



**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
DE L'ALBIGEOIS**

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



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

Document d'orientations

TRAVAIL RÉALISÉ AVEC L'ASSISTANCE DU GROUPEMENT



SEMAPHORES
GROUPE ALPHA

plan@d
Planification et Développement

SOMMAIRE

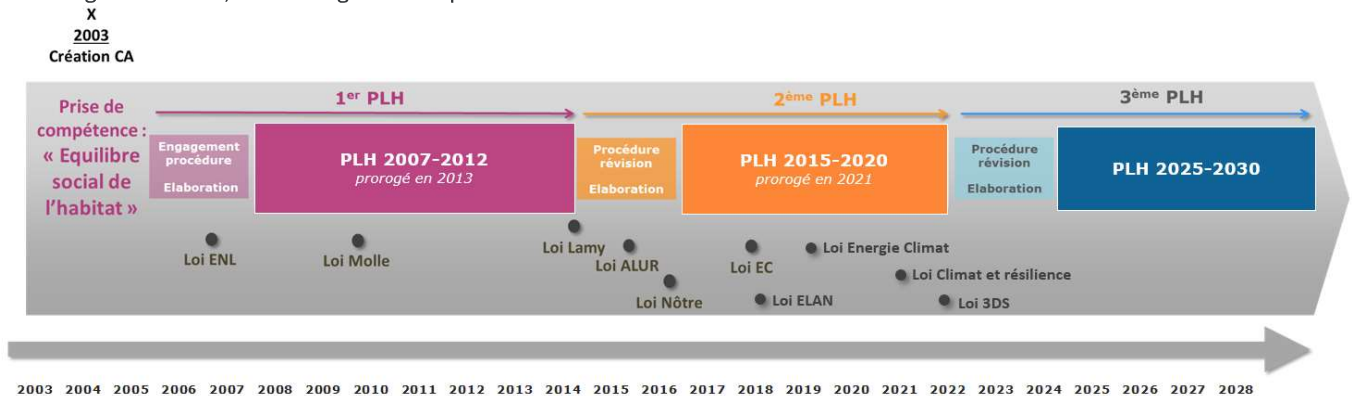
Introduction	3
1. Les enjeux de la politique de l'habitat sur le territoire de l'Albigeois	4
2. Les besoins en logements identifiés sur le territoire	6
2.1. Les besoins liés aux mutations du parc de logement	7
2.2. Les besoins des populations déjà présentes sur le territoire	7
2.3. Les besoins liés à l'évolution démographique	8
3. Les objectifs du PLH 2025-2030	9
3.1. Produire un nombre de logements réaliste et souhaitable	9
3.2. Répartir la production de nouveaux logements sur l'ensemble du territoire	10
3.3. Renforcer le renouvellement urbain	11
3.4. Réduire la consommation foncière et assurer une qualité du cadre de vie à tous les habitants	12
3.5. Répondre à la diversité des besoins des ménages et à leur parcours résidentiel	14
3.6. Assurer une production et une offre de logements sociaux répondant aux besoins et répartie sur l'ensemble du territoire communautaire	15
3.7. Les objectifs de production de logements par commune	16
4. Les orientations stratégiques du PLH 2025-2030	17

Introduction

Le Programme Local de l'Habitat 2025-2030 du Grand Albigeois est le troisième depuis la création de la communauté d'agglomération. De nombreuses et impactantes dispositions législatives et réglementaires sont entrées en vigueur ces 10 dernières années, à savoir :

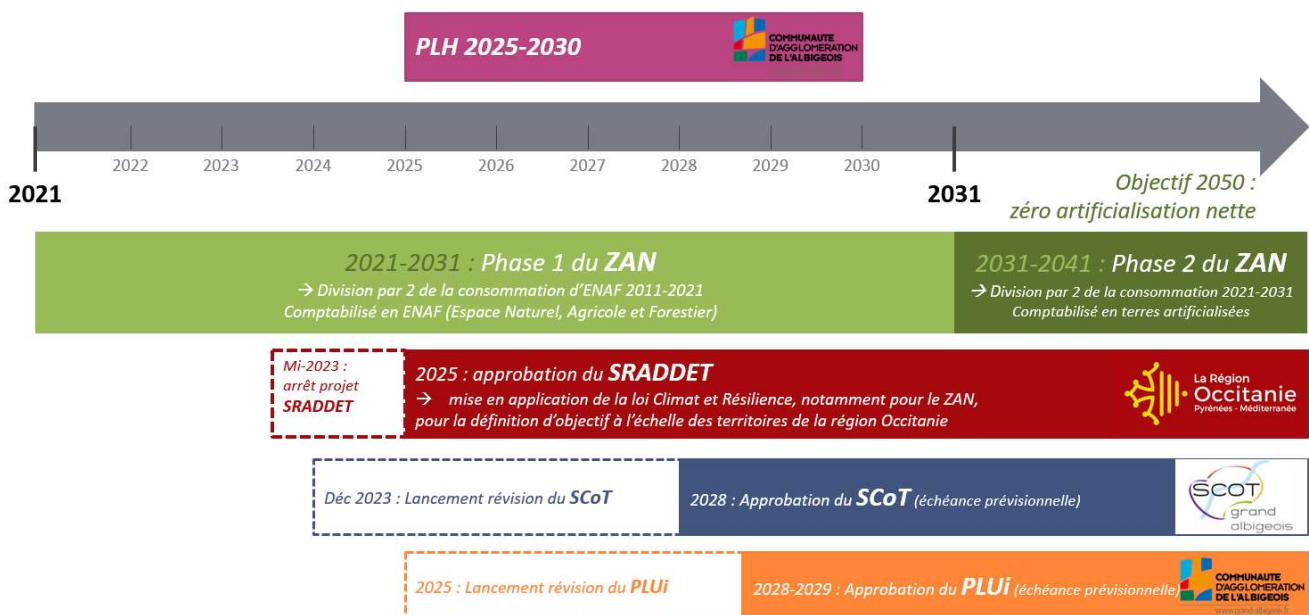
- la loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) de 2014,
- la loi sur la Transition Énergétique pour la croissance verte de 2015,
- la loi Égalité et citoyenneté de 2017,
- la loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) de 2018,
- la loi Climat et Résilience de 2021,
- la loi 3DS (Différenciation, Décentralisation, Déconcentration et Simplification) de 2022.

L'élaboration des orientations stratégiques de ce troisième PLH a pris en compte ces nouvelles dispositions législatives et réglementaires, car elles élargissent les champs couverts par la politique locale de l'habitat et impliquent des modifications dans la gouvernance, les stratégies et les partenariats.



L'articulation du PLH avec les documents de planification territoriale est d'autant plus renforcée par la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). La période du nouveau PLH coïncide avec la première phase du ZAN dont un enjeu cardinal est la division par deux de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la période 2011-2021. Cet objectif est donc pris en compte dans la définition des orientations stratégiques de ce nouveau PLH.

Au-delà des évolutions juridiques nationales, le PLH s'inscrit dans un cadre stratégique local en évolution, avec l'approbation du SRADDET Occitanie courant 2024, la révision du SCOT du Grand Albigeois en décembre 2023, et le lancement de la révision du PLUI de la communauté d'agglomération à partir de 2025 pour une approbation prévue en 2028/2029.



1. Les enjeux de la politique de l'habitat sur le territoire de l'Albigeois

Les politiques en faveur du logement déjà mises en place dans l'agglomération de l'Albigeois ont permis d'améliorer l'habitat, de faciliter l'accès à la propriété et le développement du parc social.

La collectivité a permis à de nombreux ménages primo-accédants d'accéder à la propriété grâce au soutien financier du Prêt 1ère Clef en Albigeois.

Elle a également contribué au développement du parc social sur le territoire en subventionnant les logements locatifs très sociaux (PLAI et ANAH-Org). Elle a favorisé la réalisation de logements sociaux sur l'ensemble du territoire et donc d'améliorer la mixité sociale, avec des subventions plus importantes pour les opérations de moins de 10 logements.

