Gaillac-Graulhet
AGGLOMÉRATION
entre vignoble et bastides

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2020-2025

Table des matières

INTRODUCTION 5

1. Le contexte d'élaboration de ce premier PLH 5
A. Une nouvelle échelle territoriale 5
B. Une vision transversale de l'aménagement du territoire 6
C. Une situation économique favorable, mais une dépendance aux zones d'emplois extérieures 7

2. Une politique qui s'inscrit dans un cadre de référence et une expérience acquise sur le territoire 13
A. Des documents qui encadrent le PLH 13
B. Un premier socle d'actions acquis sur les anciens périmètres communautaires 15
C. Le PLH : le document de planification de la politique locale de l'habitat 17

LE DIAGNOSTIC 19

PHOTOGRAPHIE DE LA POPULATION ET DES EVOLUTIONS A L'ŒUVRE 21

1. Une évolution démographique soutenue 23
A. Une évolution très marquée depuis le début des années 2000 23
B. Une croissance due aux migrations résidentielles 23
C. Des dynamiques démographiques contrastées au sein du territoire 25
D. Une population composée de jeunes ménages et aussi de ménages vieillissants 27

2. Des ménages en évolution, induisant des besoins de logement 28
A. Des évolutions de la composition des ménages 28
B. Un desserrement à l'œuvre, conséquence des évolutions du profil des ménages, mais une taille des ménages qui tend à se stabiliser 29

3. Une précarité marquée pour certains ménages 31
A. Une partie des ménages sont fragiles 31
B. Des prestations sociales qui confirment la fragilité d'une partie des ménages 32

LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS ACTUEL 35

1. Un parc de logements caractéristique d'un territoire à vocation résidentielle 37
A. Une progression rapide du parc de logements 37
B. Un parc de logements uniforme 38
C. Un territoire d'accession à la propriété 39

2. Les fragilités identifiées du parc de logements 41
A. Un parc de logements ancien et parfois en mauvais état 41
B. Un phénomène de vacance bien installé 43
C. Des interventions menées pour améliorer le parc de logement et accompagner les propriétaires les plus fragiles 45
D. Des fragilités au sein du parc social également 49

LES DYNAMIQUES DES MARCHES DE L'HABITAT 53

1. Une production de logements tournée vers l'individuel 55
A. Une production en logements ralentie ces dernières années 55
B. Une évolution vers un développement plus durable ? 57
C. Une production qui a en particulier servi la croissance démographique 58

2. Un marché de l'accession quasi-exclusivement individuel 60
A. Une production en logements principalement diffuse ou en lotissements 60
B. Dans le neuf, un marché porté par la disponibilité des terrains à bâtir 61
C. Un marché dans l'ancien dynamique 62
D. Un territoire d'accueil des primo-accédants 65

3. Une offre locative privée limitée et tendue, en particulier en individuel 68
A. Presque un quart des résidences principales, mais une offre très concentrée 68
B. Une offre très peu disponible et encore accessible malgré des loyers en augmentation 68

4. Une offre locative sociale insuffisante pour les besoins du territoire 71
A. 1 748 logements gérés par des bailleurs sociaux 71
B. Un parc locatif social géré par les bailleurs qui montre des signes de tension : un taux de vacance faible, mais une mobilité relativement élevée 75

LES REPONSES AUX BESOINS SPECIFIQUES 77

1. La prise en compte des ménages en difficulté 79
A. Différents dispositifs et échelles d'actions, dédiés à des publics de plus en plus variés : une coordination départementale 79
B. Localement, les réponses aux ménages fragiles sont peu développées 82

2. Les réponses aux personnes âgées en perte d'autonomie plutôt importantes et des projets en cours de réflexion 84

3. Peu de besoins exprimés pour les jeunes, hormis l'accompagnement vers le logement autonome 90

4. Les réponses à destination des personnes handicapées 91

5. L'accueil des gens du voyage 93

CONCLUSIONS ET ENJEUX POUR LE PLH 95

1. L'arbre des choix des marchés immobiliers et fonciers : une offre peu diversifiée 97

2. Des parcours résidentiels complexes à satisfaire du fait de l'offre monotype 99

3. Synthèse des éléments soulevés par le diagnostic 101

4. Les enjeux identifiés pour le PLH 2020-2025 102

LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS 103

1. L'évaluation des besoins en logements à l'horizon 2025 109
A. La méthode d'évaluation des besoins en logements 109
B. Des scénarios contrastés pour bien mesurer les enjeux liés à la nature des besoins 111
C. L'hypothèse retenue : produire 360 logements par an pour le PLH 2020-2025 113
D. Les objectifs déclinés en produits-logements 114
E. La mobilisation du potentiel de logements vacants pour répondre aux besoins. 117

2. La territorialisation des objectifs du PLH 118
A. Une première ventilation des objectifs par groupe de communes 118
B. Une deuxième étape de répartition indicative par commune 121
C. La territorialisation des objectifs de logements locatifs aidés 123

3. Les grandes orientations 126
A. Produire une offre nouvelle adaptée aux besoins et durable 127
B. Mener une action forte de réhabilitation du bâti ancien 129
C. Porter une attention particulière aux besoins de certains publics 130
D. Organiser la mise en œuvre de la politique de l'habitat et faire du PLH un espace d'échanges et d'expérimentations pour les acteurs locaux 132

LE PROGRAMME DES ACTIONS 133

1 Mettre en place une stratégie foncière et d'aménagement au service de la conduite opérationnelle des objectifs du PLH 136
2 Mettre en place des outils pour une programmation d'habitat durable, qualitative au plan urbain, et adaptée aux ressources des ménages 138
3 Accompagner la diversification des logements à travers le développement de l'offre locative sociale 140
4 Améliorer le parc privé dans ses différentes composantes sur l'ensemble du territoire 144
5 Intervenir en renouvellement urbain dans les centres anciens pour une adaptation de l'offre d'habitat aux modes de vie actuels 146
6 Se donner les moyens d'intervenir sur l'habitat indigne 148
7 Mener une action renforcée de résorption de la vacance 150
8 Elaborer une stratégie pour les jeunes en début de parcours, en combinant les réponses et les dispositifs existants 154
9 Favoriser le maintien à domicile tout en proposant ponctuellement une offre résidentielle neuve pour les personnes âgées ou handicapées 156
10 Prendre en compte les besoins de ménages en difficulté de parcours résidentiel 158
11 Répondre aux besoins d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage 160
12 Mettre en place un dispositif partenarial rapproché avec les bailleurs sociaux 164
13 Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier et un pilotage partenarial 166
14 Organiser l'information et la communication sur l'habitat à destination des habitants 168

TABLEAU RECAPITULATIF DES MOYENS 171

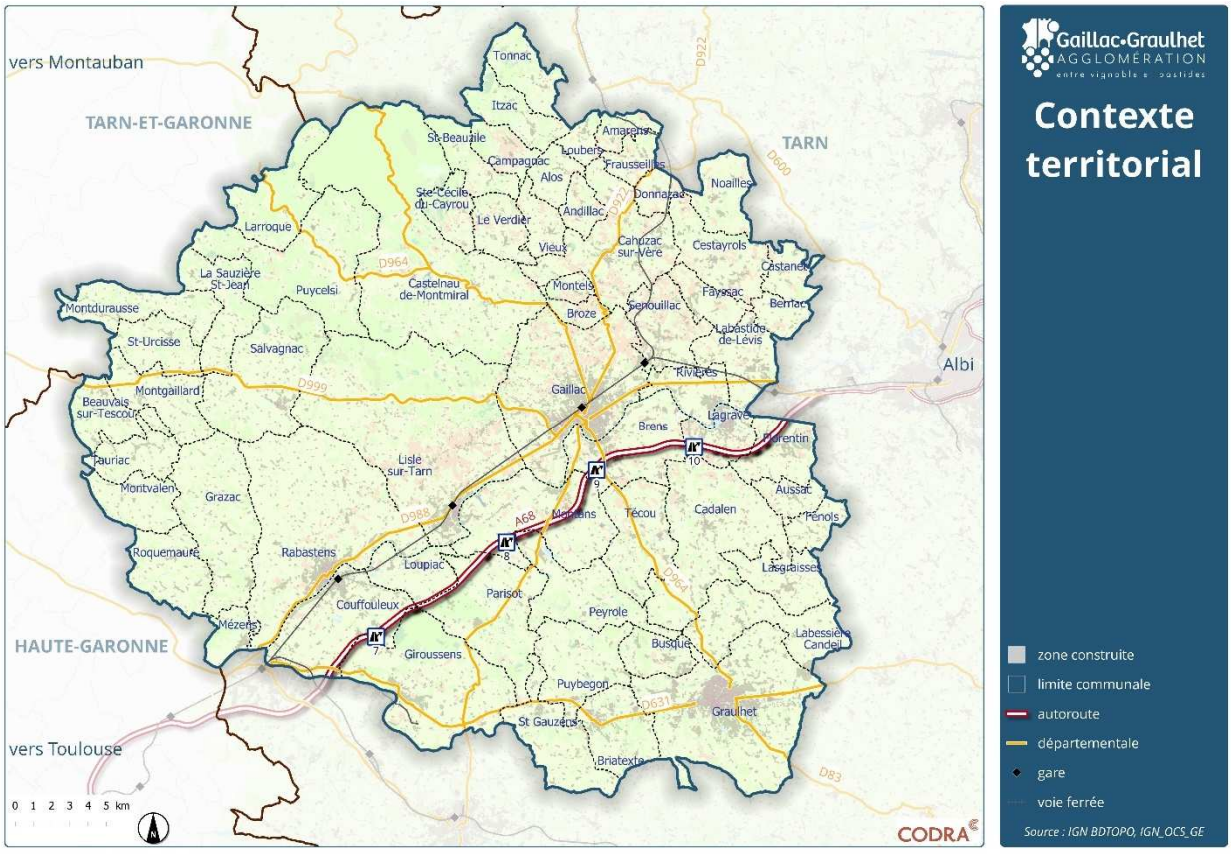
ANNEXE : MONOGRAPHIES COMMUNALES 175

Introduction

1. Le contexte d'élaboration de ce premier PLH

A. Une nouvelle échelle territoriale

Née au 1er janvier 2017 de la fusion de 3 Communautés de Communes (Rabastinois, Tarn & Dadou, Vère-Grésigne Pays Salvagnacois) et d'un Pôle d'équilibre territorial et rural (Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou), la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet compte 61 communes et 73 252 habitants selon l'INSEE en 2015. Avec le passage en Communauté d'agglomération, la compétence habitat est devenue obligatoire et avec elle l'élaboration d'un premier PLH (Programme local de l'habitat) à cette nouvelle échelle.



Les acteurs du territoire ont l'habitude de travailler ensemble à la définition d'une stratégie commune et à la mise en œuvre de divers projets, notamment à l'échelle du SCoT (Schéma de cohérence territorial approuvé en 2009, modifié en 2013 et aujourd'hui en révision), qui correspond aujourd'hui au périmètre de l'agglomération. L'écriture de la politique communautaire de l'habitat permet de renouveler et d'approfondir les réflexions sur le volet habitat du développement territorial, qui embrasse une vision élargie de l'aménagement et du cadre de vie.

Au global, le territoire s'inscrit dans une dynamique démographique positive, permise par l'installation de jeunes ménages issus des agglomérations voisines, ce qui a pu générer une certaine tension foncière et immobilière. Mais ce territoire n'est pas uniforme ; il est composé de diverses polarités d'envergures différentes, d'évolutions sociodémographiques contrastées, induisant des problématiques liées à l'habitat

assez diverses (attractivité forte, vieillissement, desserrement…) et de marchés immobiliers au fonctionnement très différents (périurbanisation, pression foncière, vacance dans les centres-bourgs, quartiers d'habitat social parfois paupérisés, habitat dégradé…). Le PLH s'attache donc à définir une stratégie globale à l'échelle du territoire, mais aussi à objectiver et prendre en compte les spécificités et enjeux locaux.

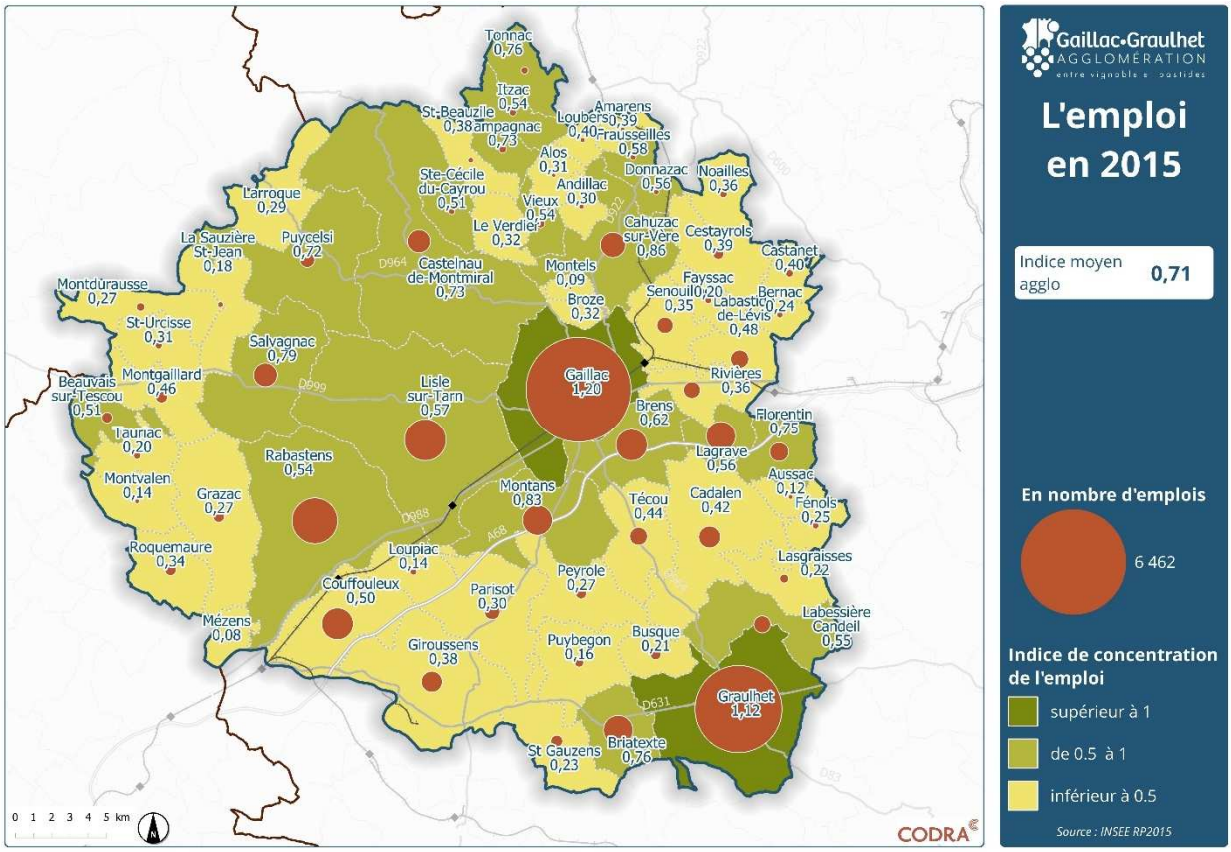
B. Une vision transversale de l'aménagement du territoire

La politique de l'habitat s'insère dans une stratégie globale d'aménagement du territoire, partant d'un SCoT qui fait référence sur l'ensemble des thématiques, à un horizon plus large.

La Communauté d'agglomération a concomitamment engagé des réflexions qui cadreront l'action en ce qui concerne les mobilités et la lutte contre le changement climatique. L'ensemble constitue un référentiel commun, à décliner dans le futur PLUi, dont les travaux s'engagent dès 2019.

C. Une situation économique favorable, mais une dépendance aux zones d'emplois extérieures

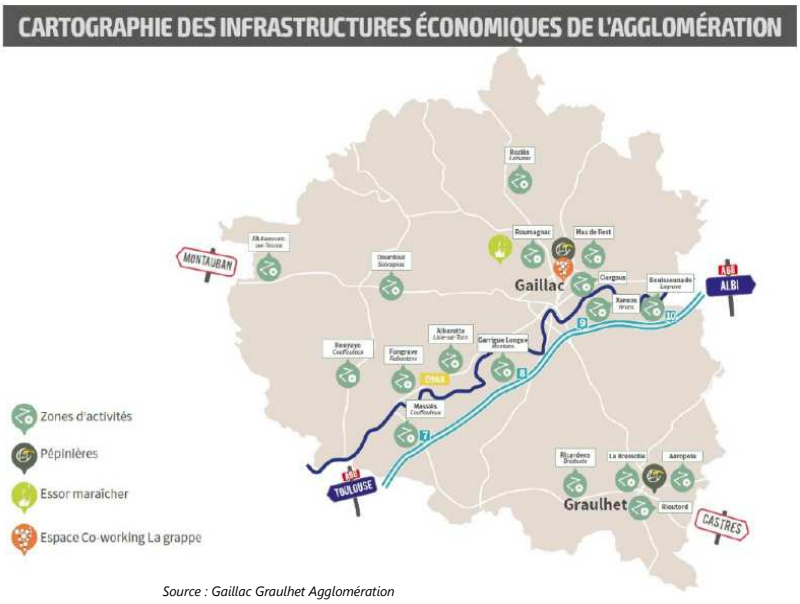
UNE VITALITE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE, UN DEVELOPPEMENT ENDOGENE



L'indice de concentration de l'emploi fait le rapport entre le nombre d'emplois sur le territoire et le nombre d'actifs ayant un emploi résidant sur le territoire. Il fait apparaître un déficit d'emplois puisqu'il est inférieur à 1 (0,71) à l'échelle de l'Agglomération. Une partie significative des actifs doivent se rendre sur des pôles d'emploi externes. C'est le cas aussi du département mais l'indice est plus proche de l'équilibre (0,91).

Une vitalité économique, mais des disparités territoriales

En 2015, la Communauté d'agglomération compte plus de 20 080 emplois, contre 19 355 en 2010. En cinq ans, le territoire a gagné environ 725 emplois supplémentaires. Les 17 zones d'activités communautaires rassemblent environ 266 entreprises et concentrent 2 800 emplois. Selon les dires d'acteurs, entre 2015 et 2018, une vingtaine d'entreprises se sont créées ou installées sur le territoire, générant environ 230 nouveaux emplois.



Source : Gaillac Graulhet Agglomération

L'emploi est majoritairement localisé à Gaillac et à Graulhet, qui concentrent respectivement 32% et 22% des emplois du territoire. Lisle-sur-Tarn et Rabastens apparaissent comme des pôles d'emplois secondaires, historiquement constitués le long du Tarn. Les quatre communes urbaines rassemblent ainsi 65% des emplois du territoire.

L'emploi *(INSEE 2015)*	**Nombre d'emplois**	**Part**
Communes urbaines	13 129	65%
Bourgs ruraux relais polarisés	1 169	6%
Bourgs ruraux relais	3 105	15%
Bourgs ruraux en émergence	1 608	8%
Communes rurales	1 066	5%
CA Gaillac Graulhet	**20 078**	**100%**

On remarque également un développement de l'emploi le long de l'A68, principalement dans les zones d'activités créées sur les communes de Couffouleux, Montans, Brens, Lagrave.

Certaines communes au Nord du territoire, comme Castelnau-de-Montmiral, Salvagnac, Cahuzac-sur-Vère ou encore Puycelsi, sont également des pôles d'emplois relais, du fait de leur caractère résidentiel et touristique (vignoble Gaillacois, villages de caractère…).

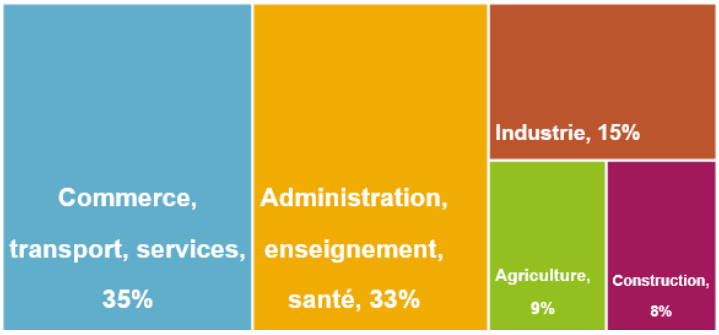
Si le développement résidentiel s'accompagne d'un développement de l'offre de base dans les communes périurbaines, les principaux services et équipements se concentrent le long de la vallée du Tarn et autour du graulhetois. La plupart des ménages sont donc dépendants de pôles plus ou moins éloignés pour satisfaire leurs besoins de la vie quotidienne.

Une économie principalement présentielle, mais des secteurs d'emplois variés

68% des emplois relèvent de l'économie présentielle, ce qui signifie que les activités sont majoritairement tournées vers la satisfaction des besoins des ménages présents dans la zone, qu'ils soient résidents ou touristes.

Emploi selon le secteur d'activité

Source : INSEE 2015



Le secteur du commerce/transports et services concerne 35% des emplois. On peut toutefois souligner le symptôme de la vacance des locaux commerciaux en centre-ville, qui illustre les effets d'éviction que provoque le développement de zones commerciales en périphérie. Le réinvestissement des centres anciens en termes de commerces est un enjeu des politiques urbaines conduites par les polarités du territoire, en faveur de l'attractivité résidentielle.

En outre, 8% des emplois concernent le secteur de la construction.

Néanmoins, l'industrie représente une part importante des emplois sur le territoire (15% des emplois contre 9% des emplois à l'échelle du Tarn), notamment en lien avec l'industrie cosmétique et historiquement, et la filière « cuir » attachée notamment à Graulhet qui est toujours active localement et demeure inscrite dans le paysage local.

Enfin, l'agriculture reste un secteur d'emplois, principalement en lien avec l'activité viticole du territoire.

Un taux de chomage eleve selon l'INSEE en 2015 : 14%

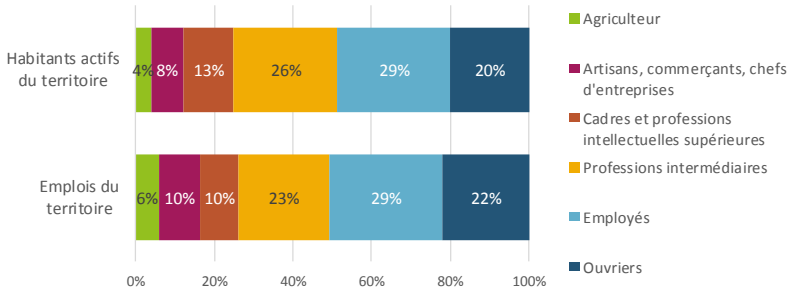
Le taux de chômage du territoire, selon l'INSEE, est proche de la moyenne départementale. Il semble davantage marqué à Gaillac et Graulhet, ainsi que sur la frange nord-ouest du territoire.

Des emplois proposés qui diffèrent peu du profil de la population

La part des professions intermédiaires, cadres et professions intellectuelles supérieures est surreprésentée parmi les habitants du territoire par rapport aux emplois qui sont proposés. Cela suppose que des migrations domicile-travail permettent aux personnes plus qualifiées de travailler en dehors de la communauté d'agglomération, et aux personnes occupant des emplois moins qualifiés de venir y travailler.

