'un CLAJ			
Améliorer le logement des personnes âgées			
Organisation et répartition de l'accueil en maison de retraite			
Production logements sociaux adaptés neufs, réhabilitation			
Enjeu III - S'associer à la lutte contre les différentes formes d'exclusion liées à l'habitat			
Développer et équilibrer l'offre en logement très social			
Réseau d'information et de travail PDALPD			
Réflexion offre logement d'urgence et/ou temporaire pour l'accueil des familles			
PIG LIP et PLAI			
Améliorer l'adaptation des logements au handicap			
Organisation d'un travail en réseau : M.D.P.H.			
Réflexion sur aides possibles pour l'adaptation des logements			
Accueillir les Gens du Voyage			
Programmation d'une aire d'accueil : 16 places maximum			
Réflexion sur la sédentarisation des Gens du Voyage : terrains familiaux			
Enjeu IV - Mettre en place les outils pour une politique locale de l'habitat			
Dispositif stratégique			
Mise en place d'un Comité de suivi du PLH			
Déclinaison du PLH à l'échelle des secteurs géographiques et des communes			
Pérennisation de la concertation élargie sur le thème du logement et de l'habitat			
Dispositif technique et financier			
Organisation du dispositif d'observation sur la base des observatoires existants			
Définition et création d'un Fonds d'intervention pour des actions spécifiques			
Développement d'une capacité d'ingénierie communautaire			
Animation, mise en œuvre et évaluation du PLH			

La politique locale de l'habitat définie dans le PLH de l'Albigeois fin 2007, a été confrontée sur la période 2007-2010 aux effets de la crise de l'immobilier et aux aléas des nouvelles priorités de la politique nationale du logement. Les effets induits de cette conjoncture nationale ont eu un impact local et plus particulièrement sur le dynamisme escompté de la construction neuve publique et privée.

L'état d'avancement synthétique des actions à mi parcours de réalisation du PLH, met cependant en avant l'engagement de la communauté, de ses communes membres et des acteurs locaux de l'habitat dans la mise en œuvre des actions jugées prioritaires pour répondre aux trois principaux objectifs stratégiques du PLH : « Renforcer les atouts pour habiter le territoire », « Permettre à tous de se loger dans l'agglomération », « S'associer à la lutte contre les différentes formes d'exclusion liées à l'habitat ».

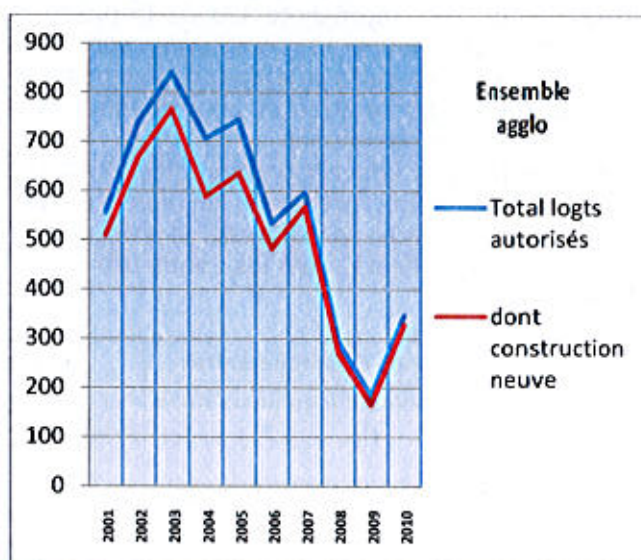
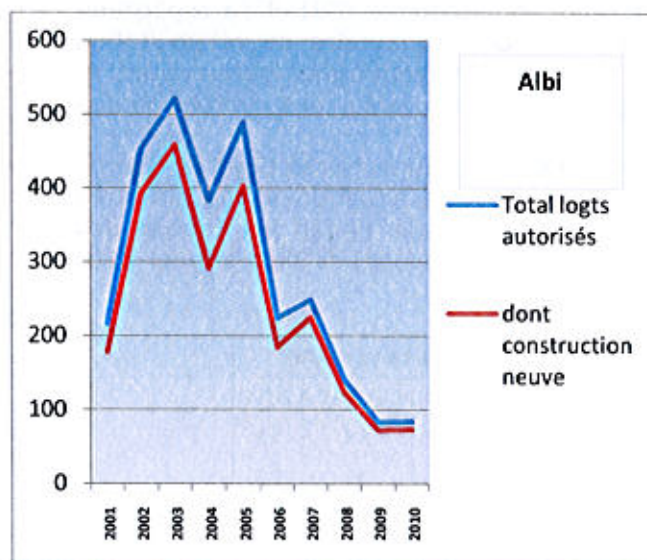
II – Dynamisme de la production de logement social SRU 2007-2010 malgré la crise

