



PLH 2015-2020 de l'Albigeois

Orientations - Programme d'actions

Décembre 2016





ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DU PLH 2015-2020

INTRODUCTION

Le Programme Local de l'Habitat 2015-2020 de la communauté d'agglomération de l'Albigeois s'inscrit dans le cadre d'une politique de l'habitat ambitieuse et partagée avec l'ensemble des communes, pour répondre à la diversité des besoins. Cette politique de l'habitat s'inscrit dans une démarche transversale à la croisée des différentes politiques publiques visant à élaborer et mettre en œuvre une stratégie solidaire de développement du territoire répondant aux enjeux et défis d'une agglomération attractive et durable. Les révisions concomitantes du Programme Local de l'Habitat (PLH), du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Albigeois (SCoT), du Plan de Déplacements Urbains (PDU), l'engagement dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) s'inscrit dans cette recherche de cohérence et de transversalité renforcée.

Parce que le logement constitue la première pierre de la qualité de vie et du «bien vivre ensemble», puisque c'est l'environnement le plus direct de l'individu, celui avec lequel il entretient un lien étroit d'attachement et qui imprègne particulièrement sa vie quotidienne, la politique locale de l'habitat de la commu-

nauté d'agglomération de l'Albigeois doit permettre à tous de se loger dans des conditions décentes et de favoriser un parcours résidentiel adapté à toutes les étapes de la vie.

Ainsi, au travers de sa politique de l'habitat, l'agglomération participe à renforcer le dynamisme et l'attractivité de son territoire, tout en préservant la cohésion sociale entre les quartiers et les communes.

C'est dans ce contexte que la communauté d'agglomération a défini ses ambitions et ses orientations en matière d'habitat dans le cadre de ce nouveau PLH. Au vu des enjeux dégagés par le diagnostic, le PLH fixe des ambitions prioritaires pour la période 2015-2020, qui doivent guider l'action conjointe de la communauté d'agglomération de l'Albigeois et des communes, apporter des solutions concrètes aux besoins en logement de l'ensemble des habitants, tout en assurant un développement équilibré du territoire. Ces orientations traduisent une ambition renouvelée pour ce second PLH et conduisent à affirmer quatre grandes orientations stratégiques pour la politique locale de l'habitat.

Les quatre orientations de la politique de l'habitat albigeoise

- ▶ **Piloter la politique locale de l'habitat**
- ▶ **Renforcer l'attractivité résidentielle de l'Albigeois**
- ▶ **Répondre aux besoins des plus vulnérables**
- ▶ **Répondre aux attentes de qualité du cadre de vie**

Piloter la politique locale de l'habitat

Dans un contexte de montée en puissance des villes moyennes régionales et de la mise en place de la nouvelle grande région, l'engagement d'une nouvelle phase de développement de l'habitat constitue un enjeu majeur pour la communauté d'agglomération de l'Albigeois.

Positionner la communauté d'agglomération de l'Albigeois comme chef de file de la politique locale de l'habitat

Mettre en application l'ambition portée par le PLH 2015-2020 induit un pilotage affirmé et reconnu à l'échelle communautaire. La communauté d'agglomération de l'Albigeois doit confirmer son nouveau positionnement dans le cadre institutionnel local, en s'affichant comme pilote de la politique locale de l'habitat. En effet, l'agglomération a pour objectif de rendre les conditions locales les plus favorables possibles pour la réalisation des projets, au travers d'une assistance à l'ingénierie renforcée en direction des communes pour le suivi et la réalisation des projets, de la mise en œuvre d'une politique foncière et d'aménagement volontariste avec l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) et l'adhésion à l'Etablissement Foncier Public Local (EPFL) de Castres-Mazamet.

Orienter les actions de la politique locale de l'habitat et donner de la visibilité aux acteurs de l'habitat

La construction à l'échelle intercommunale d'une approche partagée et transversale des enjeux et orientations locales d'intervention dans le domaine de l'habitat est essentielle pour veiller à la mise en œuvre du PLH 2015-2020 et assurer une lisibilité des actions menées envers les partenaires. Cette culture partagée, entre les communes et les acteurs du logement, privés ou publics, engagée lors de l'élaboration du PLH, est à poursuivre pendant sa phase opérationnelle de six ans, puisque considérée comme aussi importante que son contenu technique lui-même. Le partenariat étroit entre les communes et les acteurs du logement doit répondre aux interrogations stratégiques des élus et permettre d'évaluer les orientations et actions de la politique locale de l'habitat, de l'orienter ou de réajuster, le cas échéant, les actions, selon le contexte et l'évolution du territoire. Ces échanges permettront également de conforter et d'élargir les partenariats, tout en faisant naître des nouvelles initiatives.

Ce processus de suivi et d'évaluation doit se dérouler tout au long des six années de mise en œuvre du PLH. Basé sur des indicateurs partagés avec les élus et acteurs, ce suivi permettra d'assurer et de mesurer la réalisation du programme d'actions, ses résultats, et à terme, ses impacts sur les habitants actuels et futurs, par une approche à la fois quantitative et qualitative.

Renforcer l'attractivité résidentielle de l'Albigeois

La croissance démographique et du nombre de ménages de ces vingt dernières années, issus de l'attractivité résidentielle et de la réduction de la taille des ménages, ont contribué à accentuer les besoins en logements. Or, la précarisation de la situation sociale et économique d'une partie des ménages, de même que la croissance des prix des biens fonciers et immobiliers contribuent à générer des dysfonctionnements sur le marché du logement. Les trajectoires résidentielles ne sont plus linéaires, et chaque ménage peut être soumis à des aléas susceptibles d'affecter plus ou moins durablement sa situation face au logement (maladie, décès du conjoint, perte d'emploi, séparation, etc.). De plus, si les échanges migratoires confirment l'attractivité du territoire envers la population étudiante et les seniors, avec des ménages attirés par le cadre de vie ou de retour au « Pays », pour autant, la population familiale ne croît pas sur l'Albigeois, puisqu'une partie de ces ménages va s'installer sur les territoires limitrophes, à la faveur d'un marché du logement plus concurrentiel.

Accroître l'offre nouvelle de logements pour renforcer l'attractivité de l'Albigeois

Dans ce contexte, pour répondre aux besoins en logements des ménages, tant endogènes que exogènes au territoire, et favoriser leur parcours résidentiel aux différentes étapes de la vie, le PLH a pour objectif de tendre vers une nouvelle offre de **650 logements** en moyenne par an. Cet objectif de développement de l'habitat retenu dans le cadre du PLH 2015-2020 est basé sur le scénario démographique volontariste du projet de territoire «Cap 2030» qui prévoit de tendre vers 100 000 habitants à l'horizon 2030. Cette perspective démographique induit des besoins en logements importants : la communauté d'agglomération doit être en capacité de permettre le développement de près de 650 logements par

an, pour 450 logements autorisés en moyenne annuelle sur la période 2007-2013. Cette offre nouvelle, dont une part importante relève de la construction neuve, devrait à terme générer de la fluidité dans le parc existant et permettre la régulation des prix, et de fait retenir ou attirer des jeunes familles pour s'installer durablement sur le territoire communautaire.

Cet objectif de production résulte d'une approche prospective de l'évolution du parc de logements et d'accueil de population. Ainsi, le point mort, c'est-à-dire le nombre de logements qu'il est nécessaire de réaliser pour conserver une population constante est essentiellement porté par le desserrement des ménages, processus qui répond aux évolutions sociales et sociétales.

En effet, à population constante les besoins en logement augmentent sous l'effet du vieillissement, de la décohabitation des jeunes, des séparations, de l'évolutions des modes de vie... Cette tendance s'exprime au travers de la baisse de la taille moyenne des ménages, passant ainsi de 2,47 personnes par ménage en 1990 à 2,04 en 2011. Ainsi, un tiers de l'objectif de production de logements de 2015 à 2020 permet de maintenir la population en place ; et près des deux tiers permettent de répondre aux besoins en logements des nouveaux ménages, qu'ils soient endogènes ou exogènes au territoire.

La déclinaison des objectifs de production par territoire prend en compte les objectifs de polarisation et de diversification du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Albigeois. Pour autant, et afin d'être en cohérence avec les objectifs de la loi SRU, le PLH doit contribuer à renforcer le pôle urbain central, avec l'intégration de Lescure et des communes proches du seuil des 3 500 habitants, Marssac et Puygouzon, de façon à pouvoir anticiper leurs obligations liées à la loi SRU.

L'objectif de production est donc modulé selon les secteurs du PLH, avec un poids accru de la production sur le pôle urbain central renforcé qui porte 81% des objectifs communautaires :

- ▶ 44% sur la ville d'Albi ;
- ▶ 37% pour les autres communes du pôle urbain central renforcé ;
- ▶ 11% pour les communes associées au développement du pôle urbain central ;
- ▶ 8% pour les autres communes.

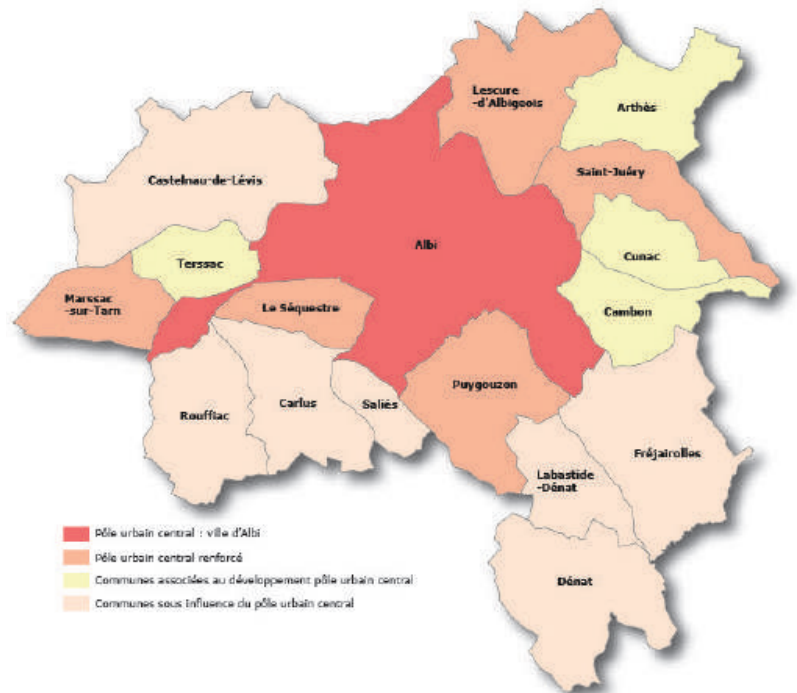
Une diversification de l'offre nouvelle de logements à poursuivre pour répondre aux besoins des ménages

Trouver un logement adapté à ses besoins et à son budget est un enjeu pour les ménages modestes, mais désormais aussi pour de nombreuses catégories moyennes et intermédiaires. Dans ce contexte, la diversification de l'offre est un enjeu majeur de ce second PLH. Concevoir une offre accessible, tant en locatif qu'en accession, constitue un atout majeur pour l'attractivité de l'Albigeois, afin de répondre à l'ensemble des besoins des habitants, actuels et futurs.

Aider les ménages dans leur projet d'accession à la propriété

La communauté d'agglomération a également pour ambition de favoriser une politique d'accession aidée à la propriété envers les primo-accédants, notamment les jeunes familles, afin de renforcer l'attractivité résidentielle de l'Albigeois et pour maintenir une diversité de catégories de populations sur son territoire. En effet, une partie des ménages ne peut pas prétendre à une accession sur le territoire communautaire, et réalisent leur projet immobilier sur les territoires limitrophes où le marché est plus abordable. Ces échanges migratoires avec les territoires voisins, interpellent la collectivité sur sa capacité à répondre aux besoins et aux attentes des ménages ayant un projet immobilier.

Dans ce contexte, le développement d'une offre en accession aidée constitue un enjeu majeur du PLH 2015-2020. La communauté d'agglomération se fixe un objectif de



soutenir **100 projets d'accession par an**.

En effet, aider les primo-accédants dans l'élaboration de leur projet immobilier constitue un enjeu fort de la politique locale de l'habitat. Ainsi, dans le cadre du PLH 2015-2020, la communauté d'agglomération de l'Albigeois poursuit le développement du Prêt Locatif Social Accession (PSLA), et a décidé d'engager une aide communautaire pour soutenir les projets d'accession à la propriété d'un logement neuf ou ancien pour des primo-accédants sur le territoire communautaire.

Les conditions d'accueil et de maintien des jeunes familles ne sont pas le seul fait du marché immobilier, elles renvoient aussi à la qualité du cadre de vie, entre intimité, qualité des espaces publics et naturels, accueil et sécurité des enfants...

Poursuivre l'effort de production de logements locatifs aidés

En 2014, 1 300 ménages sont en attente d'un logement locatif aidé sur le territoire communautaire. Si le nombre de demandeurs se maintient depuis trois ans, les profils des ménages se précarisent : plus de 72% des ménages demandeurs d'un logement locatif aidé disposent de ressources inférieures au plafond du locatif aidé le plus abordable, le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAi). Par ailleurs, plus des trois-quarts des ménages locataires dans le parc locatif privé disposent de revenus compatibles avec l'obtention d'un logement dans le parc locatif aidé, ce qui contraint les plus modestes d'entre eux à avoir des taux d'efforts importants, à des niveaux supérieurs à ceux qu'ils auraient eu dans le parc public.

Dans ce contexte, le renforcement de la production locative aidée constitue un enjeu majeur du PLH 2015-2020. La communauté d'agglomération se fixe un objectif de produire **180 logements locatifs aidés par an**, soit 28% de l'offre nouvelle de logements. Cet objectif permet de respecter les obligations de l'article 55 de la loi SRU et les recommandations du SCoT du Grand Albigeois, au titre des solidarités territoriales.

La déclinaison de cet objectif de production prend en compte les obligations liées à l'article 55 de la loi SRU et les objectifs de diversité inscrits dans le SCoT du Grand Albigeois, au titre des solidarités territoriales :

- ▶ soutenir la production pour les communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU : tendre vers 20% de logements locatifs aidés par rapport aux résidences principales en 2025 ;
- ▶ anticiper les obligations de la loi SRU pour les communes proches du seuil des 3 500 habitants : tendre vers 10% de logements locatifs aidés par rapport aux résidences principales en 2025 ;
- ▶ mettre en œuvre les objectifs de diversité inscrits dans le SCoT : tendre vers 15% de production locative aidée dans l'ensemble de la production 2015-2020 pour les communes associées au développement du pôle urbain central, et tendre vers 10% pour celles sous influence du pôle urbain central.

L'application de la loi SRU

Au 1er janvier 2014, trois communes doivent répondre à l'article 55 de la loi SRU. Deux communes sont proches des 20%, Albi et Saint-Juéry, respectivement 18,44% et 19,27%, Lescure d'Albigeois étant à 9,03%. Malgré l'accélération des livraisons sur la période récente, grâce à l'action du précédent PLH, le rattrapage SRU reste un objectif important : 625 logements sont manquants pour atteindre 20% des résidences principales à l'horizon 2025 (391 sur la ville d'Albi où le développement résidentiel contribue à repousser l'objectif, 24 logements sur Saint-Juéry, et 210 sur Lescure d'Albigeois, qui soumise aux exigences de la loi SRU depuis le milieu des années 2000, rattrape son déficit ayant peu construit de locatif aidé auparavant.

Par ailleurs, trois communes sont en passe de franchir le seuil des 3 500 habitants : à court terme pour Marssac et Puygouzon, à plus long terme pour Arthès (après 2025). Pour ces communes encore non assujetties, le rattrapage SRU atteint 217 logements locatifs aidés à Marssac et 183 à Puygouzon pour atteindre 20% à l'horizon 2025. Pour ces deux communes, les objectifs de production de la période triennale 2014-2016 ont été ajustés de moitié pour garantir un taux de production de logements locatifs aidés supportable pour ces communes, en anticipation de leurs obligations liées à la loi SRU.

Cet effort de production ne doit pas masquer le nécessaire accompagnement du développement résidentiel à hauteur de 20% pour les communes assujetties et de 10% pour celles en anticipation, afin de ne pas creuser le déficit.

Renforcer l'offre locative aidée aux loyers les plus abordables

Par ailleurs, le PLH 2015-2020 favorise le développement d'une offre locative aidée aux loyers les plus abordables pour :

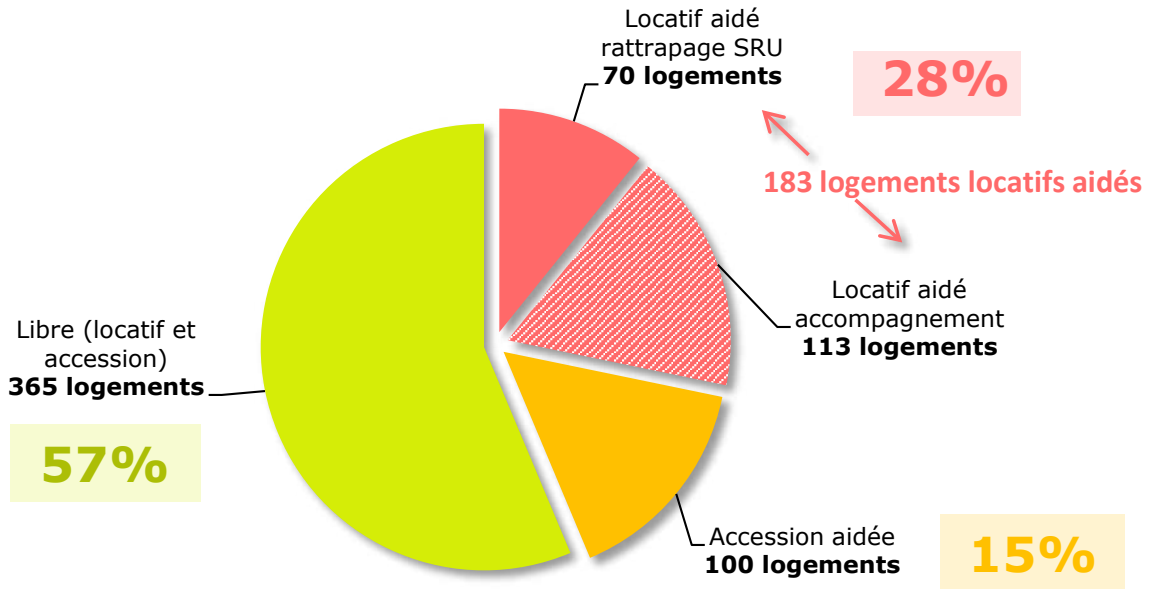
- ▶ adapter l'offre de logements aux revenus de la majorité des demandeurs ;
- ▶ favoriser une offre de logements accessibles aux familles ;
- ▶ rééquilibrer l'offre de logements locatifs aidés aux loyers les plus abordables entre les territoires ;
- ▶ répondre aux objectifs fixés par les services de l'État, produire au minimum 33% de PLAI au sein des programmes neufs.

Ainsi, la production de logements financés en PLAI est sensiblement relevée par rapport au nombre de logements financés au cours du précédent PLH, la proportion passant de 26% à 33%, en PLAI ordinaires et en PLAI spécifiques (PLAI en Acquisition-Amélioration, PLAI-Adapté et PLAI-Structure).

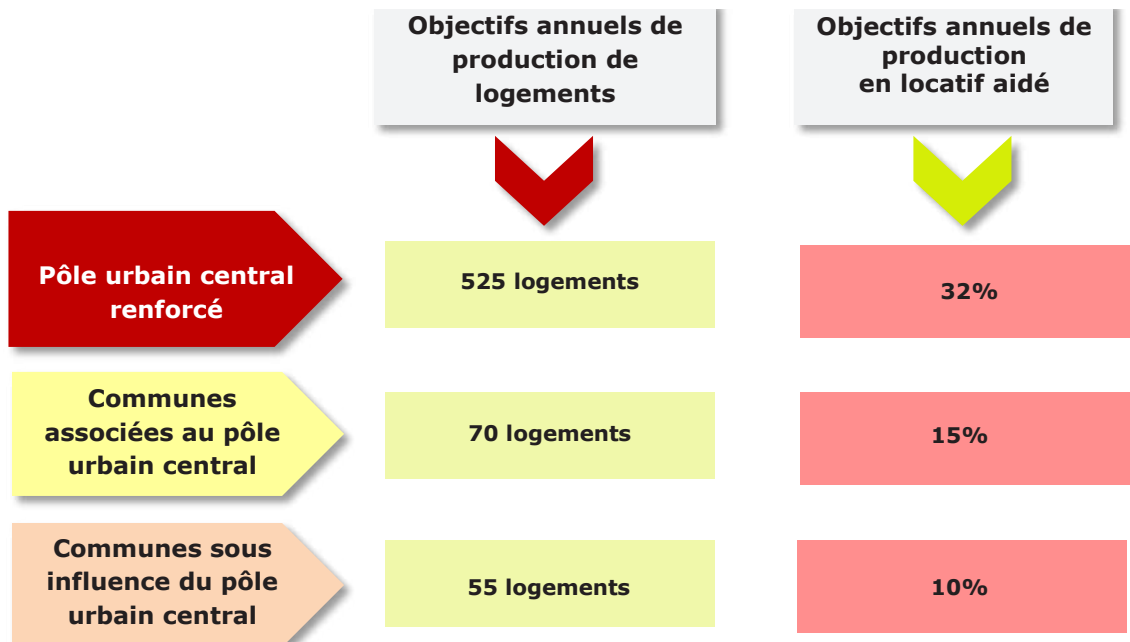
PLAI ordinaires et spécifiques	PLUS / PLS
33%	67%

Synthèse des objectifs

Tendre vers 650 logements neufs ou rénovés par an à l'échelle communautaire



Des objectifs déclinés par secteur du PLH



Répondre aux besoins des plus vulnérables

Un rééquilibrage urbain et social des quartiers à organiser sur le territoire communautaire

La communauté d'agglomération de l'Albigeois a depuis longtemps été identifiée dans divers dispositifs relatifs à la Politique de la Ville. Pour autant, des difficultés et des dysfonctionnements sociaux perdurent. Dans la nouvelle géographie prioritaire, trois quartiers d'Albi restent identifiés comme présentant d'importantes difficultés : Cantepau, Veyrière-Rayssac et Lapanouse. Parallèlement, dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain portant sur la période 2014-2024, Cantepau a été retenu comme l'un des huit quartiers d'intérêt régional de Midi-Pyrénées. La convention ANRU déterminera le nombre de logements à démolir, et les modalités de reconstruction. Dans ce cadre, le PLH veillera à ce que cette offre nouvelle soit constituée de logements à bas loyers (PLAi), et répartis dans d'autres quartiers que ceux identifiés au titre de la Politique de la Ville, pour ne pas fragiliser davantage ces territoires.

La perspective d'une plus grande diversité sociale et de réduction des déséquilibres socio-spatiaux de l'agglomération passe également par la mise en œuvre d'une maîtrise du peuplement, réduisant les déséquilibres internes au parc. Dès lors, les attributions de logements locatifs aidés seront coordonnées dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement. Ces instances, introduites par la loi ALUR, et renforcée dans le cadre du projet de loi «Egalité et citoyenneté» nécessiteront de s'appuyer sur un partenariat renforcé avec les communes, les opérateurs sociaux, les partenaires de la Politique de la Ville, les réservataires, les partenaires de la Politique de la Ville, l'Etat... et permettront de définir des orientations en matière d'attribution des logements locatifs aidés au sein de l'agglomération.