Elle a apporté un soutien financier aux bailleurs sociaux prenant en charge le relogement des ménages concernés par les démolitions du quartier prioritaire de Cantepau dans le cadre du projet national de renouvellement urbain, en finançant une partie des minorations de loyer pour le relogement dans le parc ancien.

Diverses initiatives, telles que le soutien à la mise en place du guichet unique Tarn Renov'Occitanie, la mise en place du permis de louer à Albi, le Programme Action Cœur de ville et les conventions signées avec Action Logement et l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie, ont eu un impact significatif sur l'amélioration de la qualité du parc de logements existants. Ces programmes et dispositifs n'étaient pas prévus dans le précédent PLH mais ils ont joué un rôle essentiel dans la revitalisation des quartiers anciens et ont contribué de manière générale à améliorer la qualité de vie des résidents.

Même si le Programme Local de l'Habitat 2025-2030 dispose donc de bases solides et éprouvées, qu'il conviendra d'ajuster, prolonger ou renforcer, de nouvelles mesures sont incontournables pour faire face aux enjeux et problématiques ayant émergé récemment. Depuis le PLH précédent élaboré avant 2015, des changements majeurs ont concerné le territoire :

Des évolutions socio-démographiques

- L'agglomération de l'Albigeois est, comme au niveau national, marquée par un vieillissement de la population, et par la diversification des profils des ménages. Cette diversification doit être prise en compte dans la planification des logements, afin de proposer une offre variée répondant aux besoins spécifiques de chaque type de ménage. Il est ainsi nécessaire de prévoir des logements adaptés aux familles, qu'elles soient traditionnelles, monoparentales, ou recomposées ; aux jeunes actifs, aux personnes âgées ou encore aux personnes à mobilité réduite. Le vieillissement de la population sera un phénomène à anticiper, notamment pour proposer des logements adaptés et des services pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées.
- Ces tendances impactent depuis plusieurs années le parc résidentiel de l'Albigeois. L'augmentation du nombre de ménages entraîne une hausse de la demande en logements et donc une tension globale du marché résidentiel. Les promoteurs développent de plus en plus de petites typologies, adaptées notamment aux jeunes et aux personnes âgées. La production à destination de grands ménages reste marginale, ce qui peut créer une tension pour certains types de logements (grands logements locatifs par exemple).

Une transition des territoires et des modes de vie

- Le regain d'attractivité des villes moyennes est un phénomène observé à l'échelle nationale, notamment depuis la crise du COVID.
- L'attractivité du territoire était toutefois engagée avant la crise sanitaire, le nombre d'étudiants ainsi que le nombre d'emplois augmentent depuis plusieurs années. Cette tendance pourrait se renforcer par l'évolution des modes de travail, notamment avec le télétravail, qui ouvre de nouvelles perspectives en matière de localisation des habitations.
- L'attractivité d'Albi et de son agglomération est objectivée par l'accueil de nouveaux opérateurs immobiliers et par l'augmentation constante des autorisations d'urbanisme délivrées ces dernières années.

Des défis écologiques et économiques de plus en plus prégnants

- Le territoire est confronté aux défis environnementaux et économiques qui entraînent de profonds changements de paradigmes. Le dérèglement climatique, couplé à l'augmentation du coût de l'énergie, imposent de repenser le logement de manière structurelle. Tout d'abord la qualité énergétique des logements doit être une priorité, concernant notamment l'isolation, le mode de chauffage, les matériaux utilisés pour leur construction ou leur rénovation. La forme architecturale devra davantage prendre en compte les éléments extérieurs (architecture bioclimatique).
- L'étalement urbain doit être contenu, à la fois pour limiter l'artificialisation des terres, mais aussi pour réduire les déplacements véhiculés, qui peuvent s'avérer coûteux pour les ménages les plus modestes. Cela conduit à repenser les formes urbaines et introduire plus de densité dans les opérations d'aménagement, tout en garantissant un cadre de vie agréable aux habitants. Un arbitrage fin doit se faire entre densification urbaine et la préservation d'îlots végétalisés.
- Une réduction de la consommation foncière est déjà engagée sur l'agglomération de l'Albigeois. La taille moyenne des terrains des projets individuels diminue depuis quelques années. Cette évolution est favorisée par l'augmentation des coûts du foncier et par la raréfaction structurelle des opportunités foncières imposée par les objectifs du Zéro Artificialisation Nette. Pour continuer de produire une offre résidentielle, la communauté d'agglomération de l'Albigeois devra nécessairement adopter une politique d'aménagement du territoire qui favorise la densification urbaine et le renouvellement urbain. En mettant en œuvre ces mesures, l'agglomération contribuera à réduire son empreinte écologique, à améliorer son efficacité énergétique, à préserver les espaces naturels, et à renforcer sa résilience face aux changements climatiques.
- Enfin, la période récente d'inflation et de hausse des taux d'intérêt ont précarisé des ménages et ont réduit leur capacité d'emprunt, notamment pour les primo-accédants.

Cumulés, l'ensemble de ces phénomènes entraînent une tension sur le territoire de l'Albigeois qui s'est accrue depuis l'adoption du 2^{ème} PLH. L'augmentation de la demande et l'inflation ont favorisé une hausse des prix de l'immobilier et des difficultés pour accéder au logement. L'offre résidentielle n'est pas toujours adaptée aux besoins, revenus ou attentes de la population, ce qui peut déstabiliser les parcours résidentiels, voire entraîner une fuite de certains ménages vers des territoires plus éloignés pour se loger, en particulier pour accéder à la propriété.

Une politique de l'habitat qui repose sur 3 piliers

L'ensemble de ces constats nécessitent des mesures adaptées. Le programme d'action du troisième Programme Local de l'Habitat de l'agglomération albigeoise 2025-2030 repose ainsi sur trois piliers.

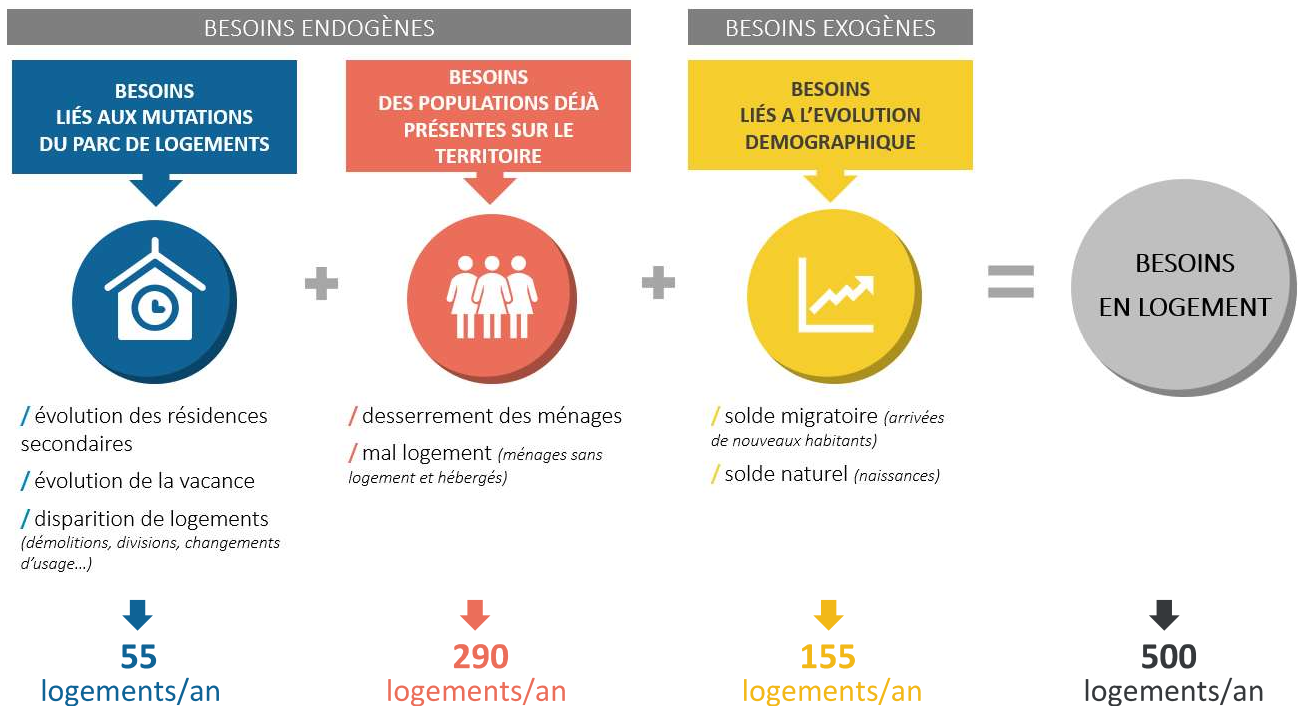
Deux piliers étaient déjà fortement intégrés dans les programmes précédents (répondre aux besoins et attentes des ménages, contribuer à l'attractivité du territoire). Un troisième pilier dédié au développement d'un habitat plus sobre s'ajoute, à la fois en termes de consommation foncière et de qualité des logements (efficacité énergétique, usage de matériaux biosourcés, formes architecturales et urbaines adaptées à l'environnement).



