



**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
DE L'ALBIGOIS**

Envoyé en préfecture le 27/06/2024

Reçu en préfecture le 27/06/2024

Publié le 27/06/2024

ID : 081-248100737-20240625-DEL2024_126-DE

S²LOW



Programme Local
de l'Habitat de la
communauté
d'agglomération
de l'Albigeois

Diagnostic

TRAVAIL RÉALISÉ AVEC L'ASSISTANCE DU GROUPEMENT



SEMAPHORES
GROUPE ALPHA

plan@d
Planification et Développement

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
1. INTRODUCTION	3
1.1. QU'EST-CE QU'UN PLH ?	3
1.2. LE CONTENU DU PLH	3
1.3. LES LOIS ET REGLEMENTS PRIS EN COMPTE DANS LE PLH	4
1.4. L'ARTICULATION DU PLH AVEC LES AUTRES DOCUMENTS LOCAUX DE PLANIFICATION ET DE PROGRAMMATION	7
1.5. LA METHODE D'ELABORATION	8
1.6. LE PORTER A CONNAISSANCE DE L'ETAT	9
2. DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES : L'ALBIGEOIS, TERRITOIRE EN TRANSITION	10
2.1. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE PORTEE PAR LE SOLDE MIGRATOIRE	10
2.2. UNE RESTRUCTURATION SOCIOLOGIQUE DU TERRITOIRE EN COURS, EN LIEN AVEC UN REGAIN D'ATTRACTIVITE DE LA VILLE CENTRE ?	13
2.3. UNE AUGMENTATION DU NOMBRE DE MENAGES, MAIS DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS A DECORRELER DE LA TAILLE DES MENAGES	17
3. LE PARC DE LOGEMENTS ET SON EVOLUTION	19
3.1. UN PARC GLOBALEMENT RECENT, MAIS POTENTIELLEMENT ENERGIVORE	19
3.2. UN PARC POTENTIELLEMENT INDIGNE LIMITE, MAIS UN REPERAGE ET UN SUIVI A AMELIORER	23
3.3. QUELQUES COPROPRIETES FRAGILISEES A SURVEILLER	25
3.4. LOGEMENTS VACANTS : UN PHENOMENE LIMITE EN ALBIGEOIS	26
4. L'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES.....	29
4.1. UNE MAJORITE DE PROPRIETAIRES OCCUPANTS, VIVANT EN MAISON	29
4.2. UNE EVOLUTION DE L'OCCUPATION DES MAISONS INDIVIDUELLES A ANTICIPER POUR DIVERSIFIER LE PEUPEMENT DE LA VILLE CENTRE	30
4.3. UN PARC LOCATIF IMPORTANT ET EN DEVELOPPEMENT, MAIS TRES CONCENTRE SUR ALBI.....	31
4.4. UN PARC LOCATIF SOCIAL ENCORE TRES CONCENTRE, MAIS QUI TEND A SE DIVERSIFIER	32
5. LA PRODUCTION DE LOGEMENTS.....	34
5.1. UNE PRODUCTION SOUTENUE ET EN AUGMENTATION	34
5.2. UNE PRODUCTION DOMINEE PAR LA MAISON INDIVIDUELLE EN PERIPHERIE ET PAR LE LOGEMENT COLLECTIF DANS LA VILLE CENTRE	35
5.3. UNE PRODUCTION RECENTE QUI FAVORISE LES PETITES TYPOLOGIES	36
5.4. UNE TENDANCE EN RENOUVELLEMENT URBAIN QUI SE RENFORCE	37
6. UN MARCHÉ IMMOBILIER QUI SE TEND SUR TOUS LES SEGMENTS	38
6.1. LE MARCHÉ DE LA VENTE	38
6.2. FACE A DES MARCHES QUI SE TENDENT, L'ACCESSION AIDEE/ABORDABLE, UNE OPPORTUNITE DE PLUS EN PLUS COMPETITIVE POUR LES PRIMO-ACCEDANTS	42
6.3. LE MARCHÉ LOCATIF	45
7. ZOOM SUR LES PUBLICS SPECIFIQUES	47
7.1. LES SENIORS	47
7.2. LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP	49
7.3. LES JEUNES	50
7.4. LES PUBLICS EN DIFFICULTE	51
7.5. LES GENS DU VOYAGE	52

1. Introduction

1.1. Qu'est-ce qu'un PLH ?

Le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques.

« Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale (...) en assurant, entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PLALHPD) et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L 441-1-1 (...). »¹

Le PLH est obligatoire pour les EPCI de plus de 30 000 habitants comportant une ville centre de plus de 10 000 habitants (population totale). La population légale au 01/01/2020 de la communauté d'agglomération de l'Albigeois est de 84 551 habitants et celle de la commune d'Albi 50 759 habitants. Le PLH est donc obligatoire sur le territoire.

1.2. Le contenu du PLH

Les articles R. 302-1 à R. 302-1-3 du CCH précisent que ce document doit comporter trois volets :

- un diagnostic basé sur une analyse de l'offre et des besoins, une évaluation des politiques antérieures de la situation économique et sociale,
- un document d'orientations stratégiques déterminant les principes d'intervention des politiques publiques sur la base des enjeux identifiés dans le diagnostic,
- un programme d'actions qui devra être territorialisé (avec une définition des objectifs par commune) et opérationnel, c'est-à-dire basé sur une identification des opérations, du foncier disponible ou à mobiliser, des conditions de réalisation des programmes et de leur calendrier prévisionnel.

¹ Article L302-1 du CCH

1.3. Les lois et règlements pris en compte dans

Les PLH ont été créés par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Ils répondaient à la nécessité d'associer les compétences d'urbanisme, exercées par les communes ou leurs groupements depuis la décentralisation, à celles relatives au logement, placées sous la responsabilité de l'État. Depuis cette date, dans un contexte de décentralisation accentuée, le poids des PLH en tant qu'outils de programmation a été constamment renforcé afin d'en accroître le caractère obligatoire, d'en étendre le champ d'application et d'en affirmer le caractère opérationnel.

Les règles applicables aux PLH résultent d'une évolution législative et réglementaire marquée par la volonté de renforcer le rôle de ces documents de programmation communautaire en matière d'habitat. Le PLH de la communauté d'agglomération de l'Albigeois prend en compte les évolutions législatives suivantes :

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage

Cette loi permet de mettre en adéquation les besoins de stationner dans des conditions décentes des gens du voyage et la mise à disposition de terrains prévus à cette fin par les élus locaux. Cette adéquation est mise en œuvre au travers des Schémas Départementaux d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV). La loi du 5 juillet 2000 oblige les communes de plus de 5 000 habitants à réaliser et gérer des aires d'accueil et des aires de grand passage pour les ménages itinérants. La loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite loi NOTRe, transfère la compétence en matière d'accueil des gens du voyage aux EPCI.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000

La loi SRU instaure le principe de compatibilité entre le PLH et les documents d'urbanisme, notamment le schéma de cohérence territoriale (SCoT). La loi SRU renforce le rôle des PLH, non seulement comme outil de cohérence territoriale, mais aussi comme outil de mise en œuvre de la solidarité entre les communes en matière d'habitat. L'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU), modifié par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social et la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, a pour objet de permettre une répartition plus équilibrée du logement social dans les grandes agglomérations. Cette loi impose notamment aux communes de plus de 3 500 habitants situés dans une agglomération ou un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants d'atteindre un nombre de logements sociaux représentant au moins 20 % (ou 25 %) des résidences principales. L'échéance prévue initialement pour 2025 a été abandonnée par la loi 3DS du 21 février 2022 au profit d'un rattrapage « glissant ».

Depuis la loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017, après propositions par les EPCI d'appartenance et avis du Préfet de Région, le Ministre en charge du logement peut décider d'exempter certaines communes de ses obligations. Conformément à l'article L.302-5 du CCH, les EPCI peuvent proposer à l'exemption uniquement les communes situées :

- hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants et insuffisamment reliées aux bassins d'activités et d'emplois par les transports en commun ;
- dans une agglomération de plus de 30 000 habitants dans laquelle le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes dans le parc locatif social, se situe en deçà d'un seuil fixé par décret ;
- sur des communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité.

La loi du 13 août 2004 relative aux responsabilités et libertés locales

Cette loi porte la durée d'exécution du PLH à 6 ans et détermine le niveau intercommunal comme l'échelle de mise en œuvre des politiques locales de l'habitat (les PLH étaient jusqu'alors instaurés à l'échelle communale). Elle instaure également l'obligation de mettre en place un dispositif d'observation de l'habitat. Le PLH devient également le support de la délégation de gestion des aides à la pierre.

La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL)

La loi ENL renforce le diagnostic du PLH en imposant un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées. La loi ENL a mis en place le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) pour assurer la cohérence entre les politiques locales de l'habitat conduites par les PLH et celles qui sont menées sur le reste du département afin de lutter contre les déséquilibres territoriaux. Ce document d'orientation élaboré pour 6 ans ne s'impose pas aux autres documents d'urbanisme. Néanmoins, le PDH reste un document de référence.

La loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable (DALO) et portant sur la cohésion sociale

La loi DALO instaure une obligation de résultat à la charge de l'État pour l'obtention d'un logement ou d'un hébergement dans des délais contraints. La mise en œuvre du DALO nécessite de mobiliser l'ensemble des acteurs, dont les collectivités territoriales qui ont un rôle essentiel.

La loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR

La loi ALUR renforce les dispositions prises à l'égard des publics spécifiques par la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement (loi Besson) et la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi MOLLE). Ainsi, toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir. Pour rendre ce droit effectif, ces lois ont institué :

- l'obligation d'inscrire des objectifs de production de logements par produit et territorialisés par commune dans les PLH. De plus, le PLH doit comporter un échéancier prévisionnel de réalisation des logements et doit répondre aux besoins des populations spécifiques, et notamment des jeunes ;
- le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) qui coordonne l'ensemble des moyens permettant de favoriser l'insertion durable des publics dont l'accès au logement ;
- le fonds de solidarité logement (FSL), qui accorde les aides financières et met en place des mesures d'accompagnement social.

La loi ALUR intensifie l'intervention de l'État pour l'élaboration du document :

- les demandes de modification du Préfet, dans le cas de réserves ou avis défavorables du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), doivent obligatoirement être prises en compte, pour que le PLH devienne exécutoire.
- l'EPCI doit communiquer un bilan annuel au Préfet de département du PLH et un bilan à mi-parcours (3 ans) ainsi qu'aux membres du CRHH.

La loi ALUR introduit également l'intégration dans les PLH d'objectifs et actions en matière de performance énergétique et environnementale, en lien avec les politiques locales de transition énergétique.

La loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dit loi NOTRe

Cette loi précise et renforce le rôle planificateur de l'institution régionale, déjà chef de file en matière d'aménagement et de développement durable du territoire, en créant le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET). Ce document d'orientation est chargé d'organiser la stratégie régionale à moyen et long terme (2030 et 2050) en définissant des objectifs et des règles se rapportant à onze domaines obligatoires. Au contraire de son prédécesseur (le SRADDT), ce nouveau schéma est obligatoire et en partie prescriptif. Son rôle consiste également à limiter le nombre de schémas et de démarches sectoriels : il se substitue aux documents qu'il intègre, en reprenant leurs orientations et objectifs.

La loi oblige également les EPCI de plus de 20 000 habitants à se doter d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), permettant de définir sur le territoire de l'établissement public les objectifs stratégiques et opérationnels de la collectivité pour atténuer le changement climatique, de le combattre efficacement et de s'y adapter, en cohérence avec les engagements internationaux de la France.

La loi 2016-1888 du 28 décembre 2016 relative à la modernisation, le développement et la protection des territoires de montagne

La loi prévoit au titre de son article 47 que toute commune ayant reçu la dénomination « commune touristique » en application du code du tourisme doit conclure avec l'État une convention pour le logement des travailleurs saisonniers. Or, ce public fait partie des publics spécifiques dont le PLH doit traiter la problématique. Albi est classée « commune touristique ». Elle est donc soumise aux termes de cette loi.

La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté

La loi égalité et citoyenneté renforce le rôle de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) pour que toutes les catégories de ménages demandeurs d'un logement social bénéficient d'une « égalité de chances » pour accéder à tous les secteurs géographiques dans lesquels ce parc est présent. La loi concerne également le volet foncier des PLH. Ces derniers ont l'obligation de présenter une stratégie foncière et de créer un observatoire du foncier.

La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du territoire

Cette loi prévoit qu'à titre expérimental, les obligations SRU peuvent être transférées à l'EPCI à condition qu'il soit compétent en matière de PLU, qu'il soit couvert par un PLH, et ait signé avec l'État une convention de délégation des aides à la pierre. L'EPCI se substitue alors à l'ensemble de ses communes membres et les modalités de substitution sont fixées dans un contrat intercommunal de mixité sociale conclu avec le Préfet de département pour une durée d'au moins une période triennale complète. L'EPCI assume ainsi la totalité des obligations SRU (objectif de production de logements sociaux, prélèvement et majoration, bilan triennal, arrêté de carence...) auxquelles chacune des communes membres serait individuellement tenue sur son propre territoire en l'absence de contrat intercommunal de mixité sociale.

La Loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite « loi climat & résilience »)

Issue des travaux de la Convention citoyenne pour le climat, cette loi ancre l'écologie dans la société : dans les services publics, dans l'éducation, dans l'urbanisme, dans les déplacements, dans les modes de consommation, dans la justice. En matière d'habitat et d'urbanisme, la loi instaure plusieurs principes :

- **Gel du loyer des passoires énergétiques** : Dès 2023, les propriétaires de passoires thermiques seront obligés de réaliser des travaux de rénovation énergétique s'ils souhaitent augmenter le loyer de leur logement en location.
- **Interdiction de mettre en location les logements mal isolés : les étiquettes G à compter de 2025, les F en 2028 et les E en 2034** : Dès 2025, il sera interdit de louer les passoires thermiques les moins bien isolées (classées étiquette G), et dès 2028 pour le reste des passoires (classées F). A partir de 2034, les logements classés E seront interdits à la location. Ces logements seront progressivement considérés comme indécents au regard de la loi. Le locataire pourra exiger de son propriétaire qu'il effectue des travaux. Plusieurs mécanismes d'information, d'incitation et de contrôle viendront renforcer ce droit pour le locataire.
- **Financement du reste à charge** : Tous les ménages, même ceux dont les revenus sont les plus modestes, auront accès à un mécanisme de financement pour régler le reste à charge de leurs travaux de rénovation. Cela pourra notamment passer par des prêts garantis par l'État.
- **Division par 2 du rythme d'artificialisation des sols** : Le rythme d'artificialisation devra être divisé par deux d'ici 2030. Le « zéro artificialisation nette » devra être atteint en 2050 par l'ensemble des collectivités territoriales.
- **Interdiction d'implanter de nouveaux centres commerciaux sur des sols naturels ou agricoles** : L'interdiction de construction de nouveaux centres commerciaux, qui artificialiseraient des terres sans démontrer leur nécessité selon une série de critères précis et contraignants, sera la norme. Aucune exception ne pourra être faite pour les surfaces de vente de plus de 10 000 m² et les demandes de dérogation pour tous les projets d'une surface de vente supérieure à 3 000 m² seront examinées par le préfet.

Loi du 22 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration, dite loi 3DS

La loi 3DS supprime l'échéance de 2025, inatteignable pour beaucoup de communes déficitaires ou carencées. Elle pérennise ainsi le dispositif SRU en aménageant un rythme de rattrapage de référence « glissant » ainsi que des possibilités de dérogation, à la baisse, voire à la hausse, si le fonctionnement des marchés locaux de l'habitat le permet et avec l'accord du maire concerné.

Elle fixe de nouveaux objectifs de rattrapage triennaux à partir de 2023, en inscrivant un taux de rattrapage de base à 33 % du déficit.

La loi 3DS redéfinit les critères d'exemption de l'obligation de rattrapage, en faisant évoluer l'article L. 302-5 du CCH. Elle fait notamment disparaître le critère de faible desserte en transports en commun au profit d'un critère de faible attractivité du fait de l'isolement. Deux motifs supplémentaires d'inconstructibilité seront désormais pris en compte pour le mécanisme d'exemption : la présence de champs captant d'eau potable ou de zones exposées au recul du trait de côte.

La loi 3DS crée également le contrat de mixité sociale (CMS) qui permettra davantage de différenciation. Signé entre le maire, le président de l'intercommunalité et le préfet, il détermine les moyens mis en œuvre pour atteindre les objectifs de rattrapage de logements sociaux en fonction de la situation et des difficultés de la commune. Les objectifs inscrits dans ce contrat se substituent à ceux qui auraient autrement été fixés par la loi. Leur respect conditionnera ainsi l'engagement de la procédure de carence d'une commune.

Dans les communes carencées, la loi 3DS prévoit l'obligation, à compter du 1^{er} janvier 2023, pour les opérations comportant plus de 12 logements ou 800 mètres carrés de surface de plancher, de comporter à minima 30 % ou 25 % de logements sociaux.

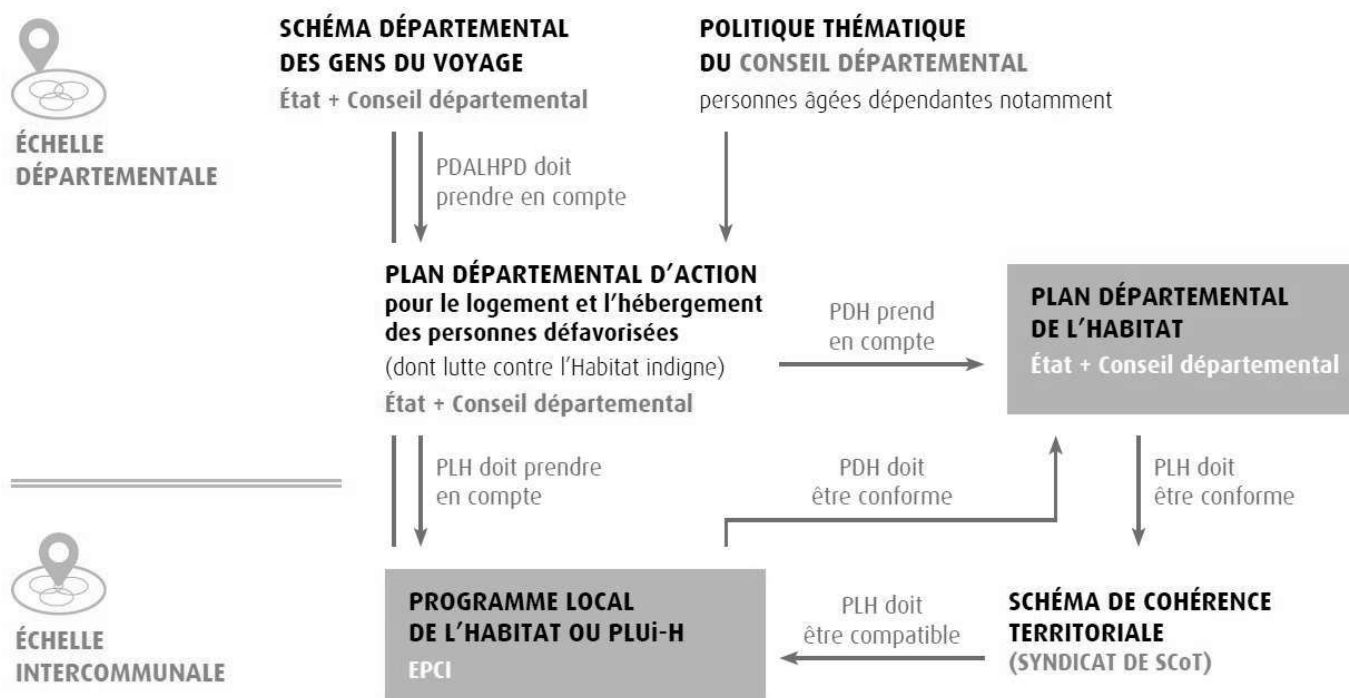
Les départements seront désormais chefs de file en matière d'habitat inclusif et d'adaptation du logement au vieillissement de la population. L'habitat inclusif est désormais pris en compte par les PLH.

1.4. L'articulation du PLH avec les autres documents de planification et de programmation

Le PLH s'articule avec les documents de planification à l'échelle supra comme infra-communautaire.

L'ARTICULATION DU PLH AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

À L'ÉCHELLE SUPRA ET INFRA COMMUNAUTAIRE Source DHUP



Le PLH doit être compatible avec le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du schéma de cohérence territoriale (SCoT) (article L.142-1 du code de l'urbanisme). Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur. Le projet de SCoT fixe pour 15 ou 20 ans les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile. Certaines prescriptions du SCoT ont ainsi une incidence directe sur les politiques de l'habitat et doivent trouver leur traduction dans le PLH, à son échelle et sur sa temporalité (le PLH a un horizon de 6 ans). Le territoire est couvert par le SCoT du Grand Albigeois approuvé le 21/12/2017.

Le PLH doit également prendre en compte des documents locaux, tels que :

- le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) approuvé le 21/04/2020 pour la période 2020-2025 ;
- le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAGDV) approuvé en octobre 2022, pour la période 2022-2028 ;
- le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la communauté d'agglomération de l'Albigeois adopté en décembre 2022 ;
- le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la communauté d'agglomération de l'Albigeois, approuvé en septembre 2017 ;
- le nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) sur le quartier de Cantepau, dont la convention a été signée avec l'ANRU en décembre 2019 ;
- le Schéma départemental de gérontologie 2017-2021 qui prévoit un axe stratégique pour renforcer et développer un habitat diversifié et adapté (domicile partagé, résidence autonomie, adaptation de logement individuel).

Enfin, le plan local d'urbanisme intercommunal doit être compatible avec le PLH (article L.131-4 4° du code de l'urbanisme).

1.5. La méthode d'élaboration

La communauté d'agglomération de l'Albigeois a engagé la procédure de révision du PLH le 11 février 2020.

L'objectif du 3^{ème} PLH de l'agglomération est de poursuivre les actions menées ou engagées et d'apporter d'avantage d'opérationnalité sur les actions et notamment sur le renouvellement urbain et l'amélioration de l'habitat.

Le diagnostic du PLH s'est appuyé sur les différents bilans et analyses réalisés par les services de l'agglomération et sur le recueil, le traitement et l'analyse des données quantitatives disponibles. Cela a permis de dégager de premières caractéristiques et tendances du territoire.

Les données mobilisées dans le cadre de ce PLH sont les suivantes :

- **Les bases de données nationales** (INSEE, Observatoire des Territoires) permettent d'obtenir des données sur la population du territoire ainsi que sur les caractéristiques du parc de logements.
- **Les bases de données spécifiques sur le parc de logement** (LOVAC, registre des copropriété) permettent de préciser les informations sur les caractéristiques du parc de logement : la vacance de longue durée des logements, l'état du parc des copropriétés.
- **Les bases de données sur le logement social** (RPLS, SNE) donnent des informations sur la demande et les attributions de logements sociaux ainsi que des données sur les ménages et les caractéristiques des logements.
- **Les bases de données sur la production de logements et le marché de l'habitat** (Sitadel, DVF, ECLN, base de suivi des DIA de la communauté d'agglomération de l'Albigeois, l'observatoire des loyers de marché de la DDT du Tarn) permettent quant à elles d'avoir des informations sur les dynamiques de construction du logement, sur le montant des transactions sur le territoire et le prix des loyers pratiqués aussi bien dans le neuf que dans l'ancien.
- **D'autres bases de données plus spécifiques** ont été utilisées en fonction des thématiques : l'observatoire national de la précarité énergétique, l'observatoire national de l'artificialisation des sols, les fichiers de suivi internes au service Politiques de l'Habitat de la communauté d'agglomération.

Pour approfondir les tendances issues du diagnostic quantitatif, les communes et les partenaires qui contribuent à mettre en œuvre la politique locale de l'habitat ont été associés à chaque phase d'élaboration du PLH.



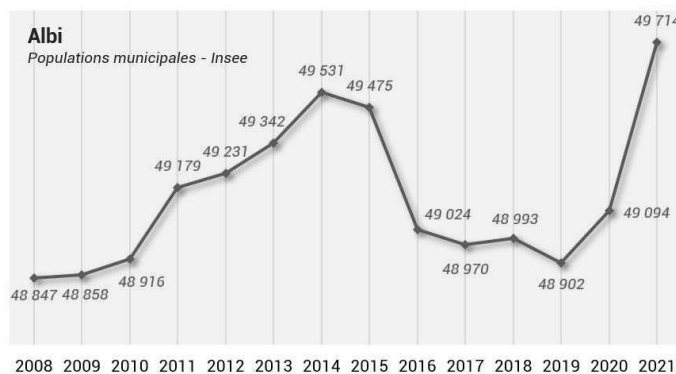
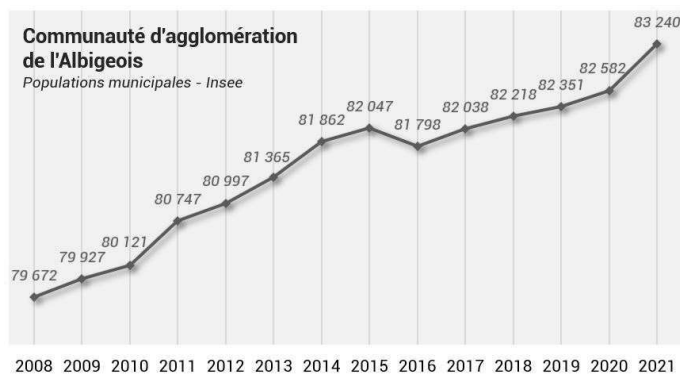
Ces différentes rencontres ont permis d'enrichir le diagnostic avec les remontées de terrains, de réaliser l'atlas foncier, de définir un programme d'orientations stratégiques et de mettre en œuvre un programme d'actions en lien avec les besoins des habitants, des communes et des partenaires.