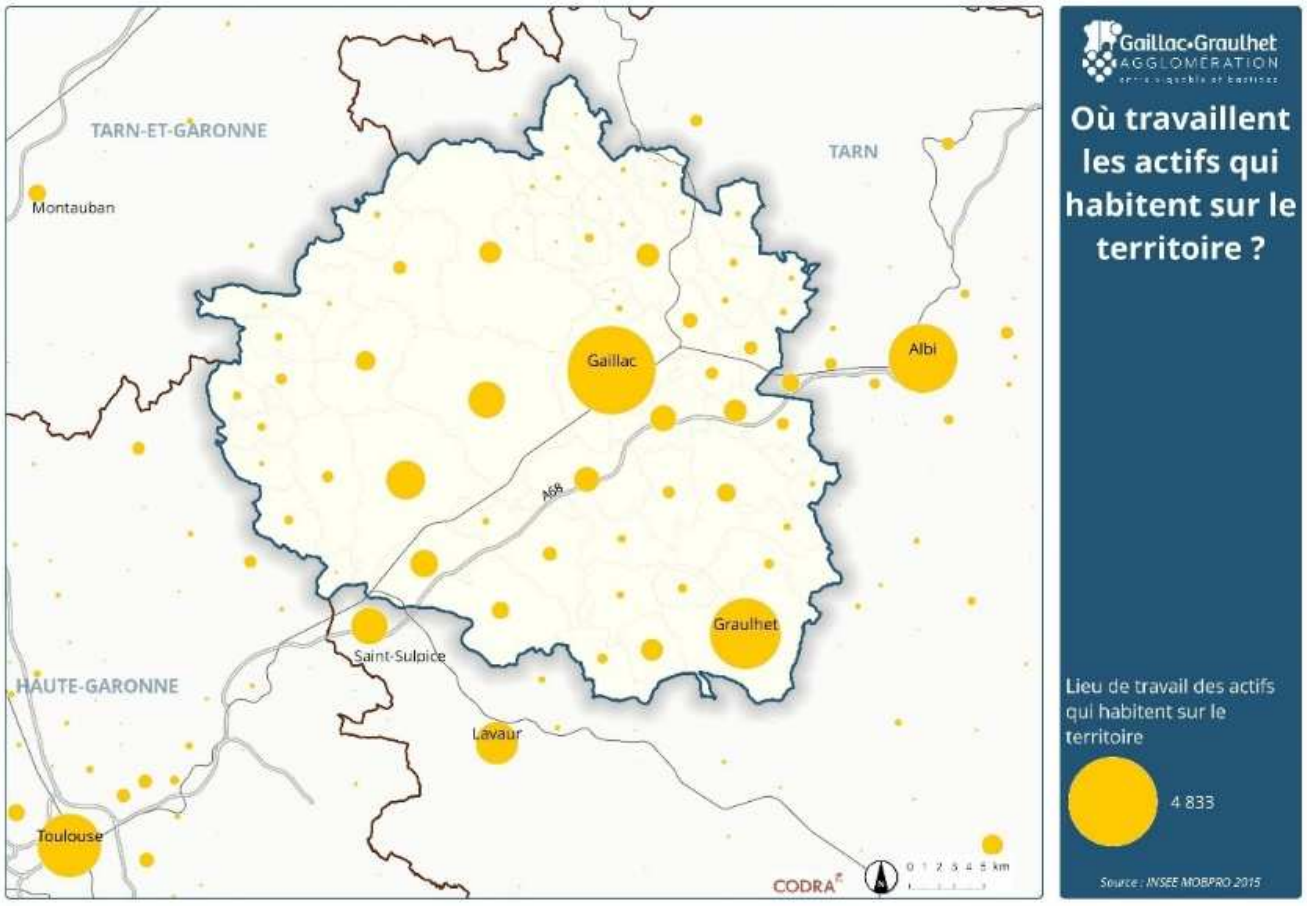
Comparaison du profil des emplois proposés sur le territoire avec celui des actifs du territoire

Source : INSEE 2015



UNE RELATION DE FAIT AVEC LES TERRITOIRES VOISINS EN TERMES ECONOMIQUES

Davantage d'actifs résidant que d'emplois sur le territoire

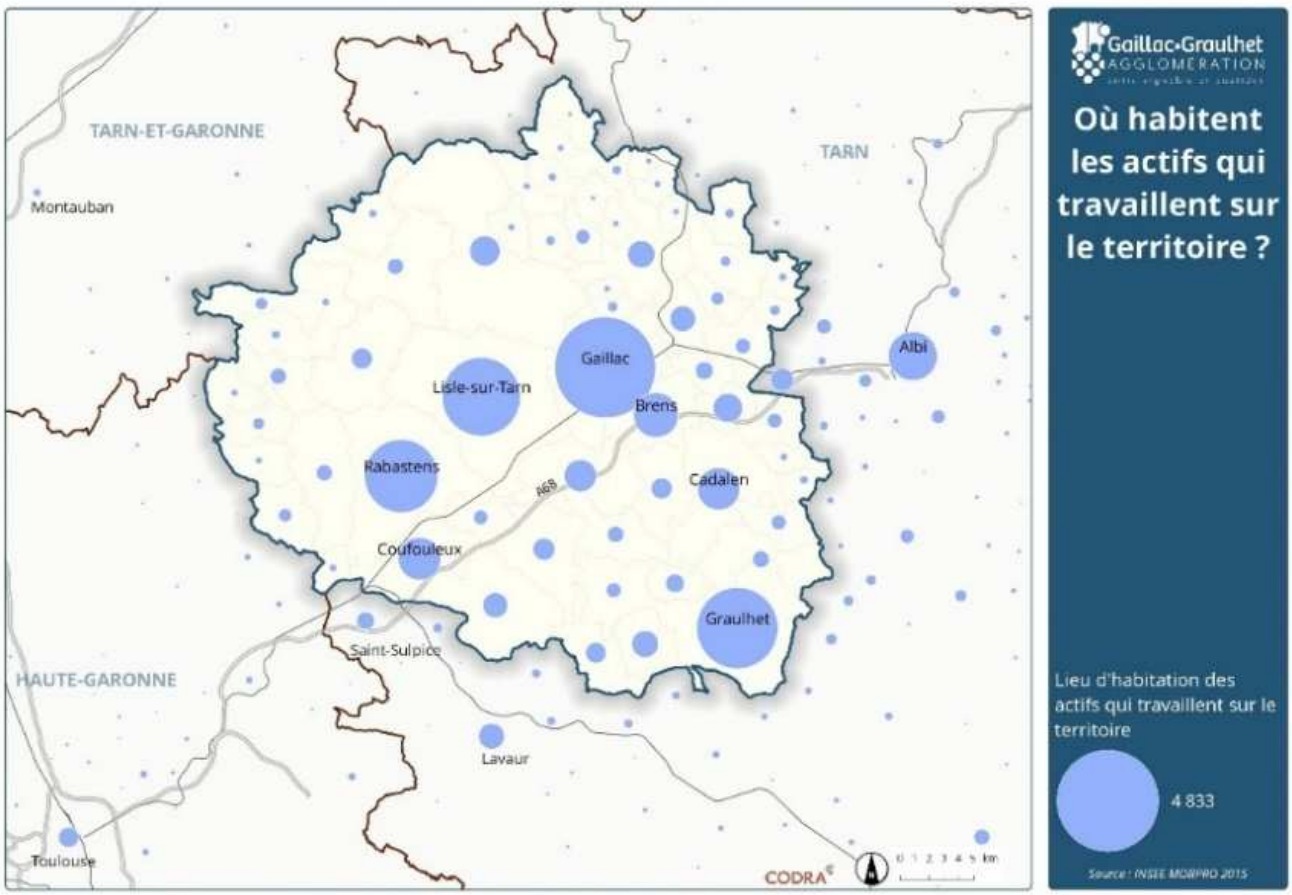


La communauté d'agglomération concentre 15% des emplois et 18% de la population du Tarn. Ainsi, en 2015, elle compte 20 078 emplois contre 28 035 actifs occupés habitants le territoire. L'attractivité du territoire est donc encore surtout liée à son offre résidentielle.

L'impact de la proximité des bassins d'emploi de Toulouse, Albi, mais aussi ceux de Saint-Sulpice et Lavaur ou encore Montauban pour une partie de l'agglomération est lisible sur la carte ci-contre.

Toutefois, avec un indice de concentration de l'emploi supérieur à 1, Gaillac et Graulhet sont de véritables pôles économiques locaux. De même, on observe une répartition des emplois sur l'ensemble du territoire.

À l'inverse, les emplois du territoire sont majoritairement occupés par des ménages résidant sur le territoire. Néanmoins, l'attractivité territoriale de l'emploi joue sur les franges Sud et Est jusqu'à Albi.

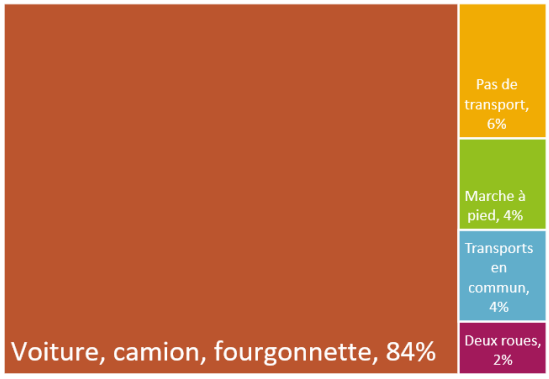


UN TERRITOIRE ACCESSIBLE, MAIS FORTEMENT DEPENDANT DE LA VOITURE INDIVIDUELLE

Un territoire dépendant de la voiture individuelle

La fonction majoritairement résidentielle du territoire induit des déplacements quotidiens importants pour rejoindre son lieu de travail, parfois sur des distances longues en particulier lorsque les emplois sont situés dans les zones des agglomérations voisines. 84% de ces déplacements sont effectués en voiture individuelle, soit près de 22 850 personnes utilisant chaque jour une voiture pour aller travailler. Seulement 10% utilisent la marche à pied ou travaillent à domicile. L'usage des transports en commun (qui comprend le TER) ne représente que 4% des déplacements domicile-travail.

Mode de transport utilisé pour se rendre sur son lieu de travail
Source : INSEE 2015



Une desserte routière efficace

Du fait de l'étendue du territoire et de l'offre limitée en transports collectifs, la plupart des déplacements s'effectuent en voiture. La Communauté d'agglomération bénéficie d'une desserte routière efficace, qui renforce son attractivité et permet aux ménages de rejoindre relativement rapidement les différents pôles

d'emploi. Grâce à l'A68, qui dessert le territoire sur l'axe Toulouse – Albi, et à un réseau de routes départementales structurées en étoile à partir de Gaillac, le territoire est bien maillé dans l'ensemble.

Temps de parcours théorique en voiture	Depuis Gaillac	Depuis Graulhet	Depuis Rabastens	Depuis Castelnau de Montmiral	Depuis Amarens
Vers Toulouse	50 min	60 min	40 min	60 min	70 min
Vers Albi	25 min	30 min	30 min	30 min	30 min
Vers Saint-Sulpice	25 min	30 min	10 min	35 min	45 min
Vers Lavaur	30 min	20 min	20 min	40 min	50 min

On peut souligner la création et le succès manifeste des aires de covoiturage à proximité des sorties autoroutières, qui illustre l'évolution des pratiques et la problématique des coûts de déplacements en voiture pour les ménages. Ce sera un sujet de la construction de la politique de l'habitat communautaire, qui doit prendre en compte cette réalité dans la prospective, réalité qu'un nombre croissant de ménages acteront dans leurs choix résidentiels à l'avenir.

Une desserte ferroviaire inégale

Il existe quatre gares SNCF sur le territoire, Gaillac, Rabastens, Lisle-sur-Tarn et Tessonnières, desservies par les lignes TER de la région Occitanie. Elles permettent de rejoindre Toulouse, Saint-Sulpice et Albi par voie ferrée.

Nombre de trains par jour	Depuis Gaillac	Depuis Rabastens	Depuis Lisle-sur-Tarn	Depuis Tessonnières
Vers Toulouse / Saint-Sulpice	23	17	23	7
Vers Albi	16	16	16	8
Nombre de trains par jour	**Depuis Toulouse/Saint-Sulpice**		**Depuis Albi**	
Vers Gaillac	22		17	
Vers Rabastens	16		17	
Vers Lisle-sur-Tarn	22		17	
Vers Tessonnières	8		7	

Cependant, toutes les gares et toutes les destinations n'ont pas la même fréquence. Gaillac et Lisle-sur-Tarn bénéficient de la meilleure desserte, avec environ 45 trains qui permettent de faire la navette avec Toulouse et plus de 30 trains avec Albi. La gare de Rabastens est bien desservie également, mais avec moins de trains pour faire la navette avec Toulouse. La gare de Tessonnières à Gaillac a une desserte très réduite.

Ces liaisons SNCF sont complétées vers Toulouse et Albi par quelques dessertes en cars régionaux.

Ainsi, seul le sillon central du territoire intercommunal est desservi par des gares, nécessitant pour les ménages des autres communes d'organiser un rabattement.

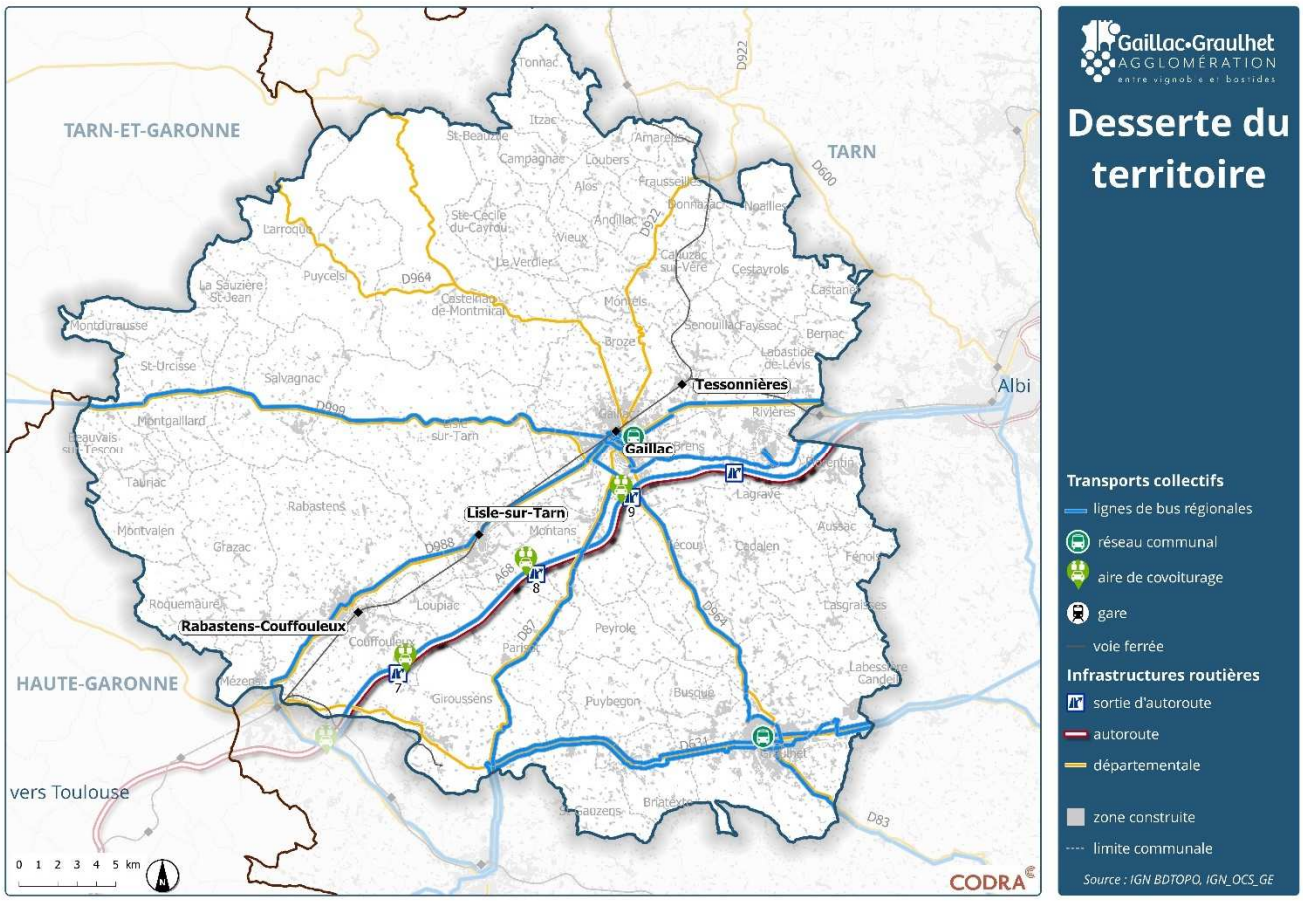
Gare de Gaillac : Un espace de stationnement conséquent, pour une intermodalité renforcée

Des lignes de cars et de bus pour assurer un maillage plus fin du territoire

Le territoire est également desservi par 9 lignes de cars régionaux (réseau LIO). Ces lignes permettent d'assurer un maillage plus fin du territoire en termes de transports en communs, et ont vocation à organiser les liaisons entre les différents pôles d'emplois locaux. La ligne de car qui relie le territoire à Albi est très fréquentée, avec une desserte locale organisée notamment à partir des aires de covoiturage (organisation du rabattement automobile) et selon une fréquence importante.

Gaillac et Graulhet ont mis en place un réseau de bus communal, géré par la Communauté d'agglomération. Leur usage est gratuit, pris en charge par la collectivité. Une navette assure une relation de proximité entre Rabastens et Couffouleux.

À noter également l'existence d'un réseau de transport à la demande, créé initialement sur la communauté de communes de Tarn et Dadou.



A noter que la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet a établi un plan de mobilité rurale pour la période 2020-2025.

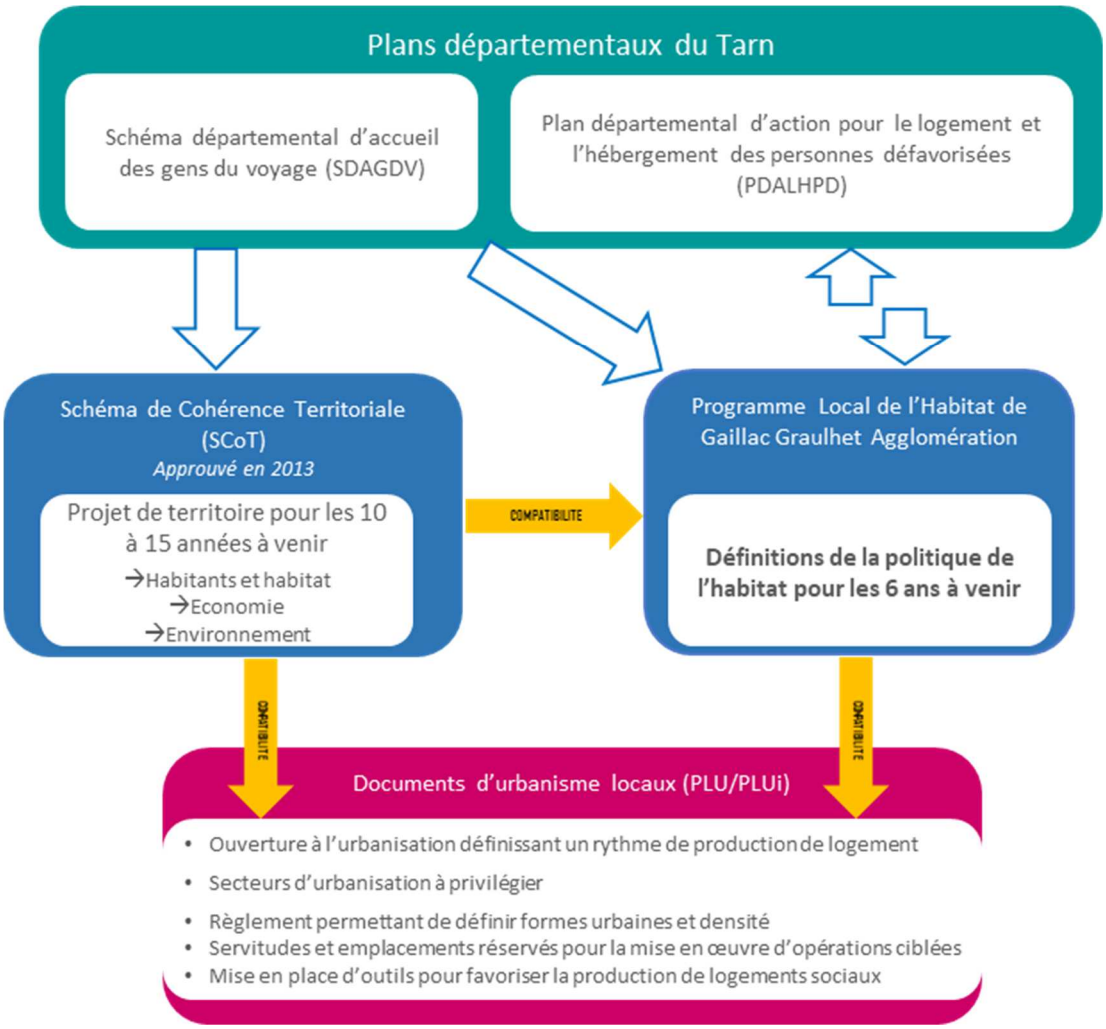
2. Une politique qui s'inscrit dans un cadre de référence et une expérience acquise sur le territoire

A. Des documents qui encadrent le PLH

DES POLITIQUES DEPARTEMENTALES A PRENDRE EN COMPTE

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet devra prendre en compte plusieurs documents supra-communaux dont le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisés (PDALHPD 2013-2018) et le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGDV 2014-2020).

Dans le cadre du passage en communauté d'agglomération, le territoire est compétent en matière de création, aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage.



UN PROJET DE PLH QUI DOIT ETRE COMPATIBLE AVEC LE SCOT

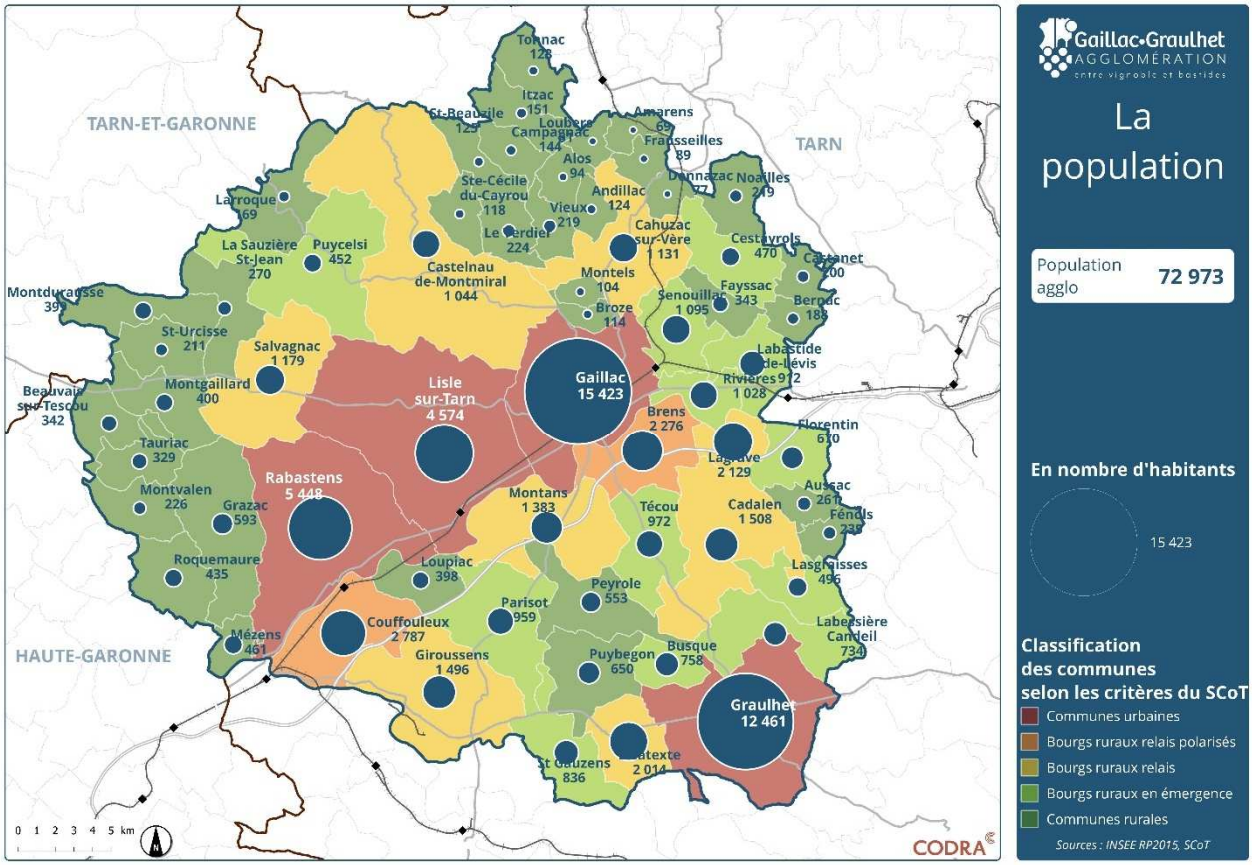
Le PLH s'appuie sur l'actuel du SCoT du Pays Vignoble Gaillacois Bastides et Val Dadou approuvé en mai 2009 et modifié en février 2013, dont le Programme d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe comme objectif principal pour l'habitat de développer une offre diversifiée et de qualité en actionnant 3 leviers :

- l'augmentation de l'offre de logements locatifs sociaux,
- l'encouragement au renouvellement urbain et à la réappropriation des logements vacants,
- l'incitation à la réalisation de logements économes en foncier.

Par ailleurs, le territoire ayant connu une phase de forte croissance due au desserrement des agglomérations toulousaine et albigeoise, les élus ont convenu de modérer le développement et se sont donc fixé un objectif de croissance à ne pas dépasser : 80 000 habitants à l'horizon 2025.

La modification apportée au SCoT en 2013 apporte des précisions sur les objectifs relatifs à la cohérence entre urbanisation et production de logements sociaux et axe les interventions sur :

- une diversification de l'offre en développant des formes urbaines plus denses,
- un renforcement de la mixité sociale avec des logements sociaux répartis de manière cohérente (proximité des services…),
- une maîtrise de la consommation foncière et des conditions d'urbanisation des extensions urbaines d'habitat.



Le SCoT a également établi une typologie des communes sur laquelle la politique de l'habitat s'appuie. Elle prend en compte les strates de population mais aussi le niveau d'équipement et de structuration des communes. Ainsi le territoire présente 4 profils de communes :

- 4 communes urbaines, entre 3 500 et 15 000 habitants, polarités du territoire regroupant emplois, services et équipements ; elles représentent 52% de la population ;
- 10 bourgs ruraux relais, dont 2 bourgs ruraux polarisés : Brens avec Gaillac et Couffouleux avec Rabastens. Ils accueillent en moyenne 1 700 habitants, offrent une palette variablement développée de commerces et de services et jouent un rôle de polarité à une échelle locale. Ils représentent 23% de la population ;
- 12 bourgs ruraux en émergence avec une offre de commerce et de services de proximité, accompagnant ainsi le développement résidentiel, avec en moyenne 780 habitants, et 13% de la population ;
- 35 communes rurales (avec en moyenne de 250 habitants), ne comportant pas ou peu de commerces et de services, et dont le fonctionnement est lié aux polarités voisines, dans et hors la communauté d'agglomération. Les habitants de ces communes constituent 12% de la population totale.

DES COMMUNES ASSUJETTIES A L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU

Du fait que la Communauté d'agglomération comporte une polarité de plus de 15 000 habitants (Gaillac), elle est assujettie depuis le 1er janvier 2017 à l'application de l'article 55 de la loi SRU. Ainsi, les communes de plus de 3 500 habitants (soit Gaillac, Graulhet, Rabastens, et Lisle-sur-Tarn) devront atteindre un taux de 20% de logements sociaux dans le parc des résidences principales au terme de cinq périodes triennales (2031).