Faciliter l'accès ou le maintien dans le logement des plus vulnérables

Dans un contexte socio-économique qui fragilise les personnes les plus démunies au regard de l'emploi et du logement, la communauté d'agglomération de l'Albigeois, dans la limite de ses compétences, doit relever le défi de leur proposer des solutions de logement et d'hébergement répondant à leurs besoins. Or, la diversité des situations appelle à une palette tout aussi diversifiée de réponses, de l'hébergement vers le logement autonome.

Les dispositifs du Droit Au Logement Opposable (DALO) instaurés par la loi MOLLE du 5 mars 2007 et le Plan Départemental d'Accès au Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) constituent des leviers de repérage et d'aide à l'accès au logement des ménages en situation les plus précaires. Ainsi, une part importante des réponses aux besoins en hébergement et en logement des personnes les plus en difficultés passe par une bonne coordination entre les orientations du PLH 2015-2020 et celles du 4ème PDALPD 2012-2018, porté par le Conseil départemental.

Dès lors, l'offre neuve de logements et les interventions sur le parc existant devront également faciliter l'accès ou le maintien dans le logement pour les populations dont les besoins spécifiques ne sont pas pris en compte dans le parc de logements ordinaires, et qui sont confrontées à des difficultés particulières pour se loger. A ce titre, le PLH veillera à apporter des réponses aux besoins en logements, très diversifiés, des jeunes, qu'ils soient étudiants, apprentis ou jeunes actifs. En effet, la problématique des jeunes en début de parcours professionnel et résidentiel mérite une attention particulière, leur maintien au sein de l'agglomération dans des conditions satisfaisantes en termes d'habitat et d'emploi étant un enjeu majeur pour son avenir et leur avenir.

Plus spécifiquement, le PLH proposera aux ménages mal logés cumulant des difficultés économiques et sociales, aux personnes en grande exclusion vivant dans la rue ou dans des conditions indécentes, aux publics prioritaires au titre du Droit Au Logement Opposable (DALO), aux personnes handicapées et aux gens du voyage, des solutions de logements et d'hébergement, dans le cadre de projets portés collectivement avec l'Etat et les services sociaux concernés. Par ailleurs, malgré la présence d'une population étudiante importante, la démographie de l'agglomération Albigeoise est impactée par le vieillissement de la population, et selon les projections de l'Insee et de la DREAL, plus du tiers de la population albigeoise sera âgée de plus de 60 ans à l'horizon 2040. Pour répondre aux besoins actuels et futurs liés au vieillissement, le PLH devra favoriser une palette d'offres en accompagnement et en services pour favoriser le maintien à domicile, adapter le parc locatif aidé et créer des places à coût abordable en structure spécialisée, dans des environnements géographiquement favorables en termes d'accessibilité aux transports en commun, et de proximité aux services, équipements et commerces...

Répondre aux attentes de qualité du cadre de vie

Améliorer le parc existant pour assurer son attractivité

Les volontés de renforcement et de diversification de l'offre nouvelle de logements ne doivent pas conduire à délaisser le parc existant. En effet, la production de logements neufs ne peut pas se concevoir sans être accompagnée d'une politique de réhabilitation du parc existant, tant privé que public, sous peine de voir ce dernier se déqualifier fortement face à un parc neuf de plus en plus performant. De plus, la réhabilitation du parc existant contribue à renforcer l'attractivité du territoire et représente un potentiel non négligeable de développement de l'offre pour répondre aux besoins en logements, tout en permettant de limiter l'étalement urbain. La réhabilitation de ce parc de logements renvoie aux problématiques de précarité énergétique et de son adaptation aux évolutions des modes de vie.

► Sur le parc privé, les actions engagées depuis plusieurs années par la communauté d'agglomération de l'Albigeois, au travers des OPAH centres-bourgs et des quartiers de la ville d'Albi sont à poursuivre dans le cadre du PIG départemental. Parallèlement, la communauté d'agglomération de l'Albigeois engagera un travail de repérage sur le potentiel de logements à réhabiliter, en vue de statuer sur un nouveau dispositif qui soit adapté aux enjeux et problématiques du territoire. Il apparaît tout aussi essentiel de mettre en place une veille accrue sur l'état et l'évolution des copropriétés, et notamment sur des copropriétés récentes issues des lois d'investissement locatif. Cette veille a pour objectif d'être en mesure d'intervenir sur des ensembles fragilisés avant que ceux-ci ne tombent dans des situations de dysfonctionnements, nécessitant de faire appel à des interventions curatives lourdes.

► Sur le parc public, les actions engagées depuis plusieurs années en termes d'adaptation envers les personnes âgées et handicapées

et de lutte contre la précarité énergétique, en accord avec les objectifs du Grenelle de l'Environnement, sont également à poursuivre, notamment sur le parc le plus dégradé, afin qu'il présente un bon niveau d'habitabilité, sans perdre sa vocation sociale.

Cette mobilisation du parc existant doit également prendre en compte les besoins des populations les plus vulnérables telles que les jeunes, les personnes âgées et handicapées. En effet, il apparaît souhaitable, au-delà d'une offre neuve dédiée, de mobiliser le parc existant, tant public que privé, pour répondre à leurs besoins en logements.

Adapter l'offre nouvelle aux aspirations et modes de vie des ménages

L'attractivité de l'agglomération albigeoise en matière d'habitat repose également sur la capacité à proposer aux ménages des formes de logements et des modes d'habiter innovants et adaptés à leurs aspirations. Dans ce contexte, le PLH veillera à proposer des formes urbaines diversifiées, dans un souci de qualité architecturale et environnementale. Il favorisera le développement d'opérations innovantes pour proposer une offre d'habitat de qualité, attractive, et accessible financièrement, tout en prenant en compte les évolutions sociales et les changements qui en découlent dans les modes de vie et attentes des ménages.

Cependant, à lui seul, le logement n'est pas suffisant pour conditionner l'attractivité résidentielle. Celui-ci interroge les principes d'aménagement afin d'être intégré dans un cadre de vie de qualité, capable de satisfaire les aménités urbaines attendues par les ménages : des commerces et services de proximité, des dessertes en transports en commun, des équipements scolaires et de santé de proximité, des espaces verts, une offre culturelle diversifiée et accessible, une bonne qualité de l'air... Dès lors, le PLH 2015-2020 doit favoriser la transversalité des politiques publiques, et intégrer la politique locale de l'habitat dans le champ plus vaste de la politique de développement local.



PROGRAMME D' ACTIONS DU PLH 2015-2020

ORIENTATION

1

PILOTER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

- Action 1.1. Mettre en place une instance de gouvernance du PLH
- Action 1.2. Mettre en place un pilotage conjoint avec chaque commune
- Action 1.2 bis. Mettre en place une assistance technique communautaire d'appui aux communes
- Action 1.3. Mettre en place et animer la Conférence Intercommunale du Logement
- Action 1.4. Animer le partenariat local avec l'ensemble des acteurs de l'habitat
- Action 1.5. Produire un tableau de bord annuel du PLH
- Action 1.6. Définir une stratégie foncière communautaire au service du développement de l'habitat
- Action 1.7. Mettre en place le PLUi
- Action 1.8. Mettre en place une coordination entre les acteurs sur la programmation du logement locatif aidé
- Action 1.9. Mettre en place une Maison de l'Habitat

ORIENTATION

2

RENFORCER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DE L'ALBIGEOIS

- Action 2.1. Renforcer l'offre de logements pour tendre vers 650 logements par an
- Action 2.2. Encourager l'accession aidée à la propriété
- Action 2.3. Développer de manière solidaire le parc locatif aidé à l'échelle de l'Albigeois
- Action 2.4. Renforcer la production locative aidée aux loyers les plus abordables
- Action 2.5. Favoriser la réhabilitation en centre-bourg pour des logements aux loyers abordables
- Action 2.6. Optimiser le système d'aide communautaire au logement locatif aidé
- Action 2.7. Mettre en place une garantie communautaire d'emprunt aux opérations du parc locatif aidé

ORIENTATION

3

REPENDRE AUX BESOINS DES PLUS VULNERABLES

- Action 3.1. Accompagner les interventions de renouvellement urbain de Cantepau
- Action 3.2. Mettre en place le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs
- Action 3.3. Améliorer et adapter l'offre de logements destinés aux séniors et aux personnes handicapées
- Action 3.4. Répondre aux besoins en logement des jeunes
- Action 3.5. Conforter l'offre en hébergement d'urgence et en logement spécifique en lien avec les actions du PDALPD
- Action 3.6. Participer à l'accueil des gens du voyage

ORIENTATION

4

REPENDRE AUX ATTENTES DE QUALITE DU CADRE DE VIE

- Action 4.1. Poursuivre la requalification du parc locatif aidé
- Action 4.2. Lutter contre l'habitat indigne
- Action 4.3. Mettre en place une veille sur les copropriétés potentiellement fragiles
- Action 4.4. Accompagner les communes dans la mise en œuvre des projets publics et privés de qualité
- Action 4.5. Mettre en place des expérimentations sur des opérations innovantes

ORIENTATION

1

PILOTER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

- Action 1.1. Mettre en place une instance de gouvernance du PLH
- Action 1.2. Mettre en place un pilotage conjoint avec chaque commune
- Action 1.2 bis. Mettre en place une assistance technique communautaire d'appui aux communes
- Action 1.3. Mettre en place et animer la Conférence Intercommunale du Logement
- Action 1.4. Animer le partenariat local avec l'ensemble des acteurs de l'habitat
- Action 1.5. Produire un tableau de bord annuel du PLH
- Action 1.6. Définir une stratégie foncière communautaire au service du développement de l'habitat
- Action 1.7. Mettre en place le PLUi
- Action 1.8. Mettre en place une coordination entre les acteurs sur la programmation du logement locatif aidé
- Action 1.9. Mettre en place une Maison de l'Habitat

Action 1.1 - Mettre en place une instance de gouvernance du PLH

■ Action 1.1 - Mettre en place une instance de gouvernance du PLH

- Action 1.2 - Mettre en place un pilotage conjoint avec chaque commune
- Action 1.2 bis - Mettre en place une assistance technique communautaire d'appui aux communes
- Action 1.3 - Mettre en place et animer la Conférence Intercommunale du Logement
- Action 1.4 - Animer le partenariat local avec l'ensemble des acteurs de l'habitat
- Action 1.5 - Produire un tableau de bord annuel du PLH
- Action 1.6 - Définir une stratégie foncière communautaire au service du développement de l'habitat
- Action 1.7 - Mettre en place le PLUi
- Action 1.8 - Mettre en place une coordination entre les acteurs sur la programmation du logement locatif aidé
- Action 1.9 - Mettre en place une Maison de l'Habitat

Contexte

Le nouveau projet de territoire de l'Albigeois «Cap 2030» vise à renforcer la dynamique de l'Albigeois et à lui permettre de s'inscrire, dans toutes ses composantes et atouts, au sein de la nouvelle grande région.

Les révisions ou élaborations concomitantes des documents de programmation et de planification, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le Programme Local de l'Habitat (PLH), le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), le Plan de Déplacements Urbains (PDU), le Contrat de Ville et le Programme de Rénovation Urbaine (ANRU) sur Cantepau, s'inscrivent dans une recherche de cohérence renforcée et constitue une véritable opportunité pour le territoire, dans un contexte de montée en puissance des villes moyennes dans le cadre de la mise en place de la nouvelle grande région « Occitanie ».

Dans ce contexte, la construction à l'échelle intercommunale d'une approche partagée et transversale des enjeux et des orientations locales d'intervention dans le domaine de l'habitat est essentiel pour la mise en oeuvre du PLH 2015-2020.

Objectif

Un pilotage communautaire affirmé et reconnu sur l'habitat, en concertation avec chacune des communes, et en mobilisant l'ensemble des partenaires et des services communautaires concernés.

Contenu de l'action

Mettre en place un suivi technique pour préparer les décisions des instances de pilotage au travers du **comité technique**, composé du vice-président délégué à l'Habitat, du Directeur Général des Services et de la mission Habitat.

Mettre en application l'ambition portée par le PLH 2015-2020 induit un pilotage affirmé et reconnu pour veiller à la mise en oeuvre du PLH et assurer une lisibilité des actions menées envers les partenaires

Modalités de mise en oeuvre

Le **bureau communautaire**. Instance de suivi et d'évaluation de la mise en oeuvre du PLH, le bureau communautaire se réunit à l'initiative du président de l'agglomération et se compose du vice-président délégué à l'habitat, et des représentants des 17 communes du territoire.

Des réunions deux fois par an au minimum avec le Bureau communautaire portant sur :

- ▶ l'état d'avancement du PLH : bilan, alerte, perspective
- ▶ l'état d'avancement des feuilles de routes communales : bilan, alerte, perspective
- ▶ le bilan annuel et triennal du PLH
- ▶ les actions spécifiques
- ▶ le bureau communautaire pourra être élargi aux Vice-Présidents communautaires et adjoints des communes pour garantir le partage des évaluations et des éventuelles ré-orientations qui en découlent
- ▶ la préparation du conseil communautaire

Des réunions ponctuelles selon les sujets à aborder :

- ▶ les actions spécifiques
- ▶ les actions impactant ponctuellement le budget communautaire

Action 1.1 - Mettre en place une instance de gouvernance du PLH

Fonctionnement	Investissement	Études
Reconduction	Adaptation	Nouvelle

Moyens de mise en oeuvre

- Aides, Subventions
- Conseils, assistance technique
- Animation, partenariat, coordination
- Financements études

Temps de préparation et d'animation par le comité technique et la mission Habitat

Pilotes

Président de l'agglomération / vice-président délégué à l'Habitat

Partenaires

Instances décisionnelles communautaires (Bureau et Conseil)

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ Nombre de réunions dédiées au suivi et à la mise en oeuvre du PLH

Calendrier

Tout au long du PLH

Articulation avec d'autres actions

- ▶ Programme d'actions
- ▶ Programme d'actions territorialisées

Action 1.2 - Mettre en place un pilotage conjoint avec chaque commune

- Action 1.1 - Mettre en place une instance de gouvernance du PLH
- Action 1.2 - Mettre en place un pilotage conjoint avec chaque commune**
- Action 1.2 bis - Mettre en place une assistance technique communautaire d'appui aux communes
- Action 1.3 - Mettre en place et animer la Conférence Intercommunale du Logement
- Action 1.4 - Animer le partenariat local avec l'ensemble des acteurs de l'habitat
- Action 1.5 - Produire un tableau de bord annuel du PLH
- Action 1.6 - Définir une stratégie foncière communautaire au service du développement de l'habitat
- Action 1.7 - Mettre en place le PLUi
- Action 1.8 - Mettre en place une coordination entre les acteurs sur la programmation du logement locatif aidé
- Action 1.9 - Mettre en place une Maison de l'Habitat

Depuis la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions (MOLLE), les PLH ont un caractère plus opérationnel et doivent décliner les objectifs de construction neuve à l'échelle des communes, inscrits dans un programme d'actions territorialisées.

Contexte

Les communes, associées à l'élaboration du PLH, ont été rencontrées à deux reprises afin de partager les enjeux liés à l'habitat, d'identifier les projets et les capacités foncières dans les documents d'urbanisme (POS/PLU) et d'étudier les réponses qui pouvaient être apportées à l'échelle de chacune d'entre elles. Des feuilles de routes communales territorialisées ont été élaborées à l'issue de ces rencontres, précisant les objectifs de production et les attentes de chaque commune vis à vis du PLH.

Un pilotage communautaire affirmé et reconnu sur l'habitat, en concertation avec chacune des communes.

Objectif

Une suivi contractualisé avec chacune des communes à poursuivre pour :

- ▶ s'assurer de la traduction et de l'opérationnalité des actions du PLH et des feuilles de route communales dans les documents d'urbanisme communaux, et demain dans le document d'urbanisme intercommunal, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, dont l'élaboration a été instaurée par délibération du conseil communautaire du 17 décembre 2015
- ▶ établir un suivi des feuilles de routes communales

Mettre en place une réunion annuelle avec chaque commune pour :

- ▶ s'assurer de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme communaux, puis du PLUi, avec les objectifs territorialisés du PLH (suivi des modifications et/ou révisions, suivi des outils réglementaires en faveur de la diversité de la production du logement...)
- ▶ partager avec les communes l'état d'avancement des projets et leurs évolutions, les éventuelles difficultés rencontrées
- ▶ identifier les leviers et outils à mobiliser
- ▶ réajuster la programmation et les objectifs le cas échéant
- ▶ préparer le tableau de bord annuel et le bilan à mi-parcours du PLH

Contenu de l'action

Accompagner les communes dans l'analyse de leurs besoins sociaux :

- ▶ mieux identifier les besoins en logements des familles, des personnes âgées et handicapées, des jeunes, des plus démunis au titre du PDALPD et des gens du voyage

Action 1.2 - Mettre en place un pilotage conjoint avec chaque commune

Modalités de mise en œuvre

Une réunion technique avec chacune des communes une fois par an :
▶ en lien avec l'élaboration du PLUi et du suivi des modifications

Constitution d'un outil de suivi de la programmation/des projets identifiés dans les feuilles de route communales.

Fonctionnement	Investissement	Études
Reconduction	Adaptation	Nouvelle

Moyens de mise en œuvre

- Aides, Subventions
- Conseils, assistance technique
- Animation, partenariat, coordination
- Financements études

Action développée par la mission Habitat à hauteur d'1 journée par an et par commune

Pilotes

Mission Habitat

Partenaires

Communes (élus et techniciens), services communautaires

Indicateurs de suivi et d'évaluation

Bilan annuel des feuilles de route communales établies en commun avec chaque commune.

Suivi de la mise en œuvre et la mise en compatibilité des documents d'urbanisme communaux, puis du PLUi, avec les objectifs territorialisés du PLH :

- ▶ mise en conformité des documents d'urbanisme communaux, puis du PLUi, pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements identifiés dans les feuilles de routes communales
- ▶ suivi des modifications / révisions des documents d'urbanisme communaux, puis du PLUi, pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements identifiés dans les feuilles de routes communales

Calendrier

Réunions annuelles avec chacune des communes tout au long du PLH.

Articulation avec d'autres actions

- ▶ Programme d'actions
- ▶ Programme d'actions territorialisées

Action 1.2 bis - Mettre en place une assistance technique communautaire d'appui aux communes

- Action 1.1 - Mettre en place une instance de gouvernance du PLH
- Action 1.2 - Mettre en place un pilotage conjoint avec chaque commune
- Action 1.2 bis - Mettre en place une assistance technique communautaire d'appui aux communes**
- Action 1.3 - Mettre en place et animer la Conférence Intercommunale du Logement
- Action 1.4 - Animer le partenariat local avec l'ensemble des acteurs de l'habitat
- Action 1.5 - Produire un tableau de bord annuel du PLH
- Action 1.6 - Définir une stratégie foncière communautaire au service du développement de l'habitat
- Action 1.7 - Mettre en place le PLUi
- Action 1.8 - Mettre en place une coordination entre les acteurs sur la programmation du logement locatif aidé
- Action 1.9 - Mettre en place une Maison de l'Habitat

Contexte

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR) a renforcé les liens entre les politiques de l'habitat et les dispositions de sa mise en œuvre dans les documents d'urbanisme. Il s'agit d'assurer la compatibilité du ou des documents d'urbanisme avec les objectifs du PLH, en cohérence avec ceux du SCoT, et d'engager le cas échéant des modifications et/ou des révisions.

Renforcer l'assistance technique aux communes est un élément fondamental pour s'assurer de la mise en œuvre du programme d'actions territorialisées, notamment envers les plus petites communes qui ne disposent pas toujours de services développés en matière d'urbanisme, de foncier et d'habitat.

Objectif

Une assistance technique et d'ingénierie aux communes pour la mise en œuvre du programme d'actions territorialisées :

- ▶ des conseils techniques et d'ingénierie afin de prendre en compte dans les documents d'urbanisme communaux, puis dans l'élaboration du PLUi, les objectifs de production et de diversité inscrits dans les feuilles de routes communales
- ▶ des conseils techniques et d'ingénierie pour mettre en œuvre les projets de logements

Contenu de l'action

Assister les communes dans les procédures de modification et/ou de révision des documents d'urbanisme communaux, puis du PLUi, pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus par le PLH :

- ▶ accompagner les communes dans la mise en œuvre et le suivi des outils réglementaires en faveur de la diversité de la production du logement (foncier maîtrisé, servitude de mixité sociale, Orientation d'Aménagement et de Programmation)
- ▶ identifier les points de blocage éventuels et apporter des réponses dans le domaine de compétences communautaires
- ▶ s'assurer de la cohérence des enjeux en matière d'habitat, d'urbanisme, de déplacement et d'assainissement
- ▶ mettre en œuvre le PLUi avec une mise en cohérence avec les projets identifiés dans les feuilles de route communales

Assister les communes pour apporter une expertise et des conseils en amont et lors des montages d'opérations des projets.

Action 1.2 bis - Mettre en place une assistance technique communautaire d'appui aux communes

Modalités de mise en œuvre

Organisation d'ateliers de sensibilisation aux outils de l'urbanisme visant à promouvoir les dispositifs financiers et réglementaires favorisant la production et la diversification de logements.

Développement d'une transversalité renforcée entre les différents services communautaires pour :

- ▶ impulser une approche transversale entre les politiques de l'habitat et d'urbanisme : une démarche efficace pour une mise en oeuvre du PLH, une démarche d'anticipation en vue de l'élaboration du PLUi

- ▶ assister, conseiller et le cas échéant apporter des solutions aux difficultés rencontrées par les communes en favorisant la transversalité entre les services communautaires en charge des problématiques liées à l'urbanisme, l'aménagement, les déplacements, le foncier (EPFL)... Un appel à des structures externes selon les projets (CAUE...)

