



**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



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

Programme d'actions

TRAVAIL RÉALISÉ AVEC L'ASSISTANCE DU GROUPEMENT



SEMAPHORES
GROUPE ALPHA

plan@d
Planification et Développement

SOMMAIRE

ORIENTATION 1 - SOUTENIR UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS REPONDANT AUX ENJEUX DE SOBRIETE FONCIERE, DE QUALITE DE VIE ET DE TRANSITION ECOLOGIQUE

Action n°1 : Mettre en place un outil interne de suivi et d'analyse de la consommation et des capacités foncières	2
Action n°2 : Engager et faire vivre la stratégie foncière intercommunale au service de la politique de l'habitat	4
Action n°3 : Ancrer les enjeux de mixité sociale dans la révision du PLUi	7
Action n°4 : Réguler la production de petits logements dans le parc privé	9
Action n°5 : Mettre en avant et soutenir les opérations écologiquement exemplaires	11

ORIENTATION 2 - ACCOMPAGNER L'ADAPTATION, LA RENOVATION ET LA REHABILITATION DU PARC EXISTANT

Action n°6 : Mettre en place un dispositif d'amélioration de l'habitat afin de réhabiliter et rénover le parc ancien privé	13
Action n°7 : Encourager un renouvellement urbain de qualité	15
Action n°8 : Poursuivre la mise en œuvre du dispositif Action cœur de ville	17
Action n°9 : Inciter les ménages à la rénovation énergétique de leur logement	19
Action n°10 : Observer et accompagner les copropriétés dans leur démarche de rénovation	21
Action n°11 : Identifier les situations et lutter contre l'habitat indigne	23
Action n°12 : Poursuivre le programme de rénovation urbaine du quartier Cantepau	25

ORIENTATION 3 - ASSURER A TOUS L'ACCES A UN HABITAT ABORDABLE ET DIVERSIFIE, PERMETTANT UN MEILLEUR EQUILIBRE TERRITORIAL

Action n°13 : Développer le parc social public	27
Action n°14 : Développer le parc social privé	30
Action n°15 : Mettre en œuvre les orientations définies dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)	32
Action n°16 : Soutenir l'accession à la propriété	34
Action n°17 : Assurer l'attractivité économique du territoire par une offre d'habitat adaptée	36
Action n°18 : Encadrer la location saisonnière dans les secteurs en tension	38

ORIENTATION 4 - CONSTRUIRE DES REPONSES ADAPTEES POUR LES PUBLICS SPECIFIQUES

Action n°19 : Assurer un logement adapté aux besoins des jeunes, étudiants, alternants et saisonniers	40
Action n°20 : Adapter la réponse aux besoins des personnes âgées et handicapées	42
Action n°21 : Répondre aux besoins des publics en difficultés : de l'hébergement à l'accès au logement	44
Action n°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	46

ORIENTATION 5 - PILOTER ET ANIMER LE PLH

Action n°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	48
Action n°24 : Mettre en œuvre des instances partenariales de pilotage et de suivi	50
Action n°25 : Animer un PLH de proximité en développant une ingénierie au service des communes	52
Action n°26 : Accompagner et informer les habitants sur les dispositifs du PLH et les évolutions urbaines	54

Orientation 1 / Soutenir une production de logements répondant aux enjeux de sobriété foncière, de qualité de vie et de transition écologique

Action n°1 : Mettre en place un outil interne de suivi et d'analyse de la consommation et des capacités foncières

Contexte

La loi Climat et Résilience de 2021 a instauré le principe du « zéro artificialisation nette » (ZAN), obligeant les communes à diviser par deux leur consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2021-2031, en fonction de la consommation de la décennie précédente, puis à diviser encore par deux l'artificialisation des sols sur la décennie suivante 2031-2041, pour atteindre le « zéro artificialisation nette » en 2050.

La construction d'une stratégie foncière est ainsi essentielle, et doit être corrélée à une réflexion sur les modes de production du logement et sur les formes urbaines.

Dans le cadre de l'élaboration du PLH 2025-2030, un atlas foncier a été réalisé permettant d'identifier les gisements fonciers potentiellement mobilisables pour la production de logements en fonction du zonage du PLUi, en zones urbaines mixtes et en zones à urbaniser ouvertes et fermées, et à partir d'un T0 défini au 1^{er} septembre 2021 pour être en accord avec le T0 de la loi Climat et Résilience. Chacun des gisements a été classé en fonction d'une typologie définie : en extension urbaine, en grandes et petites dents creuses et en fonds de jardin. Une première identification de sites en mutation a également été réalisée en lien avec les projets en cours et la connaissance des élus et services techniques des communes.

Cet atlas foncier a permis d'identifier les projets qui pourraient voir le jour sur le temps du PLH : en mars 2024, il a été identifié 190 ha qui pourraient être mobilisés entre 2024 et 2030, dont 48 hectares en extension urbaine et 81 hectares sur des fonciers supérieurs à 3 500 m² inclus dans l'enveloppe urbaine.

L'atlas foncier a été pensé pour être un outil central dans le suivi et l'anticipation de la consommation foncière, et comme un outil de sensibilisation des élus, acteurs économiques, constructeurs et habitants sur cet enjeu de l'artificialisation des sols. Il fera partie intégrante de l'observatoire de l'habitat et du foncier mis en place dans le cadre du nouveau PLH, et sera utilisé par le service planification territoriale pour la réalisation de bilans de consommation foncière.

Il sera mis en lien avec le logiciel d'instruction des autorisations d'urbanisme afin de pouvoir visualiser en temps réel la consommation foncière. Il devra être complété pour prendre en compte la consommation foncière liée au développement économique et à la création d'équipements et d'infrastructures.

Objectifs

- Suivre et analyser les consommations foncières et les modes de production des logements
- Mettre en place un outil au service de la stratégie foncière de la communauté d'agglomération et des communes

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

Reconduction d'une action

Adaptation d'une action

Nouvelle action

Mettre en place une mise à jour régulière de l'atlas foncier et l'intégrer à l'observatoire de l'habitat et du foncier (cf action n°23)

- Intégrer les indicateurs de consommation d'ENAF et d'artificialisation des sols à l'atlas foncier
- Créer une mise à jour automatisée de l'atlas foncier en lien avec le logiciel de saisie des autorisations d'urbanisme
- Intégrer l'atlas foncier dans l'observatoire de l'habitat et du foncier pour faire le suivi des consommations foncières, des densités des opérations et de la production de logements en fonction des types de fonciers mobilisés
- Editer des bilans réguliers sur l'ensemble de ces indicateurs.

Publier l'atlas foncier sur le logiciel de cartographie interactive interne (Vmap), pour proposer une consultation par les communes et les services concernés

Mettre en lien l'atlas foncier et le logiciel d'instruction des autorisations d'urbanisme afin de pouvoir visualiser en temps réel la consommation foncière et de mettre en place des alertes.

Déclinaison communale

Commune centre	Pôles relais du pôle urbain central
Communes associées au pôle urbain central	Communes associées à l'espace rural

Moyens de mise en œuvre

Ingénierie interne	Ingénierie externe/ Financement d'études	Animation, coordination, partenariat
Aides, subventions	Communication	Outils réglementaires

Pilotage et partenaires associés

Porteur(s) de l'action : Services Politiques de l'Habitat, Système d'Informations Géographique et Territorial, Planification territoriale, Politiques foncières et Administration Droits des Sols

Partenaires associés : Communes

Moyens financiers prévisionnels

Pas de dépenses financières liées à cette action (réalisation en régie)

Calendrier prévisionnel

2025 : Création de l'articulation de l'atlas foncier du service habitat avec le logiciel d'instruction des autorisations d'urbanisme et les outils de veille foncière

1 fois par an : bilan annuel

2027 : bilan à mi-parcours du PLH et bilan triennal de l'artificialisation des sols

2030 : bilan du PLH

Tout au long du PLH : mise à jour de l'observatoire

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre d'hectares de gisements fonciers disponibles par type de foncier
- Nombre d'hectares qui engendreraient une consommation foncière d'ENAF (espaces naturels, agricoles ou forestiers) ou une artificialisation des sols
- Bilans annuels sur la consommation foncière
- Bilans sur la création de logements en renouvellement urbain et dans le tissu urbain sans artificialisation
- Bilans sur la densité des opérations par type de foncier

Articulation avec d'autres actions

- Action n°2 : Engager et faire vivre la stratégie foncière intercommunale au service de la politique de l'habitat
- Action n°23 : Mettre en place 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
- Action n°25 : Animer un PLH de proximité en développant une ingénierie au service des communes

Orientation 1 | Soutenir une production de logements répondant aux enjeux de vie et de transition écologique

Action n°2 : Engager et faire vivre la stratégie foncière intercommunale au service de la politique de l'habitat

Contexte

La définition d'une stratégie foncière dédiée à l'habitat, territorialisée, hiérarchisée et distincte en fonction des typologies de foncier est indispensable pour maîtriser la production de logements et répondre aux enjeux de sobriété foncière et aux besoins du territoire.

La stratégie foncière de la communauté d'agglomération de l'Albigeois doit permettre de :

- Favoriser la production de logements proches des espaces de centralité (centre-ville, centre-bourg ou centralité de quartier) et accessibles depuis les transports collectifs et les modes doux (gares, transports en commun, pistes cyclables aménagées) ;
- Privilégier la production de logements sur des fonciers sobres en consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, notamment en renouvellement urbain ou au sein d'espaces intégrés dans le tissu urbain constitué (fonds de jardins ou petites dents creuses) ;
- Encadrer la production de logements sur des fonciers qui génèrent des opérations d'aménagements d'ensemble, maîtrisables en termes de qualité et de programmation, avec des formes urbaines répondant à plusieurs critères :
 - une densité soucieuse du respect de l'intimité de tous (une forme urbaine évitant les vis-à-vis, des logements avec une bonne isolation phonique...),
 - une végétalisation et une réduction de l'imperméabilisation des sols,
 - des logements et espaces évolutifs pour s'adapter aux évolutions des modes de vie,
 - des constructions à faible impact écologique, avec des matériaux biosourcés, une démarche de réemploi, et une architecture adaptée à son environnement et assurant le confort d'été et d'hiver des logements, avec une très faible consommation énergétique.
- En parallèle, identifier et protéger les espaces à enjeux environnementaux, agricoles, paysagers, ou patrimoniaux, identifier des espaces à renaturer, et lutter contre les îlots de chaleur.

Une hiérarchisation des disponibilités foncières a également été initiée dans le cadre de l'élaboration du PLH, selon des critères multiples (proximité aux centralités et aux transports collectifs, grandes capacités foncières permettant des aménagements d'ensembles...), afin d'identifier les fonciers les plus stratégiques. Ce travail devra être complété pour définir les outils et moyens à mettre en œuvre en fonction des différentes typologies de fonciers et de leur localisation, afin d'orienter les politiques d'aménagement et les modes de production du logement, et pour accompagner les porteurs de projets.

Enfin, depuis 2020, un protocole de territoire et plusieurs conventions opérationnelles ont été signées avec l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie, portant sur des périmètres définis. Ces conventions permettent à l'établissement d'assurer une veille active sur les opportunités d'acquisitions au sein de ces secteurs, d'acquérir des biens ou fonciers identifiés en lien avec la collectivité, et de réaliser, si nécessaire, l'ensemble des études et diagnostics techniques liés aux acquisitions foncières. En fonction de la stratégie foncière, de nouveaux secteurs pourraient être proposés à l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie.

Objectifs

- Identifier les secteurs stratégiques d'intérêt communautaire
- Assurer une mobilisation optimale des fonciers stratégiques
- Conduire un développement cohérent et durable du territoire
- Développer l'habitat en lien avec les enjeux de proximité, d'accessibilité, d'évolutivité, de sobriété et de préservation de l'environnement

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

Reconduction d'une action

Adaptation d'une action

Nouvelle action

Mettre en place une stratégie foncière à l'échelle de l'agglomération et définir des secteurs stratégiques pour le développement de l'habitat

Créer des alertes sur les fonciers les plus stratégiques auprès du service Administration Droit des Sols, en cas de vente ou de dépôt de permis de construire

Poursuivre le partenariat avec l'EPFO et l'étendre sur d'autres périmètres

Financer une étude sur la densification et les formes urbaines

- Identifier les modèles de densification qui pourraient être recommandés aux élus de la communauté d'agglomération et aux constructeurs et promoteurs, et préconiser des outils règlementaires, fonciers, financiers ou contractuels qui pourraient être mobilisés pour atteindre les objectifs de densification et de qualité urbaine et environnementale.

Ancrer la stratégie foncière dans le PLUi

- Intégrer de nouveaux outils dans le cadre de la révision du PLUi, afin de garantir un développement urbain plus vertueux, en phase avec les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols : modulation des droits à construire, définition de densités minimales sur certains secteurs, ajout d'emplacements réservés pour le logement, mise en place d'une OAP formes urbaines ...

