

Bilan du Programme Local de l'Habitat 2015-2020 de la communauté d'agglomération de l'Albigeois



Janvier 2023

Envoyé en préfecture le 17/02/2023

Reçu en préfecture le 17/02/2023

Publié le 17/02/2023

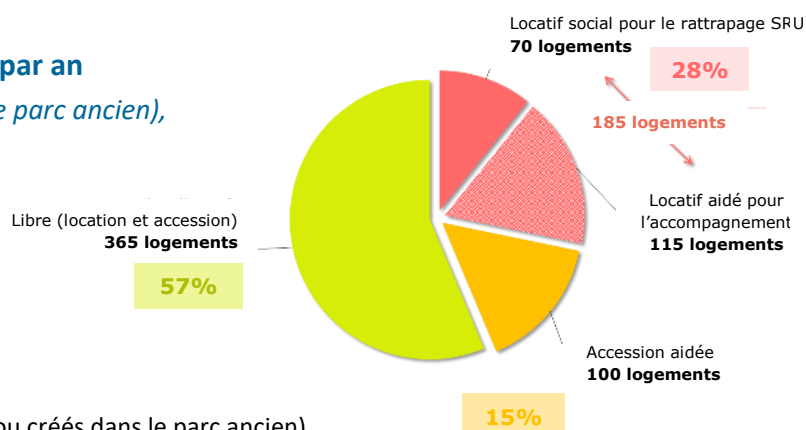


ID : 081-248100737-20230214-DEL2023_037-DE

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS



- **Tendre vers 650 logements par an**
*(logements neufs ou créés dans le parc ancien),
 soit 3 900 logements sur 6 ans*



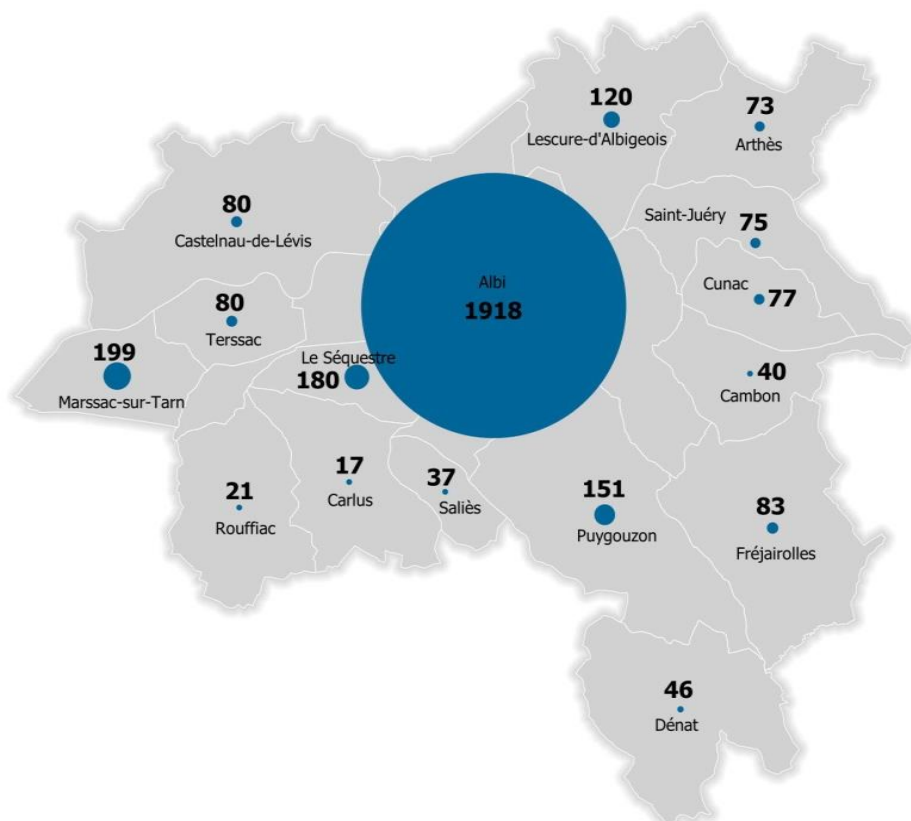
La production de logements (logements neufs ou créés dans le parc ancien)

Logements mis en chantier	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Moy/an (2015-2021)
Communauté d'agglomération	386	379	730	316	380	632	374	457
Albi	218	197	457	124	231	486	205	274
Communauté d'agglomération hors Albi	168	182	273	192	149	146	169	183

Objectif annuel	% obj réalisé
650	70%
285	96%
365	50%

Source : Sit@del2, traitement CA Albigeois

Nombre de logements mis en chantier de 2015 à 2021 (logements neufs ou créés dans le parc ancien)



Mises en chantier 2015-2021	TOTAL	Individuel	Collectif
TOTAL	3 197	1 813	1 384
Albi	1 918	660	1 258
Marssac-sur-Tarn	199	122	77
Le Sequestre	180	168	12
Puygouzon	151	148	3
Lescure-d'Albigeois	120	120	0
Fréjairolles	83	83	0
Castelnau-de-Lévis	80	78	2
Terssac	80	70	10
Cunac	77	77	0
Saint-Juéry	75	62	13
Arthès	73	71	2
Dénat	46	46	0
Cambon	40	33	7
Saliès	37	37	0
Rouffiac	21	21	0
Carlus	17	17	0

Une production totale de 3 197 logements de 2015 à 2021
compris, soit **457 logements par an en moyenne**.

Albi a concentré 60% de la production de logements, pour 44% prévu par le PLH.

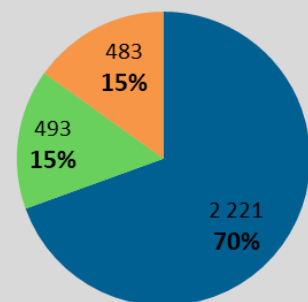
La production de logements collectifs est importante à Albi, avec 66% de sa production, ainsi qu'à Marssac-sur-Tarn, avec près de 40% de collectifs. Les autres communes de l'agglomération ont produit de 0 à 15 logements en collectifs, soit 0 à 18% de leur production.

Par ailleurs, la production en **renouvellement urbain est importante à Albi, avec 43% des logements créés**, pour la plupart en collectifs, contre 11% pour les autres communes de l'agglomération.

Répartition des types de production pour les logements mis en chantier entre 2015 et 2021

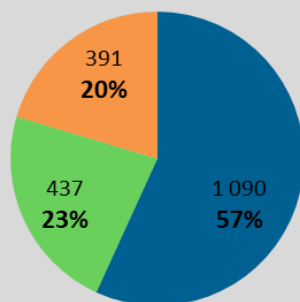
Source : Sit@del2, traitement CA Albigeois

AGGLOMERATION



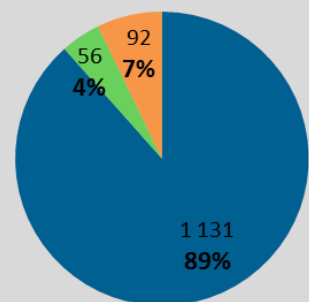
■ Construction neuve
■ Démolition-reconstruction
■ Travaux sur construction existante

ALBI



■ Construction neuve
■ Démolition-reconstruction
■ Travaux sur construction existante

COMMUNES HORS ALBI



■ Construction neuve
■ Démolition-reconstruction
■ Travaux sur construction existante

La catégorie « **construction neuve** » correspond à des opérations de construction neuve sur terrain non bâtis.

Les catégories « **démolition-reconstruction** » et « **travaux sur construction existante** » peuvent être considérées comme de la création de logements en **renouvellement urbain** :

- La **démolition-reconstruction** correspond à des opérations de construction neuve réalisées suite à une démolition dans le tissu existant (anciens locaux d'activité, ou maisons, ou immeubles d'habitation).
- Les **travaux sur construction existante** correspondent aux divisions de maisons avec création de nouveaux logements ou aux transformations de locaux en logements.

