



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

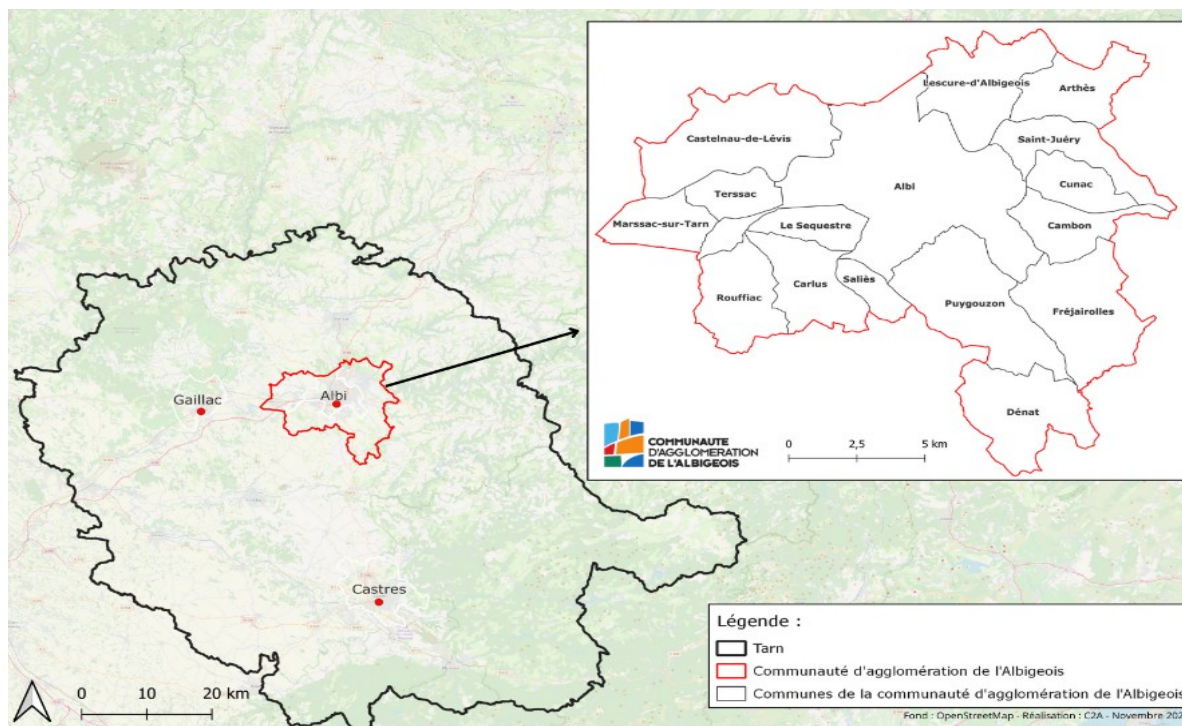
**Avis du bureau du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH)
sur le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2025 – 2030
de la communauté d'agglomération de l'Albigeois**

Grille d'analyse pour le compte du bureau CRHH
à compléter par l'EPCI

Le territoire de l'EPCI :

Présentation très rapide du territoire : Situation (carte), nombre de communes, habitants, sa genèse, la génération de ce PLH (1ère, 2ème..) ; précision sur le SCOT (compatibilité, temporalité...) ; les autres documents qui couvrent le territoire (PDH, PDALHPD,.....)

La communauté d'agglomération de l'Albigeois se compose de 16 communes membres et forme un ensemble homogène de 83 240 habitants (INSEE 2021) autour de sa ville-centre, préfecture du Tarn,



Albi.

La communauté d'agglomération de l'Albigeois a été créée en 2003. Dès sa création, l'Agglomération a pris la compétence « Equilibre social de l'habitat ». Le 1^{er} PLH 2007-2012 a été

Cité administrative - 1 rue de la cité administrative – Bâtiment G
CS 80002 – 31074 TOULOUSE cedex 9
Tél 05 61 58 50 00

520 Allée de Montmorency
CS 69007- 34064 MONTPELLIER
cedex 2
Tél 04 34 46 64 00

www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr

approuvé en 2007 et prorogé en 2013. Un deuxième PLH 2015-2020 a ensuite été approuvé et prorogé en 2021.

L'Agglomération a engagé la procédure de révision de son 3^{ème} PLH le 11 février 2020. L'élaboration de ce 3^{ème} PLH a pris en compte les nouvelles dispositions législatives et réglementaires qui élargissent les champs couverts par la politique locale de l'habitat et impliquent des modifications dans la gouvernance, les stratégies et les partenariats. L'objectif de ce 3^{ème} PLH est de poursuivre les actions menées ou engagées et d'apporter d'avantage d'opérationnalité sur les actions, notamment sur le renouvellement urbain et l'amélioration de l'habitat.

L'articulation du PLH avec les documents de planification territoriale est d'autant plus renforcée par la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). La période du nouveau PLH coïncide avec la première phase du ZAN dont un des enjeux est la division par deux à échéance 2030, de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la période 2011-2021. Cet objectif est donc pris en compte dans la définition des orientations stratégiques du nouveau PLH.

Au-delà des évolutions juridiques nationales, le PLH s'inscrit dans un cadre stratégique local en évolution, avec l'approbation du SRADDET Occitanie prévue en 2025, la révision du SCoT du Grand Albigeois engagée en décembre 2023 et le lancement de la révision du PLUi de la communauté d'agglomération de l'Albigeois prévu à partir de 2026 pour une approbation en 2029.

Le PLH 2025-2030 prend en compte les documents qui couvrent le territoire, à savoir :

- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) approuvé le 21/04/2020 pour la période 2020-2025,
- Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage du Tarn (SDAHGV) approuvé en octobre 2022, pour la période 2022-2028,
- Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la communauté d'agglomération de l'Albigeois approuvé en décembre 2022, pour la période 2022-2028,
- Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la communauté d'agglomération de l'Albigeois, approuvé en septembre 2017,
- Le nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) sur le quartier de Cantepau, dont la convention a été signée avec l'ANRU en décembre 2019.

Quelques indicateurs clés :

- * Evolution démographique : **83 240 habitants** (INSEE 2021), soit plus de 60% de la population de l'aire d'attraction d'Albi (138 501 habitants)
- * Taux de croissance annuel moyen de la population de **+0,15%** entre 2014 et 2020
- * Parc total de logements : **46 610** (INSEE 2021) dont 41 840 résidences principales (90%)
- * Dont logements sociaux : **5 433** soit **11,7 %** (RPLS 2022)
- * Objectifs annuels déclinés dans le PLH 2025-2030 : **500** logements par an, soit 3000 logements sur les 6 années du PLH dont **23,4 %** de LLS (703 logements)
- * Nombre annuel de logements produits sur la période précédente : **490 logements** en moyenne par an sur la période 2015-2020 (dont 76 LLS agréés en moyenne par an)

Chaque réponse devra être développée et argumentée.

La production du logement	
Diagnostic	
Le diagnostic analyse t-il le besoin en logements (par type de parc, par typologie, au regard des revenus des ménages)?	Afin de définir des objectifs de production de logements pour le territoire, une évaluation des besoins a été effectuée, afin d'éviter une surabondance de logements, ou à l'inverse, un développement insuffisant de l'offre. Dans le cadre de cette évaluation, les simulations ont pris en compte les besoins endo-

gènes et les besoins exogènes qui découlent de l'accueil de nouveaux résidents.

Les besoins liés aux mutations du parc de logements : 55 logements par an à produire.

Le nombre de **résidences secondaires** sur l'Albigeois continue d'augmenter, nécessitant une production supplémentaire de résidences principales en compensation. Leur nombre a augmenté de 4,65% entre 2014 et 2020. Cette croissance est en partie liée à l'essor des meublés de tourisme suite à l'inscription à l'Unesco. Même si cette hausse commence à ralentir et si une régulation législative des meublés de tourisme est à l'étude, le scénario de développement doit prendre en compte ces tendances pour le calcul des besoins. A l'horizon 2030, l'hypothèse retenue est celle d'une augmentation divisée par deux, soit +2,3% par an, ce qui représente 35 logements par an.