Néanmoins les communes concernées ont été exemptées pour 2017-19 du versement des pénalités, au titre d'une desserte en transports en commun insuffisante vers les pôles d'emplois tendus.

B. Un premier socle d'actions acquis sur les anciens périmètres communautaires

DES COMMUNAUTES DE COMMUNES VOLONTARISTES EN MATIERE DE POLITIQUE DE L'HABITAT

Au cours des dernières années, les différentes communautés de communes ont structuré leur politique locale de l'habitat en se dotant de programmes locaux de l'Habitat : 1er PLH 2011-2016 du Rabastinois, 2nd PLH 2016-2021 de Tarn & Dadou, PLUi valant PLH approuvé en 2012 pour Vère-Grésigne.

Des outils ont ainsi été mis en place par les communautés pour apporter des réponses aux besoins en logement des ménages et pour agir sur le parc existant, tout en renforçant les partenariats locaux.

Ce nouveau PLH requestionne ainsi les orientations et les objectifs fixés dans les précédentes politiques mises en place, ainsi que les moyens qui leurs étaient consacrés, à cette nouvelle échelle et dans un contexte de ressources contraintes.

LES GRANDS OBJECTIFS DES PRECEDENTS PLH

Les PLH des anciens EPCI développent 3 à 5 grandes orientations prenant appui sur le SCoT.

Concernant le PLH de Tarn & Dadou (2016-2021), l'objectif de production de logements s'établissait à 2 450 logements en six ans, soit 408 logements par an, répartis entre construction neuve et renouvellement urbain, avec pour objectifs de :

- développer des logements neufs diversifiés et durable, répondant aux besoins des ménages,
- valoriser les parcs anciens pour proposer une offre de qualité en cœur de ville,
- accompagner les ménages dans la diversité de leurs parcours résidentiels.

Concernant le PLH de la CORA (2011-2016 modifié en 2014 pour la fin de la période), l'objectif de production était de 218 logements par an. Sur l'aspect qualitatif, les objectifs sont les suivants :

- maîtriser le foncier disponible,
- développer la production de l'habitat social public,
- développer de nouvelles formes urbaines,
- requalifier l'habitat existant,
- répondre aux besoins spécifiques de certaines populations.

Enfin, le territoire Vère-Grésigne ayant réalisé un PLUi valant PLH, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant l'habitat définissent des actions à réaliser d'ici 2022 :

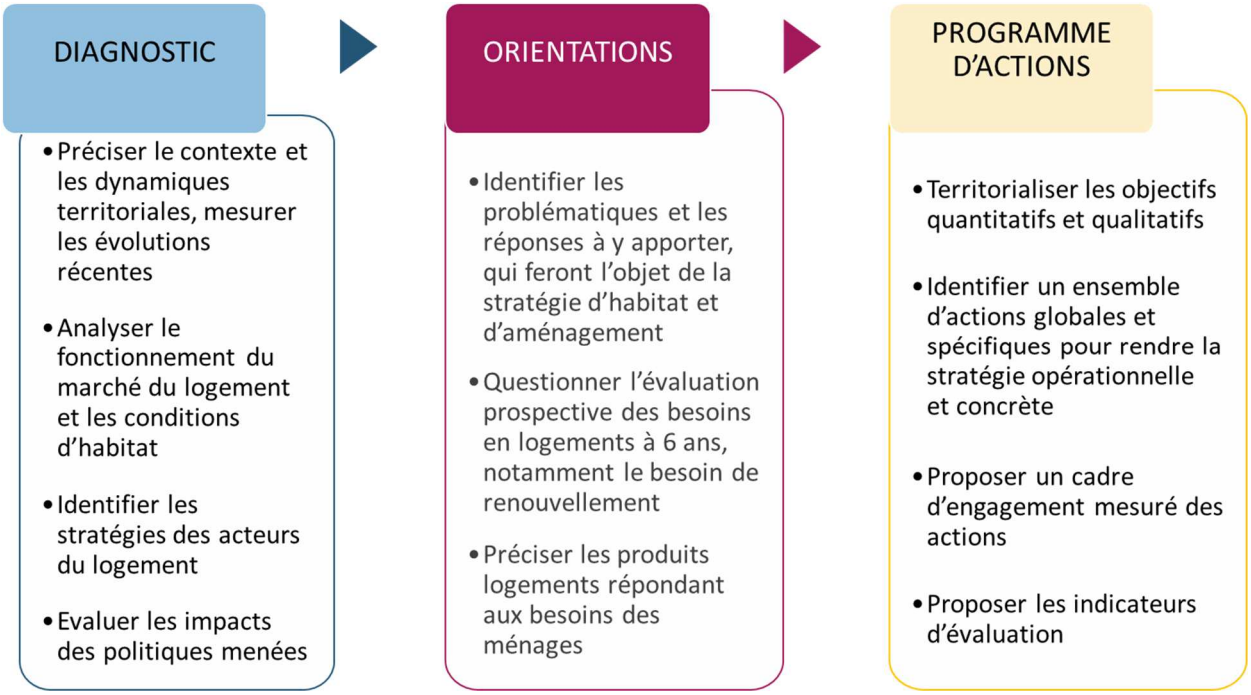
- encourager et participer à la création de logements neufs : 345 logements,
- réhabiliter les logements anciens et maintenir une dynamique de production de logements communaux et sociaux : 75 logements,
- encourager la réhabilitation du parc privé et l'amélioration des performances énergétiques : 375 logements.

Les trois collectivités avaient déployé des moyens adossés à ces objectifs : soutien à la réhabilitation du parc ancien, ingénierie d'appui à la mise en œuvre des projets d'habitat, soutien à la production locative sociale…

On constate que les objectifs de production de logements cumulés des anciennes collectivités (près de 700 logements) étaient très ambitieux au regard de la réalité du marché actuel et en décalage avec l'intention de maîtriser le niveau de croissance démographique inscrite dans le SCoT.

C. Le PLH : le document de planification de la politique locale de l'habitat

La politique de l'habitat se construit progressivement avec trois étapes fondamentales, qui composent in fine le présent document. Sont ajoutées en annexe des monographies communales



Il a été établi en co-construction avec l'ensemble des acteurs, élus, institutionnels, responsables associatifs intervenant sur les questions d'habitat, après un partage de l'état des lieux et une contribution à l'écriture de la feuille de route. En effet, ce document de programmation est surtout un repère pour l'ensemble des intervenants sur les questions d'habitat, de logement et d'aménagement du territoire, et donne le sens collectif de la politique communautaire. Il pourra donc être réinterrogé si nécessaire et intégrer de nouvelles dispositions qui seraient favorables au territoire.

LE DIAGNOSTIC

Photographie de la population et des évolutions à l'œuvre

1. Une évolution démographique soutenue

Au 1er janvier 2015, la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet comptabilise 72 973 habitants.

Gaillac et Graulhet, les deux principaux pôles urbains, concentrent près de 40% de la population du territoire. Avec Lisle-sur-Tarn et Rabastens, c'est plus de la moitié de la population qui réside sur les 4 communes urbaines.

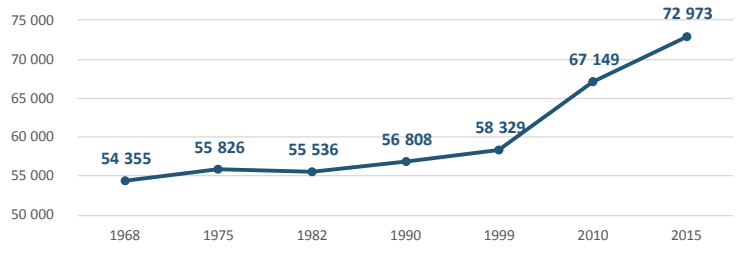
A. Une évolution très marquée depuis le début des années 2000

Jusqu'à la fin des années 1990, l'évolution démographique était plutôt lente à l'échelle du territoire. Depuis le début des années 2000, la péri-urbanisation est à l'œuvre : augmentation des tensions immobilières dans les villes, politique nationale de l'habitat facilitant l'accession à la propriété des ménages, ouverture de l'autoroute Toulouse-Albi en 1992. L'évolution démographique est marquée par une croissance importante : de 58 329 habitants en 1999 à 72 973 habitants en 2015, soit plus de 14 600 habitants supplémentaires en 15 ans.

Sur la période 2010-2015, la croissance démographique est très soutenue, avec un taux d'évolution annuel de la population de 1,68 % par an pour l'agglomération, tandis qu'à l'échelle du Tarn la croissance est sensiblement inférieure (0,59 % par an).

Evolution de la population depuis 1968 à l'échelle de la Communauté d'Agglomération

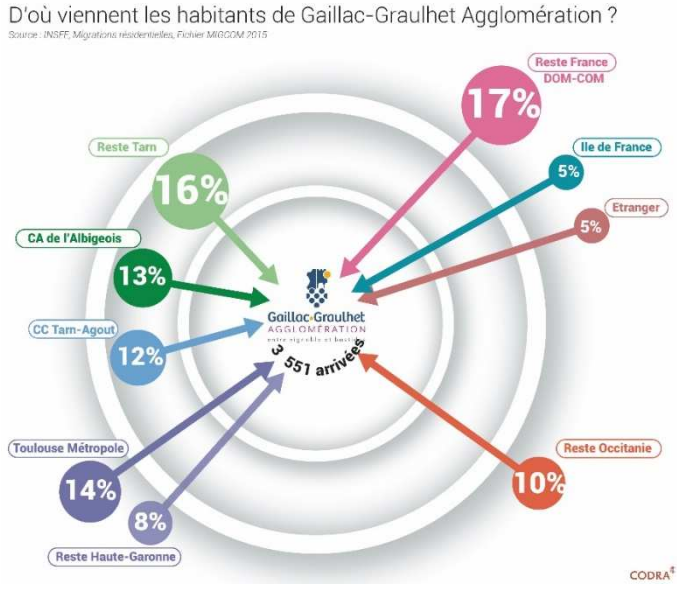
Source : INSEE 2015

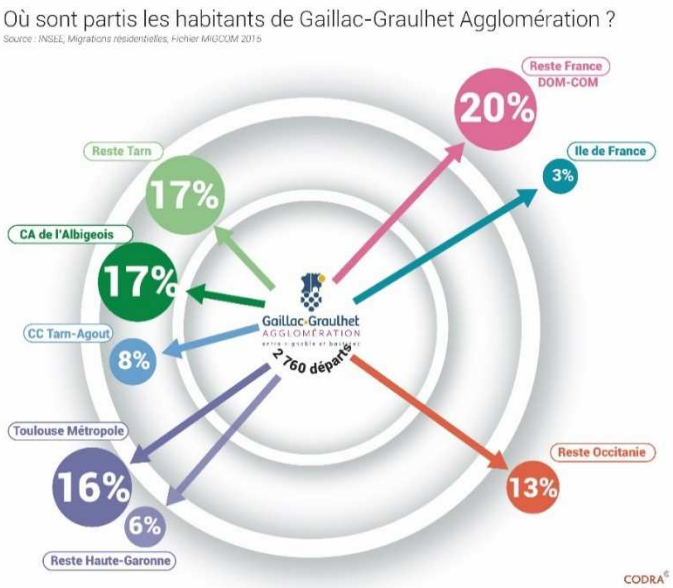


B. Une croissance due aux migrations résidentielles

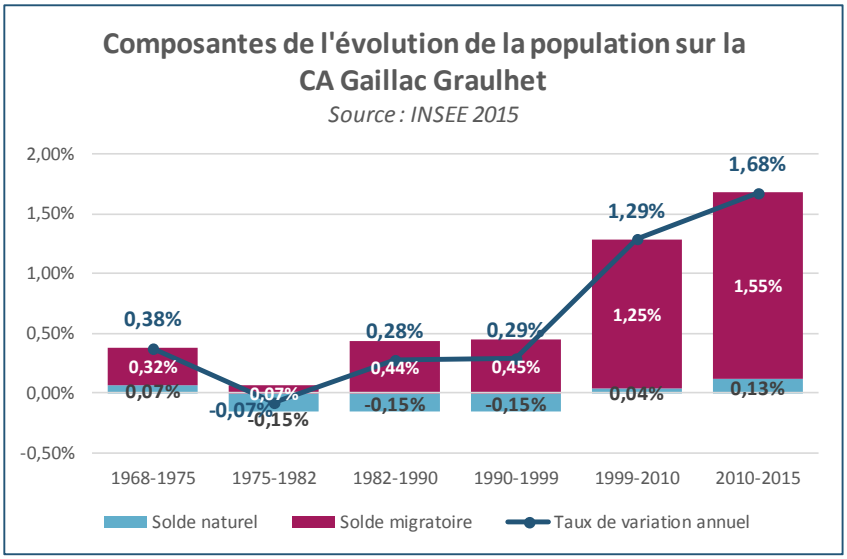
LES MARCHES DE L'HABITAT ONT ACCOMPAGNE L'ACCUEIL DE MENAGES EN RECHERCHE D'ACCESSION EN MAISON INDIVIDUELLE

La croissance du territoire résulte surtout de l'attractivité du territoire pour de nouveaux ménages, comme l'illustre l'analyse du solde migratoire. S'il a toujours été le facteur principal de la croissance localement, il occupe une place prépondérante dans le développement démographique depuis le début des années 2000. Sur la période 2010-2015, la croissance annuelle moyenne due au solde migratoire est de 1,55%, tandis que celle due au solde naturel ne représente que 0,13%. Autrement dit, sur une croissance de 5 800 habitants entre 2010 et 2015, près de 5 400 sont de nouveaux arrivants.





On note également que l'accueil important de familles depuis la fin des années 1990 a permis de renouer avec un solde naturel positif, participant désormais à la croissance du territoire.



DES MIGRATIONS RESIDENTIELLES QUI ILLUSTRENT L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

L'INSEE fournit, au travers des exploitations complémentaires du recensement, un fichier détail "Migrations résidentielles des individus" proposant sur le thème des migrations entre lieux de résidence actuelle et antérieure, un ensemble de variables sur les individus, et le profil de ménage auquel ils appartiennent. Ces données permettent de mieux connaître les flux résidentiels depuis et vers un territoire, à une année d'intervalle. Au regard des faibles volumes, elles sont sans doute à « relativiser » toutefois, mais elles permettent une lecture différente des flux migratoires localement.

Au global, l'essentiel de la population est ancré sur territoire. 95% de la population s'est maintenue sur le territoire entre 2014 et 2015. Ainsi, 1 891 habitants ont changé de commune entre 2014 et 2015, mais sont restés sur le territoire. On compte 3 551 arrivées pour 2 760 départs. Le solde migratoire est donc positif, en particulier pour des ménages entre 30 et 55 ans.

L'analyse par âge des migrations résidentielles montre également un solde déficitaire de la tranche d'âge des 15-20 ans, et surtout des 20-25 ans, signe que les jeunes, étudiants ou actifs, ont plutôt tendance à partir au début de leur parcours de vie.

Les nouveaux arrivants sont essentiellement issus des territoires proches de l'agglomération. Néanmoins le territoire apparaît également attractif à l'échelle nationale métropolitaine, puisque 22% viennent d'une autre région, dont 5% sont issus d'Ile-de-France. La population sortante se dirige plus encore vers les territoires proches. 17% sont allés vers l'Albigeois, 16% vers la métropole toulousaine, et 8% vers Tarn Agout. Les mouvements résidentiels sont donc multiples et dépendants des stades de vie des ménages.

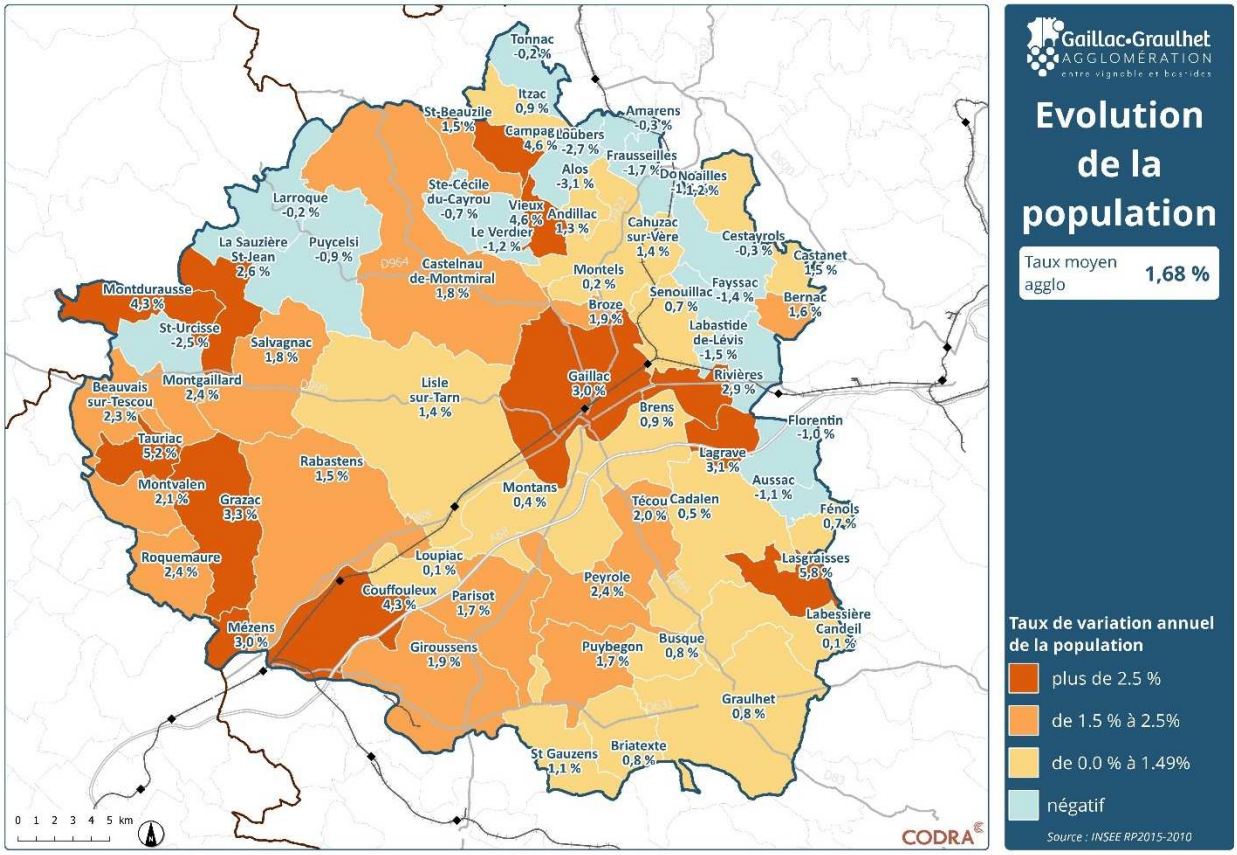
L'analyse comparative en volume des entrées et des sorties montre :

- des flux importants avec la CA de l'Albigeois, mais équilibrés : il y a autant d'habitants qui quittent le territoire pour la CA de l'Albigeois que d'habitants qui en viennent ;
- des flux excédentaires en provenance de la Haute-Garonne, ce qui signifie que le territoire est accueillant pour des ménages étant issus de Haute Garonne, et en particulier Toulouse Métropole ;
- des flux sont largement excédentaires en provenance de la CC Tarn-Agout, montrant une forte attractivité de Gaillac-Graulhet Agglomération, faisant écho à un marché immobilier plus onéreux au contact de l'aire urbaine toulousaine.

C. Des dynamiques démographiques contrastées au sein du territoire

Les communes de la frange Ouest connaissent une croissance démographique soutenue, et largement supérieure à la moyenne du territoire, en lien avec le desserrement de l'agglomération toulousaine.

Les communes proches de l'autoroute A68 semblent également profiter d'une croissance démographique liée à leur meilleure desserte. Mais le résultat provient surtout des possibilités d'implantations résidentielles offertes localement.

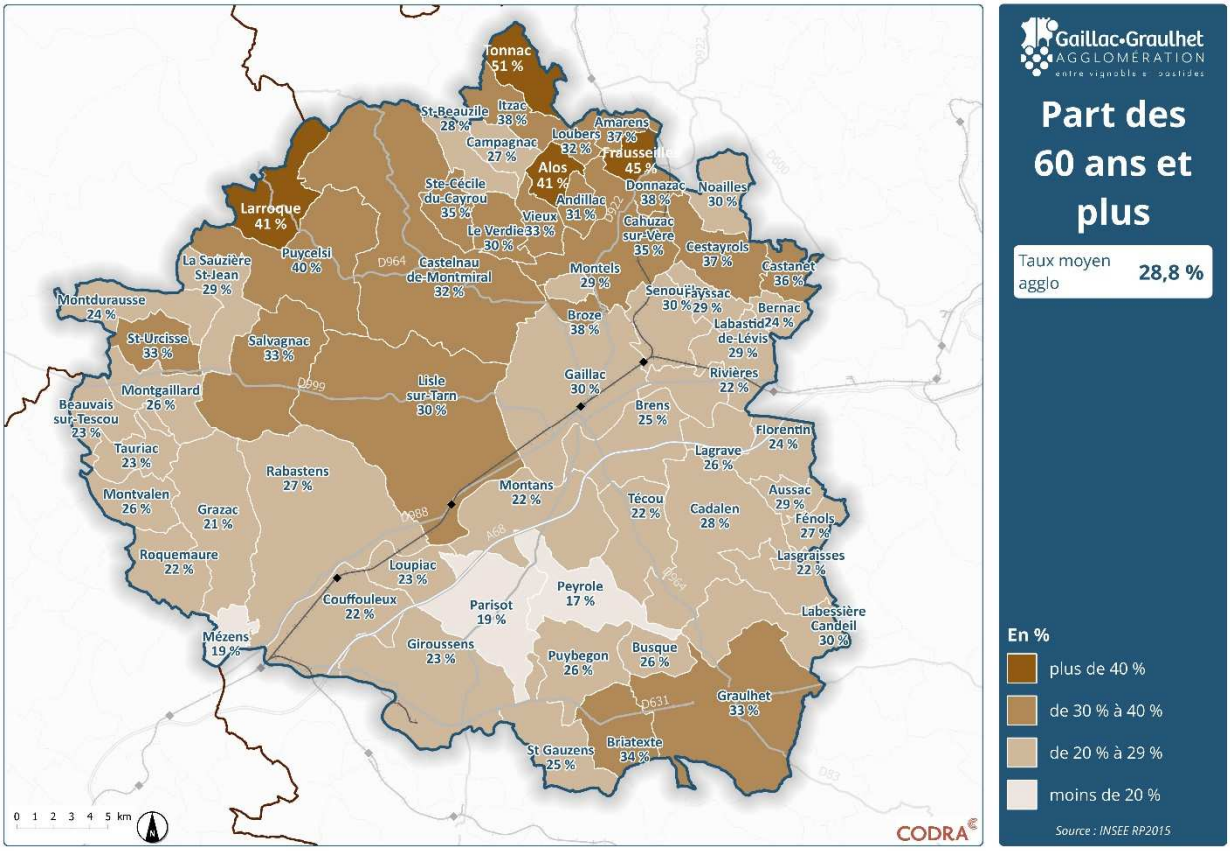


Par ailleurs, si la plupart des communes connaissent une croissance démographique, certaines communes rurales, et en particulier celles situées au Nord du territoire, enregistrent une perte de population.

À l'échelle des communes urbaines, entre 2010 et 2015 la dynamique d'évolution n'est pas la même pour toutes les communes.

On observe de fortes disparités au sein même de chacune des catégories de communes du SCoT. Notons toutefois que, pour les communes urbaines, Gaillac a connu une croissance très forte de sa population avec un taux d'évolution annuel moyen de 3%. Rabastens et Lisle-sur-Tarn connaissent également une croissance importante, de l'ordre de 1,5% par an. La croissance est moins prononcée à Graulhet (0,8% par an), néanmoins la commune renoue avec une croissance démographique positive, avec près de 500 habitants supplémentaires entre 2010 et 2015.