1.6. Le porter à connaissance de l'Etat

Le 8 juillet 2020, les services de l'Etat ont communiqué à l'agglomération le porter à connaissance qui rappelle le cadre réglementaire ainsi que les attendus de l'Etat. Trois enjeux se dégagent pour le prochain PLH :

- **Enjeu 1 : un objectif de production en logements ajustés, recentré et durable :**
 - Ajuster les objectifs de production de logements prévus dans le SCoT en tenant compte de la dynamique démographique constatée sur la période récente, et in fine du besoin du territoire, et les territorialiser à la commune,
 - Développer des projets favorisant la revitalisation des centres urbains, avec une attention particulière pour le centre-ville d'Albi, et définir des objectifs quantitatifs ambitieux en matière de renouvellement urbain,
 - Privilégier un habitat dense en particulier à proximité des transports en commun et des principaux équipements et services,
 - Favoriser un habitat performant et innovant adapté au changement climatique correspondant aux besoins de la population,
 - Mettre en place une stratégie foncière adaptée et mobiliser les outils fonciers pour agir sur le développement de l'offre en logements et notamment en logements locatifs sociaux.
- **Enjeu 2 : la mise en œuvre d'une offre de logements répondant aux besoins de tous les publics :**
 - Développer la mixité sociale des villes en dehors des quartiers prioritaires de la ville et à l'intérieur de ces quartiers,
 - Favoriser de nouveaux projets de construction de logements sociaux et le conventionnement privé,
 - Poursuivre la mise en œuvre d'une politique d'attribution à l'échelle intercommunale,
 - Favoriser l'orientation de l'hébergement vers le logement très social en cohérence avec le plan gouvernemental pour le « logement d'abord »,
 - Développer les formes d'accueil et d'hébergement manquantes et favoriser la création de logements adaptés,
 - Encourager la production de logements à destination des personnes âgées,
 - Réaliser des projets d'habitat adapté notamment pour les gens du voyage.
- **Enjeu 3 : la rénovation et l'adaptation du parc :**
 - Favoriser les dispositifs permettant la rénovation énergétique des logements et le maintien à domicile de la population âgée et handicapée,
 - Mener une réflexion sur la mise en place d'une OPAH-RU sur Albi et les principaux centres bourgs afin d'améliorer la qualité des logements et réduire la vacance,
 - Encourager le renouvellement urbain, notamment sur le projet ANRU de Cantepau,
 - Mettre en place un traitement de l'habitat indigne homogène et global sur tout le territoire,
 - Mener une réflexion sur le permis de louer sur le centre-ville d'Albi,
 - Mettre en place une veille active des copropriétés les plus fragiles et des outils d'intervention.

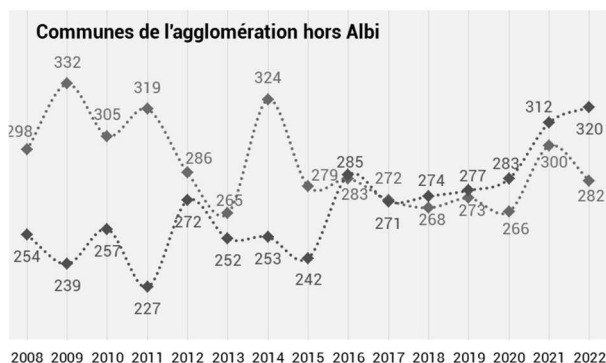
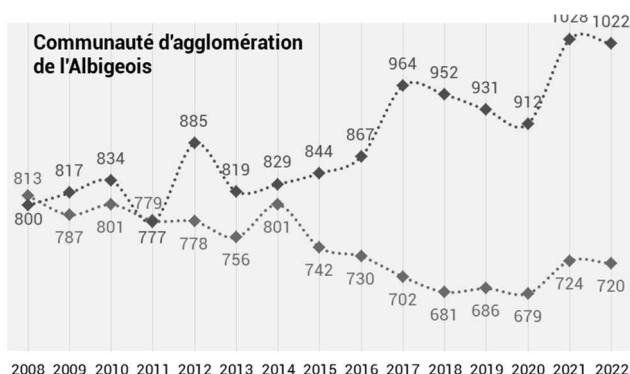
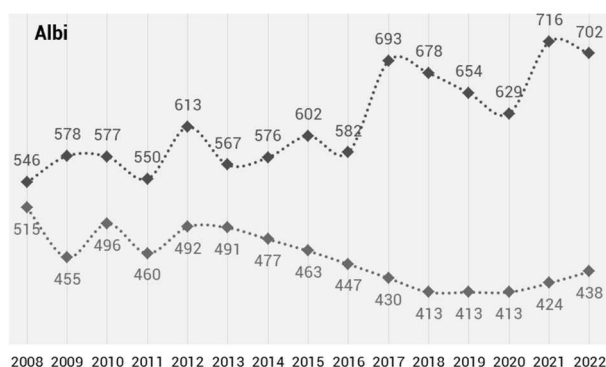
11

Population municipale de 2008 à 2021 (Insee RP)

C'est avant tout le solde migratoire qui permet de gagner en population pour l'ensemble de l'Albigeois, avec

- > un solde migratoire apparent de **+ 357 habitants par an** sur la période 2009-2020
- > et un solde naturel de **- 116 habitants par an**
- > soit une augmentation de la population de **+ 241 habitants par an** en moyenne sur la période.

Si le solde naturel (différence entre les naissances et les décès) est négatif à Albi depuis les années 1990, il était resté positif pour les autres communes de l'agglomération jusqu'en 2015. Le solde naturel est aujourd'hui négatif à l'échelle de l'Albigeois du fait d'une augmentation importante des décès et d'une baisse du nombre de naissances. Toutefois, en 2021 les communes de l'agglomération ont connu un regain des naissances, à l'image de la dynamique nationale. Ce regain se confirme en 2022 pour Albi, alors que la France connaît de nouveau un déclin. Cette tendance pourrait être un signe que les jeunes familles restent à Albi, alors que celles-ci avaient plutôt tendance à s'éloigner du centre.

Naissances et décès de 2008 à 2022 (Insee RP)

---◆--- Naissances ---◆--- Décès

2.2. Une restructuration sociologique du territoire avec un regain d'attractivité de la ville centre ?

2.2.1. Un territoire dont l'attractivité économique se confirme

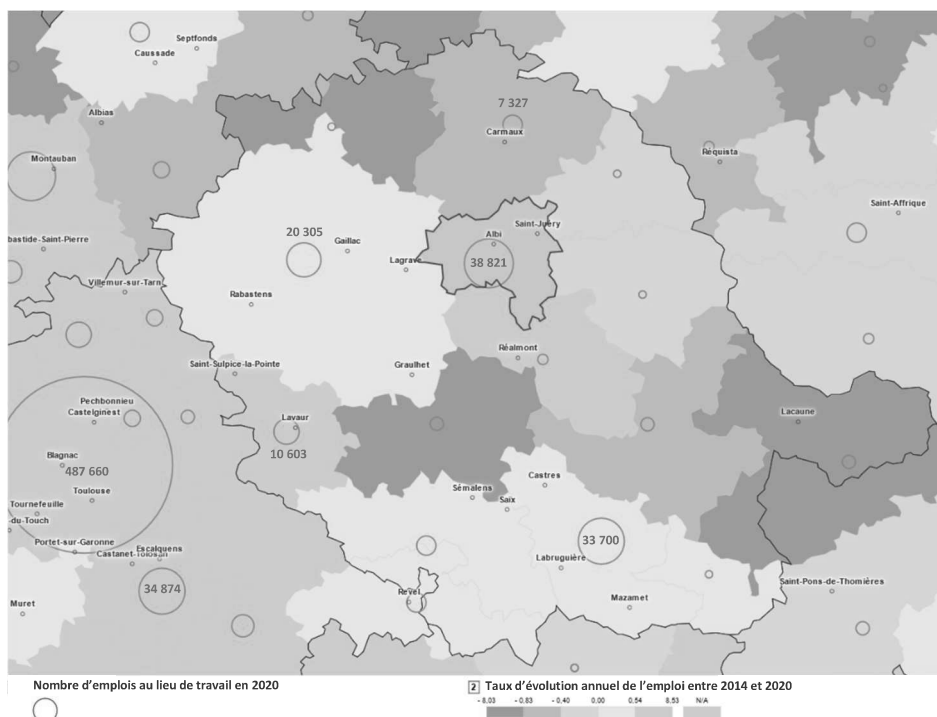
A l'image de la tendance générale dans les agglomérations de taille moyenne, l'attractivité de l'Albigeois s'affirme plus nettement depuis la crise sanitaire. Les prémices étaient déjà perceptibles dans la décennie passée :

- d'après l'Insee, entre 2009 et 2017, les emplois ont augmenté deux fois plus vite dans les villes moyennes que dans les grandes métropoles françaises ;
- et les villes moyennes ont enregistré une croissance plus rapide de la création d'entreprises que les métropoles entre 2019 et 2022³.

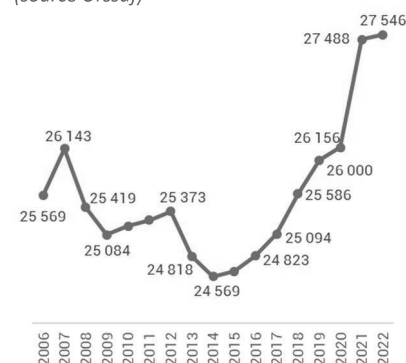
Les investissements réalisés depuis une dizaine d'années représentent un atout pour l'implantation de futures entreprises. Une importante politique d'offre foncière a été menée, au travers d'un schéma territorial d'infrastructures économiques. La création du parc technopolitain Albi-InnoProd de 45 ha ciblé sur l'innovation, avec l'inauguration de l'hôtel d'entreprises en 2012 et son extension en cours, ainsi que le développement de dispositifs d'accompagnement qui permettent le développement d'activités innovantes, semblent porter leurs fruits. Une politique volontariste est également menée en matière de facilitation des déplacements domicile-travail des salariés et de soutien au recrutement des entreprises.

L'attractivité économique de l'Albigeois se confirme. Le taux d'évolution annuel de l'emploi sur la période 2014-2020 est plus important que la moyenne française (+0,85 % pour +0,45 % en France), ainsi que dans les territoires alentours (hormis les communautés de communes Tarn-Agout et Centre-Tarn, ainsi que l'agglomération toulousaine).

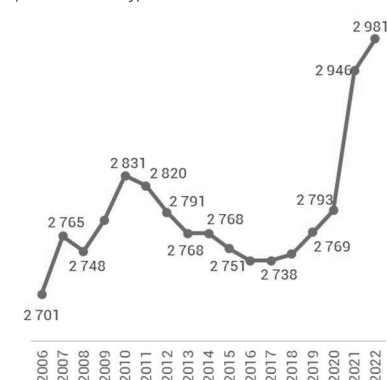
Evolution de l'emploi entre 2014 et 2020 (par EPCI, Insee RP 2020)



Evolution des effectifs salariés privés (source Urssaf)



Evolution du nombre d'établissements (source Urssaf)



Par ailleurs, une **augmentation des emplois salariés privés** (qui représentent 61 % des emplois de l'Albigeois) **est constatée depuis 2014** (source Urssaf), avec une augmentation de près de 3 000 emplois, soit un taux de croissance de +1,5 %/an en moyenne, particulièrement marqué entre 2020 et 2021.

³ Baromètre BPIFrance Le Lab et Rexecode

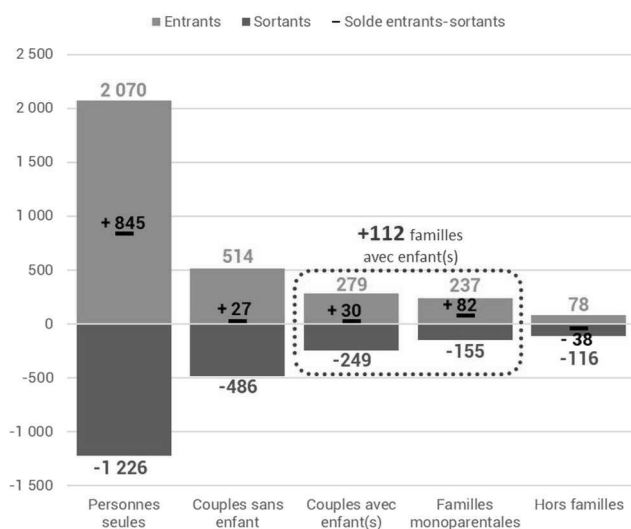
2.2.2. Des migrations résidentielles qui témoignent de l'attractivité du territoire, mais d'une fuite des familles vers les territoires limitrophes

L'analyse des migrations résidentielles permet de dessiner le profil des ménages qui arrivent sur le territoire ou qui le quittent. L'Albigeois bénéficie en 2020 d'un solde migratoire positif pour chaque catégorie de ménage (sauf ménages hors familles). On compte en effet 1 226 départs de personnes seules pour 2 070 entrées, soit un solde positif de 845 ménages de ce profil.

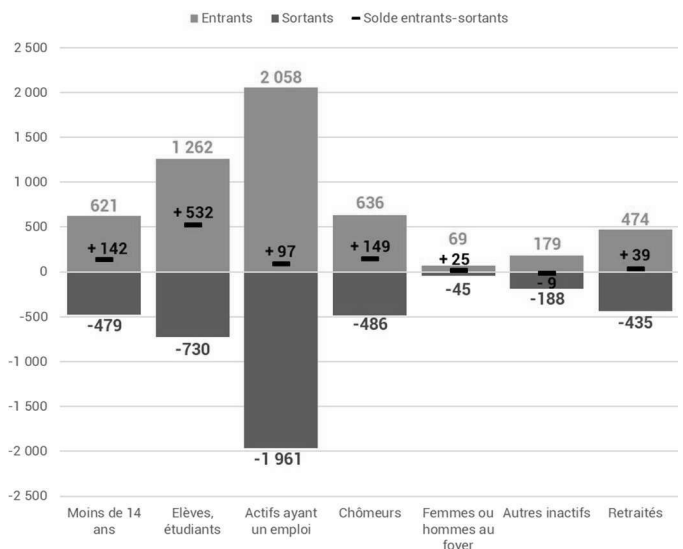
En 2020, ce sont également 112 familles avec enfant(s) supplémentaires, et 27 couples sans enfants.

Les **élèves/étudiants de 14 ans ou plus** représentent le plus fort solde migratoire de personnes pour l'Albigeois avec +532 habitants de cette catégorie. Viennent ensuite les personnes au **chômage** (+149 habitants), les **moins de 14 ans** et les **actifs ayant un emploi** (+97 habitants). Ces derniers représentent la plus grande part des flux, avec 2 058 nouveaux entrants, soit près de 40 % des nouveaux entrants.

Nombre de ménages arrivant et sortant de la communauté d'agglomération selon leur composition familiale (Insee RP 2020)

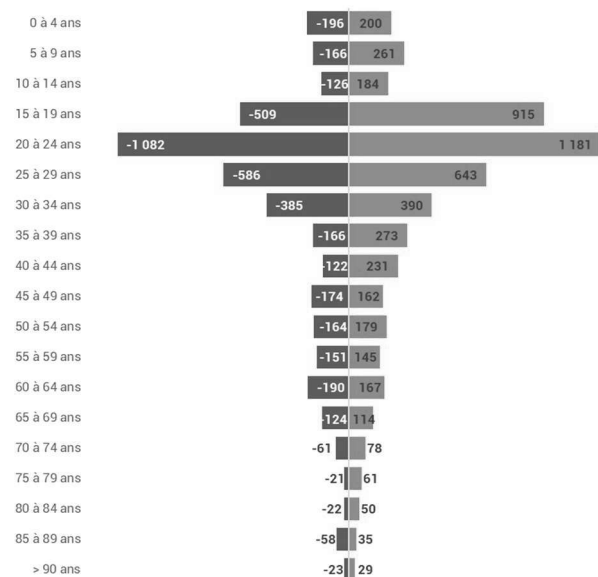


Nombre de personnes arrivant et sortant de la communauté d'agglomération selon leur activité (Insee RP 2020)

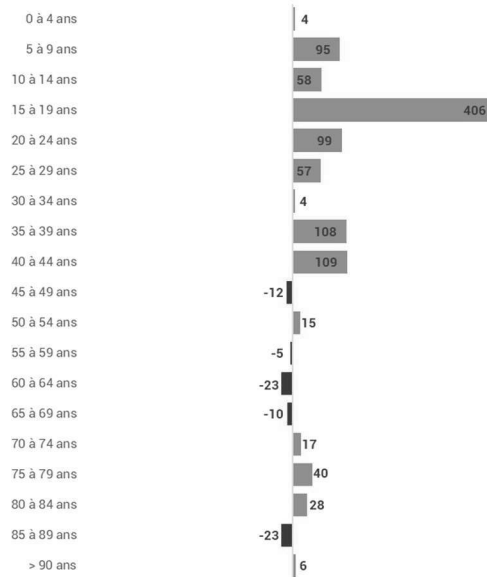


Les migrations résidentielles concernent avant tout **les jeunes populations**, avec un solde positif pour les **0-25 ans** de +663 habitants. La tranche **25-45 ans**, en diminution depuis plusieurs années, semble se renforcer grâce aux flux migratoires récents, avec **+ 278 habitants**. Les populations plus âgées sont moins mobiles et leur solde migratoire reste plus limité ; celui-ci est négatif pour les 55-69 ans, et positif pour les 70-85 ans.

Migrations résidentielles par âge (Insee RP 2020, nb de personnes)

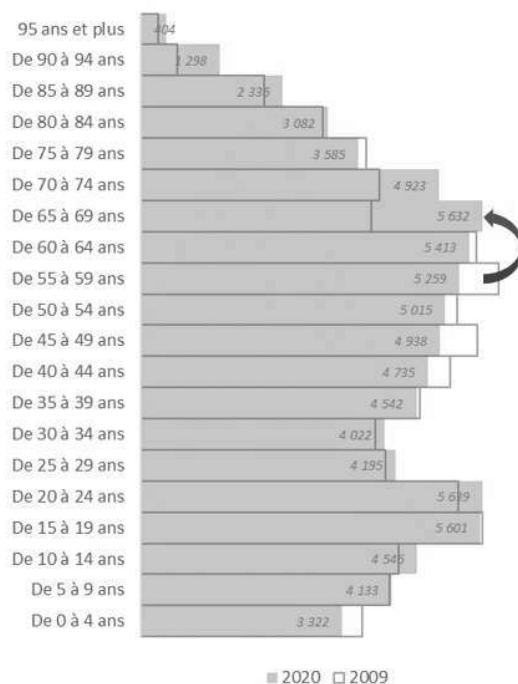


Solde des migrations résidentielles (Insee RP 2020, nb de personnes)



La structure par âge de la population pourrait ainsi évoluer au regard des tendances migratoires.

Evolution de la pyramide des âges des habitants de la communauté d'agglomération de l'Albigeois entre 2009 et 2020



> **Un vieillissement de la population en place** faisant augmenter la part des plus de 65 ans (26 % en 2020).

> **Un recul des 40-60 ans** du fait du vieillissement de la population, mais également d'un solde migratoire négatif de ces classes d'âge.

> **Une légère augmentation très récente des classes d'âge 25-35 ans**, qui avaient plutôt tendance à quitter le territoire les décennies précédentes. Cela pourrait s'expliquer par le regain d'attractivité du territoire et des villes moyennes en général. Cette classe d'âge représente toutefois un creux dans la pyramide des âges, s'expliquant notamment par la difficulté des étudiants à trouver leur 1^{er} emploi sur place ou par le souhait de rentrer dans la vie active sur un autre territoire, mais ce creux pourrait se réduire au regard des dynamiques actuelles.

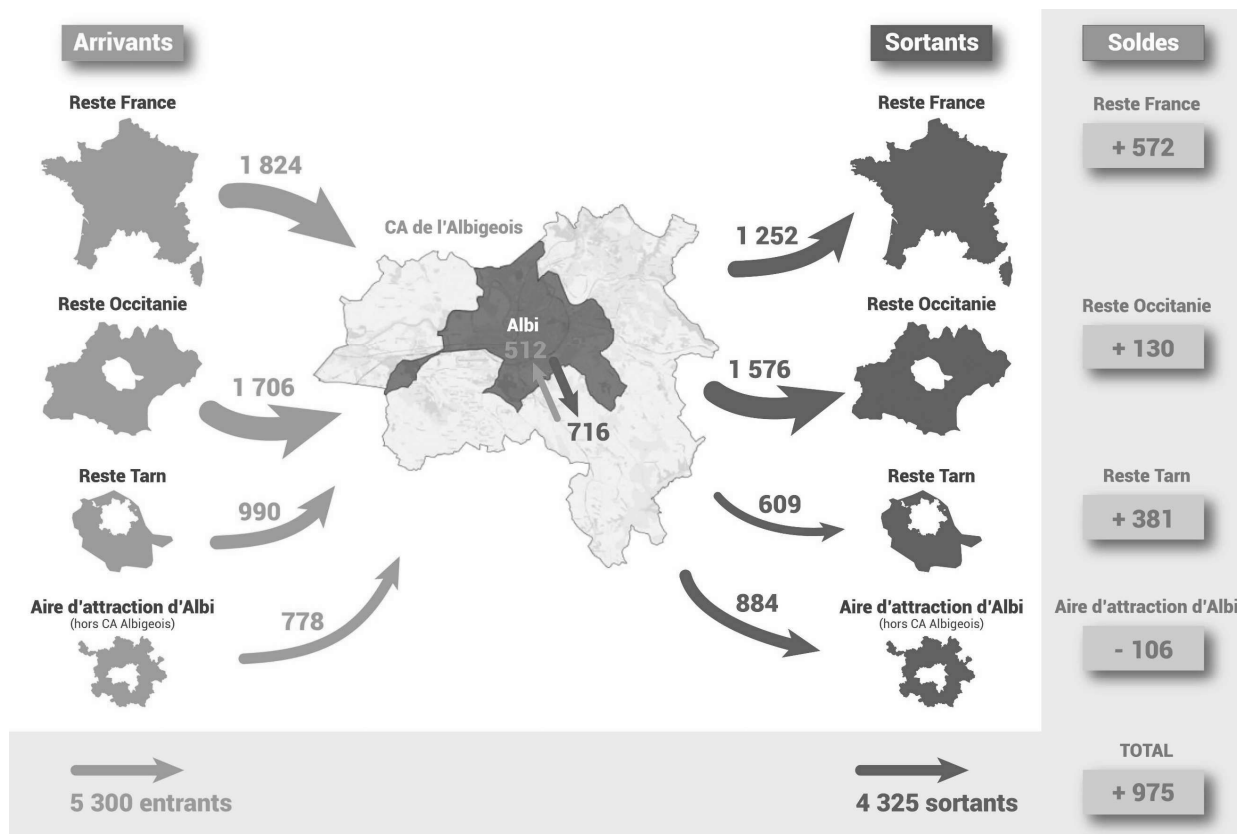
> **Un nombre de jeunes de 20-25 ans qui augmente** grâce à la population étudiante qui s'est renforcée (+45 % entre 2010 et 2020, avec 6 483 étudiants à la rentrée 2020).

> **Une baisse du nombre de jeunes enfants qui pourrait s'inverser** dans les prochaines années grâce à une augmentation récente des naissances et un solde migratoire positif sur le territoire.

Enfin, les migrations résidentielles qui alimentent la croissance albigeoise proviennent en majorité de la France et du reste de l'Occitanie, avec un nombre de nouveaux arrivants supérieur aux sortants, de même pour les communes du Tarn hors aire d'attraction d'Albi.

78 % des personnes qui arrivent sur le territoire s'installent à Albi. En revanche, au sein de l'agglomération, les migrations se font au profit des autres communes de l'agglomération, avec un solde de + 204 habitants en 2020.

Les migrations résidentielles en 2020 (en nombre de personnes)



Pour les communes limitrophes à l'Albigeois, appartenant à l'aire d'attraction d'Albi, le solde migratoire est positif, avec plus de sortants que de nouveaux entrants (-109 personnes), mais le solde est positif (27 % parmi les sortants).

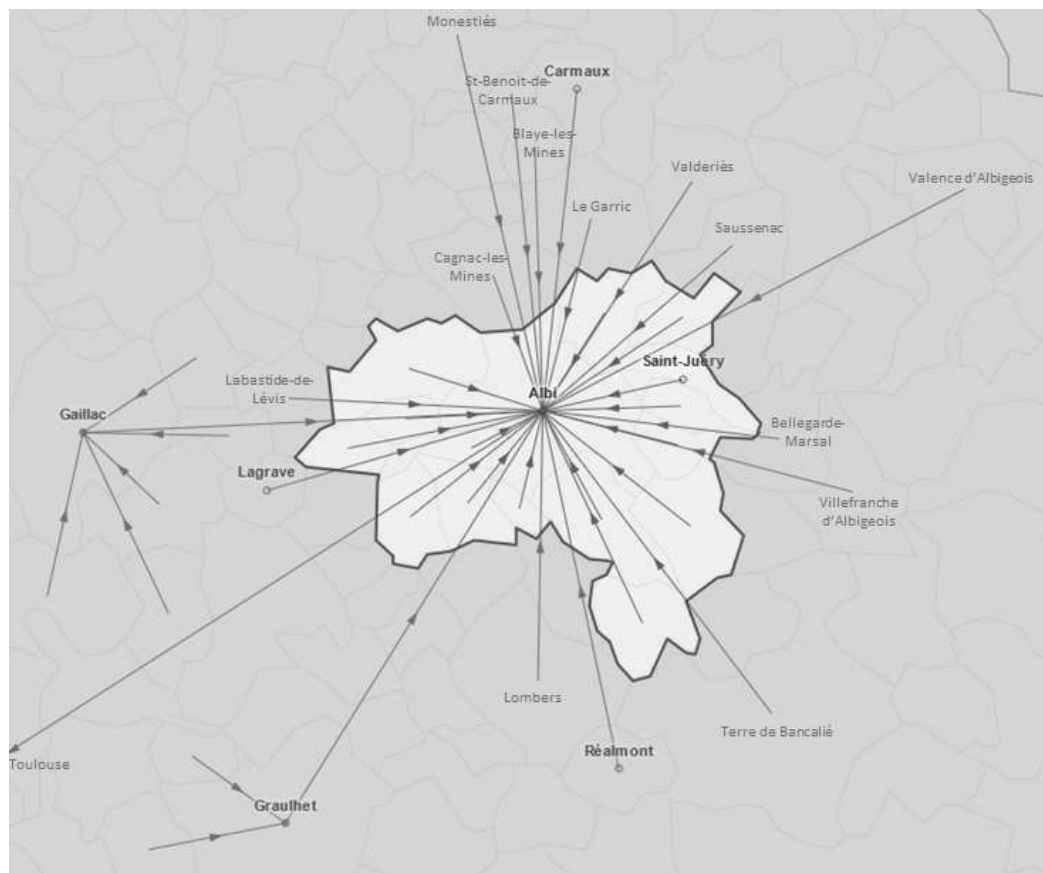
En effet, les ménages qui arrivent sur le territoire depuis les communes de l'aire d'attraction d'Albi sont des ménages de plus petite taille (1,78 personne par ménage pour les nouveaux arrivants en provenance de l'aire d'attraction d'Albi, contre 2,23 pour les sortants). Ce sont près de 50 % de ménages de personnes seules (27 % parmi les sortants).

Le solde migratoire de familles avec enfant(s) est également à l'avantage de l'aire d'attraction d'Albi avec 19 familles en moins pour la communauté d'agglomération. Cela s'explique par le coût du marché du logement sur le territoire de l'Albigeois, qui est plus important que les communes périphériques, et par la typologie des logements du territoire, avec moins d'opportunités d'accéder à de grands logements pour de grandes familles.

Le solde positif global des familles pour l'Albigeois est ainsi apporté par les populations venant de toute la France ou en provenance du Tarn, qui s'installent en majorité sur l'Albigeois en tant que locataire, et qui ont moins d'enfants que les familles sortantes. L'accession à la propriété peut ensuite faire quitter certains de ces nouveaux arrivants vers les communes périphériques.