LA PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE



- **Produire 183 logements locatifs sociaux par an**
soit 1 100 logements locatifs sociaux sur 6 ans
- **Tendre vers 33% de PLAI dans la production locative sociale**
soit 60 logements locatifs sociaux en PLAI par an

Le PLH 2015-2020 fixe des objectifs ambitieux en matière de production locative sociale, pour représenter 28% de la production totale de logements, soit 183 logements sociaux par an. Cet objectif de production prend en compte :

- les obligations liées à l'article 55 de la loi SRU pour les communes assujetties,
- des objectifs pour les communes mises en anticipation car proche du seuil des 3 500 habitants,
- des objectifs de diversité inscrits dans le SCoT du Grand Albigeois au titre des solidarités territoriales,
- des objectifs en accompagnement du développement résidentiel afin de ne pas creuser le déficit.

La production de logements locatifs sociaux :

Financements PLAI, PLUS, PLS, ANAH pour les organismes agréés maîtres d'ouvrage

Logements sociaux mis en chantier	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Moy/an (2015-2021)	Objectif annuel	% obj réalisé
Communauté d'agglomération	131	27	80	101	1	24	101*	66	183	36%
Albi	122	17	18	84	1	1	101*	49	90	54%
Communauté d'agglomération hors Albi	9	10	62	17	0	23	0	17	93	18%

Source : Sit@del2, DDT 81, hors PSLA

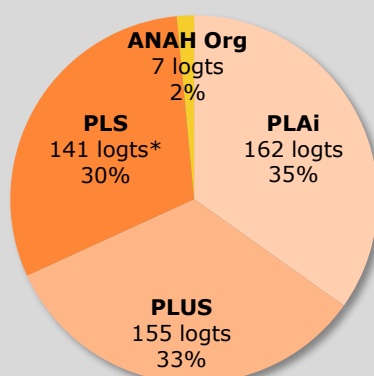
*101 logements, dont 61 logements pour la reconstitution des logements démolis de Cantepau (opérations Boucheporn, Clémenceau Lot 1 et 3)

Sur la période 2015-2021, **465 logements sociaux ont été mis en chantier**, soit 14% de l'offre nouvelle de logements sur la même période, permettant d'atteindre 36% de l'objectif de production fixé.

Avec 344 logements sociaux mis en chantier, **Albi représente 74% de l'ensemble de la production locative sociale**.

La proportion de production de logements sociaux financés en **PLAI** correspond aux objectifs fixés, avec une production atteignant les **35% sur la période 2015-2021** (pour les logements mis en chantier).

Répartition des modes de financements
(logements sociaux mis en chantier entre 2015 et 2021)

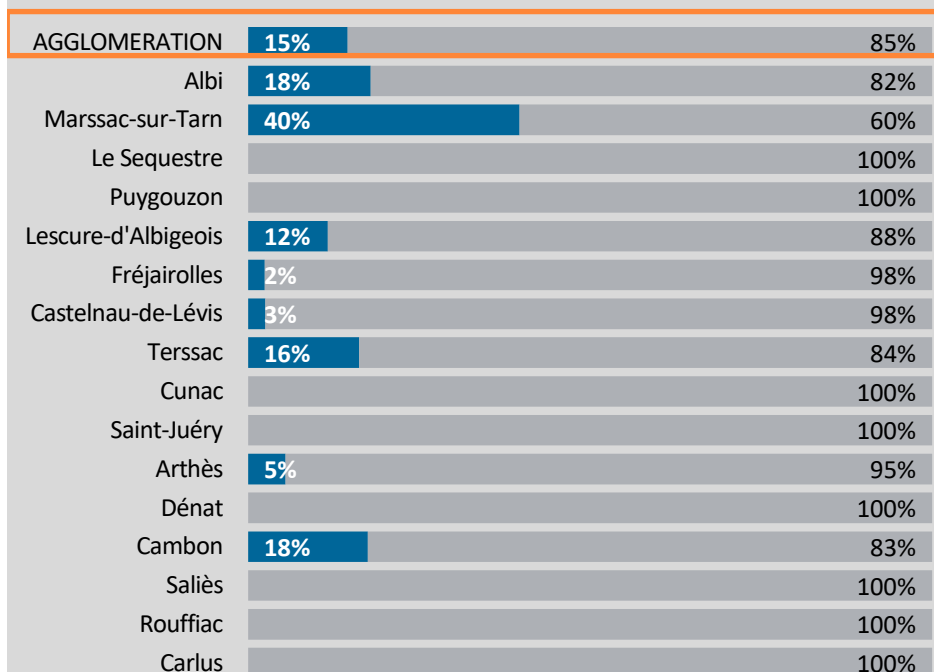


*Les 141 logements PLS concernent 3 opérations à Albi :

- 60 logements étudiants pour l'École des Mines
- 25 logements seniors en béguinage
- 56 logements de Patrimoine SA Languedocienne rue Alfred Monestié (gare Albi-Madeleine)

Part des logements locatifs sociaux mis en chantier par commune (2015-2021) sur la production totale de logements

■ Part des logements locatifs sociaux ■ Part des logements du parc privé



Inventaire des logements locatifs sociaux

Source : Préfecture, DDT 81

Les taux SRU

COMMUNES	ANNEES	TAUX SRU
Albi	2015	18,57 %
	2016	18,88 %
	2017	19,47 %
	2018	16,69 %
	2019	20,17 %
	2020	20,80 %
	2021	20,22 %
Lescure d'Albigeois	2015	8,95 %
	2016	8,89 %
	2017	9,88 %
	2018	9,88 %
	2019	9,75 %
	2020	9,82 %
	2021	10,65 %
Saint-Juéry	2015	19,63 %
	2016	19,40 %
	2017	19,85 %
	2018	19,62 %
	2019	20,06 %
	2020	19,71 %
	2021	18,95 %

A Albi, le taux SRU a augmenté tout au long du PLH pour atteindre **20,22% en 2021**, contre 18,57% en 2015.

A Saint-Juéry, le taux a augmenté jusqu'en 2019 pour repartir à la baisse dès 2020, avec un taux atteignant **18,95% en 2021**. Il y a eu en effet 17 logements sociaux livrés sur la période, mais aucune nouvelle opération n'a été mise en chantier. Néanmoins, plusieurs projets sont programmés et devraient être livrés sur la temporalité du prochain PLH.

A Lescure d'Albigeois, le taux est passé de 8,95% en 2015 à **10,65% en 2021**. La commune a fait l'objet d'un constat de carence en décembre 2020. Afin de favoriser la production locative sociale, une convention de carence « Arrêté de carence 2020-2022 » entre l'EPF d'Occitanie, la commune, l'Etat et la communauté d'agglomération de l'Albigeois, a été signée en juillet 2021. De plus, un projet de Contrat de Mixité Sociale est en cours d'élaboration (perspective pour juin 2023).

Concernant les communes en anticipation, Marssac-sur-Tarn a produit près de 80 logements, soit 40% de sa production totale de logements. Aucun logement social n'a été produit à Puygouzon, mais plusieurs projets devraient sortir sur le temps du prochain PLH.

D'autres communes de l'Albigeois ont également bénéficié d'une production de logements locatifs sociaux, sur des opérations de réhabilitation du parc ancien ou de démolition-reconstruction, essentiellement financées en PLAI ou en ANAH pour les organismes agréés maîtres d'ouvrage¹.

¹ Au titre de l'article L. 365-2 du CCH et mentionnés au 6ème du I de l'article R.321-12 du même code.

Les subventions communautaires pour soutenir la production locative sociale

Face aux besoins et enjeux issus du diagnostic territorial, dès l'adoption du PLH en décembre 2016, la communauté d'agglomération de l'Albigeois a recentré ses aides pour soutenir la production locative sociale aux loyers les plus abordables, les PLAI, qu'ils soient neufs ou anciens faisant l'objet d'une réhabilitation, par l'apport d'une aide communautaire directe aux opérateurs sociaux.