Le taux de vacance de l'Agglomération était de 7,3% en 2020. Sur la période 2014-2020, le nombre de logements vacants a diminué de 0,1%. Un taux de vacance est considéré comme raisonnable entre 6 et 7%. Cette reconquête spontanée du parc de logements vacants couplée à une politique plus ambitieuse en termes de rénovation et de remise sur le marché des logements vacants de longue durée, permet d'écarter la prise en compte de l'évolution des logements vacants pour l'estimation des besoins en nouveaux logements.

Enfin, les estimations prennent en compte le besoin lié à la disparition de logements dans le cadre du **renouvellement urbain**. La diminution du parc peut être due à différents facteurs : démolition, reconversion de logements en d'autres types d'utilisations, fusions ou divisions de logements. Entre 2017 et 2021, on estime que 16 logements ont disparu chaque année. L'évolution prévue à l'horizon 2030 suggère une légère augmentation, en lien avec l'accélération du renouvellement urbain sur le territoire. Le nombre de logements pour compenser ces disparitions est estimé à 20 logements par an.

Les besoins des populations déjà présentes sur le territoire : 290 logements par an à produire.

En 2020, la **taille moyenne des ménages** était de 1,94 personnes par ménage pour 2,06 en 2009. Sur cette décennie, la taille moyenne des ménages a diminué de 0,53% par an et 0,71% sur la période 2014-2020. L'hypothèse retenue pour calculer le besoin à l'horizon 2030 est celle d'un ralentissement de la baisse de la taille des ménages, avec une valeur intermédiaire entre la période décennale et quinquennale, soit une baisse de -0,62%. La taille moyenne des ménages passerait alors à 1,82 personnes par ménage en 2030. Sur la base de cette hypothèse, il est estimé qu'il faudrait créer environ 265 logements supplémentaires par an pour répondre aux besoins liés au desserrement des ménages.

En ce qui concerne la résolution du problème du **mal-logement**, selon les données de l'outil Otelo, un total de 971 logements supplémentaires sur les 6 années, seraient nécessaires sur le territoire pour répondre aux besoins les plus urgents, notamment pour héberger des ménages sans-abri ou en situation d'hébergement temporaire. Ce chiffre étant supérieur aux estimations fournies par les parties prenantes lors du diagnostic du PLH, le volume pris en compte dans le calcul a été réduit de moitié. Pour résorber ces situations il faudrait produire 25 loge-

	ments par an. Les besoins liés à l'évolution démographique : 155 logements par an à produire. Les besoins exogènes en logements correspondent aux besoins en logements supplémentaires générés par l'arrivée de nouveaux résidents sur le territoire. Ce besoin repose sur l'analyse des évolutions de population passées, de la connaissance des dynamiques récentes et des ambitions souhaitées par les élus du territoire en termes de développement. Le scénario retenu est celui d'une croissance démographique intermédiaire de +0,30% par an (soit 244 habitants supplémentaires par an). Il s'agit de la tendance que le territoire a connu sur la décennie 2009-2020. Ce scénario a été retenu car, après le ralentissement des dernières années, les dernières données de l'INSEE confirment une augmentation de la population, en cohérence avec les logements prévus.
ORIENTATIONS	
Les objectifs généraux de production répondent-ils aux besoins en cohérence avec le marché local?	Le PLH 2015-2020 avait fixé un objectif de production de 650 logements par an. Dans les faits, le nombre de logements mis en chantier a été de 490 logements par an en moyenne pour la période 2015-2020. Pour le 3ème PLH 2025-2030, sur la base des besoins exogènes de 155 logements par an, et des besoins endogènes de 345 logements (dont 290 liés au desserrement des ménages et au mal-logement et 55 pour les besoins liés aux mutations du parc), l'agglomération a fixé un objectif de production de 500 logements par an à l'horizon 2030. La production s'est accélérée ces dernières années, avec une moyenne de 520 logements par an sur la période 2015-2022, dont un pic à 800 logements mis en chantier en 2022. Cependant, face aux difficultés récentes du secteur de la construction et à la difficulté pour les ménages d'accéder à un prêt immobilier, il est réaliste de fixer un objectif à 500 logements par an, soit 3000 logements sur les 6 années du PLH.
A quelle maille les objectifs de production sont-ils territorialisés ? Pour les communes concernées, les objectifs sont-ils cohérents avec l'article 55 de la Loi SRU ?	La territorialisation de la production résidentielle consiste à favoriser une répartition équilibrée de 500 logements à produire sur le territoire, en prenant en compte les besoins liés au développement économique, de préservation de l'environnement, d'accessibilité aux services et équipements. Cette territorialisation a été fondée sur l'armature territorial du SCoT du Grand Albigeois, regroupant les communes par polarité, selon leur niveau de services et d'équipements. Ainsi, le SCoT du Grand Albigeois distingue : - Le pôle urbain central, composé de la centralité majeure Albi caractérisé par une dynamique économique, une offre importante de services et de commerces et la présence de la majorité des fonctions urbaines supérieures du territoire. - Les pôles relais du pôle urbain central : caractérisé par une dynamique économique, une offre importante de services et de commerces. - Les communes associées au pôle urbain central, qui offrent une réponse relativement large aux besoins des habitants en termes de commerces et de services publics (mairie, école, équipements sportifs, ...) et qui s'intègre dans une dynamique d'agglomération. - Les communes associées à l'espace rural, situées au sud

	de l'Agglomération, caractérisées par une plus faible densité de population, et un accès plus limité aux services. Les objectifs de production ont été déclinés par polarité du SCoT et par commune de l'Agglomération. Cette déclinaison s'est faite au sein de chaque pôle du SCoT, en suivant une méthodologie adaptée. Pour les communes associées au pôle urbain central et à l'espace rural, la répartition a été opérée en fonction de la part des gisements fonciers disponibles dans leur pôle respectif. Celle des pôles relais du pôle urbain central s'est faite en prenant en compte les capacités foncières mais également les dynamiques de production passées et à venir, qui ont des impacts importants sur la répartition au sein du pôle du SCoT. Concernant la production de logements sociaux, les communes SRU : - avec du rattrapage devront produire au minimum leurs objectifs de rattrapage, qui ont été augmentés pour Lescure d'Albigeois et Puygouzon, en lien avec les projets déjà programmés - Albi et Saint-Juéry, dont le taux de logements sociaux est conforme au taux réglementaire, produiront 20% de logements sociaux pour maintenir ce taux. Toutes les autres communes de l'Agglomération s'engagent également à produire une part de logements sociaux dans leur production. Au total, la production de logements sociaux devrait représenter 23% des logements produits sur le temps du PLH 2025-2030, soit 703 logements sur 6 ans. Les objectifs de production privé et social sont inscrits pour chaque commune dans les fiches communales.
Les objectifs sont-ils déclinés par typologie de financement, typologie de taille de logement, en logements individuels et collectifs ?	Le PLUi de l'Agglomération approuvé en 2020 a instauré différents outils pour développer la mixité sociale du territoire. A ce titre, les dispositifs suivants ont été mis en place : - des secteurs à pourcentage de logements sociaux (SPL), qui impose un minimum de 25% de logements locatifs sociaux pour toute opération à destination d'habitations, - des emplacements réservés pour le logement (ERL), - des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui contiennent des prescriptions spécifiques sur les typologies de logements et les objectifs de mixité sociale sur les secteurs. Des secteurs de taille minimale de logements (STML) ont également été intégrés au PLUi notamment sur le quartier de la fac à Albi et sur le centre-bourg de Lescure d'Albigeois. Les objectifs de production définis dans le PLH tiendront compte de la réglementation inscrite dans le PLUi. Également, face aux enjeux environnementaux et de revitalisation urbaine, les élus affirment leur volonté de renforcer le renouvellement urbain dans le cadre du nouveau PLH. L'Agglomération souhaite augmenter la part de logements produits en renouvellement urbain, en passant de 36% (2018-2022) à 40% des logements produits. Les objectifs pour 2025-2030 ont été déclinés par polarité du SCoT, à savoir : - Albi : 55% de la production - Pôle relais : 16% - Communes associées : 11% - Communes rurales : 7%.
Les objectifs sur le LLS, le parc privé conventionné et l'accession sociale sont-ils	Le scénario retenu pour le calcul des objectifs de production est un compromis entre le maintien du poids du parc de loge-