Déclinaison communale

Commune centre

Pôles relais du pôle urbain central

Communes associées au pôle urbain central

Communes associées à l'espace rural

Moyens de mise en œuvre

Ingénierie interne

Ingénierie externe/
Financement d'études

Animation, coordination,
partenariat

Aides, subventions

Communication

Outils règlementaires

Pilotage et partenaires associés

Porteur(s) de l'action : Services Planification territoriale, Politiques de l'Habitat, Politiques Foncières et Administration Droit des Sols

Partenaires associés : Communes, EPFO

Moyens financiers

Etudes sur la densification : budget du service planification territoriale

Calendrier prévisionnel

2025 : Réalisation de l'étude sur la densification et les formes urbaines

2025 : Mise en place progressive d'une stratégie foncière intercommunale et identification des secteurs stratégiques

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Densité des opérations par type de foncier (extension, grandes dents creuses, petites dents creuses, fonds de jardin, reconversion de friches et démolition-reconstruction, création de logements dans des bâtis existants)
- Nombre de logements créés par type de foncier
- Nombre d'hectares artificialisés et nombre d'hectares en renouvellement urbain
- Nombre d'hectares d'espaces renaturés et nombre d'hectares d'espaces déclassés dans le PLUi
- Le cas échéant, nombre et type de logements produits via les acquisitions foncières de l'EPFO et des communes ou de l'agglomération, et densités de ces opérations

Articulation avec d'autres actions

- Action n°1 : Mettre en place un outil interne d'observation de la consommation et des capacités foncières
- Action n°23 : Mettre en place 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
- Action n°25 : Animer un PLH de proximité en développant une ingénierie au service des communes
- Action n°26 : Accompagner et informer les habitants sur les dispositifs du PLH et les évolutions urbaines

Orientation 1 | Soutenir une production de logements répondant aux enjeux de vie et de transition écologique

Action n°3 : Ancrer les enjeux de mixité sociale dans la révision du PLUi

Contexte

Depuis une dizaine d'années, une diversification géographique de la production locative sociale a été engagée sur l'agglomération. Sur la période 2015-2019, 80 logements locatifs sociaux ont été livrés en moyenne par an. 25% des logements livrés l'ont été hors Albi. En 2022, 78% des logements locatifs sociaux sont situés à Albi et 43% en QPV. La tension entre la demande et les attributions est plus forte hors Albi.

Le PLUi de la communauté d'agglomération de l'Albigeois approuvé en 2020 a instauré différents outils pour développer la mixité sociale du territoire :

- Des Secteurs à Pourcentage de Logements sociaux (SPL – L.151-15 du Code de l'Urbanisme), qui impose un minimum de 25% de logements locatifs sociaux pour toute opération à destination d'habitation, sous destination logement, entraînant la création de plus de 60 logements.
- Des Emplacements réservés pour le Logement (ERL – L.151-41-4 du Code de l'Urbanisme), permettant de programmer l'implantation de logements sur des terrains identifiés sur le règlement graphique, avec une part qui peut être dévolue à du logement locatif social.
- Les Opérations d'Aménagement Programmé (OAP) peuvent également contenir des prescriptions spécifiques sur les typologies de logements et les objectifs de mixité sociale sur un secteur.

La 4ème modification du PLUi, préfigurant les travaux en cours sur le PLH, a matérialisé les objectifs de mixité sociale des OAP dans le règlement afin de leur apporter plus de force juridique. Par ailleurs, en déclinaison du Contrat de Mixité Sociale de la commune de Lescure, le PLUi vient intégrer un secteur de mixité sociale avec des seuils de déclenchement bas, permettant ainsi d'imposer la production de logements sociaux à tous types d'opérations. Cet outil aurait vocation à s'inscrire sur l'ensemble du territoire communautaire dans les prochaines évolutions du PLUi.

Objectifs

- Travailler à une mixité sociale sur différentes échelles : agglomération, communes, quartiers, îlots
- Assurer la poursuite de la production sociale sur l'ensemble du territoire
- Encourager une diversification du parc de logements au sein des quartiers de politique de la ville et alentours
- Répondre à la demande locative sociale

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

Reconduction d'une action

Adaptation d'une action

Nouvelle action

Mettre en place de nouveaux secteurs de mixité sociale dans le PLUi

- Identifier les secteurs à enjeux pour le développement de logements sociaux, et les secteurs sur lesquels la construction de logements sociaux pourrait être limitée

Déclinaison communale

Commune centre

Pôles relais du pôle urbain central

Communes associées au pôle urbain central

Communes associées à l'espace rural

Moyens de mise en œuvre

Ingénierie interne

Ingénierie externe/
Financement d'études

Animation, coordination,
partenariat

Aides, subventions

Communication

Outils règlementaires

Pilotage et partenaires associés

Porteur(s) de l'action : Services Planification territoriale et Politiques de l'Habitat

Partenaires associés : Communes

Moyens financiers

Pas de dépenses financières liées à cette action (réalisation en régie)

Calendrier prévisionnel

2024 : intégration de secteurs de mixité sociale dans le cadre de la 4^{ème} modification du PLUi

2028 : révision du PLUi

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Densité des opérations de logements sociaux par quartier et par type de financements (PLAI-PLUS-PLS-PLI-ANAH)
- Nombre et évolution de logements sociaux produits sur le temps du PLH par quartier
- Nombre et évolution de logements sociaux produits sur les secteurs de mixité sociale et types de financements

Articulation avec d'autres actions

- Action n°13 : Développer le parc social public
- Action n°15 : Mettre en œuvre les orientations définies dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)
- Action n°25 : Animer un PLH de proximité en développant une ingénierie au service des communes
- Action n°26 : Accompagner et informer les habitants sur les dispositifs du PLH et les évolutions urbaines

Orientation 1 | Soutenir une production de logements répondant aux enjeux de vie et de transition écologique

Action n°4 : Réguler la production de petits logements dans le parc privé

Contexte

Si la moitié de la production est composée de maisons individuelles proposant des typologies familiales, l'autre moitié, composée de logements collectifs ou de résidences spécifiques, est axée sur de très petits logements. Ainsi, 35% des logements mis en chantier sur le territoire de l'agglomération entre 2018 et 2022 sont des T1-T2 ; 47% à Albi. Ces logements sont principalement dédiés à de la location, notamment pour des jeunes et étudiants, mais aussi pour des seniors, en résidence. Certains secteurs géographiques ont ainsi une part de petits logements assez importante.

Par ailleurs, des divisions de logements sont identifiées dans certains quartiers ou centres anciens, ce qui peut engendrer des problématiques urbaines (stationnement) voire de salubrité (qualité du logement), et sont parfois réalisées sans autorisation d'urbanisme.

Objectifs

- Assurer une mixité sociale au sein du territoire et des quartiers
- Réguler les divisions de logements en centre ancien et dans certains quartiers
- Diversifier les typologies de logements dans les constructions neuves, avec une part minimum de grands logements

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

Reconduction d'une action

Adaptation d'une action

Nouvelle action

Mettre en place le permis de diviser

- Identifier et délimiter des périmètres dans lesquels un permis de diviser devra être sollicité
- Mettre en place la procédure d'instruction des demandes de permis de diviser

Réguler les typologies dans la production neuve

- Identifier des secteurs nécessitant une régulation des typologies produites
- Intégrer dans le PLUI des secteurs de taille minimale de logements (STML) pour imposer une proportion de certaines typologies de logements (T4 et +) dans les programmes de logements, et définir une superficie minimale des logements selon les typologies

Déclinaison communale

Commune centre

Pôles relais du pôle urbain central

Communes associées au pôle urbain central

Communes associées à l'espace rural

Moyens de mise en œuvre

Ingénierie interne

Ingénierie externe/
Financement d'études

Animation, coordination,
partenariat

Aides, subventions

Communication

Outils règlementaires

Pilotage et partenaires associés

Porteur(s) de l'action : Services Politiques de l'Habitat, Planification territoriale et Administration Droit des Sols

Partenaires associés : Communes, UNPI, professionnels de l'immobilier, CAUE, ABF

Moyens financiers

Pas de dépenses financières liées à cette action (réalisation en régie)

Calendrier prévisionnel

2026 : mise en place du permis de diviser

2028 : révision du PLUI

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de demandes, attributions et refus de permis de diviser
- Nombre et évolution des divisions de logements par quartier
- Nombre de logements mis en chantier par typologie et par quartier ou commune

Articulation avec d'autres actions

- Action n°25 : Animer un PLH de proximité en développant une ingénierie au service des communes
- Action n°26 : Accompagner et informer les habitants sur les dispositifs du PLH et les évolutions urbaines

Orientation 1 | Soutenir une production de logements répondant aux enjeux de vie et de transition écologique

Action n°5 : Mettre en avant et soutenir les opérations écologiquement exemplaires

Contexte

Sur le territoire de l'Albigeois, d'après le diagnostic du plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de la communauté d'agglomération de l'Albigeois, le secteur résidentiel représente 39% des consommations énergétiques et 30% des émissions de GES.

La communauté d'agglomération souhaite conduire des actions pour assurer un développement durable du territoire. Elle envisage de soutenir et d'encourager les opérations exemplaires d'une part sur les modes de construction, avec l'utilisation de matériaux biosourcés (bois, terre crue, paille, chanvre, pierre, ...) et l'application des principes de l'architecture bioclimatique ; d'autre part sur les performances énergétiques des logements livrés (logements passifs assurant à la fois un confort d'hiver et d'été et une consommation des fluides optimisée).

Objectifs

- Encourager le développement d'opérations écologiques et promouvoir des modes de construction qualitatifs et durables
- Réduire l'impact de l'habitat sur l'environnement
- Baisser les consommations d'énergie des logements et les coûts liés aux factures d'énergie des ménages

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

Reconduction d'une action

Adaptation d'une action

Nouvelle action

Mettre en place une subvention pour la construction ou la réhabilitation de logements écologiques

- Elaborer les critères d'éligibilité pour le logement et le bénéficiaire :
 - Identifier un label sur lequel s'appuyer ou définir des critères spécifiques : usage de matériaux biosourcés, architecture bioclimatique, très haute performance énergétique atteinte (logements passifs) ;
 - Définir les conditions d'octroi liées à la situation du ménage (statut d'occupation, plafonds de revenus, etc.)
- Définir le montant de la subvention qui devra être suffisamment incitatif
- Etablir les procédures d'instruction et les modalités d'octroi (documents à fournir, délais, critères d'évaluation, etc.)

Assurer un suivi et une évaluation des projets financés

Organiser des visites d'opérations exemplaires, et des actions de sensibilisation auprès des habitants et des acteurs locaux du secteur immobilier (cf action n°26)

Déclinaison communale

Commune centre

Pôles relais du pôle urbain central

Communes associées au pôle urbain central

Communes associées à l'espace rural

Moyens de mise en œuvre

Ingénierie interne

Ingénierie externe/
Financement d'études

Animation, coordination,
partenariat

Aides, subventions

Communication

Outils règlementaires

Pilotage et partenaires associés

Porteur(s) de l'action : Service Politiques de l'Habitat

Partenaires associés : Communes, professionnels de l'immobilier, aménageurs, CAUE

Moyens financiers

Nature de l'action	Type de dépense	Coût en euros					
		2025	2026	2027	2028	2029	2030
Subvention habitat passif	Investissement	900 000 € soit 150 000 €/an					

Calendrier prévisionnel

2025 : Elaboration du règlement d'intervention

A partir de 2026 : octroi des subventions aux opérations éligibles, communication et sensibilisation

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de logements financés, localisation ET typologie de logements
- Consommation énergétique des logements financés (en kWh/m² par an)
- Consommation avant/après si la subvention touche également des logements anciens réhabilités
- Indicateurs à définir en fonction des critères d'éligibilité

Articulation avec d'autres actions

- Action n°7 : Encourager un renouvellement urbain de qualité
- Action n°9 : Inciter les ménages à la rénovation énergétique de leur logement
- Action n°10 : Observer et accompagner les copropriétés dans leur démarche de rénovation
- Action n°16 : Soutenir l'accession à la propriété
- Action n°25 : Animer un PLH de proximité en développant une ingénierie au service des communes
- Action n°26 : Accompagner et informer les habitants sur les dispositifs du PLH et les évolutions urbaines

Orientation 2 | Accompagner l'adaptation, la rénovation et la réhabilitation**Action n°6 : Mettre en place un dispositif d'amélioration de l'habitat afin de réhabiliter et rénover le parc ancien privé****Contexte**

Le parc de logements de l'agglomération est relativement récent. Cependant, plusieurs communes ont un centre historique et du bâti ancien qu'il convient de réhabiliter afin de préserver son attractivité. Également, les logements anciens et ceux, construits dans les années 1960 présentent des problématiques de charges élevées liées à la précarité énergétique. Enfin, le territoire connaît un vieillissement de sa population qu'il convient d'accompagner pour l'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap et ainsi favoriser le maintien à domicile.

Historiquement, deux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), une portant sur certains quartiers d'Albi et une autre sur les centres bourgs des communes de l'agglomération, ont permis la réhabilitation de près de 500 logements en cinq ans. Ces OPAH se sont achevées en 2015.

Un Programme d'Intérêt Général (PIG) a été mis en place par le conseil départemental en 2016 afin d'accompagner les propriétaires dans leurs démarches de rénovation. Depuis mars 2023, le territoire de la communauté d'agglomération de l'Albigeois n'est couvert par aucun dispositif d'amélioration de l'habitat.

Objectifs

- Préserver l'attractivité du parc ancien
- Lutter contre la précarité énergétique
- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé
- Adapter les logements au vieillissement de la population
- Lutter contre la vacance des logements

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

Reconduction d'une action

Adaptation d'une action

Nouvelle action

Mettre en place un dispositif d'amélioration de l'habitat (OPAH, OPAH-RU ou PIG) portant sur les 3 thématiques : rénovation énergétique, adaptation au vieillissement et au handicap et résorption de l'habitat insalubre

- Mener une étude pré-opérationnelle pour déterminer le type de programme correspondant aux besoins du territoire
- Mettre en place le ou les dispositifs préconisés
- Animer le dispositif et impliquer les différents acteurs du territoire

La mise en œuvre de cette action tiendra compte des nouvelles modalités de contractualisation de l'ANAH et du Pacte Territorial France Rénov'.