Taux d'évolution annuelle de la population 2010-2015 *(INSEE 2015)*	
Communes urbaines	1,86%
Bourgs ruraux relais polarisés	2,67%
Bourgs ruraux relais	1,48%
Bourgs ruraux en émergence	0,88%
Communes rurales	1,50%
CA Gaillac Graulhet	**1,68%**
Département du Tarn	*0,59%*



Gaillac-Graulhet AGGLOMÉRATION

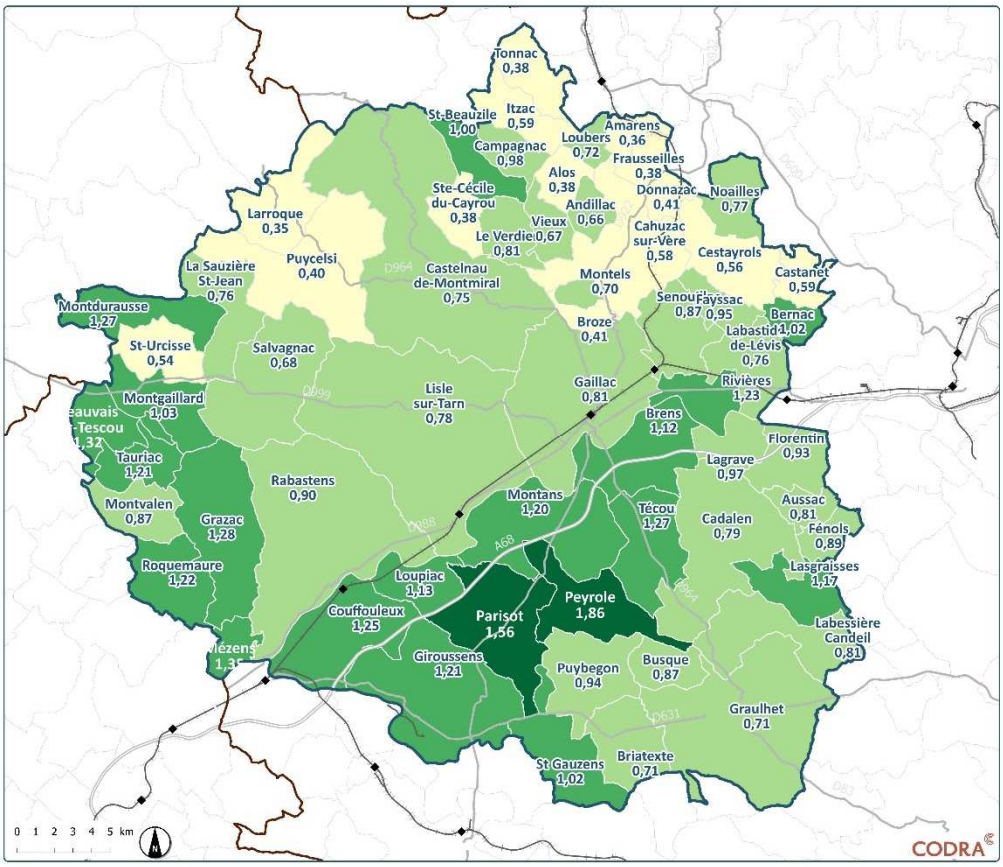
Part des 60 ans et plus

Taux moyen agglo	28,8 %

En %

- plus de 40 %
- de 30 % à 40 %
- de 20 % à 29 %
- moins de 20 %

Source : INSEE RP2015



Gaillac-Graulhet AGGLOMÉRATION

Indice de jeunesse

Indice moyen agglo	0,85

Part des moins de 20 ans sur les 60 ans et plus

- plus de 1.5
- de 1.0 à 1.5
- de 0.6 à 0.99
- inférieur à 0.6

Source : INSEE RP2015

Sur la période 2010-2015, les bourgs ruraux polarisés (et plus particulièrement Couffouleux) ont connu une croissance particulièrement soutenue, avec un taux d'évolution annuel moyen de la population de 2,67%. Dans les bourgs ruraux relais et dans les communes rurales, la croissance reste importante, avoisinant 1,5% par an. Seuls les bourgs ruraux en émergence connaissent une progression moins forte, avec une croissance de 0,9% par an.

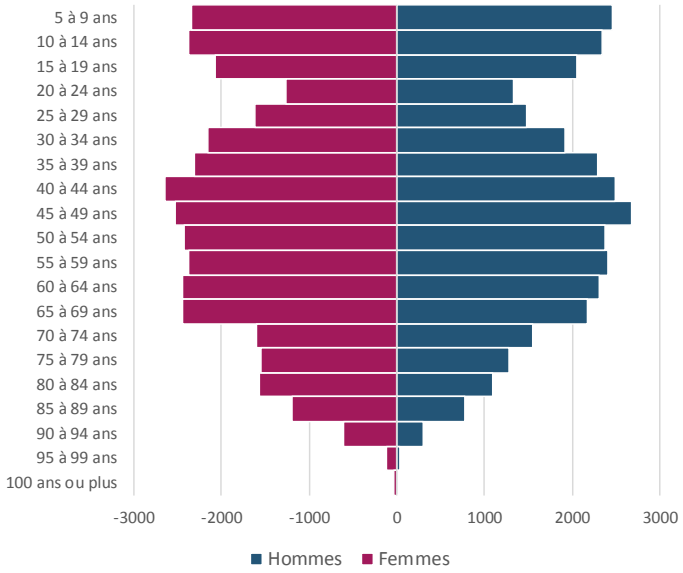
D. Une population composée de jeunes ménages et aussi de ménages vieillissants

Les moins de 19 ans et les strates d'âge de la population active sont nombreux, tandis que les 20-30 ans forment un creux, signe de leur départ du territoire pour s'engager dans un cursus de formation ou d'insertion professionnelle.

On peut noter également que les tranches des 50-70 ans sont fortement représentée, signalant que les séniors jeunes retraités restent, voire arrivent, sur le territoire.

Pyramide des âges de la population de Gaillac Graulhet Agglomération

Source : INSEE 2015



Pour autant, l'indice de jeunesse est globalement bas

À l'échelle du territoire, l'indice de jeunesse est de 0,85, ce qui signifie qu'il y a davantage de plus de 60 ans que de moins de 20 ans. Néanmoins, l'indice de jeunesse départemental est de 0,74, relativisant le vieillissement sur le territoire. Ainsi, les 60 ans et plus représentent 28,8% de la population à l'échelle de l'agglomération contre 30,6% à l'échelle départementale.

Pour autant, on constate d'importantes disparités sur le territoire. Les communes situées le long de l'A68 et les communes de la frange ouest sous influence avec la Haute-Garonne ont un indice de jeunesse positif, signe de la forte présence de ménages avec enfants dans ces communes. À l'inverse, les communes du bassin graulhetois, les communes urbaines et les communes rurales du nord du territoire ont un indice de jeunesse bas, indiquant un vieillissement de la population.

Un vieillissement plus marqué dans les communes du nord de l'agglomération au profil rural

La population âgée augmente sur le territoire : les 60 ans et plus représentaient 28,2% de la population en 2010, et l'on recense près de 2 100 personnes âgées supplémentaires en 5 ans, pour atteindre 28,8% de la population. Ce vieillissement est à la fois un phénomène endogène au territoire et partagé à l'échelle nationale, mais il est aussi lié à l'attractivité du territoire pour des ménages âgés.

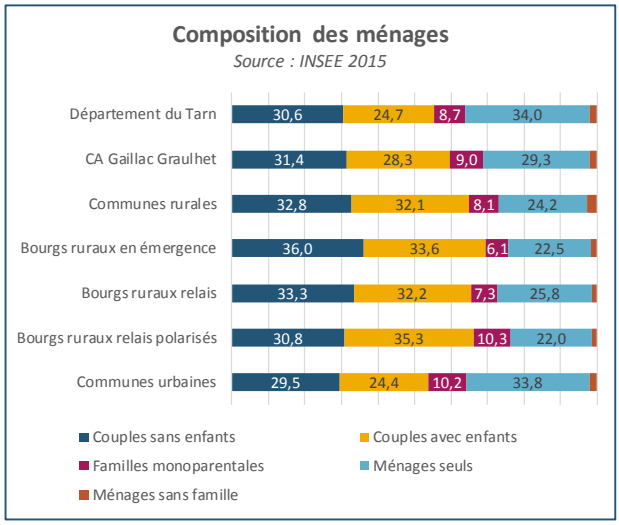
D'une manière générale, la part des 60 ans et plus est plus importante dans les communes rurales du nord de l'EPCI, tandis que les communes situées à proximité de l'A68 sont plus jeunes.

2. Des ménages en évolution, induisant des besoins de logements

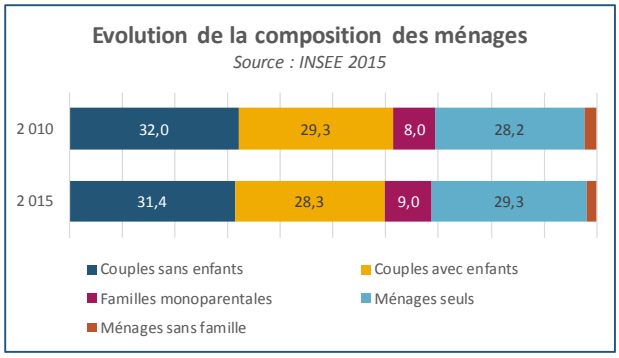
A. Des évolutions de la composition des ménages

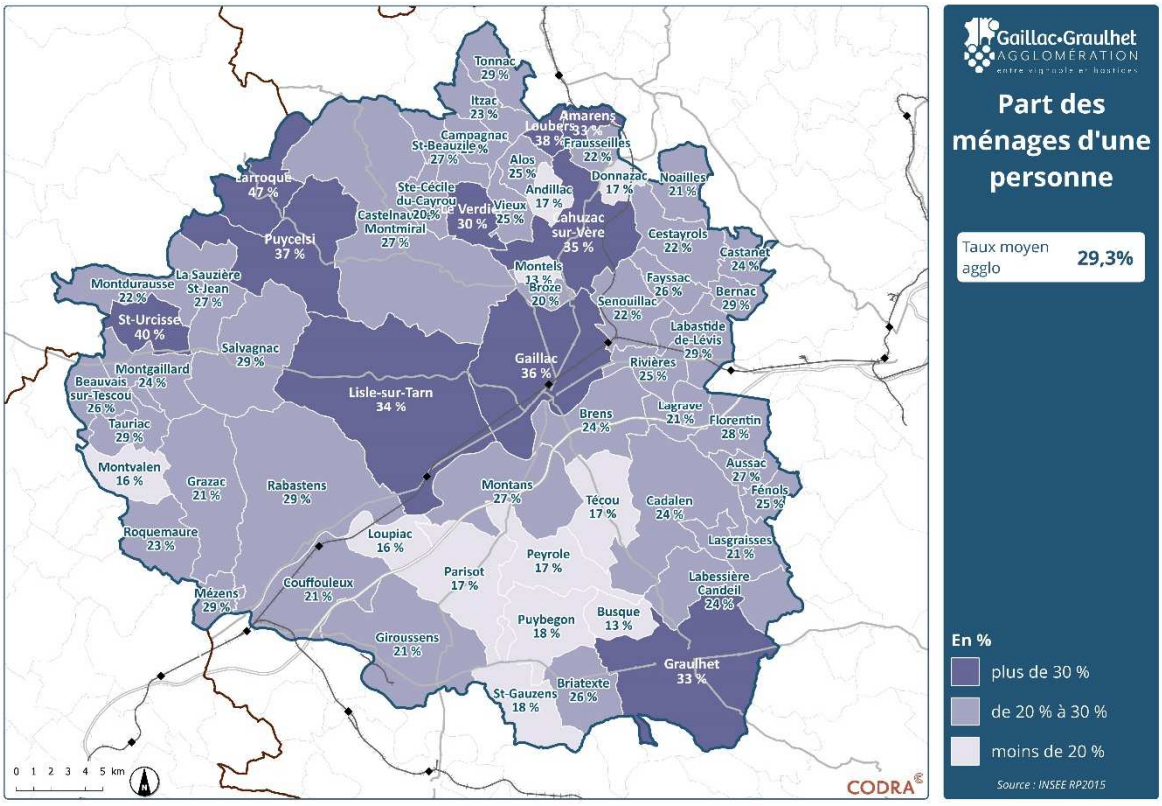
UN PROFIL DES MENAGES TRES FAMILIAL

Par rapport aux ménages à l'échelle du département, les ménages du territoire ont un profil plus familial (couples avec enfants et familles monoparentales), et les personnes seules sont moins représentées, même si elles représentent 30 % des ménages. Néanmoins on constate des différences selon les profils de communes, avec une répartition des ménages proche de la moyenne départementale dans les communes urbaines, où les familles monoparentales et les personnes seules sont sur-représentées par rapport au reste du territoire. La part des personnes seules est également importante dans les communes rurales du nord du territoire.



Néanmoins, l'évolution du profil des ménages se lit dans le temps. Par rapport à 2010, la part des personnes seules et des familles monoparentales a augmenté, au détriment des couples avec ou sans enfants, traduisant en partie le phénomène de desserrement des ménages.





B. Un desserrement à l'œuvre, conséquence des évolutions du profil des ménages, mais une taille des ménages qui tend à se stabiliser

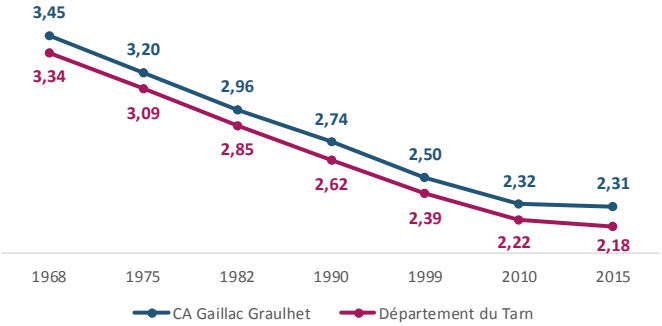
Une taille moyenne des menages historiquement plus elevee qu'a l'echelle departementale

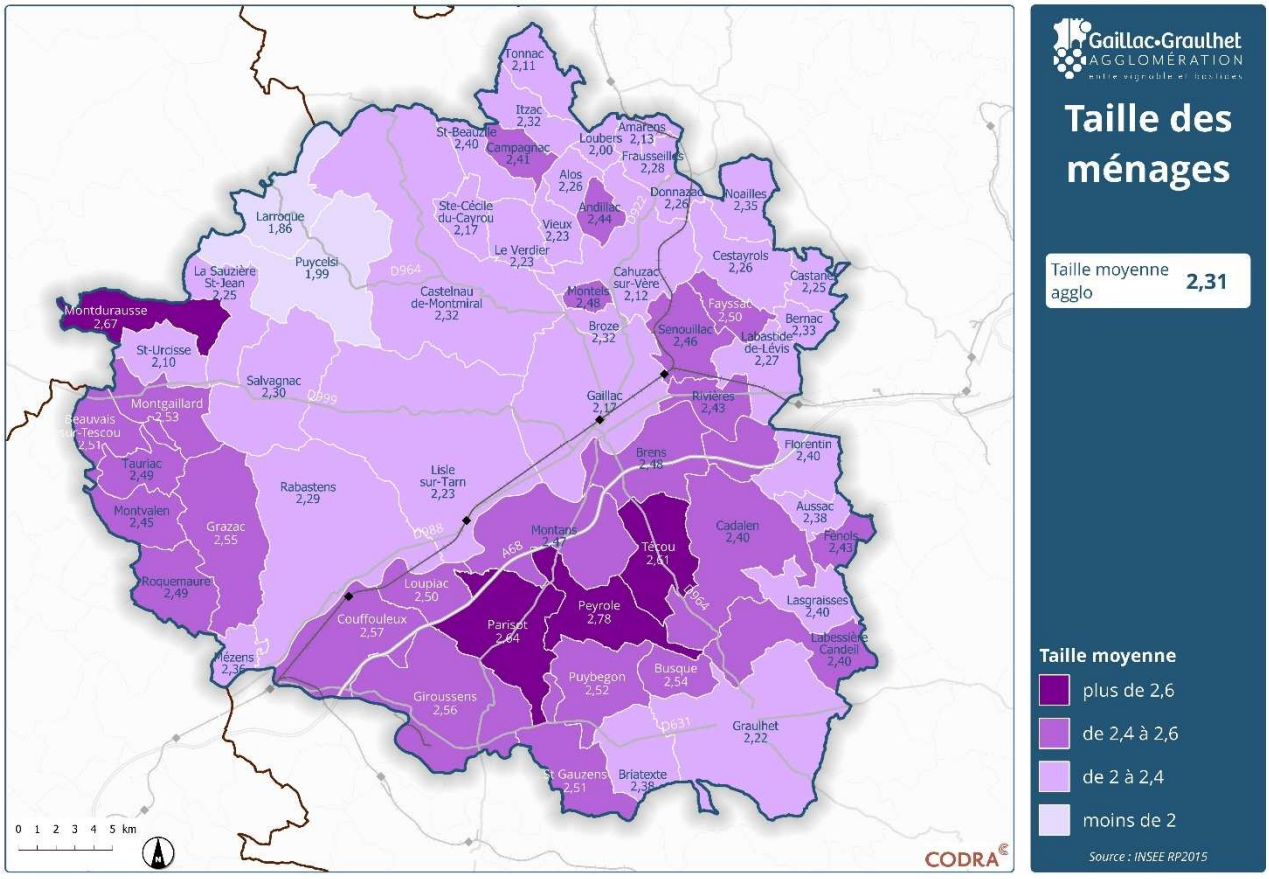
En 2015, un ménage compte en moyenne 2,31 personnes sur le territoire, contre 2,18 à l'échelle départementale. Ce décalage vis-à-vis de la moyenne départementale est historique, et s'explique par l'accueil de ménages globalement jeunes, et au profil familial.

À l'échelle du territoire, la taille des ménages est plus importante le long de l'autoroute A68, mais aussi dans les communes rurales de la frange ouest du territoire. À l'inverse, dans les communes urbaines et dans les communes rurales du nord du territoire, la taille des ménages est plus réduite.

Evolution historique de la taille moyenne des ménages

Source : INSEE 2015





Un desserrement qui semble se tasser

Si depuis 1968 le rythme de desserrement était assez important à l'échelle du territoire, sur la période 2010-2015 il s'est sensiblement ralenti, avec un taux d'évolution annuel moyen de -0,13% par an. Ainsi, la taille moyenne des ménages est passée de 2,32 en 2010 à 2,31 en 2015. Cela fait écho à la reprise de la dynamique de naissances couplée à l'attractivité territoriale. Ce tassement est également visible à l'échelle départementale, néanmoins le taux annuel moyen de desserrement y reste plus de deux fois supérieur.

DES DYNAMIQUES DE DESSERREMENT DIFFERENTES SELON LE PROFIL DES COMMUNES

Au sein de l'agglomération, l'évolution de la taille des ménages ne suit pas partout les mêmes tendances.

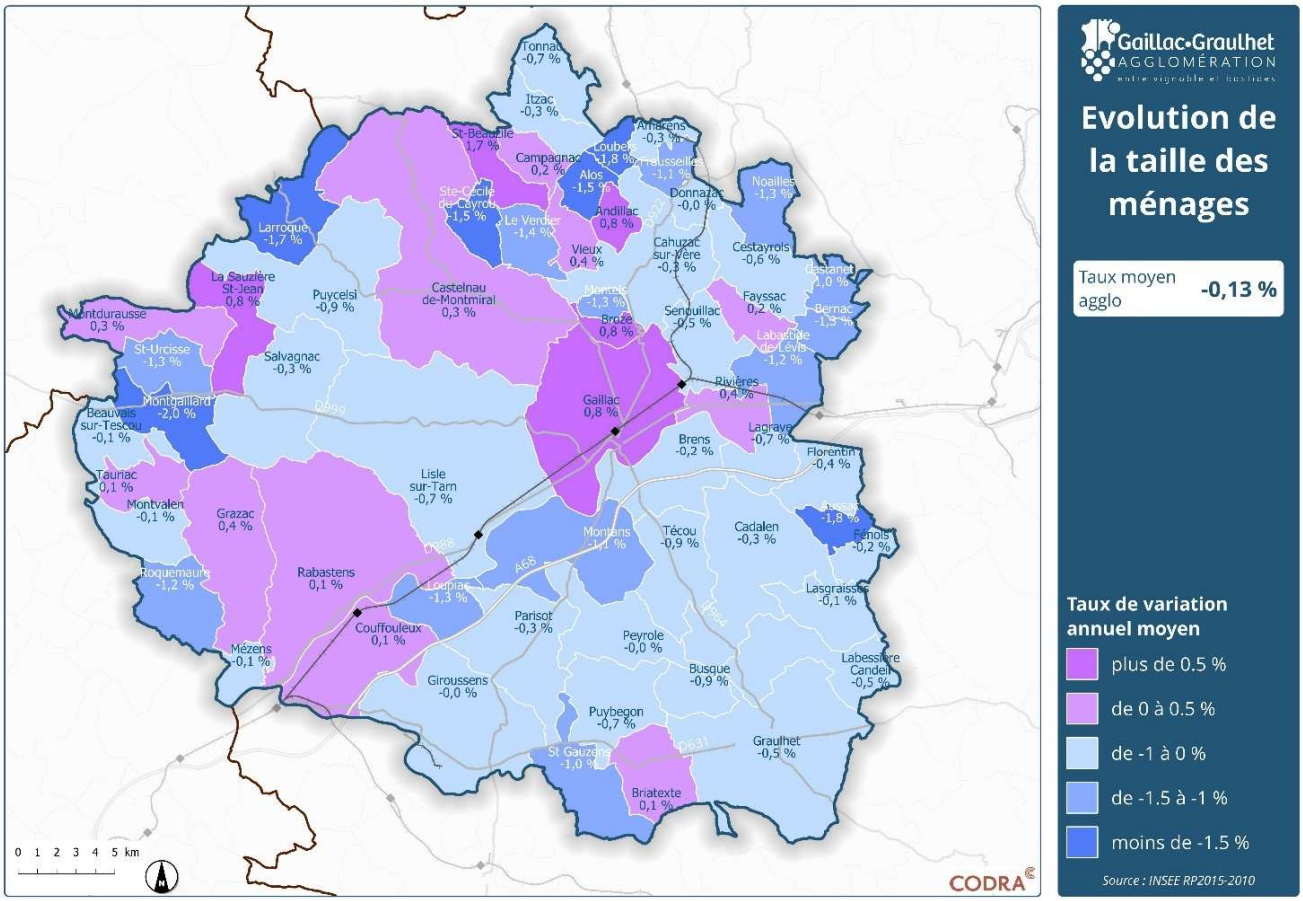
Au sein des communes rurales, le desserrement y est très rapide (communes rurales, bourgs ruraux en émergence et dans une moindre mesure bourgs ruraux relais). Dans les bourgs ruraux relais polarisés, la taille des ménages est restée stable alors qu'elle y est encore très élevée (2,53 personnes en moyenne).

	Evolution annuelle 2010-2015	Taille des ménages 2015	Taille des ménages 2010
Communes urbaines	0,07 %	2,21	2,20
Bourgs ruraux relais polarisés	0,00 %	2,53	2,53
Bourgs ruraux relais	-0,29 %	2,39	2,43
Bourgs ruraux en émergence	-0,54 %	2,43	2,50
Communes rurales	-0,45 %	2,41	2,47
CA Gaillac Graulhet	**-0,13 %**	**2,31**	**2,32**
Département du Tarn	*-0,38 %*	*2,18*	*2,22*

Insee 2015

Au sein des communes urbaines, les tendances sont contrastées : la taille des ménages y est plutôt basse, mais les communes de Gaillac (+0,8%/an) et Rabastens (+0,1%/an), par exemple, ont vu la taille des ménages augmenter, signifiant l'accueil de ménages avec enfants dans des programmes d'accession importants ou à l'occasion des mutations immobilières où des familles remplacent des couples sans enfants.

À Graulhet et Lisle-sur-Tarn, la taille des ménages continue de diminuer.



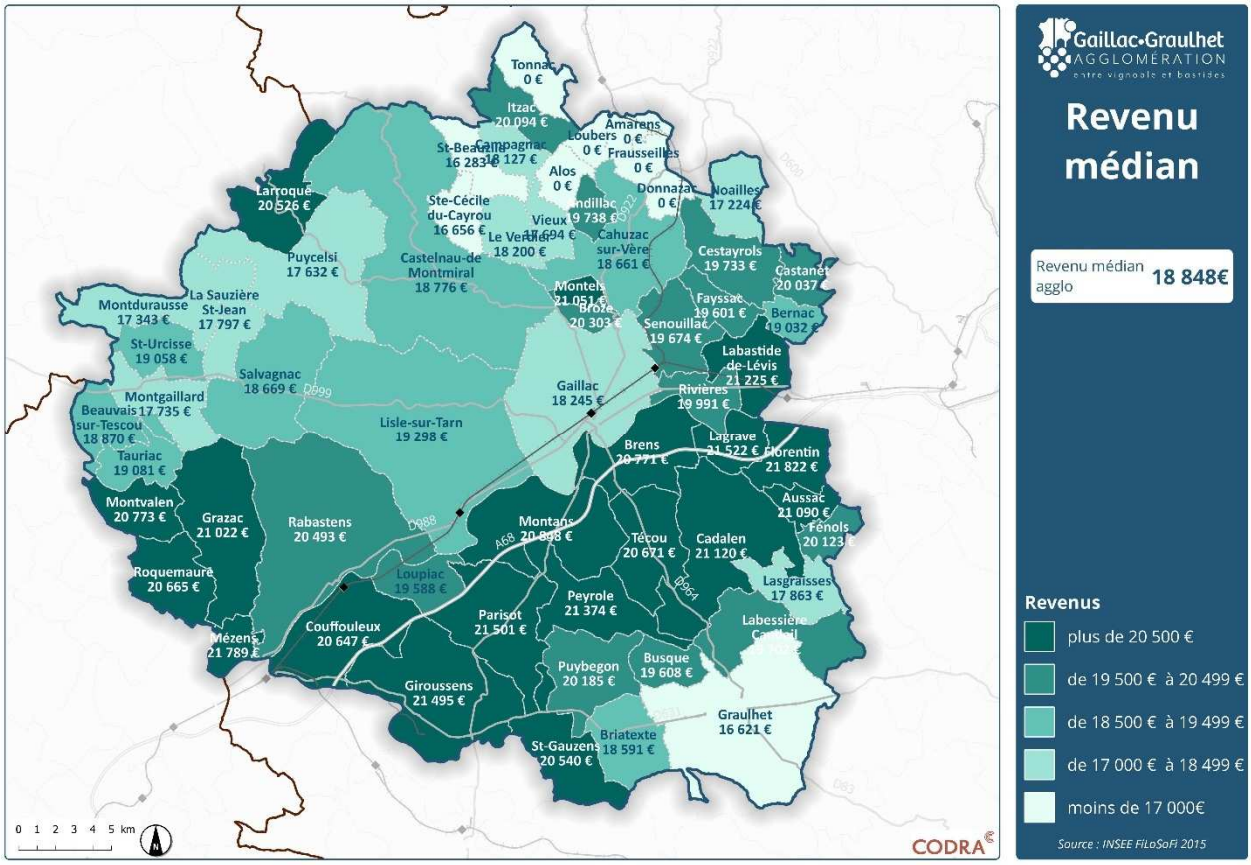
3. Une précarité marquée pour certains ménages

A. Une partie des ménages sont fragiles

UN REVENU MEDIAN DE 18 848 € PAR MENAGE EN 2015 MAIS DES DISPARITES

En 2015, le revenu médian sur le territoire est inférieur à celui constaté à l'échelle du Tarn (19 365 €), et bien inférieur au revenu médian français métropolitain (20 565 €).