cohérents avec les besoins identifiés ? (en neuf et en amélioration de l'existant)	ments dans chaque pôle et le maintien du poids de la production récente dans chaque pôle. Cette approche vise à assurer une répartition équilibrée et cohérente de la production des nouveaux logements sur l'ensemble du territoire. L'Agglomération incite à une production suffisamment diversifiée pour que tous les profils aient une solution adaptée, quelle que soit leur étape dans la vie : jeunes étudiants, premier emploi, personnes seules, couples, familles, seniors, publics spécifiques, ... Les objectifs du parc social répondent à des obligations réglementaires mais également à une volonté politique de répondre aux besoins des ménages, en lien avec leurs ressources. Ainsi, les financements mis en place par l'agglomération incitent à la production de logements locatifs sociaux de type PLAI. Le développement du PSLA restent limité sur le territoire, 20 ménages ont pu y accéder depuis 2017. La commercialisation est relativement difficile, car l'écart de prix par rapport au marché libre n'est pas suffisamment fort. L'Agglomération encourage la production de PSLA et de BRS sur son territoire et des études d'opportunité au développement de ces produits seront réalisées.
ACTIONS	
Les moyens techniques et financiers permettant la réalisation des objectifs fixés sont-ils identifiés et cohérents ?	L'Agglomération met en place différentes actions afin de permettre la production des 3 000 logements sur le temps du prochain PLH. Ainsi, l'Agglomération va mettre en place : - Une stratégie foncière à l'échelle intercommunale permettant de cibler des secteurs stratégiques sur le territoire - Poursuivre le partenariat avec l'EPFO et l'étendre à d'autres communes. Les enveloppes financières de l'EPFO liées aux conventions actuelles du territoire (Albi, Saint-Juéry, Lescure d'Albigeois et Rouffiac) s'élèvent à 6,7 millions d'euros - En lien avec la loi Climat et Résilience et le Zéro Artificialisation Nette, l'Agglomération organisera la production en rénovation urbaine plutôt qu'en extension. Pour cela, seront réalisés des études sur la densification et les formes urbaines afin d'identifier les modèles à privilégier et préconiser les outils qui pourraient être mobilisés pour atteindre les objectifs - Réguler la production de petits logements afin d'assurer une mixité d'accueil au sein du territoire et de maintenir des familles notamment dans les centres-villes ou centre bourg (STML) - Mettre en place le permis de diviser dans certains secteurs afin de suivre l'évolution des divisions - Assurer le suivi des permis de démolir - Une subvention pour la construction ou la réhabilitation de logements écologiques (budget prévisionnel de 150 000€ par an) - Une subvention pour soutenir l'accession à la propriété des primo-accédants. Le nouveau dispositif qui sera ouvert à plus de bénéficiaires et qui prendra le relais du Prêt 1ère Clef en Albigeois, lié à la Loi de finances et qui se limite à l'achat dans l'ancien, financera aussi bien l'accession dans le neuf que dans l'ancien (budget prévisionnel de 400 000€ par an) - Des subventions pour favoriser la production de logements locatifs sociaux : financement des PLAI et des bonus supplémentaires pour : les grands logements T4

	et + (PLAI, PLUS et PLS), les logements en PLAI et PLUS dans les communes SRU, les logements bénéficiant du financement de l'Etat pour le bonus écologique (budget estimatif d'1 million d'euros par an) - La mise en place de la garantie d'emprunt à l'échelle de l'Agglomération (inscription budgétaire neutre). Enfin, un observatoire de l'habitat sera mis en place pour suivre l'évolution de la production et de la consommation foncière sur le territoire.
Le volet foncier du PLH	
Diagnostic	
Des analyses ont-elles été menées sur : la consommation foncière, la dynamique des marchés fonciers et immobiliers et le potentiel foncier ?	En plus de l'étude des données statistiques sur le logement, des analyses complémentaires ont été faites sur les thématiques et les données suivantes : - La production de logements sur le territoire : données Sitadel redressées par le service habitat de l'Agglomération - La consommation foncière : observatoire nationale de l'artificialisation des sols - Le renouvellement urbain : données Sitadel redressées par le service habitat de l'Agglomération - Le marché immobilier aussi bien sur la vente que sur la location : Sitadel, DV3F, ECLN, EPTB, DIA de l'Agglomération - Les fonciers disponibles à court et long termes via la création d'un atlas foncier. La production de logements : Sur la période 2015-2022, 642 logements ont été autorisés en moyenne par an sur l'Agglomération. Sur cette même période, 520 logements ont été mis en chantier, soit 80% des objectifs fixés dans le PLH 2015-2020. En 2020 et 2021, le territoire a connu une augmentation du nombre de logements dont 968 logements autorisés sur la seule année de 2020. Cette augmentation est due à une forte production de collectifs et des résidences sur Albi. En effet, la production est de plus en plus portée par la ville centre qui représente 65% de la production. Les formes urbaines des logements produits sont assez hétérogènes entre la ville centre et le reste de l'Agglomération. Sur Albi, près de 73% des logements produits sont en collectifs, tandis que les autres communes sont davantage concernées par une production de maisons individuelles : de 71% à 94% selon les secteurs. La consommation foncière : Sur la période 2012-2017, la superficie artificialisée pour un nouveau logement créé sur l'Agglomération était de 640m², soit plus de 150 m² au-delà de la moyenne de la région Occitanie. La densité créée sur les terres artificialisées était moins importante que la région : 16 logements à l'hectare contre 24 pour l'Occitanie. Le renouvellement urbain : Sur la période 2015-2022, le renouvellement urbain a représenté 35% des créations de logements sur le territoire. Ces opérations concernent majoritairement Albi qui dispose d'un parc de logements plus anciens que sur le reste du territoire, soit 48% des logements créés à Albi en renouvellement urbain contre 11% pour les communes hors Albi.

Certaines communes disposant de bâtis anciens comme Saint-Juéry et Marssac-Sur-Tarn ont un taux de renouvellement urbain à 23% et 25%.

Ce type d'opération a beaucoup augmenté ces dernières années, la période la plus récente 2018-2022 a ainsi compté 39% de créations de logements en renouvellement urbain.

Le marché immobilier :

Le parc existant alimente l'essentiel des mobilités résidentielles de l'Albigeois. Les logements à la revente (> 2 ans) représentent les ¾ des transactions

1- Le marché de l'accession est dominé par la maison individuelle (69% des transactions).

Le nombre de ventes de terrains à bâtir pour de la maison individuelle reste relativement constant sur le territoire de l'Albigeois, oscillant entre 120 et 200 ventes par an (EPTB).

A Albi, sur la période 2015-2022, 43 terrains à bâtir sont vendus chaque année en moyenne, ce qui représente 27% des ventes de l'Albigeois. La part des ventes à Albi a tendance à augmenter sur les dernières années, passant de 21% en 2015 à 35% en 2022.

A l'augmentation des ventes s'ajoute une hausse des prix depuis 2020, atteignant 108€/m² en 2022 à Albi et 88€/m² hors Albi. Si le prix au m² augmente, le prix global est toutefois compensé par la taille des terrains vendus qui tend à diminuer. Entre 2018 et 2022, le prix médian d'un projet de construction d'une maison neuve est passé de 223 000€ à 262 000€, soit une augmentation moyenne annuelle de 4,3%.

Le prix des maisons anciennes est également en augmentation. Les tendances récentes montrent qu'à Albi le prix médian est passé de 166 000€ en 2018 à 211 000€ en 2022, soit une augmentation de +6,6%. Sur les autres communes de l'Agglomération, le prix médian est passé de 177 000 à 215 000€ entre 2018 et 2022, soit une hausse de +5,3%.