Mettre en place des subventions complémentaires aux aides de l'ANAH afin de réduire le reste à charge pour les propriétaires occupants et bailleurs, aussi bien pour la rénovation énergétique que pour l'adaptation au vieillissement ou au handicap et pour le traitement de l'habitat dégradé ou indigne

- Définir les montants des subventions en fonction des typologies de travaux (rénovation énergétique, adaptation au vieillissement ou au handicap et travaux lourds) et des ressources des ménages (très modestes, modestes et intermédiaires)

Déclinaison communale

Commune centre

Pôles relais du pôle urbain central

Communes associées au pôle urbain central

Communes associées à l'espace rural

Moyens de mise en œuvre

Ingénierie interne	Ingénierie externe/ Financement d'études	Animation, coordination, partenariat
Aides, subventions	Communication	Outils réglementaires

Pilotage et partenaires associés

Porteur(s) de l'action : Service Politiques de l'Habitat

Partenaires associés : Communes, Etat, DDT81, ANAH, Région Occitanie, Département, ADIL, CAUE, ARS, CAF, Groupe Midi Habitat, CCAS

Moyens financiers

Nature de l'action	Type de dépense	Coût en euros					
		2025	2026	2027	2028	2029	2030
Etude pré-opérationnelle	Fonctionnement	40 000 €					
Suivi animation de l'OPAH	Fonctionnement				750 000 € soit 150 000 €/an (5 ans)		
Subventions travaux	Investissement	1 200 000 € soit 200 000 €/an					

Financement de l'étude pré-opérationnelle : l'étude est estimée à 80 000 € HT. L'ANAH prend en charge 50% du montant HT de l'étude (dans la limite de 250 000 €), soit un reste à charge pour la communauté d'agglomération de l'Albigeois d'environ 40 000 € HT.

Calendrier prévisionnel

2025 : Lancement du marché pour retenir le prestataire chargé de l'étude pré-opérationnelle

Courant 2025 : Lancement de l'étude pré-opérationnelle

2026-2029 : Suivi-animation du ou des dispositifs d'amélioration de l'habitat mis en place

Une fois par an : Réalisation d'un comité technique et d'un comité de pilotage

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Bilan annuel qualitatif et quantitatif des ménages bénéficiaires des aides comprenant le nombre de dossiers, le profil des ménages, l'analyse des plans de financement, des travaux et l'impact économique du programme sur le territoire

Articulation avec d'autres actions

- Action n°8 : Poursuivre la mise en œuvre du dispositif Action Cœur de ville
- Action n°9 : Inciter les ménages à la rénovation énergétique de leur logement
- Action n°10 : Observer et accompagner les copropriétés dans leur démarche de rénovation
- Action n°11 : Identifier les situations et lutter contre l'habitat indigne
- Action n°20 : Adapter la réponse aux besoins des personnes âgées et handicapées
- Action n°24 : Mettre en œuvre des instances partenariales de pilotage
- Action n°26 : Accompagner et informer les habitants sur les dispositifs du PLH et les évolutions urbaines

Orientation 2 | Accompagner l'adaptation, la rénovation et la réhabilitation

Action n°7 : Encourager un renouvellement urbain de qualité

Contexte

La communauté d'agglomération de l'Albigeois se donne pour objectif dans ce nouveau PLH, d'augmenter sa production en renouvellement urbain de 36 à 40 %. Les objectifs de production sont déclinés sur le territoire en fonction des polarités du SCOT :

	Rappel tendance 2018-2021	Objectifs PLH 2025-2030
Albi	50 %	55 %
Pôles relais	14 %	16 %
Communes associées	9 %	11 %
Communes rurales	6 %	7 %
TOTAL	36 %	40 %

Depuis 2018, la ville d'Albi bénéficie du dispositif Action Cœur de Ville qui contribue à la réhabilitation des immeubles du centre ancien. Les autres communes ne bénéficient pas de tels dispositifs, qui pourraient permettre d'accélérer le renouvellement urbain. Pourtant, les communes de l'agglomération ont des quartiers anciens ou dégradés qui peuvent manquer d'attractivité résidentielle.

La communauté d'agglomération souhaite ainsi accompagner la redynamisation des centralités des communes.

Objectifs

- Renforcer l'attractivité des centres anciens
- Lutter contre la vacance des logements
- Favoriser la production de logement en renouvellement urbain

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

Reconduction d'une action

Adaptation d'une action

Nouvelle action

Accompagner la réalisation d'analyses urbaines permettant de définir les opportunités de renouvellement en centre ancien

- Identifier les centres-bourgs nécessitant des diagnostics approfondis sur l'état du bâti, les équipements publics, les services disponibles et les besoins des habitants
- Renforcer le partenariat avec l'EPFO
- Mettre en place une subvention permettant de financer à hauteur de 50% les études nécessaires

Déclinaison communale

Commune centre

Pôles relais du pôle urbain central

Communes associées au pôle urbain central

Communes associées à l'espace rural

Moyens de mise en œuvre

Ingénierie interne

Ingénierie externe/
Financement d'études

Animation, coordination,
partenariat

Aides, subventions

Communication

Outils règlementaires

Pilotage et partenaires associés

Porteur(s) de l'action : Services Politiques de l'Habitat, Planification territoriale et Politiques foncières

Partenaires associés : Communes, EPFO, DDT81

Moyens financiers

Nature de l'action	Type de dépense	Coût en euros					
		2025	2026	2027	2028	2029	2030
Subvention pour le financement d'études	Investissement	100 000 € soit 16 700 €/an					

Calendrier prévisionnel

Tout au long du PLH : instruction des demandes de subventions

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre d'études financées

Articulation avec d'autres actions

- Action n°6 : Mettre en place un dispositif d'amélioration de l'habitat afin de réhabiliter et rénover le parc ancien privé
- Action n°8 : Poursuivre la mise en œuvre du dispositif Action Cœur de ville
- Action n°9 : Inciter les ménages à la rénovation énergétique de leur logement
- Action n°10 : Observer et accompagner les copropriétés dans leur démarche de rénovation
- Action n°11 : Identifier les situations et lutter contre l'habitat indigne
- Action n°25 : Animer un PLH de proximité en développant une ingénierie au service des communes

Orientation 2 / Accompagner l'adaptation, la rénovation et la réhabilitation

Action n°8 : Poursuivre la mise en œuvre du dispositif Action cœur de ville

Contexte

La ville d'Albi a été retenue en 2018 dans le programme Action Cœur de Ville. Celui-ci a pour objectif de (re)mettre habitants, commerces, services et activités dans les centres-villes, de lutter contre l'étalement urbain, de mieux réguler l'urbanisme commercial périphérique et de « rebâtir » une ville plus naturelle et résiliente. La prolongation du programme pour la période 2023-2026 préconise le renforcement de l'action menée par les villes en réponse aux défis majeurs des transitions écologique, démographique et économique.

En 2020, la ville et l'agglomération ont initié la transformation de la convention Action Cœur de Ville en convention d'ORT (Opération de Revitalisation de Territoire), sur un périmètre ajusté, qui s'est étendu aux entrées de ville lors de la signature de l'avenant de 2023. Le périmètre de l'ORT comprend désormais :

- le centre historique d'Albi et quelques abords.
- les quartiers de gare Albi-Ville et Albi-Madeleine
- les secteurs situés en entrée de ville :
 - secteur avenue François Verdier
 - secteur avenue Albert Thomas
 - secteur allée du Lude.

Dans le cadre de ce dispositif, une première convention entre Action Logement, la ville d'Albi et la communauté d'agglomération de l'Albigeois a été signée en décembre 2019, afin de définir les conditions d'une intervention commune pour favoriser la restructuration d'immeubles entièrement vacants ou des opérations de construction neuve au sein du périmètre de l'ORT. Deux avenants en 2020 et 2022, ont ensuite permis de définir des réservations de concours financiers pour des opérations ciblées. Ces conventions devraient s'achever avec le dispositif Action Cœur de Ville en 2026.

L'Établissement Public Foncier d'Occitanie (EPFO) accompagne également les villes bénéficiaires du dispositif Action Cœur de Ville. Dans ce contexte, une convention opérationnelle entre l'EPFO, la ville d'Albi et la communauté d'agglomération de l'Albigeois a également été signée en 2020 ciblant des secteurs d'intervention au sein du périmètre de l'ORT pour permettre à l'EPFO de procéder à des acquisitions foncières et faciliter des opérations de réhabilitation ou de renouvellement urbain, en accord avec la ville d'Albi et la communauté d'agglomération. Les conditions de collaboration ont été fixées entre les institutions pour une durée de 8 ans, jusqu'en 2028.

Objectifs

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

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

Reconduction d'une action

Adaptation d'une action

Nouvelle action

Déclinaison communale

Commune centre

Pôles relais du pôle urbain central

Communes associées au pôle urbain central

Communes associées à l'espace rural

Moyens de mise en œuvre

Ingénierie interne	Ingénierie externe/ Financement d'études	Animation, coordination, partenariat
Aides, subventions	Communication	Outils règlementaires

Pilotage et partenaires associés

Porteur(s) de l'action :	Services Attractivité commerciale et touristique, Politiques de l'Habitat et Planification territoriale
Partenaires associés :	Etat, Banque des Territoires, ANCT, ANAH, Action Logement, EPFO, Région Occitanie, Chambre des métiers et d'artisanat du Tarn, Chambre de commerce et d'industrie du Tarn

Moyens financiers

Pas de dépenses financières liées à cette action (réalisation en régie)

Calendrier prévisionnel

L'avenant de projet à la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de ville porte sur la période 2023-2026. La convention avec Action Logement suit le même calendrier. La convention opérationnelle avec l'EPFO s'achèvera quant à elle en 2028, et pourrait être reconduite.

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre d'immeubles et de logements accompagnés et financés
- Nombre de logements remis sur le marché

Articulation avec d'autres actions

- Action n°6 : Mettre en place un dispositif d'amélioration de l'habitat afin de réhabiliter et rénover le parc ancien privé
- Action n°7 : Encourager un renouvellement urbain de qualité
- Action n°9 : Inciter les ménages à la rénovation énergétique de leur logement
- Action n°25 : Animer un PLH de proximité en développant une ingénierie au service des communes
- Action n°26 : Accompagner et informer les habitants sur les dispositifs du PLH et les évolutions urbaines

Orientation 2 / Accompagner l'adaptation, la rénovation et la réhabilitation**Action n°9 : Inciter les ménages à la rénovation énergétique de leur logement****Contexte**

Le diagnostic du PLH a montré que 38% du parc de logement du territoire datent d'avant les premières réglementations thermiques. Ce parc ancien est souvent chauffé avec des systèmes de consommation d'énergie coûteuses et qui, suite à l'augmentation des coûts des énergies, pèsent de plus en plus sur le budget des ménages.

Également, sur le territoire de l'agglomération, l'analyse des étiquettes énergétique montre qu'environ 9% des logements sont très énergivores (étiquette énergétique F ou G), et que 21% des logements sont classés en étiquette énergétique E.

Par ailleurs, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 encourage la rénovation énergétique des logements et interdit progressivement la location des logements énergivores :

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

Ces dernières années, la communauté d'agglomération de l'Albigeois a contribué à la mise en place de dispositifs à destination des particuliers en faveur de la rénovation énergétique : versement d'une subvention de 1 000 € par ménage dans le cadre du Programme d'Intérêt Général du Conseil Départemental, soutien à la mise en place et au fonctionnement du Guichet Tarn Rénov'Occitanie et mise en place d'actions de sensibilisation auprès du grand public (Soirées de la thermographie).

Objectifs

- Sensibiliser et encourager les ménages à la rénovation énergétique de leur logement
- Mobiliser les acteurs locaux pour faciliter la réalisation des travaux de rénovation énergétique
- Améliorer les conditions de vie des occupants et restaurer l'attractivité du parc ancien

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

Reconduction d'une action

Adaptation d'une action

Nouvelle action

Renforcer l'information et la sensibilisation des ménages sur la rénovation énergétique

- Poursuivre le partenariat avec le Guichet Tarn Rénov'Occitanie afin d'informer gratuitement les ménages sur les aides financières aux travaux et les parcours d'accompagnement possibles
- Poursuivre les actions d'information et de communication auprès des habitants sur les aides et les dispositifs liés à la rénovation énergétique

Faciliter l'accès aux aides financières pour la rénovation

- Développer un ou des partenariats avec des structures de préfinancement afin de faciliter l'avance des subventions aux travaux et le financement du reste à charge dans le cadre de travaux de rénovation énergétique

Financer les travaux de rénovation énergétique en versant une subvention aux propriétaires occupants et/ou bailleurs dans le cadre d'un dispositif d'amélioration de l'habitat ou accompagné par un opérateur agréé

- Mise en place d'une subvention aux travaux d'économie d'énergie en complément des aides Ma Prime Rénov

Déclinaison communale

Commune centre

Pôles relais du pôle urbain central

Communes associées au pôle urbain central

Communes associées à l'espace rural

Moyens de mise en œuvre

Ingénierie interne	Ingénierie externe/ Financement d'études	Animation, coordination, partenariat
Aides, subventions	Communication	Outils réglementaires

Pilotage et partenaires associés

Porteur(s) de l'action : Service Politiques de l'Habitat

Partenaires associés : Communes, DDT81, ANAH, Conseil Départemental, ADIL, CAUE, Groupe Midi Habitat

Moyens financiers

Nature de l'action	Type de dépense	Coût en euros					
		2025	2026	2027	2028	2029	2030
Partenariat avec le guichet Tarn Rénov'Occitanie	Fonctionnement	102 000 € soit 17 000 €/an					
Subventions aux travaux de rénovation énergétique	Investissement	Budget inscrit à l'action n°6					

Calendrier prévisionnel

2025 : élaboration du règlement d'attribution des subventions

Tout au long du PLH : octroi des subventions

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Bilan de la fréquentation du guichet Tarn Rénov'Occitanie par les ménages de l'albigeois : nombre de ménages renseignés, profil des ménages
- Bilan des subventions aux travaux : nombre de bénéficiaires, profil des ménages, analyse des consommations énergétiques, analyse des plans de financement des opérations

Articulation avec d'autres actions

- Action n°6 : Mettre en place un dispositif d'amélioration de l'habitat afin de réhabiliter et rénover le parc ancien privé
- Action n°10 : Observer et accompagner les copropriétés dans leur démarche de rénovation
- Action n°26 : Accompagner et informer les habitants sur les dispositifs du PLH et les évolutions urbaines

Orientation 2 | Accompagner l'adaptation, la rénovation et la réhabilitation**Action n°10 : Observer et accompagner les copropriétés dans leur démarche de rénovation****Contexte**

Les données disponibles concernant les copropriétés sur le territoire de la communauté d'agglomération de l'Albigeois sont anciennes et partielles.