Commune	Population municipale					Logements autorisés			Logts SRU autorisés		Total logts SRU au 01/01
	1999	2008	variat*	% sur 9 ans	% var/an	moyenne annuelle par période			total	/an	2011
						2000 2004	2005 2006	2007 2010			
									période 2007 - 2010		
Albi	46 299	48 847	2 548	5,5	0,61	440	356	139	262		4 598
Saint-Juéry	6 630	6 967	337	5,08	0,56	76	40	12	14		643
Lescure d'Albigeois	3 657	4 043	386	10,56	1,17	27	37	55	126		179
s/total	56 586	59 857	3 271	5,78	0,64	543	433	206	402	100	5 420
Puygouzon	2 725	2 859	134	4,92	0,55	30	14	20	16		44
Marssac/Tarn	2 407	2 876	469	19,48	2,16	51	40	23	25		50
Arthès	2 174	2 418	244	11,22	1,25	17	39	12	7		30
Castelnau de Lévis	1 407	1 507	100	7,11	0,79	10	6	6	1		15
Cambon	1 386	1 834	448	32,32	3,59	26	12	25	2		6
Le Séquestre	1 344	1 570	226	16,82	1,87	25	30	9	3		43
Cunac	1 145	1 404	259	22,62	2,51	12	23	17	3		3
Fréjairrolles	977	1 271	294	30,09	3,34	14	22	5	2		2
Terssac	908	1 004	96	10,57	1,17	6	1	12	6		12
s/total	14 473	16 743	2 270	15,68	1,74	191	187	129	65	16	205
Saliès	645	774	129	20	2,22	9	10	5	0		4
Dénat	550	720	170	30,91	3,43	11	3	4	0		3
Carlus	549	658	109	19,85	2,21	10	2	4	2		3
Rouffiac	528	559	31	5,87	0,65	3	3	5	0		2
Labastide Dénat	239	361	122	51,05	5,67	8	5	1	0		1
s/total	2 511	3 072	561	22,34	2,48	41	23	19	2	1	13
TOTAL	73 570	79 672	6 102	8,29	0,92	775	643	354	469	117	5 638

Même si le rythme de production annuelle de logements arrêté dans le PLH n'a pas été atteint, sa nouvelle répartition géographique marque la volonté locale de favoriser une attractivité durable de l'agglomération, dans le cadre d'un développement maîtrisé et solidaire de l'habitat. Proportionnellement au très net fléchissement du nombre total de logements autorisés sur la période 2007-2010, l'offre nouvelle en logement locatif social SRU a en moyenne assez fortement progressé 117 logements SRU par an sur un total de 354 logements, grâce au partenariat communauté d'agglomération-opérateurs sociaux et à la mise en place d'une articulation habitat-urbanisme (PLU communaux, SCOT).

1- Logements autorisés en construction nouvelle/total logements autorisés 2001-2010