Entre 2018 et 2022, 680 ventes ont été réalisées chaque année sur l'Agglomération (DV3F). Plus de deux tiers des maisons à la revente se situent sur la commune d'Albi.

2- Le marché de la vente de collectif neuf reste encore à la marge sur le territoire.

117 appartements neufs ont été vendus en moyenne chaque année entre 2018 et 2021. Le marché est principalement alimenté par de l'investissement locatif : 58% des appartements produits entre 2018 et 2020 sont occupés par des locataires au 1er janvier 2021, 28% par leur propriétaire et le reste est encore vacant.

Les prix de vente des appartements neufs ont beaucoup augmenté après la crise sanitaire. Le prix moyen est passé de 2 600€/m² en 2018 à 3 180€/m² en 2022, soit une augmentation de 5,6% par an en moyenne. A Albi, le prix des appartements neufs est passé à 3 420€/m² en 2022.

Albi concentre 91% des reventes d'appartements anciens et le marché est assez dynamique avec 283 ventes par an en moyenne depuis 2018. Le prix de vente médian des appartements anciens a augmenté de 3,3% entre 2018 et 2022, atteignant 2 295€/m².

Il est à noter que certains produits d'exception peuvent atteindre des prix bien plus élevés en cœur d'Albi, certains sont proposés à 3 600€/m², voir 5 000 à 6 000€/m².

L'écart entre le neuf et l'ancien, jusqu'à récemment plus favo-

	nable à l'ancien, se réduit de plus en plus. Il est passé de 42 000€ à 23 000€. Les tendances récentes sur les prix interrogent quant aux capacités d'achat des ménages, notamment les primo-accédants. Ainsi, avec peu d'apport, les taux d'intérêts de 2023 et les prix de l'immobilier de 2022, seuls 20% des couples locataires avec un enfant peuvent accéder à la propriété dans un appartement neuf à Albi et 10% pour l'achat d'une maison neuve ou ancienne. Les appartements anciens restent davantage accessibles, pour 40% de cette catégorie de ménage, mais sans la prise en compte des travaux souvent nécessaires dans le parc ancien.
--	--

Orientations	
--------------	--

Une stratégie foncière a-t-elle été mise en œuvre : *politique d'anticipation foncière afin de maîtriser le développement urbain et optimiser la gestion du foncier pour produire des logements accessibles ; *limiter la consommation d'espace et s'inscrire dans la trajectoire ZAN dans le respect des documents cadres (ScoT, SRADDET)?	Dans le cadre de l'élaboration du PLH 2025-2030, un atlas foncier a été réalisé permettant d'identifier sur le territoire près de 620 hectares de gisements fonciers potentiels au 1er septembre 2021. Suite au travail d'enrichissement de l'atlas foncier, ces gisements se décomposent de la manière suivante : - 424 hectares sont classés à long terme (après 2031). Il s'agit des gisements fonciers n'ayant pas d'échéance connue. - 193 hectares sont classés à court terme (2021-2031). Il s'agit des gisements ayant un PC/PA mis en chantier ou autorisé depuis le 01/09/2021 ou des projets potentiels ou en cours de définition. Sur ces 620 hectares, 187 (30%) correspondent à des fonds de jardin. Il n'est pas toujours souhaitable et possible de mobiliser l'ensemble de ces gisements. 98 hectares (16%) sont en zone AU fermées sans projet connu, avec une possibilité d'ouverture qui n'est pas certaine dans le contexte du ZAN. Il reste ainsi 139 hectares en zone U et AU ouvertes sans projet connu et 193 hectares avec des projets de logements en cours de finalisation ou faisant déjà l'objet d'un PC ou PA. Ces 193 hectares sont ainsi classés en gisements à court terme (2021-2031) et intègrent 5 058 logements, soit 506 logements par an sur 10 ans. Ces gisements ont ensuite été catégorisés en plusieurs typologies : Cette ventilation revêt une importance cruciale dans l'élaboration de la stratégie foncière de la collectivité. Chaque type de gisement offre des opportunités spécifiques et présente des contraintes distinctes. En adoptant une approche différenciée, l'Agglomération pourra mettre en place des outils permettant d'optimiser la mobilisation du foncier afin de s'inscrire dans la trajectoire du ZAN.
--	---

	Dans le cadre du SCoT et du PLUi, l'Agglomération a entamé un cycle foncier avec l'AUAT afin de définir les grandes lignes et les enjeux fonciers pour le territoire. Cette démarche s'inscrit en deux temps : - D'abord une sensibilisation et une acculturation - Puis une partie plus technique pour étudier les impacts des documents de planification (PLU, articulation avec les PLH, ...). Également, des études sur les capacités de densification du territoire sont en cours de réalisation.
Actions	
Un partenariat avec l'EPF (ou autre acteur) est-il envisagé ?	Un protocole de territoire entre la communauté d'agglomération de l'Albigeois et l'EPFO a été signé en février 2020. Sur le volet logement, plusieurs conventions ont été signées entre l'Agglomération, l'EPFO et les communes : - Albi : convention opérationnelle Action Cœur de Ville et convention pré-opérationnelle « Quartier de la gare Albi-Ville » - Lescure-d'Albigeois : convention de carence « Arrêté de carence 2020-2022 » - Rouffiac : convention opérationnelle « Abords de l'Eglise » - Saint-Juéry : convention pré-opérationnelle « Bourg-Centre ». Ce travail déjà engagé avec l'EPFO sera poursuivi sur le temps du nouveau PLH, notamment avec la mise en place de conventions opérationnelles pour favoriser la production de logements sociaux sur les communes en carence.
Un observatoire de l'habitat et du foncier est-il déjà en place ? Sinon, comment est-il prévu (indicateurs, partenariat) ?	Actuellement, l'Agglomération n'a pas d'observatoire de l'habitat et du foncier. Il est prévu d'en créer un sur le temps du PLH 2025-2030. Celui-ci sera élaboré par les services de l'Agglomération (habitat, SIG, planification territoriale, ADS, ...) en partenariat avec les communes et les partenaires de l'habitat. Des temps d'échanges auront lieu avec les différents intervenants afin de définir les indicateurs qui seront retenus dans l'observatoire. Il sera intégré dans l'observatoire l'atlas foncier déjà existant permettant de suivre les consommations foncières et l'observatoire des copropriétés qui sera réalisé sur le temps du nouveau PLH.
Un accompagnement de l'EPCI auprès des communes est-il formalisé sur la stratégie foncière (mise en compatibilité des documents d'urbanisme, mobilisation des outils fonciers, ...) ?	Si les politiques de l'habitat sont portées par la communauté d'agglomération de l'Albigeois, elles ne peuvent être efficaces sans l'implication des communes. L'Agglomération a pour objectif de poursuivre la dynamique instaurée pendant l'élaboration du PLH avec les communes. A savoir, il est proposé de mettre en place des réunions bilatérales annuelles avec les communes. En fonction des besoins, le service habitat, accompagné d'autres services de l'Agglomération, proposera de rencontrer les communes pour échanger sur les projets habitat de la commune, les difficultés rencontrées et les besoins d'accompagnement nécessaires. Également, il sera organisé des réunions d'information, de sensibilisation et de présentation des nouveaux dispositifs qui seront mis en place dans le cadre du PLH.

L'amélioration et le développement de l'offre locative sociale

Diagnostic

La demande locative sociale est-elle bien analysée ?

Le diagnostic a fait émerger des signes de tensions sur le parc locatif social et plus particulièrement sur certains segments.

Les besoins en réhabilitation sont-ils identifiés ?

Le rapport entre demandes et attributions est relativement faible sur l'Albigeois mais il augmente ces dernières années, notamment depuis la crise du Covid. En 2022, il y avait 4,1 demandes pour une attribution alors qu'en 2018, le ratio était de 2,7 demandes pour une attribution et 1,9 en 2014.

Le taux de vacance du parc locatif social témoigne de la tension qui existe sur le territoire avec seulement 0,9% de logements vacants depuis plus de 3 mois.

39% des ménages en attente d'un logement social vivent déjà au sein du parc social. Hors demande de mutation interne, le niveau de tension est de 2,5 demandes pour 1 attribution.