Depuis l'adoption du règlement d'intervention en décembre 2016², deux nouveaux leviers financiers ont été adoptés en décembre 2018³ pour :

- soutenir les opérations de logements sociaux comprenant moins de 10 logements ; les petites opérations locatives sociales constituant un enjeu important dans l'aménagement du territoire et les réponses aux besoins en logements des ménages,
- apporter une aide complémentaire à celle de l'ANAH pour les organismes agréés maîtres d'ouvrage au titre de l'article L. 365-2 du CCH et mentionnés au 6^{ème} du I de l'article R.321-12 du même code. Ce mode de financement permettant de réhabiliter des biens vacants, dégradés, ou de transformer des bâtis existants en logements dans les centres bourgs ou centres villes, tout en créant une offre locative sociale complémentaire à celles réalisées dans le cadre des opérations publiques.

Les subventions communautaires :

		Toute opération	Opération de 10 logements ou moins
Opérateurs sociaux agréés pour réaliser des logements locatifs sociaux bénéficiant des dispositifs de conventionnement PLAI	PLAI neuf	5 000 €/logt	10 000 €/logt
Organismes agréés maîtrise d'ouvrage	PLAI-AA	7 000 €/logt	10 000 €/logt
	ANAH	10 000 €/logt	10 000 €/logt

Au total, pour les **465 logements produits entre 2015 et 2021** (dont 61 pour la reconstitution de Cantepau), **1,104 million d'€** ont été versés aux opérateurs, sur une enveloppe totale prévue de 1,8 millions d'€.

Des éléments de contexte locaux et réglementaires expliquent en partie le frein à la production locative sociale sur la période de mise en œuvre du PLH :

- le projet de rénovation urbaine de « Cantepau Demain » a mobilisé une part importante de la capacité de production du principal bailleur social du territoire, Tarn Habitat (mobilisation financière et ingénierie liées aux démolitions de logements, aux reconstructions et aux réhabilitations / résidentialisations).
- la loi de finances 2018 et la loi ELAN adoptée le 23 novembre de la même année, de par leur impact sur le secteur HLM (baisse des APL, hausse de la TVA, réduction de loyer de solidarité, réorganisation des bailleurs, etc.).

Perspectives prochain PLH (pistes d'actions)

- Analyser la pertinence d'une évolution des subventions communautaires.
- Analyser l'intérêt de soutenir l'intermédiation locative, un dispositif qui permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association). Le dispositif repose également sur des déductions fiscales, pouvant atteindre jusqu'à 85% des revenus locatifs, aux bailleurs qui acceptent de louer leur logement à des ménages en difficulté.

² N°DEL2016_176

³ N°DEL2018_235

L'ACCESSION AIDEE À LA PROPRIÉTÉ

Objectif PLH

- Soutenir 100 ménages / an dans leur projet d'accession à la propriété

⇒ LE PRÊT 1^{ÈRE} CLEF EN ALBIGEOIS

La communauté d'agglomération de l'Albigeois a souhaité faciliter l'accession à la propriété sur son territoire, au plus près des pôles d'emplois et des services. Pour cela, elle s'est associée à quatre établissements bancaires⁴ pour proposer le **Prêt 1^{ère} Clef en Albigeois : un prêt à taux zéro local**.

Il s'agit d'un prêt sur 20 ans, sans intérêt pour les ménages primo-accédants bénéficiant du Prêt à Taux Zéro (PTZ) de l'État, les intérêts étant pris en charge par la communauté d'agglomération de l'Albigeois et versés directement aux établissements bancaires. Le Prêt 1^{ère} Clef en Albigeois permet de financer :

- l'achat d'un logement neuf ou la construction d'une maison,
- l'achat d'un logement ancien avec travaux, respectant les conditions d'éligibilité du PTZ de l'État,
- l'achat d'un logement financé en Prêt Social Location Accession (PSLA),
- l'achat d'un logement issu du parc locatif social.

Les montants du Prêt 1^{ère} Clef :

Les montants du Prêt 1^{ère} Clef en Albigeois sont les mêmes quelle que soit la commune d'acquisition. Ils varient en fonction de la taille du ménage qui va occuper le logement.

Nombre de personnes	Montants pour l'acquisition d'un logement neuf	Montants pour l'acquisition d'un logement ancien sous conditions de travaux
1 personne	10 000 €	30 000 €
2 personnes	20 000 €	40 000 €
3 personnes	30 000 €	50 000 €
4 personnes ou +	40 000 €	60 000 €

Bilan au 31 décembre 2022 des Prêts 1^{ère} Clef accordés :

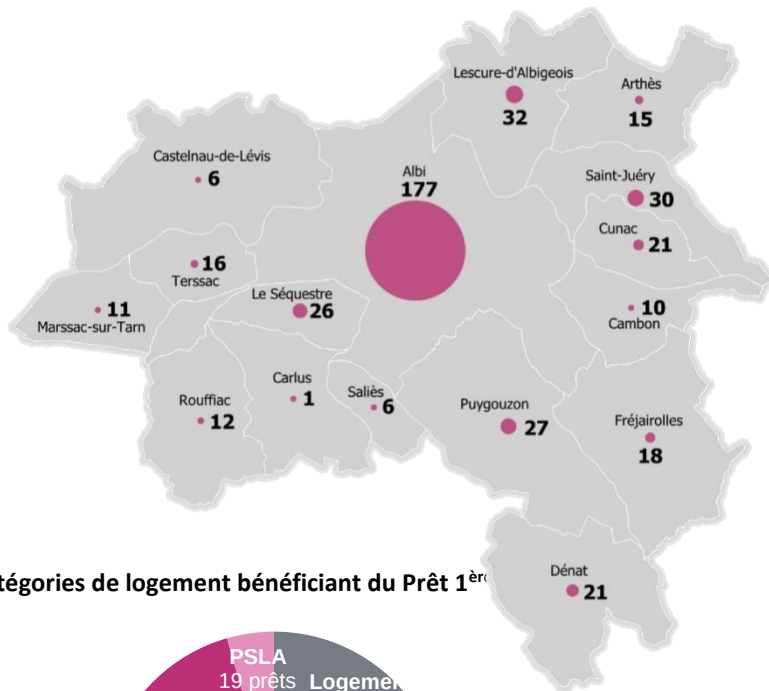
Nombre de Prêts 1 ^{ère} Clef accordés	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL	Moy/an (2017-2022)	Objectif annuel	% obj réalisé
Communauté d'agglomération	52	55	86	83	86	67	429	72	100	72%
Subventions totales (en €)	98 801	223 090	242 948	238 266	193 750	305 086	1 301 942	3 035	1 800 000	72%
Subventions moyennes par dossier (en €)	1 900	4 056	2 825	2 871	2 253	4 554	-	-		

⁴ le Crédit Agricole Nord Midi-Pyrénées, la Banque Populaire Occitane, La Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées et le Crédit Mutuel.

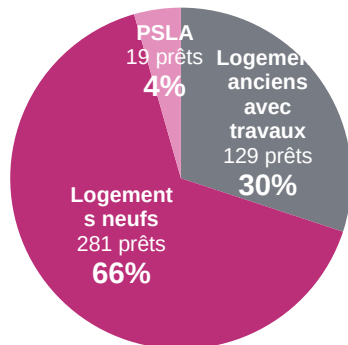
Depuis la mise en place du dispositif, **429 Prêts 1^{ère} Clef en Albigeois** ont été accordés, soit **72 dossiers par an** en moyenne, ce qui représente un total de subventions de 1 301 942 € sur une enveloppe totale prévue de 1 800 000 €.