Commune d'implantation	2001		2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010	
	CN	Total	CN	Total	CN	Total	CN	Total	CN	Total	CN	Total	CN	Total	CN	Total	CN	Total	CN	Total
Albi	178	216	392	452	458	521	291	383	402	488	184	224	224	248	123	140	72	83	73	84
Arthès	9	9	9	9	11	11	27	35	49	52	23	25	20	21	10	11	5	5	12	12
Cambon	19	20	20	21	33	34	29	29	14	14	10	10	39	41	15	16	3	4	39	40
Carlus	9	9	19	20	9	10	4	5	2	2	1	1	5	5	2	3	3	3	6	6
Castelnau-de-Lévis	3	3	10	10	7	7	10	10	9	9	3	3	7	8	4	4	2	2	7	8
Cunac	7	7	6	6	10	10	18	18	28	29	16	16	24	24	24	24	9	9	11	12
Dénat	11	11	14	14	10	11	2	8	4	4	2	2	2	2	2	2	5	5	5	6
Fréjairolles	13	14	16	17	10	10	16	16	8	8	36	36	10	10	0	0	4	4	4	4
Labastide-Dénat	6	7	5	5	6	6	16	16	6	6	3	4	2	2	1	1	1	1	1	1
Lescure-d'Albigeois	22	22	22	22	27	27	38	41	21	27	41	47	138	139	21	21	16	17	44	44
Marssac-sur-Tarn	64	64	26	26	11	14	17	19	12	13	66	67	30	31	10	11	13	13	37	38
Puygouzon	21	21	49	50	22	22	27	27	17	18	9	9	29	29	26	26	5	8	17	18
Rouffiac	5	5	0	0	2	2	-	-	2	2	3	3	7	7	3	3	6	7	2	3
Saint-Juéry	43	44	55	61	120	124	78	83	50	57	22	22	17	17	4	4	4	4	23	23
Saliès	7	7	9	9	22	22	3	3	7	11	8	8	4	4	6	6	2	2	6	6
Le Séquestre	88	92	6	6	4	5	11	13	4	4	54	56	3	3	15	15	8	8	10	11
Terssac	4	4	12	12	4	4	1	1	0	0	1	1	5	5	5	5	7	7	30	30
Total aggro	509	555	670	740	766	840	588	707	635	744	482	534	566	596	271	292	165	182	327	346
16 communes hors Albi	331	339	278	288	308	319	297	324	233	256	298	310	342	348	148	152	93	99	254	262



2 - Développement équilibré et solidaire du logement locatif social SRU sur l'agglomération

La création de **469** nouveaux logements SRU publics et privés sur 13 communes de l'agglomération, sur la période 2007-2010 répond précisément à l'engagement de production PLH et de « Répartition territoriale équilibrée et solidaire de la production de logement locatif social ».

A noter la réalisation en 2006 (hors période) de 4 logements locatifs sociaux à maîtrise d'ouvrage communale, sur Saliès.

Répartition réalisation logts SRU 2007-2010

Commune d'implantation	Parc privé		Parc public	TOTAL
	avec trvx	sans trvx		
ALBI	83	13	166	262
ARTHES	5	2		7
CAMBON	2			2
CARLUS	2			2
CASTELNAU DE LEVIS	1			1
CUNAC			3	3
DENAT				
FREJAIROLLES	2			2
LABASTIDE DENAT				
LE SEQUESTRE	1	2		3
LESCURE	11		115	126
MARSSAC	3	1	21	25
PUYGOUZON			16	16
ROUFFIAC				
ST-JUERY	11	3		14
SALIES				
TERSSAC	1	2	3	6
TOTAL	122	23	324	469

▪ Parc privé et OPAH communautaires

De 2007 à 2010, la production des logements locatifs sociaux issus du parc privé est importante. Elle représente 1/3 de la production totale des logements SRU et sa répartition géographique couvre 11 communes sur 13. La politique communautaire de réhabilitation devait consolider cette adaptation aux besoins des ménages des communes périurbaines et rurales de l'agglomération et accompagner la politique de mise en valeur des centres bourgs engagée par les communes.

Les objectifs des conventions initiales (27/01/2010) d'OPAH communautaires Centres Bourgs et Quartiers d'Albi, prenaient en compte ces besoins mais cette situation s'infléchira très fortement dès mai 2010 avec le recentrage des subventions de l'Anah en faveur des propriétaires bailleurs, vers les zones urbaines tendues (Grand Toulouse) cf Bilan annuel 2010 OPAH ci-joint.