Moyens de mise en œuvre

Fonctionnement	Investissement	Études
Reconduction	Adaptation	Nouvelle

- Aides, Subventions
- Conseils, assistance technique
- Animation, partenariat, coordination
- Financements études

Assistance technique en continu par la mission Habitat et des services communautaires

Pilotes

Communes (élus et service urbanisme)

Partenaires

Services communautaires / DDT 81 / CAUE

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ suivi des modifications et/ou des révisions des documents d'urbanisme communaux, puis du PLUi
- ▶ suivi des outils réglementaires intégrés dans les documents d'urbanisme communaux, puis du PLUi
- ▶ évaluation du nombre de logements produits suite à la mise en oeuvre de ces outils

Calendrier

2016 : actions de sensibilisation aux outils de l'urbanisme
Assistance technique tout au long du PLH : mobilisation en continu des services communautaires

Articulation avec d'autres actions

- ▶ Action 1.1
- ▶ Action 1.2
- ▶ Action 1.6
- ▶ Action 1.7
- ▶ Action 4.4
- ▶ Action 4.5
- ▶ Action 4.6
- ▶ Programme d'actions territorialisées

Action 1.3 - Mettre en place et animer la Conférence Intercommunale du Logement

- Action 1.1 - Mettre en place une instance de gouvernance du PLH
- Action 1.2 - Mettre en place un pilotage conjoint avec chaque commune
- Action 1.2 bis - Mettre en place une assistance technique communautaire d'appui aux communes
- Action 1.3 - Mettre en place et animer la Conférence Intercommunale du Logement**
- Action 1.4 - Animer le partenariat local avec l'ensemble des acteurs de l'habitat
- Action 1.5 - Produire un tableau de bord annuel du PLH
- Action 1.6 - Définir une stratégie foncière communautaire au service du développement de l'habitat
- Action 1.7 - Mettre en place le PLUi
- Action 1.8 - Mettre en place une coordination entre les acteurs sur la programmation du logement locatif aidé
- Action 1.9 - Mettre en place une Maison de l'Habitat

Contexte

Après d'importantes évolutions législatives portant sur le rééquilibrage social, avec comme entrée principale le rééquilibrage de l'offre de logements, notamment au travers de l'article 55 de la loi SRU de décembre 2000 et de la mise en oeuvre du Droit au Logement Opposable (DALO) issu de la loi MOLLE de 2009, l'article 8 de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, l'article 97 de la loi ALUR du 24 mars 2014 et le projet de loi «Égalité et Citoyenneté» modifient en profondeur la gestion de la demande de logement locatif aidé et la politique des attributions. Ces trois lois ont des orientations complémentaires, pour une réforme globale de la politique d'attributions des logements :

- ▶ réduire les écarts de développement entre les quartiers
 - ▶ assurer une prise en compte plus efficace, équitable et transparente du système d'attribution
 - ▶ décloisonner les politiques d'attributions et lutter contre les inégalités territoriales
- Cette réforme induit une montée en puissance des intercommunalités, les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) étant consacrés comme « autorités organisatrices des attributions » avec la mise en place d'une gouvernance stratégique pour garantir la mobilisation de l'ensemble des acteurs concernés. En effet, tout EPCI doté d'un PLH approuvé/exécutoire et comprenant un ou des quartier(s) prioritaire(s) au titre de la politique de la ville a l'obligation de mettre en place une Conférence intercommunale du logement (CIL), et de mettre en oeuvre une convention d'équilibre territorial.

Objectif

La CIL définit la politique d'orientation des attributions des logements locatifs aidés, de manière concertée avec les communes et les partenaires. Elle a pour objectif :

- ▶ de garantir et faciliter l'accès au logement des ménages
- ▶ de rendre le système d'attributions des logements locatifs aidés plus lisible, transparent et équitable
- ▶ d'améliorer la mixité sociale au sein du parc public pour rééquilibrer l'occupation sociale entre les quartiers et les communes composant le territoire communautaire

Contenu de l'action

Mettre en place et animer la Conférence intercommunale du logement :

- ▶ création de la CIL
- ▶ mettre en place des temps d'échanges réguliers avec les membres de la CIL dans le cadre d'un comité technique élargi

Mettre en place le plan d'actions de la Conférence intercommunale du logement qui :

- ▶ adopte les orientations en matière d'attributions et de mutations dans le parc public, les modalités de relogement (ménages en difficultés relevant de l'accord collectif départemental ou intercommunal, ménages déclarés prioritaires au titre de la DALO et dans le cadre des projets de renouvellement urbain)
- ▶ définit les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation
- ▶ émet un avis, assure la mise en oeuvre et est associée à l'évaluation du plan partenarial de gestion de la demande locative sociale et d'information des demandeurs
- ▶ élabore la convention d'équilibre territorial
- ▶ peut formuler des propositions en matière de créations d'offre de logement adapté et d'accompagnement des personnes

Action 1.3 - Mettre en place et animer la Conférence Intercommunale du Logement

Définition de la composition de la CIL par arrêté conjoint entre la préfecture et l'agglomération. Conformément à la loi, la CIL se compose en 3 collèges :

- ▶ le collège de représentants des collectivités territoriales
- ▶ le collège de représentants des professionnels intervenant dans le champ des attributions
- ▶ le collège de représentants des usagers ou des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement
- ▶ des membres associés (sans voix délibérative)

Définition d'un règlement intérieur qui devra préciser :

- ▶ les missions et rôle de la CIL
- ▶ le fonctionnement de la CIL (composition et rôle du comité technique, les modalités de convocation des membres, les règles ou non de quorum et les modalités de prise de décisions, la désignation et le fonctionnement du secrétariat, les principes de modifications du règlement intérieur)

Modalités de mise en œuvre

Mise en œuvre des orientations d'attributions des logements dans un document cadre, puis mise en œuvre par conventions opérationnelles :

- ▶ établir un état des lieux du parc, des demandeurs, des attributaires et de la gestion du système actuel des attributions pour connaître les enjeux du territoire impactant les réflexions sur la politique d'attribution à mettre en œuvre
- ▶ élaborer le document cadre
- ▶ élaborer la convention d'équilibre territorial prévue par l'article 8 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale (convention à annexer au Contrat de Ville) et l'accord collectif intercommunal. Des évolutions sont à prévoir avec le projet de loi « Égalité et Citoyenneté »
- ▶ approuver les orientations et les conventions par la CIL (en vue d'une délibération en bureau et conseil communautaire)
- ▶ suivi à l'élaboration du Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur

Fonctionnement	Investissement	Études
Reconduction	Adaptation	Nouvelle

Moyens de mise en œuvre

- Aides, Subventions
- Conseils, assistance technique
- Animation, partenariat, coordination
- Financements études

Action suivie par la mission Habitat

Assistance à la mise en œuvre de la CIL par un prestataire extérieur (AMO) à hauteur de 50 000€

Pilotes

La CIL est co-présidée par le président de la communauté d'agglomération de l'Albigeois et par le préfet du Tarn.

Partenaires

Les membres composants la CIL (3 collèges) / Membres associés à la CIL (DDT81, DDCSPP, CAF, GIP Contrat de Ville, CCAS, MSA, ADIL81, USH) / Tous organismes ou personnes qualifiés en fonction des ordres du jour

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ création de la CIL
- ▶ nombre de réunions par an
- ▶ suivi de la mise en œuvre des conventions, du plan d'actions et du Plan partenarial
- ▶ évaluation des orientations de la CIL

Calendrier

2016 : mise en place de la CIL, avec lancement de la mission AMO

2017 et après : élaboration des conventions et du plan d'actions et suivi de la CIL tout au long du PLH

Articulation avec d'autres actions

- ▶ Action 1.4 ▶ Action 1.8 ▶ Action 2.7
- ▶ Action 1.5 ▶ Action 1.9 ▶ Action 3.2

Action 1.4 - Animer le partenariat local avec l'ensemble des acteurs de l'habitat

- Action 1.1 - Mettre en place une instance de gouvernance du PLH
- Action 1.2 - Mettre en place un pilotage conjoint avec chaque commune
- Action 1.2 bis - Mettre en place une assistance technique communautaire d'appui aux communes
- Action 1.3 - Mettre en place et animer la Conférence Intercommunale du Logement
- Action 1.4 - Animer le partenariat local avec l'ensemble des acteurs de l'habitat**
- Action 1.5 - Produire un tableau de bord annuel du PLH
- Action 1.6 - Définir une stratégie foncière communautaire au service du développement de l'habitat
- Action 1.7 - Mettre en place le PLUi
- Action 1.8 - Mettre en place une coordination entre les acteurs sur la programmation du logement locatif aidé
- Action 1.9 - Mettre en place une Maison de l'Habitat

Contexte

La communauté d'agglomération de l'Albigeois au travers du PLH 2015-2020 se positionne comme chef de file de la politique habitat de son territoire. Elle a vocation à jouer un rôle d'animation envers les partenaires et acteurs de l'habitat pour partager la connaissance des enjeux et des problématiques liées à la politique locale de l'habitat et des moyens pour y répondre.

L'élaboration du PLH s'est appuyée sur un certain nombre de rencontres avec les acteurs au travers d'entretiens individualisés et sous forme d'ateliers du PLH qui ont contribué à alimenter le diagnostic, les orientations stratégiques et le programme d'actions.

Objectif

Une poursuite de cette dynamique dans la phase de mise en oeuvre du PLH pour :

- ▶ associer les partenaires et acteurs de l'habitat à la mise en oeuvre du PLH
- ▶ donner de la visibilité sur la stratégie de développement de la politique locale de l'habitat et des actions menées dans le cadre du PLH aux partenaires et acteurs de l'habitat
- ▶ être en capacité d'analyser en continu la situation de l'habitat sur le territoire de l'Albigeois
- ▶ construire une approche partagée et transversale des enjeux de l'habitat et des réponses à apporter pour la mise en oeuvre du PLH
- ▶ échanger et mutualiser les expériences
- ▶ assurer une complémentarité avec les politiques/stratégies menées en fonction des compétences exercées par chacun des acteurs et des ambitions portées par communauté d'agglomération de l'Albigeois

Contenu de l'action

Mettre en place des temps réguliers d'échanges avec l'ensemble des partenaires concernés sous forme d'ateliers ou de groupes de travail thématiques pour :

- ▶ favoriser les échanges avec et entre les différents partenaires (techniciens, acteurs de l'habitat)
- ▶ identifier les évolutions des dynamiques territoriales, déceler les éventuelles difficultés, et réorienter les objectifs/actions du PLH le cas échéant
- ▶ permettre la constitution quantitative et qualitative du tableau de bord annuel et du bilan à mi-parcours du PLH
- ▶ permettre d'assurer le fonctionnement de la Conférence intercommunale du logement

Action 1.4 - Animer le partenariat local avec l'ensemble des acteurs de l'habitat

Modalités de mise en œuvre

Organisation et animation d'ateliers ou groupes de travail thématiques annuels avec les partenaires (acteurs de l'habitat publics et privés, services communautaires selon les sujets), sur la base de supports de présentation établis par la mission habitat :

- ▶ indicateurs définis dans le cadre du tableau de bord annuel et bilan à mi-parcours du PLH
- ▶ indicateurs à définir selon le contexte, les problématiques et les attendus locaux

Fonctionnement	Investissement	Études
Reconduction	Adaptation	Nouvelle

Moyens de mise en œuvre

- Aides, Subventions
- Conseils, assistance technique
- Animation, partenariat, coordination
- Financements études

Action développée par la mission Habitat (temps de préparation, d'animation et de restitution)

Pilotes Mission Habitat

Partenaires Communes / DDT81 / DDCSPP / ANAH / Conseil Départemental / Chambre des Notaires / ADIL / Promoteurs / Aménageurs / SEM 81 / professionnels de l'immobilier / UNPI / CAF / CCAS / Action Logement / Opérateurs sociaux / Union Sociale pour l'Habitat / milieu associatif / services communautaires selon les sujets abordés...

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ nombre de réunions et d'événements organisés par an
- ▶ indicateurs définis dans le cadre du tableau de bord annuel et bilan à mi-parcours du PLH
- ▶ indicateurs à définir selon le contexte, les problématiques et les attendus locaux

Calendrier Tout au long du PLH

Articulation avec d'autres actions

- ▶ programme d'actions
- ▶ programme d'actions territorialisées

Action 1.5 - Produire un tableau de bord annuel du PLH

- Action 1.1 - Mettre en place une instance de gouvernance du PLH
- Action 1.2 - Mettre en place un pilotage conjoint avec chaque commune
- Action 1.2 bis - Mettre en place une assistance technique communautaire d'appui aux communes
- Action 1.3 - Mettre en place et animer la Conférence Intercommunale du Logement
- Action 1.4 - Animer le partenariat local avec l'ensemble des acteurs de l'habitat
- Action 1.5 - Produire un tableau de bord annuel du PLH**
- Action 1.6 - Définir une stratégie foncière communautaire au service du développement de l'habitat
- Action 1.7 - Mettre en place le PLUi
- Action 1.8 - Mettre en place une coordination entre les acteurs sur la programmation du logement locatif aidé
- Action 1.9 - Mettre en place une Maison de l'Habitat

Contexte

Selon le Code de la Construction et de l'Habitation (article R302-1-3), la mise en place d'un Observatoire dédié au PLH est un dispositif obligatoire. L'élaboration d'un tableau de bord du PLH constitue un outil opérationnel de suivi et d'évaluation des actions menées dans le cadre du PLH 2015-2020 de l'Albigeois.

Objectif

Un tableau de bord pour enrichir la connaissance des dynamiques territoriales :
▶ des indicateurs éclairant la connaissance des évolutions du contexte local

Un tableau de bord qui constitue un véritable outil de suivi et d'aide à la décision pour les élus afin de piloter la politique locale de l'habitat :

- ▶ se doter d'un outil simple et partagé de pilotage permettant le suivi et l'évaluation de l'avancement du programme d'actions et du programme d'actions territorialisées
- ▶ se doter d'un outil pour ajuster, réorienter et renforcer si nécessaire les actions pour les rendre plus efficaces et mieux adaptées aux évolutions des dynamiques territoriales et du contexte législatif
- ▶ se doter d'un outil pour alimenter des réflexions et projets transversaux avec les partenaires et les services communautaires

Un tableau de bord qui constitue un outil de communication envers les acteurs et les citoyens

Contenu de l'action

Mettre en place et alimenter en continu les indicateurs du tableau de bord du PLH :
▶ un tableau de bord transversal, alimenté par de multiples sources et travaux (statistiques, études et réflexions)

Partager le bilan du PLH issu du tableau de bord aux membres du bureau communautaire et avec les partenaires et acteurs de l'habitat lors des ateliers ou groupes de travail thématiques.

Réaliser le bilan à mi-parcours :

- ▶ présentation aux membres du bureau communautaire et au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH)
- ▶ communication envers les citoyens

Action 1.5 - Produire un tableau de bord annuel du PLH

Identification des indicateurs principaux et secondaires du tableau de bord selon le degré de priorité des actions définies dans le programme d'actions du PLH.

- ▶ validation par le bureau communautaire des indicateurs de suivi du tableau de bord

L'alimentation des indicateurs s'appuiera sur :

- ▶ les connaissances et données des communes et des services communautaires
- ▶ les connaissances et données élaborées dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement et du Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs
- ▶ les connaissances et données des acteurs de l'habitat, institutionnels et privés
- ▶ les données issues de sources nationales (Insee, Observatoire de l'habitat des villes de France, Observatoires de l'ANRU, le Système National d'Enregistrement, ...)
- ▶ à terme, organiser une articulation avec les indicateurs de suivi et d'évaluation du SCoT, en cours de révision, et du PLUi en cours d'élaboration

Modalités de mise en œuvre

Organisation et animation d'ateliers ou groupes de travail thématiques annuels avec les partenaires (acteurs de l'habitat publics et privés, services communautaires selon les sujets), sur la base de supports de présentation établis par la mission habitat ou par un prestataire extérieur

Réalisation de supports de communication (rédaction d'articles dans le magazine «Grand A», alimentation du site Internet de l'Albigeois et des communes qui le souhaitent, etc.)

Fonctionnement	Investissement	Études
Reconduction	Adaptation	Nouvelle

Moyens de mise en œuvre

- Aides, Subventions
- Conseils, assistance technique
- Animation, partenariat, coordination
- Financements études

Action développée par la mission Habitat ou confiée à un prestataire extérieur (à hauteur de 15 jours par an)

Pilotes

Mission Habitat

Partenaires

Communes / DDT81 / DDCSPP / ANAH / Conseil Départemental / Chambre des Notaires / ADIL81 / Promoteurs / Aménageurs / SEM81 / professionnels de l'immobilier / UNPI / CAF / CCAS / Action Logement / Opérateurs sociaux / Union Sociale pour l'Habitat / milieu associatif / services communautaires selon les sujets abordés...

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ indicateurs de suivi à définir

Calendrier

- ▶ définition des indicateurs de suivi en 2016/début 2017
- ▶ alimentation du tableau de bord tout au long du PLH
- ▶ présentation du tableau de bord et du bilan triennal en bureau communautaire, aux partenaires et acteurs de l'habitat, et au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

Articulation avec d'autres actions

- ▶ programme d'actions
- ▶ programme d'actions territorialisées

Action 1.6 - Définir une stratégie foncière communautaire au service du développement de l'habitat

- Action 1.1 - Mettre en place une instance de gouvernance du PLH
- Action 1.2 - Mettre en place un pilotage conjoint avec chaque commune
- Action 1.2 bis - Mettre en place une assistance technique communautaire d'appui aux communes
- Action 1.3 - Mettre en place et animer la Conférence Intercommunale du Logement
- Action 1.4 - Animer le partenariat local avec l'ensemble des acteurs de l'habitat
- Action 1.5 - Produire un tableau de bord annuel du PLH
- Action 1.6 - Définir une stratégie foncière communautaire au service du développement de l'habitat**
- Action 1.7 - Mettre en place le PLUi
- Action 1.8 - Mettre en place une coordination entre les acteurs sur la programmation du logement locatif aidé
- Action 1.9 - Mettre en place une Maison de l'Habitat

Contexte

Suite aux rencontres avec les communes dans le cadre de l'élaboration du diagnostic territorial et du programme d'actions territorialisées, le potentiel foncier mobilisable pour l'habitat à l'horizon du PLH est apparu rarement maîtrisé, laissant ainsi peu de marge de manoeuvre aux communes pour faciliter la mise en oeuvre des projets identifiés dans le programme d'actions territorialisées. Les communes, notamment les plus petites, ont besoin d'un accompagnement afin de disposer de foncier urbanisable.

Objectif

Développement d'une stratégie foncière à l'échelle de la communauté d'agglomération de l'Albigeois pour répondre aux objectifs de la politique locale de l'habitat :

- ▶ procéder à des acquisitions foncières
- ▶ préparer le potentiel foncier de demain : repérage du potentiel foncier pour de l'habitat en extension et en intensification

Contenu de l'action

Mettre en place un outil d'action foncière sous la forme d'un Établissement Public Foncier Local (EPFL) pour favoriser la production et la diversification de l'habitat dans les secteurs stratégiques :

- ▶ définir des secteurs stratégiques pour le développement de l'habitat
- ▶ procéder à des acquisitions foncières, notamment lorsque le contexte technique (multiplicité de propriétaires fonciers, démolition-dépollution...) risque de compromettre l'équilibre financier des opérations envisagées
- ▶ mettre en place des réserves foncières d'intérêt communautaire

Mettre en place une veille foncière sur la base des Déclarations d'Intentions d'Aliéner (DIA) en partenariat avec les services instructeurs et en concertation avec les communes.

Engager une réflexion sur la possibilité de mettre en place une taxe sur le foncier non bâti à l'échelle des communes qui le souhaitent, voire à l'échelle communautaire.

Modalités de mise en oeuvre

Adhésion à l'EPFL de Castres-Mazamet début 2016:

- ▶ réflexion pour l'élaboration ou une adhésion à un EPFL engagée des 2015
- ▶ délibération par le conseil communautaire pour adhérer à l'EPFL fin 2015
- ▶ définir les modalités de mise en oeuvre et de partenariat début 2016
- ▶ définir un budget avec des clefs de répartition entre développement économique, équipements publics et habitat

Mise en oeuvre de l'EPFL:

- ▶ phase opérationnelle d'acquisition

Articulation avec les feuilles de routes communales du programme d'actions territorialisées du PLH, les orientations du SCoT du Grand Albigeois, en cours de révision, et du PLUi, en cours d'élaboration :

- ▶ actualiser le repérage foncier dans le cadre des rencontres annuelles avec les communes
- ▶ repérer les terrains urbanisables ou mutables, à court, moyen et long terme
- ▶ déterminer la capacité d'accueil des terrains en nombre de logements selon les recommandations du SCoT en termes de densité et les objectifs de production communaux définis dans les feuilles de route du PLH

Action 1.6 - Définir une stratégie foncière communautaire au service du développement de l'habitat

Fonctionnement	Investissement	Études
Reconduction	Adaptation	Nouvelle

Moyens de mise en oeuvre

- Aides, Subventions
- Conseils, assistance technique
- Animation, partenariat, coordination
- Financements études

Identifier un personnel référent en charge de l'EPFL.

Définir un budget investissement pour l'EPFL:

- ▶ les acquisitions de réserves foncières pour de l'habitat
- ▶ les acquisitions dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain

Définir un budget fonctionnement pour l'EPFL:

- ▶ les missions d'ingénierie développées par un personnel référent

Pilotes

Instances décisionnelles communautaires (Bureau et Conseil) / Communes / Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet

Partenaires

Conseil Régional / DDT81 / services communautaires / SEM 81 / France domaines / opérateurs sociaux / promoteurs / aménageurs

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ nombre d'hectares acquis par l'EPFL en lien avec les feuilles de routes du PLH
- ▶ nombre et type de logements produits via ses acquisitions foncières
- ▶ nombre de DIA et suivi sur la mise en place, et le cas échéant les effets de la taxe sur le foncier non bâti

Calendrier

Fin 2015 : délibération pour une adhésion à l'EPFL de Castres-Mazamet
Calendrier d'adhésion et des modalités de mise en oeuvre à définir

Articulation avec d'autres actions

- ▶ Action 1.1
- ▶ Action 1.2
- ▶ Action 1.2 bis
- ▶ Action 1.7
- ▶ Action 2.1
- ▶ Action 2.3
- ▶ Action 3.1
- ▶ Action 4.4
- ▶ Action 4.5
- ▶ Programme d'actions territorialisées

Action 1.7 - Mettre en place le PLUi

- Action 1.1 - Mettre en place une instance de gouvernance du PLH
- Action 1.2 - Mettre en place un pilotage conjoint avec chaque commune
- Action 1.2 bis - Mettre en place une assistance technique communautaire d'appui aux communes
- Action 1.3 - Mettre en place et animer la Conférence Intercommunale du Logement
- Action 1.4 - Animer le partenariat local avec l'ensemble des acteurs de l'habitat
- Action 1.5 - Produire un tableau de bord annuel du PLH
- Action 1.6 - Définir une stratégie foncière communautaire au service du développement de l'habitat
- Action 1.7 - Mettre en place le PLUi**
- Action 1.8 - Mettre en place une coordination entre les acteurs sur la programmation du logement locatif aidé
- Action 1.9 - Mettre en place une Maison de l'Habitat

Contexte

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un outil essentiel d'aménagement de l'espace. Pour autant, le fonctionnement et l'organisation des territoires font de l'intercommunalité l'échelle territoriale pertinente pour coordonner les politiques d'urbanisme. Dès lors, le PLU intercommunal (PLUi) constitue un document de planification privilégié pour répondre aux objectifs de réduction et d'optimisation de la consommation du foncier, tout en préservant les espaces naturels et agricoles. C'est pourquoi, la loi ALUR du 24 mars 2014 rend obligatoire le transfert de cette compétence aux communautés de communes et communautés d'agglomération (les communautés urbaines et les métropoles avaient déjà de droit la compétence pour élaborer un PLUi), dans un délai de trois ans après la publication de la loi, sauf opposition d'au moins un quart des communes membres représentant au moins 20% de la population.

Dans ce contexte, la communauté d'agglomération de l'Albigeois a décidé d'engager la mise en place d'un PLUi par délibération du conseil communautaire du 17 décembre 2015.

Objectif

Développement d'un urbanisme cohérent à l'échelle intercommunale qui soit compatible avec les recommandations et prescriptions du SCoT du Grand Albigeois, les orientations du projet de territoire de l'Albigeois « Cap 2030 », du PLH 2015-2020, du Plan de Déplacements Urbains (PDU), du projet de rénovation urbaine (ANRU) de Cantepau...

