

ARRETE N° 3/2016

AVIS SUR LE PROJET ARRETE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE L'ALBIGEOIS 2015-2020

La Présidente du Syndicat Mixte du SCoT du Grand Albigeois,

Le Cadre légal,

En application de l'article L142-1 du code de l'urbanisme, créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, le programme local de l'habitat doit être compatible avec le schéma de cohérence territoriale.

Vu le code de l'urbanisme,

Vu la délibération du conseil syndical du SCoT, en date du 7 janvier 2009, portant délégation de fonction du conseil syndical permettant au bureau de délivrer l'avis sur des projets d'aménagement et d'urbanisme du territoire du SCoT lorsque le syndicat mixte est sollicité,

Vu la délibération du conseil communautaire du 7 avril 2016 arrêtant le projet de programme local de l'habitat (PLH) de l'Albigeois 2015-2020,

Vu l'avis du bureau syndical du SCoT en date du 25 mai 2016,

A R R E T E

Le Bureau Syndical émet un avis favorable sur le projet de programme local de l'habitat (PLH) de l'Albigeois 2015-2020 et formule les observations suivantes

Article 1 : Avis favorable sur le Programme Local de l'Habitat arrêté

Au vu de l'examen des pièces constitutives du PLH 2015-2020, le projet en matière d'habitat s'inscrit dans les objectifs et orientations du SCOT du Grand Albigeois 2011.

En effet le SCOT pose un ensemble de prescriptions générales, notamment en matière d'habitat, qui ont été prises en compte dans le PLH 2015-2020 et déclinées au travers d'objectifs ciblés et territorialisés, répondant de fait aux obligations législatives posées par les lois Grenelle et Alur.

La mise en compatibilité du PLH avec le SCOT est essentielle pour la prise en compte des prescriptions et recommandations à appliquer dans les différentes polarités.