Solde migratoire par territoire en nombre de ménages		
Source : INSEE Fichier Détail, RP 2020		
Territoires	Tous les ménages	Familles avec enfant(s)
Aire d'attraction de la ville d'Albi (hors C2A)	63	-19
Reste Tarn	314	37
Reste Occitanie	205	-23
Reste France	365	117
TOTAL	946	112
EPCI du Tarn Nord		
CA Gaillac-Graulhet	61	20
CC du Cordais et du Causse (4 C)	-2	-2
CC Carmausins-Ségala	60	-6
CC Val 81	10	3
CC des Monts d'Alban et du Villefranchois	9	1
CC Centre Tarn	-4	-5
Toulouse métropole		
Toulouse métropole	-127	3

Principaux flux domicile-travail en 2020 : flux > 100 personnes (Insee RP 2020, cartographie de statistiques-locales.insee.fr)



Enfin, parmi les actifs travaillant sur l'Albigeois, 63 % habitent au sein du territoire et un quart d'entre eux vivent dans les territoires limitrophes (Gaillac, Graulhet, Carmausins, Centre-Tarn, Villefranche-d'Albigeois...). Seuls 2 % des actifs vivent en Haute-Garonne, notamment au sein de l'agglomération toulousaine.

2.3. Une augmentation du nombre de ménages, logements à décorrélés de la taille des ménages

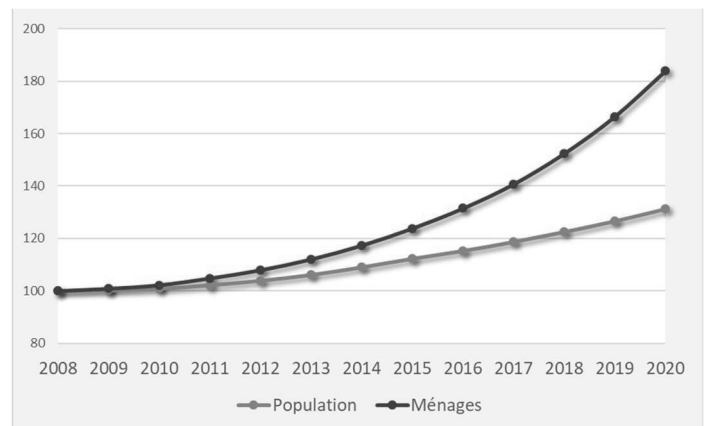
Le nombre de ménages augmente beaucoup plus rapidement que le nombre d'habitants. La taille moyenne des ménages continue de diminuer (suivant la tendance nationale), avec en 2020 :

- **1,94** personnes par ménage pour l'agglomération
- **1,78** personnes par ménage pour Albi
- **2,22** personnes par ménage pour les communes de l'agglomération hors Albi

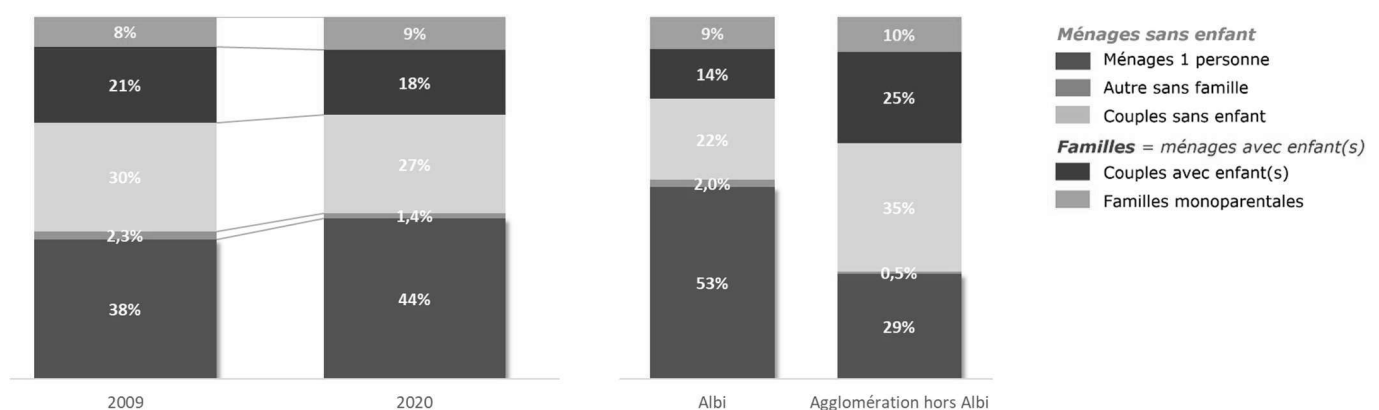
Cette tendance s'explique par le phénomène de décohabitation (départs des enfants, séparations, évolution des modes de vie...) et par le vieillissement des ménages (veuvage...). A Albi, il s'explique également par l'arrivée des étudiants sur le territoire.

A population constante, il y a toujours des besoins en logements supplémentaires.

Evolution des ménages et de la population de la communauté d'agglomération de l'Albigeois (Base 100 en 2008, Insee RP)



Composition des ménages de la communauté d'agglomération de l'Albigeois (Insee RP 2009 et 2020)



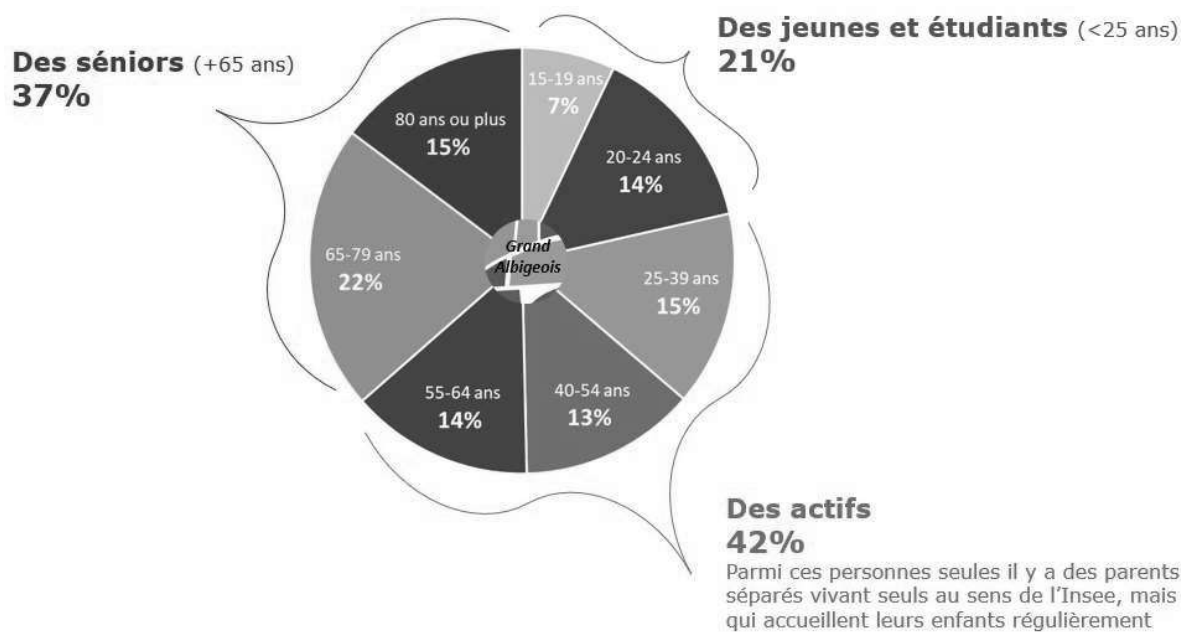
Sur le territoire de la communauté d'agglomération, les ménages d'une personne sont de plus en plus nombreux et leur part augmente de manière constante : de 38 % en 2009, elle est passée à 44 % en 2020, alors que les familles avec enfants ne cessent de diminuer de 29 % à 27 %.

Les petits ménages sont particulièrement représentés dans la ville centre par rapport au reste de l'Agglomération.

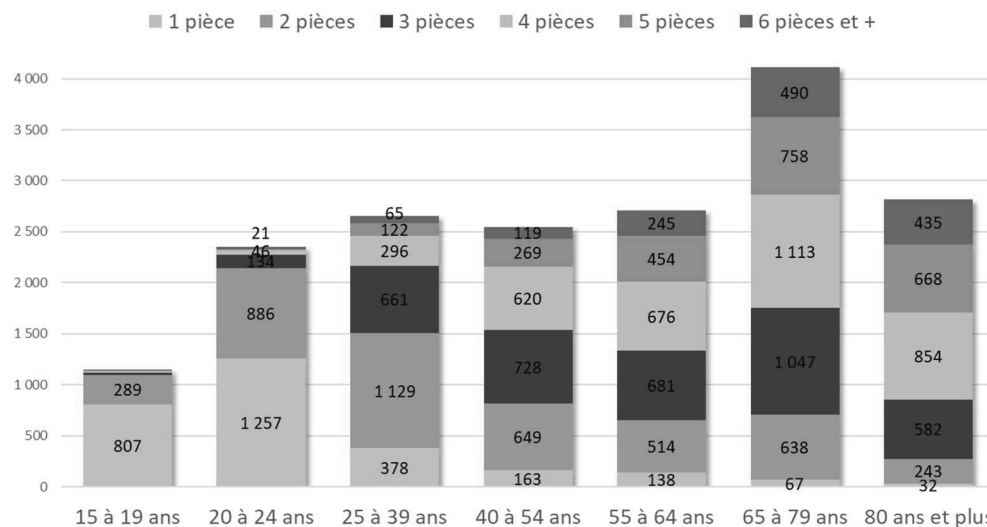
Albi est en effet une commune adaptée aux petits ménages : c'est une ville étudiante, et rares sont les étudiants qui vivent à l'extérieur de la ville. La ville concentre également les services et équipements particulièrement recherchés par une population âgée, qui cherche à s'en rapprocher pour éviter les déplacements véhiculés.

Toutefois, les ménages d'une personne sont composés de publics aux profils divers, à différents stades de leur parcours résidentiel :

Classes d'âge des ménages d'une personne dans la communauté d'agglomération de l'Albigeois (source : INSEE 2020)



Typologies de logement occupées par des ménages d'une personne par classe d'âge au sein de la communauté d'agglomération de l'Albigeois (Insee RP 2020)



Ainsi, ce n'est pas parce que la taille des ménages diminue que cela implique pour autant des besoins en petits logements uniquement.

Si 40 % des personnes seules vivent en T1 et T2, plus les ménages sont âgés, plus la part des logements moyens et grands augmente.

Au total, 44 % des ménages d'une personne vivent en maison individuelle.

Les besoins et envies des ménages en termes de typologies doivent donc être pris en compte et il convient de ne pas corrélér stricto sensu taille des ménages et typologie de logement.

Une personne âgée vivant seule dans une maison de 6 pièces qui souhaite changer de logement aura certainement du mal à se loger dans un très petit logement, car elle souhaitera conserver ses meubles, accueillir ses petits-enfants...

De même, une personne d'âge moyen peut être considérée par les instituts statistiques comme vivant seule, mais si cette personne a un ou plusieurs enfants nés d'une précédente union, elle préférera avoir au moins un T3 pour pouvoir avoir une chambre pour accueillir ponctuellement ses enfants.

Toutefois, c'est l'augmentation des prix du logement qui pourrait contraindre les ménages les plus modestes à se tourner vers de plus petites typologies.

3. Le parc de logements et son évolution

3.1. Un parc globalement récent, mais potentiellement énergivore

Le parc de logements de l'Albigeois est un parc relativement récent : **40 % des logements datent d'avant 1970**, contre 43 % en France.

La part de logements anciens (avant 1970) est plus élevée à Albi (47 %) et Saint-Juéry (40 %).

Si le parc très ancien (avant 1945) bénéficie d'un aspect patrimonial indéniable et du « charme de l'ancien », il est également victime de problèmes de confort d'usage qui en limitent l'attractivité. En effet, en centre-ville ou en centres-bourgs denses, les logements sont généralement assez étroits, peuvent manquer de lumière, avec parfois peu ou pas d'extérieur, et ne sont pas adaptés aux personnes à mobilité réduite, faute d'ascenseurs. Ils peuvent exclure de fait un public sénior ou souffrant d'un handicap lié à la mobilité.

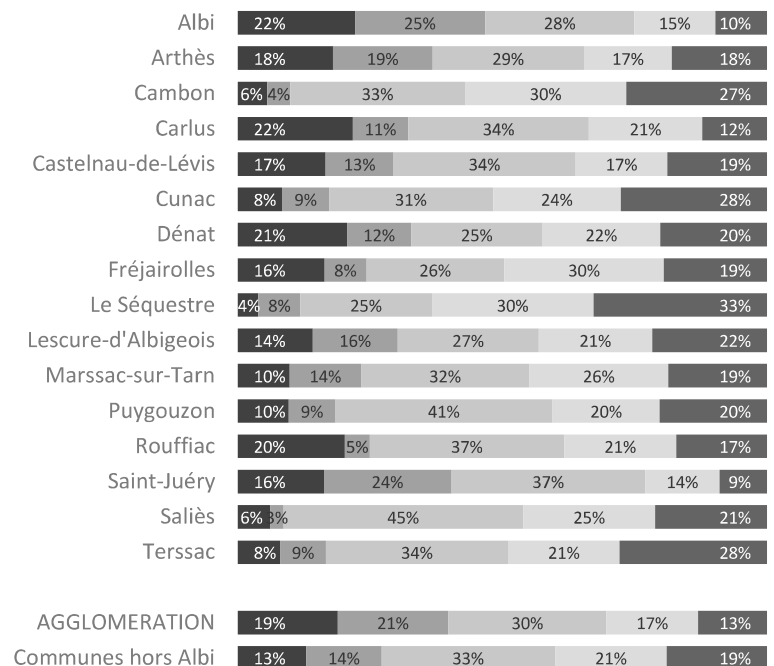
Par ailleurs, ces logements ne sont pas toujours affiliés à une place de stationnement spécifique, ce qui peut entraîner des difficultés de stationnement.

Autre élément à prendre en compte : la qualité énergétique des logements.

C'est au milieu des années 1970 que les premières règles sur l'isolation ont vu le jour, suivies de près par la première loi sur les économies d'énergie en 1978. Pour autant, les logements les plus anciens ne sont pas les plus énergivores car ils sont construits en briques ou pierres qui constituent de bons isolants naturels, permettant également d'assurer un bon confort en été.

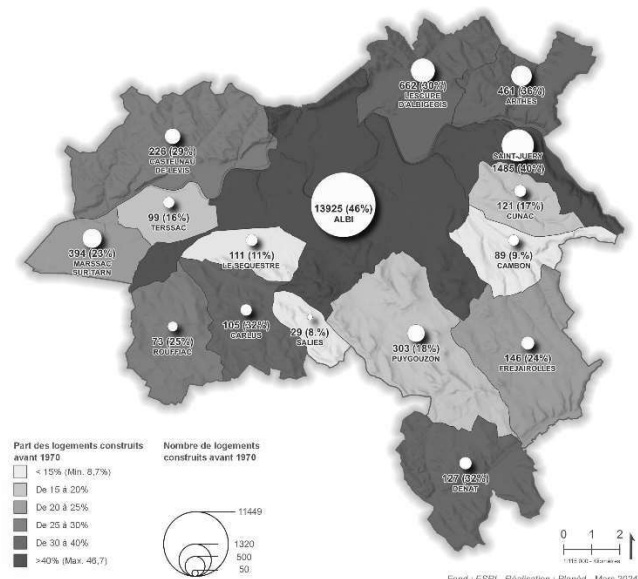
Il s'agit souvent de maisons de ville mitoyennes qui permettent d'éviter la perte de chaleur en hiver et l'entrée de la chaleur en été par les parois mitoyennes, contrairement aux maisons des années 1970 et suivantes, qui le plus souvent ne partagent pas de mur avec les maisons voisines.

Répartition du parc de l'Albigeois par ancienneté de constructions
 (source : INSEE 2020)



■ Avant 1945 ■ De 1946 à 1970 ■ De 1971 à 1990 ■ De 1991 à 2005 ■ Après 2006

Répartition des logements construits avant 1970 (source : INSEE 2020)



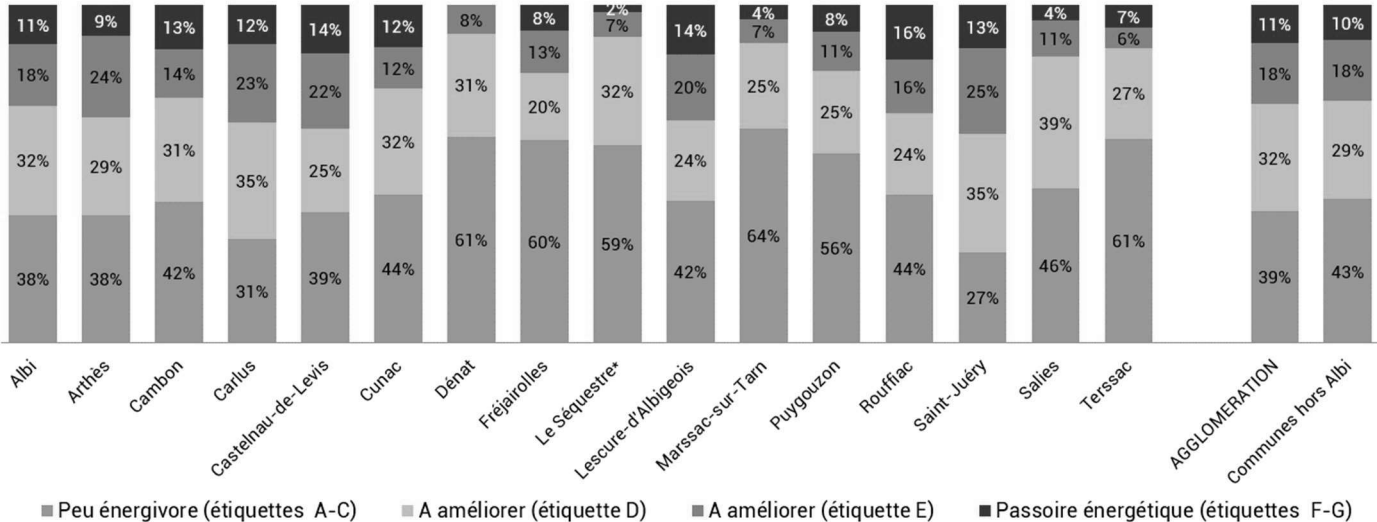
L’isolation des logements est un réel enjeu à prendre en compte, autant pour protéger de grande chaleur, mais aussi dans un contexte où le coût de l’énergie augmente. Par août 2021 a pour conséquence une interdiction progressive de la location des logements locatifs énergivores :

- A partir de 2025 pour les étiquettes énergétique G
- A partir de 2028 pour les étiquettes énergétique F
- A partir de 2034 pour les étiquettes énergétique E.

Sur le territoire de l’agglomération, environ 11 % des logements sont classés en étiquette énergétique F ou G et 18 % en E. **Ainsi, environ 30 % du parc de logement de l’Albigeois pourrait être concerné par une obligation de rénovation énergétique d’ici 2034 s’ils étaient proposés à la location.**

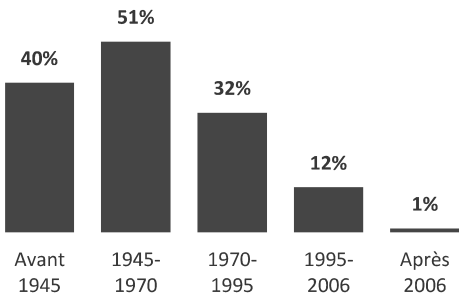
Le parc locatif privé pourrait ainsi être réduit si les propriétaires bailleurs ne réalisent pas les travaux nécessaires à l’amélioration énergétique de leurs biens. Des logements pourraient également basculer en locations saisonnières, qui ne sont, à ce jour, pas concernées par les obligations de la loi Climat et Résilience.

Etiquettes énergétiques obtenues entre 2021 et 2024 (DPE nouvelle méthode 2021, source : Ademe, mise à jour 20 mai 2024)

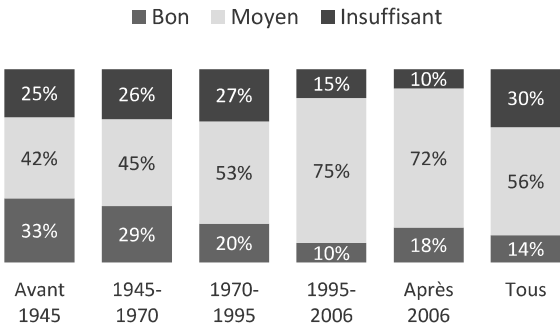


* les données de la commune du Séquestre correspondent aux DPE de 2012-2020, car les données ne sont pas disponibles pour les DPE après 2021.

Part des logements ayant obtenu une étiquette DPE E-F-G par époque de construction (DPE nouvelle méthode 2021, source : Ademe, mise à jour 20 mai 2024)

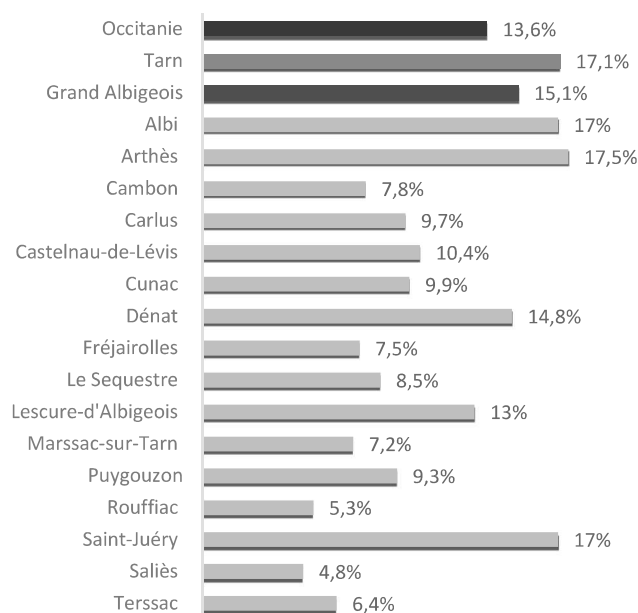


Appréciation du confort d’été (hors climatisation) par époque de construction (DPE nouvelle méthode 2021, source : Ademe, mise à jour 20 mai 2024)

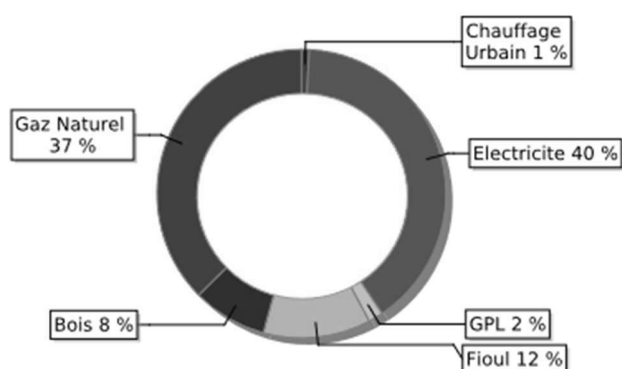


Les logements des années 1950 et 1960 sont les plus énergivores, 51 % du parc présente une étiquette DPE allant de E à G.

40 % du parc de logements avant 1945 est également considéré comme énergivore, toutefois la méthode de calcul des DPE pour cette catégorie de logement est assez critiquée car elle ne prend pas suffisamment en compte les qualités thermiques des matériaux utilisés (pierre, brique, terre crue, torchis, chaux ...). Il s’agit toutefois de la **catégorie de logement disposant du meilleur confort d’été**.

Part des ménages en précarité énergétique logement (source : Observatoire National de la Précarité Énergétique)

D'après l'Observatoire National de la Précarité Énergétique, 6 151 ménages seraient en situation de précarité énergétique logement sur le territoire de l'agglomération, soit 15,1 % des ménages contre 17,1 % dans le Tarn et 13,6 % en Occitanie.

Répartition des logements par énergie de chauffage principal (source : Observatoire National de la Précarité Énergétique)

Près de 40 % des logements de l'Albigeois sont chauffés à l'électricité (contre 36 % pour le département du Tarn) et 37 % au gaz (24 % dans le département). Depuis 2022, les tarifs de l'électricité et du gaz ont fortement augmenté, ce qui peut engendrer des difficultés financières supplémentaires pour les ménages.

Plusieurs actions ont été engagées sur le territoire de l'agglomération sur le temps du précédent PLH afin d'améliorer la qualité du parc et favoriser la rénovation énergétique des logements :

1. DES AIDES A LA RENOVATION DES LOGEMENTS

Dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat (PLH) 2015-2020, la communauté d'agglomération de l'Albigeois a souhaité accompagner le Programme d'Intérêt Général (PIG) engagé par le Département, en proposant, de 2018 à la fin du programme en 2023, **une aide communautaire de 1 000 € pour les travaux de rénovation des logements**, en complément des aides de l'ANAH, en faveur :

- des propriétaires occupants éligibles, réalisant des travaux de rénovation énergétique, d'adaptation au vieillissement ou au handicap ou de remise aux normes de leur logement dégradé ou indigne.
- des propriétaires bailleurs conventionnant avec l'ANAH.

Depuis 2018, **262 dossiers** ont été financés par l'agglomération, dont **67 % pour de la rénovation énergétique, 29 % pour l'adaptation au vieillissement et au handicap** (3 % des dossiers concernent les 2 thématiques).

Deux dossiers ont concerné une réhabilitation lourde d'un logement dégradé ou indigne et **7 dossiers ont concerné des demandes de propriétaires bailleurs**.

2. LA MISE EN PLACE DU GUICHET UNIQUE TARN RENOV'OCCITANIE

Envoyé en préfecture le 27/06/2024

Reçu en préfecture le 27/06/2024

Publié le 27/06/2024

ID : 081-248100737-20240625-DEL2024_126-DE



Le Département du Tarn a répondu à l'AMI de la Région pour la mise en place le guichet unique Tarn Rénov'Occitanie. Les collectivités, dont l'agglomération de l'Albigeois, se sont associées à la mise en place de ce guichet. Son objectif est d'accompagner les ménages dans leur projet de rénovation et de les informer sur les aides financières aux travaux, sur des questions techniques et sur les accompagnements possibles.

En 2022, 6 665 ménages ont été informés par le guichet dont 24 % pour des logements situés sur la communauté d'agglomération de l'Albigeois.

Nombre de ménages renseignés au guichet Tarn Rénov'Occitanie

	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 %
Dont conseils de 1 ^{er} niveau	3 513	833	24 %	5 622	1278	23 %
Dont conseils personnalisés	907	234	26 %	1 043	291	28 %

En complément du guichet unique, la communauté d'agglomération de l'Albigeois a mis en place des **actions de sensibilisation à la rénovation énergétique des logements** en proposant des soirées de la thermographie.



Les objectifs de ces soirées sont :

- de sensibiliser collectivement les ménages aux enjeux de la rénovation énergétique,
- de les sensibiliser sur les déperditions énergétiques possibles 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.

Ainsi, 24 soirées de la thermographie ont été réalisées sur le territoire de l'agglomération, regroupant 443 participants, dont 256 sur la ville d'Albi et 187 sur les autres communes de l'agglomération.