Pour un développement de l'habitat en cohérence avec le PLH :

- ▶ le PLUi devra traduire et rendre opérationnel le PLH, notamment en inscrivant les projets habitat identifiés dans les feuilles de route du PLH 2015-2020
- ▶ un PLUi qui ne résume pas à une traduction (puisque pensé à l'horizon 2030), et devra engager une vision plus lointaine (pré-réflexion sur le futur PLH)

Contenu de l'action Mettre en œuvre et suivre le PLUi

Modalités de mise en œuvre

Délibération pour la mise en place d'un PLUi

- ▶ réflexion pour l'élaboration d'un PLUi engagée dès 2015
- ▶ délibération par le conseil communautaire du 17 décembre 2015 pour instaurer un PLUi

Organisation d'ateliers de sensibilisation aux outils de l'urbanisme :

- ▶ promouvoir les dispositifs financiers et réglementaires favorisant la production et la diversification de logements

Mise en œuvre du PLUi :

- ▶ organiser des rencontres avec chacune des communes pour identifier les enjeux et les perspectives de développement
- ▶ organiser des ateliers avec les communes pour définir les enjeux, en vue d'élaborer le PADD
- ▶ engager les procédures de modifications des documents d'urbanismes communaux

Suivi du PLUi :

- ▶ organiser le suivi des procédures de révisions et/ou modifications du PLUi

Action 1.7 - Mettre en place le PLUi

Fonctionnement	Investissement	Études
Reconduction	Adaptation	Nouvelle

Moyens de mise en oeuvre

- Aides, Subventions
- Conseils, assistance technique
- Animation, partenariat, coordination
- Financements études

Action développée par la mission PLUi
Assistance à la mise en oeuvre du PLUi par un prestataire extérieur (AMO)

Pilotes

Pilotage par le bureau communautaire et les communes

Partenaires

DDT81 / Préfecture / Chambre consulaires / DREAL / Services communautaires

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ étapes d'élaboration du PLUi : de la délibération à la mise en oeuvre
- ▶ suivi des modifications et/ou des révisions du PLUi

Calendrier

17 décembre 2015 : délibération par le conseil communautaire pour instaurer le PLUi
2016 : rencontres communales, ateliers et mise en oeuvre du diagnostic et identification des enjeux
2017 : débat sur le PADD
Début 2020 : approbation prévisionnelle
2020 et après : mise en oeuvre (révisions et modifications)

Articulation avec d'autres actions

- ▶ Action 1.1
- ▶ Action 1.2
- ▶ Action 1.2 bis
- ▶ Action 1.4
- ▶ Action 1.5
- ▶ Action 1.6
- ▶ Action 2.1
- ▶ Action 2.3
- ▶ Action 3.1
- ▶ Programme d'actions territorialisées

Action 1.8 - Mettre en place une coordination entre les acteurs sur la programmation du logement locatif aidé

- Action 1.1 - Mettre en place une instance de gouvernance du PLH
- Action 1.2 - Mettre en place un pilotage conjoint avec chaque commune
- Action 1.2 bis - Mettre en place une assistance technique communautaire d'appui aux communes
- Action 1.3 - Mettre en place et animer la Conférence Intercommunale du Logement
- Action 1.4 - Animer le partenariat local avec l'ensemble des acteurs de l'habitat
- Action 1.5 - Produire un tableau de bord annuel du PLH
- Action 1.6 - Définir une stratégie foncière communautaire au service du développement de l'habitat
- Action 1.7 - Mettre en place le PLUi
- Action 1.8 - Mettre en place une coordination entre les acteurs sur la programmation du logement locatif aidé**
- Action 1.9 - Mettre en place une Maison de l'Habitat

Contexte

Les opérateurs sociaux sont des partenaires privilégiés de la communauté d'agglomération de l'Albigeois pour la conception et la mise en œuvre de sa politique locale de l'habitat. Or, le déploiement de l'offre locative sociale s'avère actuellement peu maîtrisé, hormis sur la ville-centre, la programmation s'opère au fil de l'eau, au gré des opportunités et des projets des opérateurs sociaux. Afin d'atteindre les objectifs du PLH, il est nécessaire de renforcer le dialogue et la coordination entre les acteurs de l'habitat (communes, opérateurs sociaux, service de l'Etat...).

Objectif

Positionnement de l'agglomération comme pilote de la politique de l'habitat permettant de poursuivre et renforcer le rééquilibrage territorial de l'offre, grâce à la territorialisation des objectifs et la contractualisation avec chaque commune, au travers de la programmation des aides au logement locatif aidé.

Contenu de l'action

Définir et mettre en œuvre un mode de fonctionnement entre les services de l'Etat, les opérateurs sociaux, les communes et les services de l'Etat et les autres partenaires financeurs du logement locatif aidé (Conseil Départemental, CAF, Action Logement, Caisse des Dépôts et Consignations...).

Articuler les actions et modes de faire avec la Conférence intercommunale du logement et le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs.

Modalités de mise en œuvre

Instauration d'un nouveau mode opératoire avec les communes, en amont des projets de logements locatifs aidés :

- ▶ une assistance de la mission Habitat tout au long du PLH et dans le cadre des rencontres annuelles avec chacune des communes

Instauration d'un nouveau mode opératoire avec les opérateurs sociaux au travers :

- ▶ d'une Charte de fonctionnement ou de conventions de partenariat intégrant les stratégies partagées par la communauté d'agglomération et les opérateurs sociaux sur la programmation de la programmation du logement aidé. Pour ce faire, mettre en place et animer un groupe de travail avec les opérateurs sociaux et les services de l'Etat.
- ▶ ce partenariat pourra s'appuyer sur des réunions annuelles, et si besoin lors de séances de travail régulières entre la mission Habitat et les opérateurs sociaux pour :
 - dresser un bilan de l'année écoulée et aborder les perspectives de l'année suivante
 - établir un lien avec la Conférence intercommunale du logement

Constitution et alimentation en continu d'un outil de suivi de la programmation des logements locatifs aidés :

- ▶ en articulation avec l'élaboration du tableau de bord du PLH

Action 1.8 - Mettre en place une coordination entre les acteurs sur la programmation du logement locatif aidé

Fonctionnement	Investissement	Études
Reconduction	Adaptation	Nouvelle

Moyens de mise en oeuvre

- Aides, Subventions
- Conseils, assistance technique
- Animation, partenariat, coordination
- Financements études

Action développée par la mission Habitat

Pilotes

Mission Habitat / opérateurs sociaux

Partenaires

Communes / DDT81 / DDCSPP / Conseil Départemental / Opérateurs sociaux / Union Sociale pour l'Habitat / CAF / CCAS / Action Logement / milieu associatif / Caisse des dépôts et de Consignations

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ suivi territorialisé des opérations financées via les aides communautaires par type de financement

Calendrier

2016 : élaboration d'une Charte de fonctionnement ou de conventions de partenariat
Tout au long du PLH : réunions annuelles entre les services de l'Etat, la mission Habitat et les opérateurs sociaux, en collaboration avec les projets des communes.

Articulation avec d'autres actions

- ▶ Action 1.1
- ▶ Action 1.2
- ▶ Action 1.2 bis
- ▶ Action 1.3
- ▶ Action 1.4
- ▶ Action 1.5
- ▶ Action 2.3
- ▶ Action 2.4
- ▶ Action 2.6
- ▶ Action 2.7
- ▶ Action 3.1
- ▶ Action 3.2
- ▶ Programme d'actions territorialisées

Action 1.9 - Mettre en place une Maison de l'Habitat

- Action 1.1 - Mettre en place une instance de gouvernance du PLH
- Action 1.2 - Mettre en place un pilotage conjoint avec chaque commune
- Action 1.2 bis - Mettre en place une assistance technique communautaire d'appui aux communes
- Action 1.3 - Mettre en place et animer la Conférence Intercommunale du Logement
- Action 1.4 - Animer le partenariat local avec l'ensemble des acteurs de l'habitat
- Action 1.5 - Produire un tableau de bord annuel du PLH
- Action 1.6 - Définir une stratégie foncière communautaire au service du développement de l'habitat
- Action 1.7 - Mettre en place le PLUi
- Action 1.8 - Mettre en place une coordination entre les acteurs sur la programmation du logement locatif aidé
- Action 1.9 - Mettre en place une Maison de l'Habitat**

Contexte

Création d'un lieu unique d'accueil et d'information pour les citoyens permettant de rendre lisible et accessible l'information sur le logement et de répondre aux obligations législatives :

- ▶ de la loi ALUR du 25 mars 2015 avec la mise en oeuvre du plan partenarial de gestion de la demande locative sociale et d'information des demandeurs
- ▶ du Programme National de la Rénovation Urbaine portant sur la période 2014-2024 avec la création d'une maison de l'ANRU
- ▶ de la loi sur la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015 pour apporter des conseils énergétiques aux ménages

Objectif

Les objectifs afférents à la Maison de l'habitat sont doubles :

- ▶ accueillir, conseiller et orienter les habitants
- ▶ améliorer la lisibilité de l'action de la communauté d'agglomération de l'Albigeois en matière de politique locale de l'habitat

Contenu de l'action

Les missions afférentes à la Maison de l'habitat sont de quatre ordres :

- ▶ créer un lieu d'accueil pour une mise en oeuvre du Plan partenarial de gestion de la demande locative sociale et d'information des demandeurs
- ▶ créer une Maison de l'ANRU pour une mise en oeuvre du projet de rénovation urbaine en concertation avec les habitants
- ▶ apporter des conseils aux travaux de rénovation et d'économies d'énergie
- ▶ assurer une lisibilité et une compréhension du dispositif d'accession aidée communautaire et apporter un conseil complet et personnalisé aux ménages dans leur projet d'accession

Modalités de mise en oeuvre

Réflexion à engager sur la définition du projet et d'un budget alloué à la Maison de l'habitat en termes d'investissement et de fonctionnement

- ▶ identifier un lieu d'accueil en location ou au sein d'un bâtiment public (localisation, configuration d'un bâtiment adapté...)
- ▶ identifier les moyens humains

Développement d'une large communication :

- ▶ création d'un logo
- ▶ rédaction d'articles dans le magazine «Grand A»
- ▶ rubrique au sein du site Internet de la communauté d'agglomération de l'Albigeois et des communes qui le souhaitent
- ▶ rédaction de supports d'information à disposition des citoyens

Identification de temps d'échanges entre le personnel de la Maison de l'Habitat et la mission Habitat pour alimenter la Conférence intercommunale du logement

- ▶ recueil du type d'informations des ménages (questionnements, difficultés rencontrées...)

Action 1.9 - Mettre en place une Maison de l'Habitat

Fonctionnement	Investissement	Études
Reconduction	Adaptation	Nouvelle

Moyens de mise en oeuvre

- Aides, Subventions
- Conseils, assistance technique
- Animation, partenariat, coordination
- Financements études

1 ETP à créer (catégorie B)

Définir un budget investissement pour :
▶ le local (location ou acquisition d'un bien)

Définir un budget fonctionnement pour :
▶ le personnel référent
▶ le local (entretiens et fluides)
▶ les actions de communication

Pilotes

Membre de la CIL (3 collègues) / services communautaires (mission Habitat, mission ANRU, service communication) / l'Espace Info Énergie du CAUE du Tarn

Partenaires

Communes / CCAS / DDT81 / DDCSPP / Opérateurs sociaux / Union Sociale pour l'Habitat / ADIL81

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ nombre de visites
- ▶ bilans des informations demandées et des difficultés rencontrées par les ménages

Calendrier

2016 : engager une réflexion sur la mise en oeuvre d'une Maison de l'Habitat (budget, organisation...)
2017 et après : selon l'étude de faisabilité et du calendrier de l'ANRU, mise en oeuvre de la Maison de l'Habitat

Articulation avec d'autres actions

- ▶ Action 1.1
- ▶ Action 1.3
- ▶ Action 1.4
- ▶ Action 1.8
- ▶ Action 3.2

ORIENTATION

2

RENFORCER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DE L'ALBIGEOIS

- Action 2.1. Renforcer l'offre de logements pour tendre vers 650 logements par an
- Action 2.2. Encourager l'accession aidée à la propriété
- Action 2.3. Développer de manière solidaire le parc locatif aidé à l'échelle de l'Albigeois
- Action 2.4. Renforcer la production locative aidée aux loyers les plus abordables
- Action 2.5. Favoriser la réhabilitation en centre-bourg pour des logements aux loyers abordables
- Action 2.6. Optimiser le système d'aide communautaire au logement locatif aidé
- Action 2.7. Mettre en place une garantie communautaire d'emprunt aux opérations du parc locatif aidé

Action 2.1- Renforcer l'offre de logements pour tendre vers 650 logements par an

■ Action 2.1 - Renforcer l'offre de logements pour tendre vers 650 logements par an

- Action 2.2 Encourager l'accès à la propriété
- Action 2.3 bis - Développer de manière solidaire le parc locatif aidé à l'échelle de l'Albigeois
- Action 2.4 - Renforcer la production locative aidée aux loyers les plus abordables
- Action 2.5 - Favoriser la réhabilitation en centre-bourg pour des logements aux loyers abordables
- Action 2.6 - Optimiser le système d'aide communautaire au logement locatif aidé
- Action 2.7 - Mettre en place une garantie communautaire d'emprunt aux opérations du parc locatif aidé

Contexte

Le nouveau projet de territoire de l'Albigeois « Cap 2030 » vise à renforcer la dynamique de l'Albigeois et à lui permettre de s'inscrire, dans toutes ses composantes et atouts, au sein de la nouvelle grande région. Pour ce faire, un des leviers est de renforcer l'attractivité résidentielle, notamment auprès des jeunes familles. Cela suppose une diversité d'habitat, en vue d'améliorer les conditions d'accès au logement. Aussi, le scénario démographique du projet de territoire prévoit de tendre vers 100 000 habitants à l'horizon 2030. Cette perspective démographique induit des besoins en logements importants : la communauté d'agglomération doit être en capacité de permettre le développement de près de 650 logements par an, pour 450 logements autorisés en moyenne annuelle sur la période 2007-2013. Cette nouvelle offre de logements doit s'accompagner d'une meilleure maîtrise de la consommation foncière, en lien avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Albigeois, en cours de révision, et du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), en cours d'élaboration. C'est pourquoi, les objectifs de production territorialisés prennent en compte les principes de polarisation et de diversification du SCoT. Pour autant, et afin d'être en cohérence avec les objectifs de la loi SRU, le PLH conforte le pôle urbain central, avec l'intégration de Lescure d'Albigeois, soumise à l'article 55 de la loi SRU, et des communes proches du seuil des 3 500 habitants, Marssac et Puygouzon, de façon à pouvoir anticiper leurs obligations liées à l'article 55 de la loi SRU.

Objectif

Développement d'une nouvelle offre de logements pour tendre vers **650 logements neufs ou rénovés par an** pour :

- ▶ répondre à l'ensemble des besoins en logements, liés au desserrement des ménages et aux besoins des nouveaux arrivants, et ainsi fluidifier les parcours résidentiels
- ▶ détendre le marché et diminuer la pression de la demande, afin d'agir sur les niveaux de prix

Des objectifs modulés selon les secteurs, avec un poids accru sur les communes du pôle urbain central renforcé qui portent 81% des objectifs communautaires, en lien avec la localisation des principaux services, équipements et zones d'emplois, dans une volonté de maîtrise de la consommation du foncier, afin de limiter les déplacements domicile-travail et ainsi lutter contre le réchauffement climatique et la précarité énergétique des ménages :

- ▶ tendre vers une production portée à 44% par la ville d'Albi
- ▶ tendre vers une production portée à 37% par les autres communes du pôle urbain central renforcé
- ▶ tendre vers une production portée à 11% par les communes associées au développement du pôle urbain central
- ▶ tendre vers une production portée à 8% par les autres communes

Des objectifs de production contractualisés avec chacune des communes :

- ▶ le détail des projets et des capacités foncières identifiées est repris dans chaque fiche communale du programme d'actions territorialisées.

Contenu de l'action

Mobiliser des capacités foncières en extension et en intensification, en s'assurant d'une meilleure maîtrise de la consommation du foncier afin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers :

- ▶ en mobilisant les outils financiers et réglementaires existants
- ▶ à terme, prendre en compte les recommandations et prescriptions du SCoT et du PLUi pour la mise en oeuvre des objectifs, notamment en termes d'intensification urbaine

Suivre et évaluer avec chacune des communes la réalisation des objectifs inscrits dans les feuilles de routes communales

Réaliser un bilan annuel dans le cadre du tableau de bord et du bilan à mi-parcours du PLH

Action 2.1- Renforcer l'offre de logements pour tendre vers 650 logements par an

Modalités de mise en œuvre

Assistance technique communautaire d'appui aux communes :

- ▶ aide à la mise en œuvre des projets identifiés dans les feuilles de route communales, lors des rencontres communales au titre du PLH, de la mise en œuvre et du suivi du PLUi

Mobilisation des outils financiers et réglementaires favorisant la réalisation des objectifs :

- ▶ ouverture à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme communaux, puis dans le PLUi, des zones d'extension à destination de projets d'habitat identifiés dans le programme d'actions territorialisées en établissant un phasage et en mobilisant les outils en faveur de la diversité de la production du logement
- ▶ utilisation des potentialités en intensification (comblement des dents creuses, favoriser la division parcellaire, transformations de bâtis anciens vacants ou dégradés, démolition-reconstruction...)
- ▶ aide à l'acquisition foncière dans le cadre de l'EPFL envisagé

Réflexions à engager en matière de formes urbaines qui soient plus économes de l'espace, tout en répondant aux attentes et aspirations des ménages

- ▶ en lien avec le Plan paysage

Accompagnement financier :

- ▶ aux opérateurs sociaux pour favoriser la production de logements locatifs aidés
- ▶ aux ménages éligibles au dispositif du prêt « ma 1ère clef en Albigeois », dispositif communautaire en faveur de l'accession à la propriété pour l'acquisition d'un logement neuf ou ancien

Moyens de mise en œuvre

Fonctionnement	Investissement	Études
Reconduction	Adaptation	Nouvelle

- Aides, Subventions
- Conseils, assistance technique
- Animation, partenariat, coordination
- Financements études

Pilotes

Communes / Services communautaires

Partenaires

DDT81 / Conseil départemental / CAF / ANAH / Opérateurs sociaux / Union Sociale pour l'Habitat / Promoteurs / Aménageurs / Chambre des Notaires / Action Logement / Caisse des dépôts et Consignations / SEM81 / ADIL81

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ production de logements par secteur du PLH et par commune (nombre de permis de construire accordés et commencés par an) au regard des objectifs
- ▶ production de logements locatifs aidés selon les types de financements, par secteur du PLH et par commune
- ▶ suivi des projets relevant de nouvelles zones d'extension de l'urbanisation, de ceux relevant de l'intensification urbaine, dans les différents documents d'urbanismes, puis dans le PLUi
- ▶ réunion annuelle avec chacune des communes
- ▶ ateliers ou groupes de travail thématiques avec les partenaires et acteurs de l'habitat
- ▶ bilan annuel et à mi-parcours du PLH

Calendrier

Tout au long du PLH

Articulation avec d'autres actions

- ▶ Programme d'actions
- ▶ Programme d'actions territorialisées

Action 2.2 - Encourager l'accèsion aidée à la propriété

- Action 2.1 - Renforcer l'offre de logements pour tendre vers 650 logements par an
- Action 2.2 Encourager l'accèsion aidée à la propriété**
- Action 2.3 bis - Développer de manière solidaire le parc social public à l'échelle de l'Albigeois
- Action 2.4 - Renforcer la production locative aidée très sociale
- Action 2.5 - Favoriser la réhabilitation en centre-bourg pour des logements locatifs aidés très sociaux
- Action 2.6 - Optimiser le système d'aide communautaire au logement locatif aidé
- Action 2.7 - Mettre en place une garantie communautaire d'emprunt aux opérations du parc locatif aidé

Contexte

Une partie des ménages ne peut pas prétendre à une accèsion sur le territoire communautaire, et réalisent leur projet immobilier sur les territoires limitrophes où le marché est plus abordable. Ces échanges migratoires avec les territoires voisins interpellent la collectivité sur sa capacité à répondre aux besoins et aux attentes des ménages ayant un projet immobilier.

Dans ce contexte, la communauté d'agglomération a pour ambition de favoriser une politique d'accèsion aidée à la propriété envers les primo-accédants, notamment les jeunes familles, afin de renforcer l'attractivité résidentielle de l'Albigeois, maintenir une diversité de catégories de populations sur son territoire, et limiter les migrations résidentielles qui ont pour conséquence directe la croissance des déplacements domicile-travail, générant de réels impacts sur le plan environnemental, et sur le budget et la qualité de vie des ménages.

Dans le cadre du PLH 2015-2020, la communauté d'agglomération a décidé de poursuivre le développement du Prêt Social Location Accèsion (PSLA) et d'engager une aide communautaire sous forme de Prêt à Taux Zéro % (PTZ) pour soutenir les projets d'accèsion à la propriété des ménages éligibles qui feront le choix d'un projet d'acquisition d'un logement neuf ou ancien sur le territoire communautaire. L'ouverture du PTZ de l'Etat à l'acquisition d'un logement ancien sous condition de travaux (loi de finances 2016) représente une réelle opportunité pour rénover une partie du parc ancien.

Objectif

Développement d'une aide communautaire, le prêt 1ère clef en Albigeois, cumulable avec le PTZ de l'Etat, pour :

- ▶ renforcer l'attractivité résidentielle de l'Albigeois, en maintenant les primo-accédants sur le territoire albigeois, notamment les jeunes familles
- ▶ contribuer à une meilleure solvabilisation des ménages aux revenus modestes, un effet déclencheur pour faire aboutir leurs projets d'accèsion

L'objectif de la communauté d'agglomération de l'Albigeois est de soutenir progressivement **100 ménages par an dans leur projet d'accèsion**

Contenu de l'action

Les conditions d'éligibilité liées aux ménages et aux logements pour l'octroi du prêt 1ère clef en Albigeois :

- ▶ des critères d'éligibilité liés aux ménages permettant de répondre aux enjeux du territoire :
 - être primo-accédant
 - disposer de ressources-N2 ne dépassant pas les plafonds du PTZ de l'Etat
 - être un ménage composé au minimum de 2 personnes
- ▶ les logements concernés par le dispositif le prêt 1ère clef en Albigeois sont des logements individuels ou collectifs, situés sur l'une des communes de l'Albigeois :
 - neufs, en acquisition ou en construction neuve réalisé par un particulier ou un professionnel, respectant les réglementations thermiques en vigueur
 - anciens, sous conditions de travaux, y compris de travaux d'économie d'énergie selon les réglementations thermiques en vigueur
- ▶ des montants de prêts majorés pour :
 - des logements anciens avec travaux afin de participer à l'objectif de rénovation du parc existant
 - des logements situés en zone de rénovation urbaine (ANRU)
 - des ménages titulaires d'un contrat de location-accession conclu dans le cadre d'une opération de logements financés en PSLA, et des ménages sortants du parc locatif aidé, afin de favoriser les parcours résidentiels des ménages les plus modestes

Action 2.2 - Encourager l'accès aidé à la propriété

- Modalités de mise en œuvre**
- Contractualisation avec les établissements financiers pour formaliser :
 - ▶ les critères d'éligibilité liés aux ménages et aux logements
 - ▶ les montants des prêts selon le type de bien
 - ▶ les conventions de partenariat avec les établissements financiers partenaires pour définir les modalités de mise en œuvre (instruction de la demande, versement de la subvention, durée des conventions, modalités de résiliations...)
 - Communication et animation autour du dispositif communautaire :
 - ▶ organisation de conférences de presse
 - ▶ rédaction d'article dans le magazine « Grand A »
 - ▶ rubrique au sein du site internet de la communauté d'agglomération de l'Albigeois et des communes qui le souhaitent
 - ▶ rédaction de plaquettes d'information à disposition des citoyens
 - Organisation et animation d'ateliers ou de groupes de travail avec les partenaires pour :
 - ▶ informer les acteurs de l'habitat des modalités de partenariat avec les établissements financiers et les conditions d'éligibilité des ménages
 - ▶ évaluer les effets du dispositif à partir des bilans transmis par les établissements financiers partenaires

Fonctionnement	Investissement	Études
Reconduction	Adaptation	Nouvelle

Moyens de mise en œuvre

- Aides, Subventions
- Conseils, assistance technique
- Animation, partenariat, coordination
- Financements études

Budget annuel prévisionnel alloué à l'accès aidé de 300 000€/an

Pilotes Mission Habitat, en collaboration avec les services communautaires (financiers, communication ...)