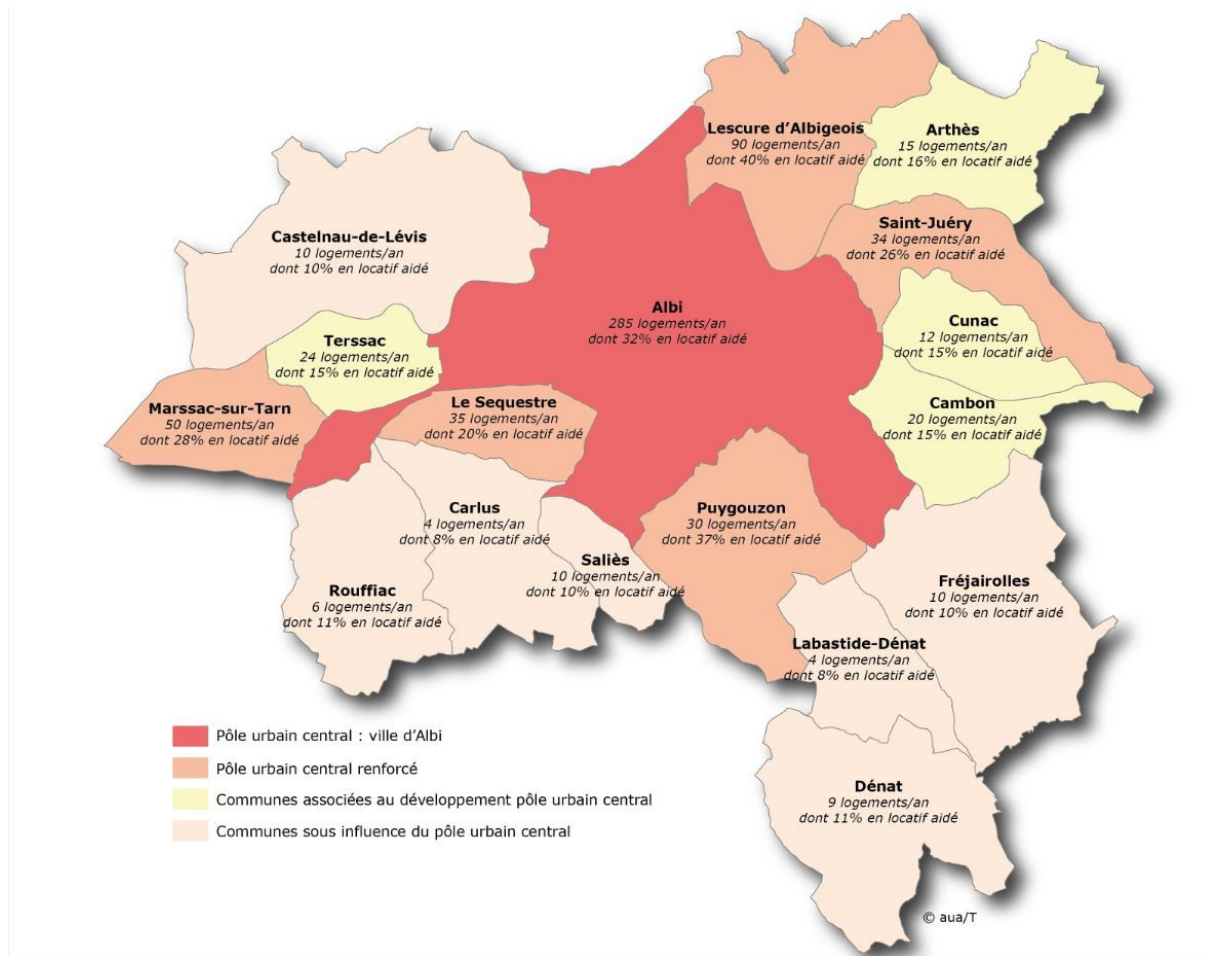
Article 2 : Observations

Projection démographique : Le SCOT du Grand Albigeois mis en révision fixe une population de 115 000 habitants d'ici 2030, objectif démographique volontariste repris dans le projet de territoire de l'agglomération et le PLH. La déclinaison de ce scénario démographique, à l'échelle de l'agglomération, tend vers une population de 95 000 (hypothèse basse) à 100 000 habitants (hypothèse haute) à l'horizon 2030. Cet objectif induit un besoin en logements, dans le PLH, évalué à 650 logements / an sur le territoire intercommunal. Sur ces 650 logements, 1/3 permettra de répondre aux besoins en logements liés au desserrement des ménages albigeois (séparation, décohabitation, vieillissement et changement des modes vie), tandis que les 2/3 restants permettront d'attirer et de répondre aux besoins en logements des nouvelles populations.

En matière de production de logement, le SCOT souhaite, à l'échelle du territoire, limiter la consommation foncière et densifier son parc de logements, ce à quoi le PLH participe en quantifiant les besoins en logements et en localisant les nouvelles productions. La répartition des nouveaux logements prend en compte les principes d'organisation territoriale soulevés dans le DOG du SCOT et dans le respect des dispositions de la loi SRU en matière de création de logements sociaux pour les communes assujetties.

Compte tenu des éléments apportés par le diagnostic, des évolutions démographiques et du parc de logements qui se sont opérés sur la période précédente, l'armature urbaine proposée par le PLH satisfait les orientations et enjeux soulevés dans le SCOT du Grand Albigeois.

En effet, cette répartition participe au renforcement du pôle urbain central élargi, elle soutient également le développement des communes associées et encadre celui des communes sous influence tout en limitant l'étalement urbain et densifiant les espaces déjà artificialisés. Ceci est conforme aux orientations inscrites dans le DOG du SCOT du Grand Albigeois.



En matière de création de logements aidés, le PLH du Grand Albigeois rappelle dans son diagnostic que 1300 ménages sont en attente de logement locatif aidé, dont 72% disposent de ressources inférieures au plafond du logement locatif aidé aux loyers les plus abordables (PLAi) et que $\frac{3}{4}$ des ménages locataires dans le parc locatif privé disposent de revenus compatibles avec l'obtention d'un logement dans le parc locatif aidé.

Le renforcement de la production locative aidée est donc un enjeu majeur du PLH 2015-2020. Le SCOT, s'étant également emparé de cette thématique, souhaite inciter les communes à créer un parc de logements sociaux plus important, fixant des seuils par rapport au parc de logements à créer (25% pour le pôle urbain central, 15% pour les communes associées et pôles d'équilibre, 10% pour les communes sous influence et 4% pour les communes de l'espace rural).

Le PLH du Grand Albigeois a donc décliné par commune ces objectifs, en tenant compte des obligations législatives posées par la loi SRU pour les communes assujetties et celles en anticipation dans le respect des objectifs de mixité et de diversité inscrits dans le SCOT (fonction, typologie, accession/location)

ARRÊTE DE LA PRÉSIDENTE DU SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU GRAND ALBIGOIS

	SCOT 2011	SCOT 2016	PLH 2015-2020
Pôle urbain central	25%	Nouvelle répartition en fonction des polarités qui seront retenues dans la révision du SCoT.	En moyenne 25%
Communes associées	15%		En moyenne 15%
Communes sous influence du pôle urbain central	10%		En moyenne 10%

En effet l'agglomération compte trois communes assujetties aux obligations de la loi SRU : Albi (18,44%), Saint-Juéry (19,27%) et Lescure d'Albigeois (9,03%). Par ailleurs, deux autres communes sont en passe de franchir le seuil des 3 500 habitants : Marssac et Puygouzon. Pour ces communes non assujetties au 20%, le PLH fixe pour objectif de tendre par anticipation vers 10% de logements locatifs aidés à l'horizon 2020. Ainsi, pour ces communes, les objectifs du PLH 2015-2020 vont au-delà de ceux préconisés dans le SCoT approuvé en 2011 pour anticiper les obligations liées à la loi SRU.