La subvention moyenne est de 3 035 €. En 2018 et 2022, les taux d'intérêt étant plus élevés, la participation de la collectivité a augmenté, avec une subvention moyenne de 4 000 €, qui atteint **6 500 € sur le dernier trimestre 2022.**

Répartition par commune des Prêts 1^{ère} Clef accordés



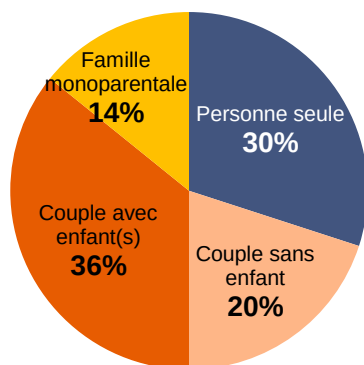
Catégories de logement bénéficiant du Prêt 1^{ère} Clef



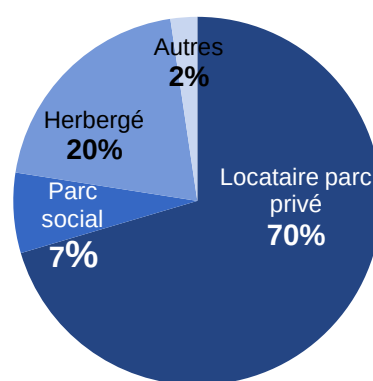
Répartition par commune des catégories de logements bénéficiant du Prêt 1^{ère} Clef

Commune d'acquisition	Nombre de prêts depuis Février 2017	Logements anciens avec travaux	Logements neufs	Part des logements anciens avec travaux par commune
ALBI	177	88	89	50%
ARTHES	15	4	11	27%
CAMBON	10	1	9	10%
CARLUS	1	0	1	0%
CASTELNAU-DE-LEVIS	6	1	5	17%
CUNAC	21	2	19	10%
DENAT	21	1	20	5%
FREJAIROLLES	18	1	17	6%
LE SEQUESTRE	26	0	26	0%
LESCURE D'ALBIGEOIS	32	8	24	25%
MARSSAC-SUR-TARN	11	2	9	18%
PUYGOUZON	27	6	21	22%
ROUFFIAC	12	0	12	0%
SAINT-JUERY	30	13	17	43%
SALIES	6	0	6	0%
TERSSAC	16	1	15	6%
TOTAL	429	128	301	30%

**Compositions familiales des ménages
bénéficiaires du Prêt 1^{ère} Clef**



**Statuts d'occupation des ménages
au moment de l'achat du bien**



Répartition par commune des compositions familiales des ménages bénéficiaires du Prêt 1^{ère} Clef

Commune d'acquisition	Nombre de prêts depuis Février 2017	Personne seule	Couple sans enfant	Couple avec enfant(s)	Famille monoparentale
ALBI	177	64	32	57	24
ARTHES	15	4	3	6	2
CAMBON	10	1	2	7	0
CARLUS	1	0	0	1	0
CASTELNAU-DE-LEVIS	6	2	0	4	0
CUNAC	21	3	6	7	5
DENAT	21	9	2	7	3
FREJAIROLLES	18	3	3	9	3
LE SEQUESTRE	26	9	4	9	4
LESCURE D'ALBIGEOIS	32	6	9	15	2
MARSSAC-SUR-TARN	11	3	4	4	0
PUYGOUZON	27	8	4	7	8
ROUFFIAC	12	3	5	4	0
SAINT-JUERY	30	9	9	7	5
SALIES	6	0	1	5	0
TERSSAC	16	4	2	5	5
TOTAL	429	128	86	154	61

L'âge médian des acquéreurs est de **31 ans**, et **50%** sont des familles avec enfants.

30% des dossiers concernent des achats de logements anciens avec travaux, et 4 % des logements en PSLA.

41% concernent un achat à Albi.

Avant l'acquisition de leur bien dans l'albigeois, **18% des ménages vivaient en dehors du territoire de la communauté d'agglomération**.

Perspectives prochain PLH (pistes d'actions)

- Analyser la pertinence d'une évolution du Prêt 1^{ère} Clef en Albigeois en lien avec les enjeux identifiés dans le 3^{ème} PLH,
- Faire un bilan auprès des banques et de l'ADIL pour adapter l'offre de prêt si nécessaire (complémentarité du Prêt 1^{ère} Clef avec le PTZ de l'Etat et les offres de prêts principaux des banques),
- Renforcer les actions de communication pour faire connaître le dispositif et avoir un effet levier,
- Envisager d'autres pistes pour encourager l'accession sociale (soutien au PSLA, BRS...).

L'ACCOMPAGNEMENT A L'ADAPTATION ET A LA RENOVATION DES LOGEMENTS AUPRES DES PUBLICS VULNERABLES



- Lutter contre la précarité énergétique des ménages
- Accompagner l'adaptation des logements pour les personnes âgées et celles en situation de handicap
- Contribuer à la résorption des situations d'habitat indigne

⇒ L'ADHESION AU PROGRAMME D'INTERET GENERAL DU DEPARTEMENT

En février 2018⁵, la communauté d'agglomération de l'Albigeois a adhéré au Programme d'Intérêt Général (PIG) mis en place par le Département du Tarn. Le PIG permet d'intervenir de façon durable et qualitative sur le parc privé pour réhabiliter le patrimoine bâti des propriétaires, avec pour principaux objectifs :

- la lutte contre la précarité énergétique,
- l'adaptation du logement au vieillissement et au handicap,
- la résorption de l'habitat indigne et dégradé.

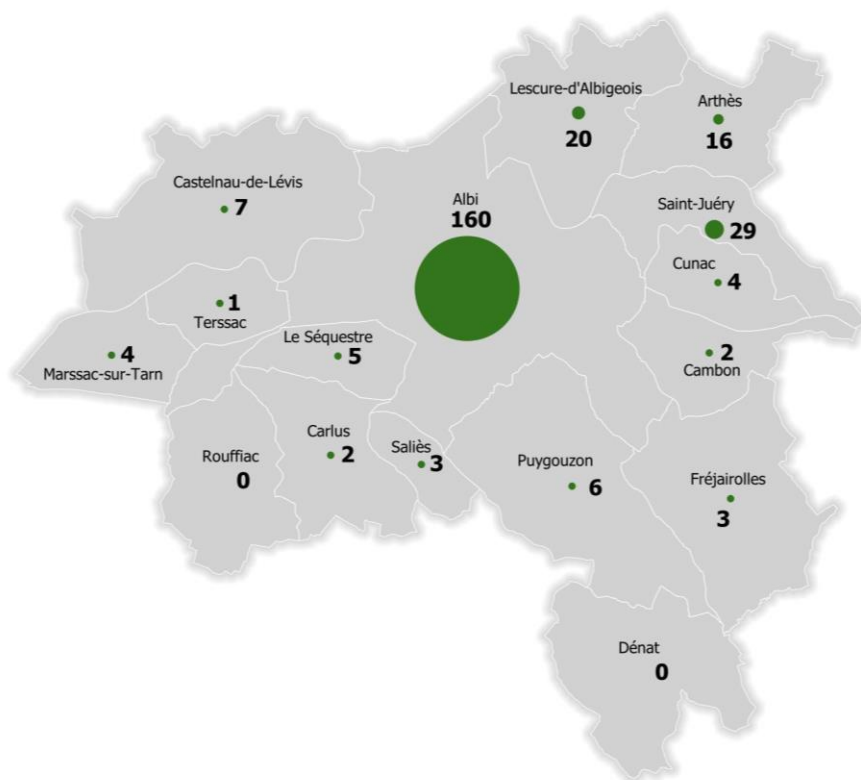


La communauté d'agglomération de l'Albigeois soutient la mise en œuvre du PIG par l'apport d'une **subvention directe de 1 000 € aux propriétaires occupants** bénéficiant des aides de l'ANAH, et pour les **propriétaires bailleurs** conventionnant avec l'ANAH pour louer leur logement à des niveaux de loyers plafonnés pour des ménages sous conditions de ressources.