En 2013, les données de l'ANAH indiquaient 462 copropriétés potentiellement fragiles dans l'Albigeois. 140 présenteraient des difficultés importantes. Une situation relativisée par les données du registre des copropriétés, plus récentes, qui relevaient un nombre faible de copropriétés présentant des indicateurs de fragilité.

La collectivité a une connaissance encore trop faible de l'état de ce parc et des difficultés que pourraient rencontrer les copropriétés et les copropriétaires. L'agglomération a besoin d'affiner et de structurer la connaissance de ce parc de logements pour identifier précisément les dispositifs d'accompagnement et de suivi à mettre en place.

Objectifs

- Améliorer la connaissance des copropriétés du territoire
- Identifier les copropriétés potentiellement fragiles et suivre leur évolution
- Engager une réflexion sur les dispositifs d'accompagnement nécessaires
- Sensibiliser les copropriétaires aux enjeux de la rénovation énergétique

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

Reconduction d'une action

Adaptation d'une action

Nouvelle action

Structurer la connaissance du parc et mettre en place un outil d'observation et de suivi des copropriétés

- Créer un groupe de travail pour partager les connaissances, organiser et mettre en œuvre des critères de suivi
- Etudier l'opportunité de mettre en place un dispositif de veille et de prévention de type Veille et Observation des copropriétés (VOC) ou un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC).

En fonction de l'état de la connaissance des copropriétés du territoire, **envisager la mise en place d'un accompagnement aux mutations, à la requalification et à la revalorisation des copropriétés énergivores, avec une problématique de fonctionnement où à adapter au vieillissement**

Communiquer auprès des syndicats de copropriétés sur les dispositifs d'accompagnement (Ma Prime Rénov Copropriété, parcours Rénov' Occitanie, ...) **et financiers existant**

Déclinaison communale

Commune centre

Pôles relais du pôle urbain central

Communes associées au pôle urbain central

Communes associées à l'espace rural

L'ensemble des copropriétés seront observées, sachant que la quasi-totalité des copropriétés se situent sur la commune centre et les pôles relais du pôle urbain central.

Moyens de mise en œuvre

Ingénierie interne	Ingénierie externe/ Financement d'études	Animation, coordination, partenariat
Aides, subventions	Communication	Outils règlementaires

Pilotage et partenaires associés

Porteur(s) de l'action : Service Politiques de l'Habitat

Partenaires associés : Communes, DDT81, ADIL, syndicats de copropriétés, professionnels de l'immobilier, bailleurs sociaux, CAF, EPFO, CCAS, Architecte des bâtiments de France

Moyens financiers

Pas de dépenses financières directes liées à cette action à date, mais des budgets pourront être à prévoir selon les besoins et les dispositifs mis en œuvre pendant le PLH.

Calendrier prévisionnel

2025 : mise en place d'un groupe de travail pour la création d'un outil d'observation

Tout au long du PLH : mise à jour des indicateurs de suivi et d'observation

Une fois par an : un comité technique et un comité de pilotage

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Réalisation d'un bilan annuel
- Suivi des indicateurs mis en place

Articulation avec d'autres actions

- Action n°6 : Mettre en place un dispositif d'amélioration de l'habitat afin de réhabiliter et rénover le parc ancien privé
- Action n°9 : Inciter les ménages à la rénovation énergétique de leur logement
- Action n°11 : Identifier les situations et lutter contre l'habitat indigne
- Action n°23 : Mettre en place 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
- Action n°24 : Mettre en œuvre des instances partenariales de pilotage
- Action n°26 : Accompagner et informer les habitants sur les dispositifs du PLH et les évolutions urbaines

Orientation 2 / Accompagner l'adaptation, la rénovation et la réhabilitation

Action n°11 : Identifier les situations et lutter contre l'habitat indigne

Contexte

Le parc potentiellement indigne représente 3% du parc de logement du territoire et se concentre à 80% sur la commune d'Albi. Ces logements seraient occupés à 72% par des locataires du parc privé.

Afin d'identifier et de lutter contre l'habitat indigne, la collectivité fait partie du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne.

Le permis de louer a été mis en place sur une partie du centre-ville d'Albi en novembre 2022, pour répondre à plusieurs enjeux :

- assurer un logement décent aux locataires,
- lutter contre les marchands de sommeil,
- améliorer le patrimoine,
- créer un outil de repérage et d'observation permettant d'avoir une meilleure connaissance de la qualité des logements mis en location.

En 2023, 706 demandes ont été instruites dont :

- 388 autorisations
- 246 autorisations avec réserves
- 72 refus.

Près de 70% des propriétaires ayant eu un refus, ont redéposé une nouvelle demande de permis de louer après avoir réalisé les travaux demandés.

Objectifs

- Améliorer l'identification des situations d'habitat indigne et mobiliser les acteurs pour permettre leur résorption
- Sensibiliser les propriétaires et les locataires à leurs droits et obligations en matière de sécurité et de décence du logement

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

Reconduction d'une action

Adaptation d'une action

Nouvelle action

Renforcer les partenariats pour faciliter le repérage et le traitement des situations d'habitat indigne

- Poursuivre la participation des services de l'Agglomération au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne
- Repérer les situations d'habitat indigne via le dispositif d'amélioration de l'habitat qui sera mis en place
- Communiquer sur les dispositifs existants

Evaluer et pérenniser les actions de prévention

- Suivre l'évolution et le bilan du permis de louer à Albi
- Modifier ou élargir le dispositif du permis de louer aux communes volontaires et définir des périmètres d'intervention

Déclinaison communale

Commune centre

Pôles relais du pôle urbain central

Communes associées au pôle urbain central

Communes associées à l'espace rural

Moyens de mise en œuvre

Ingénierie interne	Ingénierie externe/ Financement d'études	Animation, coordination, partenariat
Aides, subventions	Communication	Outils règlementaires

Pilotage et partenaires associés

Porteur(s) de l'action : Services Politiques de l'Habitat et Prévention des risques-Hygiène

Partenaires associés : Communes, DDT81, Département, ARS, ADIL, CCAS, CAF, bailleurs sociaux, UNPI, professionnels de l'immobilier

Moyens financiers

Pas de dépenses financières liées à cette action (réalisation en régie).

Calendrier prévisionnel

Tout au long du PLH : évaluation et poursuite du permis de louer, participation au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Bilan annuel du permis de louer : nombre d'autorisation délivrées, suivi des biens remis sur le marché
- Suivi des signalements sur le territoire de l'agglomération

Articulation avec d'autres actions

- Action n°6 : Mettre en place un dispositif d'amélioration de l'habitat afin de réhabiliter et rénover le parc ancien privé
- Action n°26 : Accompagner et informer les habitants sur les dispositifs du PLH et les évolutions urbaines

Orientation 2 | Accompagner l'adaptation, la rénovation et la réhabilitation**Action n°12 : Poursuivre le programme de rénovation urbaine du quartier Cantepau****Contexte**

45% du parc locatif social du territoire se trouve dans les trois Quartiers Prioritaires 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 son cadre de vie. Le projet de renouvellement urbain de Cantepau prévoit notamment la démolition d'ensembles immobiliers du parc de Tarn Habitat à l'horizon 2025, ce qui nécessite d'accompagner les ménages dans leur relogement.

Conformément au règlement général de l'ANRU, le relogement doit permettre d'inscrire les ménages dans des parcours résidentiels positifs, tout en maîtrisant l'impact financier du relogement. Les orientations prévoient que les ménages à reloger le seront à 60% dans le parc neuf et conventionné depuis moins de 5 ans et 40% dans le parc conventionné depuis plus de 5 ans. Ces objectifs ne constituent pas des taux figés et immuables, et devront être confrontés aux calendriers de livraisons des logements neufs et aux vœux des locataires, en fonction de leurs besoins.

Afin de limiter l'impact financier du relogement pour le ménage, l'ANRU accorde aux bailleurs sociaux une aide à la minoration de loyer pour les relogements réalisés dans le parc neuf et récent.

Pour accompagner la maîtrise du reste à charge des ménages et diversifier les possibilités de relogement dans le parc locatif social, la communauté d'agglomération de l'Albigeois a complété les aides de l'ANRU par une aide à la minoration de loyers pour les relogements réalisés dans le parc locatif social conventionné depuis plus de 5 ans.

Objectifs

- Accompagner les bailleurs sociaux dans leurs opérations de renouvellement urbain
- Faciliter le parcours résidentiel des ménages

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

Reconduction d'une action

Adaptation d'une action

Nouvelle action

Poursuivre la minoration des loyers dans le cadre des relogements ANRU

La subvention « indemnité pour minoration de loyer dans le parc conventionné depuis plus de 5 ans », est accordée à l'organisme de logement social accueillant le ménage relogé dès lors que plusieurs conditions cumulatives d'éligibilité du règlement en vigueur sont respectées. La subvention est forfaitaire et calculée pour chaque ménage relogé et pour toute minoration supérieure à 10 €/mois. Le montant de la subvention est déterminé en fonction du type de logement (T1/T2, T3 et T4 et plus) dans lequel le ménage est relogé, quelle que soit la durée d'occupation effective du logement par le ménage concerné après la signature du bail.

Déclinaison communale

Commune centre

Pôles relais du pôle urbain central

Communes associées au pôle urbain central

Communes associées à l'espace rural

Moyens de mise en œuvre

Ingénierie interne

Ingénierie externe/
Financement d'étudesAnimation, coordination,
partenariat

Aides, subventions

Communication

Outils réglementaires

Pilotage et partenaires associés

Porteur(s) de l'action : Service Politiques de l'Habitat

Partenaires associés : Bailleurs sociaux

Moyens financiers

Nature de l'action	Type de dépense	Coût en euros					
		2025	2026	2027	2028	2029	2030
Aide à la minoration de loyers	Investissement	200 000 €					

Calendrier prévisionnel

Tout au long du PLH : instruction des demandes et versement des minoration de loyers

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Suivi du nombre de ménages relogés relevant de la subvention
- Montants des subventions attribués

Articulation avec d'autres actions

- Action n°13 : Développer le parc social public
- Action n°14 : Développer le parc social privé
- Action n°15 : Mettre en œuvre les orientations définies dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

Orientation 3 / Assurer à tous l'accès à un habitat abordable et diversifié, permettant un meilleur équilibre territorial

Action n°13 : Développer le parc social public

Contexte

En 2022, le Grand Albigeois compte 2 305 demandes de logements sociaux en attente, pour 564 attributions au cours de l'année ; soit une tension de 4,1 demandes pour 1 attribution. La communauté d'agglomération compte 5 398 logements locatifs sociaux en 2022 (source RPLS).

Conformément à la loi SRU, quatre communes de l'agglomération sont concernées par l'obligation de disposer d'au moins 20% de logements sociaux dans leur parc de résidences principales : Albi (20,22 % de logements sociaux en 2022), Saint-Juéry (20,02%), Lescure d'Albigeois (10,54%), et Puygouzon (4,82%). La commune de Marssac-sur-Tarn (10,7%) devrait atteindre le seuil de déclenchement de l'obligation sur le temps du 3ème PLH. Les communes déficitaires en logements sociaux sont soumises à des obligations de rattrapage. Sur la période 2025-2030, 193 logements seraient à produire pour respecter les obligations de la loi SRU.

Si les engagements des communes en termes de production de logements sociaux devraient permettre d'atteindre cet objectif, les communes non soumises à cette obligation de la loi SRU ont également souhaité produire une part de logements sociaux.

Ces intentions pourraient se heurter à plusieurs difficultés :

- Un contexte économique global peu favorable : certaines opérations de logements sociaux connaissent des difficultés à trouver leur équilibre économique.
- Les territoires ruraux peuvent être moins attractifs pour certains bailleurs, car le volume des opérations dans ces communes est trop faible et difficile à équilibrer financièrement.

Depuis 2016, la communauté d'agglomération subventionne les logements en PLAI et depuis 2018 les logements conventionnés ANAH portés par des organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion. Par ailleurs, à ce jour, seule la commune d'Albi octroie des garanties d'emprunt sur les opérations de logements sociaux.

Financements de l'agglomération actuels (depuis 2018)

		Opérations > 10 logts	Opérations < 10 logts
Opérateurs sociaux agréés	PLAI neuf	5 000 € / logt	10 000 € / logt
	PLAI acquisition-amélioration	7 000 € / logt	10 000 € / logt
Organismes agréés maîtrise d'ouvrage (L.365-2 du CCH)	ANAH	10 000 € / logt	10 000 € / logt

Objectifs

- Favoriser la production de logements sociaux
- Assurer une mixité sociale au sein du territoire
- Assurer un développement de logements sociaux diversifiés et adaptés aux ressources des demandeurs
- Améliorer l'équilibre financier des opérations de logements sociaux
- Réduire la tension sur les segments de la demande les plus tendus
- Favoriser des opérations vertueuses sur le plan énergétique et écologique
- Respecter les prescriptions de la loi SRU
- Produire à minima 703 logements locatifs sociaux sur la période 2025-2030
- Intégrer les prescriptions du PDALHPD du Tarn en assurant une production de 10% de PLAI adaptés dans la production de logements PLAI
- Encourager la réhabilitation des logements communaux.