Partenaires Établissements financiers / ADIL81 / CAF / Communes / Promoteurs / Aménageurs / Chambre des Notaires / Opérateurs sociaux / Union Sociale pour l'Habitat / Action Logement / DDT81

Indicateurs de suivi et d'évaluation ▶ suivi du nombre de bénéficiaires du prêt 1ère clef en Albigeois, du profil des ménages et du type de bien en voie d'acquisition

Calendrier

2015 / 2016 :

- ▶ une 1ère rencontre collective avec les établissements financiers en novembre 2015 pour partager les attentes et objectifs de la communauté d'agglomération
- ▶ une 2ème série de rencontres individualisées à programmer mi-2016 pour définir le dispositif et les critères d'éligibilité des ménages

2017 et après :

- ▶ mise en œuvre du prêt 1ère clef en Albigeois
- ▶ mise en place d'ateliers ou de groupes de travail avec les partenaires pour la mise en œuvre, le suivi et l'évaluation du dispositif, en vue de réorienter le cas échéant les modalités du dispositif

Articulation avec d'autres actions

- ▶ Action 1.4
- ▶ Action 1.5
- ▶ Action 2.1
- ▶ Action 4.2

Action 2.3 - Développer de manière solidaire le parc locatif aidé à l'échelle de l'Albigeois

- Action 2.1 - Renforcer l'offre de logements pour tendre vers 650 logements par an
- Action 2.2 - Encourager l'accèsion aidée à la propriété
- Action 2.3 - Développer de manière solidaire le parc locatif aidé à l'échelle de l'Albigeois**
- Action 2.4 - Renforcer la production locative aidée aux loyers les plus abordables
- Action 2.5 - Favoriser la réhabilitation en centre-bourg pour des logements aux loyers abordables
- Action 2.6 - Optimiser le système d'aide communautaire au logement locatif aidé
- Action 2.7 - Mettre en place une garantie communautaire d'emprunt aux opérations du parc locatif aidé

Contexte

Le taux de logement social au sens de la loi SRU (incluant les logements PLS et les logements privés conventionnés) s'élève à 14,6%, soit près de 5 700 logements, dont 4 800 gérés par des opérateurs sociaux. En 2014, 1 300 ménages sont en attente d'un logement locatif aidé sur le territoire communautaire. Si le nombre de demandeurs se maintient depuis trois ans, les profils des ménages se précarisent : plus de 72% des ménages demandeurs d'un logement locatif aidé disposent de ressources inférieures au plafond du PLAI. Par ailleurs, plus de la moitié des ménages albigeois ont des revenus inférieurs au plafond PLUS (57%). Or, les niveaux de prix, sur le marché locatif, comme en accession, réduit considérablement les perspectives d'accès à un logement privé pour les ménages les plus modestes. Pour autant, seuls 11% des ménages albigeois sont actuellement locataires dans le parc locatif aidé.

Dans ce contexte, le renforcement de la production locative aidée constitue un enjeu majeur du PLH 2015-2020. La communauté d'agglomération de l'Albigeois compte actuellement trois communes soumises à l'application de l'article 55 de la loi SRU (Albi, Saint-Juéry et Lescure d'Albigeois) et deux communes sont proches du seuil des 3 500 habitants (Marssac et Puységouzon).

Objectif

Un objectif de production de **180 logements locatifs aidés par an**, soit 28% des objectifs de l'offre nouvelle de logements pour :

- ▶ répondre aux besoins des ménages, via des opérations publiques neuves, et dans une moindre mesure en mobilisant le parc locatif privé à vocation sociale via le conventionnement sans travaux
- ▶ renforcer l'attractivité résidentielle de l'Albigeois, en offrant une réponse adaptée aux nouveaux arrivants et une alternative aux ménages les plus modestes, susceptibles de quitter le territoire faute d'offre adaptée à leur solvabilité ou logés dans le parc locatif privé à des taux d'effort élevés
- ▶ rééquilibrer l'offre sur le territoire, en lien avec les obligations liées à la loi SRU, la convention d'équilibre territorial de la loi de Programmation pour la ville et la cohésion urbaine et de l'article 97 de la loi ALUR avec la mise en place de la Conférence intercommunale du logement

La déclinaison des objectifs de production prend en compte les obligations liées à l'article 55 de la loi SRU et des objectifs de diversité inscrits dans le SCoT au titre des solidarités territoriales :

- ▶ soutenir la production pour les communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU : tendre vers 20% de logements locatifs aidés par rapport aux résidences principales
- ▶ anticiper les obligations de la loi SRU pour les communes proches du seuil des 3 500 habitants : tendre vers 10% de logements locatifs aidés par rapport aux résidences principales
- ▶ mettre en œuvre les objectifs de diversité inscrits dans le SCoT : tendre vers 15% de production locative aidée dans l'ensemble de la production 2015-2020 pour les communes associées au développement du pôle urbain central, et tendre vers 10% pour celles sous influence au pôle urbain central

Poursuivre l'accompagnement financier des opérateurs sociaux pour favoriser la production :

- ▶ adaptation des subventions communautaires pour répondre aux objectifs du PLH 2015-2020
- ▶ fiabilisation des outils de suivi de programmation permettant de faciliter l'aide à la décision

Contenu de l'action

Assister techniquement les communes pour la mise en œuvre des objectifs de diversité, notamment les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU et pour celles en anticipation (négociations, règlement des PLU, puis PLUi, politique foncière, ...).

- ▶ mobilisation des outils financiers et réglementaires en faveur de la diversité de la production du logement dans les documents d'urbanismes communaux, puis dans le PLUi

Renforcer le partenariat avec l'ensemble des acteurs intervenant dans le champ du logement locatif aidé.

Action 2.3 - Développer de manière solidaire le parc locatif aidé à l'échelle de l'Albigeois

Modalités de mise en œuvre

Inscription dans les documents d'urbanisme communaux, puis dans le PLUi, des outils de diversité (servitude de mixité sociale, emplacement réservé, OAP) :

- ▶ organiser des ateliers de sensibilisation aux outils de l'urbanisme pour promouvoir les dispositifs financiers et réglementaires favorisant une production diversifiée du logement
- ▶ engager des négociations avec les propriétaires fonciers et les opérateurs de projets

Instauration d'un nouveau mode de faire avec les opérateurs sociaux

- ▶ élaborer une Charte de fonctionnement ou des conventions de partenariat
- ▶ élaborer un règlement d'intervention relatif aux aides communautaires pour le locatif aidé
- ▶ mettre en place une garantie d'emprunt communautaire

Articulation de la programmation avec :

- ▶ les travaux menés dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement
- ▶ la programmation locative sociale définit à l'échelle départementale

Fiabilisation des outils de suivi pour :

- ▶ suivre la production et faciliter l'aide à la décision dans le cadre du PLH et de la Conférence intercommunale du logement
- ▶ alimenter le tableau de bord et le bilan à mi-parcours du PLH

Fonctionnement	Investissement	Études
Reconduction	Adaptation	Nouvelle

Moyens de mise en œuvre

- Aides, Subventions
- Conseils, assistance technique
- Animation, partenariat, coordination
- Financements études

Action suivie par la mission Habitat

Budget annuel prévisionnel alloué au locatif aidé 300 000€/an

Pilotes

Communes / Opérateurs sociaux

Partenaires

DDT81 / DDCSPP / Conseil Départemental / Union Sociale pour l'Habitat / ANAH / CAF / CCAS / Action Logement / milieu associatif / Caisse des dépôts et de Consignations / Fondation Abbé Pierre / services communautaires

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ nombre de logements locatifs aidés financés par commune et selon le type de financement
- ▶ nombre de logements locatifs privés à vocation sociale via le conventionnement sans travaux
- ▶ évolution des taux SRU pour les communes assujetties et en anticipation, suivi des objectifs de diversité pour les autres communes
- ▶ évolution du nombre, du profil des demandeurs et des attributaires, pour le cas échéant réajuster les actions du PLH 2015-2020

Calendrier

Tout au long du PLH

Articulation avec d'autres actions

- ▶ Programme d'actions
- ▶ Programme d'actions territorialisées

Action 2.4 - Renforcer la production locative aidée aux loyers les plus abordables

- Action 2.1 - Renforcer l'offre de logements pour tendre vers 650 logements par an
- Action 2.2 - Encourager l'accession aidée à la propriété
- Action 2.3 - Développer de manière solidaire le parc locatif aidé à l'échelle de l'Albigeois
- Action 2.4 - Renforcer la production locative aidée aux loyers les plus abordables**
- Action 2.5 - Favoriser la réhabilitation en centre-bourg pour des logements aux loyers abordables
- Action 2.6 - Optimiser le système d'aide communautaire au logement locatif aidé
- Action 2.7 - Mettre en place une garantie communautaire d'emprunt aux opérations du parc locatif aidé

L'évolution des prix sur le marché locatif privé, en accession comme en locatif, réduit les perspectives d'accès à un logement ou d'itinéraires résidentiels pour les ménages modestes. Or, seuls 11% des ménages albigeois sont actuellement locataires dans le parc locatif aidé.

Le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAi) sont les modes de financement principaux pour la production du logement locatif aidé : ils permettent le développement de logements, dont les niveaux de loyers sont plafonnés, accessibles aux ménages modestes et très modestes disposant de revenus soumis à des plafonds de ressources.

Contexte

Dans le précédent PLH de l'Albigeois, la production de logements locatifs aidés était orientée vers le financement en PLUS (74%). Or, si les logements financés en PLAi sont en progression et représentent un quart du total des logements financés entre 2007 et 2013, plus de 72% des ménages demandeurs d'un logement locatif aidé disposent de revenus inférieurs au plafond de ressources du PLAi, et cette part atteint 78% parmi les ménages ayant bénéficié d'un logement locatif aidé en 2013. Face à ce constat, et dans un contexte où les conditions de production du logement se durcissent (financements Etat, prix du foncier...), le soutien à la production de logements locatifs aidés aux loyers les plus abordables doit permettre de créer une offre locative accessible aux ménages. A la production de logements via des financements en PLAi ordinaires neufs, s'ajoutent des logements spécifiques (PLAi-Adapté, PLAi-Structure et PLAi en acquisition-amélioration) permettant de répondre à l'ensemble des besoins en logements, quel soit les itinéraires de vie.

Objectif

Développement d'une offre locative aidée aux loyers les plus abordables : tendre vers 33% de la programmation de logements locatifs aidés en PLAi ordinaires et spécifiques, soit **60 PLAi à financer par an**, pour :

- ▶ adapter l'offre de logements aux revenus de la majorité des demandeurs
- ▶ favoriser une offre de logement accessible aux familles
- ▶ rééquilibrer géographiquement l'offre de logements locatifs aidés aux loyers les plus abordables entre les territoires
- ▶ répondre aux objectifs fixés par les services de l'État, produire au minimum 33% de PLAi au sein des programmes neufs

PLAi ordinaires et spécifiques	PLUS
33%	67%

Contenu de l'action

Soutenir l'accompagnement financier des opérateurs sociaux à l'atteinte des objectifs de production

- ▶ abonder les subventions communautaires aux PLAi ordinaires neufs ou spécifiques [PLAi-adaptés (PLAi-A), PLAi-structures (PLAi-St)] et aux PLAi en acquisition-amélioration (PLAi-AA)

Action 2.4 - Renforcer la production locative aidée aux loyers les plus abordables

Renforcement du soutien financier au PLAi, ordinaires ou spécifiques.

Inscription dans les documents d'urbanisme communaux, puis dans le PLUi, des outils de diversité (servitude de mixité sociale, emplacement réservé, OAP) qui déterminent pour chaque projet de logements locatifs aidés la part de PLAi à respecter.

► organiser des ateliers de sensibilisation aux outils de l'urbanisme pour promouvoir les dispositifs financiers et réglementaires favorisant une production diversifiée du logement

Modalités de mise en œuvre

Instauration d'un nouveau mode de faire avec les opérateurs sociaux

- élaborer une Charte de fonctionnement ou des conventions de partenariat
- élaborer un règlement d'intervention relatif aux aides communautaires allouées au PLAi
- mettre en place une garantie d'emprunt communautaire

Articulation de la production de PLAi avec la demande locative et les travaux menés dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement.

Fonctionnement	Investissement	Études
Reconduction	Adaptation	Nouvelle

Moyens de mise en œuvre

- Aides, Subventions
- Conseils, assistance technique
- Animation, partenariat, coordination
- Financements études

Action suivie par la mission Habitat
Budget annuel prévisionnel alloué au locatif aidé 300 000€/an

Pilotes

Communes / Opérateurs sociaux

Partenaires

DDT81 / DDCSPP / Conseil Départemental / Union Sociale pour l'Habitat / ANAH / CAF / CCAS / Action Logement / milieu associatif / Caisse des dépôts et de Consignations / Fondation Abbé Pierre

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- nombre de logements locatif aidés financés en PLAi ordinaires et spécifiques (PLAi neuf, en PLAi Acquisition-Amélioration, en PLAi-Adapté et en PLAi-Structure) par commune
- évaluation de l'objectif des 33% de PLAi au sein de la production locative aidée globale
- évolution du nombre, du profil des demandeurs et des attributaires, en lien avec la Conférence intercommunale du logement et du Plan partenarial de gestion de la demande et d'informations des demandeurs, pour le cas le cas échéant réajuster les actions du PLH 2015-2020

Calendrier

Tout au long du PLH

Articulation avec d'autres actions

- Action 1.3
 - Action 1.4
 - Action 1.5
 - Action 1.8
 - Action 2.3
 - Action 2.4
 - Action 2.6
 - Action 3.2
- Programme d'actions territorialisées

Action 2.5 - Favoriser la réhabilitation en centre-bourg pour des logements aux loyers abordables

- Action 2.1 - Renforcer l'offre de logements pour tendre vers 650 logements par an
- Action 2.2 - Encourager l'accession aidée à la propriété
- Action 2.3 - Développer de manière solidaire le parc locatif aidé à l'échelle de l'Albigeois
- Action 2.4 - Renforcer la production locative aidée aux loyers les plus abordables
- Action 2.5 - Favoriser la réhabilitation en centre-bourg pour des logements aux loyers abordables**
- Action 2.6 - Optimiser le système d'aide communautaire au logement locatif aidé
- Action 2.7 - Mettre en place une garantie communautaire d'emprunt aux opérations du parc locatif aidé

Contexte

L'offre locative aidée est encore limitée dans les communes associées au développement du pôle urbain central et celles sous influence du pôle urbain central. Si les besoins en logements sont plus importants au sein du pôle urbain central, les communes de ces territoires identifient des besoins en logements locatifs de plus en plus importants. Pour autant, les opérateurs sociaux peuvent rencontrer des difficultés pour monter des opérations sur ces territoires en raison des équilibres d'opérations qui peuvent être compliqués (foncier non maîtrisé, petite opération à équilibrer...). Parallèlement, sur la plupart de ces communes existe un patrimoine bâti ancien à réhabiliter et qui peut être mobilisé en vue de réaliser du locatif aidé pour répondre aux besoins des ménages locaux et valoriser le patrimoine existant.

Objectif

Développement d'une offre locative aux loyers les plus abordables (PLAi) dans les centres-bourgs des communes n'ayant pas ou peu de logements locatifs aidés dans leur parc de logements, et présentant un minimum de services à la population, pour :

- ▶ répondre aux besoins des ménages
- ▶ rééquilibrer l'offre entre les territoires
- ▶ sauvegarder et maintenir le patrimoine bâti existant, et ainsi mettre en valeur l'identité communale et en faire un facteur d'attractivité

Contenu de l'action

Favoriser la réhabilitation en centres-bourg de biens vacants ou dégradés, qu'ils soient communaux ou privés, pour la réalisation de logement locatifs aidés aux loyers abordables :

- ▶ développer l'usage du bail à réhabilitation donnant lieu à loyer conventionné pour des occupants dont les ressources sont plafonnées via les financements du PLAi en acquisition-amélioration (PLAi-AA), en collaboration avec les communes, dans le cadre du suivi des feuilles de routes du PLH

Assister les communes dans la définition et le montage d'opération :

- ▶ identifier Soliha comme opérateur référent, opérateur compétent du montage d'opération à la gestion locative
- ▶ identifier d'autres opérateurs le cas échéant
- ▶ un appel à des structures externes selon les projets (CAUE...).

Communiquer sur la réalisation d'opérations financées en PLAi-AA, en collaboration avec les communes et les opérateurs sociaux, notamment HSP 81 :

- ▶ rédaction d'articles dans le magazine « Grand A »
- ▶ rubrique au sein du site Internet de la communauté d'agglomération de l'Albigeois et des communes concernées qui le souhaitent

Action 2.5 - Favoriser la réhabilitation en centre-bourg pour des logements aux loyers abordables

Modalités de mise en œuvre

Renforcement du partenariat avec Soliha, opérateur référent auprès des communes pour :

- ▶ apporter des conseils, réaliser des études de faisabilité techniques et financières (coût du droit de préemption, estimation du coût des travaux), élaborer des dossiers de consultation des entreprises, rechercher des entreprises, suivre les travaux, ...
- ▶ développer l'usage du bail à réhabilitation donnant lieu à loyer conventionné pour des occupants dont les ressources sont plafonnées

Soutien financier de la communauté d'agglomération de l'Albigeois pour favoriser la production de logements :

- ▶ subventions communautaires pour la réalisation de logements en PLAI-AA
- ▶ réflexions à mener sur la faisabilité de soutenir l'acquisition de biens privés via l'EPFL

Moyens de mise en œuvre

Fonctionnement	Investissement	Études
Reconduction	Adaptation	Nouvelle

- Aides, Subventions
- Conseils, assistance technique
- Animation, partenariat, coordination
- Financements études

Action suivie par la mission Habitat
Budget annuel prévisionnel alloué au locatif aidé 300 000€/an

Pilotes

Communes / Opérateurs sociaux (dont HSP 81)

Partenaires

DDT81 / DDCSPP / Conseil Départemental / Maître d'ouvrage d'insertion / CAUE / Action Logement / Fondation Abbé Pierre / CCAS / Caisse des dépôts et de Consignations

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ nombre de logements financés en PLAI-Acquisition-Amélioration par commune
- ▶ évaluation des facteurs de réussites ou des difficultés rencontrées :
 - pour l'acquisition des biens en cas de préemption
 - lors des montages d'opération

Calendrier

Tout au long du PLH

Articulation avec d'autres actions

- ▶ Action 1.2
- ▶ Action 1.2 bis
- ▶ Action 1.8
- ▶ Action 2.3
- ▶ Action 2.4
- ▶ Action 2.6
- ▶ Action 2.7
- ▶ Action 4.2
- ▶ Action 4.4
- ▶ programme d'actions territorialisées

Action 2.6 - Optimiser le système d'aide communautaire au logement locatif aidé

- Action 2.1 - Renforcer l'offre de logements pour tendre vers 650 logements par an
- Action 2.2 - Encourager l'accession aidée à la propriété
- Action 2.3 - Développer de manière solidaire le parc locatif aidé à l'échelle de l'Albigeois
- Action 2.4 - Renforcer la production locative aidée aux loyers les plus abordables
- Action 2.5 - Favoriser la réhabilitation en centre-bourg pour des logements aux loyers abordables
- Action 2.6 - Optimiser le système d'aide communautaire au logement locatif aidé**
- Action 2.7 - Mettre en place une garantie communautaire d'emprunt aux opérations du parc locatif aidé

Contexte

Développer une production de logements à loyers abordables et adaptés aux besoins des ménages est un enjeu fort du PLH 2015-2020. Cela étant, la production de logements locatifs aidés serait un exercice difficile pour les opérateurs sans le soutien financier des collectivités locales. La communauté d'agglomération de l'Albigeois n'est pas délégataire des aides à la pierre, mais apporte, sur son territoire, des aides directes aux opérateurs sous forme de subventions.

Dans le cadre du PLH 2015-2020, la communauté d'agglomération de l'Albigeois poursuit l'abondement aux subventions de l'Etat (DDT 81) et des autres financeurs (Conseil Départemental, CAF, Action Logement...), sur ses fonds propres. Néanmoins, le montant et la répartition des subventions allouées au logement locatif aidé sont modifiés de façon à orienter la programmation en fonction des nouvelles priorités définies dans le PLH 2015-2020.

Objectif

Un recentrage du soutien financier communautaire aux opérateurs sociaux pour favoriser la production de logements aux loyers les plus abordables, les PLAI, pour :

- ▶ adapter l'offre de logements aux revenus de la majorité des demandeurs
- ▶ favoriser une offre de logement accessible aux familles
- ▶ rééquilibrer l'offre de logements locatifs aidés aux loyers les plus abordables entre les territoires
- ▶ répondre aux objectifs fixés par les services de l'Etat, produire au minimum 33% de PLAI au sein des programmes neufs

Contenu de l'action

Subventionner les opérations comprenant des logements financés en PLAI, qu'ils soient ordinaires et spécifiques, quelle que soit la situation de la commune au regard de la loi SRU :

- ▶ supprimer les subventions au Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)
- ▶ le Prêt Locatif Social (PLS) s'avérant peu adapté aux besoins des ménages locaux, il ne sera pas aidé par la communauté d'agglomération de l'Albigeois au titre du financement du locatif aidé

Plafonner les subventions par type de financement :

- ▶ abonder les subventions aux **PLAI neufs à hauteur de 5 000€/logement**
- ▶ abonder les subventions aux **PLAI en Acquisition-Amélioration à hauteur de 7 000€/logement**
- ▶ évaluer la pertinence d'une aide communautaire spécifique à la reconstitution de l'offre démolie de Cantepau, en complément des aides de l'Etat et de l'ANRU

Mobiliser des aides spécifiques pour faire face aux surcoûts liés aux caractéristiques des programmes et des logements, en recherchant des partenariats financiers extérieurs (Conseil Régional, Conseil Départemental, CAF, Action Logement, Fondation Abbé Pierre...).

Engager des réflexions pour mesurer l'opportunité d'un accompagnement financier communautaire spécifique aux opérations de logements locatifs aidés comportant moins de 10 logements, ces opérations participant à la diversité de l'offre de logements.