Ces actions s'inscrivent dans la lignée du PDALHPD du Tarn 2020-2025 et du PCAET 2021-2027 (Plan Climat Air Energie Territorial) de la communauté d'agglomération, qui se donnent pour ambition de mieux repérer et accompagner les situations de précarité énergétique, et d'adapter le territoire aux défis du changement climatique.

Le contexte actuel d'augmentation des prix de l'énergie depuis 2022 renforce le besoin d'accompagnement des propriétaires et de rénovation des logements, notamment pour les ménages les plus fragiles qui subissent plus fortement la hausse des prix de l'énergie.

Plusieurs enjeux émanent de ces constats :

- Intensifier l'information et l'accompagnement des propriétaires bailleurs et occupants à réaliser les travaux d'amélioration de leur logement.
- Suivre les mises en location afin d'éviter que les passoires énergétiques, qui seront considérées progressivement comme des logements non décentes ne soient pas déclarées ou changent de destination (meublés de tourisme par exemple) : à Albi, la veille sera facilitée par le suivi du permis de louer mis en place depuis novembre 2022 sur une partie de la commune.

3.2. Un parc potentiellement indigne limité, mais suivi à améliorer

Le croisement des données sur les logements et les ménages qui les occupent permet d'estimer que le parc potentiellement indigne de l'Albigeois représente 1 680 logements (Filocom 2015). Ce parc potentiellement indigne ne représente que 3 % du parc de logement de l'agglomération. Il est également très concentré, puisque 80 % des logements concernés se trouvent à Albi, et notamment dans son centre-ville historique. Le phénomène toucherait avant tout des ménages locataires.

Profil du parc potentiellement indigne

- 202 logements en catégorie 7/8 (très dégradés)
- 72 % seraient occupés par des locataires du parc privé
- 30 % occupés par des personnes âgées
- 18 % en copropriété
- 80 % des logements concernés se trouvent à Albi

Les données de terrain viennent confirmer ce profil, les signalements étant essentiellement localisés sur Albi (au moins 80 %), pour des ménages locataires. Les logements signalés relèvent essentiellement de petites infractions au titre du Règlement Sanitaire Départemental, et les situations d'insalubrité ou d'indignité sont rares. 1 désordre sur 10 a pour cause le mode d'occupation du ménage, ce qui relève d'avantage d'un besoin d'accompagnement que d'un réel problème structurel lié au logement.

Pour lutter contre l'habitat indigne et améliorer le repérage et l'accompagnement des situations, les acteurs du territoire se sont structurés via le Pôle Départemental de la Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) du Tarn. Mis en place au niveau de la DDT du Tarn, il permet de faciliter et de développer le travail en réseau et en partenariat de l'ensemble des acteurs du logement dans le département.

Le PDLHI réunit les services de l'État, l'ARS, les services communaux d'hygiène et de santé des communes qui en sont dotées, les intercommunalités du département, l'Agence nationale de l'amélioration de l'Habitat (ANAH), l'association des maires, l'ADMR, la Caisse d'allocations familiales (CAF), la Mutualité sociale agricole (MSA) et divers bailleurs sociaux.



Le PDLHI est notamment chargé de définir et d'évaluer la stratégie de lutte contre l'habitat indigne, favoriser le repérage des situations individuelles, et décider des actions à mettre en œuvre.

Sur le territoire de l'agglomération :

- Albi a son propre service d'hygiène et réalise les visites et le suivi des signalements sur la commune.
- Dans les autres communes du territoire, il n'y a pas de service ou d'agent dédié à la lutte contre l'habitat indigne. Les signalements reçus sont traités directement par la commune ou sont remontés au PDLHI.

Le service d'hygiène d'Albi a reçu 45 signalements (issus essentiellement de la plateforme S²LO) en 2023 dont 78 % comportaient des désordres liés au Règlement Sanitaire Départemental. 64 % des dossiers en 2023 ont été clôturés soit parce que les travaux ont été effectués soit parce qu'il s'agissait d'un conflit locatif ne relevant pas des fonctions du service.

Les principaux désordres relevés lors des visites sont les suivants :

- 78 % d'infractions au Règlement Sanitaire Départemental,
- 71 % pour la présence de moisissures et humidité,
- 49 % pour des défauts de ventilation,
- 36 % pour des problèmes électriques,
- Et 13 % pour la présence de nuisibles.

Le permis de louer a été instauré sur une partie du centre-ville d'Albi en novembre 2022. Il permet d'assurer au locataire un logement décent, de lutter contre les marchands de sommeil, de sensibiliser les propriétaires aux règles sanitaires et de décence pour la mise en location de leur logement et plus généralement il permet d'améliorer le patrimoine bâti de la ville et l'attractivité du territoire.

Quelques chiffres clés :

- **607 demandes de permis de louer** déposées entre le 1^{er} novembre 2022 et le 1^{er} août 2023
- **449 demandes ont été instruites** dont :
 - 250 autorisations
 - 149 autorisations avec réserves
 - Et 50 refus (11 %).



Les anomalies portent essentiellement sur des problématiques d'électricité, de garde-corps et de ventilation.

Les premiers bilans réalisés montrent qu'il n'y a pas de marchands de sommeil identifiés sur le périmètre. Par ailleurs, la majorité des propriétaires qui ont eu un refus de permis de louer ont engagé des travaux afin de se mettre en conformité.

Cependant, le retour de terrain nous indique que le travail de sensibilisation des particuliers et des professionnels est à poursuivre notamment sur les obligations locatives (documents à transmettre, évolutions des réglementations, ...).

3.3. Quelques copropriétés fragilisées à surveiller

L'agglomération Albigeoise compte peu de copropriétés fragiles détectées. En 2013, les données de l'ANAH (dernières disponibles) recensaient 462 copropriétés potentiellement fragiles dans l'Albigeois (la quasi-totalité située à Albi : 434), dont 140 copros classées en D⁴, soit des copropriétés ayant les plus grosses difficultés. Parce que le parc de copropriétés dans son ensemble est constitué très majoritairement de petites structures (les ¾ des copros sont composées de moins de 11 logements), les copropriétés fragiles sont majoritairement des entités de moins de 10 logements. Toutefois, des copropriétés de grande taille ont aussi été pré-identifiées : une masse importante de logements est donc concernée par effet de structure.

Les trois quarts de ces copropriétés potentiellement fragiles ont une orientation majoritairement locative. La fragilité potentielle concerne en premier lieu des structures de construction ancienne laissant présager des difficultés dans l'entretien et la remise aux normes récentes.

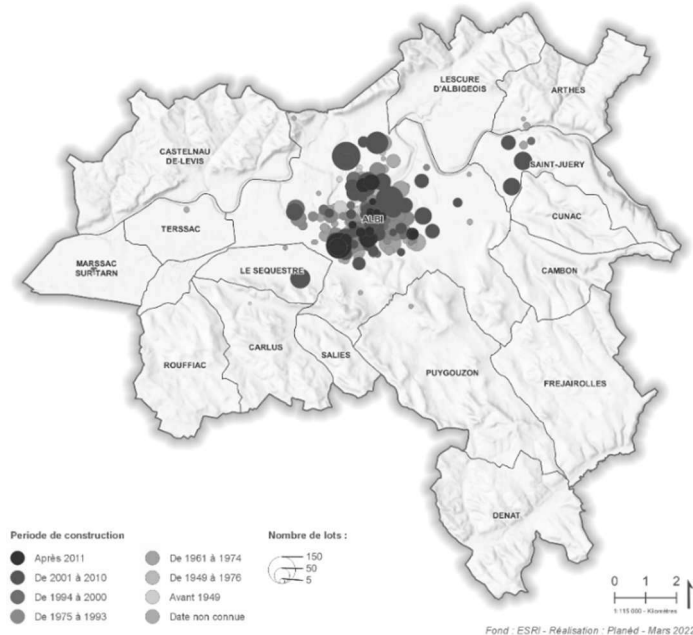
Les données de l'ANAH sont cependant anciennes (2013), et le registre des copropriétés permet d'avoir des éléments plus récents. En mai 2021, le registre des copropriétés compte un total de 516 copropriétés. Contrairement à ce qu'estimait l'ANAH en 2013, aucune copropriété ne présente de signes de grande fragilité : aucune n'a fait appel à un mandataire ad-hoc, pas d'arrêtés de puissance publique... Toutefois, 23 copropriétés avaient plus de 25 % de copropriétaires débiteurs de plus de 300 € vis-à-vis du syndicat de copropriétaires, ce qui peut potentiellement affaiblir la copropriété.

L'étude des années de construction des copropriétés du territoire montre que la moitié des copropriétés, dont l'année de construction est renseignée sur le registre des copropriétés, ont été construites avant les premières réglementations thermiques (1975).

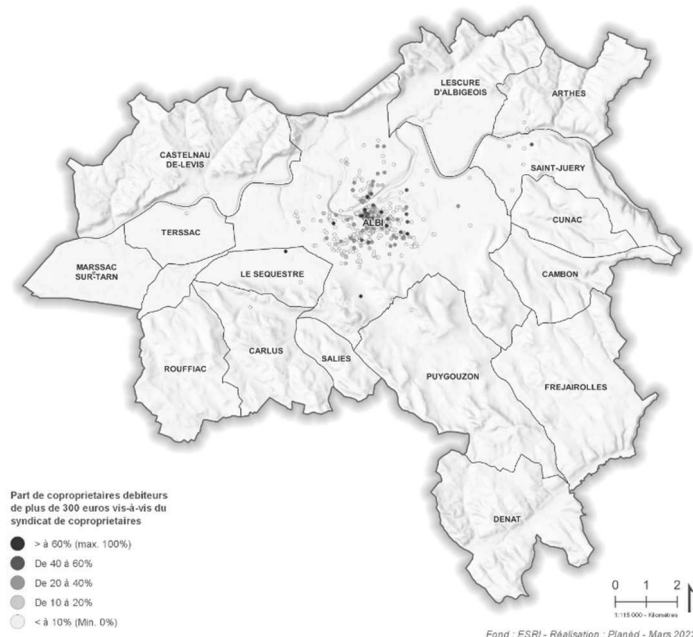
A ce jour, l'agglomération n'a pas mis en place de dispositif spécifique d'observation ou de veille sur les copropriétés, et aucune copropriété du territoire n'a bénéficié d'accompagnement ou de subvention de l'ANAH au titre de Ma Prime Rénov copro.

Le PDALHPD du Tarn 2020-2025 prône la réalisation d'un diagnostic spécifique sur le territoire pour mieux comprendre les besoins d'accompagnement des copropriétés, et la mise en place d'un outil d'observation et de veille des copropriétés fragiles ou en difficulté sur les communes, avec, le cas échéant, l'élaboration d'un programme d'actions pour y répondre.

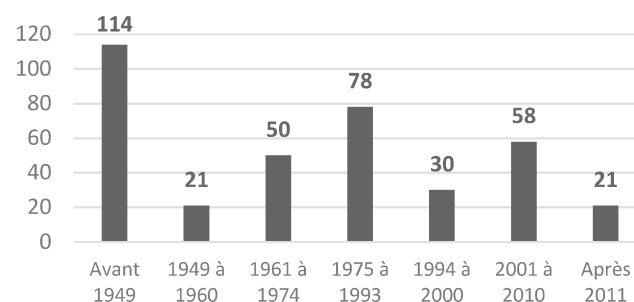
Copropriétés par ancienneté (Registre des copropriétés au 23/05/2021)



Copropriétés et taux d'impayés supérieurs à 300 € (Registre des copropriétés au 23/05/2021)



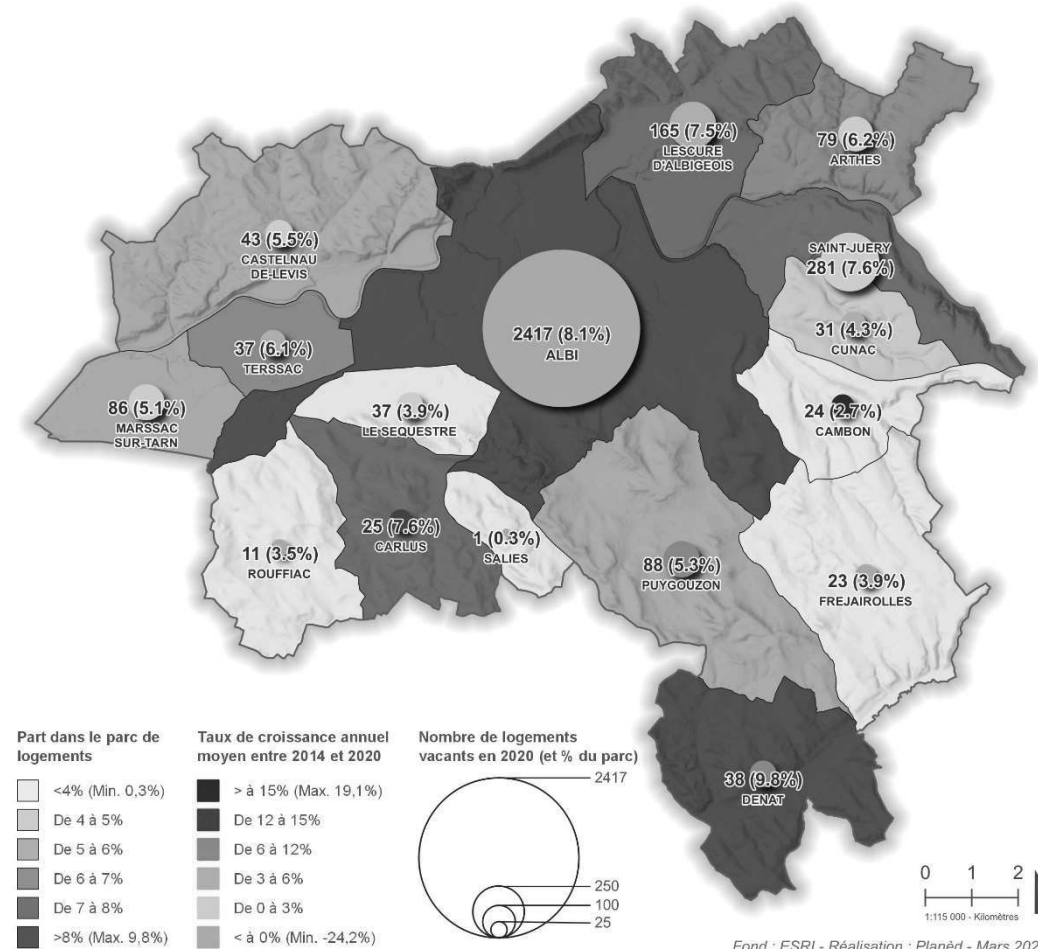
Nombre de copropriétés par période de construction (Registre des copropriétés au 23/05/2021)



⁴ Les copropriétés ont été classées en quatre familles de potentiel de fragilité à partir d'une grille de notation identifiant des critères de difficulté (revenus des occupants, taux de suroccupation, vacance, état du bâti, etc.) : de A à faible potentiel de fragilité à D qui représente le potentiel le plus important.

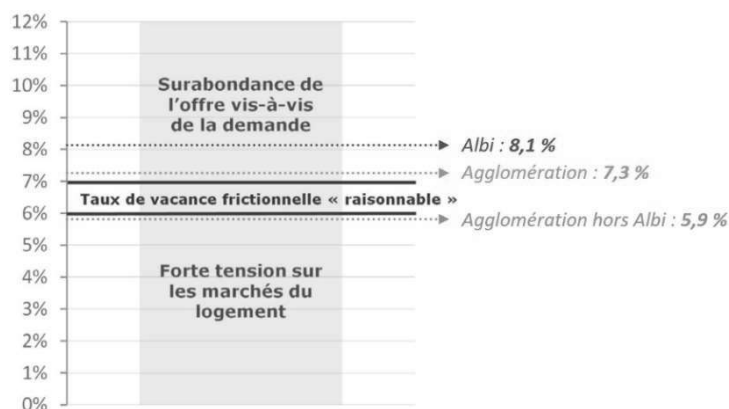
3.4. Logements vacants : un phénomène limité

Part des logements vacants en 2020 et taux de croissance annuel moyen entre 2014 et 2020 (source : INSEE 2020)



L'Insee recensait en 2020, **3 386 logements vacants** pour l'agglomération de l'Albigeois, soit **7,3 %**. Ce taux est relativement bas comparé aux territoires similaires de la région, où il n'est pas rare que le taux dépasse les 10 %.

Taux de vacance en 2020 (source : INSEE 2020)



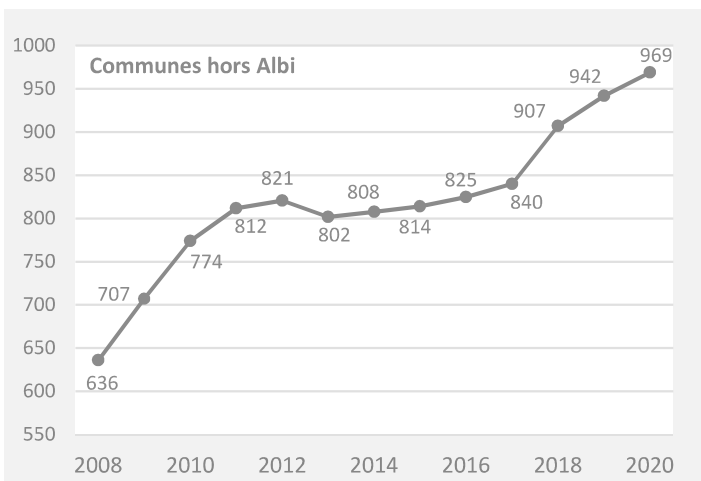
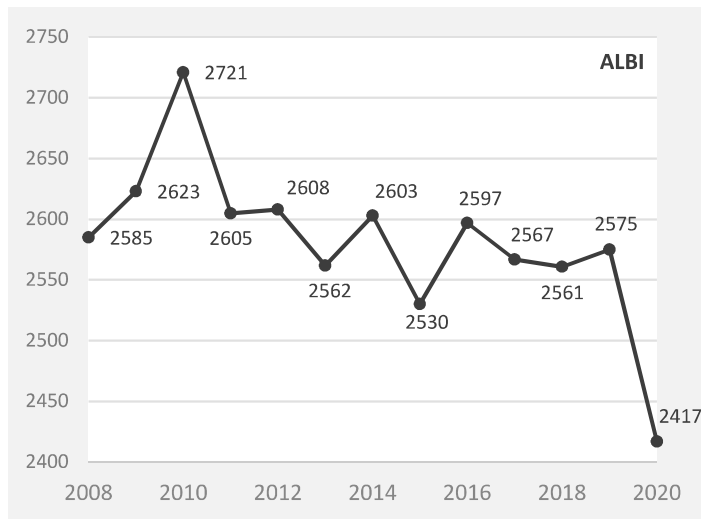
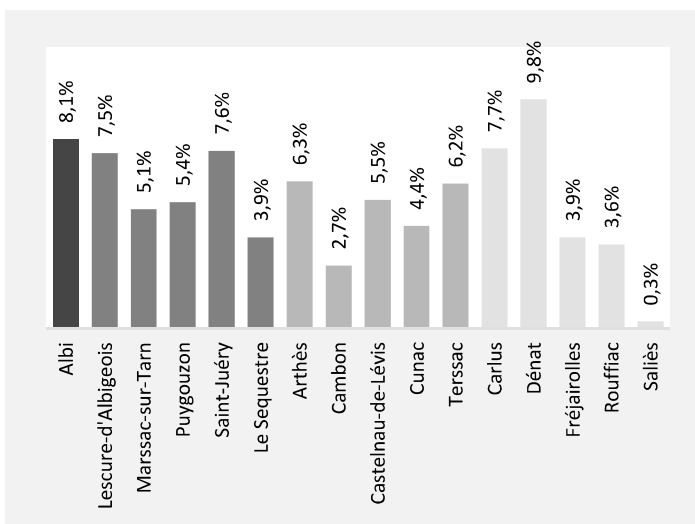
La vacance représente **8,1 % du parc d'Albi** et **5,9 % du parc pour les autres communes** de la communauté d'agglomération.

On estime qu'une vacance « acceptable » pour un territoire se situe entre 6 et 7 %. La faible vacance des communes entourant Albi témoigne ainsi de la forte tension sur ce territoire. A l'inverse, à Albi, il y aurait encore un potentiel de résorption de vacance.

Sur la ville centre, la tendance va d'ores et déjà dans le sens d'une réduction de la vacance.

L'inscription d'Albi dans la liste du patrimoine mondial de l'Unesco en 2010, ainsi que l'augmentation des effectifs étudiants ces dix dernières années, ont sans doute été des déclencheurs pour attirer des investisseurs.

La signature du dispositif Action Cœur de Ville en 2018 a également permis de remettre sur le marché des logements et de diminuer la vacance sur le centre ancien. Les acteurs du territoire constatent en tout état de cause un réinvestissement du centre-ville.

Evolution des logements vacants (source : INSEE 2020)**Taux de vacance en 2020** (source : INSEE 2020)**Part des résidences secondaires en 2020** (Insee RP 2020)

Si Albi bénéficie d'un ID : 081-248100737-20240625-DEL2024_126-DE logements vacants augmente sur de nombreuses communes de l'agglomération, à l'est et au sud d'Albi notamment.

Quelques communes ont ainsi des taux de vacance qui dépassent les 7 %, seuil qui nécessite d'étudier des leviers d'intervention, notamment si ce phénomène contribue à la dévitalisation des centres-bourgs.

A noter que le repérage des logements vacants par l'Insee ne distingue pas la vacance conjoncturelle (ou frictionnelle, de court terme), principalement liée à la conjoncture du marché, désignant une période de transition pour le logement ; de la vacance structurelle (de long terme, supérieure à 2 ans). C'est cette dernière qui peut être un potentiel de reconquête de vacance.

Dans l'Albigeois en 2023, d'après la plateforme Zéro Logements Vacants, près de 1 186 logements sont vacants depuis plus de 2 ans (80 % se trouvent à Albi). Ces logements concernent 967 propriétaires, et pourraient être remobilisés.

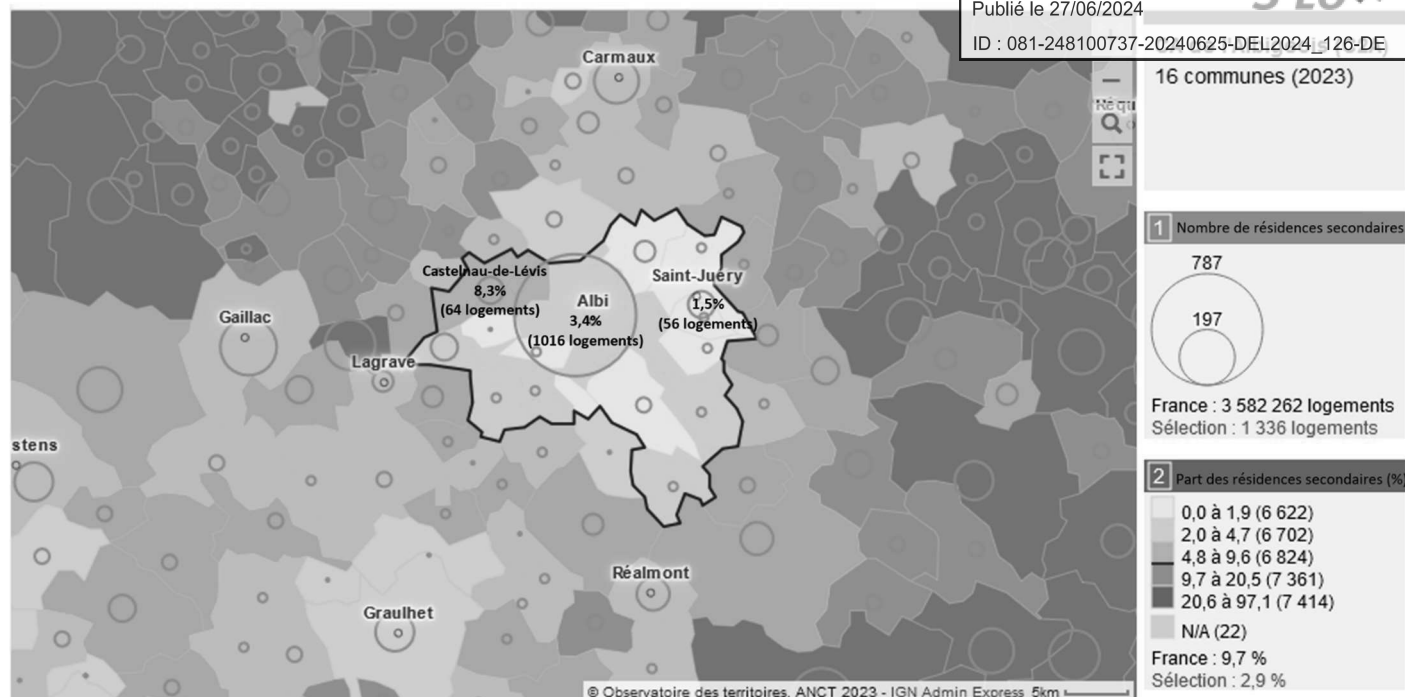
La reconquête de ces logements est toutefois complexe tant les situations qu'elle concerne sont hétérogènes. La vacance de longue durée peut être « voulue » (logement conservé pour être transmis aux héritiers par exemple) ou « subie » (désaccord d'héritiers sur la succession, travaux à réaliser aux coûts jugés trop élevés), et la stratégie publique d'intervention doit être adaptée à ces différentes situations.

Profil des logements vacants depuis plus de 2 ans (Lovac 2021) :

- 58 % des logements vacants sont des appartements ;
- 58 % des logements vacants ont été construits avant 1946 et 20 % entre 1946 et 1975 ;
- 48 % sont des T1-T2 : des typologies plutôt destinées à de la location et qui peuvent être attractives pour des investisseurs ;
- 66 % des logements vacants sont en pleine propriété, c'est-à-dire possédés par un seul propriétaire qui en détient l'ensemble des droits sur son bien. 25 % sont détenus par 2 co-propriétaires, et moins de 10 logements par 3 co-propriétaires ou plus.

Profil des propriétaires (personnes physiques) de logements vacants depuis plus de 2 ans :

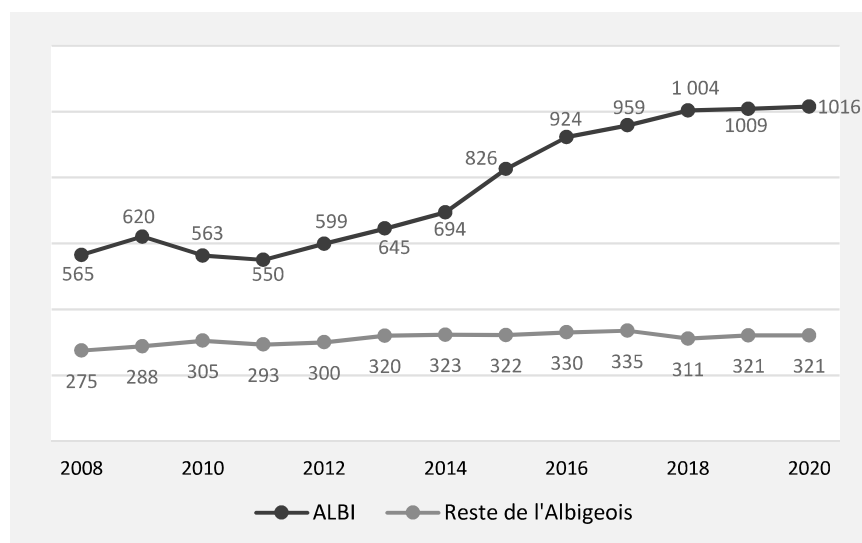
- 74 % des logements vacants sont des propriétés de personnes physiques ;
- Des propriétaires plutôt âgés : 59 % des propriétaires ont plus de 60 ans, 39 % ont plus de 70 ans ;
- 14 % des logements sont détenus par un propriétaire qui possède d'autres logements vacants sur l'agglomération.