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

Reconduction d'une action

Adaptation d'une action

Nouvelle action

Faire évoluer les subventions pour la production de logements locatifs sociaux

- Modifier le règlement d'intervention pour adapter les subventions aux objectifs de production de l'agglomération. Les financements actuels pour les PLAI/ANAH seront poursuivis, et plusieurs pistes d'évolution seront étudiées : des subventions complémentaires pour les logements PLUS, et pour les logements communaux conventionnés en PLAI, des bonus financiers pour les PLAI adaptés, pour les T4 et + en PLAI, ainsi que pour les opérations vertueuses sur le plan écologique.
- Afin de fixer les nouvelles modalités de financements, il conviendra d'identifier les montants de financements qui permettraient d'avoir un effet levier sur les équilibres économiques des opérations (en contrepartie d'une transparence sur les bilans de programmes), et de définir le type d'opérations vertueuses sur le plan écologique qui pourrait bénéficier d'un bonus financier.

Mettre en place la garantie d'emprunt et des contingents réservataires sur l'ensemble de l'agglomération

- Proposer la garantie d'emprunt aux opérations de logement social développées sur l'ensemble des communes de l'agglomération, en contrepartie d'un contingent réservataire pour les communes concernées par les opérations.

Accompagner la réhabilitation des logements communaux

- Mettre à disposition des communes le service habitat et hygiène de la communauté d'agglomération pour les accompagner à la mise en location des logements communaux : vérification des critères de décence avant la mise en location lors d'une visite sur site
- Créer un guide des aides financières mis à jour annuellement avec les formulaires de demande et les contacts
- Financer un pourcentage d'une assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réhabilitation des logements communaux
- Réfléchir à la mise en place d'une subvention pour les logements communaux conventionnés en loyer PLAI
- Accompagner les communes dans les échanges avec les opérateurs publics ou privés

Intégrer dans le PLUi des outils assurant une production sociale

- Voir l'action n°3 : Ancrer la stratégie foncière et les enjeux de mixité sociale dans la révision du PLUi

Déclinaison communale

Commune centre	Pôles relais du pôle urbain central
Communes associées au pôle urbain central	Communes associées à l'espace rural

Moyens de mise en œuvre

Ingénierie interne	Ingénierie externe/ Financement d'études	Animation, coordination, partenariat
Aides, subventions	Communication	Outils réglementaires

Pilotage et partenaires associés

Porteur(s) de l'action : Service Politiques de l'Habitat

Partenaires associés : Communes, bailleurs, opérateurs de Maitrise d'Ouvrage d'Insertion, USH DDT81, DDETSP, ADIL, services de l'agglomération : Planification territoriale, Hygiène, CCAS, Finances

Moyens financiers

Nature de l'action	Type de dépense	Coût en euros					
		2025	2026	2027	2028	2029	2030
Subventions aux logements locatifs sociaux	Investissement	3 150 000 € soit 525 000 €/an					
Garanties d'emprunt	Investissement	0 € (provisions budgétaires neutres)					
Accompagnement à la rénovation des logements communaux	Investissement	90 000 € soit 15 000 €/an					

Calendrier prévisionnel

2025 : révision du règlement d'intervention et mise en place de la garantie d'emprunt à l'échelle de l'agglomération ; élaboration d'un guide sur les aides pour la réhabilitation du parc communal (mis à jour annuellement).

Tout au long du PLH : octroi des subventions / garanties d'emprunt / visites de logements communaux

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de logements locatifs sociaux produits sur la communauté d'agglomération (par commune, par typologie, par financement, par type d'opération...)
- Nombre de logements locatifs sociaux financés
- Nombre d'opérations ayant bénéficié de la garantie d'emprunt
- Nombre de logements communaux réhabilités
- Evolution des taux SRU pour les communes assujetties
- Evolution du nombre et du profil des demandeurs de logements sociaux

Articulation avec d'autres actions

- Action n°3 : Ancrer la stratégie foncière et les enjeux de mixité sociale dans la révision du PLUI
- Action n°15 : Mettre en œuvre les orientations définies dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)
- Action n°21 : Répondre aux besoins des publics en difficulté : de l'hébergement à l'accès au logement
- Action n°23 : Mettre en place 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
- Action n°25 : Animer un PLH de proximité en développant une ingénierie au service des communes

Orientation 3 / Assurer à tous l'accès à un habitat abordable et diversifié, permettant un meilleur équilibre territorial

Action n°14 : Développer le parc social privé

Contexte

En février 2021, 216 logements étaient conventionnés avec le dispositif « Louer abordable » de l'ANAH sur la communauté d'agglomération de l'Albigeois.

Le conventionnement ANAH est un dispositif qui permet au propriétaire de bénéficier d'une réduction d'impôt s'il propose un logement à la location à des prix inférieurs à ceux du marché, et loués par des ménages dont les revenus ne dépassent pas certains plafonds de ressources.

Les 216 logements se situent essentiellement à Albi, mais aussi à Marssac-sur-Tarn, Saint-Juéry ou encore Fréjairolles.

Depuis 2015, le nombre de conventionnements diminue, le dispositif n'étant pas suffisamment attractif face à la perte de revenus liée à la baisse de loyer imposée.

Le dispositif a changé de nom et est devenu Loc'Avantages en 2022. Pour convaincre les propriétaires à conventionner leur logement avec l'ANAH, la communauté d'agglomération de l'Albigeois souhaite mettre en place des dispositifs incitatifs favorisant le conventionnement dans le parc privé.

Objectifs

- Diminuer la pression locative qui s'exerce dans certains secteurs du territoire
- Contribuer à l'atteinte des objectifs SRU dans les communes soumises à la loi
- Développer une offre privée conventionnée accessible aux publics les plus précaires et/ou vulnérables
- Remettre sur le marché des logements vacants

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

Reconduction d'une action

Adaptation d'une action

Nouvelle action

Améliorer l'information en direction des propriétaires bailleurs

- Communiquer et valoriser les dispositifs de sécurisation existants (garantie des loyers impayés, garantie Visale, ...) afin de rassurer les propriétaires bailleurs
- Mobiliser le travail partenarial avec les acteurs de l'immobilier, l'UNPI et l'ADIL

Favoriser le recours au conventionnement ANAH via Loc'Avantages

- Mettre en place une subvention en compensation de la perte de loyer liée au conventionnement ANAH

Favoriser le recours à l'intermédiation locative

- Communiquer sur le rôle et le travail des Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS)
- Mettre en place une subvention pour les propriétaires bailleurs qui confie la gestion de leur bien à une AIVS

Déclinaison communale

Commune centre

Pôles relais du pôle urbain central

Communes associées au pôle urbain central

Communes associées à l'espace rural

Moyens de mise en œuvre

Ingénierie interne	Ingénierie externe/ Financement d'études	Animation, coordination, partenariat
Aides, subventions	Communication	Outils réglementaires

Pilotage et partenaires associés

Porteur(s) de l'action : Service Politiques de l'Habitat

Partenaires associés : ANAH, DDT81, UNPI, ADIL, Organismes agréés d'intermédiation locative, l'AIVS du Tarn, professionnels de l'immobilier, Action Logement

Moyens financiers

Nature de l'action	Type de dépense	Coût en euros					
		2025	2026	2027	2028	2029	2030
Subvention au conventionnement ANAH	Investissement	800 000 € soit environ 133 000 €/an (à consolider)					
Prime intermédiation locative	Investissement	120 000 € soit 20 000 €/an (à consolider)					

Calendrier prévisionnel

2025 : Mise en place du règlement d'intervention de la communauté d'agglomération de l'Albigeois pour la subvention aux propriétaires bailleurs conventionnant leur logement avec l'ANAH et pour la prime à l'intermédiation locative.

2026 et années suivantes : octroi des subventions

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Bilan annuel des demandes de subventions

Articulation avec d'autres actions

- Action n°6 : Mettre en place un dispositif d'amélioration de l'habitat afin de réhabiliter et rénover le parc ancien privé
- Action n°8 : Poursuivre la mise en œuvre du dispositif Action Cœur de ville
- Action n°21 : Répondre aux besoins des publics en difficulté : de l'hébergement à l'accès au logement
- Action n°26 : Accompagner et informer les habitants sur les dispositifs du PLH et les évolutions urbaines

Orientation 3 / Assurer à tous l'accès à un habitat abordable et diversifié, permettant un meilleur équilibre territorial

Action n°15 : Mettre en œuvre les orientations définies dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

Contexte

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

Au titre de l'article L441-1-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, les EPCI tenus de se doter d'un programme local de l'habitat (PLH) doivent aussi se doter d'une conférence intercommunale du logement (CIL), d'une convention intercommunale d'attribution (CIA), d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID), ainsi que d'un système de cotation de la demande.

Par arrêté préfectoral en date du 14 juin 2016, la communauté d'agglomération de l'Albigeois s'est dotée d'une CIL, co-présidée par la Présidente de la communauté d'agglomération de l'Albigeois et le Préfet, et est composée de l'ensemble des acteurs du logement social du territoire : les maires des communes membres, les bailleurs sociaux, les réservataires de logements sociaux, les associations de locataires, les organismes et les associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

Le document-cadre définissant les grandes orientations en matière d'attributions, d'équilibres territoriaux et d'accueil des publics prioritaires, a été approuvé en CIL plénière en novembre 2018, puis en conseil communautaire de décembre 2019, et a été annexé à la convention pluriannuelle de « Cantepau Demain ».

Objectifs

- Favoriser le parcours résidentiel des ménages
- Encourager la mixité sociale
- Assurer un logement pour tous

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

Reconduction d'une action

Adaptation d'une action

Nouvelle action

Elaborer et mettre en œuvre la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information du Demandeur (PPGDID)

- Lancer un marché d'accompagnement à l'élaboration de la CIA et du PPGDID.
- Collaborer avec les membres de la CIL pour adopter les principes d'attributions de logements sociaux en vue de contribuer à la mixité sociale sur le territoire. Des obligations légales de rééquilibrage du peuplement sont prévues :
 - Au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), sont consacrées :
 - à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du ministre chargé du Logement. Ce montant correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale ;
 - ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain (ANRU) ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées (Orcod).
 - Au moins 50 % des attributions annuelles de logements situés dans les QPV sont consacrées à des demandeurs autres que ceux appartenant au premier quartile de ressources.
- Mettre en place le système de cotation de la demande et organiser le service d'information et d'accueil du demandeur.
- Suivre la mise en œuvre de la CIA et du PPGDID.

Déclinaison communale

Commune centre	Pôles relais du pôle urbain central
Communes associées au pôle urbain central	Communes associées à l'espace rural

Moyens de mise en œuvre

Ingénierie interne	Ingénierie externe/ Financement d'études	Animation, coordination, partenariat
Aides, subventions	Communication	Outils règlementaires

Pilotage et partenaires associés

Porteur(s) de l'action : Service Politiques de l'Habitat

Partenaires associés : Communes, CCAS, DDT81, DDETSP, bailleurs sociaux, USH, Conseil Départemental, CAF, ADIL, MSA, associations de locataires, associations pour l'insertion ou le logement des personnes défavorisées

Moyens financiers

Nature de l'action	Type de dépense	Coût en euros					
		2025	2026	2027	2028	2029	2030
Elaboration de la CIA/PPGDID	Investissement	35 000 €					

Calendrier prévisionnel

2025 : Lancement du marché pour être accompagné à l'élaboration de la CIA/PPGDID

2026 : Elaboration de la CIA et du PPGDID

2027-2030 : Mise en œuvre et suivi de la CIA et du PPGDID

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Diagnostic de l'occupation du parc social
- Bilan des attributions

Articulation avec d'autres actions

- Action n°12 : Poursuivre les programmes de restructuration des quartiers d'habitat social
- Action n°13 : Développer le parc social public
- Action n°21 : Répondre aux besoins des publics en difficultés : de l'hébergement à l'accès au logement

Orientation 3 / Assurer à tous l'accès à un habitat abordable et diversifié, permettant un meilleur équilibre territorial

Action n°16 : Soutenir l'accession à la propriété

Contexte

La communauté d'agglomération compte 56% de propriétaires en 2020. Toutefois, certains ménages ne peuvent prétendre à l'accession à la propriété sur le territoire communautaire et réalisent leur projet immobilier sur les territoires limitrophes où le marché est plus abordable.

La communauté d'agglomération a décidé de mettre en place en 2016 « le Prêt 1^{ère} Clef en Albigeois », un prêt à taux zéro pour les primo-accédants sous conditions de ressources, adossé au Prêt à Taux Zéro de l'Etat (PTZ). L'objectif de ce prêt est de retenir les jeunes ménages sur le territoire de l'agglomération en augmentant leurs capacités d'emprunt, et de limiter la croissance des déplacements domicile-travail, générant de réels impacts sur le plan environnemental, sur le budget et la qualité de vie des ménages.

Cette aide publique paraît encore plus nécessaire dans un contexte de tension du marché immobilier et face à l'augmentation des coûts des matériaux, avec des conditions d'octroi de prêts qui se durcissent.

Toutefois, un recentrage du PTZ, lié à la loi de Finances pour 2024, limite son bénéfice sur l'Albigeois à l'acquisition de logements anciens avec travaux, aux reventes HLM, aux PSLA et BRS (Bail Réel Solidaire). Une réflexion sera menée pour savoir si la communauté d'agglomération adapte ce dispositif pour financer l'acquisition de logements neufs classiques dans l'enveloppe urbaine. La pertinence d'un développement de produits d'accession sociale à la propriété, tels que le PSLA et le BRS, sera également étudiée.