La tension n'est pas homogène sur tout le territoire et des difficultés à répondre à certaines demandes apparaissent :

- la demande est forte pour les petits logements, notamment les T2 (6,18 demandes pour une attribution) mais également pour les grands logements (6,66 demandes pour une attribution pour les T5 et plus) où la rareté du produit est couplée à un faible turn-over.
- 81% des demandeurs souhaitent un logement à Albi. Des demandes émanent sur d'autres communes comme Saint-Juéry, Lescure d'Albigeois, Le Séquestre ou Marssac-Sur-Tarn. Les demandeurs ont tendance à solliciter les communes où il y a le plus de logements sociaux pour augmenter leurs chances de se voir en attribuer un.

Enfin, 44% des demandeurs sont éligibles à un logement PLAI. Ce taux est plus élevé (52%) pour les ménages composés d'une seule personne.

Également, un travail sera engagé avec Tarn Habitat, qui détient la plus grosse partie du parc ancien de logements sociaux du territoire, afin d'identifier les immeubles, logements nécessitant des réhabilitations. Ces logements font l'objet d'un bail emphytéotique avec la ville d'Albi.

Orientations

Les objectifs de production LLS et de réhabilitation sont-ils réalisables et cohérents au regard des besoins et des spécificités des territoires (demande LLS, capacités financières des ménages, etc..) ?

Les objectifs de production ont été déclinés par commune en fonction :

- des objectifs de rattrapage et de maintien de la production dans les communes SRU,
- des projets déjà connus qui interviendront sur le temps du PLH 2025-2030,
- des capacités foncières et de la dynamique de production des années passées,
- de la volonté des élus du territoire de répartir la production de logements locatifs sociaux sur la totalité de l'Agglomération.

A ce jour, 4 communes sont assujetties à la loi SRU : Albi, Saint-Juéry, Lescure d'Albigeois et Puygouzon. Une cinquième commune, Marssac-Sur-Tarn sera assujettie à cette loi sur le temps

	du nouveau PLH. Pour les communes déficitaires, afin d'atteindre l'objectif réglementaire de 20% le rattrapage se fera progressivement avec une part du déficit à produire définie par période triennale : 15% du déficit pour la première période triennale, puis 25% et enfin 33%. La commune de Lescure d'Albigeois a signé un contrat de mixité sociale. Ainsi, son taux de rattrapage de 33% est réduit à 25% et est renouvelable sur 3 triennaux. Afin de calculer les objectifs de production pour les communes SRU il a été appliqué la méthode suivante : - les communes d'Albi et Saint-Juéry qui ne sont pas concernées par le rattrapage devront continuer à produire 20% de la production en logements sociaux pour maintenir leur taux. - pour les autres communes, les objectifs ont été découpés par triennal à partir du déficit actuel, en considérant que les communes concernées signeront des contrats de mixité sociale pour réduire leurs objectifs.
La territorialisation de la répartition des objectifs LLS par produit est-elle réalisée (PLUS, PLAI, PLAI-A, PLS) ?	Les fiches communales définissent les objectifs de production par communes et définissent la part à produire dans le parc privé et pour les logements locatifs sociaux. Les financements de l'Agglomération en faveur de la production de logements sociaux incitent à la production de PLAI. Toutes les communes du territoire, y compris celles qui ne sont pas soumises à la loi SRU, ont des objectifs de production de logements locatifs sociaux.
Actions	
Quelles sont les aides financières de la collectivité envisagées en faveur de la production locative sociale et la réhabilitation (aides directes, indirectes, aides ciblées sur des projets spécifiques, etc) ?	Depuis 2016, l'Agglomération s'est engagée à soutenir la production de LLS en finançant les PLAI neufs (5 000€ ou 10 000€ selon la taille des opérations) et acquisition-amélioration. Depuis 2018, cette subvention est étendue aux logements conventionnés ANAH portés par des organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion, pour un montant de 10 000€/logement. Afin de favoriser la production et d'améliorer l'équilibre des opérations, un nouveau règlement d'intervention sera mis en place. En plus, des financements actuels, des bonus supplémentaires seront versés : pour les logements communaux conventionnés en PLAI, pour les T4 et + en PLAI, PLUS et PLS, pour les logements PLAI et PLUS dans les communes SRU et un bonus écologique en lien avec le financement de l'Etat notamment sur les matériaux bio sourcés. Afin de soutenir le développement du parc social privé sur le territoire, des subventions vont être mises en place pour les propriétaires bailleurs qui conventionneraient avec l'ANAH ou ayant recours à de l'intermédiation locative. La subvention compensera en partie la perte de loyer ou les frais de gestion de l'agence immobilière à vocation sociale. Le budget prévisionnel de cette subvention est de 150 000€ par an. Également, l'Agglomération va mettre en place une garantie d'emprunt à l'échelle de l'intercommunalité. Jusqu'à présent certaines communes faisaient la garantie d'emprunt avec des taux de garantie qui leur est propre (Albi 50% du prêt, Marssac-Sur-Tarn 5%, ...). Afin d'unifier le soutien à la production sur tout le territoire, la garantie d'emprunt sera portée par l'Agglomération.

Comment est suivi la production de LLS sur les communes SRU déficitaires ?	Pour Lescure d'Albigeois, un contrat de mixité sociale a été signé entre l'Etat, l'Agglomération et la commune afin de définir une feuille de route pour la production de logements sociaux et de mettre en place des outils leviers favorisant la production. La commune de Puygouzon est déficitaire. 106 logements locatifs sociaux sont en projet, ce qui permettrait de rattraper le retard de la commune. Le service habitat de l'Agglomération suivra, en lien avec la commune, l'évolution et la mise en chantier de ces opérations. Également, la commune de Marssac-Sur-Tarn va être prochainement assujettie à la loi SRU. Afin d'accompagner la commune dans la production de logements sociaux, un travail a déjà commencé en lien avec le service planification territoriale, notamment au travers des OAP de la commune. Ce travail sera poursuivi et accentué sur le temps du nouveau PLH. De plus, les financements de l'Agglomération pour la production de logements sociaux vont intégrer à partir de 2025, des bonus financiers complémentaires pour la production de logements dans les communes SRU. Enfin, dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLH, un atlas foncier a été réalisé avec les communes pour définir les gisements fonciers mobilisables à court et long terme. La mise à jour de cet atlas permettra de suivre la production sur le territoire et de travailler avec les communes pour réajuster les programmations.
Quelles sont les actions prévues en matière de gestion d'attribution de LLS ?	Par arrêté préfectoral en date du 14 juin 2016, l'Agglomération s'est dotée d'une Conférence Intercommunale du Logement, co-présidée par la présidente de l'Agglomération et le préfet, et est composée de l'ensemble des acteurs du logement social du territoire : les maires des communes membres, les bailleurs sociaux, les réservataires de logements sociaux, les associations de locataires, les organismes et les associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement. Le document cadre définissant les grandes orientations en matière d'attributions, d'équilibres territoriaux et d'accueil des publics prioritaires a été approuvé en CIL plénière en novembre 2018, puis en Conseil communautaire en décembre 2019, et a été annexé à la convention pluriannuelle de « Cantepau Demain ». Afin de poursuivre la démarche engagée, l'Agglomération travaillera, avec l'accompagnement d'un bureau d'études à l'élaboration et la mise en place de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement et d'Information du Demandeur (PPGDID). En complément de la mise en œuvre de la CIL, l'Agglomération va instaurer la mise en place d'un contingent réservataire en contrepartie des subventions versées pour la production des logements locatifs sociaux et de la garantie d'emprunt. Ce contingent réservataire s'appliquera dès 2025.

Diagnostic

Les problématiques du parc existant sont – elles analysées (précarité énergétique, vacance, habitat indigne, copropriétés, etc..) ?

Précarité énergétique : un parc de logements relativement récent mais potentiellement énergivore

40% des logements du territoire ont été construits avant 1970. La part des logements anciens est plus élevée à Albi (47%) et à Saint-Juéry (40%). Ces logements ont été construits avant les premières réglementations thermiques.