Action 2.6 - Optimiser le système d'aide communautaire au logement locatif aidé

Modalités de mise en œuvre

- Instauration d'un nouveau mode de faire avec les opérateurs sociaux :
- ▶ élaborer une Charte de fonctionnement ou des conventions de partenariat
 - ▶ élaborer un règlement d'intervention relatif aux aides communautaires financées en PLAi (bénéficiaires, pièces exigées pour l'instruction des dossiers, convention d'attribution de la subvention qui précise notamment les modalités de versement de la subvention...)
 - ▶ mettre en place une garantie d'emprunt communautaire

- Fiabilisation des outils de suivi des opérations financées via les aides communautaires pour :
- ▶ faciliter l'instruction des dossiers de financements
 - ▶ réaliser des bilans financiers
 - ▶ faire évoluer, le cas échéant sur la temporalité du PLH, le budget et le cadre des aides communautaires pour l'adapter aux évolutions budgétaires de la communauté d'agglomération de l'Albigeois et de l'Etat

Fonctionnement	Investissement	Études
Reconduction	Adaptation	Nouvelle

Moyens de mise en œuvre

- Aides, Subventions
- Conseils, assistance technique
- Animation, partenariat, coordination
- Financements études

Budget annuel prévisionnel alloué au locatif aidé 300 000€/an

Pilotes

Communes / Opérateurs sociaux / mission Habitat

Partenaires

DDT81 / DDCSPP / Conseil Départemental / Union Sociale pour l'Habitat / ANAH / CAF / CCAS / Action Logement / milieu associatif / Caisse des dépôts et de Consignations / Fondation Abbé Pierre

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ nombre de logements financés via les aides communautaires (bilans, évaluations) par type de financement et par commune
- ▶ volume financier mobilisé par la communauté d'agglomération

Calendrier

- ▶ le financement des logements programmés en 2015 et 2016 se fera sur les bases du système actuel
- ▶ l'élaboration de la Charte de fonctionnement ou des conventions de partenariat en 2016
- ▶ une mise en opérationnalité du nouveau système de financement après adoption du PLH 2015-2020 et de la Charte de fonctionnement du nouveau règlement

Articulation avec d'autres actions

- ▶ Action 1.3 ▶ Action 2.4 ▶ Action 3.3
- ▶ Action 1.4 ▶ Action 2.5 ▶ Action 3.4
- ▶ Action 1.5 ▶ Action 2.6 ▶ Action 3.5
- ▶ Action 1.8 ▶ Action 2.7 ▶ Action 3.6
- ▶ Action 2.3 ▶ Action 3.1
- ▶ Action 2.4 ▶ Action 3.2

Action 2.7 - Mettre en place une garantie communautaire d'emprunt aux opérations du parc locatif aidé

- Action 2.1 - Renforcer l'offre de logements pour tendre vers 650 logements par an
- Action 2.2 - Encourager l'accession aidée à la propriété
- Action 2.3 - Développer de manière solidaire le parc locatif aidé à l'échelle de l'Albigeois
- Action 2.4 - Renforcer la production locative aidée aux loyers les plus abordables
- Action 2.5 - Favoriser la réhabilitation en centre-bourg pour des logements aux loyers abordables
- Action 2.6 - Optimiser le système d'aide communautaire au logement locatif aidé
- Action 2.7 - Mettre en place une garantie communautaire d'emprunt aux opérations du parc locatif aidé**

Contexte

L'emprunt constitue le mode de financement principal des investissements pour le locatif aidé. Seule la ville d'Albi apporte la garantie d'emprunt aux opérateurs sociaux. Dans ce contexte, la mise en place d'une garantie d'emprunt de l'agglomération représente un soutien supplémentaire pour s'assurer de la mise en oeuvre du PLH 2015-2020. Il permet aux opérateurs sociaux d'obtenir un prêt et de bénéficier d'un abaissement de la prime de risque, donc du coût du crédit et de se soustraire à une garantie plus coûteuse auprès d'un organisme spécialisé.

Ce mode d'intervention permet également à l'agglomération d'avoir un droit de réservation des logements locatifs aidés en contrepartie d'une garantie d'emprunt. En effet, si l'accès au logement social est réglementé par des plafonds de ressources et cadré par différentes priorités, il dépend également d'un système de réservation de logements lié à ces garanties d'emprunts donnant droit aux acteurs réservataires de proposer des candidatures pour les logements relevant de leur contingent. La répartition des contingents réservataires :

- ▶ le contingent de la Préfecture s'établit à 30% des logements de chaque programme : 25% pour les mal-logés, relevant du Droit Au Logement Opposable (DALO) et 5% pour les fonctionnaires
- ▶ le contingent du Conseil Départemental s'établit à 20% des logements de chaque programme, notamment pour loger les ménages relevant des critères du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)
- ▶ les contingents des autres réservataires (Action Logement, CAF, communes...) sont fonction de leur implication selon les opérations

Le soutien financier aux opérations locatives aidées à loyers abordables conjugué à la mise en place d'une garantie d'emprunt communautaire témoigne de l'enjeu que représente le développement d'une offre locative aidée sur le territoire communautaire.

Objectif

Une garantie d'emprunt communautaire pour faciliter l'accès aux prêts et les conditions de crédits pour les opérateurs sociaux :

- ▶ des garanties d'emprunts communautaires pour les nouveaux programmes de logements locatifs aidés
- ▶ des réflexions à mener sur l'opportunité d'une garantie communautaire sur les programmes de rénovation du parc public

Une garantie d'emprunt communautaire permettant de disposer d'un contingent réservataire en contrepartie :

- ▶ un contingent réservataire qui pourrait être rétrocédé aux communes, interlocuteur privilégié des ménages, des réflexions à mener dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement

Contenu de l'action

Définir des règles d'éligibilité :

- ▶ sont considérés comme éligibles à la garantie d'emprunt communautaire, les opérations comportant des logements locatifs aidés financés en PLAI, en PLUS, et en PLS spécifiques dédiés aux personnes âgées et aux étudiants. Sont exclues de la garantie d'emprunt communautaire les opérations financées en PLS ordinaires
- ▶ la communauté d'agglomération accorde sa garantie à hauteur de 100% pour le remboursement du ou des emprunts
- ▶ en contrepartie de la garantie d'emprunt communautaire, l'agglomération engagera des réflexions pour disposer d'un droit réservataire à hauteur de 20% sur le nombre de logements total du programme. Cette opportunité et la gestion de ces attributions sera débattue dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement

Action 2.7 - Mettre en place une garantie communautaire d'emprunt aux opérations du parc locatif aidée

Modalités de mise en œuvre

Mise en place d'un règlement d'intervention relatif aux critères d'éligibilité et à la gestion de la garantie d'emprunt communautaire (bénéficiaires, nature de la garantie d'emprunt, conditions de la garantie d'emprunt, pièces exigées pour l'instruction des dossiers...).

Mise en place d'un règlement pour préciser les modalités de réservation et de gestion du contingent réservataire issus de la garantie d'emprunt communautaire :

▶ suivi du contingent réservataire, en lien avec les travaux menés dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement

Fonctionnement	Investissement	Études
Reconduction	Adaptation	Nouvelle

Moyens de mise en œuvre

- Aides, Subventions
- Conseils, assistance technique
- Animation, partenariat, coordination
- Financements études

Coût moyen d'un logement : 120 000€

Enveloppe garantie d'emprunt de l'agglomération : 21 600 000€/an (sur la base de 180 logements locatifs aidés par an)

Pilote

Mission Habitat / Communes / Opérateurs sociaux

Partenaires

DDT81 / DDCSPP / Conseil Départemental / CCAS / Union Sociale pour l'Habitat / CAF / Action Logement / milieu associatif / Caisse des dépôts et de Consignations / Fondation Abbé Pierre

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ suivi et bilan financier des opérations ayant bénéficié d'une garantie d'emprunt communautaire
- ▶ suivi du contingent réservataire, le cas échéant, en lien avec la Conférence intercommunale du logement et le Plan partenarial de gestion de la demande et d'informations des demandeurs

Calendrier

▶ mise en place du règlement pour la mise en œuvre de la garantie d'emprunt communautaire et du contingent réservataire.

▶ gestion de la garantie d'emprunt et suivi du contingent réservataire envisagé, en lien avec la Conférence intercommunale du logement et le Plan partenarial de gestion de la demande et d'informations des demandeurs

Articulation avec d'autres actions

- ▶ Action 1.3
- ▶ Action 1.8
- ▶ Action 2.3
- ▶ Action 2.4
- ▶ Action 2.5
- ▶ Action 2.6
- ▶ Action 3.2

ORIENTATION

3

REPENDRE AUX BESOINS DES PLUS VULNERABLES

- Action 3.1. Accompagner les interventions de renouvellement urbain de Cantepau
- Action 3.2. Mettre en place le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs
- Action 3.3. Améliorer et adapter l'offre de logements destinés aux séniors et aux personnes handicapées
- Action 3.4. Répondre aux besoins en logement des jeunes
- Action 3.5. Conforter l'offre en hébergement d'urgence et en logement spécifique en lien avec les actions du PDALPD
- Action 3.6. Participer à l'accueil des gens du voyage

Action 3.1 - Accompagner les interventions de renouvellement urbain de Cantepau

■ Action 3.1 - Accompagner les interventions de renouvellement urbain de Cantepau

- Action 3.2 - Mettre en place le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs
- Action 3.3 - Améliorer et adapter l'offre de logements destinés aux séniors et aux personnes handicapées
- Action 3.4 - Répondre aux besoins en logement des jeunes
- Action 3.5 - Conforter l'offre en hébergement d'urgence et en logement spécifique en lien avec les actions du PDALPD
- Action 3.6 - Participer à l'accueil des gens du voyage

Contexte

L'Albigeois a depuis longtemps été identifié dans divers dispositifs relatifs à la Politique de la Ville. Pour autant, des difficultés et des dysfonctionnements urbains et sociaux perdurent. Un nouveau contrat de ville a été signé le 9 juillet 2015 entre Albi, Saint-Juéry, la communauté d'agglomération, le Conseil Départemental, la Région et les services de l'État. Ce contrat fédère et coordonne différentes actions relatives à l'emploi, la réinsertion, l'animation,... et liste les investissements prioritaires pour les cinq ans à venir. Dans la nouvelle géographie prioritaire, aucun nouveau quartier n'a été repéré, trois quartiers d'Albi restent identifiés comme présentant d'importantes difficultés : Cantepau, Lapanouse et Veyrières-Rayssac. Le quartier de la commune de Saint-Juéry (Pratviel- Les Rosiers- La Mouyssetié) n'a pas été retenu dans cette nouvelle géographie selon les critères définis par l'Etat. Compte tenu des réalités urbaines et sociales du quartier, la commune a souhaité rester dans la dynamique de la politique de ville. Pour ce faire, elle a signé le contrat de ville, positionnant son quartier en « veille active », ce statut lui permettant de bénéficier des moyens de droit commun des signataires du contrat de ville et de ses partenaires.

Parallèlement, Cantepau a été retenu en décembre 2014 comme l'un des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville, et l'un des 8 quartiers d'intérêt régional de l'ancienne région Midi-Pyrénées, au titre de l'ANRU pour le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) portant sur la période 2014-2024. Le protocole de préfiguration et la convention ANRU déterminera, notamment, le nombre de logements à démolir et les modalités de reconstruction. Aussi, la communauté d'agglomération de l'Albigeois et la ville d'Albi avec l'implication de tous leurs partenaires se fixent pour ambition d'un projet politique pour une vision du devenir du quartier de 10 à 15 ans cohérente avec les grandes orientations urbaines à l'échelle de l'agglomération et le projet territorial intégré au contrat de ville.

Objectif

Le renouvellement urbain des grands ensembles d'habitat social inscrit au Contrat de Ville et à l'ANRU constitue un élément de la stratégie de revalorisation des quartiers et un levier pour modifier la répartition du logement locatif aidé aux loyers les plus abordables à l'échelle de l'agglomération.

Une articulation entre le volet habitat du projet de renouvellement urbain de Cantepau et le PLH 2015-2020 pour :

- ▶ améliorer les conditions d'habitat des ménages habitant sur Cantepau
- ▶ améliorer l'attractivité résidentielle de Cantepau
- ▶ s'assurer de l'adéquation entre les besoins des ménages relogés, suite à la démolition de leur immeuble, et de l'offre de logement reconstruite hors site et hors quartiers Politique de la Ville)

Contenu de l'action

Soutenir et suivre le volet habitat du projet de renouvellement urbain de Cantepau :

- ▶ reconstruire l'offre démolie sur la ville d'Albi (hors Cantepau et des quartiers identifiés au titre de la Politique de la Ville) avec des logements locatifs aidés aux loyers les plus abordables (PLAi)
- ▶ diversifier l'offre de logements sur site, pour un quartier présentant une mixité sociale et générationnelle

Engager l'articulation entre les réflexions et actions menées dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement, notamment avec l'élaboration de la convention d'équilibre territorial

Développer des réflexions et analyses transversales entre les différents partenaires pour :

- ▶ suivre les actions engagées sur les autres quartiers du Contrat de ville
- ▶ identifier le cas échéant des actions complémentaires

Action 3.1 - Accompagner les interventions de renouvellement urbain de Cantepau

Modalités de mise en œuvre

Évaluer la pertinence d'une aide communautaire spécifique à la reconstitution de l'offre démolie de Cantepau, en complément des aides de l'Etat et de l'ANRU.

Mise à disposition de foncier pour la reconstitution de l'offre hors site et hors quartiers identifiés au titre de la Politique de la Ville :

▶ engager un repérage foncier sur la ville d'Albi pour la reconstitution de l'offre (dans le PLU, puis le PLUi)

▶ constituer des réserves foncières via l'EPFL

Participation de la mission Habitat au comité de suivi opérationnel, animé par le chef de projet ANRU, et rassemblant les partenaires du programme d'études et la DDT

▶ assurer la mise en œuvre, la coordination et le suivi des actions menées, dont les études Habitat

Indicateurs de suivi à élaborer avec la mission ANRU.

Fonctionnement	Investissement	Études
Reconstruction	Adaptation	Nouvelle

Moyens de mise en œuvre

- Aides, Subventions
- Conseils, assistance technique
- Animation, partenariat, coordination
- Financements études

Budget alloué à la reconstitution de l'offre démolie à arbitrer

Budget alloué au fonctionnement et à l'investissement de la Maison de l'ANRU « Maison Cantepau de demain » en lien avec la création de la Maison de l'habitat à définir

Budget alloué aux études habitat à hauteur de 140 000 € (prise en charge par l'ANRU, la ville d'Albi, la communauté d'agglomération et Tarn Habitat)

Pilotes

Mission ANRU / ANRU nationale / Tarn Habitat / ville d'Albi / services communautaires (Mission Habitat, service financier, service communication) / DDT81 / Préfecture

Partenaires

Opérateurs sociaux / Union Sociale pour l'Habitat / Partenaires du Contrat de Ville / DDCSPP / Conseil Régional / Conseil départemental / CAF / CCAS / Action Logement / Caisse des Dépôts et Consignations / CCI / milieu associatif,...

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ nombre de logements démolis sur site
- ▶ nombre de logements réhabilités sur site
- ▶ évolution de l'offre de logements sur site (diversification)
- ▶ nombre de logements reconstruits hors site, selon leurs localisation, les types de financements, les typologies des logements, les niveaux de loyers, les charges locatives et la satisfaction des locataires...)
- ▶ indicateurs de précarités (indicateurs à définir avec la mission ANRU)
- ▶ suivi du relogement selon l'article 8 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, en articulation avec les travaux et actions menés dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement

Calendrier

Tout au long du PLH, et après selon la temporalité du PNRU

Articulation avec d'autres actions

- ▶ Action 1.1 ▶ Action 1.6 ▶ Action 1.8 ▶ Action 2.4 ▶ Action 3.2
- ▶ Action 1.3 ▶ Action 1.7 ▶ Action 1.9 ▶ Action 2.6

Action 3.2 - Mettre en place le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs

Action 3.1 - Accompagner les interventions de renouvellement urbain de Cantepau

Action 3.2 - Mettre en place le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs

Action 3.3 - Améliorer et adapter l'offre de logements destinés aux séniors et aux personnes handicapées

Action 3.4 - Répondre aux besoins en logement des jeunes

Action 3.5 - Conforter l'offre en hébergement d'urgence et en logement spécifique en lien avec les actions du PDALPD

Action 3.6 - Participer à l'accueil des gens du voyage

Contexte

La loi ALUR prévoit que toute EPCI doté d'un PLH exécutoire doit élaborer un Plan de gestion partenarial de la demande de logement social et d'information du demandeur. Cette réforme des gestions des demandes de logement social et du régime des attributions a pour objectif de contribuer à une plus grande transparence vis-à-vis du demandeur, une meilleure lisibilité dans le parcours du demandeur, une meilleure efficacité dans le traitement des demandes et une plus grande équité dans le système d'attribution des logements.

Objectif

Mise en oeuvre du Plan de gestion partenarial de la demande de logement social et d'information du demandeur, établi pour une durée de six ans :

- ▶ définir les conditions d'accueil et les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement locatif aidé et à satisfaire le droit à l'information. Ce plan prévoit notamment l'organisation d'un service d'information et d'accueil pour les demandeurs.
- ▶ animer auprès des communes et des partenaires la mise en oeuvre du plan, le suivi et l'évaluation
- ▶ mise en cohérence du plan avec le PDALPD, le contrat de ville et la démarche ANRU sur le quartier de Cantepau

Définir les conditions locales d'enregistrement de la demande et d'information des demandeurs :

- ▶ créer une Maison de l'Habitat, lieu d'accueil pour les demandeurs

Informers les ménages de l'amont du dépôt d'une demande jusqu'à l'attribution :

- ▶ les caractéristiques de l'offre et de la demande (localisation de l'offre, localisation des projets, nombre de demandeurs, délais moyens d'attribution...)
- ▶ les conditions d'éligibilité et les procédures à suivre depuis l'enregistrement jusqu'à l'attribution
- ▶ la liste des critères d'éligibilité du DALO et du PDALPD
- ▶ les moyens permettant de favoriser les mutations internes au sein du parc locatif aidé
- ▶ les conditions de réalisation de diagnostics sociaux et de mobilisation des dispositifs d'accompagnement social favorisant l'accès et le maintien dans le logement en tenant compte des mesures arrêtées par le PDALPD

Contenu de l'action

Enregistrer et instruire la demande :

- ▶ accompagner les ménages dans leurs démarches : vérifier la recevabilité du dossier sur la base des premiers éléments contenu (formulaire CERFA et pièces justificatives pour l'instruction des dossiers), si besoin accompagner les demandeurs dans l'élaboration de leur dossier
- ▶ enregistrer les demandes de logement locatif aidé : attribuer le numéro unique, enregistrer les pièces justificatives dans le Système National d'Enregistrement (SNE)
- ▶ orienter vers le ou les partenaires compétents en fonction des problématiques de logement ou d'hébergement
- ▶ renseigner les demandeurs sur l'état d'avancement de leur dossier

Approfondir la connaissance des demandes, des attributions et analyser les problématiques d'occupation sociale pour :

- ▶ éclairer la mise en oeuvre du plan et de la Conférence intercommunale du logement
- ▶ orienter la programmation de logements locatifs aidés (localisation, type de financement, ...)

Action 3.2 - Mettre en place le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs

Définition des modalités de création et de mise en oeuvre de la Maison de l'Habitat (cf action 1.9).

Procédure d'élaboration du plan par délibération du Conseil communautaire :

- ▶ identification du représentant des opérateurs sociaux associé à l'élaboration du plan
- ▶ communication par le Préfet les objectifs à prendre en compte sur l'Albigeois en matière de gestion de la demande et d'informations des demandeurs
- ▶ élaboration d'un projet de plan en associant le représentant des opérateurs sociaux, puis soumis à l'avis des communes et de la Conférence intercommunale du logement
- ▶ élaboration des conventions entre la communauté d'agglomération, les opérateurs sociaux, l'État et les autres réservataires

Modalités de mise en oeuvre

Définition des indicateurs d'analyse des demandes, des attributions et de l'occupation sociale

Évaluation du plan et de sa mise en oeuvre à plusieurs étapes :

- ▶ un bilan annuel, après avis de Conférence intercommunale du logement, ce bilan sera soumis à l'approbation du bureau communautaire
- ▶ un bilan triennal, soumis à l'avis du président de l'agglomération et de la Conférence intercommunale du logement, puis rendu public
- ▶ une évaluation du plan et de sa mise en oeuvre six mois avant sa fin de validité, qui associe l'État et la Conférence intercommunale du logement

Fonctionnement	Investissement	Études
Reconduction	Adaptation	Nouvelle

Moyens de mise en oeuvre

- Aides, Subventions
- Conseils, assistance technique
- Animation, partenariat, coordination
- Financements études

Action mise en oeuvre par la mission Habitat

Budget alloué au fonctionnement et à l'investissement de la Maison de l'habitat à définir

Pilotes

Président de l'agglomération

Partenaires

Membres de la Conférence intercommunale du logement et du comité technique de la CIL

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ indicateurs de suivi et d'analyse des demandes, des attributions, de la satisfaction des demandeurs et de l'occupation sociale à définir avec les partenaires

Calendrier

2016 : procédure d'élaboration du Plan et création de la Maison de l'Habitat
2016 et après : mise en oeuvre du plan (opérationnalité et bilans)

Articulation avec d'autres actions

- ▶ Action 1.1
- ▶ Action 1.3
- ▶ Action 1.4
- ▶ Action 1.5
- ▶ Action 1.8
- ▶ Action 1.9
- ▶ Action 3.1
- ▶ Action 3.3
- ▶ Action 3.4
- ▶ Action 3.5
- ▶ Action 3.6

Action 3.3 - Améliorer et adapter l'offre de logements destinés aux seniors et aux personnes handicapées

- Action 3.1 - Accompagner les interventions de renouvellement urbain de Cantepau
- Action 3.2 - Mettre en place le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs
- Action 3.3 - Améliorer et adapter l'offre de logements destinés aux seniors et aux personnes handicapées**
- Action 3.4 - Répondre aux besoins en logement des jeunes
- Action 3.5 - Conforter l'offre en hébergement d'urgence et en logement spécifique en lien avec les actions du PDALPD
- Action 3.6 - Participer à l'accueil des gens du voyage

Contexte

Dans l'agglomération albigeoise, la population âgée de plus de 60 ans augmente fortement, et les seniors seront de plus en plus nombreux dans les années à venir : plus du tiers de la population du SCoT du Grand Albigeois sera âgée de plus de 60 ans à l'horizon 2040. Dans ce contexte, il est nécessaire d'anticiper les besoins en adaptant les logements existants et en intégrant l'adaptabilité dans les logements neufs pour favoriser le maintien à domicile. Parallèlement, sous l'effet du nombre croissant de seniors très âgés, les situations de perte d'autonomie et de dépendance augmenteront, avec des besoins en structures d'hébergement et/ou médicalisées qui vont s'accroître. Dans ce contexte, le nouveau schéma gérontologique départemental, porté par le Conseil départemental en vue d'une adoption pour début 2016, devra établir les règles de priorité pour les cinq ans à venir, en mettant en œuvre les dispositions du projet de loi sur l'adaptation de la société au vieillissement adopté le 28 octobre 2015 en deuxième lecture par le Sénat.

Le Schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale en direction des personnes handicapées, porté également par le Conseil départemental, constitue un outil de planification et de programmation des actions en faveur des personnes en situation de handicap.