Objectifs

- Maintenir et promouvoir les dispositifs d'aide à l'accession
- Favoriser l'accession à la propriété sur le territoire de l'agglomération
- Fluidifier le parcours résidentiel

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

Reconduction d'une action

Adaptation d'une action

Nouvelle action

Poursuivre et adapter les aides financières à l'accession à la propriété des ménages

Poursuivre le soutien de la communauté d'agglomération à l'accession à la propriété des ménages.

Mener une réflexion sur le développement d'un dispositif pour l'achat ou la construction de logements neufs.

Différents éléments seront à définir :

- le lien avec le Prêt 1^{ère} Clef en Albigeois et avec l'aide aux opérations écologiques (action n°5)
- les modalités de cette nouvelle aide : un nouveau prêt, le Prêt 1^{ère} Clef en Albigeois ajusté, une prime, ou autre
- la cible des ménages : primo-accédants, taille du ménage, situation du ménage, revenus
- le type d'opérations à soutenir : individuel/collectif, qualité du logement et des matériaux utilisés, sobriété foncière, prix plafonds...

Réaliser une étude d'opportunité sur le développement de produits d'accession sociale à la propriété (BRS et PSLA)

Réaliser une étude d'opportunité sur les produits BRS et PSLA pour identifier les cibles et les conditions de marché.

Déclinaison communale

Commune centre	Pôles relais du pôle urbain central
Communes associées au pôle urbain central	Communes associées à l'espace rural

Moyens de mise en œuvre

Ingénierie interne	Ingénierie externe/ Financement d'études	Animation, coordination, partenariat
Aides, subventions	Communication	Outils règlementaires

Pilotage et partenaires associés

Porteur(s) de l'action : Service Politiques de l'Habitat

Partenaires associés : OFS, opérateurs, banques, ADIL

Moyens financiers

Nature de l'action	Type de dépense	Coût en euros					
		2025	2026	2027	2028	2029	2030
Prêt 1 ^{ère} Clef en Albigeois	Investissement	2 400 000 € soit 400 000 €/an					
Etude PSLA/BRS	Fonctionnement	5 000 €					

Calendrier prévisionnel

2025 : poursuite du Prêt 1^{ère} Clef en Albigeois

2025 : réflexion sur la mise en place d'un dispositif pour l'acquisition dans le neuf ; conduite de l'étude PSLA/BRS

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de ménages bénéficiaires
- Nombre et types de logements concernés
- Montant moyen des subventions allouées par ménage
- Localisation des opérations

Articulation avec d'autres actions

- Action n°3 : Ancrer la stratégie foncière et les enjeux de mixité sociale dans la révision du PLUi
- Action n°5 : Mettre en avant et soutenir les opérations innovantes et écologiques
- Action n°17 : Assurer l'attractivité économique du territoire par une offre d'habitat adaptée
- Action n°23 : Mettre en place 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
- Action n°26 : Accompagner et informer les habitants sur les dispositifs du PLH et les évolutions urbaines

Orientation 3 | Assurer à tous l'accès à un habitat abordable et diversifié, permettant un meilleur équilibre territorial

Action n°17 : Assurer l'attractivité économique du territoire par une offre d'habitat adaptée

Contexte

Depuis quelques années, les indicateurs du développement économique de l'Albigeois sont encourageants. Le logement ne doit pas être un frein au développement économique du territoire. En encourageant la construction de logements abordables à proximité des pôles d'emploi, en développant un parc de logements meublés destinés à accueillir temporairement des salariés en mobilité professionnelle, l'attractivité du territoire sera renforcée et contribuera à la dynamisation de l'économie locale. En concertation avec les acteurs économiques, la communauté d'agglomération étudiera la mise en place et le soutien de dispositifs adaptés aux besoins des nouveaux arrivants.

Objectifs

- Mieux connaître les profils et les besoins des jeunes actifs et nouveaux arrivants
- Identifier les offres adaptées
- Soutenir des programmes innovants répondant à ces besoins

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

Reconduction d'une action

Adaptation d'une action

Nouvelle action

Mener une réflexion sur la mise en place d'un dispositif ciblé pour les jeunes actifs et les nouveaux arrivants

- Solliciter les chambres consulaires et les entreprises pour approfondir la connaissance des besoins en logement et en hébergement des actifs nouveaux arrivants, afin de définir un dispositif d'accompagnement à l'installation.
- Evaluer le rôle potentiel des meublés de tourisme dans l'accueil temporaire des actifs nouveaux entrants.

Soutenir des programmes innovants et mixtes pour l'accueil des jeunes actifs et nouveaux arrivants

- Conventionner avec Action Logement pour favoriser le développement de programmes innovants et mixtes, de type co-living.

Promouvoir le bail mobilité auprès des propriétaires

Déclinaison communale

Commune centre

Pôles relais du pôle urbain central

Communes associées au pôle urbain central

Communes associées à l'espace rural

Moyens de mise en œuvre

Ingénierie interne

Ingénierie externe/
Financement d'études

Animation, coordination,
partenariat

Aides, subventions

Communication

Outils règlementaires

Pilotage et partenaires associés

Porteur(s) de l'action : Services Politiques de l'Habitat et développement économique

Partenaires associés : Chambres consulaires, Action Logement, ADIL, associations

Moyens financiers

Budgets à déterminer en fonction des solutions retenues

Calendrier prévisionnel

2025 : Réflexion sur la mise en place d'un dispositif ciblé pour les jeunes actifs et les nouveaux arrivants ; conventionnement avec Action logement

Tout au long du PLH : communication sur les dispositifs d'accueil des nouveaux arrivants auprès des entreprises et du grand public

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de nouveaux arrivants bénéficiant d'un accompagnement

Articulation avec d'autres actions

- Action n°18 : Encadrer la location saisonnière dans les secteurs en tension
- Action n°19 : Assurer un logement adapté aux besoins des jeunes, étudiants, alternants et saisonniers
- Action n°24 : Mettre en œuvre des instances partenariales de pilotage
- Action n°25 : Animer un PLH de proximité en développant une ingénierie au service des communes
- Action n°26 : Accompagner et informer les habitants sur les dispositifs du PLH et les évolutions urbaines

Orientation 3 / Assurer à tous l'accès à un habitat abordable et diversifié, permettant un meilleur équilibre territorial

Action n°18 : Encadrer la location saisonnière dans les secteurs en tension

Contexte

La communauté d'agglomération de l'Albigeois compte 2,9 % de résidences secondaires en 2020 (1 300 logements). Un taux très faible au regard de la moyenne régionale (15,6 %) et en comparaison de territoires similaires.

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 » 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.

Cette offre en location saisonnière peut être adaptée pour le développement touristique, mais aussi pour loger les actifs nouvellement installés sur l'agglomération. Il convient toutefois de veiller à ce que son développement ne se fasse pas au détriment des résidences principales et de la dynamique du territoire.

Objectifs

- Identifier les secteurs sur lesquels la location saisonnière se développe de manière significative
- Évaluer les impacts de la location saisonnière sur le marché immobilier local, sur la vie économique et sociale des quartiers concernés
- Mobiliser, le cas échéant, les outils permettant de limiter le développement des meublés de tourisme

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

Reconduction d'une action

Adaptation d'une action

Nouvelle action

Mettre en place un suivi de l'évolution des locations saisonnières sur le territoire

- Analyser l'évolution du nombre de résidences secondaires par commune voire par quartier (intégré à l'observatoire habitat et foncier, cf. action n°23)
- Analyser les données liées aux taxes de séjour et aux demandes de changement d'usage

Mise en place du dispositif de changement d'usage à Albi

- Mettre en place la procédure en lien avec la mairie d'Albi
- Envisager la mise en place d'un système de compensation dans certains périmètres si le nombre de meublés de tourisme devenait trop important

Accompagner les communes volontaires à la mise en place d'un dispositif d'encadrement des meublés de tourisme

- Présenter le retour d'expérience de la mise en œuvre du changement d'usage à Albi
- Présenter les différentes modalités possibles d'encadrement (leviers réglementaires : changement d'usage avec compensation et leviers fiscaux : taxe sur les résidences secondaires)

Promouvoir auprès des propriétaires bailleurs le bail mobilité en alternative ou en complément de la location touristique

Déclinaison communale

Commune centre

Pôles relais du pôle urbain central

Communes associées au pôle urbain central

Communes associées à l'espace rural

Moyens de mise en œuvre

Ingénierie interne	Ingénierie externe/ Financement d'études	Animation, coordination, partenariat
Aides, subventions	Communication	Outils règlementaires

Pilotage et partenaires associés

Porteur(s) de l'action : Services Politiques de l'habitat et Attractivité commerciale et touristique de la ville d'Albi

Partenaires associés : Communes concernées, UNPI, ADIL

Moyens financiers

Pas de dépenses financières liées à cette action

Calendrier prévisionnel

2025 : mise en place effective de la procédure du changement d'usage

Tout au long du PLH : suivi de l'évolution des meublés de tourisme sur le territoire, réflexion sur la mise en place de compensation

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Bilan annuel de suivi de l'évolution du nombre de meublés de tourisme sur le territoire de l'agglomération
- Nombre de déclaration de meublés de tourisme effectuées sur les plateformes d'enregistrement
- Nombre de demande de changement d'usage

Articulation avec d'autres actions

- Action n°17 : Assurer l'attractivité économique du territoire par une offre d'habitat adaptée
- Action n°23 : Mettre en place 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

Orientation 4 | Construire des réponses adaptées pour les publics spécifiques

Action n°19 : Assurer un logement adapté aux besoins des jeunes, étudiants, alternants et saisonniers

Contexte

En 2020, les moins de 30 ans représentaient 33 % de la population de la communauté d'agglomération de l'Albigeois. L'intercommunalité accueille près de 6 500 étudiants, principalement logés à Albi. Le diagnostic du PLH a identifié que les modes d'apprentissage se diversifient avec le développement de l'alternance, prônée par le gouvernement.

L'offre dédiée aux étudiants s'est développée ces dernières années, mais il manque, selon les acteurs, une gamme dédiée aux jeunes les plus modestes.

La ville d'Albi a également été reconnue « commune touristique ». Cette distinction implique notamment d'offrir des capacités d'hébergement pour l'accueil d'une population non résidente, à savoir les travailleurs saisonniers.

Objectifs

- Mettre en adéquation l'offre et la demande de logement
- Approfondir la connaissance des besoins en logement des jeunes et des saisonniers
- Adapter la production de logement aux besoins du public
- Améliorer le traitement des points de blocage pour l'accès au logement des jeunes

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

Reconduction d'une action

Adaptation d'une action

Nouvelle action

Approfondir la connaissance des besoins en logements pour les étudiants afin d'affiner l'offre de logement

Réalisation d'une enquête « Panorama et enjeux du logement étudiant » par les étudiants de l'Université Champollion

Accompagner la réalisation d'une nouvelle résidence du Crous

Réaliser un diagnostic des besoins en logement des travailleurs saisonniers sur le territoire de la ville d'Albi

La ville d'Albi a obtenu la dénomination « commune touristique » au sens de l'article L.301-4-1 du CCH. Les articles L.133-11, L.133-12 et L.151-3 du code du tourisme prévoit que toute commune ayant reçu cette dénomination doit conclure avec l'État une convention pour le logement des travailleurs saisonniers. Celle-ci comprend un diagnostic des besoins en logement des travailleurs saisonniers sur le territoire et fixe les objectifs de cette politique et les moyens d'action à mettre en œuvre.

Encourager le parc locatif abordable

- Accompagner le développement d'une offre de logements conventionnés et gérés par une agence immobilière à vocation sociale (cf action n°14)
- Travailler avec les opérateurs de logements sociaux pour développer des logements adaptés dans des secteurs à proximité d'une offre de transports, de commerces et des pôles d'emploi

Améliorer l'information des jeunes sur les dispositifs facilitant l'accès et le maintien dans le logement (garantie Visale, avance Loca-Pass, bail mobilité, FSL, ...)

- Développer une page web dédiée à l'accès au logement sur le site de l'agglomération
- Organiser des réunions d'information dans les universités, écoles et organismes de formation

Déclinaison communale

Commune centre

Pôles relais du pôle urbain central

Communes associées au pôle urbain central

Communes associées à l'espace rural

Moyens de mise en œuvre

Ingénierie interne	Ingénierie externe/ Financement d'études	Animation, coordination, partenariat
Aides, subventions	Communication	Outils réglementaires

Pilotage et partenaires associés

Porteur(s) de l'action : Services politiques de l'Habitat et Innovation, enseignement supérieur et recherche

Partenaires associés : Communes, écoles, universités, organismes de formation, associations, bailleurs sociaux, Action logement, Crous, ADIL, professionnels de l'immobilier

Moyens financiers

Nature de l'action	Type de dépense	Coût en euros					
		2025	2026	2027	2028	2029	2030
Etudes approfondies sur les besoins	Fonctionnement	25 000 €					

Calendrier prévisionnel

2024-2025 : réalisation de l'enquête « Panorama et enjeux du logement étudiant » par les étudiants de l'Université Champollion

2025 : signature de la convention avec l'Etat pour la réalisation d'une étude sur les besoins en logements des saisonniers

Tout au long du PLH : mise en place d'action de communication sur les dispositifs existant

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Etude et localisation des logements de petites typologies (studios, T1 et T2) produits sur le territoire
- Nombre de projets spécifiques réalisés pour les jeunes

Articulation avec d'autres actions

- Action n°13 : Développer le parc social public
- Action n°14 : Développer le parc social privé
- Action n°17 : Assurer l'attractivité économique du territoire par une offre d'habitat adaptée
- Action n°26 : Accompagner et informer les habitants sur les dispositifs du PLH et les évolutions urbaines

Orientation 4 | Construire des réponses adaptées pour les publics spécifiques

Action n°20 : Adapter la réponse aux besoins des personnes âgées et handicapées

Contexte

En 2020, 32% de la population de l'agglomération a plus de 60 ans. En 10 ans, cette part a augmenté de 4 points. Comme partout en France, la population vieillit.