À l'échelle du territoire, on constate que les revenus sont plus élevés dans les communes périurbaines du sud-ouest du territoire (proches de Toulouse), de la frange est (proche d'Albi) ; l'accueil de ménages en capacité d'accéder améliore le niveau moyen des revenus. Ceux-ci sont plus bas dans les communes urbaines (Gaillac et Graulhet), qui offrent davantage de logements locatifs, notamment sociaux, correspondant à des besoins de ménages plus modestes. Les revenus sont également plus bas dans les communes rurales, où les propriétaires sont néanmoins modestes.



UN TAUX DE PAUVRETE DE 20,7% EN 2015

Le taux de pauvreté, se situant à 710€ par unité de consommation[1], est légèrement supérieur à celui du Tarn (20,2%). À l'échelle de Gaillac Graulhet Agglomération cela représente 6 483 ménages.

1 L'INSEE a établi un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC). L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante : 1 UC pour le premier adulte du ménage / 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus /0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Le taux de pauvreté est plus marqué dans les communes urbaines, mais également dans certaines communes rurales de la partie nord du territoire, signalant que la pauvreté est également présente dans les plus petites communes, notamment en lien avec le vieillissement de la population.

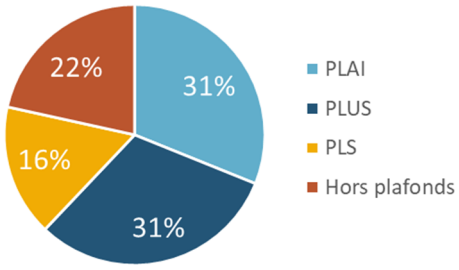
78% DES MENAGES ELIGIBLES AU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

Et plus de 6 ménages sur 10 sont éligibles au logement locatif social standard (PLUS et PLAi), une proportion équivalente à celle du Tarn. Les ménages aux bas revenus sont davantage présents à Graulhet (73% de ménages éligibles au logement social) et dans une moindre mesure à Gaillac (64,5%). Cette répartition est assez cohérente avec la présence de l'essentiel du parc locatif social dans ces deux communes.

Les ménages éligibles au parc locatif très social (PLAi) représentent 3 570 ménages sur le territoire en 2015, soit 31% des ménages.

Répartition des ménages selon les plafonds de ressources du parc locatif social

Source : Filocom 2015



Graulhet et dans une moindre mesure Gaillac accueillent une part significative des ménages les plus précaires, du fait notamment d'une offre locative plus importante.

B. Des prestations sociales qui confirment la fragilité d'une partie des ménages

DES PRESTATIONS SOCIALES QUI CONSTITUENT UNE PART IMPORTANTE DES REVENUS POUR BON NOMBRE DE MENAGES

En 2017, Gaillac-Graulhet Agglomération compte 12 508 allocataires de la CAF. Le nombre des allocataires est stable par rapport à l'année précédente mais la part des personnes couvertes représente 47% de la population sur la base INSEE.

Dans le détail, le territoire comptabilise 4 347 allocataires à bas revenus[2], soit 35% des allocataires, et 1 826 allocataires fragiles[3]. Parmi les allocataires à bas revenus, on distingue 2 catégories :

- ceux qui dépendent des prestations de 50 à 99% : 958 allocataires (22% des allocataires à bas revenus),
- ceux qui dépendent des prestations à 100% : 1 520 allocataires (35% des allocataires à bas revenus).

Le territoire compte également :

- 1 739 bénéficiaires du RSA (Revenu de Solidarité Active)
- 2 773 bénéficiaires de la prime d'activité
- 1 091 bénéficiaires de l'AAH (Allocation Adulte Handicapé)
- 466 enfants percevant l'AEEH (Allocation d'éducation de l'enfant handicapé)

[2] On considère un ménage à bas revenus lorsque le revenu mensuel par unité de consommation (RUC) est inférieur au seuil défini par l'INSEE, soit 1052 € en 2015. Pour rappel, l'unité de consommation (UC) est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage pour comparer les niveaux de vie de ménages de compositions différentes. L'OCDE utilise le référentiel suivant : 1 UC pour le premier adulte, 0.5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus et 0.3 UC pour les personnes de moins de 14 ans.

[3] Les allocataires fragiles sont les allocataires qui passent au-dessus du seuil des bas revenus grâce aux prestations.

DES ALLOCATAIRES D'UNE AIDE AU LOGEMENT NOMBREUX

Les allocataires d'une aide au logement représentent 5 560 ménages qui se décomposent de la manière suivante :

Allocation aide au logement	Nombre d'allocataires	Part dans le total des aides au logement accordées
Parc locatif public	1052	19%
Parc locatif privé	3339	60%
En accession	771	14%
En établissement (foyer, maison de retraite, chambre CROUS…)	392	7%

Au total ce sont 12 637 personnes qui bénéficient d'une aide au logement :

- 3 960 personnes sont couvertes par une aide personnalisée au logement (APL) : cette aide s'adresse aux locataires occupant un logement ayant fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'Etat fixant le loyer et son évolution, la durée du bail… ou un accédant à la propriété remboursant un prêt conventionné,
- 6 442 personnes sont couvertes par l'allocation de logement familiale (ALF) : cette aide s'adresse aux locataires n'entrant pas dans le champ d'application de l'APL et qui ont des enfants ou d'autres personnes à charge ou forment un ménage marié depuis moins de 5 ans (le mariage doit avoir lieu avant les 40 ans de chaque conjoint),
- 2 235 personnes touchent l'allocation de logement sociale (ALS) : cette aide s'adresse aux locataires ne pouvant bénéficier ni de l'APL ni de l'ALF.

En 2017, le taux d'effort net médian des ménages percevant une aide au logement dans le département du Tarn se situe à 19.93% contre 19.02% pour la France et 20.95% au niveau de la région Occitanie. Le taux du Tarn a progressé depuis 2014 où il s'établissait à 19.50%.

UNE AUGMENTATION DES PERSONNES SEULES PARMI LES BENEFICIAIRES D'AIDES AU LOGEMENT

Le profil des allocataires a peu évolué au cours des 2 dernières années mis à part une augmentation plus marquée de femmes seules (+4,5%). La catégorie des personnes seules reste très représentée (35%) après les couples avec 2 enfants qui restent majoritaires parmi les allocataires.

Profil des ménages allocataires de prestations sociales *(selon la CAF)*

Type de ménage	Nombre d'allocataires	Part dans le total des allocataires
Monoparents	2030	16%
Personnes isolées	4357	35%
Couples sans enfants	600	5%
Couples avec enfants	5521	44%

LE FSL SOLLICITE POUR AIDER AU PAIEMENT DES FACTURES D'ENERGIE ET A L'ACCES A UN LOGEMENT

Parmi les aides accordées sur le territoire en 2017, on enregistre également 464 foyers aidés au titre du FSL (Fonds de solidarité logement) sur les 569 dossiers déposés (82% de demandes accordées).

Les demandes portent essentiellement sur une aide « énergie » (39%) qui permet aux ménages d'honorer des factures pour la consommation énergétique. Viennent ensuite les aides à l'accès au logement (34%). Parmi ces aides, 36% concernent le dépôt de garantie et 18,5% le premier loyer lors de l'entrée dans les lieux.

Les demandes liées au maintien dans le logement et le cautionnement sont plus marginales.

Les subventions accordées en 2017 ont représenté un montant total 125 776 € dont une majorité (56%) pour l'accès à un logement.

En synthèse

- ◇ Un territoire attractif, notamment sur le plan résidentiel, mais aussi sur le plan économique, générant une croissance importante de la population
- ◇ Un territoire qui reste avant tout résidentiel, générant des flux pendulaires vers l'extérieur importants et une dépendance à l'automobile,
- ◇ Un profil des ménages qui se diversifie, générant de nouveaux besoins en logements notamment, et imposant une diversification des produits proposés,
- ◇ Un vieillissement marqué malgré la poursuite de l'installation de ménages accédants à la propriété, composés de familles avec enfants
- ◇ Des revenus contraints qui impliquent d'ajuster l'offre résidentielle

Les caractéristiques du parc de logements actuel

1. Un parc de logements caractéristique d'un territoire à vocation résidentielle

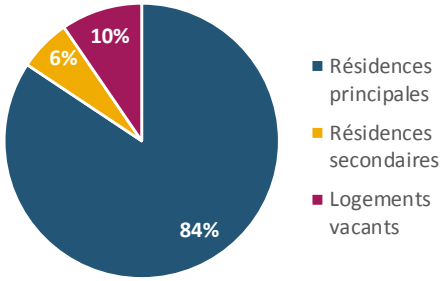
A. Une progression rapide du parc de logements

Plus de 37 200 logements en 2015

En 2015, Gaillac-Graulhet Agglomération compte 37 277 logements (selon Filocom), inégalement répartis sur le territoire. Gaillac et Graulhet concentrent presque 40% des logements du territoire, et les 4 communes urbaines plus de 53%.

Répartition du parc par type de logement

Source : Filocom 2015



Entre 2009 et 2015, le parc des logements a progressé de 9,5%, soit une progression de 536 logements par an en moyenne. Cette évolution est supérieure à celle enregistrée sur le département (6% sur la même période), ce qui reflète un certain dynamisme du marché de la production de logements sur le territoire.

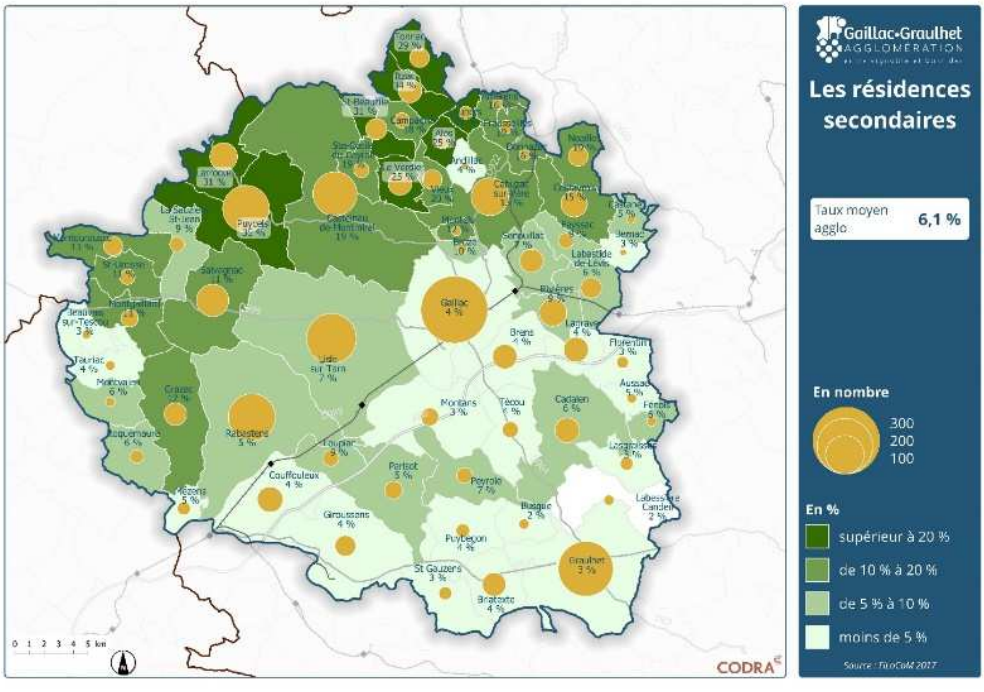
Selon les données Filocom 2015, seules 2 communes n'ont pas connu de création de nouveaux logements (Loubers et Puycelsi). Toutes les autres communes ont gagné des logements supplémentaires et 6 ont connu une progression de logements supérieure à 20% (Couffouleux, Lagrave, Lasgraisses, Mézens, Montdurausse et Tauriac).

Cette progression a largement profité au développement des résidences principales (+11%). On compte également quelques résidences secondaires en plus (+4,8%) mais leur proportion reste légèrement plus faible qu'au niveau du département et sont principalement concentrées dans le Nord du territoire.

Les résidences principales représentent 84% des logements (82% à l'échelle départementale).

Au global, la vacance est importante, de l'ordre de 10%. C'est le signe d'un marché immobilier peu tendu ou désajusté dans certaines communes. On peut y lire un phénomène de renouvellement de l'offre résidentielle, qui met de côté les biens obsolètes notamment dans les centres anciens. Il s'agit d'une proportion identique à celle constatée à l'échelle du Tarn.

Les résidences secondaires ne représentent que 5,5% des logements en 2015 (contre 5,9% en 2010) mais certaines communes rurales affichent parfois jusqu'à un tiers des logements. Ce parc est stable en (+38) entre 2010 et 2015.

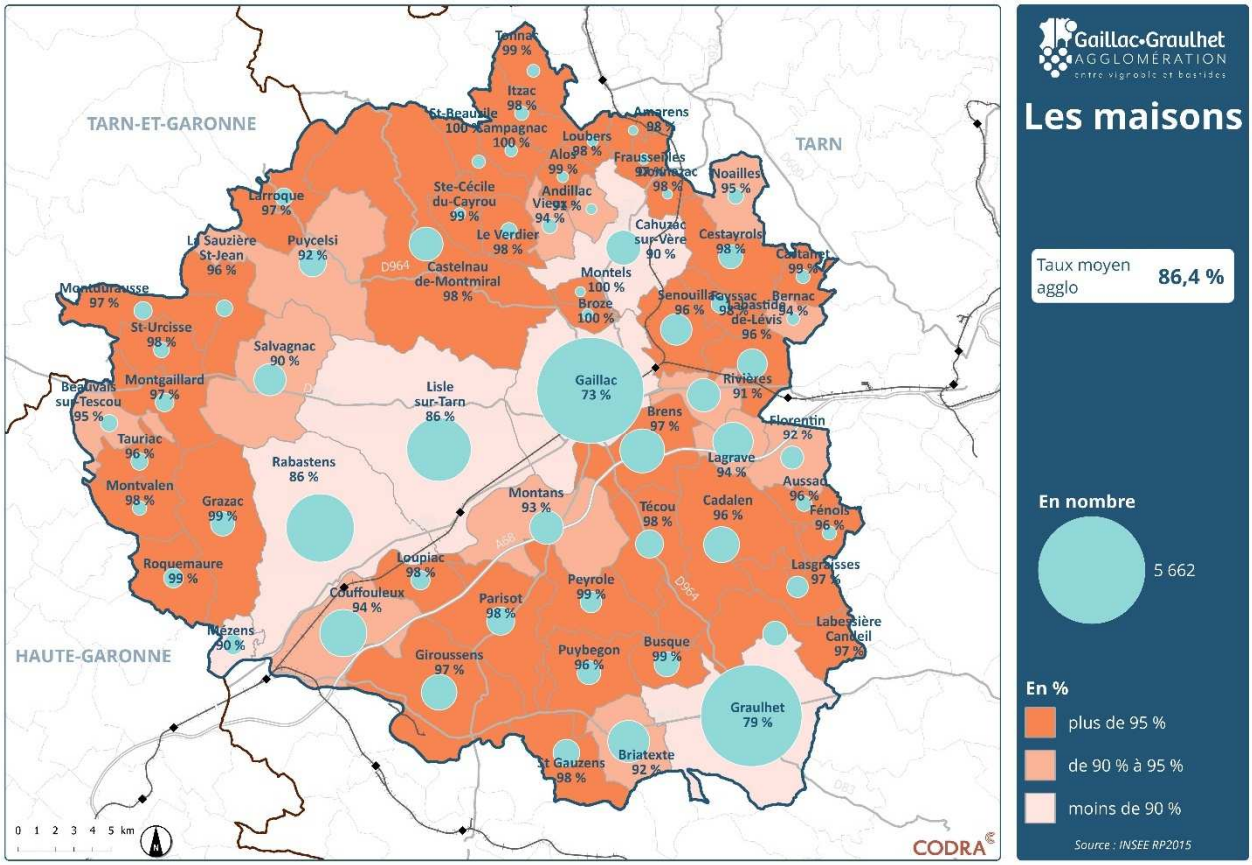


B. Un parc de logements uniforme

Une predominance de l'habitat individuel

Les maisons individuelles représentent plus de 86% des logements selon l'INSEE en 2015. Leur poids est de plus en plus important (85% en 2010), signe que la production de logements est essentiellement tournée vers l'individuel. Par comparaison, la référence moyenne en France est 55,7% en 2015.

Ainsi, l'habitat collectif ne concerne que 14% des logements en 2015. 85% des logements collectifs sont situés dans les quatre communes urbaines, dont 42% à Gaillac et 27% à Graulhet. Dans les autres communes du territoire, le parc de logements est quasi exclusivement composé de logements individuels.



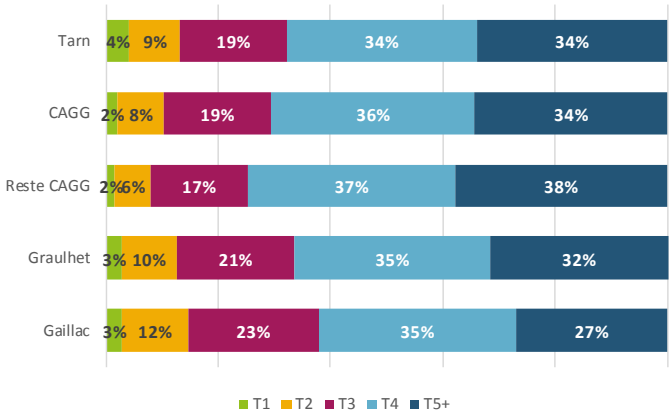
Les grands logements majoritaires

Corollaire d'un modèle pavillonnaire prédominant, on constate une surreprésentation de grandes typologies : 70% des logements sont des T4 ou plus contre 68% à l'échelle départementale selon Filocom en 2015.

À l'inverse, les petites typologies sont peu présentes (10% de T1 et T2) et essentiellement concentrées dans les communes urbaines, en particulier à Gaillac et Graulhet. Cette offre se polarise sur des logements locatifs dans de petits collectifs en centres anciens.

Répartition du parc de logements par typologies

Source : Filocom 2015



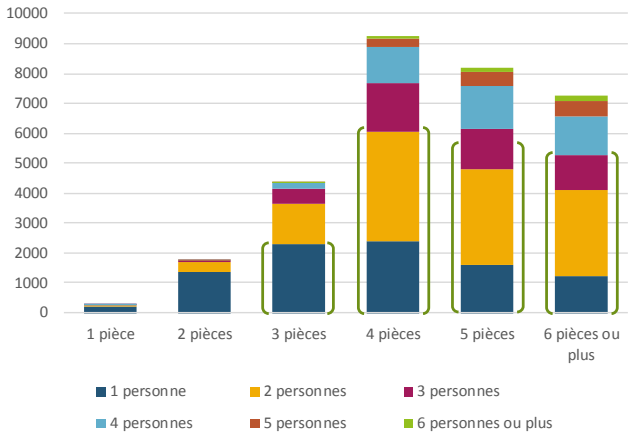
DES RESIDENCES PRINCIPALES GLOBALEMENT SOUS OCCUPEES

La structure de la majorité du parc existant interroge sur son adéquation avec l'évolution de la composition des ménages.

La comparaison entre la taille des ménages et les typologies occupées montre ainsi une réelle sous-occupation des grands logements. En effet, 60% des résidences principales de 4 pièces et plus sont occupées par des ménages d'une ou deux personnes.

Des phénomènes de sous-occupation des logements

Source: INSEE 2015

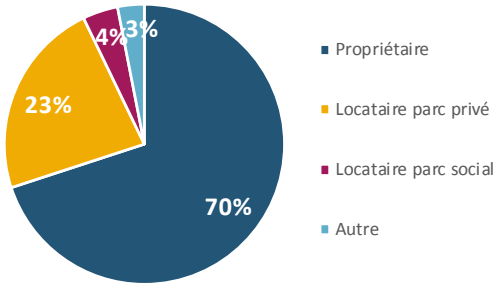


C. Un territoire d'accession à la propriété

70% des ménages sont propriétaires de leur logement en 2015 selon Filocom, contre 66% à l'échelle départementale (et 57% en France).

Statut d'occupation des résidences principales

Source : Filocom 2015



LE PARC LOCATIF PRIVE SE DEVELOPPE, LENTEMENT

Il représente environ 23% des résidences principales (7 195 logements), proportion identique au niveau départemental. Il est néanmoins davantage présent dans les communes urbaines, où les formes d'habitat sont plus variées (Gaillac, Graulhet, mais aussi Lisle-sur-Tarn et Rabastens dans une moindre mesure). Plus des deux-tiers des logements locatifs privés sont concentrés sur 4 communes du territoire tandis qu'ils peuvent être quasiment absents dans certaines communes rurales

Entre 2009 et 2015, la part des locataires du parc privé a néanmoins progressé d'un point.

LE PARC LOCATIF SOCIAL EST ENCORE PEU REPRESENTE

Selon les données Filocom, le parc locatif public est très peu représenté (4,1% des résidences principales en 2015) mais il a néanmoins progressé depuis 2009 (3,7%).

QUATRE COMMUNES CONCERNEES PAR LA LOI SRU SUR L'AGGLOMERATION

Ces communes de plus de 3 500 habitants sont concernées par les obligations de la loi SRU en matière d'offre locative sociale, et doivent atteindre 20% de logements locatifs sociaux : Gaillac, Graulhet, Lisle-sur-Tarn, Rabastens.

Selon le décompte SRU fourni par les services de l'Etat pour les 4 communes concernées, la part du locatif social serait en moyenne de 11,5%. Le Porter à Connaissance de l'État indique un déficit actuel de 1 450 logements locatifs sociaux pour ces communes, dont les situations sont contrastées avec des taux de logements locatifs sociaux qui varient de 4,8% à 15,47%.

Etat notifié des LLS au 1/01/2018 sur les communes de plus de 3500 habitants de la CAGG						
	Logts ordinaires conventionnés	Equivalents-logements (foyers, CHRS...)	Total logements conventionnés	Nbre de RP	Taux de LLS	LLS manquants
Gaillac	868	58	926	7 178	12,90 %	509
Graulhet	826	60	886	5 728	15,47 %	259
Rabastens	117	7	124	2 583	4,80 %	392
Lisle-sur-Tarn	133	0	133	2 117	6,28 %	290
TOTAL	**1 944**	**125**	**2069**	**17 606**	**11,5 %**	**1 450**

Source : Courrier du Préfet du 25/01/2019

Ces communes sont exemptées de leurs obligations du fait de leur desserte insuffisante vers un pôle d'emploi tendu sur le triennal 2017-2019.

Remarque : les monographies des communes affichent le nombre de logements sociaux identifiés dans Filocom 2015 (les chiffres sont de fait différents)

2. Les fragilités identifiées du parc de logements

A. Un parc de logements ancien et parfois en mauvais état

UNE MAJORITE DE LOGEMENTS CONSTRUITS AVANT LA 1ERE REGLEMENTATION THERMIQUE

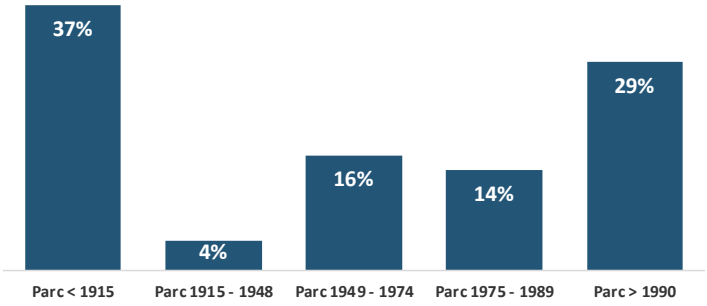
Sur le territoire, on constate que le parc est ancien puisque 57% des logements ont été construits avant la première réglementation thermique de 1974. Ce parc peut présenter des besoins en matière de rénovation énergétique.

37% des logements sont antérieurs à 1915, il s'agit principalement du bâti présent dans les centres anciens dont une partie est à réhabiliter.

L'enjeu de mise à niveau du parc au plan thermique est déjà pris en considération par des interventions d'amélioration mais la vulnérabilité énergétique demeure un sujet d'action pour les années qui viennent.

Ancienneté du parc de logements

Source : Filocom 2015



UN PARC PRIVE POTENTIELLEMENT INDIGNE DIFFICILE A QUANTIFIER

Le PPPI (Parc Privé Potentiellement Indigne) recense les logements classés en catégorie cadastrale 6 (ordinaire) occupés par des ménages au revenu fiscal de référence inférieur à 70 % du seuil de pauvreté, ainsi que ceux classés en catégorie cadastrale 7 ou 8 (médiocre ou très médiocre) occupés par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 50 % du seuil de pauvreté.
Cette méthode repose ainsi sur l'hypothèse qu'un logement a plus de risque de ne pas avoir été amélioré ou réhabilité s'il est aujourd'hui occupé par un ménage aux revenus modestes. Le classement en catégorie cadastrale date néanmoins de 1970 et est mis à jour de façon inégale, certains logements ont donc pu faire l'objet d'amélioration depuis. Il faut ainsi considérer ces données avec précaution, elles constituent une alerte potentielle mais doivent généralement être complétées par des relevés de terrain.