2. Les besoins en logements identifiés sur le territoire

Avant de définir un objectif de production de logements pour la communauté d'agglomération de l'Albigeois, une évaluation des besoins a été effectuée, afin d'éviter une surabondance de logements, ou à l'inverse, un développement insuffisant de l'offre. Dans le cadre de cette évaluation, les simulations ont pris en compte les éléments suivants :

- **Les besoins endogènes**, qui englobent à la fois les besoins liés aux mutations du parc de logements, au desserrement des ménages et aux situations de mal-logement.
- **Les besoins exogènes**, qui découlent de l'accueil de nouveaux résidents.



2.1. Les besoins liés aux mutations du parc de logement

Certaines évolutions du parc de logements peuvent engendrer des besoins supplémentaires ou au contraire, réduire la demande en logements. Ces mutations peuvent être de plusieurs ordres : évolution des résidences secondaires et de la vacance, restructuration de logements et divisions de maisons, démolitions, ou changements de destination.

Le nombre de résidences secondaires sur l'Albigeois continue d'augmenter, nécessitant une production supplémentaire de résidences principales en compensation. En 2020, près de 3 % du parc de logement était de la résidence secondaire, et leur nombre a augmenté de +4,65 %/an depuis 2014. Une croissance que l'on peut attribuer en partie à l'essor des meublés de tourisme, suite à l'inscription de la cité épiscopale d'Albi au Patrimoine Mondial de l'Unesco en 2010. Même si cette hausse commence à ralentir et si une régulation législative des meublés de tourisme est à l'étude, le scénario de développement doit prendre en compte ces tendances pour le calcul des besoins : À l'horizon 2030, l'hypothèse retenue est celle d'une augmentation divisée par deux, soit +2,3 % par an, ce qui représente un besoin de **35 logements/an pour compenser l'augmentation des résidences secondaires**.

Concernant le taux de vacance résidentielle de l'agglomération, il était de 7,3 % en 2020, un taux relativement correct car le taux de vacance idéal pour assurer la fluidité du marché se situe entre 6 et 7 %. Par ailleurs, sur la période de 2014-2020, le nombre de logements vacants a diminué de 0,1 %. Cette reconquête spontanée du parc de logements vacants couplé à une politique plus ambitieuse en termes de rénovation et de remise sur le marché des logements vacants de longue durée, **permet d'écarter la prise en compte de l'évolution des logements vacants pour l'estimation des besoins en nouveaux logements**.

Enfin, les estimations prennent en compte le besoin lié à la disparition de logements dans le cadre du renouvellement urbain. La diminution du parc peut être due à divers facteurs tels que la démolition de logements, la reconversion de logements en d'autres types d'utilisations, la fusion ou la division de logements. Entre 2017 et 2021, on estime que **16 logements ont disparu chaque année**. L'évolution prévue à l'horizon 2030 suggère une légère augmentation de cette disparition ou mutation de logements, en lien avec l'accélération du renouvellement urbain sur le territoire. **Le nombre de logements pour compenser ces disparitions est estimé à 20 logements par an**.

En se basant sur ces trois composantes (résidences secondaires, vacance, disparitions/mutations de logements), le nombre de logements nécessaire pour compenser les évolutions du parc est estimé à 55 logements par an.

2.2. Les besoins des populations déjà présentes sur le territoire

Les compositions des ménages évoluent de manière continue en raison des unions, des naissances, des séparations de couples, des départs des enfants du domicile familial. Même avec une population stable, le nombre total de ménages augmente, car le nombre de personnes par foyer diminue. Ce constat, communément appelé "dessalement des ménages" est commun à toutes les collectivités.

Une part de la production de nouveaux logements sert ainsi à faciliter la continuité du parcours résidentiel des ménages déjà établis sur le territoire. Le besoin en logements prend donc en considération ce phénomène de "dessalement des ménages". Le nombre de logements requis pour remédier aux situations de mal-logement est également pris en compte.

En 2020, la taille moyenne des ménages était de 1,94 personne par ménage, pour 2,06 en 2009. Sur cette décennie, la taille moyenne des ménages a diminué de -0,53 %/an et -0,71 % sur la période récente 2014-2020. L'hypothèse retenue pour calculer le besoin à horizon 2030 est celui d'un ralentissement de la baisse de la taille des ménages, avec une valeur intermédiaire entre la période décennale et quinquennale, soit une baisse de 0,62 %. La taille moyenne des ménages passerait alors à 1,82 personne par ménage en 2030. Sur la base de cette hypothèse, il est estimé qu'il faudrait créer environ **265 logements supplémentaires par an pour répondre au dessalement des ménages**.

En ce qui concerne la résolution du problème du mal-logement, selon les données de l'outil "Otelo", un total de 971 logements supplémentaires serait nécessaire sur le territoire de l'Agglomération pour répondre aux besoins les plus urgents, notamment pour héberger des ménages sans-abri ou en situation d'hébergement temporaire. Ce chiffre étant supérieur aux estimations fournies par les parties prenantes lors du diagnostic du PLH, le volume pris en compte dans le calcul a été réduit de moitié. Pour résorber ces situations sur une période de 20 ans, il faudrait ainsi produire ainsi **25 logements par an**.

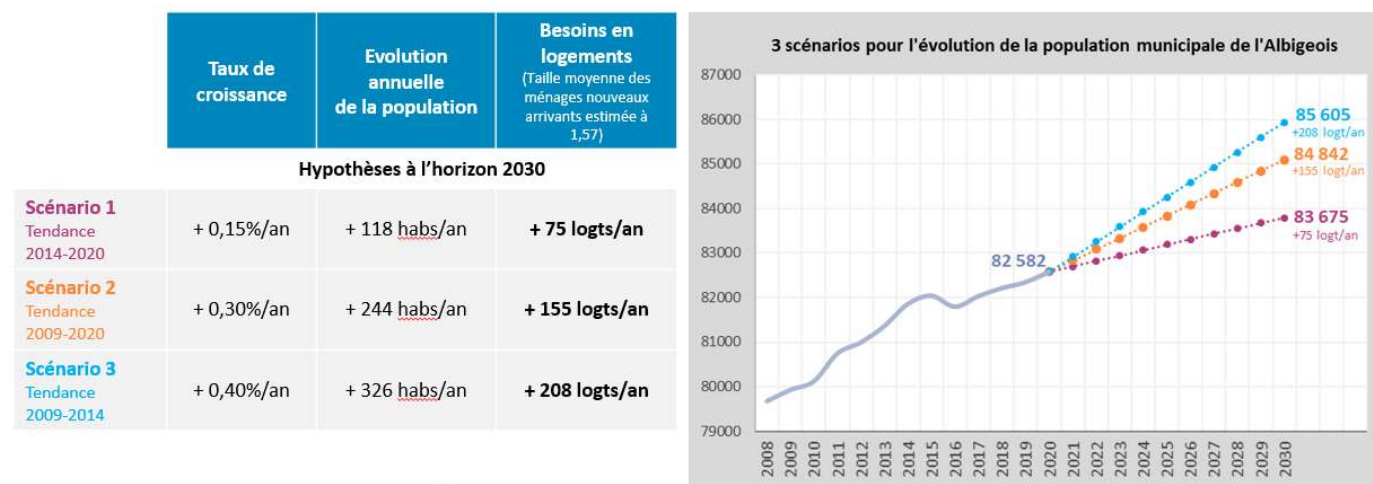
Le besoin estimé pour répondre aux besoins de la population et au mal-logement serait donc de 290 logements/an.