Objectif

Accompagnement au développement d'une offre locative neuve adaptée aux problématiques des personnes âgées et handicapées dans des environnements géographiquement favorables (centre de quartier, centre-bourg, proximité des commerces, des services, des équipements et à proximité des dessertes en transport en commun).

Renforcement du partenariat avec les opérateurs sociaux pour poursuivre l'adaptation des logements locatifs aidés existants afin d'accompagner le vieillissement et la perte d'autonomie des personnes âgées et handicapées locataires.

Contenu de l'action

Soutenir financièrement des opérations locatives aidées pour les personnes âgées et handicapées via le PLAI

- ▶ soutenir la production de logements locatifs aidés permettant le maintien à domicile
- ▶ soutenir les appels à projet pour le développement d'opérations innovantes comprenant de nouvelles formes d'hébergement (résidences intergénérationnelles, ...), avec une attention particulière qui sera portée sur le niveau de loyer proposé à l'occupant

Poursuivre le soutien à l'association « Logements Entraide Générations » qui propose des solutions de colocations intergénérationnelles entre les étudiants et les personnes âgées.

Poursuivre les actions portées par les CCAS ou autres associations (ADMR, ASSODAL...) qui permettent de détecter les ménages en précarité économique et sociale (financière, logement insalubre, isolement social...).

Engager une articulation entre les réflexions et actions menées dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement, du Schéma gérontologique, du Schéma d'organisation sociale et médico-sociale en direction des personnes handicapées et celles du PLH 2015-2020.

Développer des réflexions et actions transversales entre les différents partenaires sur les enjeux et les réponses à apporter aux besoins en logements des personnes âgées et handicapées :

- ▶ approfondir l'analyse des demandes et attributions de logements locatifs aidés pour mieux cibler les besoins, en articulation avec la Conférence intercommunale du logement
- ▶ établir un état des lieux des logements locatifs aidés adaptés dans le parc existant
- ▶ mieux définir les réponses à apporter dans le parc public et privé, tant en réhabilitation qu'en production neuve

Action 3.3 - Améliorer et adapter l'offre de logements destinés aux seniors et aux personnes handicapées

Modalités de mise en œuvre	<p>Soutien financier de la communauté d'agglomération de l'Albigeois pour favoriser la production de PLAi :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ des clefs de répartition à définir avec les besoins en logements des plus défavorisés (PDALPD), des jeunes et des gens du voyage en voie de sédentarisation ou sédentarisé, selon les opportunités et les projets <p>Suivi des emplacements réservés dans les documents d'urbanisme communaux, puis du PLUi, pour le développement de structures spécialisées de types EHPA et EHPAD, en articulation avec le schéma gérontologique départemental</p> <p>Repérage des actions d'adaptation engagées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ par les opérateurs sociaux sur le parc locatif aidé existant ▶ par les particuliers via les aides de l'ANAH dans le cadre du PIG 81 <p>Organisation d'un groupe de travail thématique sur la temporalité du PLH avec les partenaires:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ ce partenariat pourra s'appuyer sur des séances de travail spécifiques selon les projets, les évolutions du contexte local et législatif <p>Co-construction pour étudier et réaliser des opérations innovantes avec les partenaires et acteurs concernés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ partage des expériences existantes (visites d'opération...)
-----------------------------------	---

Fonctionnement	Investissement	Études
Reconduction	Adaptation	Nouvelle

Moyens de mise en œuvre

- Aides, Subventions
- Conseils, assistance technique
- Animation, partenariat, coordination
- Financements études

Budget annuel prévisionnel alloué au locatif aidé 300 000€/an
Budget alloué aux opérations innovantes à définir

Pilotes

Mission Habitat / Communes / Opérateurs sociaux

Partenaires

DDT81 / DDCSPP / Conseil Départemental / CCAS / Agence Régionale de Santé / Associations spécialisées / gestionnaires des structures dédiées aux personnes âgées et handicapées / Caisse de retraite / CAF / Caisse de Dépôts et Consignations / Maison Départementale des personnes handicapées / Association « Logements Entraide Générations »

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ recensement de l'offre locative aidée existante adaptée aux personnes âgées et handicapées
- ▶ nombre de logements neufs dédiés aux personnes âgées et handicapées
- ▶ nombre de lits livrés en structures spécifiques (EHPAD, EPAD,...)
- ▶ suivi du nombre de nouveaux demandeurs et des ménages en mutation au sein du parc locatif aidé émanant des personnes âgées et handicapées

Calendrier

Tout au long du PLH

Articulation avec d'autres actions

- ▶ Action 1.2 ▶ Action 1.4 ▶ Action 3.2 ▶ Action 3.5
- ▶ Action 1.3 ▶ Action 2.6 ▶ Action 3.4 ▶ Action 3.6

Action 3.4 - Répondre aux besoins en logement des jeunes

- Action 3.1 - Accompagner les interventions de renouvellement urbain de Cantepau
- Action 3.2 - Mettre en place le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs
- Action 3.3 - Améliorer et adapter l'offre de logements destinés aux séniors et aux personnes handicapées
- Action 3.4 - Répondre aux besoins en logement des jeunes**
- Action 3.5 - Conforter l'offre en hébergement d'urgence et en logement spécifique en lien avec les actions du PDALPD
- Action 3.6 - Participer à l'accueil des gens du voyage

Contexte

L'agglomération albigeoise se distingue au sein du département par son attractivité auprès des jeunes liée à la présence d'établissements d'enseignement supérieur : près de 5 500 jeunes sont en formation post-bac (BTS, Université Champollion, Ecole des Mines, Ecole d'infirmières...). Une enquête auprès des étudiants de l'ensemble de ces établissements, conduite en 2014 par le Centre Universitaire de Champollion, et soutenue par la communauté d'agglomération, a porté sur des questions relatives aux logements et aux trajets domicile/lieu d'études. Selon les résultats de cette enquête, il ressort que 76% des étudiants résident sur Albi dont 16% habitent avec leurs parents, 28% vivent en colocation ou en couple, tandis que 56% vivent seuls. Le Contrat de Plan État-Région 2015-2020 n'a pas retenu de nouveau projet CROUS au sein de l'agglomération.

Néanmoins, le terme « jeune » recouvre une diversité de situations en fonction de l'âge des personnes, de leurs activités, voire même de leurs niveaux de vie (étudiants en alternance ou en formation continue, jeunes en début de parcours professionnel, jeunes cumulant de très grandes difficultés sociales et économiques), impactant de manière différenciée les besoins en logements.

Objectif

Accompagnement au développement d'une offre de logement dédiée aux jeunes répondant à une diversité de besoins (étudiants, apprentis, jeunes actifs) dans des environnements géographiquement favorables (proximité des commerces, des services, des équipements et à proximité des dessertes en transport en commun).

Amélioration de l'accès au logement des jeunes en s'appuyant sur les travaux et actions menés dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement.

Contenu de l'action

Soutenir financièrement des opérations locatives aidées pour les étudiants, les apprentis et les jeunes actifs (Foyers des Jeunes Travailleurs ...) via le PLAi Structure :

- ▶ soutenir les appels à projet pour le développement d'opérations innovantes comprenant de nouvelles formes d'hébergement (résidences intergénérationnelles...)
- ▶ soutenir les appels à projet pour le développement d'opérations répondant aux besoins en logements et d'accompagnement social des jeunes en difficultés sociales et économiques

Poursuivre le soutien à l'association «Logements Entraide Générations» qui propose des solutions de colocations intergénérationnelles entre les étudiants et les personnes âgées :

- ▶ plusieurs formules existent : du logement gratuit en contrepartie de services rendus à la personne âgée du logement, à un loyer modéré sans contrepartie de services

Engager une articulation entre les réflexions et actions menées dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement, des établissements d'enseignement supérieur et celles du PLH 2015-2020.

Poursuivre les réflexions et actions transversales entre les différents partenaires sur les enjeux et les réponses à apporter aux besoins en logements des jeunes :

- ▶ approfondir l'analyse des demandes et attributions de logements locatifs aidés pour mieux cibler les besoins, en articulation avec la Conférence intercommunale du logement
- ▶ participer aux instances de mise en oeuvre et de suivi du Schéma d'amélioration de la vie étudiante en Midi-Pyrénées
- ▶ étudier la possibilité de développer une offre de logements supplémentaires envers les étudiants étrangers et les alternants

Action 3.4 - Répondre aux besoins en logement des jeunes

Soutien financier de la communauté d'agglomération de l'Albigeois pour favoriser la production de PLAi-Structure :

- ▶ des clefs de répartition à définir avec les besoins en logement des plus défavorisés (PDALPD), des personnes âgées et handicapées, et des gens du voyage en voie de sédentarisation ou sédentarisé, selon les opportunités et les projets

Modalités de mise en œuvre

Organisation d'un groupe de travail thématique sur la temporalité du PLH avec les partenaires :

- ▶ ce partenariat pourra s'appuyer sur des séances de travail spécifiques selon les projets, et les évolutions du contexte local et législatif

Co-construction pour étudier et réaliser des opérations innovantes avec les partenaires et acteurs concernés :

- ▶ partage des expériences existantes (visites d'opération...)

Fonctionnement	Investissement	Études
Reconstruction	Adaptation	Nouvelle

Moyens de mise en œuvre

- Aides, Subventions
- Conseils, assistance technique
- Animation, partenariat, coordination
- Financements études

Budget annuel alloué au locatif aidé 300 000€/an
Budget alloué au opérations innovantes à définir

Pilotes

Mission Habitat / Communes / Opérateurs sociaux

Partenaires

DDT81 / Région / CCAS / CROUS / Bureau Information Jeunesse / Association pour le Logement Autonome des Jeunes / Conseil Régional / Conseil Départemental / Association «Logements entraide Générations» / gestionnaires des structures dédiées aux logements des jeunes / Université Champolion / Ecole des Mines / Centres de formation / Action Logement / CAF / milieu associatif / Caisse de Dépôts et Consignations

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ évolution de l'offre existante dédiée aux jeunes (structures spécifiques)
- ▶ nombre de logements neufs dédiés aux jeunes
- ▶ suivi du nombre de demandes locatives aidées émanant des étudiants, des apprentis et des jeunes actifs

Calendrier

Tout au long du PLH

Articulation avec d'autres actions

- ▶ Action 1.2 ▶ Action 3.2
- ▶ Action 1.3 ▶ Action 3.3
- ▶ Action 1.4 ▶ Action 3.5
- ▶ Action 2.6 ▶ Action 3.6

Action 3.5 - Conforter l'offre en hébergement d'urgence et en logement spécifique en lien avec les actions du PDALPD

- Action 3.1 - Accompagner les interventions de renouvellement urbain de Cantepau
- Action 3.2 - Mettre en place le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs
- Action 3.3 - Améliorer et adapter l'offre de logements destinés aux séniors et aux personnes handicapées
- Action 3.4 - Répondre aux besoins en logement des jeunes
- Action 3.5 - Conforter l'offre en hébergement d'urgence et en logement spécifique en lien avec les actions du PDALPD**
- Action 3.6 - Participer à l'accueil des gens du voyage

Contexte

Dans un contexte socio-économique qui fragilise les personnes les plus démunies au regard de l'emploi et du logement, la communauté d'agglomération de l'Albigeois, dans la limite de ses compétences, doit relever le défi de leur proposer des solutions de logement et d'hébergement répondant à leurs besoins. Or, la diversité des situations appelle à une palette tout aussi diversifiée de réponses, de l'hébergement vers le logement autonome.

Les dispositifs du Droit Au Logement Opposable (DALO) instauré par la loi MOLLE du 25 mars 2009 et le Plan Départemental d'Accès au Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) constituent des leviers de repérage et d'aide à l'accès au logement des ménages en situations les plus précaires. Ainsi, une part importante des réponses aux besoins en hébergement et en logement des personnes les plus en difficultés passe par une bonne coordination entre les orientations et actions du PLH 2015-2020 et celles du 4^{ème} PDALPD 2012-2018 porté par le Conseil départemental.

Toute demande correspondant à des ménages ne pouvant pas accéder à un logement autonome, un hébergement temporaire peut être proposé, via le service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO), assuré localement par une entité unique, le CHRS le Colibri qui est également coordinateur de deux opérateurs associés que sont l'association Solidac et Soliha, selon les problématiques rencontrées et le degré d'urgence du ménage.

Les sortants de structures d'hébergement et de logement temporaire constituent un autre axe de la politique du logement. Ces publics sont reconnus ultra-prioritaires par la Commission de Médiation du DALO et prioritaires par la Commission Sociale d'Examen (CSE) relevant des autres critères de priorité du PDALPD pour être soutenu dans leur accès au parc locatif public. Ces dispositifs de relogement prioritaire participent ainsi à l'effort de fluidification de l'hébergement vers le logement.

Objectif

Accompagnement au développement d'une offre de logement dédiée aux ménages relevant des critères du PDALPD dans des environnements géographiquement favorables (proximité des commerces, des services, des équipements et à proximité des dessertes en transport en commun).

Favoriser la sortie des structures d'hébergement pour mettre le ménage en situation de logement autonome, avec un accompagnement social si nécessaire, et améliorer la fluidité au sein des structures d'hébergement.

Contenu de l'action

Soutenir financièrement des opérations locatives aidées dédiées aux plus démunis (résidences sociales, logement d'urgence, maisons relais..) via le PLAi Structure et le PLAi-Adapté :

► soutenir les appels à projets pour le développement d'opérations innovantes comprenant de nouvelles formes d'hébergement et d'accompagnement social

Engager une articulation entre les réflexions et actions menées dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement, celles du PDALPD et du PLH 2015-2020

Poursuivre les réflexions et actions transversales entre les différents partenaires (institutionnels, gestionnaires des structures dédiées, acteurs de l'Habitat, milieu associatif..) sur les enjeux et les réponses à apporter aux besoins en logements et en accompagnement social des plus démunis :

► approfondir l'analyse des besoins exprimés envers le SIAO et des éventuelles difficultés rencontrées pour apporter des réponses adaptées

► approfondir l'analyse des demandes et attributions de logements locatifs aidés pour mieux cibler les besoins, en articulation avec la Conférence intercommunale du logement

Action 3.5 - Conforter l'offre en hébergement d'urgence et en logement spécifique en lien avec les actions du PDALPD

Modalités de mise en œuvre	<p>Soutien financier de la communauté d'agglomération de l'Albigeois pour favoriser la production de PLAI-Structure et de PLAI-Adapté :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ des clefs de répartition à définir avec les besoins en logement des personnes âgées, handicapées, des jeunes et des gens du voyage en voie de sédentarisation ou sédentarisés, selon les opportunités et les projets <p>Participation de la mission Habitat aux instances de mise en œuvre et de suivi du PDALPD en fonction des orientations/actions stratégiques définies dans le PDALPD.</p> <p>Organisation d'un groupe de travail thématique sur la temporalité du PLH avec les partenaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ ce partenariat pourra s'appuyer sur des séances de travail spécifiques selon les projets, les évolutions du contexte local et législatif <p>Co-construction pour étudier et réaliser des opérations innovantes avec les partenaires et acteurs concernés (spécialistes et financeurs).</p>
-----------------------------------	---

Fonctionnement	Investissement	Études
Reconduction	Adaptation	Nouvelle

Moyens de mise en œuvre

- Aides, Subventions
- Conseils, assistance technique
- Animation, partenariat, coordination
- Financements études

Action suivie par la mission Habitat
Budget annuel alloué au locatif aidé 300 000€/an

Pilotes

Mission Habitat / Communes / Opérateurs sociaux

Partenaires

DDT81 / DDCSPP / Conseil départemental / SIAO / CAF / CCAS / Associations d'insertion par le logement / gestionnaires des structures d'hébergement / Action Logement / Caisse de Dépôts et Consignations

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ nombre de logements neufs financés en PLAI spécifiques (résidences sociales, maisons relais,...)
- ▶ niveau de fluidité dans les structures d'hébergement
- ▶ suivi du nombre des nouveaux demandeurs et des mutations au sein du parc social émanant des personnes relevant du DALO et du PDALPD

Calendrier

Tout au long du PLH

Articulation avec d'autres actions

- ▶ Action 1.2 ▶ Action 3.2
- ▶ Action 1.3 ▶ Action 3.3
- ▶ Action 1.4 ▶ Action 3.4
- ▶ Action 2.6 ▶ Action 3.6

Action 3.6 - Participer à l'accueil des gens du voyage

- Action 3.1 - Accompagner les interventions de renouvellement urbain de Cantepau
- Action 3.2 - Mettre en place le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs
- Action 3.3 - Améliorer et adapter l'offre de logements destinés aux séniors et aux personnes handicapées
- Action 3.4 - Répondre aux besoins en logement des jeunes
- Action 3.5 - Conforter l'offre en hébergement d'urgence et en logement spécifique en lien avec les actions du PDALPD
- Action 3.6 - Participer à l'accueil des gens du voyage**

Contexte

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage fait l'obligation aux communes de plus de 5 000 habitants de réaliser des aménagements pour l'accueil des gens du voyage. Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du voyage (SDAGV), porté par l'Etat et le Conseil départemental, précise pour la période 2014-2020 les besoins en nombre de places au sein des aires d'accueil et préconise le développement d'un habitat adapté pour les gens du voyage en voie de sédentarisation ou sédentarisés. A la suite des modifications apportées par la loi NOTRe du 7 août 2015, les communautés d'agglomération voient leurs compétences obligatoires et optionnelles étendues, avec des transferts progressifs échelonnés de 2017 à 2020. Ces nouvelles compétences obligatoires incluent l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage. A compter du 1er janvier 2017, la communauté d'agglomération de l'Albigeois devra inscrire dans son statut cette nouvelle compétence.

Par ailleurs, le développement d'une offre en habitat adapté est complémentaire aux aires d'accueil et permet de libérer des places en favorisant l'accueil d'itinérants sur ces aires d'accueil, qui aujourd'hui stationnent illicitement sur le territoire communautaire. La notion d'habitat adapté regroupe une diversité d'offre : des terrains familiaux, qu'ils soient publics ou privés, des logements adaptés dans le diffus ou en opérations groupées. Enfin, comme toute population, les gens du voyage peuvent déposer une demande de logement locatif aidé. A ce titre, les orientations du SDAGV s'articulent avec celles du PDALPD au sein duquel les gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation sont considérés comme public prioritaire.

Objectif

Préparation du transfert de compétences des aires d'accueil à l'agglomération, pour être en cohérence avec les évolutions législatives en vigueur, et être en conformité avec le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2014-2020.

Formalisation des solutions permettant l'accès au logement des gens du voyage qui, sédentarisés sur les aires, souhaitent concrétiser un tel projet pour :

- ▶ répondre aux besoins en favorisant un habitat adapté en termes de localisation, de type de logement et d'accompagnement social
- ▶ permettre aux aires existantes de retrouver leur vocation d'accueil de passage et éviter ainsi les stationnements illicites, notamment celle de Jarlard où sur 50 places, 30 sont occupées par des familles semi-sédentaires et 20 sont destinées aux passagers

Préparation de la mise à disposition de l'aire tournante de grands passages :

- ▶ mettre en oeuvre l'aire tournante pour l'accueil des grands passages en 2017 sur le territoire Albigeois

Contenu de l'action

Développer des réflexions et actions transversales entre les différents partenaires (institutionnels, gestionnaires des aires d'accueil, acteurs de l'Habitat, milieu associatif...) pour :

- ▶ mieux identifier les familles souhaitant s'installer sur le territoire dans un habitat adapté
- ▶ mieux appréhender les besoins en termes d'habitat et d'accompagnement social (aide à l'insertion professionnelle, accompagnement au vieillissement...)

Soutenir financièrement des petites opérations locatives aidées dédiées aux gens du voyage en voie de sédentarisation ou sédentarisés via le PLAi-Adapté :

- ▶ mobiliser des aides des PLAi spécifiques

Action 3.6 - Participer à l'accueil des gens du voyage

Modalités de mise en œuvre	<p>Soutien financier de la communauté d'agglomération de l'Albigeois pour favoriser la production de PLAI-Adapté :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ des clefs de répartition à définir avec les besoins en logements des personnes âgées, handicapées, des jeunes et des plus démunis (PDALPD), selon les opportunités et les projets <p>L'obligation de St-Juéry peut être satisfaite :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ soit par la création d'une aire nouvelle d'au moins 6 places ▶ soit par la mise à disposition d'une capacité d'au moins 6 places supplémentaires destinées aux familles de passage sur l'aire de Jarlard; ces places peuvent être obtenues grâce au relogement, dans un habitat adapté, de familles sédentarisées <p>Identification d'un terrain pour la mise à disposition de l'aire tournante de grands passages par la communauté d'agglomération en 2017</p> <p>Co-construction pour étudier et réaliser des expérimentations de projets innovants avec les partenaires et acteurs concernés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ en mettant en place une MOUS (Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale) <p>Organisation d'un groupe de travail thématique sur la temporalité du PLH avec les partenaires</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ ce partenariat pourra s'appuyer sur des séances de travail spécifiques selon les projets, les évolutions du contexte local et législatif
-----------------------------------	--

Fonctionnement	Investissement	Études
Reconduction	Adaptation	Nouvelle

Moyens de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> ■ Aides, Subventions ■ Conseils, assistance technique ■ Animation, partenariat, coordination ■ Financements études <p>Inscription budgétaire d'une MOUS à hauteur de 20 000€ Budget annuel prévisionnel alloué au locatif aidé 300 000€/an</p>
--------------------------------	---

Pilotes	Communes / Soliha
----------------	-------------------

Partenaires	Opérateurs sociaux / DDT81 / Conseil départemental / CAF / ville de Saint-Juéry / ville d'Albi / Associations spécialisées / Caisse de Dépôts et Consignations
--------------------	--

Indicateurs de suivi et d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ▶ nombre de places créées par rapport au nombre de places prescrites ▶ nombre d'emplacements réservés dans les PLU, puis dans le PLUi ▶ niveau de fluidité dans les aires d'accueil ▶ nombre de logements financés en PLAI-Adapté pour loger des gens du voyage en voie de sédentarisation ou sédentarisés
---	---

Calendrier	Tout au long du PLH
-------------------	---------------------

Articulation avec d'autres actions	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Action 1.2 ▶ Action 1.4 ▶ Action 1.5 ▶ Action 1.7 ▶ Action 2.4 ▶ Action 3.3 ▶ Action 3.5
---	--

ORIENTATION

4

RÉPONDRE AUX ATTENTES DE QUALITE DU CADRE DE VIE

- Action 4.1. Poursuivre la requalification du parc locatif aidé
- Action 4.2. Lutter contre l'habitat indigne
- Action 4.3. Mettre en place une veille sur les copropriétés potentiellement fragiles
- Action 4.4. Accompagner les communes dans la mise en œuvre des projets publics et privés de qualité
- Action 4.5. Mettre en place des expérimentations sur des opérations innovantes

Action 4.1 - Poursuivre la requalification du parc locatif aidé

■ Action 4.1 - Poursuivre la requalification du parc locatif aidé

- Action 4.2 - Lutter contre l'habitat indigne
- Action 4.3 - Mettre en place une veille sur les copropriétés potentiellement fragiles
- Action 4.4 - Accompagner les communes dans la mise en œuvre des projets publics et privés de qualité
- Action 4.5 - Mettre en place des expérimentations sur des opérations innovantes

Contexte

La réhabilitation énergétique est un enjeu majeur pour maintenir l'attractivité du parc locatif aidé afin que l'écart qualitatif ne se creuse pas entre les parcs neufs et anciens, et pour faire baisser les factures énergétiques des locataires et améliorer le confort du logement.