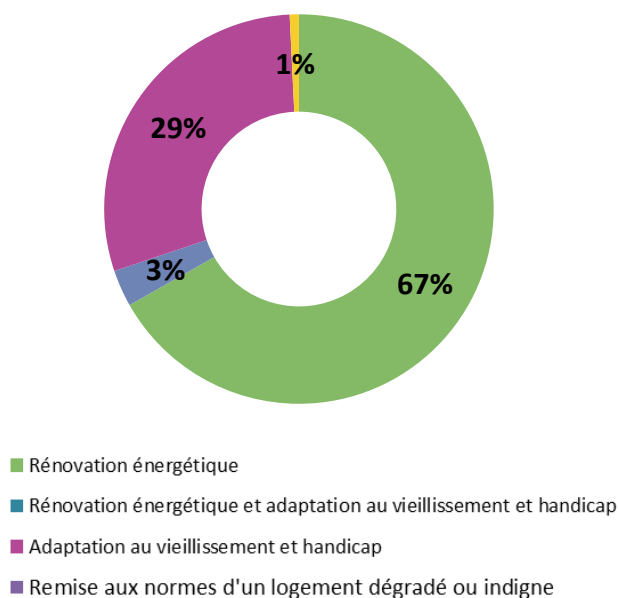
Bilan au 31 décembre 2022 des propriétaires ayant bénéficié de la subvention communautaire de 1 000 € :

Nombre de dossiers PIG (date de dépôt ANAH)	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL	Moy/an (2018-2022)	Objectif annuel	% obj réalisé
Communauté d'agglomération	78	27	44	56	57	262	52	100	52%

⁵ N°DEL2018_023



Répartition par type de travaux des demandes de subvention de l'agglomération dans le cadre du PIG départemental



Depuis sa mise en œuvre en 2018 :

- **262 dossiers** ont été financés par l'agglomération, dont **67% de rénovation énergétique**, **29% pour l'adaptation au vieillissement et au handicap** (3% des dossiers concernent les 2 thématiques).
 - **2 dossiers** ont concerné une **réhabilitation lourde** d'un logement dégradé ou indigne.
 - **7 dossiers** concernent des **demandes auprès des propriétaires bailleurs**.

Perspectives prochain PLH (pistes d'actions)

- Le PIG départemental actuel s'achève en mars 2023 et devrait être redéfini, avec de nouveaux objectifs. La communauté d'agglomération devra s'interroger sur la poursuite du partenariat et les modalités de participation, ou sur la mise en place d'une OPAH communautaire ou des OPAH-renouvellement urbain multisites pour les centres-villes et centres-bourgs.

L'ACCOMPAGNEMENT A LA RENOVATION ENERGÉTIQUE DU PARC DE LOGEMENTS PRIVES



- Lutter contre la précarité énergétique des ménages

⇒ L'ADHESION AU GUICHET UNIQUE DE LA RENOVATION ENERGETIQUE DU DEPARTEMENT



La Région Occitanie a créé le Service **Rénov'Occitanie**, dont l'objectif est d'accélérer la rénovation énergétique des logements en facilitant le passage à l'acte des ménages.

Rénov'Occitanie propose un parcours de la rénovation énergétique pour les ménages, reposant sur **des missions d'information, de conseil, d'accompagnement et de financement**.

La Région Occitanie et le Département du Tarn ont, par convention d'objectifs, défini les modalités de la mise en place de Rénov'Occitanie sur le département tarnais pour la période du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2023.

Le Département du Tarn coordonne le guichet et met à disposition un agent à disposition pour assurer les missions d'accueil téléphonique et physique. Le CAUE et l'ADIL du Tarn mettent à disposition deux Equivalent Temps Plein chacun afin d'assurer les conseils aux ménages.

Toutes les communautés de communes et d'agglomérations du Tarn mobilisées autour de la question de la rénovation énergétique et la simplification du parcours de l'usager pour faciliter le passage à l'acte ont été associées dans le cadre d'une convention de partenariat.

La communauté d'agglomération de l'Albigeois s'est engagée en septembre 2021, dans la **mise en place d'une convention de partenariat avec le Département du Tarn**⁶. Afin de créer un service public de proximité autour de la rénovation énergétique dans l'habitat, la communauté d'agglomération de l'Albigeois s'est engagée à affecter un agent employé par l'agglomération à hauteur de 0,5 Equivalent Temps Plein⁷.



⁶ N° DEL2021_214

⁷ N°DEL2021_069

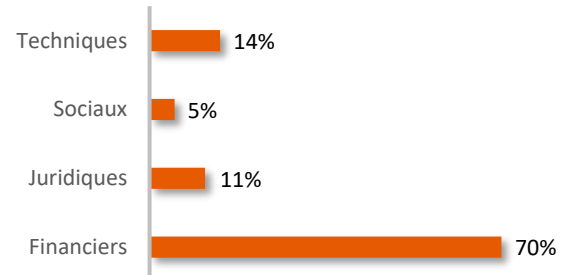
Les chiffres clés du Guichet Unique sur la communauté d'agglomération de l'Albigeois

	2021			2022		
	Département du Tarn	Communauté d'agglomération de l'Albigeois	% de la Communauté d'agglomération de l'Albigeois	Département du Tarn	Communauté d'agglomération de l'Albigeois	% de la Communauté d'agglomération de l'Albigeois
Conseils	4 420	1067	24%	6 665	1 585	24%
<i>Dont conseils de 1^{er} niveau</i>	3 513	833	24%	5 622	Données non disponibles à l'établissement du bilan	
<i>Dont conseils personnalisés</i>	907	234	26%	1 043		
Missions complémentaires réalisées par la SCIC Réhab	390	64	16%	623		
<i>Dont audits Energétiques</i>	340	58	17%	523		
<i>Dont assistance à Maîtrise d'Ouvrage</i>	50	6	12%	99		

Types de conseils donnés aux ménages Albigeois en 2021

En 2021, **70% des conseils délivrés par les conseillers du guichet sont des conseils financiers**, 14% sont des conseils techniques.

Un même ménage peut bénéficier de plusieurs types de conseils.



La mise en place d'animations en faveur de la rénovation énergétique des logements

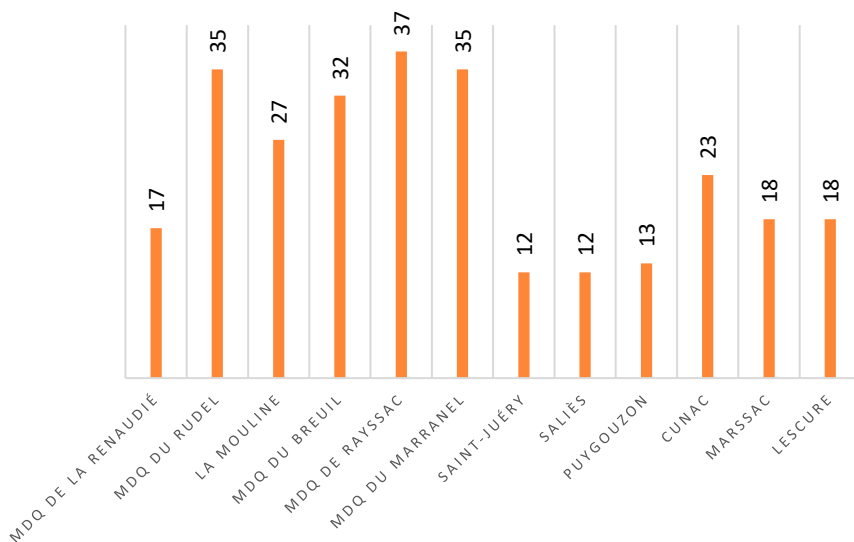
La communauté d'agglomération de l'Albigeois a souhaité contribuer à promouvoir le Guichet Unique de la Rénovation Énergétique et inciter les ménages à la rénovation énergétique des logements. **12 nuits de la thermographie ont été organisées sur le territoire de l'agglomération** entre mai et juin 2022 : 6 dans les quartiers de la ville d'Albi et 6 sur les autres communes de l'agglomération.