2.3. Les besoins liés à l'évolution démographique

Les besoins exogènes en logements correspondent aux besoins en logements supplémentaires générés par l'arrivée de nouveaux résidents sur le territoire. Ce besoin est donc fondé à partir de l'analyse des évolutions de population passées, de la connaissance des dynamiques récentes et des ambitions souhaitées par les élus du territoire en termes de développement. Trois scénarios sont proposés.

Le premier prolonge la croissance démographique constaté sur la période 2014-2020 (+0,15 %/an). Une évolution relativement faible, due notamment à une baisse de population constatée en 2016, et qui rompt avec une tendance plus dynamique des années précédentes.

Le troisième scénario reprend l'hypothèse d'une croissance plus ambitieuse (+0,40 %/an), prolongeant la tendance démographique de la période quinquennale précédente (2009-2014).



Le **deuxième scénario** est celui d'une croissance démographique intermédiaire de **+0,30 %/an** (soit 244 habitants supplémentaires/an). Il s'agit de la tendance que le territoire a connu sur la décennie 2009-2020. **C'est ce scénario qui a été retenu**, car après le ralentissement des dernières années, les dernières données de l'Insee confirment une augmentation de la population, en cohérence avec les multiples projets immobiliers délivrés ou en cours de finalisation sur le territoire albigeois. Ce cap démographique entrainerait un **besoin estimé à 155 logements/an**.

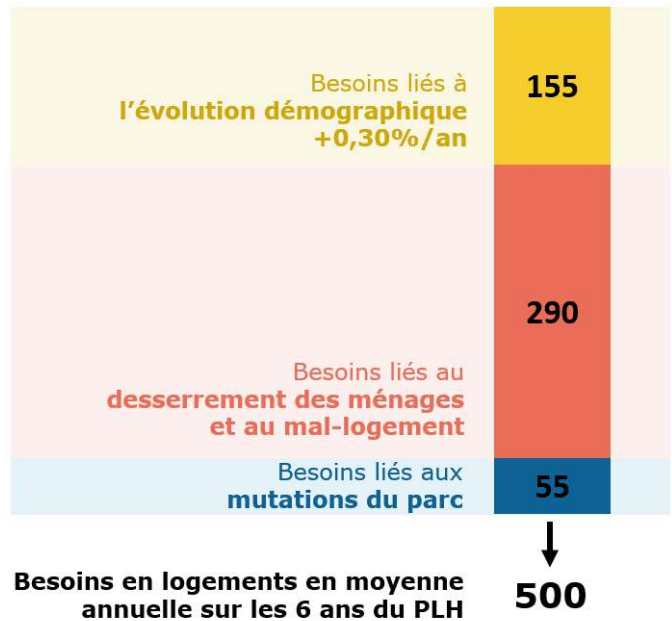
3. Les objectifs du PLH 2025-2030

3.1. Produire un nombre de logements réaliste et souhaitable

Le PLH 2015-2020 avait fixé un objectif de 650 logements/an. Dans les faits, le nombre de logements mis en chantier a été de 490 logements par an en moyenne pour la période 2015-2020.

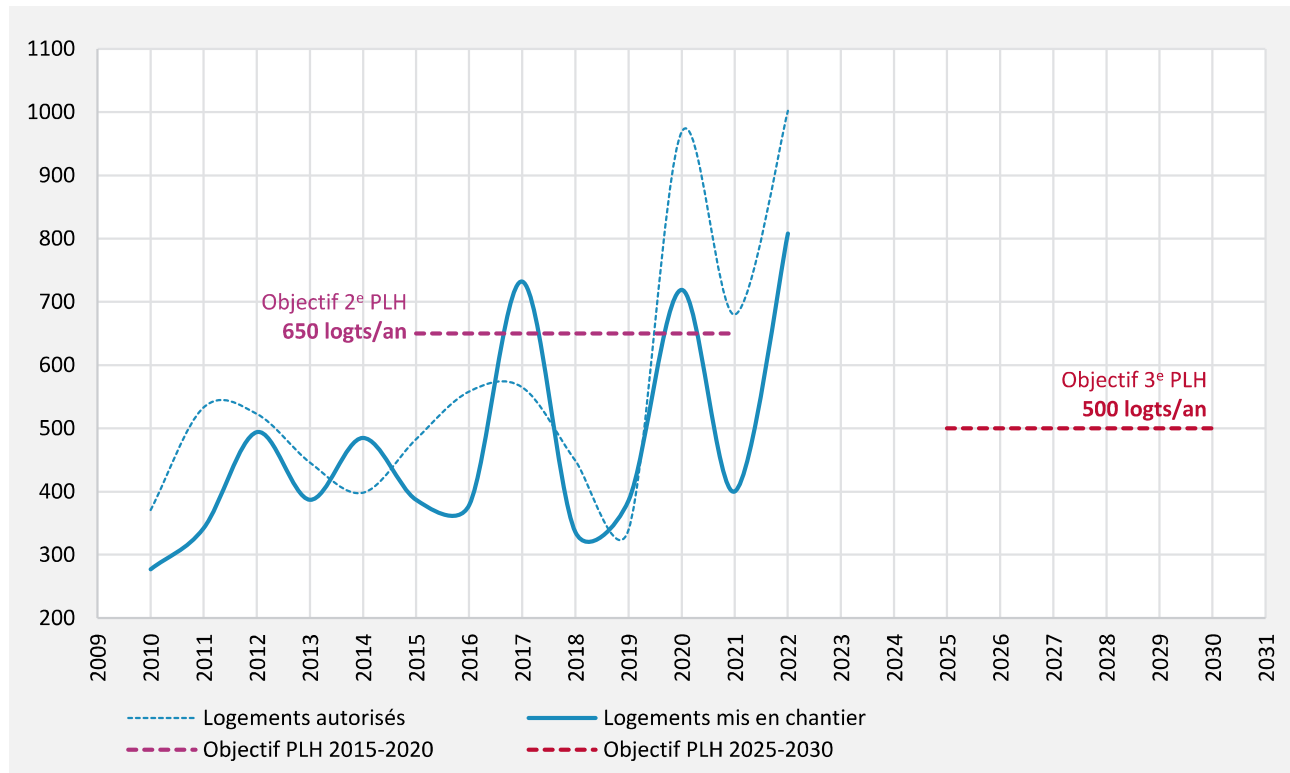
Pour le 3^{ème} PLH 2025-2030, sur la base des besoins exogènes de 155 logements par an, et des besoins endogènes de 345 logements (dont 290 logements liés au desserrement des ménages et au mal-logement et 55 logements pour les besoins liés aux mutations du parc), l'agglomération a fixé un objectif de production de 500 logements par an à l'horizon 2030.