Si le parc très ancien (avant 1945) bénéficie d'aspect patrimonial architectural indéniable, il est également victime de problèmes de confort d'usage (luminosité, pas d'extérieur, pas adaptés aux personnes à mobilité réduite, ...) qui en limitent l'attractivité.

Une analyse des DPE (ADEME) des logements a été réalisée permettant de mettre en évidence que 29% des logements sont énergivores (étiquette énergétique E, F et G). Également, 30% des logements ont une appréciation du confort d'été mauvaise.

Enfin, une analyse de système de chauffage a été effectué via l'Observatoire National de la Précarité Énergétique, permettant de constater que 40% des logements sont chauffés à l'électricité et 37% au gaz. Ces deux modes de chauffages ont vu leurs tarifs augmentés de façon significative depuis 2022.

Également, selon le même observatoire, 15,1% des ménages de l'Agglomérations sont en précarité énergétique, taux légèrement inférieur à la moyenne du Tarn (17,1%).

Les corrélations entre les obligations législatives de rénover les logements énergivores, l'augmentation des coûts liés au chauffage ainsi que l'ancienneté du parc, nécessite un accompagnement des propriétaires par l'Agglomération afin de limiter les situations de précarité énergétique et la diminution du nombre de logements énergivores du parc locatif privé.

Les logements vacants : un phénomène limité sur l'Albigeois

L'Insee recensait en 2020, 3 386 logements vacants sur le territoire de l'Agglomération, soit 7,3%. Ce taux est relativement bas comparé aux territoires similaires de la Région.

A Albi, le taux est plus élevé (8,1% du parc) que sur les autres communes de l'Agglomération (5,9% du parc).

Un travail a déjà été engagé pour réduire la vacance sur le territoire et notamment sur la ville d'Albi avec le dispositif Action Cœur de Ville en 2018. Depuis 2018, le nombre de logements vacants à Albi est passé de 2 561 à 2 417 en 2020.

Même si Albi bénéficie d'une dynamique positive, la reconquête de ces logements est complexe tant les situations sont hétérogènes aussi bien sur le type de logement que sur le profil des propriétaires (propriétaire occupant, indivision, succession, ...).

Un parc potentiellement indigne limité, mais un repérage et un suivi à améliorer

Les données Filocom de 2015, estime que le parc potentiellement indigne de l'Agglomération représente 1 680 logements. Ce parc potentiellement indigne ne représente que 3% du parc de logements. Également, 80% des logements se trouvent sur la

	commune d'Albi et 72% de ces logements seraient occupés par des locataires du parc privé. Ces données sont confortées par l'analyse des signalements reçus par le service d'hygiène de la ville d'Albi. Sur 45 signalements reçus en 2023, 78% des désordres relevés étaient liés à des infractions au Règlement Sanitaire Départemental, 71% pour la présence de moisissures et d'humidité et 49% pour des défauts de ventilation. La mise en place du permis de louer sur une partie du centre-ville d'Albi depuis novembre 2022 a permis de remettre en état des logements qui ne respectaient pas les critères de décences. Les anomalies fréquemment relevées dans ce cadre, correspondent à celles relevées par le service d'hygiène à savoir : des problèmes électriques, de ventilation et de garde-corps. Le travail engagé par l'Agglomération sera poursuivi sur le temps du nouveau PLH et pourra s'étendre à d'autres communes. Les copropriétés : quelques copropriétés fragilisées à surveiller Les données du registre des copropriétés recensent 516 copropriétés sur le territoire de l'Agglomération, essentiellement situées sur la commune d'Albi. Aucune copropriété ne présente de signes de grande fragilité. Toutefois, 23 copropriétés avaient plus de 25% de copropriétaires débiteurs. L'étude de l'année de construction des copropriétés du territoire montrent que la moitié ont été construites avant les premières réglementations thermiques ce qui pose des questions sur la précarité énergétique des occupants.
Orientations	
Les objectifs de production dans le parc privé sont-ils détaillés (locatif privé, accession à la propriété, résorption de la vacance, etc.) ?	Les objectifs de production dans le parc privé n'ont pas été détaillés. Chaque catégorie (locatif privé, accession à la propriété, résorption de la vacance, ...) fera l'objet d'actions spécifiques qui tiendront compte de chaque problématique.
Des actions de revitalisation des centres bourgs sont-elles précisées afin de développer l'attractivité du territoire ? Faire le lien avec les dispositifs existants (ACV, PVD, ...).	La commune d'Albi a été retenue dans le programme Action Cœur de Ville en 2018. En 2020, la ville et l'agglomération ont initié la transformation de la convention Action Cœur de Ville en convention d'ORT (Opération de Revitalisation de Territoire). Un avenant à la convention ACV a été signé en 2023, élargissant le périmètre aux secteurs situés en entrée de ville (avenue François Verdier, Albert Thomas et allée du Lude). L'EPFO accompagne également la collectivité dans le cadre de ce dispositif. Une convention opérationnelle a été signée en 2020 pour permettre à l'EPFO de procéder à des acquisitions foncières et faciliter les opérations de réhabilitations. Les actions engagées dans le cadre de ce dispositif seront poursuivies sur le temps du nouveau PLH.
Actions	
Les actions d'amélioration du parc privé sont-elles cohérentes avec les besoins identifiés ?	Le programme d'actions du PLH 2025-2030 comporte plusieurs actions en faveur de l'amélioration du parc privé : - mettre en place un dispositif d'amélioration de l'habitat afin de réhabiliter et rénover le parc privé ancien aussi bien pour les propriétaires occupants que pour les propriétaires bailleurs - poursuivre la mise en œuvre du dispositif Action Cœur de ville à Albi pour permettre de créer du logement et de remettre sur le marché des immeubles vacants - inciter les ménages à la rénovation énergétique des lo-

	gements via la mise en place d'un guichet d'information et d'animations dans le cadre du Pacte Territorial France Rénov' - la mise en place de subventions à destination des propriétaires occupants et bailleurs pour la réalisation de travaux aussi bien sur le volet énergétique que sur l'adaptation au vieillissement ou pour la résorption de l'habitat indigne - développer le parc social privé en améliorant la communication en direction des propriétaires bailleurs et en mettant en place des subventions pour les bailleurs qui conventionneraient avec l'ANAH ou qui auraient recours à l'intermédiation locative. - suivre l'évolution des locations saisonnières et mettre en place le changement d'usage sur la commune d'Albi. L'objectif est d'avoir un accompagnement aussi bien pour les propriétaires occupants et bailleurs afin de rénover les logements existants et de remettre sur le marché des logements vacants ou des résidences secondaires.
Des dispositifs sont-ils mis en place pour mobiliser et améliorer le bâti existant ?	Actuellement, sur le territoire il n'y a pas de dispositif d'amélioration de l'habitat. Sur le temps du précédent PLH, le territoire était couvert par un PIG Départemental qui a pris fin en mars 2023. La communauté d'agglomération a engagé des actions de communication et de sensibilisation (soirées de la thermographie, campagne de communication, ...) afin de faire connaître les dispositifs existants sur le territoire et notamment le guichet unique d'information Tarn Rénov'Occitanie. Dans le cadre du nouveau PLH, l'Agglomération prévoit un Pacte Territorial sur son territoire pour les volets 1 et 2 (dynamiques territoriales et information-conseil) afin de renforcer l'information et la mobilisation des ménages. Également, une étude pré-opérationnelle sera lancée en 2025 afin de définir les modalités pour la mise en place d'un nouveau dispositif d'amélioration de l'habitat privé. Dans le cadre de cette étude, il sera également défini les critères et les montants des subventions complémentaires à celles de l'ANAH mises en place par la collectivité.
Le cas échéant, est-ce que des actions pour affiner la connaissance et les besoins des territoires sont mises en œuvre ?	Afin d'avoir une meilleure connaissance des copropriétés du territoire, un outil d'observation et de suivi sera mis en place. Un groupe de travail spécifique sera constitué avec différents partenaires afin de définir les critères de suivi. Suite à ces temps d'échanges, l'agglomération étudiera l'opportunité de mettre en place un dispositif de veille et de prévention de type VOC ou POPAC.
Les réponses aux besoins des publics spécifiques	
Diagnostic	
L'offre existante est-elle en adéquation avec les besoins des publics spécifiques ?	Les personnes âgées : Le territoire de l'Agglomération est confronté à un vieillisse-

ment de sa population. En 10 ans, la part des plus de 60 ans a augmenté de 4 points. Ainsi, 26% de la population du territoire a plus de 65 ans.