Dans ce contexte, un parcours résidentiel propre aux seniors doit être conçu, en lien avec le schéma gérontologique du Tarn. De même pour les personnes en situation de handicap, qui sont confrontées à des besoins similaires.

Pour cela, il est nécessaire d'anticiper les besoins en adaptant les logements existants et en intégrant l'adaptabilité des logements neufs pour favoriser le maintien à domicile : la communauté d'agglomération y contribuera en abondant notamment les aides de l'ANAH dans le cadre de l'OPAH.

D'autre part, le développement d'habitats et de résidences non médicalisées peut également être une piste pour permettre aux seniors de rester autonomes et de maintenir un lien social, dans un environnement sûr et proche des services. De nombreux projets de résidences services seniors privées sont en cours sur le territoire, mais elles ne sont pas toutes attractives du fait de leur localisation pas suffisamment centrale et en raison d'un coût résidentiel élevé qui n'est pas forcément adapté aux revenus de la population locale. Un encadrement du développement de ces résidences privées pourrait ainsi être envisagé dans le PLUi pour cibler davantage les secteurs proches des commodités, et pour en limiter le nombre. La création de résidences autonomie à loyer social et très social sera toutefois soutenu financièrement par la communauté d'agglomération, notamment par le biais des subventions au logement social.

Enfin, le territoire assurera un soutien aux initiatives innovantes en faveur du vivre ensemble, comme les colocations intergénérationnelles.

Objectifs

- Accompagner la perte d'autonomie et le maintien à domicile des seniors et les personnes en situation de handicap
- Approfondir la connaissance de l'offre et des besoins en logements adaptés
- Améliorer l'information des ménages sur les différentes solutions possibles en matière d'habitat adapté
- Accompagner le développement de projets dédiés et adaptés aux besoins des ménages locaux
- Favoriser le développement des colocations intergénérationnelles.

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

Reconduction d'une action

Adaptation d'une action

Nouvelle action

Financer les travaux d'adaptation des logements au vieillissement et au handicap

- Mettre en place une prime aux travaux dans le cadre du dispositif d'amélioration de l'habitat (cf. action n°6)

Mener une réflexion sur un éventuel accompagnement de projets intergénérationnels ou de colocation solidaire

Améliorer l'information et la communication sur les dispositifs dédiés aux seniors et publics en situation de handicap

- Créer une page web dédiée sur le site de l'agglomération.

Déclinaison communale

Commune centre

Pôles relais du pôle urbain central

Communes associées au pôle urbain central

Communes associées à l'espace rural

Moyens de mise en œuvre

Ingénierie interne	Ingénierie externe/ Financement d'études	Animation, coordination, partenariat
Aides, subventions	Communication	Outils réglementaires

Pilotage et partenaires associés

Porteur(s) de l'action : Service Politiques de l'Habitat

Partenaires associés : Communes, ANAH, DDT81, Département, MDPH, CCAS, associations locales, caisses de retraites

Moyens financiers

Financement des travaux d'adaptation au vieillissement et au handicap : budget intégré à l'action n°6

Calendrier prévisionnel

A partir de 2026 : Financement des travaux d'adaptation au vieillissement et au handicap dans le cadre de l'OPAH
2026 : réflexion sur un éventuel dispositif de soutien à la colocation intergénérationnelle

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Bilan des subventions attribuées : nombre de logements, types de travaux

Articulation avec d'autres actions

- Action n°6 : Mettre en place un dispositif d'amélioration de l'habitat, afin de réhabiliter et rénover le parc ancien privé
- Action n°26 : Accompagner et informer les habitants sur les dispositifs du PLH et les évolutions urbaines

Orientation 4 | Construire des réponses adaptées pour les publics spécifiques

Action n°21 : Répondre aux besoins des publics en difficultés : de l'hébergement à l'accès au logement

Contexte

400 places ou logements adaptés sont proposés sur le territoire et plus particulièrement sur la ville d'Albi. Le territoire de l'Albigeois compte 6 associations gestionnaires et le CCAS d'Albi, œuvrant dans le domaine de l'hébergement et du logement adapté.

Le territoire dispose également d'un Service d'Accueil et d'orientation (SIAO), de deux accueils de jour, d'un SAMU social géré par la Croix Rouge Française, d'un Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile (CADA) et d'un Centre Provisoire d'Hébergement (CPH).

Les opérateurs de l'Albigeois jugent que le territoire est relativement bien couvert par les opérateurs. Un blocage important est identifié pour le passage de l'hébergement vers le logement, en particulier pour les jeunes (qui cumulent problèmes de revenus et besoin d'accompagnement).

Objectifs

- Encourager la production de PLAI adaptés sur le territoire
- Répondre aux prescriptions du PDALHPD du Tarn et de l'Etat

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

Reconduction d'une action

Adaptation d'une action

Nouvelle action

Assurer le développement des PLAI adaptés sur le territoire

- Travailler avec les bailleurs sur les conditions de développement des PLAI et PLAI adaptés sur le territoire
- Identifier les communes et secteurs pertinents (idéalement dans les pôles urbains centraux, proches des axes de services et équipements)
- Envisager la mise en place d'une prime au PLAI adapté pour équilibrer les opérations : fixer le montant et les conditions d'octroi

Poursuivre les échanges avec les services de l'Etat et le département du Tarn pour mettre en place les mesures du PDALHPD sur la communauté d'agglomération

- Disposer à l'échelle du territoire de l'EPCI, d'une analyse des besoins en logement des ménages démunis et de leur niveau de satisfaction à travers le PDALHPD

Travailler avec les partenaires (communes, CCAS, associations, etc.) pour suivre les besoins des publics en difficultés et leur évolution (DALO et autres publics prioritaires)

Accompagner la sortie d'hébergement vers le logement : soutenir le conventionnement des logements locatifs privés et l'intermédiation locative grâce à un partenariat avec l'AIVS (cf. action n°14)

Mettre en œuvre les orientations définies dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) (cf. action n°15) : élaboration du PPGDID pour informer les demandeurs, et de la CIA pour fixer des objectifs d'attribution

Déclinaison communale

Commune centre

Pôles relais du pôle urbain central

Communes associées au pôle urbain central

Communes associées à l'espace rural

L'ensemble des communes sont concernées par le dispositif mais les solutions de logements/hébergement sont à privilégier sur les secteurs urbains, bénéficiant d'une offre en services et équipements/transports développée, afin d'assurer l'insertion des ménages et éviter leur isolement.

Moyens de mise en œuvre

Ingénierie interne	Ingénierie externe/ Financement d'études	Animation, coordination, partenariat
Aides, subventions	Communication	Outils réglementaires

Pilotage et partenaires associés

Porteur(s) de l'action : Service Politiques de l'Habitat

Partenaires associés : Communes, CCAS, DDETSPP, DDT81, Conseil Départemental, bailleurs sociaux, AIVS, associations

Moyens financiers

- Évolution du règlement d'intervention de la communauté d'agglomération pour le financement des logements locatifs sociaux : budget inscrit dans l'action n°13
- Soutien à l'intermédiation locative grâce à un partenariat avec l'AIVS : budget inscrit dans l'action n°14
- Accompagnement à l'élaboration du PPGDID pour informer les demandeurs, et la CIA pour fixer des objectifs d'attribution : budget inscrit dans l'action n°14

Calendrier prévisionnel

Tout au long du PLH : mise en œuvre de la CIA/PPGDID et octroi des subventions à la production de logements locatifs sociaux

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Evolution du nombre de PLAI et PLAI adaptés programmés et livrés sur le territoire
- Taux de rotation dans les structures d'hébergement
- Nombre de ménages suivis en intermédiation locative sociale et nombre d'attributions de logements sociaux pour le public DALO et les autres publics prioritaires au sens de l'article L.441du CCH.

Articulation avec d'autres actions

- Action n°13 : Développer le parc social public
- Action n°14 : Développer le parc social privé
- Action n°15 : Mettre en œuvre les orientations définies dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)
- Action n°23 : Mettre en place 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
- Action n°26 : Accompagner et informer les habitants sur les dispositifs du PLH et les évolutions urbaines

Orientation 4 | Construire des réponses adaptées pour les publics spécifiques

Action n°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

Contexte

La loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 indique que les communes de plus de 5 000 habitants figurent obligatoirement au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV). Dans la communauté d'agglomération de l'Albigeois, la population de 2 communes dépasse ce seuil : Albi et Saint-Juéry.

Depuis la loi NOTRe du 7 août 2015 et à compter du 1^{er} janvier 2017, les EPCI qui exercent la compétence obligatoire en matière de gens du voyage, sont chargés de la création, de l'aménagement, de l'entretien et de la gestion des aires permanentes d'accueil, des aires de grand passage, et des terrains familiaux locatifs.

Le SDAHGV 2022-2028 du Tarn a pointé le fait que le territoire est ponctuellement marqué par des situations de stationnement temporaire illicites de courte durée. L'aire d'accueil de Jarlard à Albi compte 20 places pour les itinérants et 30 places pour les ménages dit « semi-sédentaires ». Mais la partie destinée aux itinérants ne peut plus assurer que marginalement sa fonction d'accueil car elle est aujourd'hui largement impactée par la décohabitation des enfants et petits-enfants des familles installées sur la partie sédentaire.

Malgré un entretien régulier et une gestion sociale assurée sur site au quotidien, l'aire de Jarlard devient inadaptée aux normes actuelles : les sanitaires collectifs ne sont plus adaptés, la densité sur l'aire est très importante et le climat social est fragile.

Le SDAHGV approuvé en mars 2022 prescrit ainsi plusieurs actions à mettre en œuvre pour la communauté d'agglomération de l'Albigeois. Pour l'aire de grand passage, un syndicat mixte a été créé en 2023, regroupant les communautés d'agglomération de l'Albigeois et de Gaillac-Graulhet, ainsi que la communauté de commune du Carmausin Ségala. L'aménagement d'une aire mutualisée de grand passage située à Montans est en cours d'aménagement avec une ouverture prévue courant 2024. Concernant l'aire de Jarlard, un état des lieux des situations des habitants de Jarlard a été établi par le gestionnaire, et des projections d'aménagements sont en cours d'élaboration. Enfin, pour la création d'une nouvelle aire d'accueil, une prospection foncière est également en cours.

Objectifs

- Répondre aux préconisations du SDAHGV
- Réduire les stationnements illicites
- Proposer aux familles de Jarlard des solutions de relogement
- Continuer à assurer un accompagnement socio-éducatif et à favoriser les insertions professionnelles.

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

Reconduction d'une action

Adaptation d'une action

Nouvelle action

Mettre en œuvre les prescriptions et recommandations du SDAHGV

- Créer 40 places de terrains locatifs familiaux ou 40 habitats adaptés en direction des ménages sédentarisés sur l'aire de Jarlard, avec le recours si nécessaire à un diagnostic pré-opérationnel permettant d'accompagner la création de solutions d'ancrage adaptées et sécurisées en direction des ménages « résidentialisés » sur l'aire de Jarlard
- Créer 6 places au titre de l'obligation de Saint-Juéry, avec une réflexion sur la vocation de ces places, soit vers l'ancrage, soit vers l'accueil/passage, à mener en concertation avec la commune
- Reconstituer l'offre de 20 places en aire permanente d'accueil
- Maîtriser les situations irrégulières (prioritairement sur le site de Canavières), avec la possibilité de recourir à un dispositif dédié d'accompagnement opérationnel (de type MOUS)

Déclinaison communale

Commune centre	Pôles relais du pôle urbain central
Communes associées au pôle urbain central	Communes associées à l'espace rural

Albi et Saint-Juéry sont directement concernées par le SDAHGV, mais le développement d'une offre adaptée pourra se faire sur l'ensemble du territoire selon les disponibilités et opportunités foncières.

Moyens de mise en œuvre

Ingénierie interne	Ingénierie externe/ Financement d'études	Animation, coordination, partenariat
Aides, subventions	Communication	Outils réglementaires

Pilotage et partenaires associés

Porteur(s) de l'action : Service Politiques de l'Habitat

Partenaires associés : Communes, Préfecture, gestionnaire de l'aire, CCAS, DDT81, DDETSPP, Education nationale, département, associations

Moyens financiers

Nature de l'action	Type de dépense	Coût en euros					
		2025	2026	2027	2028	2029	2030
Réalisation de places en TLF / habitat adapté	Investissement	800 000 €					
Réalisation d'une aire permanente d'accueil	Investissement	1 500 000 €					
MOUS sédentarisation	Investissement	50 000 €					

Calendrier prévisionnel

2024 : création de l'aire de grand passage pour le Syndicat Mixte Grands Passages Tarn Nord

Tout le long du PLH : mise en œuvre du reste des prescriptions du SDAHGV

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de places ou logements créés pour la sédentarisation et nombre de ménages relogés
- Nombre de caravanes double essieux accueillis sur l'aire de grand passage.
- Nombre de places d'accueil créées

Articulation avec d'autres actions

- Action n°13 : Développer le parc social public
- Action n°21 : Répondre aux besoins des publics en difficulté : de l'hébergement à l'accès au logement
- Action n°23 : Mettre en place 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

Orientation 5 / Piloter et animer le PLH**Action n°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****Contexte**

La mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier est obligatoire pour les territoires élaborant un PLH, au titre de l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation. Il doit être mis en place au plus tard trois ans après que le programme local de l'habitat a été rendu exécutoire.

Cet observatoire permet :

- d'actualiser les indicateurs présentés dans le diagnostic afin de suivre l'évolution du territoire (démographie, migrations résidentielles, parc de logements, marché immobilier et dynamiques de construction, consommation foncière...) ;
- d'approfondir certains aspects du diagnostic ;
- de suivre les indicateurs du programme d'action du PLH et, si nécessaire, d'ajuster certaines actions ou orientations du PLH.