Un parc de résidences secondaires encore faible, mais une hausse importante à Albi

L'agglomération compte 2,9 % de résidences secondaires en 2020 (1 336 logements). Un taux très faible au regard de la moyenne régionale (15,6 %) et en comparaison de territoires similaires.

Evolution des résidences secondaires (Insee RP 2020)



Depuis 2010, Albi a connu une hausse importante des résidences secondaires (de 2 % du parc en 2008 à 3,4 % en 2020, soit 1 016 logements). Le label « Unesco » obtenu par la ville d'Albi vient sans doute contribuer au succès touristique de la région (en 2016, on comptait plus de 1 500 000 visiteurs sur l'année) et l'émergence des plateformes de locations saisonnières contribuent à cette augmentation de résidences secondaires.

La hausse des offres de meublés de tourisme se constate principalement à Albi, mais toutes les communes sont concernées, même si le volume de résidences secondaires reste plus stable.

En 2021, on dénombre 479 offres de meublés de tourisme (Airbnb/VRBO) sur l'Albigeois, dont 75 % sur Albi. L'offre est composée de 300 logements entiers et 60 chambres privées, principalement en centre ancien, avec un taux d'occupation de 61 % sur l'année passée. Cette offre vient compléter l'offre hôtelière et est une alternative pour les visiteurs de la région.

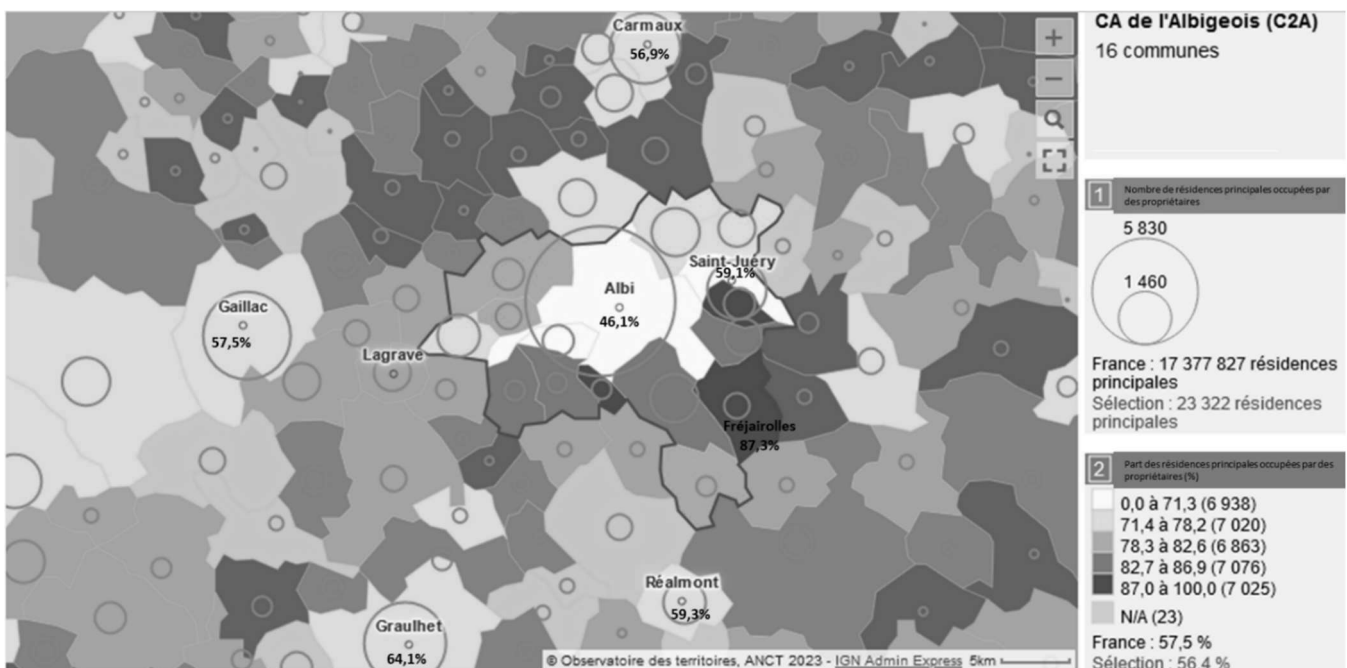
Toutefois, cette hausse des résidences secondaires particulièrement marquée entre 2011 et 2018 semble se tasser sur les dernières années. Dans les communes hors Albi, le nombre de résidences secondaires reste quant à lui assez constant.

4. L'occupation des résidences principales

4.1. Une majorité de propriétaires occupants, vivant en maison

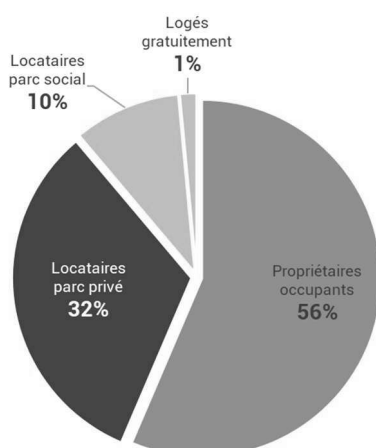
Sur le territoire de l'agglomération, il y a 56 % de propriétaires : ce taux se situe dans la moyenne française (57,5 %), mais c'est un taux légèrement inférieur à celui de territoires occitans comparables.

Part des résidences principales occupées par des propriétaires en 2020 (Insee RP 2020)

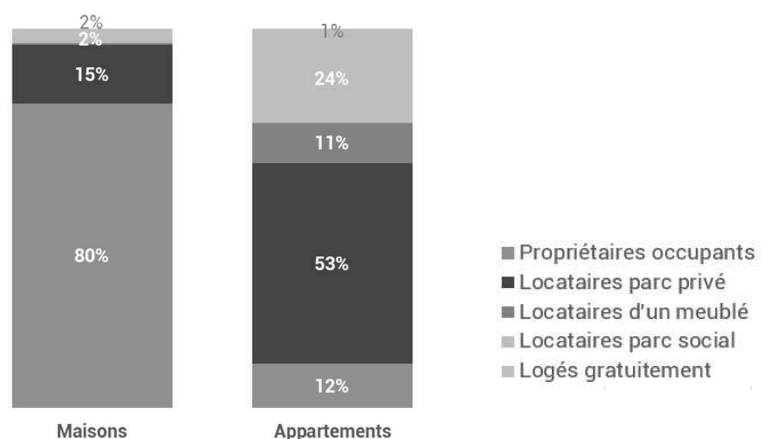


Les ménages propriétaires occupants se tournent à 93 % vers la maison individuelle ; c'est principalement ce profil que l'on rencontre en périphérie d'Albi. En effet, 80 % des maisons sont occupées par leur propriétaire, contre 12 % des appartements. Peu de maisons sont ainsi mises en location sur le territoire, alors que la demande est importante. Le parc de logements collectifs est quant à lui essentiellement tourné vers la location, à 88 %.

Statut d'occupation des ménages en 2020



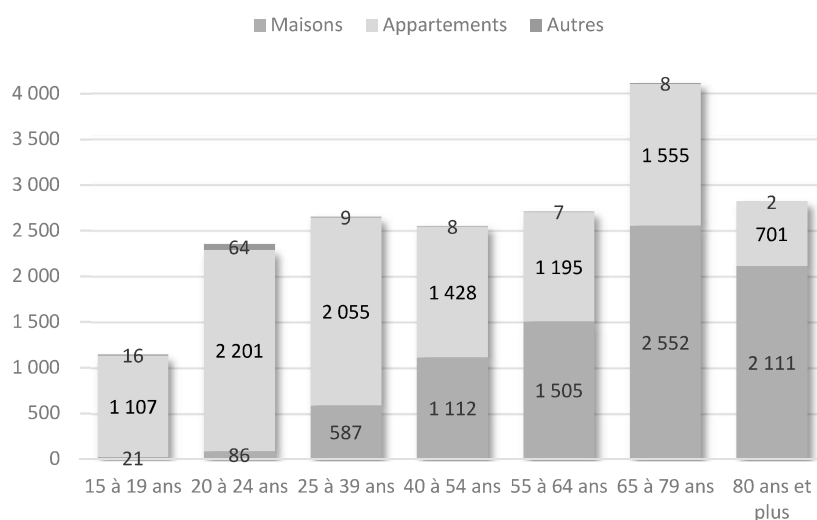
Statut d'occupation des ménages par type d'habitat en 2020 (Insee RP 2020)



4.2. Une évolution de l'occupation des maisons individuelles à anticiper pour diversifier le peuplement de la ville centre

L'évolution de l'occupation des résidences principales dans les prochaines années est intimement liée à l'évolution de la pyramide des âges de la population. Aujourd'hui, Albi fait face à une perte de familles, qui s'éloignent du centre afin d'accéder à un produit bien spécifique : la maison individuelle.

Typologies de logements occupés par des ménages d'une personne par classe d'âge dans la communauté d'agglomération de l'Albigeois (Insee RP 2020)



Pourtant, la maison individuelle est un segment important sur Albi, mais le profil des ménages occupant ces maisons n'est pas toujours familial : **21 % des maisons individuelles à Albi sont habitées par des personnes seules de + 65 ans.** Hors Albi, ce profil représente 13 % des ménages vivant en maison.

Dans les prochaines années, ce parc sera probablement sujet à rotation, leurs occupants pouvant être amenés à déménager pour gagner un logement nécessitant moins d'entretien, plus adapté au vieillissement, ou encore en cas de décès. Dès lors, ces logements pourraient être un potentiel non négligeable pour accueillir des familles sur Albi, car elles répondent à leurs critères de recherche.

Plusieurs freins à l'acquisition de ces biens par des familles peuvent être identifiés. Le premier concerne la captation des maisons. Ces dernières peuvent être la cible d'investisseurs privés cherchant à diviser ces logements, voire à les démolir pour reconstruire des logements collectifs denses et moins recherchés par les familles. L'encadrement de ces modifications semble ainsi une nécessité pour assurer une occupation familiale des maisons.

Le second risque concerne le besoin de rénovation de ce parc. Le parc occupé par les seniors est souvent vieillissant et nécessite des travaux de rénovation, de remise au goût du jour. Il peut y avoir de gros travaux structurels pour répondre aux normes actuelles (électricité, plomberie, isolation thermique) et pour adapter ces logements aux modes de vie des familles. Ces travaux sont coûteux, et les jeunes familles n'ont pas forcément les moyens de les réaliser.

Afin de faciliter l'accession à la propriété, l'agglomération a mis en place le Prêt 1^{ère} Clef en Albigeois, complémentaire au Prêt à Taux Zéro de l'Etat, permettant aux ménages d'emprunter une somme plus importante et ainsi de pouvoir réaliser davantage de travaux.

4.3. Un parc locatif important et en développement mais très concentré sur Albi

La ville d'Albi, ayant une vocation d'accueil de population, a une part de locataires plus importante que sur le reste de l'agglomération.

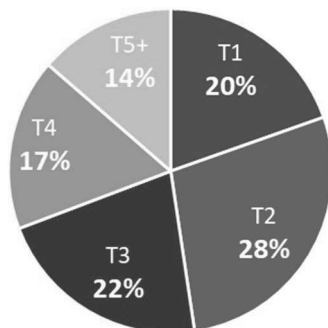
42 % des ménages de l'albigeois sont locataires du parc privé et du parc social (logements vides et meublés), 52 % à Albi, 24 % hors Albi.

80 % des locataires vivent à Albi ; et dans une moindre mesure, dans certaines communes de l'agglomération : Saint-Juéry, Le Séquestre, Marssac-sur-Tarn, Arthès et Lescure d'Albigeois.

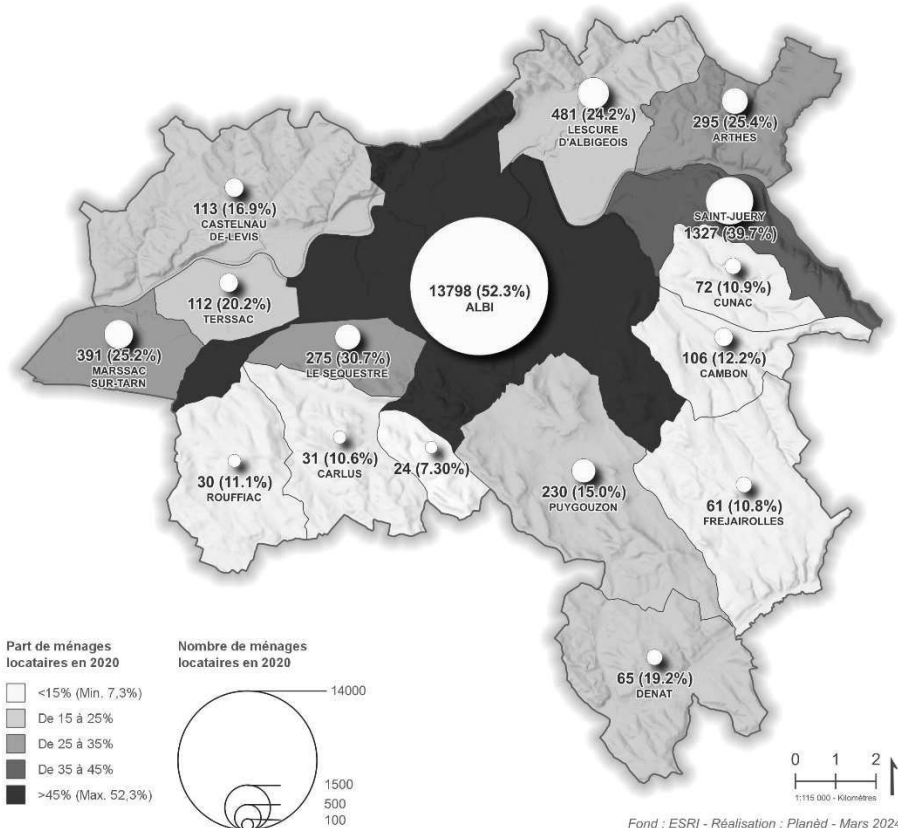
67 % des logements locatifs sont des appartements.

48 % des logements locatifs correspondent à de petites typologies T1 ou T2 (55 % à Albi).

Typologie des logements locatifs privés
(Insee RP 2020)



Ménages locataires (Insee RP 2020)



De nombreuses communes du territoire affirment recevoir régulièrement des demandes de ménages qui cherchent une location. Le parc locatif semble ainsi insuffisant pour répondre à la demande et aux besoins des ménages sur l'ensemble du territoire de l'agglomération. La maison individuelle en location est également un bien très recherché et assez rare, avec par ailleurs une offre de maisons vieillissantes qui pourraient bénéficier de rénovations.

La tension sur le parc locatif privé est également constatée par les acteurs de l'habitat du territoire, notamment concernant les publics jeunes. A Albi, de plus en plus de jeunes accepteraient des logements qui ne respecteraient pas les normes de décence, faute d'offre à des loyers abordables.

4.4. Un parc locatif social encore très concentré mais qui tend à se diversifier

La communauté d'agglomération compte **5 433 logements locatifs sociaux** en 2022 (source RPLS).

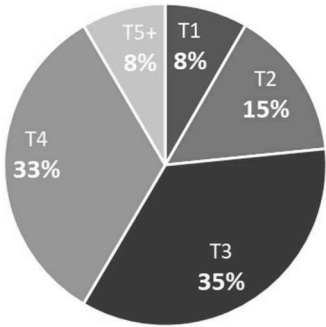
79 % des logements locatifs sociaux sont situés sur Albi, le reste est réparti dans 10 autres communes.

43 % du parc social se trouve dans les trois quartiers politique de la ville d'Albi Cantepau, Lapanouse, Veyrières-Rayssac.

Le quartier de Cantepau bénéficie d'un programme de renouvellement urbain qui a permis d'améliorer le cadre de vie des habitants, avec la rénovation de 190 logements et la démolition de 172 logements, reconstruits sur le territoire hors QPV.

Le parc social de l'Albigeois est dominé par des typologies familiales (41 % de T4+) et vient donc proposer une offre différente de l'offre locative privée, essentiellement composée de petits logements (42 % de T1-T2 et 35 % de T4+).

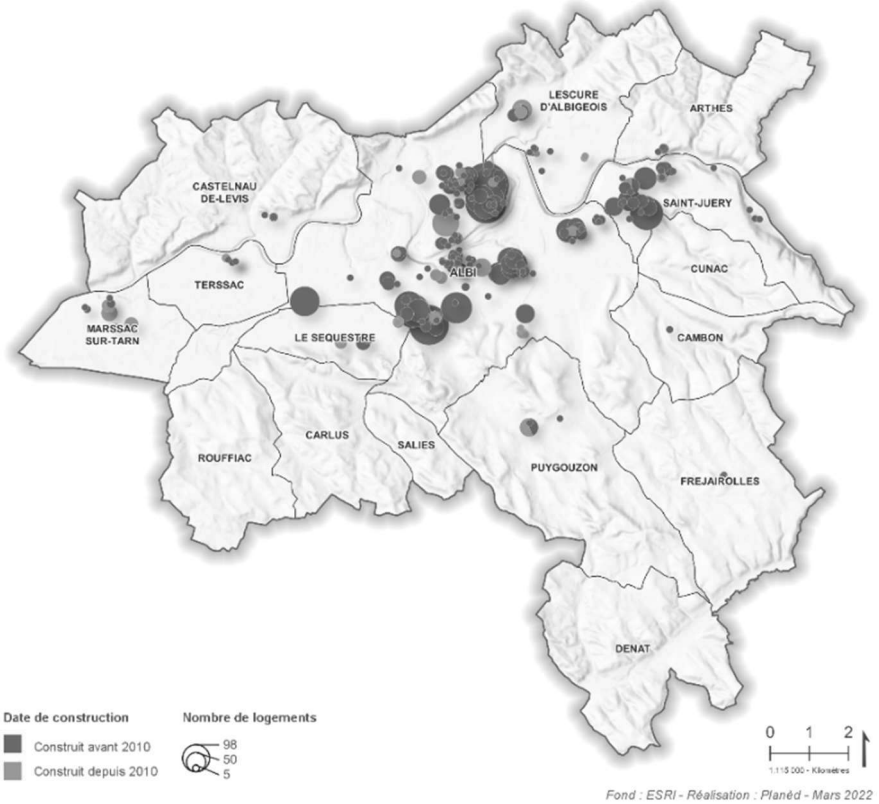
Typologie des logements locatifs sociaux (RPLS 2022)



Bailleurs du parc social (RPLS 2022)

Bailleur social	Nb logts	% du parc
Tarn Habitat	4 374	81 %
Les Maisons Claires	299	6 %
Patrimoine SA Languedocienne	206	4 %
CDC Habitat	163	3 %
Soliha HSP81	161	3 %
3F Occitanie	123	2 %
Mesolia Habitat	50	1 %
SCI Foncière DI 01-2004	41	1 %
Promologis	35	1 %
Loger Jeunes Tarn	9	0 %

Les logements locatifs sociaux (RPLS 2022)

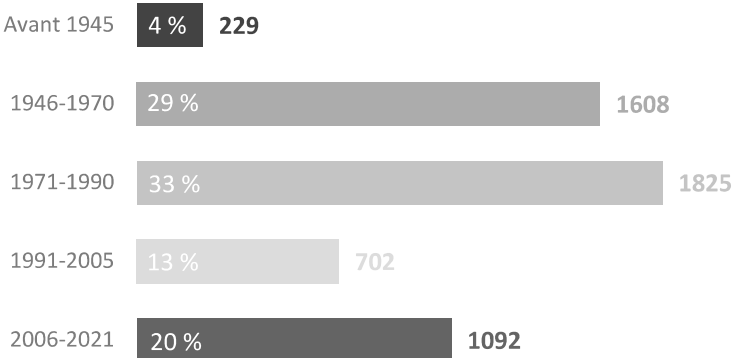


Depuis une dizaine d'années, une diversification géographique de la production locative sociale a été engagée sur l'agglomération.

Sur la période 2015-2021, 531 logements locatifs sociaux (dont 34 % hors Albi) ont été mis en location pour la première fois dans le parc social, soit 76 logements par an (source RPLS 2021). Ces logements représentent 9 % du parc total.

Un tiers du parc a été construit avant 1970, un autre tiers dans les années 1970 et 1980.

Répartition des époques de construction des logements locatifs sociaux (RPLS 2022)



Enfin, une diversification des bailleurs sociaux est également en cours. En 2018, 86 % du parc social était géré par Tarn Habitat, passant à 81 % en 2022.

Inventaire des logements sociaux au 1^{er} janvier 2023 (SRU)

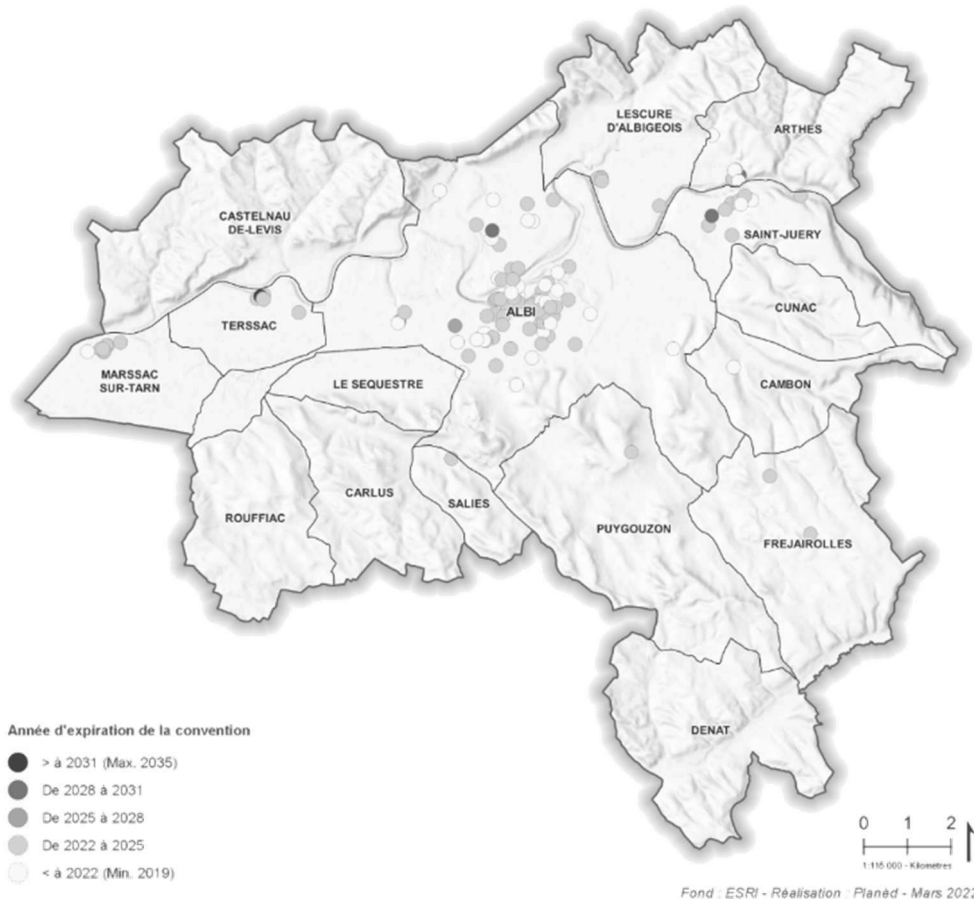
Commune	Nombre de logements sociaux	Taux de logements sociaux	Déficit de logements sociaux
Albi	5 201	20,22 %	0
Saint-Juéry	667	20,02 %	0
Lescure d'Albigeois	216	10,54 %	194
Puygouzon	73	4,82 %	229
Marssac-sur-Tarn	166	10,7 %	140

Quatre communes de l'agglomération sont assujetties à la loi SRU et ont l'obligation de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux : Albi, Saint-Juéry, Lescure d'Albigeois et Puygouzon. La commune de Marssac-sur-Tarn n'est pas encore assujettie à cette loi, mais elle devrait l'être sur le temps du 3^{ème} PLH.

Les logements conventionnés ANAH (ANAH 2021)

Aux logements détenus par les bailleurs sociaux s'ajoutent d'autres formes de logement sociaux qui viennent compléter le parc. Il y a notamment les logements privés dont les propriétaires ont conventionné avec l'Anah, et qui sont loués à des loyers plafonnés.

En février 2021, 216 logements étaient conventionnés sur l'agglomération, en majorité à Albi. Une OPAH avait été mise en place entre 2010 et 2015, permettant ainsi d'augmenter le nombre de logements conventionnés. Mais depuis 2015, le nombre de conventionnements diminue progressivement sur tous les territoires, le dispositif étant par ailleurs de moins en moins attractif. A Albi, entre l'inventaire SRU du 1^{er} janvier 2022 et celui au 1^{er} janvier 2026, 196 logements devraient être déconventionnés et sortir de l'inventaire des logements sociaux.



Enfin, on dénombre sur le territoire une quinzaine de logements communaux : à Cambon, Castelnau-de-Lévis, Cunac, Dénat, Puygouzon, Rouffiac, ou encore Saliès. Certains nécessiteraient des travaux de rénovation thermique ou de mise aux normes pour pouvoir être remis sur le marché.

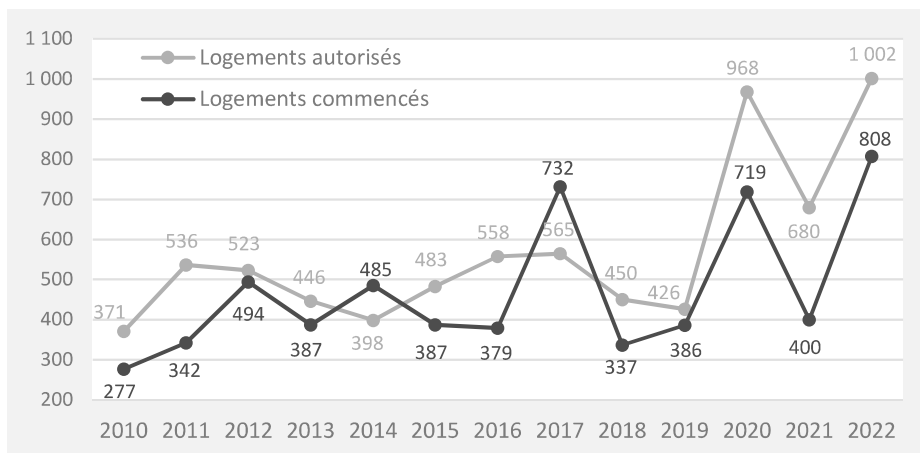
5. La production de logements

Introduction : un redressement interne de la base de données Sitadel

Les informations sur les permis de construire et déclarations préalables ne sont pas toujours correctement renseignées dans la base Sitadel. Par exemple, l'abandon de certaines opérations n'est pas toujours mis à jour, ou de nombreuses opérations qualifiées en « logements individuels groupés » ou en « résidences » sont en réalité des opérations de logements collectifs classiques. Une requalification manuelle des autorisations d'urbanisme créant du logement est ainsi réalisée régulièrement par le service Politiques de l'Habitat afin de disposer d'une information plus fiable pour les bilans réguliers des dynamiques de construction. La base a également été complétée pour permettre de faire la distinction entre production neuve sur terrain nu et production neuve en démolition-reconstruction, afin de comptabiliser les opérations en « renouvellement urbain ».