Les objectifs de ces nuits de la thermographie sont :

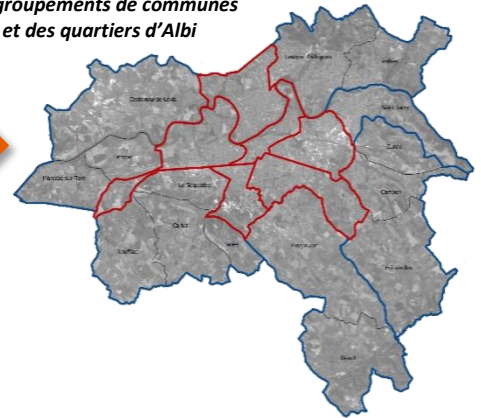
- De sensibiliser collectivement les ménages aux enjeux de la rénovation énergétique,
- De les sensibiliser sur les déperditions énergétiques possible en fonction du type de logements,
- De les encourager à réaliser des travaux de rénovation énergétique en les informant sur les aides financières et les accompagnements possibles.

Au total, **279 personnes ont assisté aux soirées de la thermographie.**

Participation aux soirées de la thermographie (en nombre de personne)



Les groupements de communes et des quartiers d'Albi



12 soirées de la thermographie auront lieu en 2023 afin de poursuivre l'information auprès des ménages.

Perspectives prochain PLH (pistes d'actions)

- La communauté d'agglomération de l'Albigeois devra poursuivre les actions de sensibilisation à la rénovation énergétique des logements de l'agglomération, en lien avec une possible mise en place d'une OPAH ou d'un PIG.
- La poursuite du Guichet Unique de la Rénovation Énergétique après 2023 devra se faire en lien avec les nouvelles modalités d'accompagnement : Mon Accompagnateur Rénov et/ou de futurs programmes opérationnels d'amélioration de l'habitat.

L'ACCOMPAGNEMENT A LA RENOVATION DES LOGEMENTS

Objectif PLH

• Lutter contre l'habitat indigne

⇒ LA MISE EN PLACE DU PERMIS DE LOUER SUR UNE PARTIE DU CENTRE DE LA VILLE D'ALBI (régime d'autorisation préalable)



de lutte
de

La communauté d'agglomération de l'Albigeois a souhaité mettre en place un outil contre l'habitat indigne : **le permis de louer**⁸. Le respect des critères de décence et salubrité est un enjeu majeur, les logements insalubres pouvant mettre en danger la santé et la sécurité des locataires.

Le permis de louer est ainsi un dispositif qui permet de répondre à plusieurs enjeux :

- Assurer un logement décent aux locataires
- Lutter contre les marchands de sommeil
- Améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire
- Valoriser les propriétaires qui entretiennent leur bien
- Créer un outil de repérage et d'observation permettant d'avoir une meilleure connaissance de la qualité des logements mis en location.

Des enjeux renforcés par les lois Energie Climat de 2019 et Climat et Résilience de 2021, qui imposent depuis janvier 2023 de nouveaux critères de décence liés à la performance énergétique des logements



Depuis le **1^{er} novembre 2022**, le permis de louer est mis en place, à titre expérimental pour un an, **sur une partie du centre-ville d'Albi**.

Depuis sa mise en œuvre jusqu'au 30 janvier 2023, **146 demandes de permis de louer** ont été déposées, dont **87 dossiers instruits**, et 116 visites de logement ont d'ores et déjà été réalisées.

Le périmètre d'application sur le centre-ville d'Albi



Secteur sauvegarde élargi à l'est

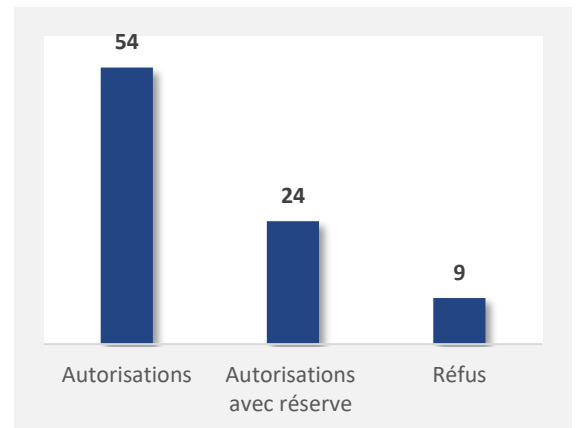
Estimation à 2 000 logements locatifs
 (logements de plus de 15 ans, hors logements sociaux, conventionnés ANAH et locations touristiques)
 Avec un taux de rotation annuel de 25% à 35%, cela représente entre **500 et 700 visites par an** pour un permis de louer sur ce périmètre.

⁸ N°DEL2022_046 et N° DEL2022_225

Les demandes déposées et les visites réalisées du 1^{er} novembre 2022 au 30 janvier 2023



Les types de réponses des 87 dossiers instruits du 1^{er} novembre 2022 au 30 janvier 2023



Les actions de communication



Perspectives prochain PLH (pistes d'actions)

- La communauté d'agglomération de l'Albigeois devra réaliser le bilan de la première année expérimentale et se positionner sur le renouvellement du dispositif, la modification du périmètre d'application et l'éventuelle étendue du dispositif sur d'autres communes de l'agglomération.

LE RENFORCEMENT DE L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE

⇒ LE VOLET HABITAT DU DISPOSITIF « ACTION CŒUR DE VILLE » D'ALBI



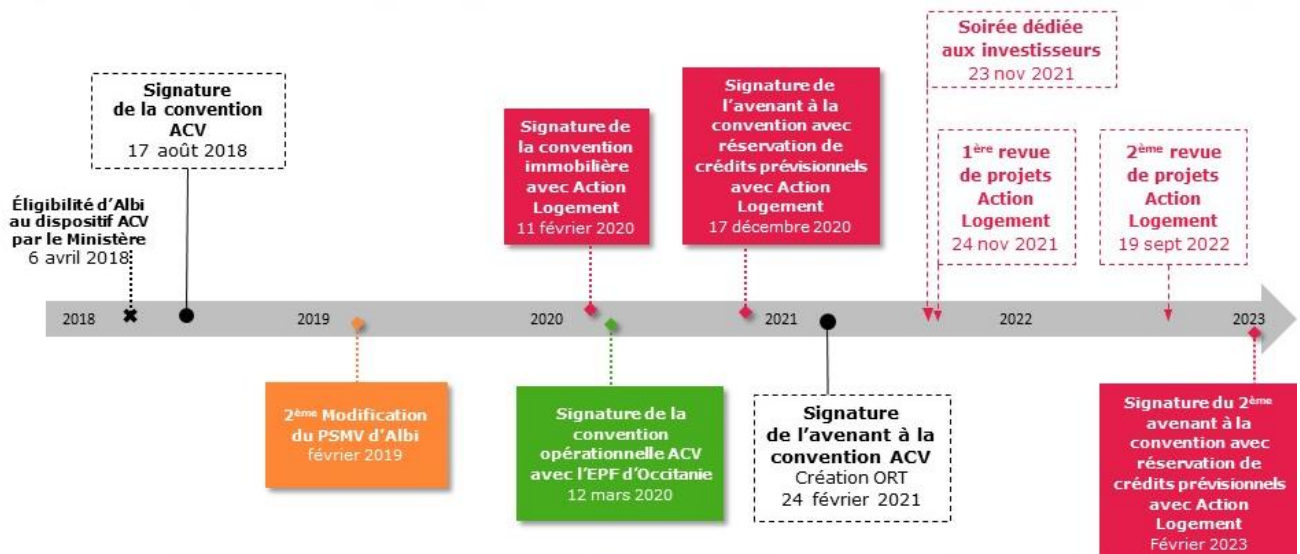
Depuis 2018, la ville d'Albi fait partie des 234 villes bénéficiaires du programme national « Action Cœur de Ville ». A ce titre, une convention-cadre pluriannuelle a été signée le 17 août 2018 avec toutes les parties prenantes (la Ville d'Albi, la communauté d'agglomération de l'Albigeois, l'Etat, Action Logement, l'ANAH, la Banque des Territoires, la CCI du Tarn et la région Occitanie).

Les orientations stratégiques du programme Action Cœur de Ville d'Albi répondent à une double ambition :

- améliorer les conditions et le cadre de vie des habitants ;
- conforter son rôle de moteur de développement du territoire, en participant à la consolidation et au développement de la dynamique d'attractivité résidentielle et d'emploi.