Dans la poursuite du Grenelle de l'Environnement et du pacte «d'objectifs et de moyens pour la mise en œuvre du plan d'investissement pour le logement signé en 2014 entre l'Etat et l'USH, les services de l'Etat et l'USH Midi-Pyrénées ont contractualisé pour mettre en oeuvre un plan d'actions en faveur de la réhabilitation énergétique du parc locatif aidé existant. L'objectif concerne 2 500 logements classés en D, E, F et G dans les Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) qu'il convient de réhabiliter, au moins, en classe B (sauf exception).

Dans l'agglomération albigeoise, les classes E, F et G représentent un tiers des logements locatifs aidés, soit près de 1 500 logements ; la classe D représente la moitié du parc, soit près de 2 500 logements. La réhabilitation énergétique du parc locatif aidé est engagée sur le territoire, notamment par Tarn Habitat au sein des quartiers d'Albi (Rayssac, Veyrières et Lapanouse, les réhabilitations sur Cantepau seront fonction du projet de rénovation urbaine).

Objectif

Accompagnement à la mise en œuvre du Pacte USH Midi-Pyrénées avec les opérateurs sociaux pour la requalification énergétique du parc locatif aidé existant :

- ▶ améliorer la performance énergétique du parc locatif aidé et ainsi contribuer à une meilleure maîtrise des charges par leurs occupants
- ▶ agir en priorité sur les bâtiments les plus énergivores (classes D, E, F et G) en les amenant vers la classe B
- ▶ suivre les objectifs contractualisés à l'échelle régionale entre l'USH Midi-Pyrénées et l'Etat (2 500 logements à réhabiliter) et décliner en fonction du parc de chaque bailleur

Contenu de l'action

Participer au suivi mutualisé entre l'État et l'USH de la programmation et de la production effective des réhabilitations énergétiques.

Suivre les réhabilitations engagées dans le cadre du projet de rénovation urbaine de Cantepau

Organiser des groupes de travail avec les opérateurs sociaux :

- ▶ partager l'état d'avancement des réhabilitations, des difficultés rencontrées, notamment pour les réhabilitations lourdes (présence d'amiante,...) et les conséquences pour les locataires en termes de maîtrise du coût (loyer+charges) et de qualité d'usage

Action 4.1 - Poursuivre la requalification du parc locatif aidé

Modalités de mise en œuvre

Organiser des groupes de travail avec les opérateurs sociaux :

- ▶ partager l'état d'avancement des réhabilitations, des difficultés rencontrées, notamment pour les réhabilitations lourdes (présence d'amiante,...) et les conséquences pour les locataires en termes de maîtrise du coût (loyer+charges) et de qualité d'usage
- ▶ restitution des informations en bureau communautaire

Articulation avec le projet de rénovation urbaine de Cantepau dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine

Fonctionnement	Investissement	Études
Reconduction	Adaptation	Nouvelle

Moyens de mise en œuvre

- Aides, Subventions
- Conseils, assistance technique
- Animation, partenariat, coordination
- Financements études

Action animée par la mission Habitat et ANRU

Pilotes

Opérateurs sociaux / Union Sociale pour l'Habitat

Partenaires

DDT81 / Conseil régional / Conseil départemental / ADEME / Caisse des Dépôts et Consignations / fournisseurs d'énergie

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Sur la base du travail avec les opérateurs sociaux :
- ▶ nombre de logements réhabilités énergétiquement
 - ▶ évolution des performances énergétiques après réhabilitation
 - ▶ satisfaction des locataires de logements réhabilités

Calendrier

Tout au long du PLH

Articulation avec d'autres actions

- ▶ Action 1.4
- ▶ Action 1.5
- ▶ Action 3.1
- ▶ Action 4.2

Action 4.2 - Lutter contre l'habitat indigne

- Action 4.1 - Poursuivre la requalification du parc locatif aidé
- Action 4.2 - Lutter contre l'habitat indigne**
- Action 4.3 - Mettre en place une veille sur les copropriétés potentiellement fragiles
- Action 4.4 - Accompagner les communes dans la mise en œuvre des projets publics et privés de qualité
- Action 4.5 - Mettre en place des expérimentations sur des opérations innovantes

A la croisée des enjeux sociaux, économiques et environnementaux, l'amélioration de la qualité du parc privé, la lutte contre l'habitat indigne et les logements vacants constitue un enjeu majeur.

Le logement qualifié d'indigne constitue l'habitat qui par son état physique ou ses conditions d'usage porte atteinte à la dignité humaine de ceux qui l'occupent : des logements dont la non-conformité et l'état général menacent la santé et/ou la sécurité des occupants. Ces logements peuvent être vacants ou occupés par des ménages, qu'ils soient propriétaires ou locataires. Plus globalement, la réhabilitation énergétique du parc existant constitue un levier majeur pour la qualité du cadre de vie des ménages et la lutte contre le réchauffement climatique.

Contexte

Selon les services de l'État, un peu moins de 5% du parc privé de l'agglomération albigeoise est en situation fragile du fait de l'état général des logements et des ressources des ménages qui y résident. Le nombre de logements potentiellement indignes baisse régulièrement depuis le début des années 2000. Cette tendance à la baisse reflète les politiques mises en place depuis plusieurs années. En effet, deux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat communautaires (OPAH), celle des Quartiers d'Albi et celles des Centres bourgs, ont permis la réhabilitation de près de 500 logements en cinq ans. Ces OPAH se sont achevées en 2015, un relais est assuré par le Programme d'Intérêt Général du Tarn (PIG) porté par le Conseil départemental et animé par Soliha. Malgré ces OPAH, il demeure sur le territoire albigeois des logements sans confort, à faibles performances énergétiques, voire indécents à indignes, ainsi que des logements vacants.

Contribution à la résorption des situations d'habitat indigne pour :

- ▶ améliorer les conditions de vie des occupants de logements indignes, et ceux en situation de mal-logement, qu'ils soient propriétaires occupants ou locataires

Objectif

Réflexions à mener sur la définition d'un nouveau dispositif pour lutter contre l'habitat indigne et la vacance et améliorer la qualité du parc de logements existant, notamment d'un point de vue :

- ▶ des réhabilitations énergétiques pour réduire les factures énergétiques des ménages et réduire l'impact environnemental
- ▶ d'adaptation au vieillissement

Poursuivre le partenariat dans la mise en œuvre du PIG, en partageant les actions menées par Soliha (bilans, difficultés et freins rencontrés).

Participer au repérage des logements indignes :

- ▶ approfondissement des enjeux et perspectives d'actions dans le cadre du projet de plan d'actions du PDLHI conformément à l'orientation n°1 «communiquer, former et informer» avec une aide à la définition des enjeux et actions à mettre en œuvre, dans la perspective de définir des actions qui soient les plus adaptées aux enjeux du territoire

Contenu de l'action

- ▶ thématique à aborder lors des rencontres annuelles avec les communes et les syndicats de copropriétés

- ▶ action de repérage par les partenaires sociaux :

- relevés possibles lors des visites par le CCAS et les conseillers en économie sociale et familiale
- coordination avec les actions menées par le service d'hygiène et de santé de la ville d'Albi et de contrôle de la CAF du Tarn sur le reste du territoire communautaire

Elaborer une stratégie d'intervention permettant la réhabilitation du parc existant :

- ▶ définition d'un nouveau dispositif qui soit adapté aux enjeux et problématiques du territoire

Action 4.2 - Lutter contre l'habitat indigne

Participation aux réunions de suivi du PIG et du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI).

▶ communication au PIG des informations relatives au repérage de logements indignes via les services communaux (CCAS, service hygiène et santé de la ville d'Albi,...)

Modalités de mise en œuvre

Elaboration et mise en œuvre d'un nouveau dispositif permettant la réhabilitation du parc existant

- ▶ repérage des situations de logement indigne, vacant et/ou potentiellement réhabilitable
- ▶ définition des critères d'éligibilité, en lien avec les dispositifs existants (ANAH, Région...)
- ▶ définition des partenariats
- ▶ définition d'une stratégie de communication et d'information/prévention sur les dispositifs et actions existantes

Fonctionnement	Investissement	Études
Reconduction	Adaptation	Nouvelle

Moyens de mise en œuvre

- Aides, Subventions
- Conseils, assistance technique
- Animation, partenariat, coordination
- Financements études

Action suivie par la mission Habitat
Budget alloué à la réhabilitation des logements existants à définir

Pilotes

Mission Habitat / DDT81 (ANAH, PDLHI) / PIG départemental

Partenaires

Communes / Conseil Départemental / Conseil Régional / ADIL81 / l'Espace Info Energie du CAUE du Tarn / ADEME / Bureau d'Hygiène / CCAS / CAF / Conseillers en économie sociale et familiale /

Indicateurs de suivi et d'évaluation

Sur la base du suivi et des bilans réalisés par Soliha et du PDLHI, puis du futur dispositif :

- ▶ nombre, typologie et localisation des logements indignes et non décents signalés par les communes, les CCAS, l'opérateur ou le(s) prestataire(s) extérieur(s) missionné(s) pour rencontrer des syndicats de copropriétés,...
- ▶ nombre de logements existants réhabilités, via notamment le futur dispositif mis en place par la communauté d'agglomération de l'Albigeois

2017 : définition d'un dispositif permettant la réhabilitation des logements existants
Après 2017 : communication sur le nouveau dispositif

Calendrier

Tout au long du PLH

- ▶ rencontres annuelles avec les communes
- ▶ réunions de partenariat avec Soliha et le PDLHI
- ▶ suivi du nombre de logements réhabilités via le nouveau dispositif (localisation, type de logements, typologies, nature des travaux réalisés,...)

Articulation avec d'autres actions

- ▶ Action 1.2
- ▶ Action 1.2 bis
- ▶ Action 1.4
- ▶ Action 1.5
- ▶ Action 1.9
- ▶ Action 2.1
- ▶ Action 2.2
- ▶ Action 2.5
- ▶ Action 3.3
- ▶ Action 4.3
- ▶ Programme d'actions territorialisées

Action 4.3 - Mettre en place une veille sur les copropriétés potentiellement fragiles

- Action 4.1 - Poursuivre la requalification du parc locatif aidé
- Action 4.2 - Lutter contre l'habitat indigne
- Action 4.3 - Mettre en place une veille sur les copropriétés potentiellement fragiles**
- Action 4.4 - Accompagner les communes dans la mise en œuvre des projets publics et privés de qualité
- Action 4.5 - Mettre en place des expérimentations sur des opérations innovantes

Contexte

Les facteurs de dégradation des copropriétés sont multiples, liés au bâti (typologies des logements, structures du bâtiment vieillissantes) et/ou liés à des enjeux financiers et sociaux (problèmes d'entretiens, impayés de charges, situation sociale et économique des habitants...). La loi ALUR a renforcé la prévention et le traitement des copropriétés en difficulté. Des outils de gestion et prévention ont été instaurés. A partir du 1er janvier 2017 les copropriétés devront réaliser un diagnostic technique global de la copropriété et constituer un fonds travaux afin de sécuriser l'entretien. D'autres mesures en faveur du traitement des copropriétés présentant des dysfonctionnements lourds sont renforcées au travers de dispositifs opérationnels comme l'OPAH copropriété et le plan de sauvegarde. Pour autant, le traitement des copropriétés dégradées est complexe et onéreux pour une collectivité. Il importe donc d'anticiper ces processus de dégradation en assurant une veille pour intervenir en amont afin d'aider les copropriétés à prévenir, et le cas échéant, à enrayer les dégradations.

Les stratégies d'interventions, qu'elles soient préventives ou curatives, s'appuient, en amont, sur un travail de repérage des copropriétés présentant des signes de fragilité. Or, le constat d'une méconnaissance de l'état des copropriétés au niveau national, et d'une grande hétérogénéité de traitement de cette thématique selon les territoires a conduit l'ANAH à mettre en place une méthode nationale pour un repérage des copropriétés potentiellement fragilisées. Ce repérage permet d'identifier, à la section cadastrale, les copropriétés selon leur taille, leur époque de construction et leur « niveau de difficultés » basé notamment sur des indicateurs liés à l'occupation sociale.

Objectif

Amélioration de la connaissance du parc de logements en copropriétés et de ses enjeux :

- ▶ repérer les copropriétés les plus fragilisées et dégradées
- ▶ identifier les facteurs de dysfonctionnements et les difficultés rencontrées par les copropriétaires (gestion, situation financière, connaissance des règles de fonctionnement d'une copropriété, dégradation du bâti, occupation sociale...)

Expérimentation sur des actions de sensibilisation et d'information auprès des syndicats et des copropriétaires pour :

- ▶ prévenir les phénomènes de dégradation/fragilisation des copropriétés en mettant en œuvre des actions d'information et de formation envers les syndicats et les copropriétaires (logique préventive)

Contenu de l'action

Affiner le repérage des copropriétés potentiellement fragilisées :

- ▶ engager des repérages sur le terrain via un panel de copropriétés établi à partir du fichier ANAH
- ▶ rencontrer les syndicats de ces copropriétés
- ▶ identifier la nature des dysfonctionnements de ces copropriétés à partir de monographies

Développer des réflexions transversales entre les syndicats, les copropriétaires et les différents partenaires pour :

- ▶ partager les éléments de diagnostics issus des monographies
- ▶ informer les syndicats et copropriétaires sur les nouvelles obligations législatives
- ▶ favoriser la mobilisation des nouveaux outils de la loi ALUR

Étudier la possibilité d'élaborer un outil de veille et de suivi des copropriétés qui pourrait alimenter, à terme, une stratégie d'action en direction des copropriétés fragilisées :

- ▶ définir si besoin d'un plan d'actions d'interventions graduées (logique curative)

Action 4.3 - Mettre en place une veille sur les copropriétés potentiellement fragiles

Modalités de mise en œuvre

Choix d'un opérateur ou prestataire extérieur pour :

- ▶ réaliser le repérage terrain, rencontrer les syndicats, élaborer une grille d'analyse en vue de constituer des monographies sur un panel de copropriétés repérées via le fichier ANAH (gestion et fonctionnement, état du bâti, occupation sociale et usages des espaces, positionnement dans le marché immobilier,...)
- ▶ animer les actions de sensibilisation et d'information auprès des syndicats et des copropriétaires

Organisation d'atelier de prévention sur la temporalité du PLH avec les syndicats, les copropriétaires et les différents partenaires :

- ▶ lancer une démarche d'animation à titre expérimental sur le panel de copropriétés retenues

Fonctionnement	Investissement	Études
Reconduction	Adaptation	Nouvelle

Moyens de mise en œuvre

- Aides, Subventions
- Conseils, assistance technique
- Animation, partenariat, coordination
- Financements études

Action développée par la mission Habitat ou confiée à un prestataire extérieur

Pilotes

Mission Habitat

Partenaires

DDT81 (ANAH, PDLHI) / Conseil départemental / Soliha / ADIL81 / UNPI / Syndicats de copropriétés

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ nombre et évolution des copropriétés repérées comme présentant des risques de déqualification
- ▶ suivi de ces copropriétés dans le cadre de l'expérimentation
- ▶ mise en place d'un plan d'actions d'intervention gradué en cas de besoin

Calendrier

2016 : choix d'un opérateur ou prestataire extérieur

2017 : sélection du panel de copropriétés et lancement de la démarche expérimentale par l'opérateur ou prestataire extérieur

2017 et après : engagement ou non sur une stratégie d'actions graduées

Articulation avec d'autres actions

- ▶ Action 1.2 bis
- ▶ Action 1.4
- ▶ Action 1.5
- ▶ Action 1.9
- ▶ Action 4.2

Action 4.4 - Accompagner les communes dans la mise en œuvre des projets publics et privés de qualité

- Action 4.1 - Poursuivre la requalification du parc locatif aidé
- Action 4.2 - Lutter contre l'habitat indigne
- Action 4.3 - Mettre en place une veille sur les copropriétés potentiellement fragiles
- Action 4.4 - Accompagner les communes dans la mise en œuvre des projets publics et privés de qualité**
- Action 4.5 - Mettre en place des expérimentations sur des opérations innovantes

Contexte

Dans un contexte de mise en œuvre opérationnelle des projets de plus en plus complexe, lié aux évolutions réglementaires avec leurs conséquences techniques et financières, il apparaît opportun de renforcer l'assistance technique aux communes et aux porteurs de projets. Dès lors, favoriser la transversalité de moyens dans les domaines de l'habitat et de l'urbanisme (planification, instruction, urbanisme opérationnel) permet de lever les obstacles et freins qui pénalisent l'engagement et la réalisation de projets, au-delà de contraintes financières, par le manque de moyens humains et d'expertise.

Objectif

Accompagnement des communes dans leurs projets habitat, de la conception au montage opérationnel, pour faciliter leur réalisation et participer à la mise en œuvre des objectifs du PLH :

- ▶ développer des conseils et des expertises techniques, en amont des projets, qu'ils soient neufs ou à réhabiliter
- ▶ à articuler avec le Plan Paysage en termes d'architecture, de formes urbaines, d'environnement, de desserte et d'intégration paysagère

Contenu de l'action

Accompagner les communes dans la mise en œuvre de leurs projets :

- ▶ repérer les projets nécessitant une expertise communautaire, et le cas échéant une intégration d'un processus partenarial pour leur mise en œuvre
- ▶ mobiliser une ingénierie en amont des projets et dans le suivi opérationnel
- ▶ associer les opérateurs, le cas échéant le/les propriétaire(s) foncier(s)

Développer des réflexions transversales entre les différents partenaires pour :

- ▶ favoriser la diffusion des « bonnes pratiques » à travers l'organisation d'échanges professionnels autour de thématiques spécifiques relatifs au montage de projet

Action 4.4 - Accompagner les communes dans la mise en œuvre des projets publics et privés de qualité

Modalités de mise en œuvre

Une ingénierie à développer en lien avec les capacités déjà existantes :

- ▶ une assistance lors des rencontres communales annuelles
- ▶ une mobilisation du service du droit des sols et selon les projets de l'EPFL, en coordination avec la mission habitat
- ▶ une extension de la mission du bureau d'étude communautaire
- ▶ un appel à des structures externes selon les projets (CAUE,...)

Fonctionnement	Investissement	Études
Reconduction	Adaptation	Nouvelle

Moyens de mise en œuvre

- Aides, Subventions
- Conseils, assistance technique
- Animation, partenariat, coordination
- Financements études

Action animée par les services communautaires

Pilotes Communes / porteurs des projets

Partenaires Services communautaires / CAUE / opérateurs sociaux / promoteurs / aménageur / SEM81 / Maîtres d'œuvre, ...

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ intérêt/mobilisation des professionnels pour la démarche
- ▶ nombre de projets réalisés ou abandonnés suite à ces temps d'échanges (facteurs de réussite et d'échec)

Calendrier Tout au long du PLH

Articulation avec d'autres actions

- ▶ Action 1.2
- ▶ Action 1.2 bis
- ▶ Action 1.4
- ▶ Action 1.5
- ▶ Action 1.7
- ▶ Action 2.1

Action 4.5 - Mettre en place des expérimentations sur des opérations innovantes

- Action 4.1 - Poursuivre la requalification du parc locatif aidé
- Action 4.2 - Lutter contre l'habitat indigne
- Action 4.3 - Mettre en place une veille sur les copropriétés potentiellement fragiles
- Action 4.4 - Accompagner les communes dans la mise en œuvre des projets publics et privés de qualité
- Action 4.5 - Mettre en place des expérimentations sur des opérations innovantes**

Contexte

L'attractivité de l'agglomération albigeoise en matière d'habitat repose également sur la capacité à proposer aux ménages des formes de logements et de modes d'habiter innovants et adaptés à leurs aspirations.
Concevoir des opérations innovantes en terme d'habitabilité et de cadre de vie nécessite d'appréhender la connaissance et l'évolution des attentes, des contraintes et des usages des ménages.

Objectif

Développement d'opérations expérimentales innovantes pour :

- ▶ proposer une offre d'habitat de qualité, attractive et accessible financièrement
- ▶ pour prendre en compte les évolutions sociales et les changements qui en découlent dans les modes de vie et attentes des ménages :

- des logements collectifs permettant des formes nouvelles de cohabitation favorisant le vivre ensemble et les solidarités de par les relations de voisinage, ...
- des logements intermédiaires (semi-collectifs et/ou semi-individualisés) permettant une intimité, une qualité d'usage, ...
- de l'habitat participatif

Contenu de l'action

Soutenir des opérations habitat innovantes en matière architecturale et de modes de vie :

- ▶ subventions à l'ingénierie des opérations à envisager (des aides financières qui seront attribuées dans la limite de l'enveloppe financière réservée à cette action)

Suivre les projets dans leur mise en oeuvre et dans leurs modes de fonctionnement :

- ▶ appréhender les éventuelles difficultés techniques et financières lors des montages d'opérations afin d'évaluer leurs reproductibilités
- ▶ instaurer un temps d'échanges avec les gestionnaires de ces structures et/ou les porteurs de projets privés, publics ou de particuliers pour les opérations réalisées afin de mesurer la satisfaction des habitants (appropriation des occupants, qualité d'usage et des pratiques...)

Organiser des réflexions transversales entre les différents partenaires pour :

- ▶ partager et décliner les besoins/attentes/contraintes des ménages ciblés selon le type d'opération en s'appuyant sur des exemples de démarches et d'opérations innovantes conduites sur d'autres territoires
- ▶ réaliser à partir de ces échanges un cahier des charges pour mettre en oeuvre des expérimentations
- ▶ faire connaître aux citoyens les exemples d'opérations locales innovantes
- ▶ communiquer envers les citoyens, les partenaires et les autres territoires du dialogue métropolitain

Action 4.5 - Mettre en place des expérimentations sur des opérations innovantes

Modalités de mise en œuvre

Visites d'opérations innovantes sur d'autres territoires avec les communes et les partenaires.

Soutien financier à ces opérations à définir.

Réalisation de documents de communication :

- ▶ plaquettes synthétiques et illustratives des opérations réalisées

Fonctionnement	Investissement	Études
Reconduction	Adaptation	Nouvelle

Moyens de mise en œuvre

- Aides, Subventions
- Conseils, assistance technique
- Animation, partenariat, coordination
- Financements études

Action suivie par la mission Habitat

Budget alloué aux opérations innovantes à définir : les aides financières seront attribuées dans la limite de l'enveloppe financière réservée à cette action (réserves foncières via l'EPFL, subventions,...)

Pilotes

Communes / services communautaires (mission territoire, services financiers et communication) / maître d'ouvrage et d'œuvre / opérateurs sociaux / promoteurs

Partenaires

DDT81, SEM 81, CAUE, Union Sociale pour l'Habitat,...

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- ▶ implication des opérateurs (intérêt de la démarche, propositions,...)
- ▶ nombre de projets expérimentaux réalisés
- ▶ suivi de « la vie » de ces projets, en lien avec les communes et les opérateurs/gestionnaires

Calendrier

2016 et après :

- ▶ visites d'opérations sur site
- ▶ réalisations d'opérations innovantes sur la temporalité du PLH

Articulation avec d'autres actions

- ▶ Action 1.2
- ▶ Action 1.2 bis
- ▶ Action 1.6
- ▶ Action 1.7
- ▶ Action 1.9