Selon l'exploitation du fichier PPPI 2013, dernier en date, on recense sur le territoire 22 452 logements classés en catégorie 6-7 ou 8. Si l'on retient uniquement les logements classés en catégorie 7 et 8 (les plus dégradés), on compte 3 680 logements, soit environ 10,6% du total des logements, un chiffre supérieur à celui constaté au niveau du département (9,5%).

Les communes de Gaillac et Graulhet concentrent davantage de logements potentiellement indignes (respectivement 11,4% et 13,7%), il s'agit dans les 2/3 des cas de bâti construit avant 1949, principalement localisé dans les centres anciens. Ce parc semble davantage occupé par des ménages pauvres notamment à Graulhet.

La part des résidences principales classées en catégories 7 et 8 au sein des ménages pauvres s'élève à 36% sur l'agglomération.

DES COPROPRIETES FRAGILES DANS LES CENTRES ANCIENS

Le fichier des copropriétés fragiles de l'ANAH classe les copropriétés en quatre familles à partir d'une grille de notation identifiant des critères de difficulté (revenus des occupants, vacance, taux de suroccupation, état du bâti…) allant de la classe A (faible potentiel de fragilité) à la classe D (potentiel de fragilité le plus important).

D'après l'analyse du fichier des copropriétés fragiles de l'ANAH, sur le territoire, on identifie 121 copropriétés potentiellement fragiles dont 30 copropriétés classées « en catégorie D » situées :

- 20 à Gaillac
- 3 à Graulhet
- 5 à Rabastens
- 1 à Cestayrols
- 1 à Lagrave

Il s'agit de petites copropriétés comportant entre 2 et 11 lots avec pour 80% une grande majorité de locataires parmi les occupants et un bâti ancien, construit avant 1949. L'absence de propriétaires occupants au sein de l'immeuble est souvent un signe de fragilité en tant que tel dans la mesure où les propriétaires bailleurs sont d'expérience globalement moins investis dans la vie de la copropriété et dans les processus de décisions notamment en matière de vote de travaux. La taille des copropriétés peut également s'avérer problématique puisqu'il est possible que peu d'entre elles soient réellement organisées et possèdent un règlement de copropriété qui régit les parts de chacun affectées à l'entretien de l'immeuble.

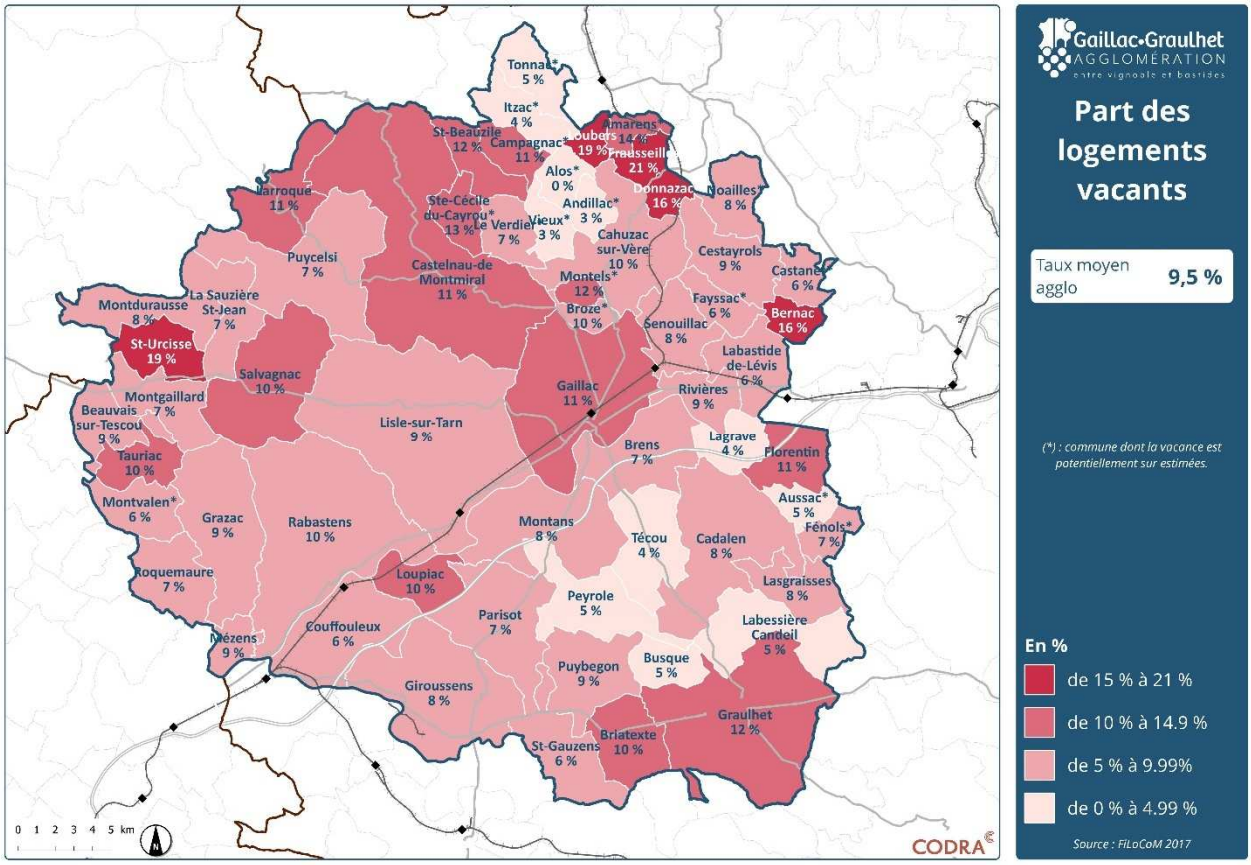
15 copropriétés, soit la moitié des 30 identifiées comme ayant le plus fort potentiel de fragilité, ont connu une évolution préoccupante entre 2005 et 2009 (augmentation de la part de familles monoparentales, suroccupation, tendance à la baisse des revenus moyens…, éléments qui génèrent de la mobilité et de la vacance au sein des immeubles). De même, les mutations font apparaître des reventes à des personnes morales (SCI…).

Les copropriétés plus récentes, construites dans les années 2000 lors de périodes d'investissement locatif et de défiscalisation, peuvent aussi présenter des signes de fragilité et seront à observer. Pour l'instant, elles ne font pas l'objet d'un recensement particulier.

B. Un phénomène de vacance bien installé

UNE VACANCE IMPORTANTE ET QUI CONCERNE UNE GRANDE PARTIE DU TERRITOIRE

En 2015, la Communauté d'agglomération comptabilise 3 554 logements vacants, soit près de 10% du parc total. Au-delà de 7-8%, on considère que la vacance devient problématique sur un territoire.



Gaillac et Graulhet, ainsi que certaines communes situées au Nord du territoire, plus rurales, sont davantage marquées par ce phénomène de vacance qui peut atteindre plus de 15% des logements sur certaines communes situées à la frange nord-est du territoire.

La vacance de courte durée, dénommée la vacance conjoncturelle, est nécessaire à une certaine fluidité du marché. Il s'agit de la vacance générée entre deux locations ou un changement de propriétaire, avec parfois l'exigence de réaliser quelques travaux avant une relocation, ou du temps nécessaire à la vente d'un bien.

La vacance conjoncturelle s'oppose à la vacance structurelle, qui s'explique par les caractéristiques propres au bien : son état, sa localisation, sa configuration ou son confort. Il s'agit de biens vacants sur une longue durée parce que considérés « hors marché » : ils ne répondent pas à la demande. En théorie, on estime que la vacance structurelle concerne les biens vacants depuis plus de 3 ans. Cette vacance représente 769 logements sur le territoire dont 355 logements vacants depuis au moins 9 ans.

UN PARC DE LOGEMENTS VACANTS QUI AUGMENTE

Entre 2009 et 2015, le nombre de logements vacants a progressé de 14%, mais la part de ces logements dans le total des logements reste stable sur la même période, autour de 10%, comme sur le reste du département.

UNE VACANCE LIEE A UN PARC ANCIEN ET EN MAUVAIS ETAT

En 2015, on constate que la plupart des logements vacants privés se concentrent dans le bâti le plus ancien, dont la construction est antérieure à 1915. Il s'agit d'un bâti vétuste, voire dégradé, nécessitant probablement d'importants travaux de remise en état avant de pouvoir être de nouveau occupé, ou ne correspondant plus aux attentes des ménages.

Parallèlement, les ménages semblent se détourner des logements construits sur la période 1949-1974. L'absence de réglementation thermique à cette époque peut expliquer un moindre intérêt des ménages à occuper ce parc au profit de constructions plus récentes, tenant compte de critères de performance énergétique.

C. Des interventions menées pour améliorer le parc de logement et accompagner les propriétaires les plus fragiles

Les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH

En 2015, près de 4 ménages sur 10 propriétaires occupants étaient éligibles aux aides de l'ANAH. Si ce taux est légèrement plus élevé que sur l'ensemble du département du Tarn (39%), il est nettement plus important à Graulhet où plus de la moitié des propriétaires occupants sont éligibles et parmi ces ménages plus de 65% sont âgés de plus de 60 ans.

Propriétaires occupants éligibles à ANAH en 2015 / FILOCOM

Source : PAC	Part des PO éligibles à l'ANAH	Part des PO éligibles de plus de 60 ans
Gaillac	36,8%	69,5%
Graulhet	52,0%	65,7%
Reste Agglo	37,3%	63,4%
Agglo	**39,6%**	**64,8%**
Tarn	38,9%	65,5%

Une culture de l'intervention sur le parc privé

Il existe sur le territoire une culture de l'intervention sur le parc privé. En effet, plusieurs opérations ont été menées sur l'ensemble du territoire : chacune des trois anciennes intercommunalités avait mis en place des Opérations programmées d'amélioration de l'Habitat (OPAH) destinées à l'amélioration énergétique des logements et à l'adaptation face à la perte d'autonomie. Une OPAH de renouvellement urbain (OPAH-RU) portant sur les centres-villes de Gaillac, Graulhet et Lisle-sur-Tarn avait également été mise en place sur Tarn et Dadou. Ces dispositifs sont aujourd'hui terminés.

Rappel des dispositifs menés jusqu'en 2016 :

- Une OPAH de droit commun sur l'ancien territoire de la CC de Tarn et Dadou (3 ans) – animée par un opérateur – 2012-2015
- Une OPAH-RU multisites ciblée sur les centres anciens de Gaillac, Graulhet et Lisle-sur-Tarn (5 ans) - animée par un opérateur – 2012-2016
- Une OPAH sur l'ancien territoire de la CC du Rabastinois (4 ans) – menée en régie – 2012-2016
- Une OPAH sur l'ancien territoire de la CC de Vère-Grésigne – Pays Salvagnacois (4 ans) – menée en régie – 2012-2015

La plateforme Rénovam a été mise en place pour une durée de trois ans le 25 octobre 2016, en partenariat avec l'Ademe, l'Anah, la région Occitanie, le département du Tarn, l'Adil et l'Espace Info Énergie – CAUE81.

Ce service d'accompagnement à la rénovation énergétique accueille l'ensemble des ménages quels que soient leurs revenus, et leur propose un accompagnement pour le choix des travaux, le montage et le suivi des demandes d'aides financières (pour les subventions de l'ANAH, de la Région et de la Communauté d'agglomération). Un audit énergétique est proposé gratuitement aux ménages modestes, ou pour un reste à charge de 70€ pour les autres ménages.

Bilan après deux ans et demi d'activité :

- Rénovam a enregistré 1 200 inscriptions de projets de ménages, dont 73 % sont des foyers aux revenus modestes (éligibles ANAH ou éco-chèque Région).
- On totalise 218 projets dont les travaux sont terminés, 160 dont les travaux sont à venir (subventions accordées).
- Les 218 projets de travaux terminés représentent 3,6 millions d'€ d'investissement, dont 60 % sont à destination de professionnels du territoire, 93 % des professionnels du Tarn.

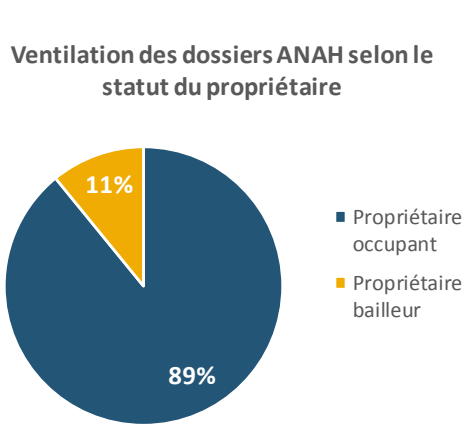
Les objectifs fixés par la convention sont atteints à hauteur de 55 %. Ce résultat affiche néanmoins un progrès constant à chaque évaluation semestrielle, ce qui souligne le dynamisme croissant du dispositif.

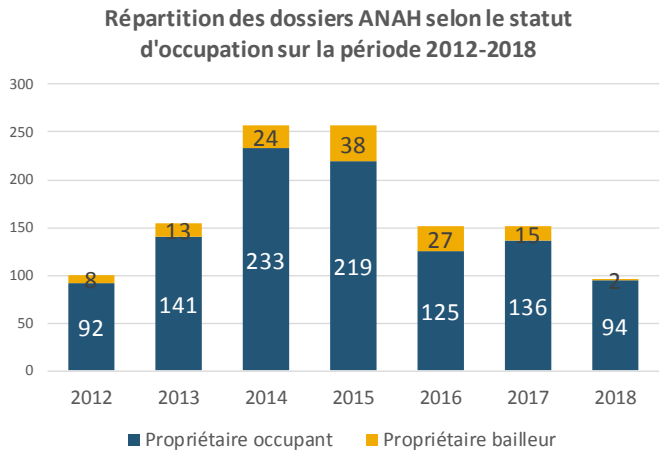
Parallèlement, un Programme d'intérêt général (PIG) départemental de résorption de l'habitat indigne et d'adaptation des logements est actuellement en cours.

Des OPAH ayant permis d'accompagner les propriétaires occupants

Au global, sur la période 2012-2018 (année partielle), sur les 1 167 dossiers déposés à l'ANAH pour une demande de subvention, près de 90% ont concerné des propriétaires occupants (1 040 demandes contre 127 pour des bailleurs). La refonte du régime d'aides de l'ANAH en 2011 et la priorité donnée aux propriétaires occupants se traduisent dans les résultats obtenus sur le terrain.

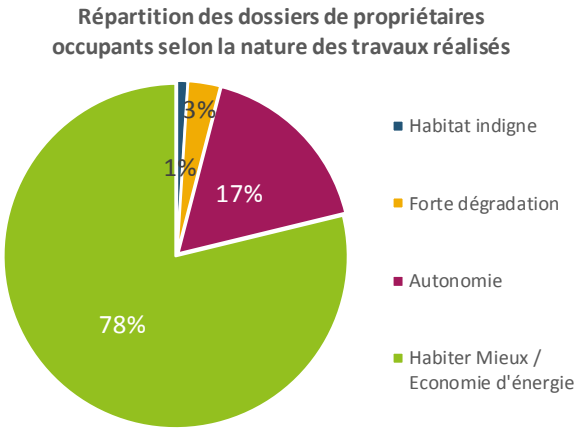
Les années 2014/2015 ont connu une plus forte demande (+67% par rapport à 2013), due aux évolutions de réglementations de l'ANAH, notamment le renforcement du programme *Habiter Mieux* et l'augmentation des plafonds d'éligibilité, accompagnées par une importante communication nationale et l'animation locale d'OPAH. Ce sont aussi les années qui ont connu une progression des dossiers de propriétaires bailleurs.





Aussi, la grande majorité (plus des ¾) des dossiers constitués porte sur des projets de travaux d'économies d'énergie : OPAH intercommunale, plateforme Rénovam. Les demandes relatives à l'adaptation des logements (17%) attestent également de nouveaux besoins d'une population vieillissante, qui cherche à se maintenir à domicile le plus longtemps possible.

En revanche, le traitement de l'habitat très dégradé, voire indigne, est très insuffisant au regard des situations constatées : d'une part un phénomène de vacance, notamment dans certains centres-bourgs, croissant pour ce qui relève des logements très dégradés, et d'autre part un parc privé potentiellement indigne relativement important. Il s'agit de situations plus complexes à traiter et nécessitant un temps d'accompagnement plus long pour aboutir. Le repérage plus difficile de ces situations est probablement insuffisant et demande une amplification du partenariat avec les acteurs départementaux (PDLHI, ARS, CAF)



Globalement, les propriétaires occupants se sont bien saisis des différentes OPAH. Ce sont les bénéficiaires majoritaires de ces dispositifs dont une grande majorité de propriétaires très modestes, confirmant ainsi l'intérêt social de ces opérations.

87% des dossiers déposés à l'ANAH ont été constitués grâce aux dispositifs intercommunaux : 76% dans le cadre des OPAH, 11% dans le cadre du dispositif Rénovam et 13% en diffus ou dans le cadre du PIG départemental. Ainsi, il semble que les dispositifs de suivi-animation favorisent nettement la réalisation des opérations.

De premieres interventions en amelioration du parc et renouvellement urbain

Quant à l'OPAH-RU sur les 3 centres de Gaillac, Graulhet et Lisle-sur-Tarn, elle a davantage permis de traiter l'habitat très dégradé plus concentré dans les centres anciens en remettant sur le marché des logements locatifs et en mobilisant des propriétaires bailleurs. 8 situations d'insalubrité ont pu être traitées, un résultat qui reste assez faible, peut-être par manque de procédures coercitives ou de travail à l'îlot tel qu'il avait été préconisé lors de l'étude pré-opérationnelle.

Seul l'îlot du Gouch à Graulhet a fait l'objet d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) avec un financement THIRORI qui permettra de créer 12 logements. Cette opération souligne toutefois le temps nécessaire au montage de ce type d'opération et la difficulté de trouver un opérateur capable de porter dans la durée et de mettre œuvre ce type de procédure complexe.

Au final, l'OPAH-RU a permis de traiter 98 logements dont une majorité de bailleurs. Toutefois, les résultats restent mitigés puisque seulement 35% des objectifs ont été atteints et les résultats restent disparates selon les communes :

- Gaillac concentre 57% des logements rénovés et 75% des projets locatifs réalisés,
- Graulhet : 24% des réhabilitations et peu de projets locatifs du fait d'un marché peu tendu qui peine à attirer les investisseurs,
- Lisle-sur-Tarn : 19% des réalisations mais aucun projet lié au traitement des termites qui représentait pourtant un enjeu important (financé à l'époque par l'ANAH).

Malgré des taux de subvention de l'EPCI conséquents, le reste à charge pour les bailleurs reste important (rénovation lourde, avec de nombreuses contraintes en centre ancien : ABF, réorganisations structurelles des immeubles pour les rendre habitables coûteuses, surcoûts de travaux…).

En outre, le dispositif OPAH-RU n'a pas été suffisamment relayé par des actions sur l'appareil commercial et artisanal, ni sur les espaces publics rénovés, etc. Une vision d'ensemble des actions d'aménagement sur les centres-villes aurait permis un meilleur effet d'entrainement. C'est dans ce sens que la ville de Gaillac

s'est engagée dans la mise en place d'une AVAP (aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine), en articulation avec cette première OPAH-RU.

Toutefois, les permanences d'accueil et d'information ont été fortement fréquentées, preuve du besoin de proximité et d'accompagnement des propriétaires.

DES DISPOSITIFS COMPLEMENTAIRES MIS EN PLACE EN FAVEUR DE L'AMELIORATION DU PARC PRIVE

Certaines opérations sont complétées par d'autres telles que des actions sur les façades qui donnent une meilleure visibilité aux opérations. Ainsi, 7 communes y ont eu recours durant l'OPAH d'ex Tarn et Dadou.

UN BILAN GLOBALEMENT POSITIF DES OPAH MAIS DES BESOINS QUI RESTENT IMPORTANTS

Le bilan général des OPAH fait état d'un nombre important de projets abandonnés faute de trésorerie suffisante ou de renoncement en raison de contraintes techniques trop importantes engendrant des coûts de travaux élevés.

Ainsi, le bilan est globalement positif puisque :

- Les dispositifs ont généré près de 24 millions d'euros de retombées économiques dont 60% pour des entreprises locales,
- Les OPAH « classiques » ont surtout profité aux ménages très modestes qui n'auraient probablement pas pu réaliser de travaux sans les aides financières et l'accompagnement technique,
- Les logements traités dans les centres anciens étaient souvent vacants avant travaux et ont été remis sur le marché locatif, selon les indications des bilans des opérateurs,
- Les travaux d'économie d'énergie ont été plébiscités et ont permis de réduire les charges des occupants et de traiter un parc énergivore,
- La mobilisation du parc privé a permis de conventionner avec l'ANAH 146 logements locatifs, assimilés à des logements sociaux.

Au global, les résultats sont positifs, néanmoins au regard du niveau de la vacance, du manque d'attractivité de l'offre résidentielle dans les centres anciens, du manque de repérage des situations d'habitat indigne, il apparaît opportun de poursuivre une action sur le parc privé dans la durée pour remettre en marché des logements de bonne qualité notamment locatifs.

D. Des fragilités au sein du parc social également

2 QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

Le territoire comporte deux quartiers inscrits à la politique de la ville : Lentajou-Catalanis à Gaillac, Crins En Gach à Graulhet. Ces deux quartiers concentrent 52% du parc locatif social de l'EPCI. Conçus dans les années 60, ils ont les caractéristiques des quartiers de cette période (habitat collectif, urbanisme typé, obsolescence du parc, occupation sociale…) qui aujourd'hui manquent d'attractivité.

Le quartier prioritaire de Graulhet

Le quartier Crins – En Gach à Graulhet est composé de 500 logements locatifs sociaux gérés par Tarn Habitat (215 logements à En Gach et 285 logements à Crins 1 et 2).

Il inclut également le cœur historique médiéval de la commune. Selon une étude de l'INSEE publiée en 2018, 20% des logements sont vacants à l'échelle du quartier prioritaire.

Il compte 2 700 habitants en 2013, soit 23% de la population communale. Avec l'évolution de la composition des ménages, le quartier perd des habitants.

Le taux de pauvreté est de 41% contre 23% à l'échelle de la commune, et le revenu médian par unité de consommation est très faible : 13 442 € par an contre 16 749 € par an à l'échelle de la ville (ce qui est également un niveau bas). Les résidents du centre ancien sont assez âgés, tandis que les ménages logés dans les ensembles sociaux des années 60 sont plus familiaux.

Le quartier d'En Gach à Graulhet a fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain ayant permis de changer l'image de ce quartier, qui a aujourd'hui retrouvé une réelle attractivité. Réalisé avec le soutien de l'ANRU, le projet a obtenu en 2013 la labellisation Eco-quartier, après sa réalisation.

Le quartier prioritaire de Gaillac

Le quartier Lentajou-Catalanis à Gaillac est composé de 333 logements locatifs sociaux gérés par Tarn Habitat (171 à Catalanis dont 12 maisons individuelles et 162 à Lentajou). Historiquement, ces logements étaient destinés à loger les ouvriers viticoles principalement issus de l'immigration.

En 2013, il abrite 1 170 habitants, soit 8% de la population gaillacoise. Le nombre d' habitants diminue actuellement dans le périmètre du quartier.

Le taux de pauvreté y est de 43% et le niveau de vie médian de 12 988 euros par an. Ces

logements sont également marqués par le vieillissement important de leur population, plus rapide qu'à l'échelle communale. Les personnes seules y sont nombreuses, représentant 50% des ménages.

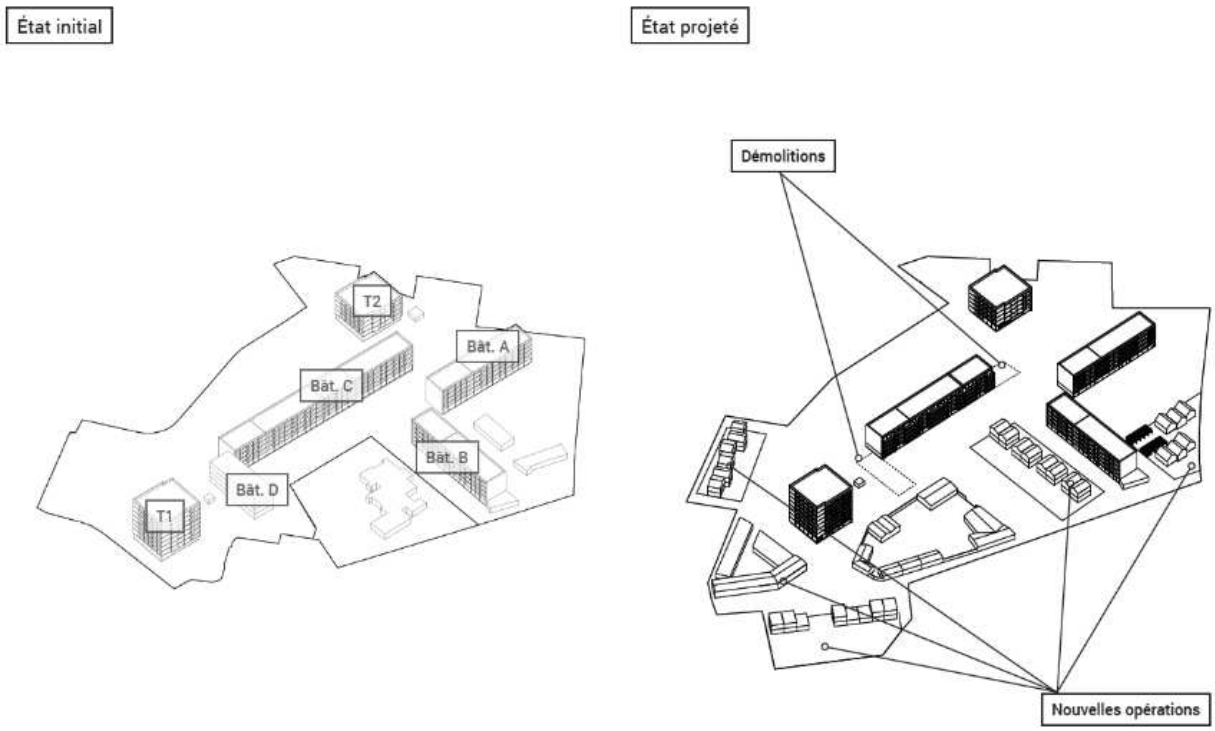
DES ACTIONS DE REQUALIFICATIONS PASSEES ET A VENIR

Afin de poursuivre la requalification du parc social et redonner de l'attractivité à ces quartiers, deux projets de renouvellement sont en cours de réalisation, hors aides ANRU, portés par bailleur Tarn Habitat, les mairies et la Communauté d'agglomération :

- Le quartier Lentajou à Gaillac
- Le quartier Crins 2 à Graulhet

Rénovation urbaine du quartier Lentajou

Le projet prévoit la démolition de 30 logements (dont 28 logements sociaux de Tarn Habitat) et la reconstitution de 36 à 40 logements selon des formes urbaines et des typologies variées. 134 logements seront réhabilités également. Le projet prévoit une recomposition globale du quartier, avec un travail prévu sur les équipements scolaires, l'activité économique et les espaces publics.