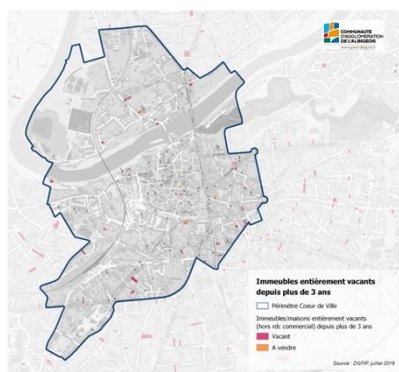
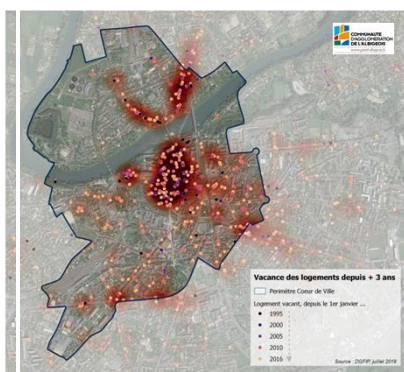
Pour ce faire, l'axe 1 de la convention « De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville » repose sur plusieurs enjeux :

- diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins en logements du plus grand nombre de ménages (actifs, familles, étudiants, personnes âgées, etc) ;
- diversifier l'occupation sociale pour de meilleurs équilibres territoriaux ;
- diminuer la vacance résidentielle ;
- réhabiliter et améliorer la performance énergétique des ensembles immobiliers.



L'élaboration du diagnostic habitat, de fiches immeubles et de fiches projets

Extrait de l'inventaire des immeubles vacants de + de 3 ans ou à vendre dans le cœur de ville d'Albi



Extrait des fiches immeubles et de projets



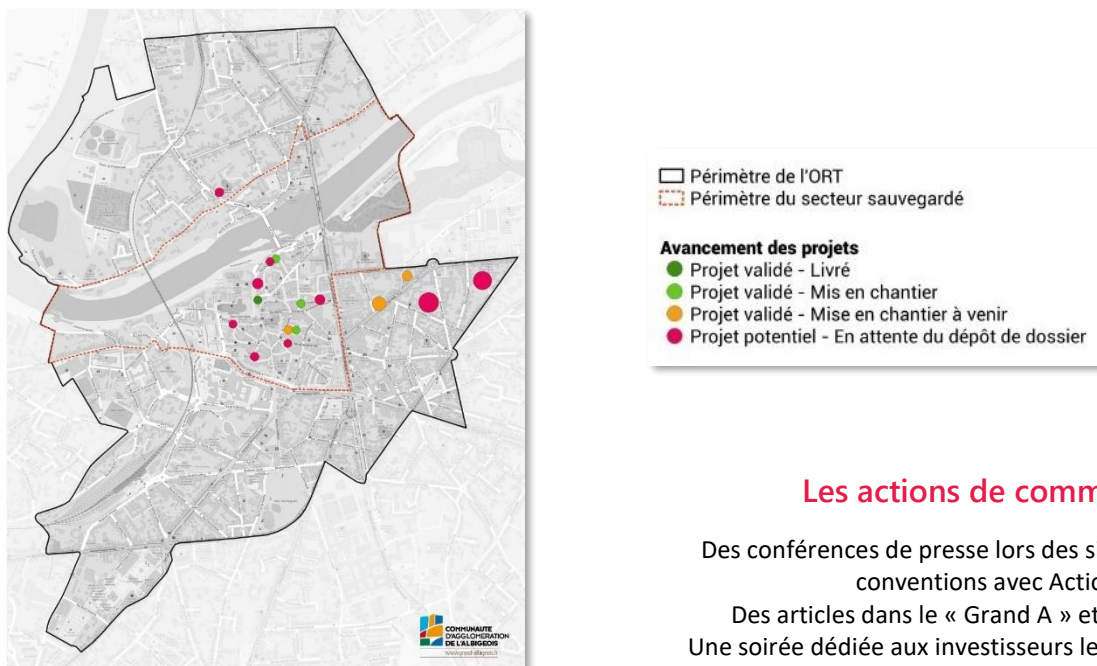
Les partenariats avec l'EPF d'Occitanie et Action Logement

En 2020, l'Agglomération et la ville d'Albi ont conventionné avec l'Établissement Public Foncier d'Occitanie et Action Logement.

- Le partenariat permet à l'EPFO⁹ de procéder à des acquisitions foncières et immobilières de nature à faciliter les opérations d'aménagement dédiées à l'habitat, notamment par des opérations de réhabilitation et de renouvellement urbain, pour un budget d'intervention de l'EPFO fixé à 3,5 millions d'€ sur les huit ans de la durée de la convention.
 - En octobre 2022, l'EPFO a fait l'acquisition d'un immeuble rue d'Engueysse immeuble vétuste et dégradé dans le cœur historique avec vue sur le Tarn, qui a fait l'objet d'arrêtés municipaux de péril imminent en août et octobre 2019.
- Le partenariat avec Action Logement¹⁰ permet la production d'une offre nouvelle, diversifiée et qualitative de logements dans le cadre de réhabilitation d'immeubles vacants ou d'opérations de démolition-reconstruction. Une 1^{ère} convention¹¹, signée en 2020, avec Action Logement a permis de fixer un concours financier prévisionnel de 9,2 millions d'euros, sous la forme de subventions et de prêts à taux préférentiel.
 - Au 31 décembre 2022, le volume financier consommé est de 4 705 003 €, correspondant à 8 opérations, ce qui représente la création et la réhabilitation de 105 logements.



Les projets de réhabilitation et de construction neuve dans le cadre du partenariat avec Action Logement



Les actions de communication

Des conférences de presse lors des signatures des conventions avec Action Logement,
 Des articles dans le « Grand A » et « Albimag »,
 Une soirée dédiée aux investisseurs le 23/11/2021,
 Un film réalisé par Action Logement lors de la 1^{ère} revue de projet du 24/11/2022.

Perspectives prochain PLH (pistes d'actions)

- Dans le cadre de la 2^{ème} phase du dispositif « Action Cœur de Ville » portant sur la période 2023-2026, Action Logement s'est engagé à prévoir, dans le cadre d'un avenant signé en janvier 2023¹², une nouvelle réservation prévisionnelle de concours financiers à hauteur de 7,6 millions d'euros.

⁹ N°DEL2020_042

¹⁰ N°DEL2019-226

¹¹ N°DEL2020_227

¹² N°DEL2022_274

L'ACCUEIL ET LES BESOINS EN ANCRAGE TERRITORIAL DES GENS DU VOYAGE

Objectif PLH

- Mettre en œuvre la compétence issue de la loi NOTRe
- Mettre l'Albigeois en conformité avec le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage

⇒ LE TRANSFERT DE COMPETENCE ISSUE DE LA LOI NOTRE

Suite aux dispositions de la loi NOTRe du 7 août 2015, et à compter du 1^{er} janvier 2017, la communauté d'agglomération de l'Albigeois est devenue compétente en matière de création, d'aménagement, d'entretien et de gestion des aires permanentes d'accueil, des aires de grand passage, et des terrains familiaux locatifs.

A ce titre, la communauté d'agglomération :

- renouvelle tous les ans le partenariat avec l'association SOLIHA pour la gestion et l'entretien de l'aire d'accueil de Jarlard à Albi.
- a finalisé en mars 2020 une étude pour identifier les situations et les conditions d'ancrage territorial des gens du voyage à l'échelle communautaire. Lancée par délibération en décembre 2017¹³, cette étude a été co-financée avec l'Etat.



⇒ LA MISE EN ŒUVRE DES PRESCRIPTIONS DU SDAHGV 2022-2028

La loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage prévoit l'adoption dans chaque département d'un SDAHGV, ayant vocation à programmer pour une période de six ans et par secteur géographique : des aires de grands passages, des aires permanentes d'accueil, des dispositifs de sédentarisation (terrains familiaux locatifs ou habitat adapté).

