

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGOIS
SÉANCE DU 14 FÉVRIER 2023 À 18 HEURES 30

N° DEL2023_037 : PROROGATION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

L'an deux mille vingt trois, le quatorze février

Le conseil de la communauté d'agglomération de l'Albigeois s'est réuni en mairie d'Albi le mardi 14 février 2023 à 18 heures 30, sur convocation de madame Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, présidente de la communauté d'agglomération de l'Albigeois, en date du 8 février 2023.

Présidait la séance : Madame Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL

Secrétaire : Monsieur Pierre DOAT

Membres présents votants : Mesdames, messieurs,
Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, Michel FRANQUES, Marie-Pierre BOUCABEILLE, Roland GILLES, Laurence PUJOL, Jean-Michel BOUAT, Marie-Corinne FORTIN, Mathieu VIDAL, Bruno LAILHEUGUE, Anne GILLET VIES, Achille TARRICONE, Nathalie BORGHESE, Patrick BLAY, Fabienne MENARD, Steve JACKSON, Nathalie FERRAND-LEFRANC, Pascal PRAGNERE, Jean-Laurent TONICELLO, Nicole HIBERT, Marie-Claire GEROMIN, Pierre DOAT, Philippe GRANIER, Eric GUILLAUMIN, Patrice DELHEURE, Grégory AVEROUS, Jérôme CASIMIR, Gérard POUJADE, Elisabeth CLAVERIE, Bernard DELBRUEL, Ghislain PELLIEUX, Anne-Marie ROSÉ, Alfred KROL, Michel TREBOSC, David DONNEZ, Sylvie FONTANILLES-CRESPO, Camille DEMAZURE, Yves CHAPRON, Jacky MIQUEL

Membres présents non votants :
Mesdames, Cindy PERLIN-COCQUART, Marie-Thérèse LACOMBE, Marie ESTEVENY, Agnès BRU, Nathalie LACASSAGNE

Membres excusés :
Messieurs, Frédéric CABROLIER, Thierry DUFOUR, Jean-François ROCHEDREUX, Patrick MARIE

Membres représentés : Mesdames, messieurs,
Naïma MARENGO (pouvoir à Roland GILLES), Gilbert HANGARD (pouvoir à Jean-Michel BOUAT), Odile LACAZE (pouvoir à Michel FRANQUES), Geneviève MARTY (pouvoir à Marie-Pierre BOUCABEILLE), Danielle PATUREY (pouvoir à Jean-Laurent TONICELLO), Marc VENZAL (pouvoir à David DONNEZ), Thierry MALLÉ (pouvoir à Anne-Marie ROSÉ), Christine TAMBORINI (pouvoir à Alfred KROL), Martine LASSERRE (pouvoir à Sylvie FONTANILLES-CRESPO)

Conseillers communautaires en exercice : 50 titulaires et 10 suppléants

Quorum : 26

Votants : 47

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU MARDI 14 FÉVRIER 2023

N° DEL2023_037 : PROROGATION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Pilote : Habitat

Monsieur Bruno LAILHEUGUE, rapporteur,

Adopté pour une période de six ans en décembre 2016 par délibération N°DEL2016_174, le programme local de l'habitat (PLH) de la communauté d'agglomération de l'Albigeois arrive à échéance le 22 février 2023. Au terme des six ans, l'article L302-4-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit la possibilité de proroger sa validité pour une durée maximale de deux ans par délibération du Conseil communautaire, après accord de l'État et délibération engageant l'élaboration d'un nouveau PLH.

La communauté d'agglomération de l'Albigeois a lancé la révision de son troisième PLH lors du Conseil communautaire du 11 février 2020 (DEL2020_044). Le marché a été attribué au groupement SEMAPHORES EXPERTISE / SCOP PLANED en mars 2021 (N°DEC2021_0494).

La communauté d'agglomération de l'Albigeois a formulé, auprès du préfet du Tarn, une demande de prorogation du PLH de deux ans, soit jusqu'en février 2025. La demande a été accompagnée du bilan des actions réalisées, tel que ci-annexé. Par courrier en date du 6 février 2023, monsieur le préfet a émis un avis favorable à cette demande de prorogation pour une durée maximale de deux ans.