86% des plus de 80 ans vivent dans leur logement dont 82% sont propriétaires.

L'enjeu du nouveau PLH est d'accompagner le maintien des personnes âgées dans leur logement.

Également, de nombreux projets de résidences services seniors privées ont émergés à Albi depuis 2018. En 2024, Albi compte 265 logements en résidences, avec un taux de vacances très important sur certaines opérations et/ou les loyers pratiqués sont trop élevés par rapport aux revenus des retraités. En effet, un T2 se loue environ 1150€/mois, là où les revenus médians disponibles des personnes de plus de 75 ans sont d'environ 1880€/mois.

Les personnes en situation de handicap :

Sur le parc social de l'Agglomération, 8% des logements sont accessibles et 4% sont accessibles et adaptés (RPLS 2021). Ce taux devrait augmenter dans les prochaines années avec la livraison de nouvelles opérations qui répondent aux normes d'accessibilité.

Sur le parc privé, la connaissance de l'offre est plus limitée.

Au-delà de l'accessibilité, la question entre le logement et l'accompagnement se pose, en particulier pour les publics souffrant de handicap mental. Un des enjeux est de développer les logements adaptés en lien avec un accompagnement et un suivi de ces ménages.

Cette offre sera complémentaire aux 3 foyers existants sur l'Albigeois.

Les jeunes :

Le territoire compte près de 6500 étudiants dans le supérieur, soit 7% de la population du territoire. Depuis 2010, les effectifs ont bondi de 44%. Le nombre d'alternants est également en hausse suite au plan « 1 jeune 1 solution » lancé en 2020 et les demandes de logements adaptés sont de plus en plus fortes.

89% des étudiants vivent dans le parc locatif privé et 40% vivent dans des logements meublés.

A Albi, près de 1100 logements sont dédiés aux étudiants ou aux jeunes travailleurs. Les acteurs du territoire estiment que les solutions destinées aux jeunes sont diversifiées mais qu'il y a une offre insuffisante pour les plus modestes.

Si le territoire est attractif pour les étudiants, l'un des enjeux est de les maintenir sur le territoire.

Les publics en difficultés :

Plusieurs publics prioritaires ont été identifiés dans le PDALHPD : les personnes précaires en perte d'autonomie, les jeunes en situation de précarité, les bénéficiaires de la protection internationale, les familles monoparentales, les femmes victimes de violence intrafamiliales, les personnes souffrant de problématiques de santé mentale et les personnes issues de la communauté des gens du voyage.

400 places ou logements adaptés sont proposés sur l'Agglomération (hors ALT et veille sociale) dans 3 structures principales. Le SIAO a identifié un besoin supplémentaire d'une quinzaine de places en accueil de nuit, notamment adaptées aux personnes avec chien, qui ne sont pas admis en structure.

Enfin, un blocage est identifié pour le passage de l'hébergement vers le logement, en particulier pour les jeunes qui cumulent souvent problèmes de revenus et besoin d'accompa-

	gnement. Les gens du voyage : Sur le territoire, seules les communes d'Albi et de Saint-Juéry sont concernées par les SDAHGV du Tarn. Sur l'Agglomération, il existe une seule aire, celle de Jarlard à Albi. Elle propose 30 places pour les semi-sédentaires et 20 places pour les passagers. Aujourd'hui, l'aire accueille essentiellement des semi-sédentaires qui sont issus de la décohabitation des enfants et des petits enfants des familles installées à l'origine. Cette aire ne correspond plus aux normes et aux besoins des personnes installées même si elle est régulièrement entretenue et qu'un gestionnaire est présent sur site. Pour l'accueil des grands passages, un syndicat mixte a été créé en 2023 afin de créer une aire pérenne d'accueil, mettant fin au système de rotation instauré par la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet, la communauté de communes du Carmausin Ségala et la communauté d'agglomération de l'Albigeois. L'aire située à Montans est opérationnelle.
Orientations	
Les orientations sont-elles bien adaptées au diagnostic ; jeunes, saisonniers, personnes âgées, personnes handicapées, gens du voyage, ...	Une des 5 orientations du PLH 2025-2030 est d'assurer à tous l'accès à un habitat abordable et diversifié, permettant un meilleur équilibre territorial. Le développement d'une offre abordable, adaptée et diversifiée a été une composante structurelle des deux précédents PLH de l'Albigeois. Dans un contexte de regain d'attractivité du territoire, le renforcement de cette orientation est encore plus nécessaire pour permettre à l'ensemble de la population de se loger dans de bonnes conditions.
Actions	
Les besoins des publics spécifiques sont-ils couverts par le PLH ?	Jeunes, étudiants, alternants, saisonniers : Afin d'assurer un logement adapté aux besoins des jeunes, des étudiants et des alternants, une étude est en cours de réalisation par l'université Champollion afin d'avoir une meilleure connaissance et une adaptation de la production. L'Agglomération accompagne également le CROUS pour réaliser une nouvelle résidence étudiante à Albi, permettant de répondre aux besoins des étudiants les plus modestes. Également, un diagnostic sera réalisé sur les besoins en logements des travailleurs saisonniers de la ville d'Albi, la ville étant considérée comme une commune touristique. Enfin, afin d'améliorer l'accessibilité à un logement, l'Agglomération va renforcer la communication sur les dispositifs facilitant l'accès et le maintien dans le logement et notamment sur les dispositifs de type garantie Visale, avance Loca-Pass, bail mobilité, FSL, Personnes âgées et personnes handicapées : Des subventions sont prévues afin d'aider les ménages à réaliser des travaux d'adaptation au vieillissement ou au handicap. Ces subventions seront en lien avec le dispositif d'amélioration de l'habitat mis en place sur le territoire et le Pacte Territorial. Également, l'Agglomération va mener une réflexion sur un accompagnement aux projets intergénérationnels ou de colocation solidaire.

	Enfin, l'Agglomération va renforcer la communication sur les dispositifs existants dédiés aux seniors et aux publics en situation de handicap. Les publics en difficultés : Afin de répondre aux besoins de ménages les plus en difficultés, un travail sera réalisé avec les bailleurs sociaux du territoire afin d'encourager la production des PLAI et notamment les PLAI adaptés. Une subvention de l'Agglomération sera mise en place pour ce type de produits. Également, afin d'accompagner la sortie de l'hébergement vers le logement, l'Agglomération favorisera le recours à l'intermédiation locative en versant une subvention aux propriétaires bailleurs, permettant de prendre en charge les frais de gestion de l'agence immobilière à vocation sociale. Enfin, la poursuite de la mise en œuvre de la CIL, permettra de définir un système de cotation et de prioriser les publics définis comme prioritaires sur le territoire. Les gens du voyage : En plus de la création d'une aire de grands passages qui est en cours d'achèvement, l'Agglomération travaillera sur la réhabilitation de l'aire de Jarlard avec la création de 40 places de terrains locatifs familiaux ou 40 habitats adaptés en direction des ménages sédentarisés et la reconstitution de l'offre de 20 places en aire permanente d'accueil. Également, 6 places seront créées sur la commune de Saint-Juéry. Ces actions répondent aux obligations du SDAHGV du Tarn. Enfin, l'Agglomération poursuivra sa démarche d'accompagner la sédentarisation des gens du voyage. En lien, avec le gestionnaire de l'aire, SOLIHA, il sera proposé aux ménages qui le souhaitent et en fonction des biens disponibles correspondant à leurs besoins, un accès à un logement sur le territoire de l'Agglomération.
La gouvernance du PLH et le pilotage intercommunal	
Quel est le dispositif de mise en œuvre, de suivi et d'évaluation du PLH (observatoire, indicateurs, bilans annuels, ...) ? Quels sont les moyens d'animation prévus ?	La mise en œuvre du programme d'actions du PLH nécessite un suivi et une évaluation pour assurer son succès. Ainsi, afin de réaliser un suivi des indicateurs du territoire, un observatoire de l'habitat et du foncier sera créé. Au sein de cet observatoire, il sera intégré l'atlas foncier et l'observatoire des copropriétés. Un bilan annuel, triennal et un bilan final du PLH seront réalisés par le service habitat. Ils s'appuieront notamment sur cet observatoire et, des bilans réguliers seront présentés tout au long du PLH sur des actions spécifiques, avec une mise à jour des fiches communales. Les bilans comprennent une analyse de la mise en œuvre des actions prévues, une évaluation des résultats obtenus, une analyse des indicateurs de suivi, une synthèse des retours d'expérience des différents acteurs impliqués, des recommandations pour l'avenir, ...