La production s'est accélérée ces dernières années, avec une moyenne de 520 logements par an sur la période 2015-2022, dont un pic à 800 logements mis en chantier en 2022. Cependant, face aux difficultés récentes du secteur de la construction et à la difficulté pour les ménages d'accéder à un prêt immobilier, il est réaliste de fixer un objectif à 500 logements par an, soit 3 000 logements sur les 6 ans du PLH.



Production récente de logements et objectifs de production sur l'agglomération de l'Albigeois

(Sitadel redressé par la communauté d'agglomération de l'Albigeois)



3.2. Répartir la production de nouveaux logements sur l'ensemble du territoire

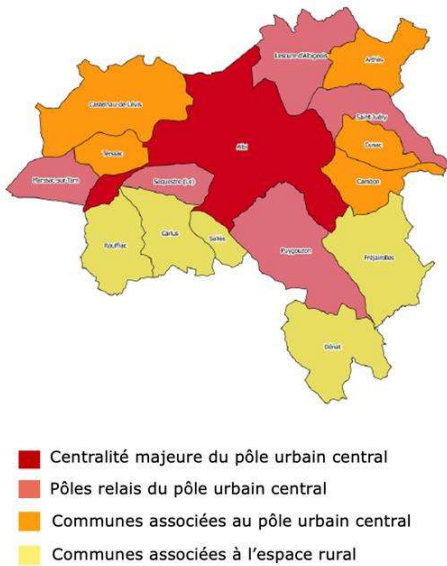
La territorialisation de la production résidentielle consiste à favoriser une répartition équilibrée des 500 logements à produire sur le territoire, en prenant en compte les besoins en termes de développement économique, de préservation de l'environnement, d'accessibilité aux services et équipements.

Cette territorialisation a été fondée sur l'armature territoriale du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Albigeois, regroupant les communes par polarité, selon leur niveau de services et d'équipement.

Ainsi, le SCoT du Grand Albigeois distingue :

- Le pôle urbain central, composé de la centralité majeure (Albi), et de pôles relais. Ce pôle se caractérise par une dynamique économique, une offre importante de services et de commerces et la présence de la majorité des fonctions urbaines supérieures du territoire. Son influence s'étend sur l'ensemble du périmètre du SCoT, voire au-delà et plus particulièrement pour Albi, centralité majeure du territoire.
- Les communes associées au pôle urbain central, qui offrent une réponse relativement large aux besoins des habitants en termes de commerces et de services publics (mairie, école, équipements sportifs...) et qui s'intègrent dans une dynamique d'agglomération.
- Les communes associées à l'espace rural, situées au sud de l'agglomération, caractérisées par une plus faible densité de population, et un accès plus limité aux services.

Armature territoriale du SCoT du Grand Albigeois



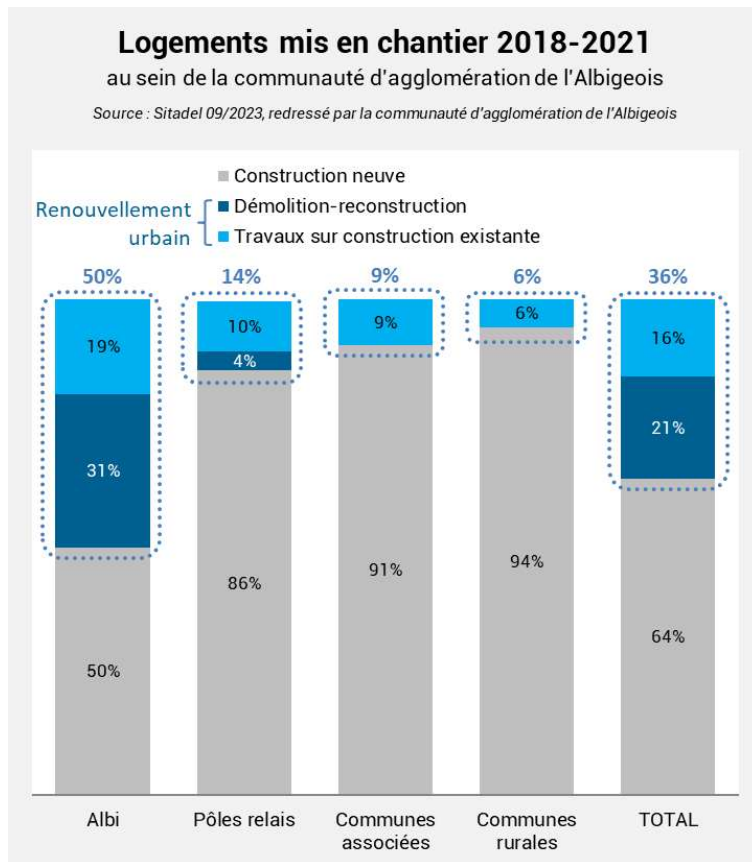
Afin d'orienter les principes de territorialisation, le scénario retenu est un compromis entre le maintien du poids du parc de logements dans chaque pôle et le maintien du poids de la production récente dans chaque pôle. Cette approche vise à assurer une répartition équilibrée et cohérente de la production des nouveaux logements sur l'ensemble du territoire

Scénario de territorialisation retenu dans le cadre du PLH

	SCENARIO 1	SCENARIO 2	SCENARIO RETENU	
	Maintien du poids du parc de logements dans chaque pôle (Insee 2020)	Maintien du poids de la production récente dans chaque pôle (2018-2021)	%	En nombre de logement annuel (Objectif total 500 logements)
Albi	65 %	61 %	62 %	310
Pôles relais	22 %	21 %	22 %	110
Communes associées	9 %	11 %	10 %	50
Communes rurales	4 %	7 %	6 %	30

3.3. Renforcer le renouvellement urbain

Face aux enjeux environnementaux et de revitalisation urbaine, les élus affirment leur volonté de renforcer le renouvellement urbain dans le cadre du PLH 2025-2030.



On estime que 36 % des nouveaux logements construits sur la communauté d'agglomération entre 2018 et 2021 proviennent de projets de renouvellement urbain. 16 % des logements commencés l'ont été dans des opérations sur construction existante (72 logt/an), correspondant à des transformations d'usage, des restructurations lourdes ou à des divisions de maisons. 21 % des logements commencés sont issus de démolitions-reconstructions (95 logts/an).

Ce taux de 36 % est potentiellement sous-estimé car les divisions de maisons ne sont pas toutes répertoriées dans la base de données Sitadel, l'autorisation d'urbanisme n'étant pas obligatoire si aucun aspect extérieur n'est modifié.

Cette proportion élevée en renouvellement urbain témoigne d'une démarche engagée de revitalisation des quartiers existants, notamment à Albi, où ce mode de production a représenté 53 % des logements commencés. L'opération Action Cœur de Ville engagée à partir de 2018 a permis d'accélérer l'investissement en centre ancien. Les autres communes du territoire bénéficient également d'opérations en renouvellement urbain, bien que dans une moindre mesure, du fait d'un parc ancien moins important.