Le caractère exécutoire du PLH prorogé sera caduc dès l'approbation du troisième PLH en cours d'élaboration.

Les actions engagées depuis 2016

Depuis l'adoption du PLH en décembre 2016, une partie du programme d'actions thématiques a été réalisée, avec parfois des ajustements éventuels au fur et à mesure des actions mises en œuvre ; d'autres ont été initiées pour répondre aux besoins et enjeux locaux :

- les subventions communautaires pour soutenir la production locative sociale aux loyers les plus abordables, les prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI). Depuis l'adoption du règlement d'intervention en décembre 2016 (N°DEL2016_176), deux nouveaux leviers financiers ont été adoptés en décembre 2018 (N° DEL2018_235) pour :

- soutenir les opérations de logements sociaux comprenant moins de dix 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'agence nationale de l'habitat (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 permet 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.

→ 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. Pour ces opérations 1,10 million d'euros ont été versés par la communauté d'agglomération aux opérateurs.

- le prêt 1^{ère} clef en Albigeois : un prêt à taux zéro local, en partenariat avec quatre établissements bancaires, pour soutenir les primo-accédants dans leur projet d'accession à la propriété. Cette aide permet de compléter le plan de financement des ménages en leur proposant un prêt à taux zéro, complémentaire au prêt principal, et cumulable avec le prêt à taux zéro de l'État. Depuis son adoption en décembre 2016 (N°DEL2016_175A), la communauté d'agglomération a fait évoluer le dispositif :

- en février 2018 pour ouvrir l'aide communautaire aux ménages composés d'une personne, ainsi que pour augmenter la durée du prêt (N°DEL2018_024).

- en février 2020 pour abonder les montants du prêt 1^{ère} clef en Albigeois pour l'acquisition de logements anciens avec travaux, afin d'encourager la réhabilitation et la rénovation énergétique du parc de logement existant (N°DEL2020_043).

→ sur la période 2017-2022, 429 prêts 1^{ère} clef en Albigeois ont été accordés (66% pour l'acquisition de logements neufs, 30% pour des logements anciens avec travaux et 4% pour des PSLA), pour un budget total de 1,3 millions d'euros, soit une subvention moyenne de 3 000 € par prêt versée aux établissements bancaires partenaires, compensant l'absence de taux d'intérêts sur les prêts 1^{ère} clef.

- les subventions communautaires pour soutenir les propriétaires occupants et bailleurs, conventionnant avec l'ANAH, dans des travaux de réhabilitation de leur logement. En février 2018, la communauté d'agglomération de l'Albigeois a adhéré au programme d'intérêt général (PIG) mis en place par le département du Tarn (N°DEL2018_023). 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.

→ sur la période 2018-2022, 262 propriétaires ont bénéficié de l'aide communautaire, dont 69% pour des travaux de rénovation énergétique et 29% pour adapter les logements au vieillissement et au handicap.

- dans le cadre de la réforme des attributions des logements sociaux initiée par la loi ALUR et complétée par les lois successives :

- 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 2018 (N°DEL2018_233).

- la mise en place en juillet 2019 d'une indemnité financière 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 (N° DEL2019_100 et N° DEL2020_147).

- la mise en place, le suivi et l'animation du volet habitat du dispositif Action Cœur de ville d'Albi. En 2020, la communauté d'agglomération et la ville d'Albi ont conventionné avec Action Logement et l'établissement public foncier d'Occitanie (EPFO) :

- une première convention, 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 (N° DEL2020_227).

Puis, dans le cadre de la seconde 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 2023, une nouvelle réservation prévisionnelle de concours financiers à hauteur de 7,6 millions d'euros (N°DEL2022_274). Ces contributions financières permettent de soutenir les opérateurs, publics ou privés, dans la construction d'opérations de logement et la réhabilitation d'immeubles, notamment vacants.