5.1. Une production soutenue et en augmentation

Nombre de logements autorisés et commencés de 2010 à 2022 sur la communauté d'agglomération de l'Albigeois (Sitadel 2023, redressé)

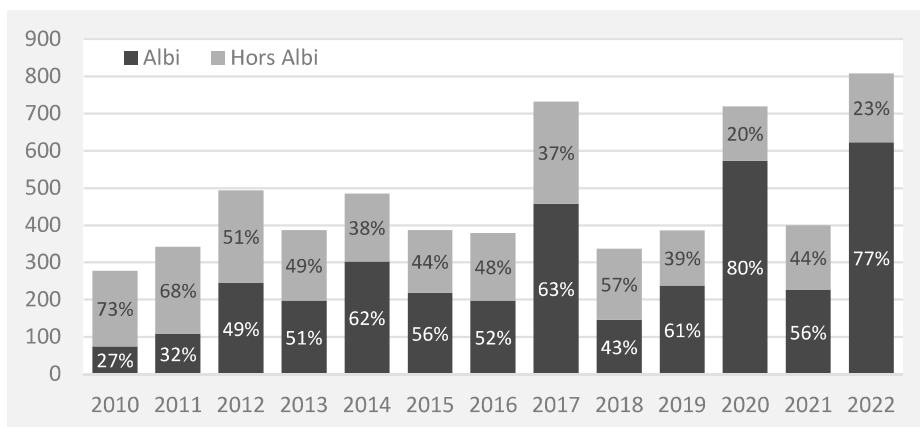


Sur la période 2015-2022, 642 logements ont été autorisés en moyenne par an, soit près de 100 % des objectifs de construction fixés par le précédent PLH 2015-2020 à 650 logements par an. Sur cette même période, 520 logements ont été mis en chantier, soit 80 % des objectifs.

En 2020, alors que la crise sanitaire liée au Covid19 a mis un frein sur les autorisations de construction en France (-14,7 % par rapport à 2019⁵), sur l'Albigeois, le phénomène a été inverse, avec un record du nombre de logements autorisés (968). Cette augmentation s'est prolongée en 2021 et 2022 ; elle est principalement due à une forte production de collectifs et de résidences sur Albi.

En effet, la création de logements est de plus en plus portée par la ville centre, qui représente 65 % de la production sur la période 2015-2022, avec 335 logements mis en chantier par an en moyenne. La ville d'Albi a ainsi largement dépassé ses objectifs de production qui étaient fixés à 285 logements par an dans le précédent PLH.

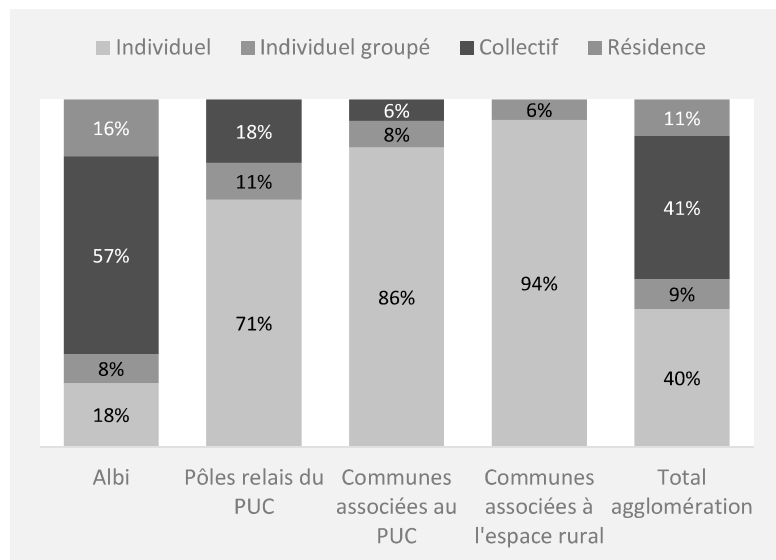
Part des logements mis en chantier à Albi et dans les communes de l'agglomération hors Albi (Sitadel 2023, redressé)



⁵ Stat info logement N° 336 - Janvier 2021 « Construction de logements - Résultats à fin décembre 2020 (France entière) »

5.2. Une production dominée par la maison individuelle en périphérie et par le logement collectif dans la ville centre

Part des logements créés par type d'opérations entre 2015 et 2022 par polarités du SCOT (Sitadel 2023, redressé)



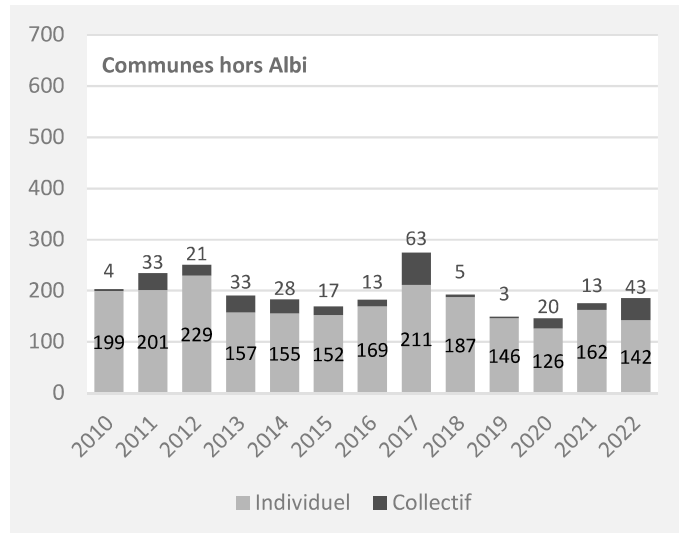
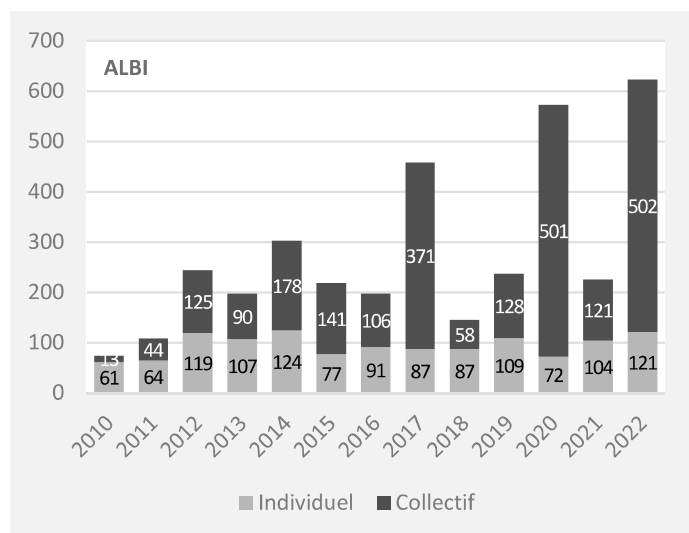
Les formes urbaines des logements produits sur l'Agglomération sont assez hétérogènes entre la ville centre et les autres communes. **Sur Albi, près de 73 % des logements produits sont en collectifs** (57 % de logements collectifs + 16 % de logements en résidences), tandis que les autres communes de l'agglomération sont davantage concernées par une production de maisons individuelles : de 71 % à 94 % selon les secteurs, et de **82 à 100 % en cumulant avec l'individuel groupé**.

La production de résidences concerne uniquement la ville centre pour la période 2015-2022, avec 16 % des mises en chantier, bien que les autres communes fassent récemment l'objet de projets de résidences autonomie qui devraient ressortir dans les statistiques à partir de 2024.

Si la production de ces résidences représente 16 % des logements mis en chantier à Albi, les demandes d'autorisation représentent quant à elles 25 % des créations de logements ; plusieurs projets de résidences services seniors ont en effet été annulés ces dernières années.

L'attractivité albigeoise permet d'expliquer en partie le développement important d'opérations de collectifs et de résidences. Le territoire a également bénéficié du report des opérateurs intervenant habituellement sur le territoire de la métropole toulousaine, qui se sont confrontés aux difficultés de développer des opérations sur ce territoire du fait de l'annulation du PLUIH par les juridictions administratives au printemps 2021.

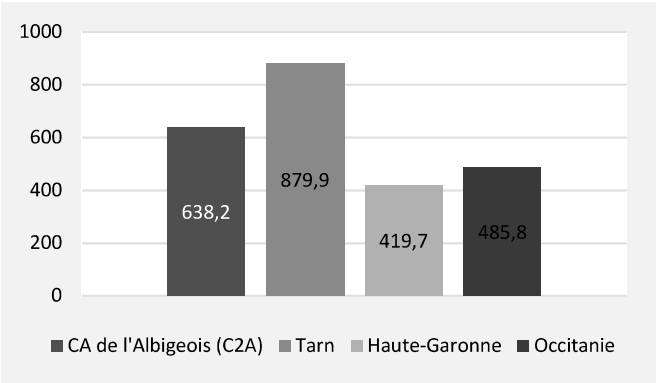
Part des logements mis en chantier en maisons individuelles ou en appartements pour Albi et les communes de l'agglomération hors Albi (Sitadel 2023, redressé)



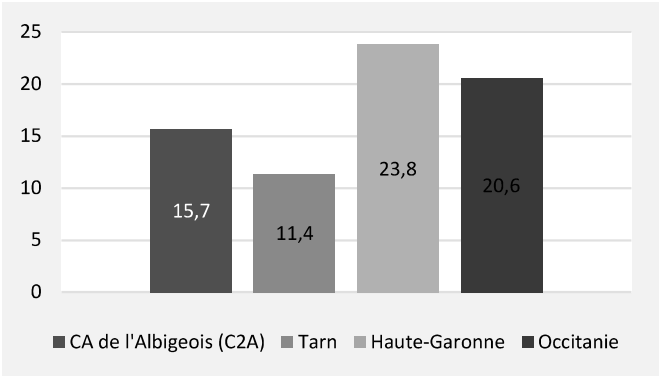
Hors Albi, peu de programmes de logements collectifs ont été mis en chantier ces dernières années ; certaines opérations de collectifs correspondent à des divisions de maisons. Le nombre de maisons individuelles construites à Albi et hors Albi reste globalement stable sur la dernière décennie, mais pourrait diminuer dans les années à venir du fait de la nécessaire réduction de la consommation foncière dans le cadre de la loi Climat et Résilience avec le « Zéro Artificialisation Nette ».

Sur la période 2012-2017, la superficie artificialisée⁶ pour un nouveau logement créé sur l'Agglomération d'Albi était supérieure de plus de 150 m² par rapport à la moyenne de la région Occitanie, avec près de 640 m² artificialisées contre 485,8 m² pour l'Occitanie. La production de logements sur l'Agglomération pourrait être plus vertueuse, avec davantage d'opérations en renouvellement urbain, ou sur des parcelles plus petites en dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine, avec des formes urbaines plus denses.

Espaces artificialisés pour l'habitat par logement supplémentaire entre 2012 et 2017 (en m²)
(Observatoire national de l'artificialisation des sols)

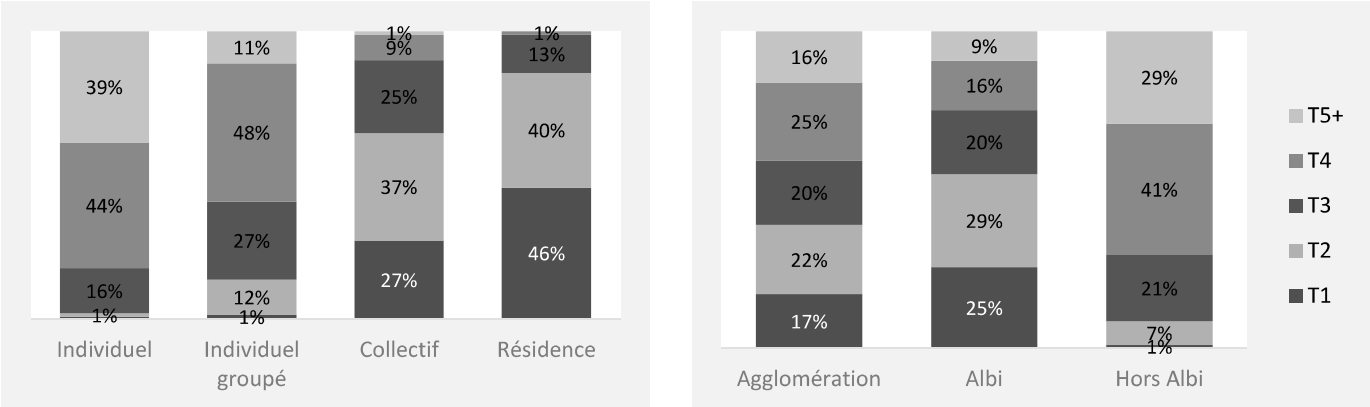


Nombre de logements par hectare artificialisé entre 2012 et 2017
(Observatoire national de l'artificialisation des sols)



5.3. Une production récente qui favorise les petites typologies

Typologies des logements mis en chantier entre 2015 et 2022 par type d'opération et territoire (Sitadel 2023, redressé)



Si la moitié de la production est composée de maisons individuelles ou groupées proposant des typologies familiales, l'autre moitié, composée de logements collectifs ou de résidences spécifiques, est axée sur de petits logements. Ainsi, les T1-T2 représentent 54 % des logements mis en chantier à Albi entre 2015 et 2022, et près de 40 % pour l'agglomération⁷.

Dans les opérations de logements collectifs, les petites typologies représentent 64 % des logements, et 86 % pour les résidences.

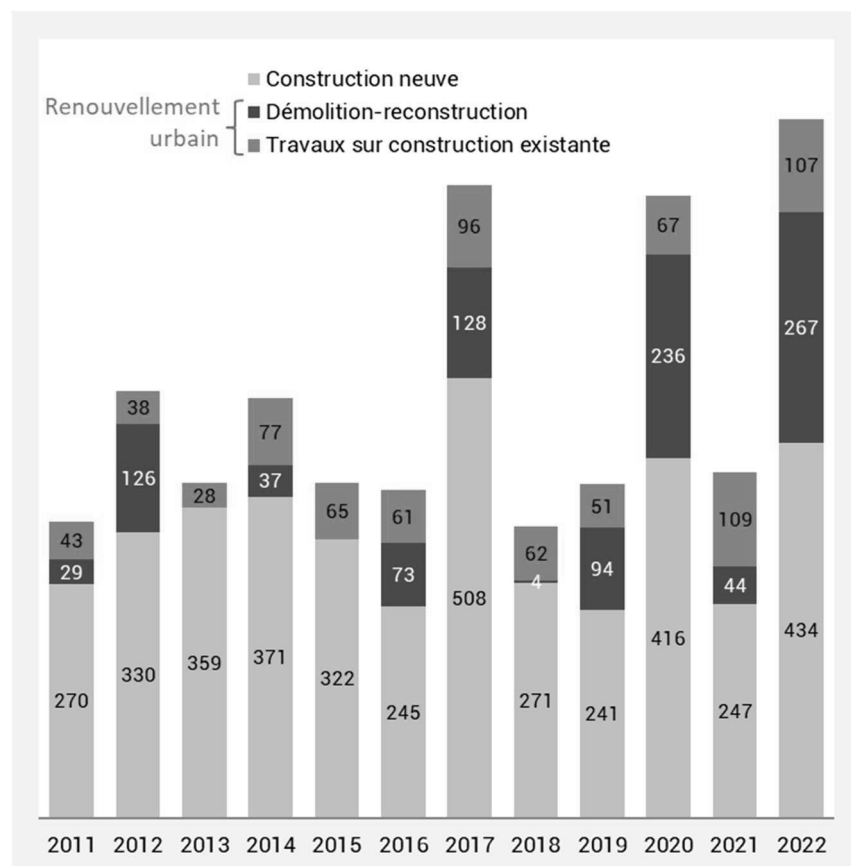
Ces typologies sont surtout adaptées à de la location, notamment pour des jeunes et étudiants. Si la production peut être cohérente au vu de l'augmentation récente des effectifs étudiants, il faudra veiller à ce que cette production se diversifie car la demande en collectif n'est pas restreinte à de petites typologies. L'offre en collectif neuf pourrait aussi être attractive pour des familles qui souhaitent vivre dans le centre-ville à proximité des commerces, équipements et services, ou pour des seniors qui cherchent des logements adaptés à leur perte d'autonomie, mais qui pour autant souhaitent garder un certain confort en conservant plusieurs chambres.

⁶ L'observatoire national de l'artificialisation des sols est un outil au service du Plan national Biodiversité. Afin de réduire l'artificialisation des sols, dans un objectif de "zéro artificialisation nette", le Plan prévoit la publication d'un état des lieux annuel de la consommation d'espaces. Ces données sont issues de cet observatoire. L'artificialisation est mesurée à partir des fichiers fonciers et les flux annuels sont calculés et qualifiés selon leur usage : activité économique, habitat ou mixte.

⁷ Taux calculé sur l'assiette des logements dont les typologies sont connues, soit 85 % des logements mis en chantier.

5.4. Une tendance en renouvellement urbain qui se renforce

Nombre de logements mis en chantier par type d'opération et par année
 (Sitadel 2023, redressé)

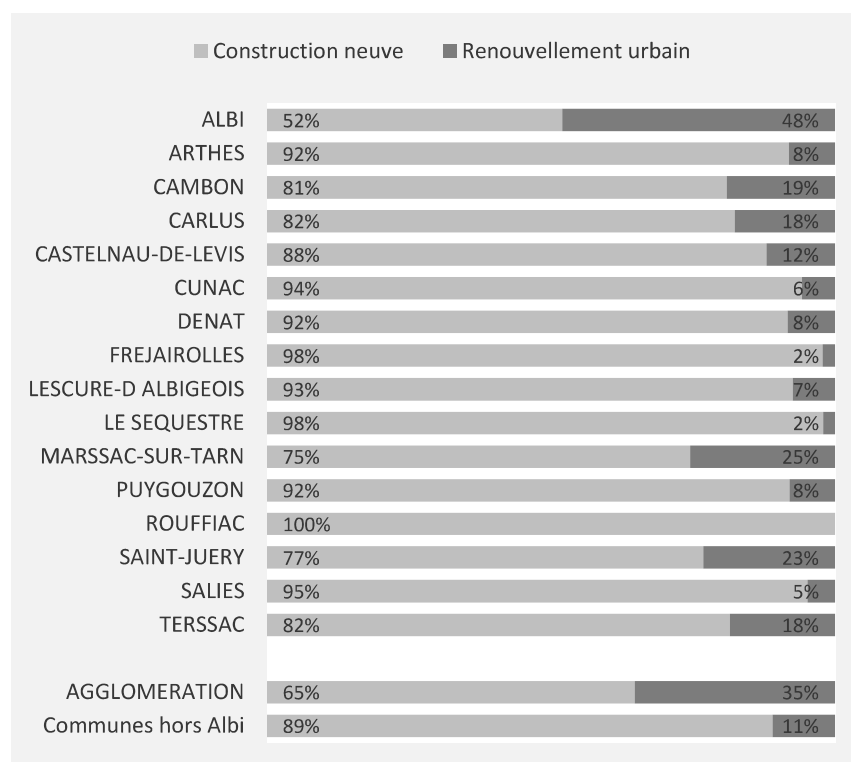


Le renouvellement urbain concerne les travaux sur construction existante créant du logement, dont les opérations augmentent progressivement sur l'ensemble des communes de l'Albigeois, notamment sur du bâti vieillissant. Ce type d'opération permet de réhabiliter le parc ancien, soit par transformation d'usage d'un local d'activité ou de bureaux en logement, soit par la division de maison ou la restructuration lourde d'un immeuble d'habitation.

Le renouvellement urbain concerne également la démolition-reconstruction qui correspond le plus souvent à la création d'un ou plusieurs immeubles d'habitation en cœur de ville suite à la démolition d'une maison de ville, d'un local d'activité ou sur un site en friche. Ce type d'opération a beaucoup augmenté ces dernières années, particulièrement dans le cœur de ville d'Albi.

Ainsi, sur la période 2015-2022, le renouvellement urbain a représenté 35 % des créations de logements à l'échelle de l'Albigeois. Ces opérations concernent majoritairement Albi qui dispose d'un parc ancien plus important que les territoires alentours, avec 48 % des logements créés à Albi, alors que les communes hors Albi comptent 11 % de logements créés en renouvellement urbain. Certaines communes disposant de batis anciens comme Saint-Juéry et Marssac-sur-Tarn ont un taux de renouvellement urbain à 23 % et 25 %, et d'autres communes sont à 18 % ou 19 % comme Cambon, Carlus et Terssac.

Nombre de logements mis en chantier par type d'opération et par commune pour la période 2015-2022 (Sitadel 2023, redressé)



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

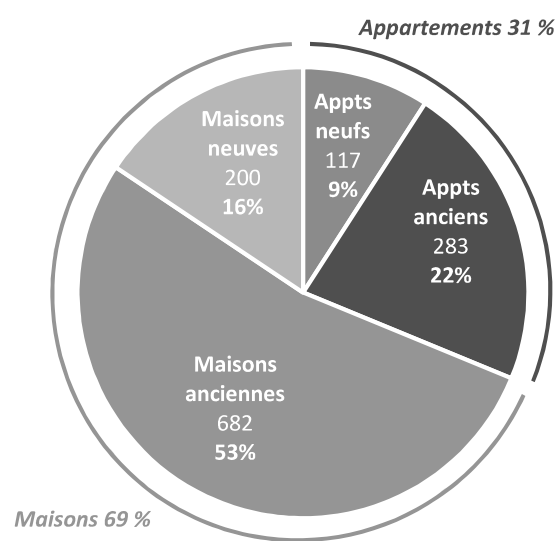
Ces opérations sont à encourager pour répondre aux enjeux de densification et pour lutter contre l'étalement urbain, mais la collectivité devra tout de même se doter d'outils de régulation afin de limiter les opérations de divisions de maisons qui induisent une baisse du nombre de grands logements à destination des familles, de préserver le bâti ancien dans certains secteurs, de veiller à la bonne insertion urbaine de ces opérations, et de veiller à une adéquation de cette nouvelle offre avec les besoins du territoire.

6. Un marché immobilier d'accession sur tous les segments

6.1. Le marché de la vente

Nombre de logements vendus ou en construction par an sur la période 2018-2022 par types de marché

Sources : Maisons et appartements anciens : DV3F ; Appartements neufs : ECLN 2018-2021 ; Maisons neuves : Sitadel, moyenne des permis autorisés et mis en chantier sur la période 2018-2022



Le parc existant alimente l'essentiel des mobilités résidentielles de l'Albigeois. **Les logements à la revente (> à 2 ans) représentent les trois-quarts des transactions.** Le marché du collectif neuf est encore relativement étroit (117 ventes par an sur cette période représentant 9 % du marché).

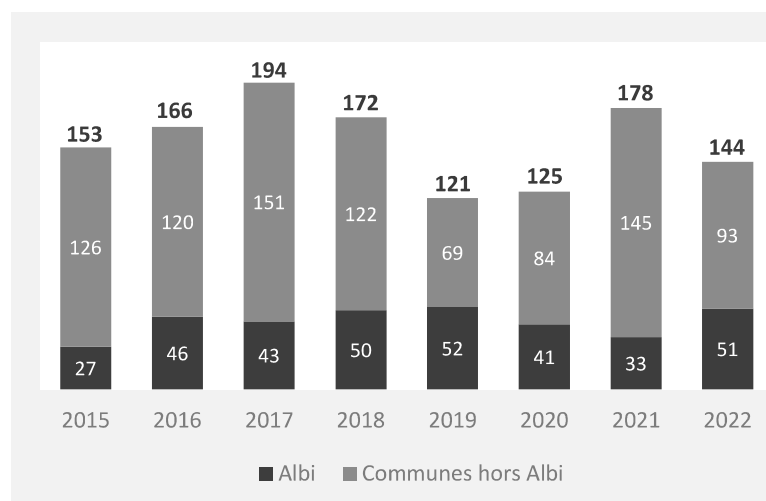
Le marché de l'accession est dominé par la maison individuelle (69 % des transactions), mais les prix de vente de plus en plus élevés et la hausse des taux d'intérêt pourraient limiter l'acquisition de certains produits.

32 % des actifs travaillant sur l'Albigeois se logent à l'extérieur du territoire de l'agglomération. La hausse des prix de l'immobilier sur le secteur pourrait amener certains ménages à s'éloigner pour devenir propriétaire.

6.1.1. La maison individuelle

6.1.1.1. MAISON NEUVE : un marché des terrains à bâtir de plus en plus cher

Nombre de ventes de terrains pour la construction d'une maison individuelle sur l'agglomération de l'Albigeois (EPTB)



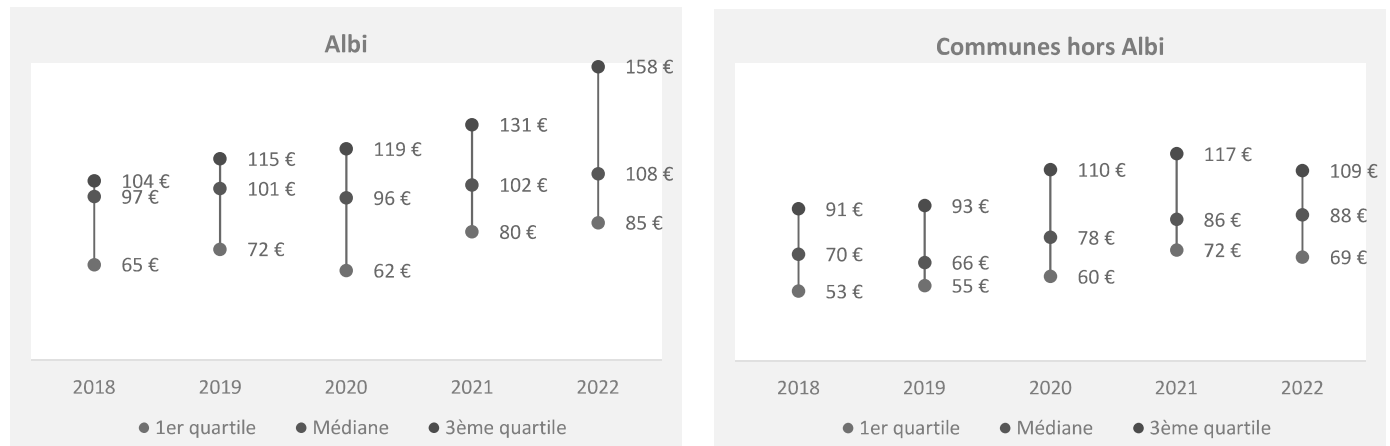
Le nombre de ventes de terrains à bâtir pour de la maison individuelle reste relativement constant sur le territoire de l'Albigeois, oscillant entre 120 et 200 ventes par an, d'après l'Enquête sur les Prix des Terrains à Bâtir.