Source : Etude urbaine et sociale du quartier Lentajou - KWBG - ECR - Arcus | Nov.16

Rénovation urbaine du quartier Crins 2

A Graulhet, le projet de rénovation urbaine prévoit la reconfiguration des espaces publics, la réhabilitation de 157 logements et la création de 10 nouveaux logements, 35 logements ayant déjà été démolis.

Par ailleurs, Tarn Habitat prévoit à moyen termes :

- une réhabilitation sur le quartier de Crins 1 (5-6 ans)
- une réhabilitation de Catalanis (7-8 ans)

Dans l'intervalle, les interventions seront ponctuelles (entretien courant).

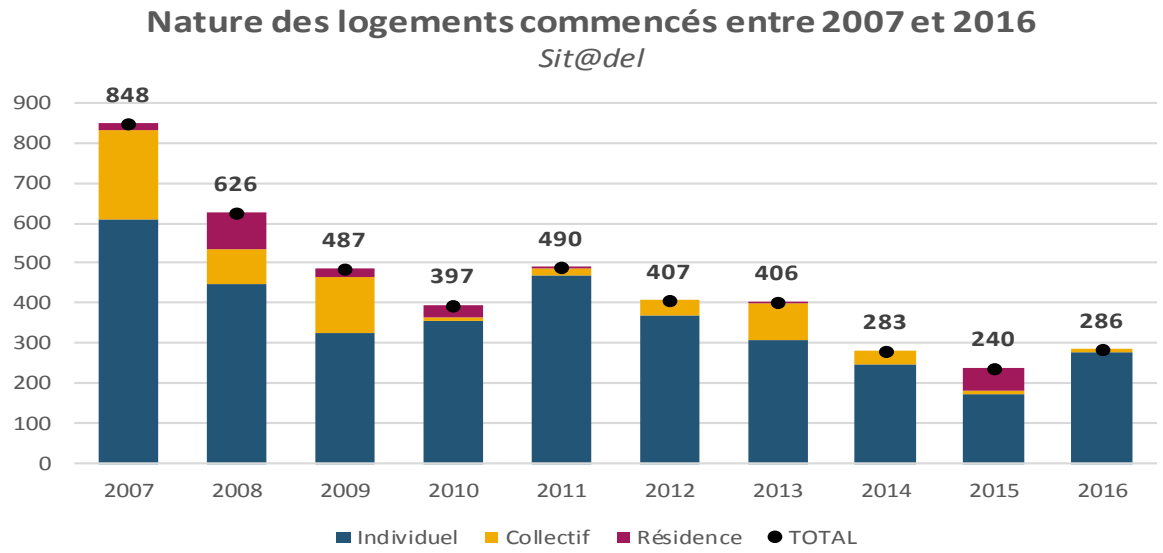
En Synthèse

- ◇ Une offre résidentielle majoritairement constituée de maisons individuelles, occupées essentiellement par des propriétaires
- ◇ Une distorsion croissante entre la structure du parc de logements et la composition des ménages
- ◇ Un parc locatif peu représenté et inégalement réparti, surtout le locatif social
- ◇ Un niveau de vacance élevé qui interroge sur une dynamique de marché davantage tournée vers la production de logements neufs individuels et qui met de côté le parc ancien des cœurs des villes et des villages
- ◇ Des politiques volontaristes d'intervention sur le parc de logement privé comme public, mais des fragilités qui demeurent et des besoins d'intervention qui restent importants

Les dynamiques des marchés de l'habitat

1. Une production de logements tournée vers l'individuel

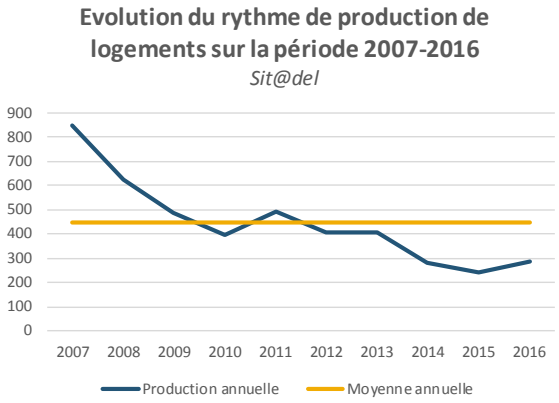
A. Une production en logements ralentie ces dernières années



Bien que la moyenne de la production s'établisse autour de 447 logements produits par an sur les 10 dernières années, l'analyse des données Sit@del montre une diminution progressive de la construction amorcée depuis 2011. À partir de 2012, le rythme de construction est inférieur à la moyenne constatée sur la période observée ; le rythme passe à 324 logements annuels.

Auparavant, on constate également une forte chute en 2008 au moment de la crise financière et immobilière.

Ainsi, la production est passée de 848 logements en 2007 à 286 logements en 2016 (-66%). Cette tendance est un peu moins forte à l'échelle du département (-58%).



UNE CONSTRUCTION EN LOGEMENTS INEGALEMENT REPARTIE SUR LE TERRITOIRE

L'offre nouvelle de logements s'est principalement développée sur les communes urbaines (44%), témoignant de leur attractivité résidentielle, dont Gaillac en tête qui concentre 21% de la nouvelle offre, suivi de Graulhet (11%).

Mais ce niveau de construction est très inférieur proportionnellement au nombre d'habitants des quatre communes urbaines (8 points d'écart).

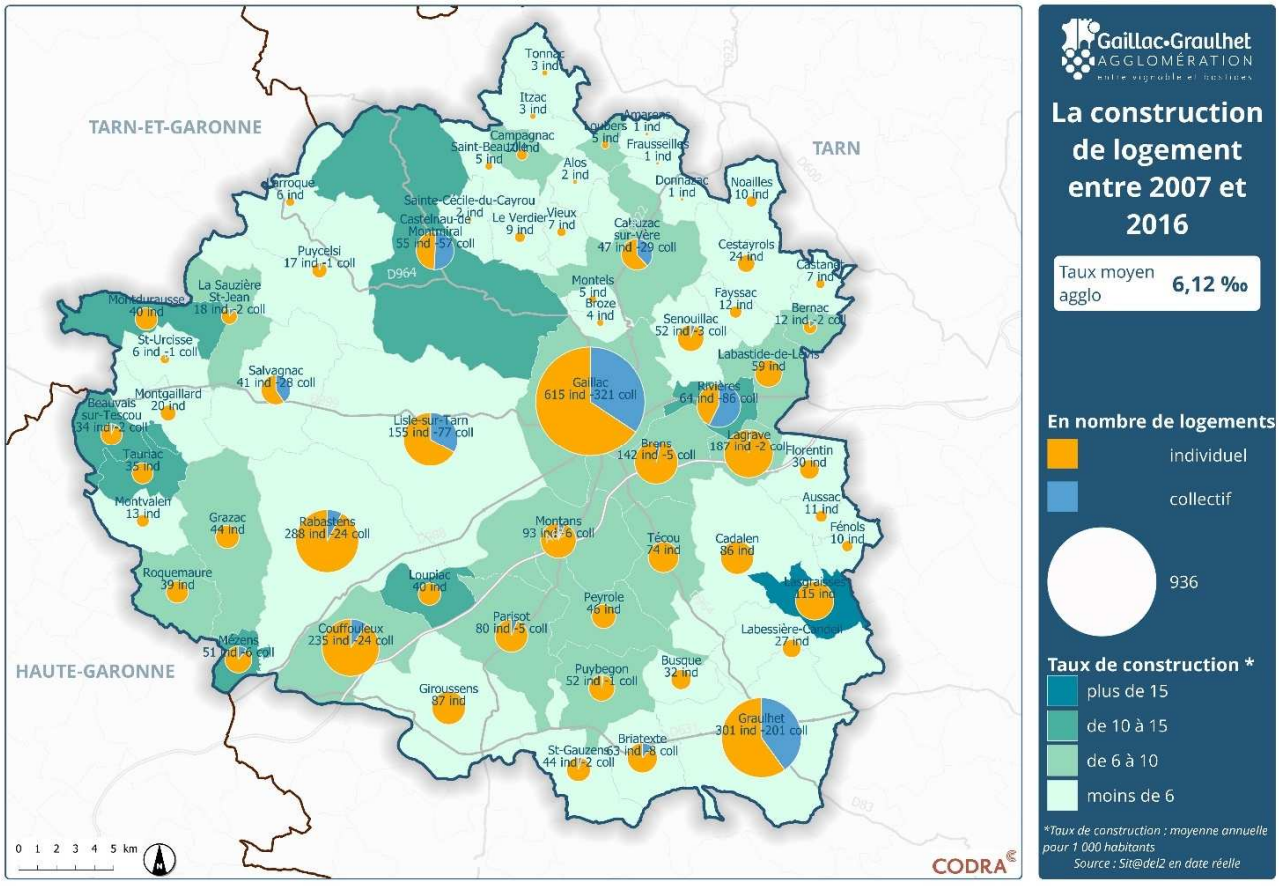
Part de la production de logements entre 2007-2016 comparé aux poids de population en 2015

	Population	Constuction
Communes urbaines	52%	44%
Bourgs ruraux relais polarisés	7%	9%
Bourgs ruraux relais	16%	18%
Bourgs ruraux en émergence	13%	16%
Communes rurales	12%	13%

Les bourgs ruraux relais polarisés (Brens et Couffouleux) ont participé pour 9% de la construction en logement, signe de leur développement important.

29 % des logements construits l'ont été dans des communes plus rurales (bourgs en émergence et communes rurales), témoignant d'une dynamique de construction dans ces communes. Ainsi, le taux de

construction est parfois élevé par rapport au nombre d'habitants dans certaines communes. C'est le cas notamment de Lasgraïsses, Beauvais-sur-Tescou, Castelnau de Montmiral, Loupiac, Mézens, Montdurausse, Rivières ou encore Tauriac, attestant parfois de l'attractivité des communes situées à la limite ouest du territoire à proximité de Toulouse et, dans certains cas, des opportunités de commercialisations de terrains à bâtir dans ces communes. En revanche, les communes situées au nord du territoire ont connu un développement moindre de l'habitat (Alos, Amarens, Andillac, Donnazac, Frauseilles, Itzac, Loubers, Sainte-Cécile-du-Cayrou, Tonnac).



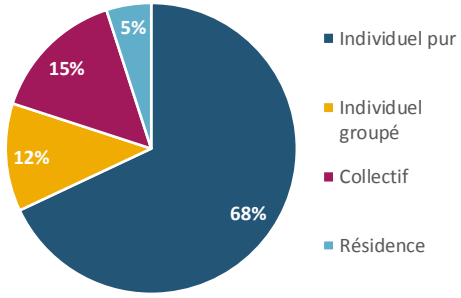
UNE PRODUCTION TOURNEE VERS LE LOGEMENT INDIVIDUEL

La production est majoritairement portée par le développement d'une offre en habitat individuel qui représente 80% de la construction neuve (dont 68% en individuel pur). C'est le socle du développement résidentiel de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet. Toutefois, on peut noter le tassement de la production depuis 2014.

L'habitat collectif s'est développé de 2007 à 2009, dans le cadre de quelques opérations réalisées en défiscalisation mais aussi avec le développement d'opérations de locatif social.

Type de logements construits entre 2007 et 2016

Source : SIT@DEL



Depuis 2009, la construction en collectif reste marginale et fortement liée à la production locative sociale. Globalement, la répartition des formes d'habitat est similaire à celle du département du Tarn.

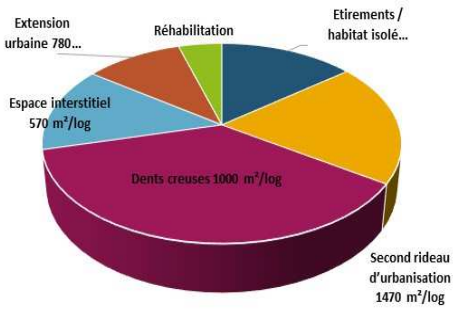
B. Une évolution vers un développement plus durable ?

*Quelques éléments produits par le groupement **PLURALITÉS / AMENA-Etudes / RUA / Donnadieu** pour le compte de l'Établissement public foncier (EPF) Occitanie dans le cadre de la réalisation d'un diagnostic foncier (2019).*

Les outils de maitrise du developpement de l'habitat peu mobilises

L'étude réalisée par l'EPF Occitanie donne les indications suivantes quant à l'organisation de la production de logements sur le territoire :

- 60% de la production est réalisée hors opération d'aménagement d'ensemble (division parcellaire, permis valant division…),
- 50% des nouveaux logements se situent dans les secteurs d'intensification/densification des tissus urbains existants,
- 10% en extension urbaine,
- 5% de la production provient d'opérations de réhabilitation et de renouvellement urbain qui ne nécessitent pas de consommation foncière nouvelle.

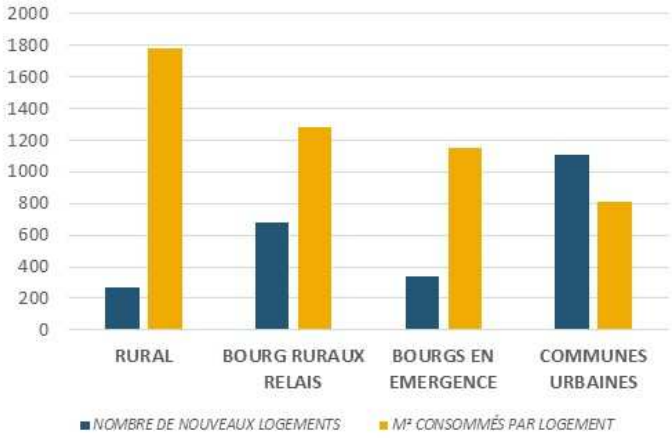


Nouvelles formes urbaines, densification, renouvellement.

Ce diagnostic foncier montre que 265 hectares ont été consommés depuis 2012 pour la création de logements (l'équivalent de 50 terrains de football par an) pour une moyenne de 1 100 m² par nouveau logement créé.

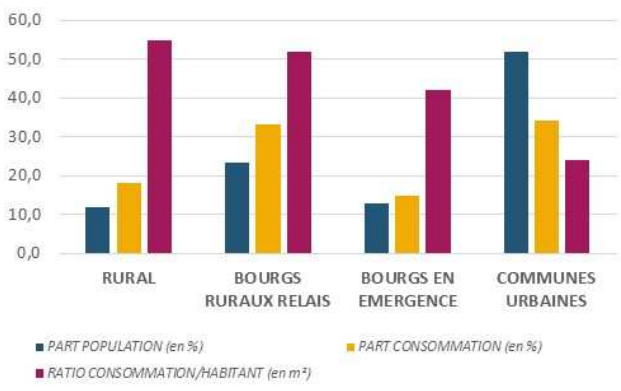
Néanmoins, des disparités existent selon les communes. La moyenne par logement est de :

- 800 m² pour les 4 communes urbaines,
- 1 200 m² environ pour les bourgs ruraux relais et les bourgs en émergence,
- 1 700 m² pour les communes rurales.



Il apparaît que la consommation foncière est proportionnellement plus importante que le poids démographique des bourgs ruraux relais et des communes rurales :

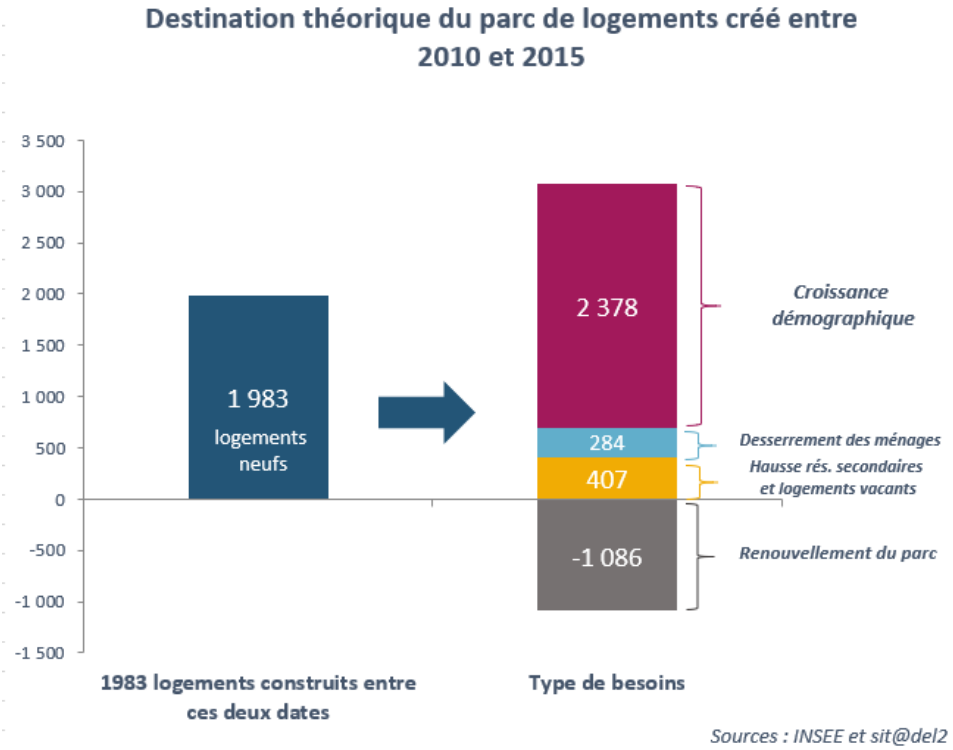
- 50 m² par habitant pour les bourgs ruraux relais et les communes rurales,
- 36 m² par habitant sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'agglomération.



C. Une production qui a en particulier servi la croissance démographique

L'analyse rétrospective de la production en logement vise à identifier les différentes catégories de besoins satisfaits par la production de 1 983 logements entre 2010 et 2015, au regard des évolutions démographiques et du parc de logements :

- Le **desserrement des ménages**, c'est-à-dire la diminution de la taille des ménages : décohabitations, vieillissement, évolution des configurations familiales,
- Le **renouvellement du parc** de logement, c'est-à-dire le nombre de logements neufs ayant remplacé des logements anciens démolis ou ayant changé d'affectation,
- L'alimentation des **réserves de fluidité** : la part des logements vacants et des résidences secondaires, qui permet également de mesurer la tension du marché (ou la détente en l'occurrence),
- L'**évolution démographique** : c'est la mesure de la fraction de l'offre ayant induit une augmentation de la population.



284 LOGEMENTS CONSTRUITS ONT REPONDU AUX BESOINS DE DESSERREMENT DES MENAGES

Les besoins liés au desserrement des ménages sont considérés comme endogènes, c'est-à-dire comme répondant directement aux besoins des habitants du territoire, indépendamment des besoins démographiques. La diminution de la taille des ménages induit un besoin en résidences principales plus important pour loger le même nombre d'habitants.

En 2015, la taille moyenne des ménages est de 2,31, tandis qu'elle était de 2,32 en 2010. À population constante, il a fallu 284 logements pour répondre au besoin de desserrement. Cela représente 14% de la production neuve.

Néanmoins, cela ne signifie pas que les ménages en situation de desserrement ont investi uniquement des logements neufs, mais que l'existence de ces nouveaux logements a favorisé des mouvements résidentiels, qui ont libéré des logements satisfaisant ces besoins.

Dans le cas de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet, la mesure du desserrement est en quelque sorte masquée par l'arrivée de familles, qui entretiennent le niveau de la taille moyenne des ménages à un niveau supérieur. Mais quoi qu'il en soit, les réponses adaptées à des ménages plus petits sont trop peu développées pour répondre positivement à ces besoins nécessairement présents.

DAVANTAGE DE NOUVEAUX LOGEMENTS ENTRE 2010 ET 2015 QUE DE LOGEMENTS CONSTRUITS

Entre 2010 et 2015, Sit@del recense 1 983 logements construits, tandis que sur la même période l'INSEE recense plus de 3 000 logements nouveaux. Le delta de presque 1 100 logements signifierait que du bâti existant a changé de destination pour devenir du logement (réinvestissement de corps de ferme, transformation de bâtiments en logements…) et/ou que des logements existants ont été divisés en plusieurs entités. Il en résulte un résultat de renouvellement négatif, chiffre à considérer avec précaution car le calcul mélange deux sources (INSEE pour l'évolution du parc et Sit@del pour la construction). Si cette dynamique est plutôt positive puisqu'elle illustre un réinvestissement du patrimoine immobilier, il est difficile de miser sur une poursuite de la tendance, d'autant qu'il serait normal qu'une partie de la production vienne remplacer du parc ancien devenu obsolète ou ayant changé d'usage. De fait, dans les projections, on intégrera au contraire un objectif de remplacement de logements (a minima 0,10% des résidences principales, ce qui signifie que l'on remplace un logement tous les 1 000 ans !).

407 LOGEMENTS CAPTES PAR L'AUGMENTATION DES RESIDENCES SECONDAIRES ET DES LOGEMENTS VACANTS

Entre 2010 et 2015, le nombre de logements vacants a augmenté (+369 unités selon l'INSEE), de même que le nombre de résidences occasionnelles et secondaires (+38 unités selon l'INSEE). Au total, le stock de logements inoccupés a donc augmenté sur la période. Cette variation montre que la mise sur le marché de logements neufs ne sert pas uniquement la croissance des résidences principales.

2 378 LOGEMENTS CREES ONT CONTRIBUE A LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Par différence, on établit que 2 378 logements ont été nécessaires à l'évolution démographique (en construction neuve ou en mobilisation de bâti existant), par l'apport migratoire de ménages vivant auparavant ailleurs et par le solde naturel positif sur le territoire.

2. Un marché de l'accession quasi-exclusivement individuel

A. Une production en logements principalement diffuse ou en lotissements

UN DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT PORTE PAR « LE FAIRE CONSTRUIRE » EN DIFFUS

Bien que la demande évolue, le développement du territoire est essentiellement porté par le « faire construire » où le modèle de la maison individuelle reste prédominant. Le territoire est perçu comme offrant une meilleure qualité de vie que dans la banlieue toulousaine où les prix sont également plus élevés, comme par exemple à Saint Sulpice.

À l'automne 2018, une recherche Internet permet de recenser 93 annonces en ligne de vente de terrains en diffus, notamment dans les communes urbaines et les bourgs ruraux relais où la demande est importante (Brens, Couffouleux, Giroussens) avec des prix à la parcelle oscillants entre 45 000€ et 77 000€ et une moyenne s'établissant autour de 60 000€.

Pour les communes les mieux situées par rapport aux infrastructures routières ou autoroutières, les mieux équipées et les plus recherchées, le prix moyen du m² peut être beaucoup plus élevé (95€/m² sur Brens, 74€/m² sur Giroussens, 72€/m² sur Gaillac et Couffouleux).

Selon les professionnels interrogés, la demande évolue vers des parcelles de taille plus petite (autour de 450/500 m²) compte tenu de l'augmentation des prix et pour répondre à un nouveau profil d'acquéreurs :

- des personnes seules suite à des séparations ou qui reviennent sur le territoire pour se rapprocher de la famille avec des budgets moins conséquents,
- des personnes âgées qui revendent pour un bien plus petit et de plain-pied nécessitant moins d'entretien.