→ dans le cadre de la première convention, au 31 décembre 2022, 8 opérations, représentant 105 logements, ont bénéficié d'un soutien financier d'Action Logement pour un montant de 4,7 millions d'euros.

- la convention, signée en 2020, avec l'EPFO a défini trois périmètres d'intervention –le centre-ancien, Madeleine et le secteur Cordeliers-Université – au sein desquels l'EPFO est habilité à procéder à des acquisitions foncières de nature à faciliter les opérations d'aménagement dédiées à l'habitat.

→ en octobre 2022, l'EPFO a fait l'acquisition d'un immeuble localisé rue d'Engueysse, immeuble vétuste et dégradé dans le cœur historique.

- un accompagnement et une animation territoriale pour encourager les propriétaires à s'engager dans la rénovation énergétique de leur logement :

- afin de créer un service public de proximité autour de la rénovation énergétique de l'habitat privé, la communauté d'agglomération de l'Albigeois contribue au guichet unique de la rénovation énergétique Tarn Renov'Occitanie en y affectant un agent de la communauté d'agglomération pour moitié de son temps de travail (N°DEL2021_069 et N° DEL2021_214).

- la réalisation en mai/juin 2022 de douze soirées de la thermographie. 12 nouvelles soirées de la thermographie auront lieu en 2023 afin de poursuivre l'information auprès des ménages.

- la mise en place, à compter du 1^{er} novembre 2022, du dispositif permis de louer, et ce à titre expérimental sur une partie du centre-ville d'Albi (N°DEL2022_046 et N°DEL2022_225).

→ depuis sa mise en œuvre jusqu'au 30 janvier 2023, 146 demandes de permis de louer ont été déposées. 116 visites de logement ont d'ors et déjà été réalisées. 78 autorisations de louer ont été délivrées dont 24 avec réserves. 9 autorisations ont été refusées.

- suite aux dispositions de la loi NOTRe du 7 août 2015, la communauté d'agglomération de l'Albigeois est devenue, au 1er janvier 2017, 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 (N°DEL4-132/2016). 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 (N°DEL2017_230).

- a approuvé en septembre 2022, le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage du Tarn portant sur la période 2022-2028 (N° DEL2022_226) et en décembre 2022 a approuvé la création d'un syndicat mixte 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 (N° DEL2022_271).

Le Conseil de la communauté d'agglomération de l'Albigeois,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU les statuts de la communauté d'agglomération de l'Albigeois,

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment l'article L302-4-2,

VU la délibération N°DEL2016_174 en date du 15 décembre 2016 portant approbation du PLH 2015-2020,

VU la délibération N°DEL2019_026 en date du 9 avril 2019 portant approbation du bilan triennal du PLH 2015-2020,

VU la délibération N°DEL2020_044 en date du 11 février 2020 portant sur le lancement de la révision du PLH,

VU la demande de prorogation adressée au préfet du Tarn par courrier en date du 31 janvier 2023, conformément au code de la construction et de l'habitation (art. L302-4-2) qui prévoit qu'au terme des six ans, le programme local de l'habitat peut être prorogé pour une durée maximale de deux ans,

VU l'avis favorable du préfet du Tarn par courrier en date du 6 février 2023 quant à la demande de prorogation du PLH approuvé en décembre 2016,

VU l'avis favorable du Bureau communautaire du 24 janvier 2023,

ENTENDU LE PRÉSENT EXPOSÉ,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À L'UNANIMITÉ,

APPROUVE la prorogation de deux ans du programme local de l'habitat 2015-2020, soit jusqu'au 22 février 2025. Son caractère exécutoire prorogé sera caduc dès approbation du troisième PLH.

APPROUVE le bilan du programme local de l'habitat 2015-2020 de la communauté d'agglomération de l'Albigeois ci-annexé.

AUTORISE madame la présidente ou son représentant à accomplir toutes les formalités nécessaires à sa mise en œuvre.

Fait le 14 février 2023,

La présidente,

Le secrétaire de séance,

Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL

Pierre DOAT