OPAH communautaires	Centres Bourg			Quartiers d'Albi		
Objectif logements Anah	01/2010	05/2010	2011	01/2010	05/2010	2011
Logt locatif social SRU	67	17	14	50	13	18
Logt propriétaire occupant	27	60	83	17	35	32

- Parc public : offre nouvelle logement locatif social PLUS, PLAI, PLS 2007-novembre 2011

Année prog Etat	Opérateur social	Commune implantation	Adresse opération	Total logts	Construction neuve					Acquisit°Améliorat°			
					collectif		individuel			collectif		individuel	
					PLUS	PLAI	PLUS	PLAI	PLS	PLUS	PLAI	PLUS	PLAI
2007	HSP 81	Terressac	4, place de l'Eglise	3							3		
2007	LOGER JEUNES TARN	Albi	54 route de Fauch	1							1		
2007	TARN HABITAT	Albi	Lapanouse	14			14						
2007	SCMC	Albi	rue du Mal Mortier	12	3		8	1					
2007	SCMC	Puygouzon	Al Causse	16	8		7	1					
2007	TARN HABITAT	Lescure	Najac	114	44	10	50		10				
2008	TARN HABITAT	Albi	15-17 rue Croix Blanche	7						6	1		
2008	Mairie de CUNAC	Cunac	22 Grand' rue	3	1					2			
2008	SCMC	Albi	Chemin de Ceynac	11			9	2					
2008	NEOLIA	Albi	Le Breuil (2nde tranche)	14								12	2
2008	NEOLIA	Albi	Diffus	17						12		2	3
2008	N. LOGIS MERIDIONAL	Albi	Université	68					68				
2009	TARN HABITAT	Marssac	ZAC de Bourdèlas	21	16	5							
2009	SCMC	Albi	Fer Servadou (2)	8			6	2					
2009	LOGER JEUNES TARN	Albi	2 rue Nègo Danos	1							1		
2009	TARN HABITAT	Albi	8 rue d'Amboise	5						4	1		
2009	Maison de l'Amitié	Albi	EPAHD Olga Ducoudray	7					7				
2010	HSP 81	Albi	69 rue Rinaldi	1							1		
2010	HSP 81	Lescure	4 rue de la Sicardié	1									1
s/total 2007-2010				324	72	15	94	6	85	24	8	14	6
2011	TARN HABITAT	Le Séquestre	Zac Camp Countal	27	21	6							
2011	HSP 81	Albi	Bon Sauveur, bd du Lude	12							12		
2011	NEOLIA	Albi	Cité du Breuil	3								2	1
2011	SA Patrimoine	Albi	Domaine Ferservadou	28			20	8					
2011	SA Patrimoine	Marssac	rue des Trincades	12			9	3					
2011	SA Patrimoine	Le Séquestre	rue des Taillades	24			18	6					
TOTAL 2007-2011				430	93	21	141	23	85	24	20	16	7

Source : agglo, DDT du Tarn

Composition offre logts 2007-2010				
	Total	PLUS	PLAI	PLS
Construction neuve	272	166	21	85
Acquisit°Amélioration	52	38	14	
TOTAL	324	204	35	85

Etat d'avancement des opérations : novembre 2010		
Nbre logts		
terminés	commencés	autorisés
210	38	76

IMPLANTATION LOGEMENTS SRU 01/01/2004



EVOLUTION LOGEMENTS SRU 2004-2011



La répartition de l'offre nouvelle en logement locatif social SRU sur la période 2004-2011 souligne l'intérêt de la politique locale de l'habitat mise en œuvre sur les 17 communes : **complémentarité de développement du logement locatif social** dans le **parc public** cf Aide financière PLUS, PLAI aux opérateurs sociaux et dans le **parc privé** cf. Aides pour travaux OPAH communautaires aux propriétaires bailleurs.

A noter : les démarches de la communauté pour défendre auprès de l'Etat le maintien de l'agglomération albigeoise dans le périmètre de financement du logement locatif social en zone dite tendue cf Etude DREAL.

On observe par ailleurs une amélioration qualitative des logements sociaux publics mieux adaptés aux profils des demandeurs et réalisés en prenant en compte les principes de développement durable les plus pertinents pour les locataires.