	Des comités techniques et un comité de pilotage seront créés : - les comités techniques seront organisés de manière régulière, en fonction des besoins et de l'avancement des travaux. - le comité de pilotage se réunira au moins une fois par an. Il définira les orientations stratégiques et priorisera les actions à mettre en œuvre et validera leurs modalités opérationnelles. En complément, des réunions seront organisées avec les communes afin d'échanger sur les projets de la commune, d'actualiser les fiches communales et de leur présenter les dispositifs mis en place. Également, le travail partenarial engagé avec les acteurs de l'habitat comme Tarn Habitat, Action logement, l'EPFO ou encore l'ADIL sera poursuivi afin d'avoir une production de logement qui répond aux besoins du territoire et de mesurer l'efficacité des actions mises en place par l'Agglomération. Enfin, un plan de communication sera établi en direction du grand public, afin de faire connaître aux ménages du territoire les dispositifs mis en place.
Autres : commentaires, précisions complémentaires souhaitées, etc....	

Cadre réservé à la DDT-M

► Le cas échéant, avis du précédent bureau CRHH sur ce PLH :

Ce PLH est à sa 3e révision. Lors de son passage en CRHH (04/10/2016), la 2e révision avait fait l'objet de 3 remarques sur le chiffrage de la part de logements en renouvellement urbain dans les objectifs quantitatifs, sur les engagements en faveur de la sédentarisation des gens du voyage, et sur la nécessité de faire le lien avec le projet ANRU sur le quartier de Cantepau.

Ces observations avaient été intégrées au PLH et présentées lors du bilan à mi-parcours au CRHH du 11/06/2019.

► Éléments de contexte :

Il s'agit d'un PLH obligatoire, qui fait l'objet d'une 3e révision.

La croissance démographique tout en étant encore positive s'est légèrement ralentie au cours de ces dernières années. Cependant, le territoire de la C2A est un territoire attractif avec un solde migratoire constant sur les 10 dernières années (+0,5 %).

La part globale de LLS sur le territoire est d'environ 11,7 %.

4 communes de l'agglomération sont soumises aux respects des règles SRU (une nouvelle entrante lors du dernier triennal). Lors du dernier inventaire, les 2 plus importantes communes soumises à SRU respectaient leur obligation. Lescure d'Albigeois qui fut en « carence » jusqu'en novembre 2023 a élaboré un CMS afin de mettre en place les actions nécessaires au rattrapage. Une cinquième commune est très proche d'intégrer le dispositif lors du prochain triennal.

Sur le territoire de la C2A, il y a 3 QPV sur la commune d'Albi dont un fait l'objet d'une opération de l'ANRU « Cantepau demain ».

La ville d'Albi est entrée dans le dispositif ACV et ACV2 jusqu'en 2026.

L'agglomération de la C2A inclut la préfecture du Tarn. D'un point de vue économique, ce territoire est « relativement » autonome et présente une activité pluridisciplinaire (administrative, tertiaire, industrielle). Cette attractivité économique se traduit par un indicateur de concentration d'emploi supérieur à 100 (C2A : 127 – Occitanie : 98).

De plus, Albi est classée au patrimoine mondial de l'UNESCO (Cité épiscopale) depuis 2010.

La révision du SCoT du Grand Albigeois est engagée en décembre 2023 (prévision d'approbation 2028).

► Avis sur les objectifs de production LLS :

La production présentée en matière de LLS est conforme aux attentes du territoire et aux exigences de la loi SRU. Les 2 communes déficitaires à ce jour (Puygouzon et Lescure d'Albigeois) affichent des taux de rattrapage (abaissants) en lien avec la mise en place de CMS qui reste encore à construire pour la commune de Puygouzon. Ces deux communes-là font cependant l'objet d'une attention particulière sur la production de LLS.

La politique d'attribution doit être suivie et mise en place afin de promouvoir la mixité sociale dans et hors QPV.

► Avis sur les autres aspects du PLH :

L'objectif de production de logements par an (500) est basé sur une croissance démographique intermédiaire plutôt optimiste. Au-delà du chiffre, il est important que le PLH prenne en compte les objectifs de sobriété foncière (ZAN) et de réhabilitation. La C2A a travaillé sur une étude foncière permettant d'identifier les gisements disponibles ou mobilisable sur l'ensemble du territoire. Cette étude, très intéressante, qui pourrait être annexée au PLH, va servir à la définition de la stratégie foncière de l'agglomération. Il est également souhaitable que cet outil intègre le futur Observatoire de l'Habitat et du Foncier (OHF).

Compte tenu des objectifs annoncés dans ce PLH, la C2A possède les outils pour mettre en place de façon efficace l'OHF. La DDT sera cependant attentive à ce que son animation et son suivi soient effectifs.

La prise en compte des objectifs de renouvellement et de densification est incluse dans cette révision. Les objectifs sont définis par commune ou par secteur (objectifs nombre de logements, LLS, renouvellement urbain). À noter que l'objectif général de renouvellement urbain sur la C2A passe de 36 % lors du précédent PLH à 40 % (Albi de 50 % à 55 %). Sur ce volet, l'implication des services de la C2A sera importante. En effet, le PLH prévoit le financement d'étude de renouvellement urbain pour les communes, mais il sera également important d'apporter un pilotage actif sur cette thématique pour sa mise en œuvre.

Le nombre de logements vacants n'est pas trop élevé, et est plutôt maîtrisé avec la mise en place d'un prochain Pacte territorial qui permettra également une action sur la LHI.

La problématique de logements de tourisme est abordée dans le PLH. Cependant, elle pourrait faire l'objet d'actions spécifiques (déconnectée des résidences secondaires).

Concernant la thématique hébergement, la C2A s'inscrit dans les prescriptions du PDALHPD avec toutefois une approche statistique centrée sur son territoire. Les besoins identifiés au niveau départemental appellent de la part de la C2A la nécessité de s'inscrire dans une démarche plus plus volontariste et partenariale.

Par ailleurs, les objectifs en matière d'accompagnement des gens du voyage sont conformes aux exigences du SDAHGV (2022-2028).

► Commentaires :

L'élaboration de cette révision a été menée en concertation avec un grand nombre d'acteurs locaux au travers d'atelier et de réunions. Les services de l'État ont été associés à chaque étape. Il est à noter que ce PLH intègre de façon intéressante la partie foncière. Ce projet (3^e version) reprend la dynamique initiée par les versions précédentes. Ce PLH répond aux exigences du territoire en matière d'habitat et de logement. Il est également à souligner, que l'implication de la C2A se traduit également dans sa vision budgétaire du PLH qui correspond à une mobilisation d'environ 2 M€ par an. La DDT émet un avis favorable à cette révision de PLH avec les points d'attention évoqués ci-dessus.

Avis du bureau du CRHH

Le bureau du CRHH souligne les éléments de qualité du PLH suivants :

*

*

Le bureau du CRHH souligne les points de vigilance suivants :

*

*

Le bureau du CRHH émet des réserves

*

*

Le bureau du CRHH émet un avis favorable / favorable avec réserves / défavorable sur le PLH de
XXX