Répartition des objectifs de renouvellement urbain par polarité du SCOT

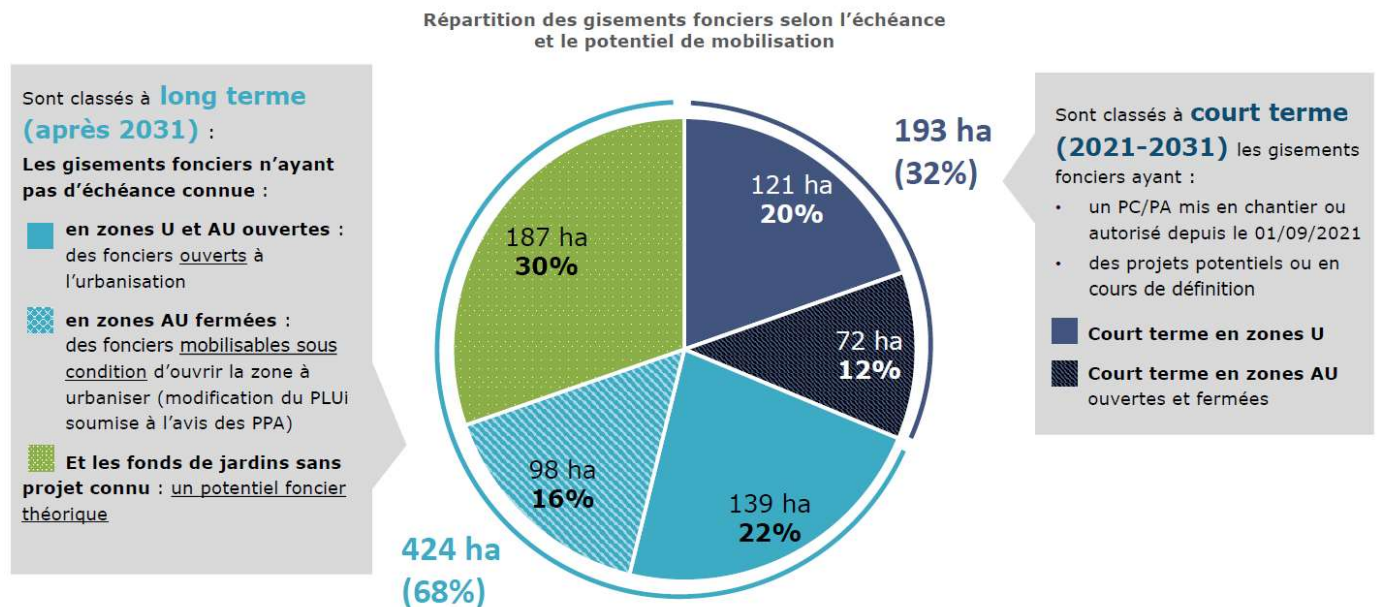
	Rappel tendance 2018-2022	Objectifs PLH 2025-2030
Albi	50 %	55 %
Pôles relais	14 %	16 %
Communes associées	9 %	11 %
Communes rurales	6 %	7 %
TOTAL	36 %	40 %

Souhaitant encourager cette dynamique, la communauté d'agglomération souhaite augmenter la part de logements produite en renouvellement urbain. Ces objectifs ont été ventilés par pôle de commune. Pour l'ensemble des 4 pôles, les objectifs sont plus élevés par rapport à la période précédente.

3.4. Réduire la consommation foncière et assurer une qualité du cadre de vie à tous les habitants

Près de 620 hectares de gisements fonciers bruts potentiels ont été identifiés sur le territoire au 1^{er} septembre 2021.

Suite au travail d'enrichissement de l'atlas foncier, réalisé en mars 2023 auprès des élus locaux et des services techniques des communes de l'agglomération, ces gisements se décomposent de la manière suivante :



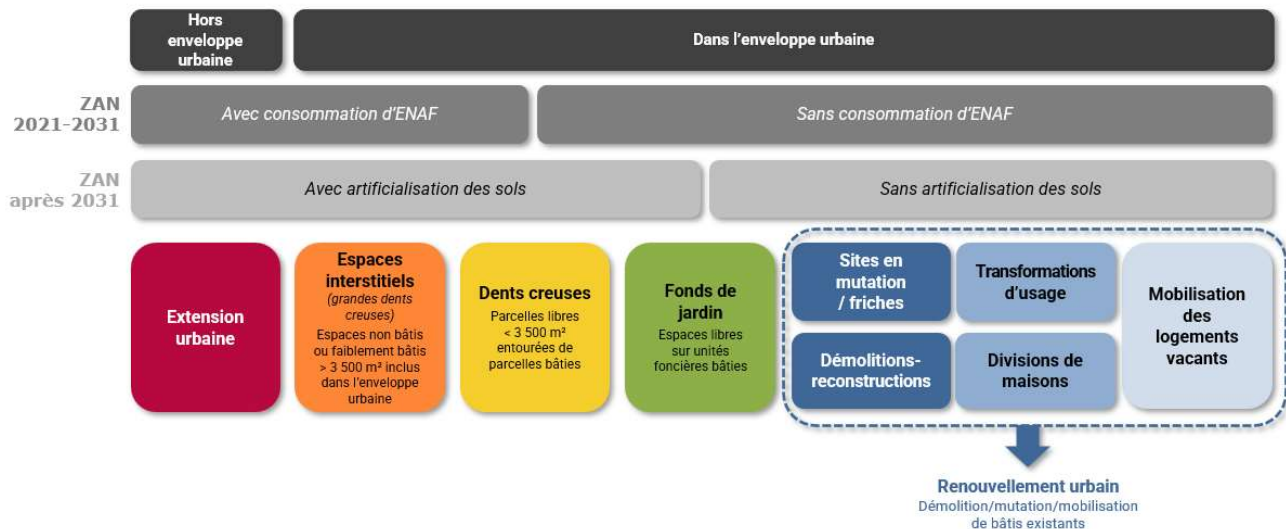
Sur ces 620 hectares, 187 hectares (soit 30 %) correspondent à des fonds de jardins qui constituent un potentiel foncier théorique pour la construction de logements en BIMBY (Build In My Backyard). Il n'est pas souhaitable et possible de mobiliser l'ensemble de ces gisements qui constituent parfois des réserves de biodiversité ou des secteurs arborés et végétalisés garantissant un cadre de vie de qualité pour les habitants alentours.

Parmi les 620 hectares de gisements, 98 hectares (soit 16%) sont en zones AU fermées sans projet connu, avec une possibilité d'ouverture qui n'est pas certaine dans le contexte du Zéro Artificialisation Nette, et par la caducité des zones AU fermées tel que le prévoit le Code de l'urbanisme à l'article L.153-31.

Il reste ainsi 139 hectares en zone U et AU ouvertes sans projet connu, et 193 hectares avec des projets de logements en cours de finalisation ou faisant déjà l'objet d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager (selon la connaissance des élus et services techniques des communes en mars 2023).

Ces 193 hectares sont ainsi classés en « gisement à court terme » (2021-2031) et intègrent **5 058 logements, soit 506 logements/an sur 10 ans.**

Ces gisements ont été catégorisés en plusieurs typologies :



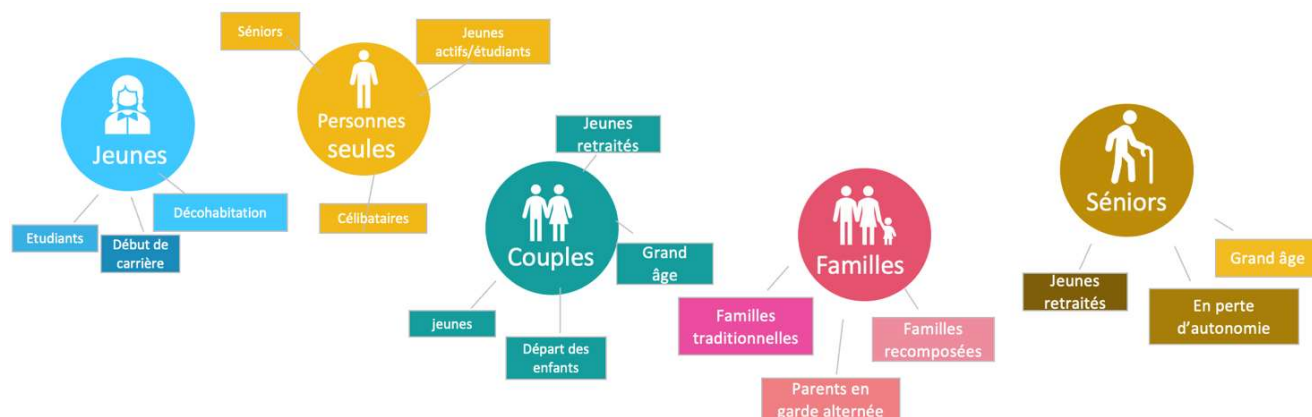
Cette ventilation revêt une pertinence cruciale dans l'élaboration de la stratégie foncière de la communauté d'agglomération. Chaque type de gisement offre des opportunités spécifiques et présente des contraintes distinctes. En adoptant une approche différenciée, l'Agglomération pourra mettre en place des outils différenciés, permettant d'optimiser la mobilisation du foncier.