Aide communautaire à la création de logement locatif social PLUS, PLAI

Montant aide/logt	Territorialisation PLH	Type et nbre logts financés	T1	T2	T3	T4	T5
Construction neuve	3 000 €/logt	Albi, Lescure : 165 logts	4	30	60	100	14
A. Améliorat° collectif	5 000 €/logt	Puygouzon, Marssac, Cunac, Terssac : 43 logts	101 logts individuels				
A. Améliorat° individuel	7 000 €/logt		107 logts collectifs				
208 logts			620 000 €				

La politique de réhabilitation du parc privé ancien engagée en 2009 par l'agglomération (2 OPAH communautaires) s'est heurtée dans la réalisation de ses objectifs initiaux au changement radical des priorités nationales de l'Anah début 2010 mais s'est tout de même poursuivie en faveur de l'amélioration du confort thermique, de la lutte contre le logement insalubre et dégradé et de l'adaptation des logements pour les personnes à mobilité réduite ou handicapées.

OPAH : engagement financier communautaire

	2009	2010
Etudes OPAH communautaires	75 587 €	
Equipe animation OPAH (1ère année)		51 223 €
Aides aux propriétaires pour travaux		45 578 €

III – Offre et demande en logement locatif social SRU

1 - Inventaire des logements locatifs sociaux SRU 2001-2010

Evolution des résidences principales et logements locatifs sociaux par commune

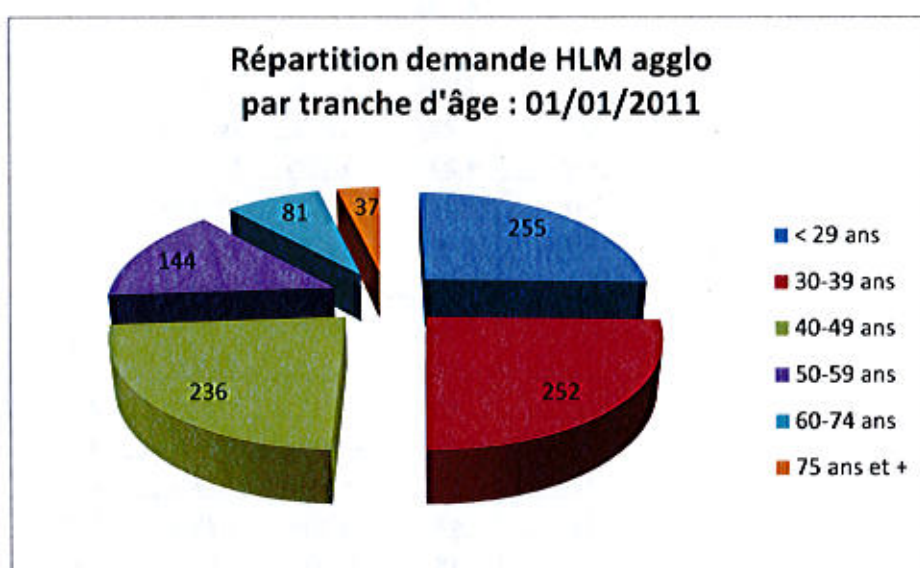
Objectif triennal minimal 2011-2013

Communes visées au 2ème alinéa de l'article L.302-5 du CCH	Année	Résidences principales (RP)			Logements Locatifs Sociaux (LLS)			Nombre LLS manquant pour atteindre 20%	Objectif triennal minimal 2011-2013 (15% nbre logt manquant)
		Nombre au 01-janv	Evolution		Nombre au 01-janv	Taux d'évolution sur année précédente	Taux de LLS sur les RP		
			sur n-1	moyenne sur 2 années précédentes					
ALBI	2001	22 284	-166		4 134		18,55%	323	
	2002	22 694	410		4 094		18,04%	445	
	2003	22 849	155		4 102	0,20%	17,95%	468	
	2004	23 193	344	250	4 235	3,24%	18,26%	404	
	2005	23 487	294	319	4 240	0,12%	18,05%	457	
	2006	23 581	94	194	4 261	0,50%	18,07%	455	
	2007	23 802	221	158	4 236	-0,59%	17,80%	524	
	2008	23 863	61	141	4 347	2,62%	18,22%	426	
	2009	24 144	281	171	4 403	1,29%	18,24%	425	
	2010	24 380	236	259	4 523	2,73%	18,55%	353	52
	2011				4 598	1,66%			
LESCURE D'ALBIGEOIS	2001	1 488	19		46		3,09%	252	
	2002	1 512	24		45		2,98%	257	
	2003	1 528	16		45	0,00%	2,95%	261	
	2004	1 545	17	17	43	-4,44%	2,78%	266	
	2005	1 564	19	18	43	0,00%	2,75%	270	
	2006	1 570	6	13	45	4,65%	2,87%	269	
	2007	1 583	13	10	51	13,33%	3,22%	266	
	2008	1 629	46	30	56	9,80%	3,44%	270	
	2009	1 659	30	38	61	8,93%	3,68%	270	
	2010	1 733	74	52	111	81,97%	6,41%	235	35
	2011				179	61,26%			