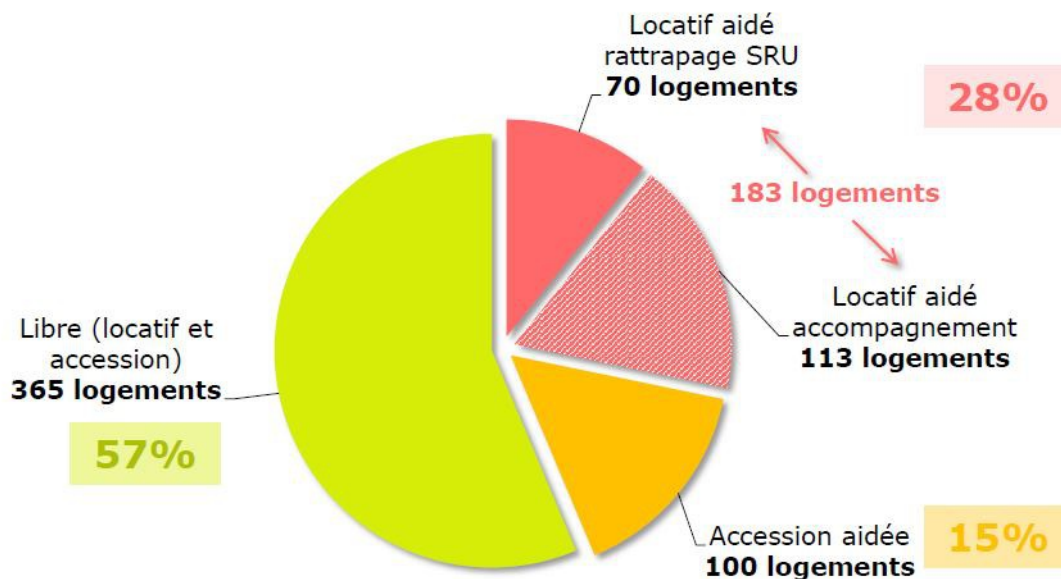
Sur les autres polarités le programme tend vers 15% de production locative aidée dans l'ensemble de la production de logements pour les communes associées au développement du pôle urbain central, et 10% pour celles sous influence au pôle urbain central.

L'accession aidée à la propriété : Au regard des éléments du diagnostic et du fonctionnement du marché immobilier local, on observe une évacuation des primo-accédants et notamment des jeunes familles vers les territoires limitrophes compte tenu d'un coût du marché du logement plus abordable.

La Communauté d'Agglomération, au travers de son PLH, a donc pour ambition de favoriser une politique d'accession aidée à la propriété pour les primo-accédants, notamment les jeunes familles. Cette volonté se traduit par un objectif de soutenir 100 projets d'accession par an, en accord avec la volonté du SCOT d'encourager l'accession sociale à la propriété pour renforcer l'attractivité résidentielle et maintenir une mixité de catégories de populations sur son territoire.

Ainsi, sur les 650 nouveaux logements construits entre 2015 et 2020, 28% seront du locatif aidé, 15% de l'accession aidée et 56% en libre (locatif/accession).

Répartition de l'objectif de production globale de logements par typologie d'offre neuve



Concernant les populations spécifiques

Les différents diagnostics du territoire font apparaître un vieillissement de la population, c'est pourquoi le SCOT souhaite conforter l'offre en logements destinés aux populations spécifiques. Dans ce cadre, des communes ont procédé à des réserves foncières et dépôts de dossiers pour accueillir des établissements spécifiques de types EHPAD et EPAD et sont en attentes de la validation schéma départemental de gérontologie par les services de l'État afin d'avoir les autorisations.

Pour autant le PLH identifie la création d'une résidence intergénérationnelle dans son programme d'actions.

Fait à Saint-Juéry,

*La Présidente du Syndicat Mixte
d'élaboration du SCOT du Grand
Albigeois*

Anne-Marie Rosé