Les communes et partenaires de l'habitat seront associés à cette démarche, et certaines données pourraient être partagées pour compléter les indicateurs intégrés à l'observatoire. Il intégrera également l'atlas foncier (action n°1) et l'observatoire des copropriétés (action n°10).

Le bilan triennal et le bilan final du PLH s'appuieront sur cet observatoire, et des bilans réguliers seront présentés tout au long du PLH, avec une mise à jour des fiches communales. Il permettra un suivi régulier des politiques de l'habitat de la communauté d'agglomération qui sera présenté aux services techniques associés, aux communes, aux commissions « mobilité, aménagement de l'espace, habitat et urbanisme », et aux partenaires de l'habitat.

Certains indicateurs pourront également être publiés sur le site internet de la communauté d'agglomération pour une information mise à jour régulièrement auprès du grand public.

Objectifs

- Suivre les évolutions du territoire en lien avec les politiques de l'habitat
- Evaluer les actions mises en œuvre dans le cadre du PLH de la communauté d'agglomération de l'Albigeois
- Partager ces suivis et évaluations aux services associés, partenaires de l'habitat, communes et grand public

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

Reconduction d'une action

Adaptation d'une action

Nouvelle action

Mettre en place l'observatoire de l'habitat et du foncier

- Identifier les indicateurs à intégrer dans l'observatoire aux différentes échelles du territoire : agglomération, communes, quartiers, et à l'adresse ou à la parcelle
- Identifier les données qui pourraient être collectées auprès des partenaires et mettre en place des conventions de partage de données
- Définir les représentations des indicateurs : données brutes, graphiques, cartographies
- Concevoir les supports et outils nécessaires en lien avec le service SIGT et le service communication de l'agglomération pour assurer le suivi et l'accès aux données par les élus, agents du territoire, partenaires et grand public
- Définir les modalités de partage de l'observatoire en fonction des destinataires
- Etablir des passerelles avec d'autres observatoires d'autres services

Réaliser des bilans réguliers de suivi

Déclinaison communale

Commune centre	Pôles relais du pôle urbain central
Communes associées au pôle urbain central	Communes associées à l'espace rural

Moyens de mise en œuvre

Ingénierie interne	Ingénierie externe/ Financement d'études	Animation, coordination, partenariat
Aides, subventions	Communication	Outils règlementaires

Pilotage et partenaires associés

Porteur(s) de l'action : Services Politiques de l'Habitat, Système d'Information Géographique et Territorial et communication

Partenaires associés : Communes, DDT81, DDETSP, Département, ADIL, EPFO, CAF, bailleurs sociaux, services de la direction de l'urbanisme, de l'habitat et de la stratégie territoriale

Moyens financiers

Intégré au budget de fonctionnement de la communauté d'agglomération

Calendrier prévisionnel

2025 : montage de l'observatoire

2027 : bilan à mi-parcours du PLH

2030 : bilan final du PLH

Tout au long du PLH : Mise à jour de l'observatoire, édition de bilans réguliers

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Mise à jour annuelle de l'ensemble des indicateurs de diagnostic, de suivi et d'évaluation définis dans l'observatoire de l'habitat et du foncier

Articulation avec d'autres actions

- Toutes les actions du PLH

Orientation 5 / Piloter et animer le PLH**Action n°24 : Mettre en œuvre des instances partenariales de pilotage et de suivi****Contexte**

La mise en œuvre du programme d'actions du PLH nécessite un suivi et une évaluation, pour assurer son succès. La mise en place d'instances partenariales de pilotage est ainsi essentielle pour porter les différentes actions.

Au titre de l'article L302-3 du CCH, l'EPCI doit délibérer au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique, en s'appuyant notamment sur l'observatoire de l'habitat et du foncier. Ce bilan annuel comporte, pour chacune des communes, la comparaison entre les objectifs annualisés du programme local de l'habitat et les résultats de l'exercice écoulé. L'EPCI doit également communiquer pour avis au représentant de l'Etat et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement un bilan de la réalisation du programme local de l'habitat trois ans après son adoption ainsi qu'à son achèvement, au bout de 6 ans.

Objectifs

- Établir une structure de gouvernance claire
- Assurer une communication transparente et régulière
- Évaluer et ajuster le dispositif de gouvernance

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

Reconduction d'une action

Adaptation d'une action

Nouvelle action

Mettre en place des comités techniques

- Composition : Les comités techniques sont composés du service de l'habitat de la communauté d'agglomération et, en fonction des thématiques à l'ordre du jour, des services communautaires ou municipaux concernés (planification territoriale, urbanisme, politiques foncières, politique de la ville, développement et renouvellement urbain, développement économique, tourisme, CCAS, transition écologique, SIGT...) ainsi que des partenaires associés (DDT81, DDETSPP, bailleurs sociaux, ADIL, Département, EPFO, Action Logement, CAF, associations, ...).
- Rôle et missions : Les comités techniques ont pour mission de mettre en œuvre le programme d'action du PLH et d'évaluer les dispositifs mis en place en proposant des ajustements si nécessaire.
- Fréquence des réunions : Les réunions des comités techniques sont organisées de manière régulière, en fonction des besoins et de l'avancement des travaux du PLH. Elles ont lieu selon un calendrier adapté aux impératifs des projets.
- Mode de fonctionnement : Les comités techniques fonctionnent de manière collaborative, en favorisant les échanges d'informations avec les services techniques et les partenaires associés. Ils peuvent s'appuyer sur des groupes de travail thématiques pour approfondir certains sujets spécifiques.
- Suivi et évaluation : Les comités techniques rendent compte de leurs travaux au comité de pilotage pour validation et orientation stratégique.

Mettre en place un comité de pilotage

- Composition : Le comité de pilotage, sous la présidence de l' élu communautaire en charge de l'Habitat est composé d'un représentant de la direction générale, des chefs de services de l'urbanisme, de l'habitat, de la stratégie territoriale et du développement économique ainsi que du responsable du développement et de l'attractivité du territoire de la ville d'Albi.
- Rôle et missions : Le comité de pilotage a pour mission de piloter et de coordonner la mise en œuvre du PLH. Il définit les orientations stratégiques, priorise les actions à mettre en œuvre et valide leurs modalités opérationnelles, assure le suivi de l'avancement des actions, arbitre en cas de conflits et prend les décisions stratégiques nécessaires.
- Fréquence des réunions : Les réunions du comité de pilotage sont organisées périodiquement, au moins une fois par an ou selon un calendrier adapté aux besoins et à l'avancement du PLH. La première année du PLH, les réunions pourront être plus fréquentes pour arbitrer sur les nombreuses actions à mettre en place.
- Mode de fonctionnement : Le comité de pilotage s'appuie sur les recommandations des COTECH, des bureaux et commissions communautaires pour éclairer ses décisions.

- Suivi et évaluation : Le comité de pilotage rend compte de ses travaux aux partenaires impliqués dans le PLH.

Réaliser les bilans du PLH

- Les bilans seront réalisés en interne par le service habitat, en mobilisant les données et échanges avec les autres services de l'agglomération et les partenaires de l'habitat. Ils seront validés par le comité technique et le comité de pilotage.
- Les bilans du PLH seront réalisés chaque année. Des bilans plus complets, à 3 et 6 ans seront transmis au Préfet du Tarn et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement.
- Les bilans du PLH comprennent une analyse de la mise en œuvre des actions prévues, une évaluation des résultats obtenus, une analyse des indicateurs de suivi, une synthèse des retours d'expérience des différents acteurs impliqués, des recommandations pour l'avenir, etc.

Déclinaison communale

Commune centre	Pôles relais du pôle urbain central
Communes associées au pôle urbain central	Communes associées à l'espace rural

Moyens de mise en œuvre

Ingénierie interne	Ingénierie externe/ Financement d'études	Animation, coordination, partenariat
Aides, subventions	Communication	Outils règlementaires

Pilotage et partenaires associés

Porteur(s) de l'action : Service Politiques de l'Habitat

Partenaires associés : Services communautaires, DDT81, DDETSP, bailleurs sociaux, ADIL, Département, EPFO, Action Logement, CCAS, CAF

Moyens financiers

Pas de dépenses financières liées à cette action (réalisation en régie)

Calendrier prévisionnel

Tout au long du PLH : réunions COTECH, COPIL, réalisation de bilans

2028 et 2031 : bilans complets du PLH transmis au préfet de région et CRHH

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Suivi des réunions
- Suivi des bilans réalisés

Articulation avec d'autres actions

- Toutes les actions du PLH

Orientation 5 / Piloter et animer le PLH

Action n°25 : Animer un PLH de proximité en développant une ingénierie au service des communes

Contexte

Si les politiques de l'habitat sont portées par la communauté d'agglomération de l'Albigeois, elles ne peuvent être efficaces sans l'implication des communes. L'agglomération a pour objectif de poursuivre la dynamique instaurée pendant l'élaboration du PLH avec les communes.

Objectifs

- Accompagner et être en appui des communes dans la mise en œuvre des actions et objectifs du PLH
- Faire en sorte que les politiques de l'habitat soient lisibles et partagées avec les communes

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

Reconduction d'une action

Adaptation d'une action

Nouvelle action

Proposer des réunions bilatérales annuelles aux communes

En fonction des besoins, le service politiques de l'habitat, accompagné d'autres services de l'agglomération, proposera de rencontrer les communes une fois par an, pour échanger sur les projets d'habitat de la commune, les difficultés rencontrées et les besoins d'accompagnement nécessaire.

Ces rencontres permettront notamment de mettre à jour les fiches communales et l'observatoire de l'habitat.

Organiser des réunions d'information, de sensibilisation, et de présentation des dispositifs

Les services de la communauté d'agglomération de l'Albigeois veilleront à présenter aux communes, lors de réunions, les nouvelles actions ou dispositifs pouvant être mis en place dans le cadre du PLH, ainsi que les évolutions réglementaires éventuelles. Ces réunions seront proposées autant que de besoin.

Les nouveaux dispositifs seront également présentés lors de la commission communautaire dédiée.

Déclinaison communale

Commune centre

Pôles relais du pôle urbain central

Communes associées au pôle urbain central

Communes associées à l'espace rural

Moyens de mise en œuvre

Ingénierie interne

Ingénierie externe/
Financement d'études

Animation, coordination,
partenariat

Aides, subventions

Communication

Outils réglementaires

Pilotage et partenaires associés

Porteur(s) de l'action : Services Politiques de l'Habitat et autres services de l'agglomération en fonction des besoins des communes

Partenaires associés : Communes (élus et techniciens)

Moyens financiers

Pas de dépenses financières liées à cette action (réalisation en régie)

Calendrier prévisionnel

Tout au long du PLH

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de réunions avec les communes
- Actualisation des fiches communales
- Evaluation de la mobilisation des aides et des dispositifs du PLH par les ménages des communes de l'agglomération

Articulation avec d'autres actions

- Toutes les actions du PLH

Orientation 5 | Piloter et animer le PLH

Action n°26 : Accompagner et informer les habitants sur les dispositifs du PLH et les évolutions urbaines

Contexte

Les politiques de l'habitat se traduisent par la mise en œuvre d'outils, de dispositifs et de subventions. Les habitants ont connaissance de certains dispositifs mais pas forcément de l'intégralité des outils mis à leur disposition.

Les décisions publiques en termes d'habitat et d'urbanisme peuvent ne pas toujours être comprises par les administrés. En expliquant les dispositifs du PLH et les évolutions urbaines de manière claire et accessible, les habitants seront en mesure de comprendre les objectifs poursuivis par les politiques publiques en matière d'urbanisme et d'habitat. Cela contribuera à une meilleure appropriation des projets et à une coopération constructive avec les autorités locales.

De plus, la communication réalisée auprès des habitants visera à faire connaître les dispositifs, informer les différents publics sur leurs droits et leurs devoirs en matière d'habitat et renseigner sur les différentes procédures existantes.

Objectifs

- Informer le grand public sur les actions du PLH
- Améliorer la lisibilité de la politique locale de l'habitat

Modalités de mise en œuvre de l'action / Moyens d'actions

Reconduction d'une action

Adaptation d'une action

Nouvelle action

Poursuivre la communication sur la politique de l'habitat de l'agglomération :

- Développer les informations sur le PLH et ses actions sur le site internet de l'agglomération et si besoin, dans le journal communautaire.
- Communiquer régulièrement sur les résultats du PLH : bilans annuels, à mi-parcours et final et bilans spécifiques sur certaines thématiques
- Développement de supports de communication (flyer, modèles d'articles, affiches, ...) et diffusion aux personnes relais : mairies, partenaires, associations
- Organisation d'actions auprès du grand public et participation aux événements organisés sur le territoire : participation au salon Habitarn, organisation de réunions publiques, organisation d'actions de sensibilisation à la rénovation énergétique ...

Déclinaison communale

Commune centre

Pôles relais du pôle urbain central

Communes associées au pôle urbain central

Communes associées à l'espace rural

Moyens de mise en œuvre

Ingénierie interne

Ingénierie externe/
Financement d'études

Animation, coordination,
partenariat

Aides, subventions

Communication

Outils réglementaires

Pilotage et partenaires associés

Porteur(s) de l'action : Services Politiques de l'Habitat et direction de la communication

Partenaires associés : Communes, professionnels de l'Habitat

Moyens financiers

Nature de l'action	Type de dépense	Coût en euros					
		2025	2026	2027	2028	2029	2030
Communication	Fonctionnement	40 000 € soit environ 6 700 €/an					

Calendrier prévisionnel

Tout au long du PLH

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Suivi de la communication réalisée

Articulation avec d'autres actions

- Toutes les actions du PLH