Le diagnostic foncier a fait émerger plusieurs enjeux :

- **Suivre la consommation d'ENAF** (Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) **et d'espaces artificialisés sur la période 2021-2031,**
- **S'assurer d'une répartition cohérente de la production de logements** sur l'ensemble du territoire albigeois,
- **Maîtriser les fonciers stratégiques,**
- **Intégrer les enjeux de sobriété dans la stratégie foncière de l'agglomération,**
- **Préconiser des formes urbaines adaptées** dans les opérations d'aménagement d'ensemble répondant aux enjeux de sobriété foncière par une plus grande densité, tout en garantissant une qualité de vie pour les habitants,
- **Identifier les opportunités de constructions de logements en renouvellement urbain,** et définir des espaces de préservations du bâti ancien et patrimonial (maisons albigeoises sur certaines entrées de ville et dans certains quartiers),
- **Suivre et maîtriser l'évolution des constructions en fonds de jardins et en petites dents creuses,** et identifier des îlots à préserver de la construction en zone urbaine (espaces de biodiversité, arbres à classer, îlots de fraîcheur...).

3.5. Répondre à la diversité des besoins des ménages et à leur parcours résidentiel

Dans la continuité de ses précédents PLH, la communauté d'agglomération de l'Albigeois réaffirme son engagement de répondre aux besoins en logements des ménages dans leur diversité, et de faciliter le parcours résidentiel des habitants. La production devra être suffisamment diversifiée **pour que tous les profils aient une solution adaptée**, quelle que soit leur étape dans la vie : jeunes étudiants ou en premier emploi, personnes seules (jeunes ou âgées), couples (jeunes ou âgés), familles (traditionnelles, recomposées, en garde alternée), seniors (des jeunes retraités au grand âge).



Conformément aux obligations réglementaires, le PLH viendra également répondre aux besoins spécifiques de certains publics, comme les personnes en situation de handicap, les gens du voyage ou encore les personnes en situation de grande précarité sociale. Le PLH 2025-2030 intègre ainsi les préconisations du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV).

En prenant en compte ces différentes mesures dans la politique du logement, l'agglomération de l'Albigeois vise à promouvoir l'inclusion sociale, l'égalité des chances et la dignité pour tous les ménages, quelle que soit leur situation.

Pour ce faire, le PLH s'appuiera sur la diversité des produits de logements existants, entre locatif et accession, entre logements libres et sociaux, entre logements classiques et résidences dédiées...

3.6. Assurer une production de logements sociaux répondant aux besoins et répartie sur l'ensemble du territoire communautaire

Le PLH contribuera à développer une offre de logements sociaux sur le territoire.

Au 1^{er} janvier 2023, quatre communes sont assujetties à la loi SRU, qui impose en zone non tendue un minimum de 20 % de logements sociaux dans le parc de résidences principales : Albi, Saint-Juéry, Lescure d'Albigeois, Puygouzon. Seules les communes de Saint-Juéry et Albi dépassent le taux légal, mais elles devront continuer à produire des logements sociaux pour maintenir ce taux.

La commune de Marssac-sur-Tarn s'approche du seuil de 3 500 habitants, qui déclenchera son assujettissement aux obligations de la loi SRU. Le PLH prévoit ainsi des objectifs de production de logements sociaux ambitieux pour prendre en compte le rattrapage.

Pour les communes déficitaires Lescure d'Albigeois, Puygouzon et Marssac-sur-Tarn, le déficit global au 1^{er} janvier 2023, pour atteindre l'objectif réglementaire de 20 % de logements sociaux, est de 563 logements. Le rattrapage se fera progressivement, avec une part du déficit à produire définie par période triennale : 15 % du déficit pour la première période triennale, puis 25 %, puis 33 %. En cas de signature d'un contrat de mixité sociale, le taux de 33 % peut être réduit à 25 % et est renouvelable sur 3 triennaux.

Afin d'estimer les objectifs minimums que devront se fixer les communes en rattrapage sur le temps du 3^{ème} PLH, il a été appliqué la méthode suivante.

Inventaire SRU au 1^{er} janvier 2023 et estimation des objectifs de rattrapage

Communes	Nombre de logements sociaux	Taux de logements sociaux	Déficit de logements sociaux	Taux de rattrapage SRU			Objectif triennal SRU			Objectif de rattrapage SRU estimé ³ sur le PLH 2025-2030
				2023-2025	2026-2028 ¹	2029-2031 ¹	2023-2025	2026-2028 ¹	2029-2031 ¹	
Albi	5 201	20,22 %	0	0 %	0 %	0 %	0	0	0	0
Saint-Juéry	667	20,02 %	0	0 %	0 %	0 %	0	0	0	0
Lescure d'Albigeois	216	10,54 %	194	25 % ²	25 % ²	25 % ²	48	36	27	70
Puygouzon	73	4,82 %	229	15 %	25 %	25 % ²	34	48	36	83
Marssac-sur-Tarn	166	10,7 %	140	0 %	15 %	25 %	0	21	29	40

¹ Estimatif des triennales 2026-2028 et 2029-2031 à partir du déficit actuel

² Taux de 25 % au lieu de 33 % accordé sous condition d'établir un Contrat de Mixité Sociale

³ Estimation prenant en compte 1/3 de la triennale 2023-2025 + 100 % de la triennale 2026-2028 + 2/3 de la triennale 2029-2031

Les communes d'Albi et de Saint-Juéry ne sont pas concernées par un rattrapage, elles devront continuer à produire 20 % de logements sociaux pour maintenir leur taux. Pour les autres, les objectifs ont été découpés par triennal à partir du déficit actuel, en considérant que les communes concernées signeront des Contrats de mixité sociale pour réduire leurs objectifs.

3.7. Les objectifs de production de logements par commune

A partir des principes de répartition globaux validés collectivement, les objectifs de production ont été déclinés par commune. Cette déclinaison s’est faite au sein de chaque pôle du SCoT, en suivant une méthodologie adaptée. Pour les communes associées au pôle urbain central et à l’espace rural, la répartition a été opérée en fonction de la part des gisements fonciers disponibles dans leur pôle respectif. Celle des pôles relais du pôle urbain central s’est faite en prenant en compte les capacités foncières mais également les dynamiques de production passées et à venir, qui ont des impacts importants sur la répartition au sein du pôle SCoT.