SAINT JUERY	2001	2 918	27						
	2002	2 975	57		657		22,08%	-62	
	2003	3 009	34		638	-2,89%	21,20%	-36	
	2004	3 070	61	48	638	0,00%	20,78%	-24	
	2005	3 115	45	53	636	-0,31%	20,42%	-13	
	2006	3 188	73	59	639	0,47%	20,04%	-1,4	
	2007	3 199	11	42	642	0,47%	20,07%	-2	
	2008	3 254	55	33	640	-0,31%	19,67%	11	
	2009	3 296	42	48,5	642	0,31%	19,48%	17	
	2010	3 324	28	35	641	-0,16%	19,28%	23	3
	2011				643	0,31%			

Source DDT du Tarn

2 – Situation de la demande HLM au 01/01/2011

COMMUNE	Nbre personnes composant la dde							Tranche d'âge des demandeurs						
	1	2	3	4	5	6 et +	Total	< 29 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-59 ans	60-74 ans	75 ans et +	Total
Albi	265	194	125	65	34	36	719	184	178	171	109	55	22	719
Arthès	0	4	0	0	0	0	4	2	1	0	0	1	0	4
Castelnau de Lévis	1	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	1
Lescure d'Albigeois	19	17	14	2	3	2	57	17	16	11	8	5	0	57
Marssac	11	6	5	3	1	1	27	2	5	9	3	3	5	27
Puygouzon	23	12	13	5	0	0	53	15	6	17	4	7	4	53
Saint Juéry	42	40	24	7	6	2	121	30	39	24	14	8	6	121
Le Séquestre	7	8	3	1	0	0	19	4	6	2	5	2	0	19
Terresac	1	2	0	1	0	0	4	0	1	2	1	0	0	4
Total	369	283	184	84	44	41	1005	255	252	236	144	81	37	1005



Au 01 janvier 2011, l'état de la demande en logement HLM est encore assez élevée (1005 demandes) sur les 9 communes de l'agglomération où sont présents les principaux bailleurs sociaux publics.

La demande en logement HLM n'émane pas seulement d'une population jeune en décohabitation, active ou en recherche d'emploi. Puisque les 2/3 du total des demandeurs (743) couvrent de façon égale les 3 tranches d'âge : < de 29 ans, 30-39 ans, 40-49 ans.

IV - Ingénierie habitat-foncier-urbanisme

1 - SCOT du Grand Albigeois

- Formalisation d'un avis habitat après analyse des projets de Document d'Orientations Générales et SCOT. Participation aux réunions thématiques du Comité technique du SCOT.

2 - PLH-documents communaux d'urbanisme

- Participation aux réunions thématiques communales et formalisation d'un avis technique habitat.

3 - Conventions d'Utilité Sociale (CUS)

- Proposition avis-démarche de la communauté d'agglomération sur les projets de CUS présentés par les opérateurs sociaux présents sur le territoire.

V – Gens du voyage

1 - Définition du périmètre de la compétence facultative communautaire « Réalisation et gestion d'aires permanentes d'accueil pour le séjour des Gens du voyage ». Prise d'effet de la nouvelle compétence à compter de la mise à disposition effective d'un terrain approprié et accessible sur la commune de Saint Juéry. La compétence communautaire n'est pas effective fin 2010.