L'évolution du nombre de ventes suit une courbe relativement similaire à celle de l'Occitanie, avec une baisse dans les années 2019 et 2020.

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

A l'augmentation des ventes s'ajoute une hausse des prix depuis 2020, atteignant 108 €/m² hors Albi. Si le prix au m² augmente, le prix global est toutefois compensé par la taille des terrains, et 88 €/m² hors Albi. Le segment dominant est celui des 600-700 m² ; mais le territoire voit aussi l'émergence récente d'une offre de 200-300 m², qui trouve preneur auprès de la population, permettant de proposer une offre accessible aux primo-accédants.

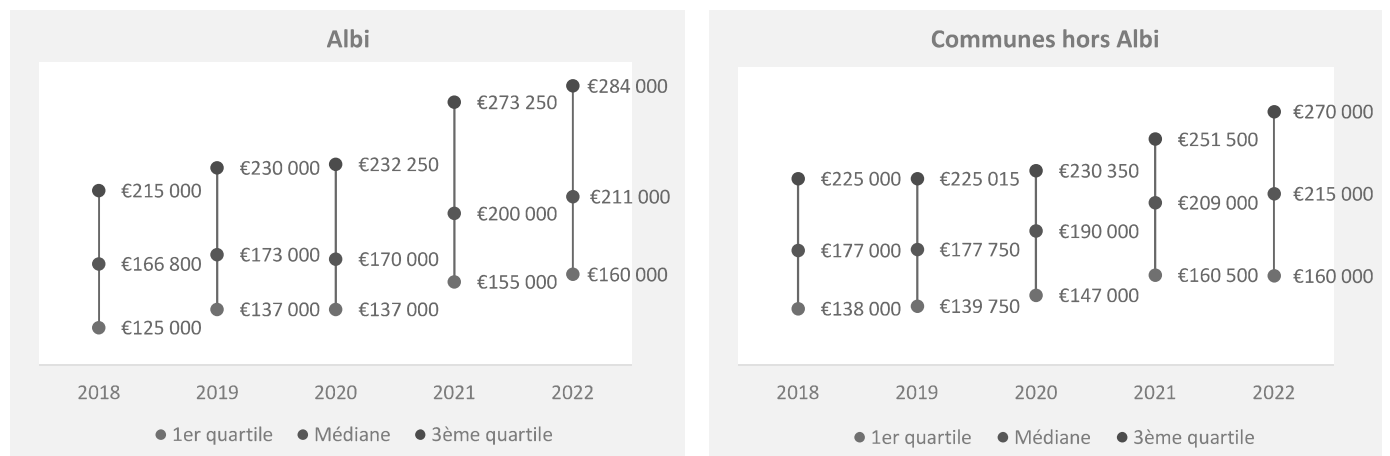
Prix de vente des terrains à bâtir de 200 à 2 000 m² en zone urbaine et à urbaniser (en €/m²) (DIA de la CA de l'Albigeois)



Entre 2018 et 2022, le prix médian d'un projet de construction d'une maison neuve est passé de 223 000 € à 262 000 € (source : EPTB), incluant le terrain, les frais de notaire et le coût de la maison (TTC), soit une augmentation moyenne annuelle de 4,3 %. Toutefois, les prix constatés pour les projets de ménages primo-accédants (moins de 30 ans) et les ouvriers et employés ont subi une hausse beaucoup plus importante, respectivement +9,8 % et +11,8 %.

6.1.1.2. MAISON ANCIENNE : des prix de maisons à la revente en forte augmentation

Evolution des prix des maisons en vente (DIA de la CA de l'Albigeois)



Le marché albigeois bénéficie d'une large gamme de produits : maisons en bande, maisons de ville, lotissements, diffus, collectifs. A Albi le prix médian est inférieur aux communes hors Albi car le parc de logements est davantage constitué de logements anciens à rénover. Entre 2018 et 2022, 680 ventes de maisons sont réalisées chaque année sur l'Agglomération (source : DV3F). Plus de deux tiers des maisons à la revente se situent sur la commune d'Albi.

Les tendances récentes montrent que les prix des maisons anciennes ont beaucoup augmenté, aussi bien à Albi (avec un prix médian de 211 000 € en 2022, contre 166 000 € en 2018, soit une augmentation de +6,6 %/an) que dans les communes hors Albi (215 000 € contre 177 000 € en 2018, soit une augmentation de +5,3 %/an), amenant le prix médian sur le territoire à 213 000 €.

Selon les acteurs, l'augmentation des prix est en partie portée par les produits « extrêmes » : petites maisons ou produits d'exception, mais les prix des produits en « entrée de gamme » sont aussi en augmentation, comme l'indique les prix de vente des 1^{er} et 3^{ème} quartiles.

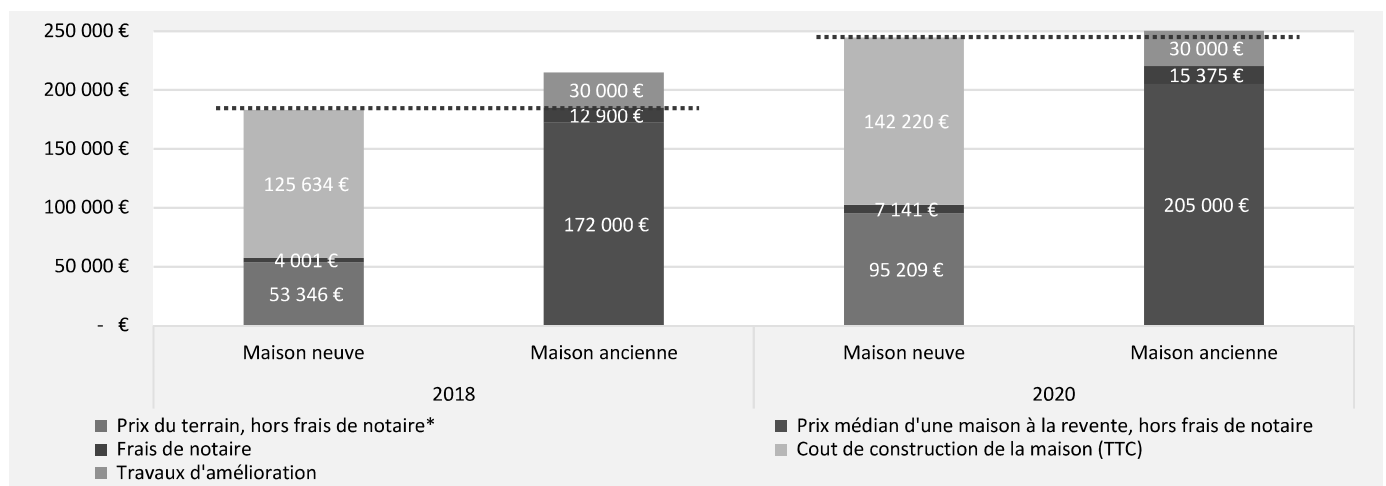
6.1.1.3. Un écart entre le neuf et l'ancien qui tend à se réduire

L'écart entre le neuf et l'ancien, jusqu'à récemment plus favorable à l'ancien, se réduit de plus en plus. Le prix des logements dans le neuf est certes plus élevé, mais plusieurs éléments permettent au neuf de rester concurrentiel :

- Pour les logements neufs, les frais de notaires sont plus faibles (3-4 % contre 7-8 % pour l'ancien), l'écart de prix finalement payé est réduit,
- Si le ménage construit une maison sur un terrain libre de constructeur, les frais de notaires sont calculés uniquement sur le prix du terrain, et non sur la totalité de la construction,
- La maison neuve a également l'intérêt de proposer une bonne performance énergétique, et donc potentiellement moins de charges qu'une maison ancienne, particulièrement celles construites dans les années 1950-1990. Pour atteindre le même niveau de performance, les maisons anciennes nécessitent souvent des travaux d'amélioration qui peuvent être très coûteux, malgré les aides financières nationales et locales,
- Enfin, outre les travaux d'amélioration énergétique, des travaux sont parfois nécessaires simplement pour mettre la maison ancienne au goût du jour.

L'écart de prix moyen entre le neuf et l'ancien a diminué de moitié, passant de 42 000 à 23 000 €, et ce sans travaux dans l'ancien. Avec le coût de travaux d'amélioration (30 000 € en moyenne), le prix de l'ancien devient quasiment équivalent au coût global d'une maison neuve.

Prix moyen d'un projet type primo-accession et prix médian de revente de maison dans la communauté d'agglomération de l'Albigeois (EPTB et DIA du Grand Albigeois)



* Le budget pour les projets de construction présentés ci-dessus correspondent au budget moyen constaté pour les ménages de la CSP « employés et ouvrier » (244 000 € TTC en 2022, frais de notaires inclus), très légèrement supérieurs à celui des moins de 30 ans (233 000 €). Ces catégories de ménages correspondent aux primo-accédants.

Selon les acteurs de l'immobilier locaux, le prix du neuf était encore accessible en 2021 pour les primo-accédants et les familles monoparentales, grâce à une assez grande diversité de prix et de taille de lots. Toutefois, cette accessibilité pourrait être impactée à court terme par deux phénomènes :

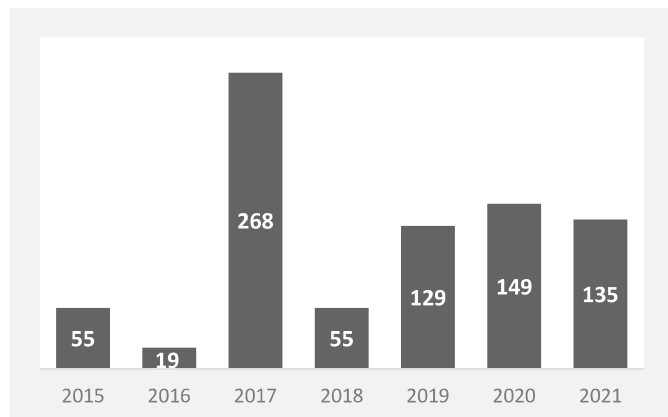
- L'un, structurel, lié au principe du ZAN, qui limite l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, qui nécessitera de produire plus en dent creuse, ou en renouvellement urbain, et de repenser les formes urbaines des logements créés, notamment en lotissement.
- L'autre, plus conjoncturel, lié à l'augmentation des prix des matériaux de construction. La tendance a émergé suite à la crise Covid qui a freiné la production de matières premières. La reprise de la production satisfait difficilement la forte demande post crise. En 2021, les professionnels ont constaté une hausse moyenne de 18 % sur le quatrième trimestre. Cette hausse s'est poursuivie en 2022 (de +15 % à +25 % selon la fédération française du bâtiment), notamment liée à la guerre en Ukraine, qui a conduit à une flambée des prix de l'énergie et des carburants, mais aussi à des difficultés d'approvisionnement.

Les tendances récentes sur les prix interrogent quant aux capacités d'achat des ménages, notamment les primo-accédants. Le Prêt 1^{ère} Clef en Albigeois, mis en place depuis 2017, a permis de financer plus de 45 projets de maisons individuelles par an, soit environ 16 % de la production de logements individuels neufs. Il semble être un véritable levier à l'accession à la propriété pour les primo-accédants, et pourrait être encore plus décisif à l'avenir.

6.1.2. Le marché du collectif, un marché à la marge

6.1.2.1. APPARTEMENTS NEUFS : Un marché du collectif neuf encore assez étroit

Nombre de logements neufs mis en vente (ECNL)

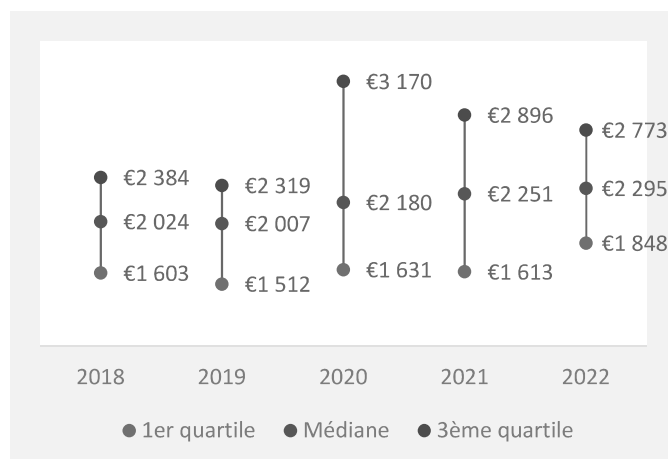


117 appartements neufs ont été vendus en moyenne chaque année entre 2018 et 2021, avec un renforcement du nombre d'opérations depuis 2017. Le marché a principalement été alimenté par de l'investissement locatif (58 % des appartements produits entre 2018 et 2020 sont occupés par des locataires au 1^{er} janvier 2021, 28 % par leur propriétaire, le reste était encore vacant).

Les prix de vente des appartements neufs ont beaucoup augmenté après la crise sanitaire : un appartement neuf se vendait en moyenne 2 600 €/m² en 2018, contre **3 180 €/m² en 2022**, soit une augmentation de 5,6 %/an en moyenne. A Albi, le prix des appartements neufs est passé à **3 420 €/m²** en 2022.

6.1.2.2. APPARTEMENTS ANCIENS : Un marché du collectif à la revente porté par Albi

Prix des appartements à la revente en €/m² (DIA de la CA de l'Albigeois)

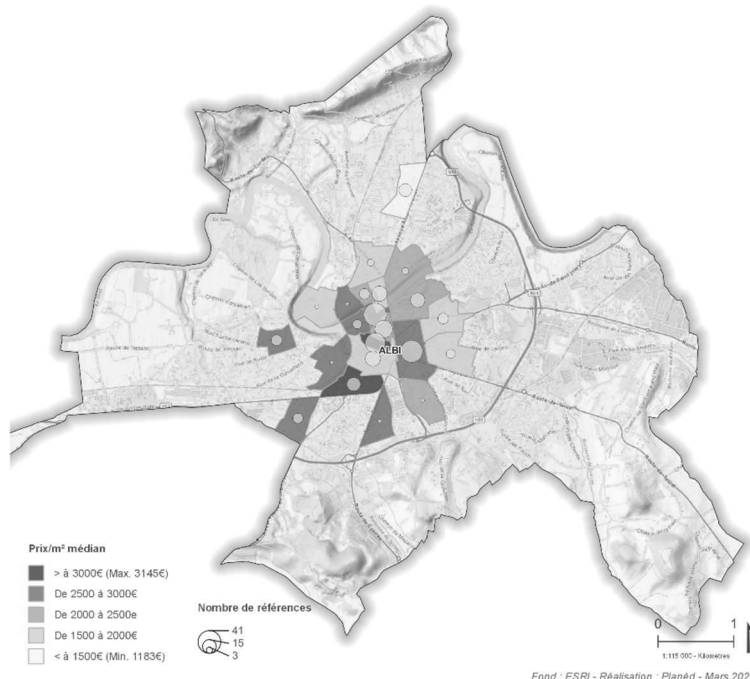


Eu égard à la structure du parc, Albi concentre 91 % des reventes d'appartements. Le marché est assez dynamique, avec 283 ventes par an en moyenne depuis 2018, soit 22 % du marché immobilier. Les deux-tiers sont des T1/T2, 25 % des T3.

70 % des logements ont été construits avant les années 1990, avec de potentiels besoins de travaux énergétiques.

Le prix de vente médian des appartements revendus a augmenté en moyenne annuelle de 3,3 % entre 2018 et 2022, atteignant **2 295 €/m²** pour l'agglomération (2 310 €/m² à Albi). Toutefois, les produits d'exception peuvent atteindre des prix bien plus élevés en cœur d'Albi, certains sont proposés à 3 600 €/m², voire 5 000 à 6 000 €/m².

Prix médians des appartements à la revente en 2020-2021 (DIA de la CA de l'Albigeois)



6.2. Face à des marchés qui se tendent, l’accession à la propriété devient une opportunité de plus en plus compétitive pour les primo-accédants

La maison individuelle, produit prisé par les familles, devient de plus en plus chère à l’acquisition et n’est pas accessible pour tous les ménages, notamment pour les primo-accédants. De même pour les appartements neufs. Avec l’augmentation des taux d’intérêt en 2023 et l’augmentation des prix de l’immobilier, l’accession à la propriété devient difficile pour la majorité des ménages locataires albigeois.

Simulation des capacités d’achat d’un couple avec un enfant habitant dans l’Albigeois et locataires en 2022 (ECLN, EPTB, DIA de la CA de l’Albigeois, Filosofi 2021)

Ménages locataires (Revenus disponibles 2021, Filosofi) Simulation pour un couple avec 1 enfant de l'agglomération de l'Albigeois		Appartement neuf Albi en 2022	Appartement ancien Albi en 2022	Maison ancienne Albi - CA Albigeois en 2022	Maison neuve + terrain CA Albigeois en 2022
		65 m² - 3 420 €/m²	68 m² - 2 310 €/m²	212 000 €	262 000 €
1er décile (€)	1 407 €	exclu	exclu	exclu	exclu
2e décile (€)	1 748 €	exclu	exclu	exclu	exclu
3e décile (€)	2 009 €	exclu	exclu	exclu	exclu
4e décile (€)	2 250 €	exclu	exclu	exclu	exclu
Médiane (€)	2 532 €	exclu	exclu	exclu	exclu
6e décile (€)	2 826 €	exclu	2 734 €	exclu	exclu
7e décile (€)	3 147 €	exclu		exclu	exclu
8e décile (€)	3 576 €	3 435 €		exclu	exclu
9e décile (€)	4 253 €			3 690 €	4 049 €
Remboursement mensuel estimé		1 134 €	902 €	1 218 €	1 336 €

Conditions de simulation :

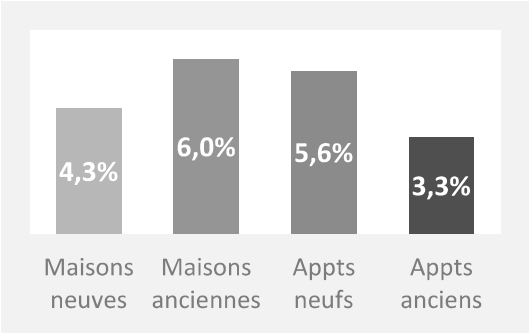
- Taux d’effort : 33 %
- Prêt classique sur **25 ans** (hors PTZ et Prêt 1^{ère} Clef en Albigeois)
- Taux d’intérêt : 3,50 %** + 0,36 % d’assurance
- Apport de 10 %** de la valeur du bien (soit 20 000 € pour l’achat d’un bien à 200 000 €)
- 5 % de frais d’agence
- Frais de notaire compris

Revenu minimal nécessaire pour accéder

Avec peu d’apport, les taux d’intérêt de 2023 et les prix de l’immobilier de 2022, seuls 20 % des couples locataires avec un enfant peuvent accéder à la propriété dans un appartement neuf à Albi et 10 % pour l’achat d’une maison neuve ou ancienne. Les appartements anciens restent davantage accessibles, pour 40 % de cette catégorie de ménage, mais sans la prise en compte des travaux souvent nécessaires dans le parc ancien.

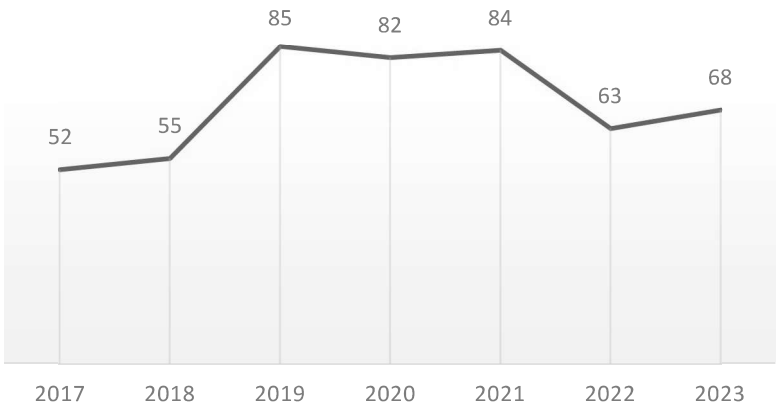
Afin de soutenir l’accession à la propriété des primo-accédants les plus modestes, la communauté d’agglomération de l’Albigeois a mis en place le Prêt 1^{ère} Clef en Albigeois pour les ménages éligibles au Prêt à Taux Zéro de l’Etat. Ce dispositif permettait jusqu’en 2023 d’accéder à la propriété dans le neuf ou l’ancien avec travaux (dont travaux d’économie d’énergie, et dont le montant doit représenter au moins 25 % du prix de l’achat). Depuis le 1^{er} avril 2024, seule l’accession dans l’ancien avec travaux est éligible, ainsi que l’achat de logements neufs en PSLA ou BRS.

Synthèse de l’évolution des prix du marché immobilier de l’agglomération en moyenne annuelle entre 2018 et 2022
 (EPTB, ECNL, DIA de l’Albigeois)



6.2.1. Le Prêt 1^{ère} Clef en Albigeois, un « coup de pouce » non négligeable pour les primo-accédants

Nombre de Prêts 1^{ère} Clef en Albigeois accordés par année



La mise en place d’aides financières locales est souvent un levier d’accession à la propriété.

De fait, depuis sa mise en place en 2017, le Prêt 1^{ère} Clef en Albigeois a connu un succès non négligeable. 489 Prêt 1^{ère} Clef ont été accordés de 2017 à 2023 permettant à des ménages primo-accédants d’augmenter leur capacité d’emprunt et de devenir propriétaires sur l’Agglomération.

Cette aide a permis de concrétiser des projets d’accession dans le neuf à 67 % dont 4 % de PSLA (20 dossiers). Un tiers des bénéficiaires ont rénové un logement existant grâce à cette aide.

Nombre de Prêts 1^{ère} Clef en Albigeois par commune de 2017 à 2023

Commune d'acquisition	Nombre de prêts depuis 2017	dont logements anciens avec travaux	dont logements neufs	% des logts anciens avec travaux
ALBI	214	113	101	53 %
ARTHES	15	4	11	27 %
CAMBON	11	1	10	9 %
CARLUS	1	0	1	0 %
CASTELNAU-DE-LEVIS	9	3	6	33 %
CUNAC	23	3	20	13 %
DENAT	21	1	20	5 %
FREJAIROLLES	18	1	17	6 %
LE SEQUESTRE	30	0	30	0 %
LESCURE D'ALBIGEOIS	39	10	29	26 %
MARSSAC-SUR-TARN	11	2	9	18 %
PUYGOUZON	31	7	24	23 %
ROUFFIAC	12	0	12	0 %
SAINT-JUERY	33	14	19	42 %
SALIES	6	0	6	0 %
TERSSAC	15	1	14	7 %
TOTAL	489	160	329	33 %

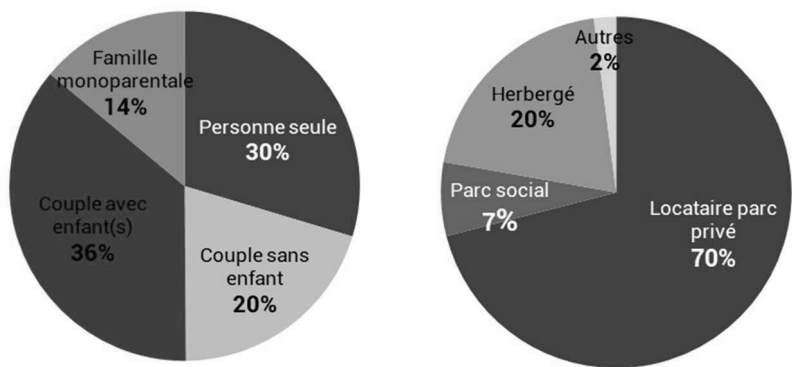
Depuis sa mise en place, 44 % des Prêts 1^{ère} Clef sont délivrés pour des projets sur la commune d’Albi, dont plus de la moitié concerne des acquisitions de logements anciens avec travaux.

Toutes les autres communes de l’agglomération sont également concernées par le Prêt 1^{ère} Clef, à 83 % pour de l’acquisition dans le neuf.

Les habitants des communes ayant un centre ancien ont davantage demander le Prêt 1^{ère} Clef pour l’acquisition de biens avec travaux. C’est le cas à Saint-Juéry, Lescure d’Albigeois, Arthès et Castelnau-de-Levis.

15 % des bénéficiaires du Prêt 1^{ère} Clef vivaient précédemment dans une commune hors de l’agglomération, en majorité du Tarn.

Composition familiale des ménages et statut d’occupation avant l’achat



La majorité des bénéficiaires du Prêt 1^{ère} Clef sont des ménages jeunes, avec un âge moyen de 33 ans, qui étaient à 70 % locataires du parc privé.

Le Prêt 1^{ère} Clef a été accordé à 50 % de ménages avec enfant(s), et 30 % de personnes seules dont l’âge moyen est de 29 ans.

56 % des ménages n’avaient pas ou peu d’apport (moins de 10 000 €).

6.2.2. Un déploiement du PSLA en cours dans l'Albigeois

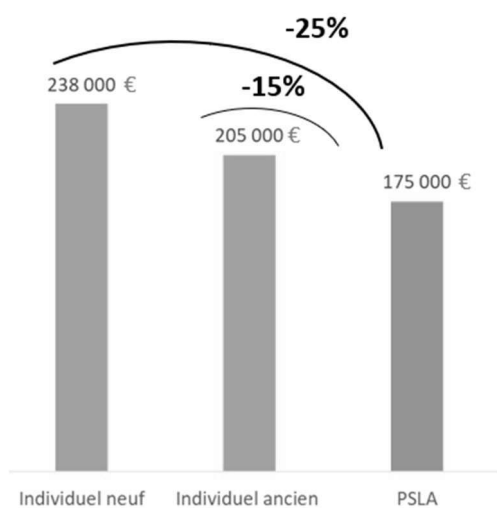
Le PLH 2015-2020 s'était donné comme objectif de développer 100 logements PSLA au cours de sa période d'application. Depuis 2015, 40 logements PSLA ont été réalisés à Albi et Marssac-sur-Tarn sur 4 opérations et 46 sont en projet début 2024.

Depuis 2017, 20 ménages ont pu accéder à un PSLA avec le Prêt 1^{ère} Clef en Albigeois, dont :

- 3 logements collectifs (T2 et T3), avec un coût moyen de 131 000 € par appartement, soit 2 140 €/m²
- 17 logements individuels (T3 à T5), avec un coût moyen de 175 000 €, soit 2 035 €/m².