- le SDAHGV 2022-2028 a été approuvé par la communauté d'agglomération de l'Albigeois¹⁴, les villes d'Albi et de Saint-Juéry à l'issue du conseil communautaire et des conseils municipaux de septembre 2022 ; et approuvé par la préfecture et le conseil départemental par arrêté conjoint en date du 27 octobre 2022.
- en décembre 2022, la communauté d'agglomération de l'Albigeois, la communauté d'agglomération de Gaillac-Graulhet et la communauté de communes du Carmausin Ségala ont approuvé la création d'un syndicat mixte¹⁵ pour l'aménagement, l'entretien et la gestion d'une future aire des grands passages des gens du voyage pour l'axe Nord du département.

Perspectives prochain PLH

- Poursuivre la mise en œuvre les prescriptions du SDAHGV 2022-2028.

¹³ N°DEL2017_230

¹⁴ N°DEL2022_226

¹⁵ N°DEL2022_271

LA RÉFORME DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

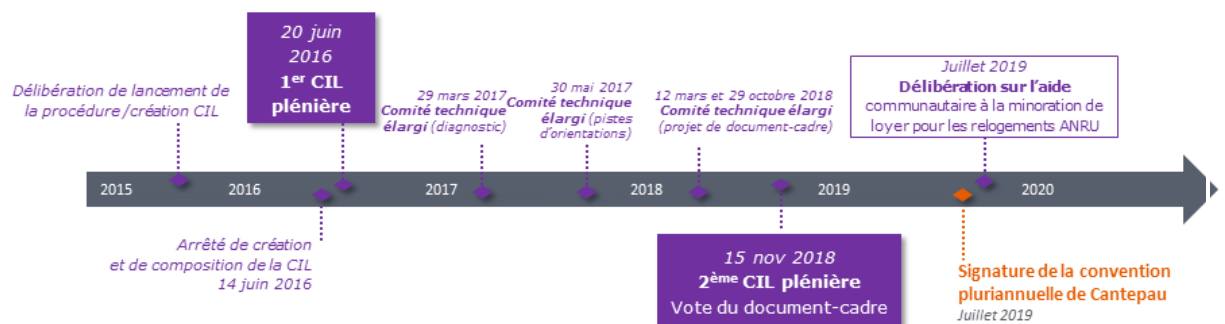
Objectif PLH

- Mettre en œuvre la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)
- Mettre en œuvre le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur (PPGDLSID)

⇒ LA CREATION DE LA CIL ET L'ELABORATION DU DOCUMENT-CADRE

La loi ALUR de mars 2014, renforcée par la loi Egalité et Citoyenneté de janvier 2017, puis la loi ELAN de novembre 2018, et enfin la loi 3DS février 2022, impulsent de profondes modifications dans la gouvernance et les stratégies d'attributions de logement social et de gestion de la demande afin de garantir des politiques d'accès au parc social transparentes et fluides, ainsi qu'une plus grande mixité sociale dans les politiques de peuplement.

- la création par arrêté préfectoral en date du 14 juin 2016 de la conférence intercommunale du logement de l'Albigeois (CIL), instance de pilotage partenarial co-présidée par la présidente de l'Albigeois et le préfet du Tarn, et composée de l'ensemble des acteurs du logement social du territoire.
- l'adoption du document-cadre de l'Albigeois, définissant les grandes orientations en matière d'attributions, d'équilibres territoriaux et d'accueil des publics prioritaires, en CIL plénière en novembre 2018, puis en conseil communautaire de décembre 2018¹⁶.
- la mise en place en juillet 2019 d'une indemnité financière¹⁷ pour les bailleurs sociaux proposant une minoration de loyer aux ménages relogés dans le parc locatif conventionné depuis plus de cinq ans dans le cadre des démolitions du projet de renouvellement urbain « Cantepau Demain ».



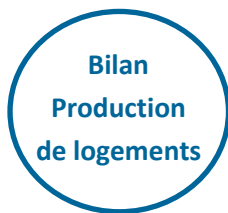
Perspectives prochain PLH

- Elaboration de la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA)
- Elaboration du PPGDLSID :
 - la convention sur le service d'information et d'accueil des demandeurs de logements sociaux (SIADL),
 - la convention sur le dispositif de gestion partagée, comprenant notamment la cotation de la demande locative sociale.

¹⁶ N°DEL2018_233

¹⁷ N°DEL2019_100 et N°DEL2020_147

SYNTHESE



Une production de logements proche des objectifs fixés

Logements mis en chantier	Production de logements de 2015 à 2021		% des objectifs du PLH
	En nombre de logements commencés sur la période	En moyenne par an	
Communauté d'agglomération	3 197	457	70%

Le PLH 2015-2020, approuvé en décembre 2016, a fixé un objectif de production de 650 logements par an.

De 2015 à 2021, près de **3 200 logements ont été mis en chantier**, soit **70 % des objectifs**.

Albi a concentré 60% de la production de logements, pour un objectif fixé à 44% dans le PLH. La production en renouvellement urbain y est importante, avec 43% des logements créés (démolition-reconstruction et travaux sur construction existante).



Une production locative sociale à renforcer sur certains territoires

Logements mis en chantier	Production de logements sociaux de 2015 à 2021		% des objectifs du PLH
	En nombre de logements commencés sur la période	En moyenne par an	
Communauté d'agglomération	465	183	36%

Concernant la production locative sociale, les résultats sont plus inégaux. Certaines communes (soumises aux obligations SRU ou en anticipation) n'ont pas produit de nouveaux logements sociaux.

Albi a atteint 20,22% de logements sociaux au 1^{er} janvier 2021, et Marssac sur Tarn a produit près de 80 logements sociaux, soit 40% de sa production de logements. Pour autant, des projets sont en cours de définition, notamment sur Albi qui poursuit sa dynamique, ainsi que sur Lescure d'Albigeois, en lien avec le projet de contrat de mixité sociale.

Un soutien pour les primo-accédants souhaitant accéder à la propriété



	Nombre de prêts 1 ^{ère} Clef délivrés de 2017 à 2022		% des objectifs du PLH
	En nombre de prêts	En moyenne par an	
Communauté d'agglomération	429	72	72%

L'accession à la propriété pour les primo-accédants fait partie des actions importantes mises en place lors de ce PLH, avec la mise en œuvre du Prêt 1^{ère} Clef en Albigeois, prêt à taux zéro local, complémentaire à celui de l'État.

Entre mars 2017 et décembre 2022, **430 ménages primo-accédants** ont bénéficié du Prêt 1^{ère} Clef en Albigeois pour acheter un logement sur l'une des seize communes de l'agglomération.

Un soutien pour la rénovation des logements privés



	Nombre de ménages ayant bénéficié des subventions communautaires de 2018 à 2022		% des objectifs du PLH
	En nombre de ménages	En moyenne par an	
Communauté d'agglomération	262	52	52%

L'agglomération soutient également la rénovation énergétique des logements, l'adaptation au vieillissement et au handicap et la lutte contre l'habitat indigne pour les propriétaires occupants ou bailleurs respectant les critères d'éligibilité de l'ANAH. Afin de diminuer le reste à charge pour les propriétaires, la communauté d'agglomération a adhéré en 2018 au PIG départemental. De 2018 à 2022, **262 propriétaires occupants ou bailleurs** ont pu bénéficier d'une subvention forfaitaire de l'agglomération de 1 000 €.

Par ailleurs, depuis l'adoption du PLH en décembre 2016, d'autres actions en faveur de la réhabilitation du parc de logements privé ont été engagées :

- L'agglomération participe au Guichet unique de la rénovation énergétique du Tarn, « Tarn Rénov'Occitanie », en affectant un agent de l'agglomération pour moitié de son temps de travail, et en réalisant des actions d'animation pour sensibiliser et encourager les ménages à entreprendre des travaux de réhabilitation énergétique de leur logement.
- Depuis le 1^{er} novembre 2022, la communauté d'agglomération de l'Albigeois a mis en place un outil de lutte contre l'habitat indigne « le permis de louer » sur une partie du centre-ville d'Albi.