2 - Projet aire accueil : accompagnement recherche terrain sur commune de Saint Juéry

Visite et avis technique coordonné avec DDT du Tarn, opérateurs HSP 81 et ADAGE, sur des propositions de terrain potentiellement adapté pour un projet d'aire d'accueil : sans suite.

3 - Révision du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Participation aux réunions départementales du Comité technique et du Comité de pilotage : intervention communautaire en faveur d'une démarche de sédentarisation adaptée aux besoins locaux des gens du voyage.

PROJET PLH MODIFIE 2007-2013

PROPOSITIONS OBJECTIFS ET ACTIONS PRIORITAIRES HABITAT 2011-2013

Projet de PLH modifié 2007-2013

Le projet de PLH actualisé prend en compte les changements intervenus depuis 2007 et formule de nouvelles orientations 2011-2013 compte tenu des récentes évolutions de la politique nationale dans le domaine de l'habitat et celles qu'a connues le territoire communautaire depuis 3 ans :

- déclinaison des objectifs de production à la commune pour se conformer aux nouvelles dispositions législatives,
- définition de nouveaux objectifs de production de logements, notamment des logements sociaux « SRU », pour tenir compte de l'évolution du contexte local,
- définition d'actions prioritaires pour la période 2011-2013, au sein de la liste des actions retenues par le PLH initial.

Ces modifications relèvent pleinement d'une modification définie par l'article L302-4 du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH).

La procédure de modification du PLH

Pour que ces modifications deviennent applicables, il convient donc de respecter la procédure définie par cet article :

- le projet de modification doit être transmis pour avis au représentant de l'Etat dans le département ainsi qu'aux personnes morales associées en application de l'article L. 302-2 : à minima, le président du SCOT et les communes compétentes en matière de PLU. Leur avis est réputé donné s'il n'est pas rendu dans un délai de deux mois à compter de la transmission du projet,
- à l'issue de cette consultation, le projet de modification est approuvé par la communauté d'agglomération de l'Albigeois.

A l'issue de cette procédure, le PLH sera valide jusqu'à fin 2013.

Actions prioritaires Habitat 2011-2013

Les actions de la politique locale de l'habitat à réaliser pour la période 2011-2013 viseront à consolider les actions engagées et à adapter celles dont la mise en œuvre est étroitement liée aux nouvelles orientations nationales en matière d'urbanisme, de politique et financement du logement.

- Définition de nouveaux objectifs de production de logements en cohérence avec l'évolution du contexte local et en conformité avec la loi,
- Poursuite du partenariat communauté d'agglomération-opérateurs sociaux,
- Adaptation des OPAH communautaires à la nouvelle politique de l'Anah,
- Renforcement de l'articulation habitat-foncier-urbanisme : fonctionnement de la base de données spatiale habitat-foncier-urbanisme de l'agglomération, avis PLH sur les documents d'urbanisme,
- Mise en place d'outils de suivi et de maîtrise de l'urbanisation : définition d'une politique foncière et d'outils adaptés,
- Engagement dans une démarche opérationnelle pour répondre aux besoins spécifiques des gens du voyage, des jeunes voire des personnes âgées.

I – Nouveaux objectifs de production territorialisée de logements 2011-2013

1 - Compatibilité du PLH avec le SCOT du Grand Albigeois.

Le PLH avait défini trois secteurs géographiques sur lesquels s'appliquaient des taux de logements sociaux permettant de rééquilibrer l'offre nouvelle de façon solidaire sur les 17 communes.

Désormais, le PLH doit être compatible avec les dispositions du SCOT du Grand Albigeois approuvé le 12 juillet 2011, notamment avec les prescriptions du Document d'Orientations Générales en matière de :

- part de logement social (au sens du SCOT) dans le parc total de logements à créer, définie pour chaque type de communes : 25% pour les trois communes du pôle urbain central, 15% pour les sept communes associées au pôle urbain et 10% pour les autres communes de la communauté d'agglomération,
- réhabilitation de logements vacants pour les communes dont le taux de vacance est supérieur à 7% ou plus de 20 unités.