Les opérations de PSLA ont été développées historiquement par la Coopérative d'Habitations, sous forme des maisons mitoyennes sur des terrains aux surfaces réduites. Plus récemment, des opérations de PSLA en collectifs se sont également développées. La commercialisation de ces logements a été relativement difficile, car l'écart des prix par rapport au marché libre n'était pas suffisamment fort, et l'acceptabilité des ménages vis-à-vis de la densité des opérations trop faible. L'augmentation récente des prix de l'immobilier, ainsi que la réduction des capacités d'emprunt des ménages pourrait inverser la tendance. Les prix des PSLA sont devenus plus compétitifs et pourraient représenter un produit d'accession à la propriété sur le temps du nouveau PLH.

Prix médian des logements individuels développés en 2020-2021, et exemples d'opérations récentes en PSLA sur l'Albigeois
 (source : EPTB, DIA)



Albi



Résidence des Trois Tarn

T4 à partir de 175 000 €

Albi



Les Jardins de Bellevue

T4 à partir de 174 000 €
 T5 à partir de 200 000 €

Marssac



Résidence Jean-Baptiste Chancot

T4 à partir de 174 000 €

Albi



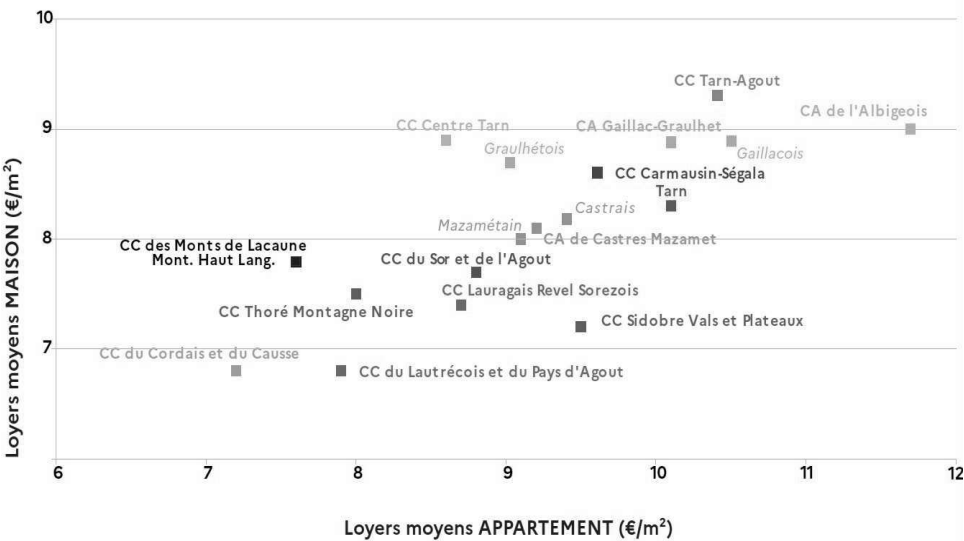
Résidence Rodin - Appartements

T2 à 115 000 €
 T3 à partir de 134 000 €

6.3. Le marché locatif

6.3.1. Le marché locatif privé

Les loyers moyens des maisons et appartements par territoire en 2023 (DDT du Tarn, service connaissance des territoires et urbanisme)



Les prix des logements locatifs privés de l'Agglomération sont parmi les plus chers du département du Tarn, notamment pour les appartements. Les loyers sont similaires à ceux de la deuxième couronne toulousaine (voir carte ci-dessous avec les données de l'ANIL).

L'offre locative est concentrée sur Albi à l'échelle de l'Agglomération. Or la demande s'exprime sur toutes les communes du territoire. Depuis la crise sanitaire, les villes moyennes sont devenues plus attractives et les demandes de location de ménages extérieurs au territoire augmentent fortement.

Loyers moyens HC en €/m²	MAISONS	APPARTEMENTS
2023	9,0 €/m² de 10,5 €/m² pour un T3 à 7,9 €/m² pour un T5+	11,7 €/m² de 16,6 €/m² pour un T1 à 6,8 €/m² pour un T5+
2020	7,5 €/m²	10,5 €/m²
2015	7,0 €/m²	8,6 €/m²

On observe une augmentation importante des loyers sur le territoire :

- Pour les appartements, cette hausse est relativement ancienne (10 ans), due notamment à l'augmentation des effectifs étudiants sur Albi.
- Pour les maisons, les professionnels du marché immobilier constatent une hausse récente depuis la crise sanitaire.

Loyers d'annonce par m² charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif en 2023 (Estimation ANIL)



Le marché de la location est en tension sur le territoire. La mise en application de la loi Climat et Résilience pourrait également réduire le parc de logement locatif, avec l'interdiction progressive de la location des passoires énergétiques : à partir du 1^{er} janvier 2025, les logements en étiquette énergétique G ne pourront plus être proposés à la location et seront considérés comme non décent, à partir de 2028, les logements en étiquette énergétique F seront concernés et en 2034 ce sera les logements en étiquette énergétique E. Environ 30 % des logements du territoire seraient concernés par ces interdictions.

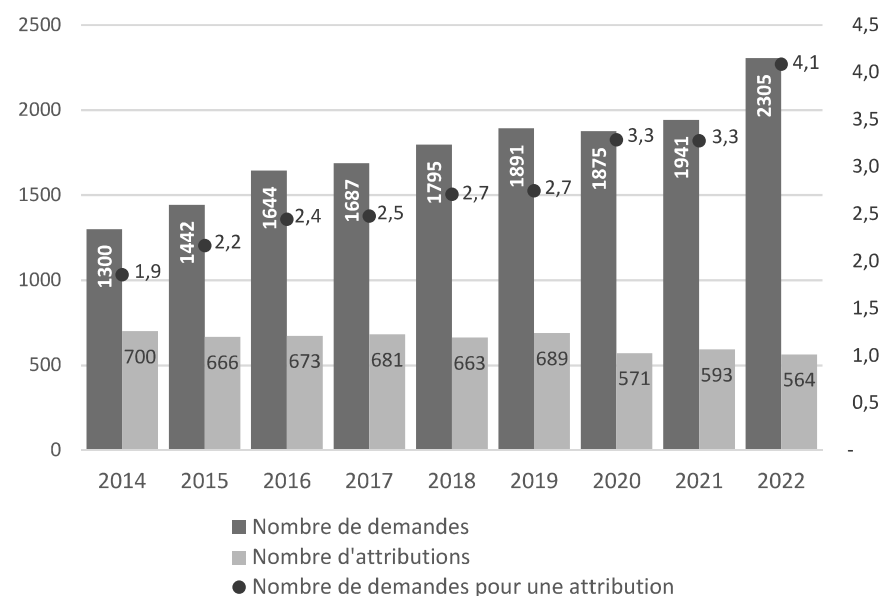
6.3.2. Des signes de tensions sur le parc locatif social, particulièrement sur certains segments

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

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

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

Evolution de la demande de logement social (source : SNE 2022)



68 % des demandeurs occupent un logement qui se trouve déjà sur le territoire de l'agglomération. Pour ces demandeurs, le premier motif de demande est l'inadéquation de leur logement avec leur besoin (trop grand ou trop petit), vient ensuite le loyer du logement qui est trop cher (11 %) et les séparations ou divorces (8 %).

La tension n'est pas homogène et est liée aux difficultés à répondre à certaines demandes particulières :

- La demande est forte sur les petits logements de type T2 (6,18 demandes pour 1 attribution), mais également sur les grands logements (6,66 demandes pour 1 attribution pour les T5 et plus) où la rareté du produit est couplée à un faible turn-over.
- 81 % des demandeurs souhaitent un logement à Albi, mais la demande est également présente sur les autres communes de l'agglomération comme à Saint-Juéry (190 demandes), Lescure d'Albigeois (75 demandes), Le Séquestre (66 demandes) ou encore Marssac-Sur-Tarn (56 demandes). Les demandeurs de logement social ont tendance à demander les communes où ils savent qu'il y a le plus de logements sociaux, pour augmenter leurs chances de se voir en attribuer un. Cela explique en partie pourquoi Albi est surreprésentée dans la demande.

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

7. Zoom sur les publics spécifiques

7.1. Les séniors

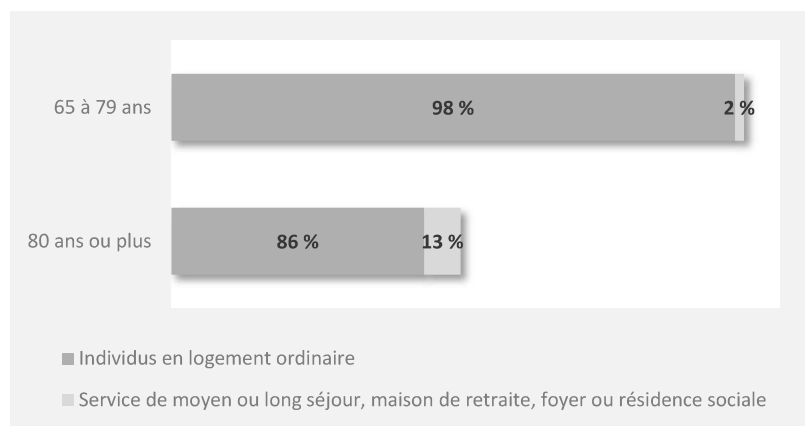
17 % de la population albigeoise a entre 65 et 79 ans, 9 % a plus de 80 ans. En 10 ans, la part des plus de 60 ans a augmenté de 4 points.

Comme partout en France, le vieillissement de la population est une donnée à intégrer dans les politiques d'habitat, car ce public a des besoins spécifiques.

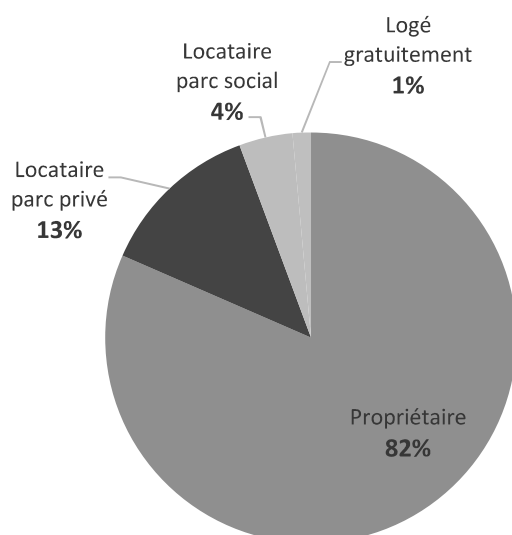
Dans un sondage réalisé en 2013, 45 % des français aspirent à vieillir dans le logement où ils ont vécu toute leur vie et 30 % envisagent de vivre dans un logement de plus petite taille et plus facile à entretenir.

Sur le territoire de l'agglomération, **86 % des plus de 80 ans vivent dans leur logement**. 82% sont propriétaires de leur logement et 75% des plus de 80 ans sont propriétaires d'une maison.

Les modes d'habiter des plus de 65 ans (Insee RP 2020, en nb d'individus)



Statuts d'occupation des plus de 80 ans dans l'Albigeois (Insee RP 2020, en nombre de ménages)



Le maintien des séniors à domicile doit être un des axes d'intervention du prochain PLH pour accompagner le vieillissement des habitants sur le territoire. Deux options s'offrent aux séniors qui veulent conserver leur autonomie : vieillir dans leur domicile actuel, moyennant des adaptations facilitant leur quotidien et sous réserve d'un environnement propice à ce maintien, ou bien chercher une autre « solution-logement » qui convient mieux à leur situation.

Les travaux d'adaptation au vieillissement ou au handicap peuvent faire l'objet de subventions par l'ANAH, les caisses de retraite ou encore la collectivité. Ainsi, dans le cadre du Programme d'Intérêt Général du Département, l'agglomération versait une subvention de 1 000 € pour les ménages qui réalisaient des travaux d'adaptation au vieillissement ou au handicap : de 2018 à 2023, 91 ménages ont reçu cette prime pour des travaux d'adaptation. Le PIG Départemental a pris fin en mars 2023. Les aides de l'ANAH se poursuivent via le dispositif Ma Prime Adapt'.

L'offre de logements dédiée aux seniors doit également s'adapter à la diversité des besoins des ménages.

De nombreux projets en résidences services seniors privées ont émergés à Albi depuis 2018. Certaines de ces résidences proposent des services spécifiques et des animations permettant de créer du lien social. En 2024, Albi compte 265 logements en résidences services seniors privées, avec un taux de vacance important sur certaines opérations, notamment pour les plus éloignées du cœur de ville et des commerces. Certaines résidences se voient d'ailleurs contraintes de proposer des locations en appart' hôtel. Plusieurs projets ont finalement été annulés, il reste à ce jour 218 logements supplémentaires sur trois opérations en projet à Albi.

Les prix pratiqués interrogent sur l'adéquation entre les loyers et les revenus des ménages. Globalement, la cible de ces résidences concerne des retraites médianes ou supérieures : un T2 se loue environ 1 150 €/mois. Or les revenus médians disponibles des personnes de plus de 75 ans et vivant dans l'Albigeois sont d'environ 1 880 €/mois. Dès lors, plus de 60 % des revenus mensuels servirait à payer le loyer en résidence privée (fluides, entretien et frais de personnel inclus).

La plupart des projets semblent donc adaptés à une population plutôt aisée, qui paradoxalement, a les moyens d'adapter et entretenir son logement, et donc qui a sans doute moins besoin de le quitter. De fait, les opérateurs de certaines résidences seniors interrogés affirment que de nombreux seniors intéressés par leurs programmes albigeois sont originaires d'autres régions.

La création de résidences autonomie avec des loyers sociaux pourrait toutefois répondre à une demande. Ce type de programme peine moins à se remplir que les résidences privées, et se développe particulièrement dans les communes hors Albi. Les plus de 65 ans représentaient 202 demandes de logements locatifs sociaux en 2022, avec une tension à 4,3 demandes pour une attribution, et une recherche essentiellement tournée vers des T2-T3.

Enfin, il sera également nécessaire de développer des solutions pour ceux qui ne sont plus autonomes. Le taux d'équipement en EHPAD et EHPA de 110 pour 1 000 habitants de plus de 75 ans est plutôt bon par rapport à celui de la région Occitanie (98). Une augmentation des seniors couplée à l'allongement de l'espérance de vie pourrait faire baisser ce taux et engendrer un besoin de créer de nouvelles structures.

7.2. Les personnes en situation de handicap

Sur le territoire de l’agglomération, la connaissance des besoins et de l’offre est faible. Les acteurs du territoire regrettent l’absence de fléchage des logements accessibles au public handicapé, si bien que ce public peine souvent à trouver un logement autonome.

Nombre de logement accessibles et adaptés dans le parc social (RPLS 2021)

		Non accessible aux PMR	Accessible, mais non adapté aux PMR	Accessible et adapté aux PMR
Grand Albigeois	Nb	4 697	401	196
	%	89 %	8 %	4 %
Albi	Nb	3 818	209	117
	%	92 %	5 %	3 %

Sur le parc social de l’agglomération, 8 % des logements sont accessibles et 4 % sont accessibles et adaptés. Ces taux devraient augmenter avec les nouveaux programmes. En effet, les normes actuelles imposent d’avoir des logements adaptés dans chaque opération. La loi ELAN et son décret d’application fixent l’obligation d’accessibilité à 20 % des logements d’un programme neuf⁸. Le reste de ces logements doivent être évolutifs.

Au-delà de l’accessibilité, la question du lien entre le logement et l’accompagnement se pose, en particulier pour les publics souffrant de handicap mental. Les acteurs sociaux de l’albigeois ont fait remonter lors des entretiens et ateliers, un enjeu de développement des logements adaptés, en lien avec un accompagnement et un suivi de ces ménages.

Plusieurs offres en foyer existent sur l’Albigeois : Foyer de vie Petite Plaisance, Foyer de vie la Renaudié, Foyer d’hébergement Tricat Service.

Mais la question du maintien dans le logement est, comme pour les publics seniors, une priorité pour les personnes en situation de handicap. La question du coût de l’adaptation des logements est ainsi primordiale.

Les habitants concernés relèvent le manque de clarté sur les interlocuteurs à contacter pour les accompagner dans la recherche de solutions adaptées. La diversité des interlocuteurs est souvent signe de confusion.

Les enjeux sont ainsi de plusieurs ordres, et convergent notamment avec ceux des seniors :

- avoir une meilleure connaissance du parc de logements et des besoins ;
- développer la transversalité des acteurs pour clarifier les rôles et améliorer l’accès à l’information ;
- accompagner le maintien dans le logement via les travaux de mise en accessibilité et le développement de services connexes ;
- accompagner le développement d’une offre en logements alternative et innovante.

⁸ à l'exclusion de celles dont le propriétaire a, directement ou par l'intermédiaire d'un professionnel de la construction, entrepris la construction ou la réhabilitation pour son propre usage.

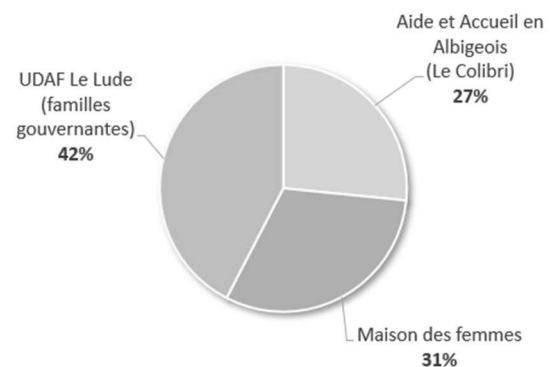
PLH 2025-2030 de la communauté d’agglomération de l’Albigeois – **Diagnostic Habitat**

49

7.4. Les publics en difficulté

Plusieurs publics prioritaires ont été identifiés dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) :

- Les personnes précaires en perte d'autonomie,
- Les jeunes en situation de précarité,
- Les bénéficiaires de la protection internationale,
- Les familles monoparentales,
- Les femmes victimes de violences intrafamiliales,
- Les personnes souffrant de problématiques de santé mentale,
- Les personnes issues de la communauté des gens du voyage.



Les acteurs de terrain alertent également sur les difficultés qu'ont les jeunes en rupture de liens familiaux.

400 places ou logements adaptés sont proposés sur le territoire, hors ALT et veille sociale, dans 3 structures principales.

En 2022, le taux d'équipement en hébergement du Tarn était le plus bas d'Occitanie avec un taux de 0,5 %. Une grande partie des places d'hébergement sont situées à Albi :

DDETSPP du TARN																								
Dispositifs Veille sociale-hébergement-logement-accompagnement																								
mise à jour le 30/06/2023																								
Commune	Organisme/ association	Nom de la structure	Logement adapté							TOTAL PLACES Hhgt + Lgt adapté	mesures d'accompagnement				Hébergement spécialisé									
			Urgence	Urgence - CHRS	Urgence FVV	CHRS insertion	CHRS FVV	Stabilisation	ALT1		ALT FVV	Pension de famille	Résidence accueil	Familles gouvernantes	Résidence sociale	FJT	IML	AIS	AVDL	AGLS	CAES	HUDA	CADA	CPH
			21,5		33						20	19,5	19,5					2375	###			26,5	18,5	21
Tarif journalier																								
ALBI	Aide et accueil en albigeois	Le Colibri	30	3		24			15						72		1							
ALBI	AU FIL DE SOI														0									
ALBI	CASAR	CADA – CPH													0						170	30		
ALBI	CCAS ALBI	CCAS Albi													0									
ALBI	FJT	HAJA Albi							12					149	161		1	1						
ALBI	HABITAT & HUMANISME	H&H													0	11								
ALBI	Maison des femmes	MDF	5		8	20	16		20	15														
ALBI	Secours Catholique	Secours catholique							2						2									
ALBI	SOLHA	SOLHA													0	27	10	1			29			
ALBI	UDAF 81 Le Lude	Familles gouvernantes										18	54		72									
ALBI	IMANIS 81	IMANIS 81																		30				

Le SIAO a identifié un besoin supplémentaire d'une quinzaine de places en accueil de nuit, notamment adaptées aux personnes avec chien, qui ne sont pas admis en structure.

Un blocage important est identifié pour le passage de l'hébergement vers le logement, en particulier pour les jeunes qui cumulent souvent problèmes de revenus et besoin d'accompagnement.

L'harmonisation et l'articulation des outils d'accompagnement social existants (ASLL, AVDL, IML, MASP, etc.) sont par ailleurs un enjeu du PDALHPD 2020-2025.

7.5. Les gens du voyage

Le contexte législatif et réglementaire pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage est défini par la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. Cette loi indique que les communes de plus de 5 000 habitants figurent obligatoirement au schéma départemental. Sur le territoire de l'agglomération, seules les communes d'Albi et de Saint-Juéry sont concernées.

Sur l'agglomération, il existe une seule aire à Albi : l'aire de Jarlard. Elle propose 30 places pour les semi-sédentaires et 20 places pour les passagers. Aujourd'hui, le secteur à l'origine destiné à accueillir les populations en itinérance est largement mobilisé pour assurer la décohabitation des enfants et même des petits enfants des familles installées sur la partie « semi-sédentaire ».

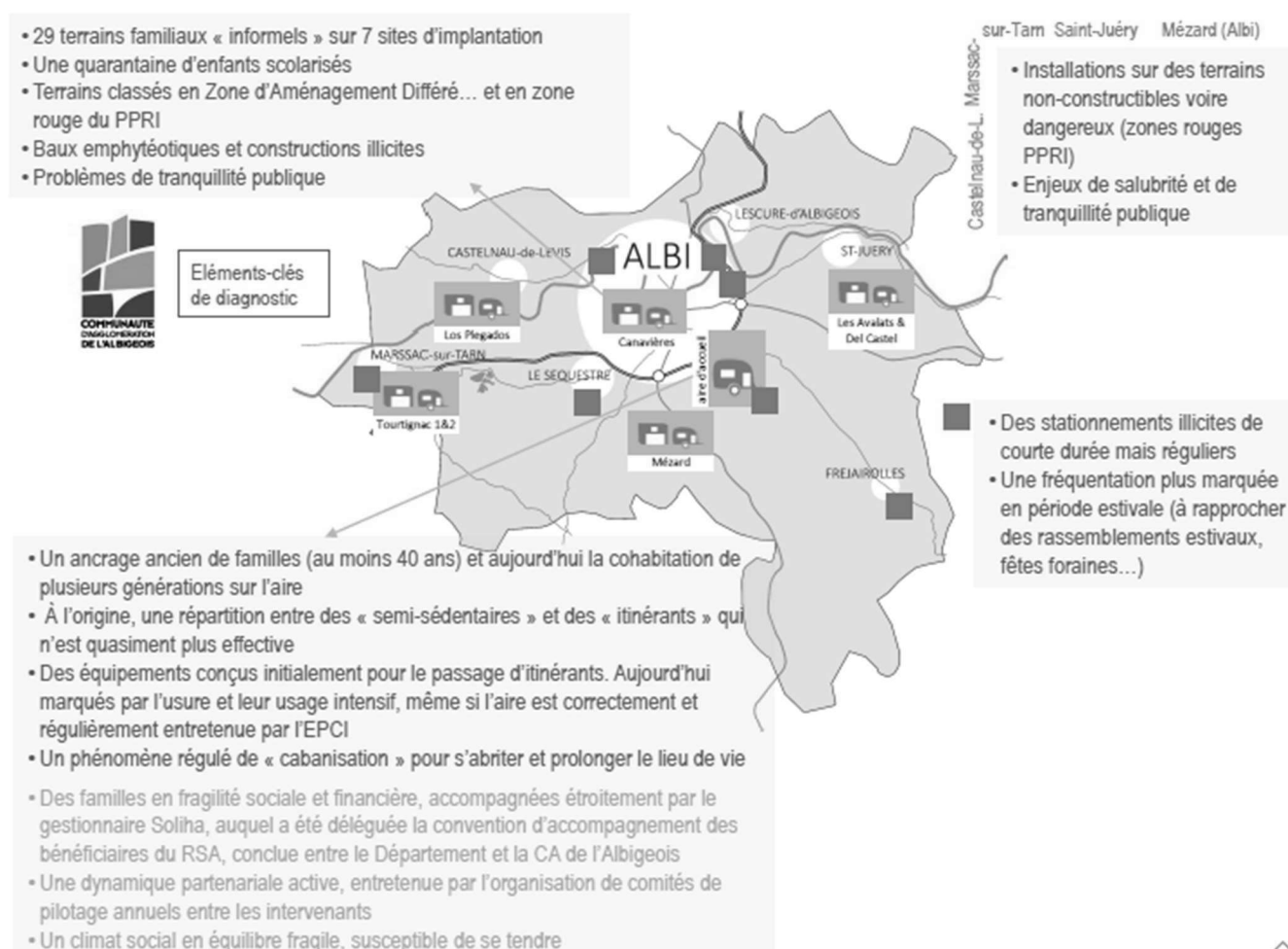
Cette aire ne correspond plus aux normes et besoins des personnes installées, mais elle est régulièrement entretenue et respectée par ses occupants : un gestionnaire est présent sur site quotidiennement pour assurer la gestion de l'aire et l'accompagnement social des personnes installées.

Cependant, le territoire de l'agglomération fait l'objet d'installations illicites régulières. L'aire de Jarlard étant saturée, elle n'est pas en capacité d'accueillir de nouvelles populations.

Pour l'accueil des grands passages d'avril à septembre, les trois collectivités que sont les communautés d'agglomération de Gaillac-Graulhet et de l'Albigeois, ainsi que la communauté de communes du Carmausin, ont mis en place un système d'aire tournante. Chaque année, une EPCI accueille les grands passages.

En 2023, ces trois mêmes collectivités ont créé le Syndicat Mixte Grands Passages Tarn Nord afin de créer et de gérer une aire d'accueil pérenne pour les grands passages. L'aire située à Montans ouvrira pour les grands passages 2024. La création de l'aire met fin au système des aires tournantes.

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage du Tarn 2022-2028 a cartographié les éléments clés de diagnostics pour la communauté d'agglomération de l'Albigeois :



Le SDAHGV 2022-2028 a décliné des prescriptions et des recommandations pour les différents sites de l'agglomération de l'Albigeois, le SDAHGV a prescrit :

- La reconstitution de l'offre de 20 places en aire permanente d'accueil (réhabilitation de la partie passage de l'aire de Jarlard ou création d'une nouvelle aire)
- La création de 40 places de Terrain Locatif Familiaux en direction des ménages « résidentialisés » sur l'aire de Jarlard (possibilité de substitution par des solutions d'habitat pérenne et de répartitions des réponses entre différents sites à l'échelle de l'agglomération)
- La création de 6 places au titre de l'obligation de Saint-Juéry
- La réalisation d'une aire de grand passage de 200 places au titre du faisceau nord.

Également, il recommande :

- Le recours à un diagnostic pré-opérationnel (de type MOUS) permettant d'accompagner la création de solutions d'ancrage adaptées et sécurisées en direction des ménages « résidentialisés » sur l'aire de Jarlard
- La maîtrise des situations irrégulières, prioritairement sur le site de Canavières.