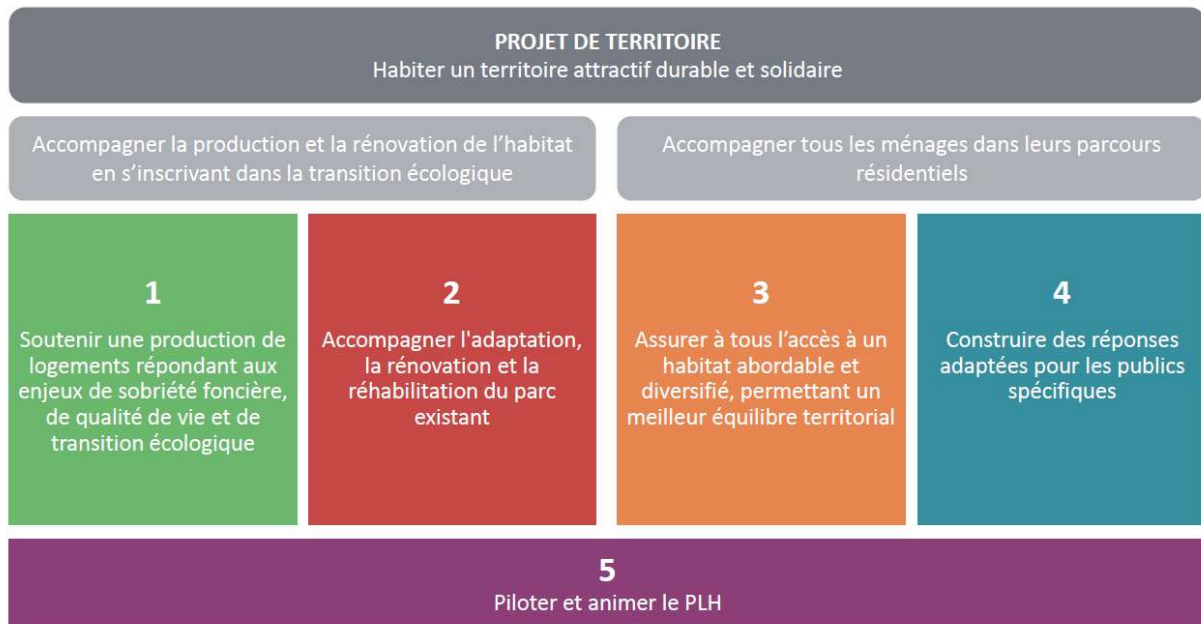
Concernant la production de logements sociaux, les communes en rattrapage devront produire au minimum leurs objectifs de rattrapage, qui ont été augmentés pour Lescure d’Albigeois et Puygouzon, en lien avec les projets programmés. Albi et Saint-Juéry, dont le taux de logements sociaux est conforme au taux règlementaire, produiront 20 % de logements sociaux pour maintenir ce taux. Toutes les autres communes de l’agglomération s’engagent également à produire une part de logements sociaux dans leur production. Au total, la production de logements sociaux devrait représenter 23 % des logements produits sur le 3^{ème} PLH, soit 700 logements sur les 6 ans du PLH.

Répartition des objectifs de production de logements par commune

Objectifs de production par polarité SCOT		Communes	Répartition par polarité SCOT	Critères de répartition	Objectifs de production de logements annuels	Objectifs de production de logements sur 6 ans	Dont logements sociaux sur 6 ans
62 %	Centralité majeure	Albi	100 %		310	1 860	372
22 %	Pôles relais du pôle urbain central	Saint-Juéry	20 %	Répartition en fonction des capacités foncières et de la dynamique de production passée et à venir	22	132	26
		Lescure d’Albigeois	24 %		26	156	90
		Puygouzon	25 %		27	162	106
		Marssac-sur-Tarn	18 %		20	120	40
		Le Séquestre	14 %		15	90	18
10 %	Communes associées au PUC	Arthès	27 %	Répartition en fonction des gisements fonciers disponibles	13	78	7
		Cambon	20 %		10	60	6
		Castelnau-de-Lévis	18 %		9	54	11
		Cunac	21 %		11	66	6
		Terssac	14 %		7	42	4
6 %	Communes associées à l'espace rural	Carlus	13 %	Répartition en fonction des gisements fonciers disponibles	4	24	2
		Dénat	24 %		7	42	4
		Fréjairolles	40 %		12	72	7
		Rouffiac	17 %		5	30	3
		Saliès	6 %		2	12	1
TOTAL AGGLOMERATION					500 logements par an	3 000 logements sur 6 ans	703 logements sociaux sur 6 ans

4. Les orientations stratégiques du PLH 2025-2030

Le troisième Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté d'agglomération de l'Albigeois se décline en cinq grandes orientations, pour favoriser un habitat de qualité dans un territoire attractif, durable et solidaire.



Cinq grandes orientations stratégiques ont été définies. Les deux premières concernent la production de logement et la rénovation de l'habitat, les deux suivantes sont tournées vers l'offre de logement pour accompagner l'ensemble des ménages dans leurs parcours résidentiels, et la cinquième orientation se veut transversale avec le pilotage du PLH et la mise en œuvre des actions. Chaque orientation est ensuite déclinée en différentes actions.

ORIENTATION 1

Soutenir une production de logements répondant aux enjeux de sobriété foncière, de qualité de vie et de transition écologique

Le PLH vise à soutenir une production de logements répondant aux enjeux cruciaux de sobriété foncière, de qualité de vie et de transition écologique. L'habitat joue un rôle majeur dans la transformation du territoire, il est donc indispensable d'adopter des stratégies et des actions résolues pour relever ces défis.

1. Mettre en place un outil interne de suivi et d'analyse de la consommation et des capacités foncières
2. Engager et faire vivre la stratégie foncière intercommunale au service de la politique de l'habitat
3. Ancrer les enjeux de mixité sociale dans la révision du PLUi
4. Réguler la production de petits logements dans le parc privé
5. Mettre en avant et soutenir les opérations écologiquement exemplaires

ORIENTATION 2

Accompagner l'adaptation, la rénovation et la réhabilitation du parc existant

La réhabilitation du parc existant revêt une importance cruciale pour valoriser le patrimoine immobilier, rendre plus attractifs les centres anciens, améliorer la qualité de vie des habitants, et lutter contre l'habitat indigne.

6. Mettre en place un dispositif d'amélioration de l'habitat afin de réhabiliter et rénover le parc ancien privé
7. Encourager un renouvellement urbain de qualité
8. Poursuivre la mise en œuvre du dispositif Action Cœur de ville
9. Inciter les ménages à la rénovation énergétique de leur logement
10. Observer et accompagner les copropriétés dans leur démarche de rénovation
11. Identifier les situations et lutter contre l'habitat indigne
12. Poursuivre le programme de rénovation urbaine du quartier de Cantepau

ORIENTATION 3

Assurer à tous l'accès à un habitat abordable et diversifié, permettant un meilleur équilibre territorial

Le développement d'une offre abordable, adaptée et diversifiée a été une composante structurelle des 2 précédents PLH de l'Albigeois. Dans un contexte de regain d'attractivité du territoire, le renforcement de cette orientation est encore plus nécessaire pour permettre à l'ensemble de la population de se loger dans de bonnes conditions.

13. Développer le parc social public
14. Développer le parc social privé
15. Mettre en œuvre les orientations définies dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)
16. Soutenir l'accès à la propriété
17. Assurer l'attractivité économique du territoire par une offre d'habitat adaptée
18. Encadrer la location saisonnière dans les secteurs en tension

ORIENTATION 4

Construire des réponses adaptées pour les publics spécifiques

Chaque segment de la population a des besoins uniques en matière de logement, et il convient de proposer des mesures ciblées pour répondre à ces attentes et favoriser une inclusion sociale accrue. Le PLH entend renforcer les actions développées dans les précédents programmes, en apportant des réponses adaptées aux besoins spécifiques de certains publics cibles comme les jeunes, les seniors, les gens du voyage et les publics défavorisés.

19. Assurer un logement adapté aux besoins des jeunes, étudiants, alternants et saisonniers
20. Adapter la réponse aux besoins des personnes âgées et handicapées
21. Répondre aux besoins des publics en difficultés : de l'hébergement à l'accès au logement
22. Répondre aux besoins des gens du voyage en mettant en œuvre les prescriptions du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV)

ORIENTATION 5

Piloter et animer les PLH

La mise en place d'une gouvernance solide et d'un suivi rigoureux des dynamiques de peuplement et de la vie du parc de logements albigeois sont essentiels pour garantir l'efficacité et la pertinence du PLH.

23. Créer un observatoire de l'habitat et du foncier pour assurer le suivi des dynamiques de peuplement, de consommation foncière, de production et de rénovation des logements
24. Mettre en œuvre des instances partenariales de pilotage et de suivi
25. Animer un PLH de proximité en développant une ingénierie au service des communes
26. Accompagner et informer les habitants sur les dispositifs du PLH et les évolutions urbaines.