Territorialisation de la production annuelle de logements dont logements sociaux 2011-2013

					Précédents critères PLH		Nouvelle proposition/SCOT		
	Bilan SRU triennal total déficit logts/RP	Rattrapage SRU (15% nbre logts manquants) objectif triennal	Rattrapage déficit logt locatif social SRU	Objectif prod* totale logt autorisé/an (2011-2013)	Prod* logt SRU/logts autorisés	Total prod* théorique logt SRU	Prod* logt à vocation sociale/logts autorisés		Total prod* théorique logt à vocation sociale
	2008 2010	2011-2013	prod*/an (1)	prod*/an	prod*/an (2)	prod*/an (1) + (2)	prod*/an (2)	% SCOT	prod*/an (1) + (2)
Commune									
					20%				
Albi	353	52	17	139	28	45	35	25%	52
Saint-Juéry	23	3	1	12	3	4	3	25%	4
Lescure d'Albigeois	235	35	12	55	11	23	8	15%	20
s/total	611	90	30	206	42	72	46		76
					20%				
Puygouzon				20	4	4	3	15%	3
Marssac/Tarn				23	5	5	3	15%	3
Arthès				12	2	2	2	15%	2
Castelnau de Lévis				6	1	1	1	10%	1
Cambon				25	5	5	4	15%	4
Le Séquestre				9	2	2	2	25%	2
Cunac				17	3	3	3	15%	3
Fréjairrolles				5	1	1	1	10%	1
Terssac				12	2	2	2	15%	2
s/total				129		25			21
					10%				
Saliès				5	1	1	1	10%	1
Dénat				4	1	1	1	10%	1
Carlus				4	1	1	1	10%	1
Rouffiac				5	1	1	1	10%	1
Labastide Dénat				1	1	1	1	10%	1
s/total				19		5			5
TOTAL				354		102			102

Source : Sit@del2-DDT du Tarn

Ces objectifs prennent en compte le ralentissement constaté de la construction neuve, les besoins de rééquilibrage territorial ainsi que les capacités résidentielles identifiées à court terme.

- **L'objectif annuel de production totale de nouveaux logements** proposé pour la période 2011-2013 s'élève à : 354 logts/an.
- **Les objectifs territorialisés de production de logements sociaux** 2011-2013 incluent pour les 3 communes d'Albi, Lescure et Saint Juéry le rattrapage annuel du déficit en logement SRU constaté à l'issue du bilan triennal d'Etat 2008-2010.
- **La typologie de logements à produire pour chaque commune** locatif ou accession et pour les logements sociaux SRU -social et très social public et privé- est étroitement liée aux futures orientations de financement de l'Etat et de l'Anah non définies précisément aujourd'hui.

S'agissant du parc public : il est proposé 30% de logement très social dans toute nouvelle opération de logement social.

S'agissant du parc privé : tous les logements locatifs réhabilités avec un financement Anah sont conventionnés avec un statut social SRU. Il est proposé 1 logement très social dans toute opération de réhabilitation de plus de 3 logements.

- **Réhabilitation de logements vacants** : les deux OPAH communautaires participent pendant toute leur durée opérationnelle à la résorption de la vacance de logements sur les 17 communes de l'agglomération.

II – Financement des actions 2011-2013

1 - Développement de l'offre en logement locatif social public

La communauté d'agglomération a déjà renouvelé en 2010 son intervention financière en soutien à la production de nouveaux logements locatifs PLUS, PLAI dans le cadre d'une contractualisation par opération avec les opérateurs agréés et après accord de la commune d'implantation :

- Construction neuve : 3 000 €/logt
- Acquisition-amélioration : 5 000 €/logt en collectif et 7 000 €/logt individuel.

2 – Intervention dans le parc privé existant : OPAH communautaires

La communauté d'agglomération pilote la réalisation des 2 OPAH communautaires sur la période 2010-2012 et souhaite prolonger d'un an (fin 2013) cette action. Le système d'aides communautaires pour l'animation et les travaux de réhabilitation adapté en 2010 afin de trouver des complémentarités avec celui de l'Anah pour en renforcer ses effets, pourrait évoluer à nouveau dans un nouvel objectif commun de mobilisation d'une offre de logements à loyers maîtrisés sur les 17 communes de l'agglomération.