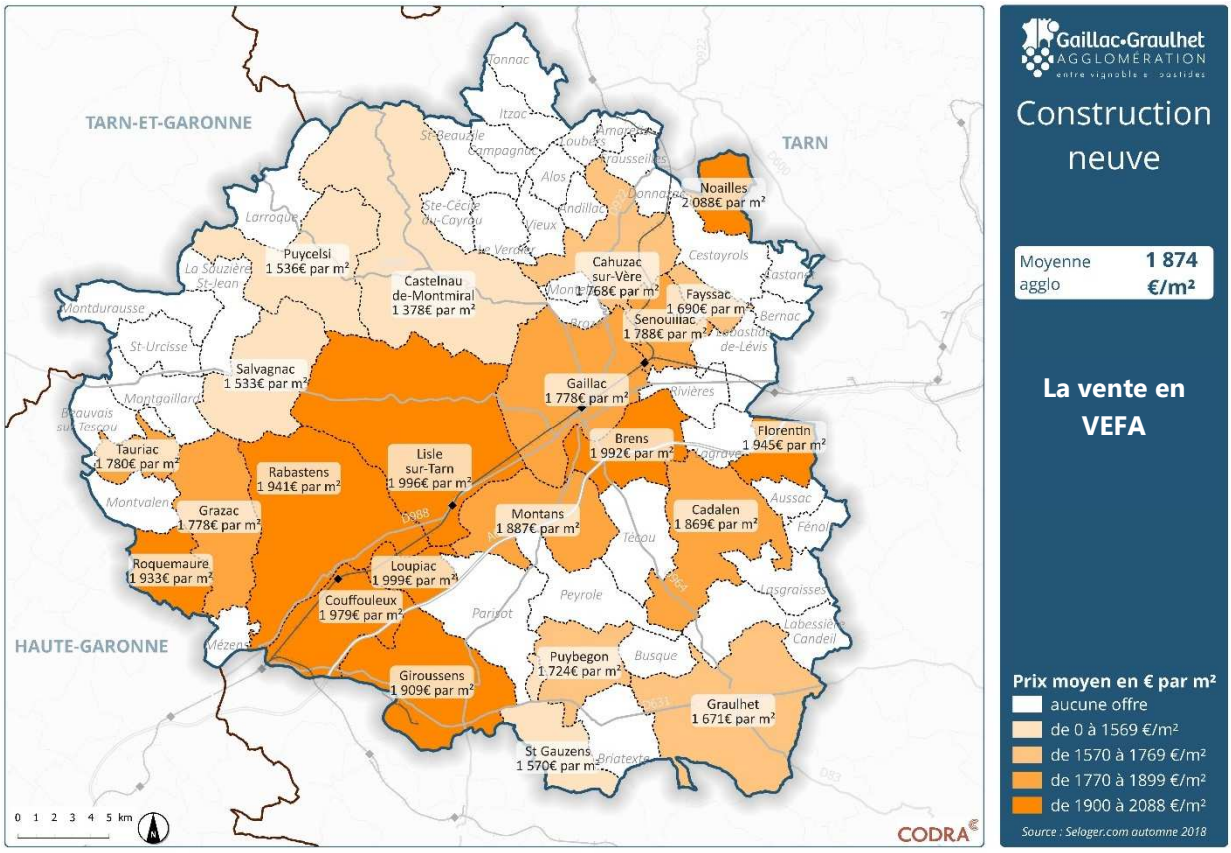
Toutefois, la demande majoritaire reste celle des primo-accédants en recherche d'un terrain assez grand et adapté à leur budget. Mais les professionnels soulignent l'allongement des délais de commercialisation pour les terrains plus grands.

B. Dans le neuf, un marché porté par la disponibilité des terrains à bâtir

Une offre significative

Les annonces en ligne permettent de constater qu'il y a une offre « terrain+maison » proposée par les constructeurs de maisons individuelles pour l'essentiel. On compte 204 projets de construction répartis sur 26 communes du territoire.

45% des propositions de construction se situent sur les 4 communes urbaines. Suivent ensuite Brens en tant que bourg relais polarisé, et les communes de Giroussens et Tauriac situées dans l'aire d'influence toulousaine et par conséquent soumises à une pression plus forte.



Une offre qui repond a une demande familiale

Ces produits s'adressent également et en priorité à des familles : en moyenne 93 m² de surface habitable pour une majorité de logements de type 5.

Les logements familiaux (T4/T5) représentent ainsi 79% de l'offre proposée sous cette forme.

Il faut compter environ 184 000€ pour acquérir ce type de bien. La fourchette de prix oscille entre 154 000€ pour un T5 à Graulhet et 261 000€ pour le même type de bien à Lisle-sur-Tarn. Les prix peuvent nettement varier d'une commune à l'autre en fonction de la qualité du terrain (vue, desserte, planéité du terrain…). À titre d'exemple, sur Noailles, la moyenne des prix des grands logements est de 238 000€.

Pas d'offre privee commercialisee en collectif a destination de proprietaires occupants

À l'heure actuelle, les réalisations en collectif sur les pôles urbains sont rares d'une part et s'adressent davantage à des investisseurs qu'à des accédants à la propriété au titre de résidence principale.

C. Un marché dans l'ancien dynamique

Les transactions dans l'ancien montrent que le marché de la revente est dynamique : 520 transactions ont été enregistrées en 2017. C'est davantage que la production en neuf des dernières années. Il y a donc d'importants mouvements aussi dans l'existant, qui jouent également sur les évolutions démographiques.

UN MARCHE QUASI EXCLUSIVEMENT INDIVIDUEL

Très peu de transactions concernent des logements collectifs, à quelques exceptions près dans les communes urbaines. L'essentiel des ventes est tourné vers l'individuel, qui représente plus de 500 ventes chaque année sur l'ensemble du territoire (selon les données de Demandes de Valeurs Foncières - DVF).

UNE OFFRE DISPONIBLE

En octobre 2018, on relève près de 500 annonces en ligne pour des ventes de biens immobiliers existants. 15 communes du territoire n'ont aucun bien à vendre lorsque les 4 communes urbaines concentrent 58% des offres.

DES LOGEMENTS GRANDS COMPTE TENU DE LA COMPOSITION DU PARC

Le marché étant essentiellement porté par la vente de maisons individuelles, les logements en vente sont globalement grands puisque les T5 et plus représentent 75% de l'offre. Les plus petites typologies (T2-T3) représentent seulement 5% des maisons en vente.

Par voie de conséquence, la surface moyenne des maisons proposées à la vente est élevée, 180 m² en moyenne. Les très grandes maisons sont souvent issues d'anciennes fermes réaménagées à forte valeur ajoutée (construction en pierre, grand terrain, présence de piscine…).

Les petites surfaces sont plus représentées dans les appartements en vente mais cette offre reste très limitée puisqu'on enregistre seulement 29 annonces pour l'ensemble du territoire en sachant que cette offre n'est présente que sur les 4 communes urbaines, dont Gaillac qui concentre 65% de ce type de logements. En moyenne, la surface s'établit autour de 70 m².

	Répartition des ventes de maisons sur le territoire								
	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8 et plus	TOTAL	%
Communes urbaines (4)	0	12	61	63	53	24	71	**284**	**58%**
Bourgs ruraux relais polarisés (2)	1	1	5	7	2	5	2	**23**	**5%**
Bourgs ruraux relais (8)	1	4	14	19	11	5	27	**81**	**16%**
Bourgs ruraux et communes rurales (47)	2	4	21	17	19	14	26	**103**	**21%**
TOTAL	**4**	**21**	**101**	**106**	**85**	**48**	**126**	**491**	**100%**
%	**1%**	**4%**	**21%**	**22%**	**17%**	**10%**	**26%**		

	Répartition des ventes d'appartements sur le territoire					
	T2	T3	T4	T5	T7	TOTAL
Gaillac	7	10	1	0	1	19
Graulhet	6	0	0	0	0	6
Lisle-sur-Tarn	0	0	0	1	1	2
Rabastens	1	1	0	0	0	2
TOTAL	**14**	**11**	**1**	**1**	**2**	**29**

Source : exploitation fichier DVF/ 2017

DES PRIX QUI PROGRESSENT …

L'évolution des prix de l'immobilier dans le Tarn a beaucoup progressé au début des années 2000 jusqu'en 2007. Depuis 2011 les prix fluctuent peu et la tendance est même à la baisse au cours des 5 dernières années.

	Prix moyen /m² maison	Prix moyen / m² appartement
Meilleurs Agents	1 562 €	1 370 €
Annonces en ligne	1 451 €	1 437 €
DVF	1 412 €	884 €

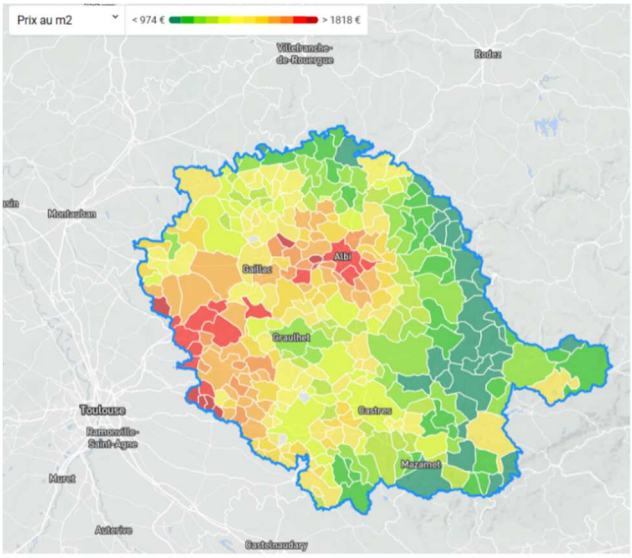
D'après les données DVF, sur l'agglomération, les prix de vente ont progressé depuis 2012. Le prix moyen s'établit aujourd'hui autour de :

- 1 400€/m² pour une maison (108 m² en moyenne), soit un prix moyen de 150 000€, compétitif par rapport au neuf,
- Près de 900€/m² pour un appartement (73 m² en moyenne) : un prix bas qui tient sans doute à la qualité de l'offre moyenne et qui fixe une valeur de référence.

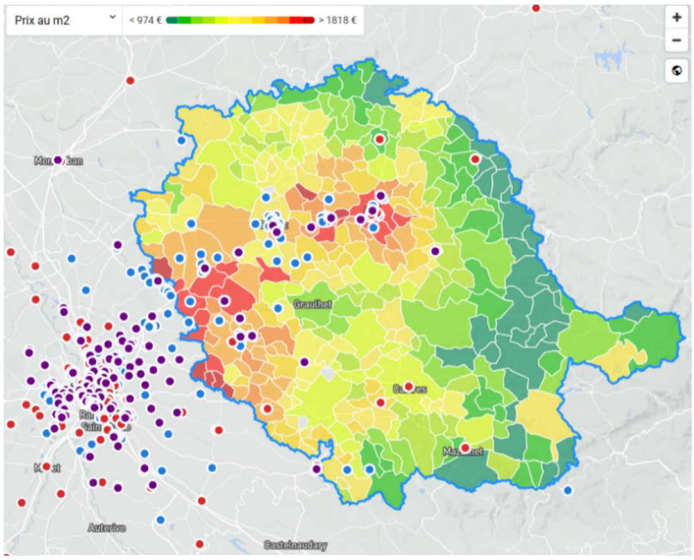
À noter un écart marqué au niveau du prix de vente moyen des appartements où les données DVF affichent une moyenne à 884 €/m², un prix nettement inférieur à celui affiché par Meilleurs Agents et les annonces en ligne témoignant ainsi de la surévaluation de la valeur des biens en habitat collectif par les propriétaires vendeurs. Ce constat est à relativiser aussi par le petit nombre des ventes sur ce type de bien.

… MAIS DES DIFFERENCES NOTABLES SELON LA LOCALISATION DU BIEN

On constate des différences de prix selon l'emplacement du bien : ils peuvent être beaucoup plus élevés pour les communes situées sur un axe de desserte tel que l'A68 qui est très recherché (Florentin, Lagrave,



Carte du département illustrant les prix de l'immobilier
Source : Meilleurs Agents 2018



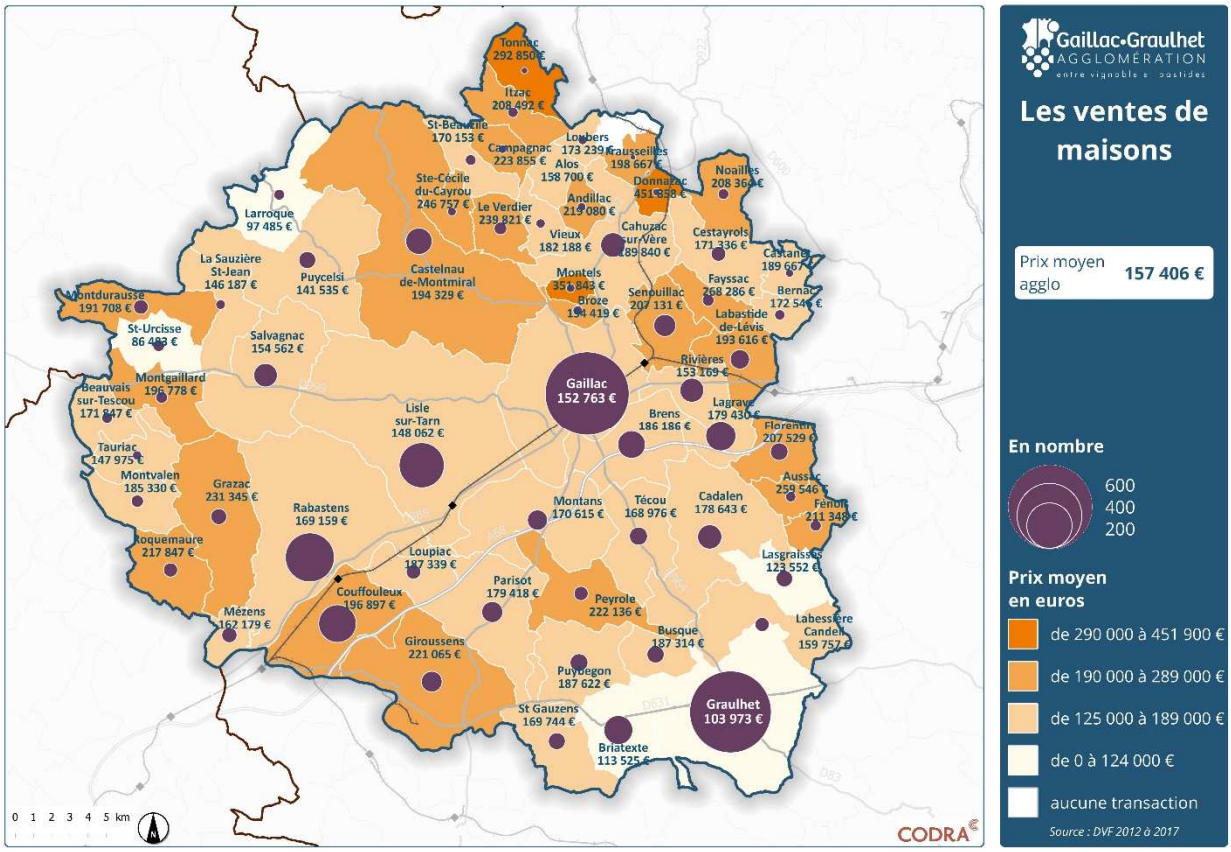
Carte du département indiquant les biens vendus (bleu) et les programmes neufs (violet)
Source : Meilleurs Agents 2018

Loupiac) ou en limite de territoire à proximité d'Albi ou Toulouse (Fayssac, Labastide-de-Lévis, Roquemaure, Mézens, Giroussens). Les ventes et programmes neufs se situent majoritairement le long de cet axe.

Les bourg ruraux relais qui ont connu un développement récent affichent généralement un prix moyen supérieur à la moyenne (Brens, Couffouleux, Giroussens).

Graulhet connaît un volume de transactions important et le prix moyen le plus faible du marché, autour de 1 033€/m², soit une décote de 27% par rapport à la moyenne constatée sur l'ensemble du territoire, et apparaît ainsi comme un marché de report.

Le prix d'acquisition moyen d'une maison individuelle s'établit autour de 157 406€.

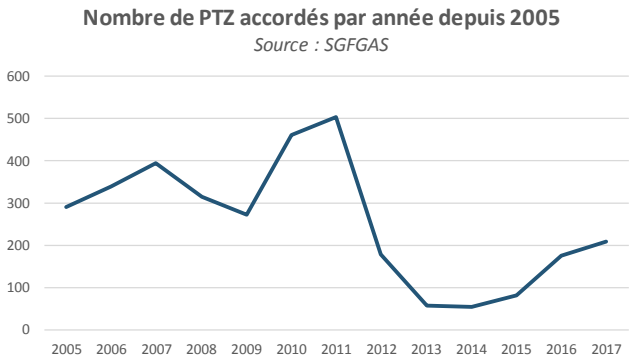


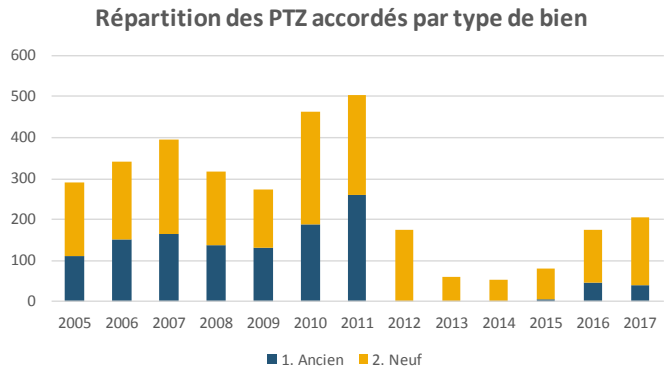
Si le centre du territoire affiche des prix globalement plus faibles, les communes situées en limite du territoire à l'Ouest, à l'Est et au Nord apparaissent un peu plus chères. La partie Nord, plus rurale et touristique, a connu au cours des dernières années un développement des résidences secondaires qui pourrait impacter les prix du marché de ce secteur en contribuant à une raréfaction de l'offre pour de l'habitation à l'année.

D. Un territoire d'accueil des primo-accédants

En moyenne 278 Prets a Taux Zero (PTZ) accordes chaque annee entre 2005 et 2017

Entre 2005 et 2017, 3 339 PTZ ont été accordés sur le territoire, soit 22% des PTZ accordés au niveau du département et en moyenne 278 PTZ octroyés chaque année. Néanmoins sa mobilisation est moins importante depuis 2012, du fait des restrictions de ses conditions d'accès. En zone C, sa suppression dans le neuf en 2019 pourrait engendrer un fléchissement de l'accession à la propriété. Aussi, depuis 2012, la moyenne se situe plutôt aux alentours de 126 PTZ accordés chaque année.





Une mobilisation etroitement liee aux evolutions legislatives

En effet, l'année 2011 connaît de profondes modifications élargissant les critères d'attribution à davantage de bénéficiaires mais supprime dans le même temps le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt qui pouvait fortement inciter les ménages à se lancer dans un projet d'achat.

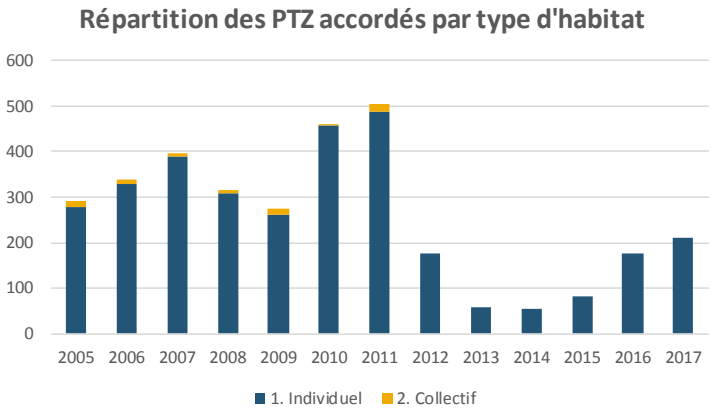
En 2012, il est supprimé dans l'ancien, puis réintroduit en 2015 avec la condition de réaliser des travaux importants.

L'année 2013 connaît une restriction dans l'attribution du PTZ dans le neuf (abaissement des plafonds de ressources pour se recentrer sur les ménages les plus modestes) alors que l'élargissement et l'assouplissement de certaines règles du PTZ en 2014 puis en 2016 (relèvement des plafonds de ressources, délai de remboursement différé, allongement de la durée de remboursement ...) a permis de faire repartir les demandes de ce type de prêt en complément d'un emprunt classique.

Un produit mobilise pour la construction neuve en individuel

La maison neuve individuelle reste le produit le plus recherché.

La part des PTZ accordés dans l'habitat individuel entre 2005 et 2017 est de 98% des demandes sur le territoire (contre 95% à l'échelle départementale). La part de PTZ accordés est de 63% dans le neuf (contre 56% dans le département) et de 37% dans l'ancien (contre 43% dans le département). Le PTZ en individuel représente 100% des agréments depuis 2012.

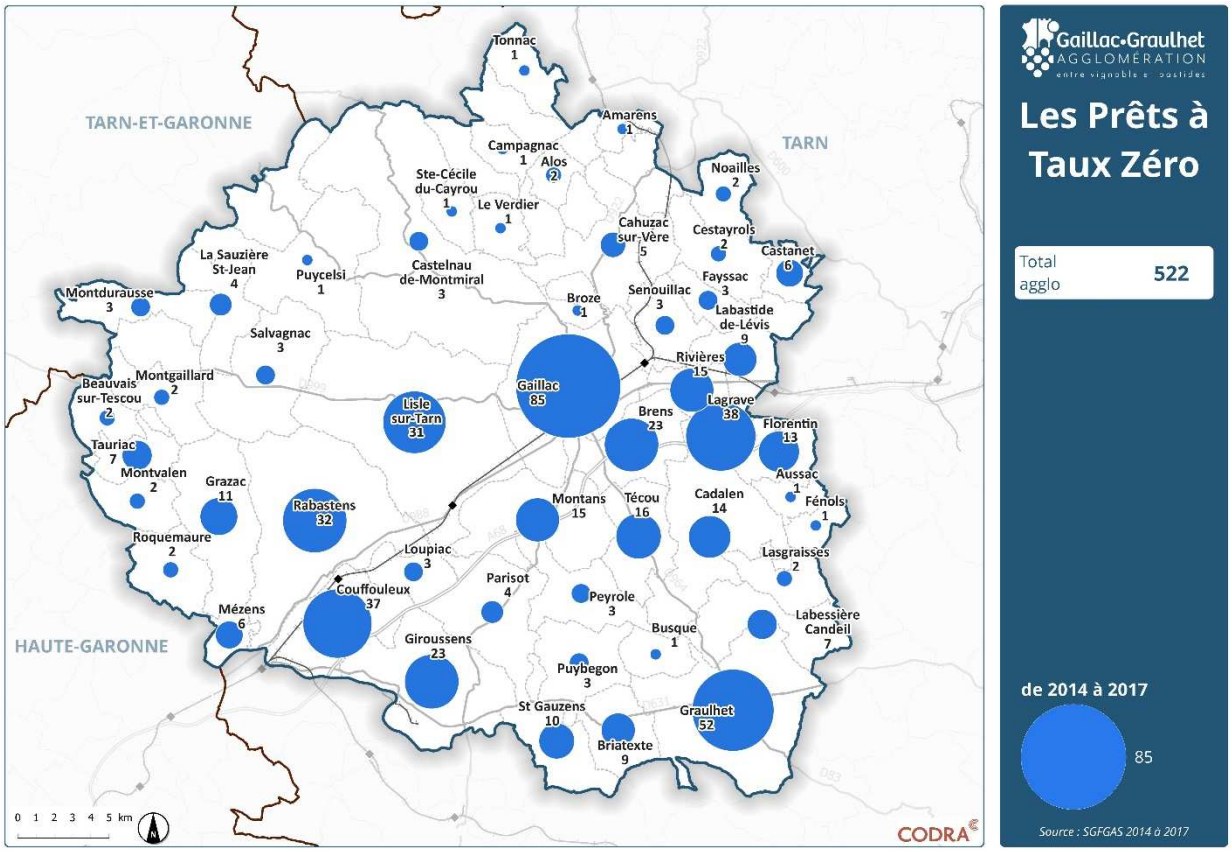


Le PTZ dans le neuf concerne ainsi 30% de la production de logements entre 2012 et 2016, permettant à de jeunes ménages primo-accédants d'acquérir un logement en faisant construire.

LE PTZ ACCORDE ESSENTIELLEMENT DANS LES COMMUNES URBAINES DU TERRITOIRE

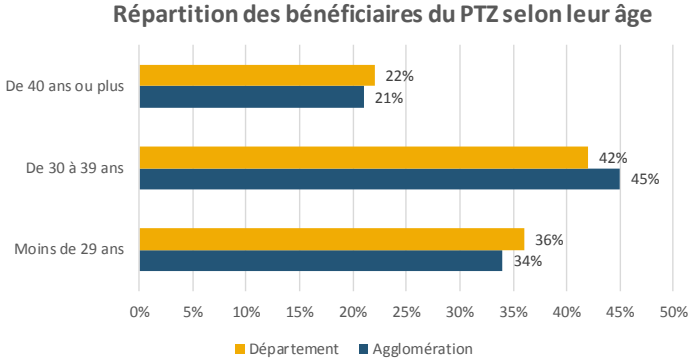
Au cours de la période 2014-2017, l'accession aidée par le PTZ a concerné 49 communes du territoire, principalement Gaillac (16%), Graulhet (10%) et dans une moindre mesure Couffouleux et Lagrave (7% chacune), Lisle-sur-Tarn et Rabastens (respectivement à 6%).

On observe clairement l'influence toulousaine sur la primo-accession à Giroussens, Couffouleux, Grazac, Mézens, mais également celle d'Albi sur les communes de Labastide de Lévis, Rivières, Lagrave et Florentin notamment.



UN DISPOSITIF QUI PROFITE AUX JEUNES MENAGES

L'analyse du profil des bénéficiaires du PTZ montre que plus des ¾ des emprunteurs d'un PTZ ont moins de 40 ans ; les moins de 29 ans sont légèrement plus nombreux à l'échelle du département pouvant cependant traduire une plus grande difficulté des jeunes ménages du territoire à accéder à la propriété.

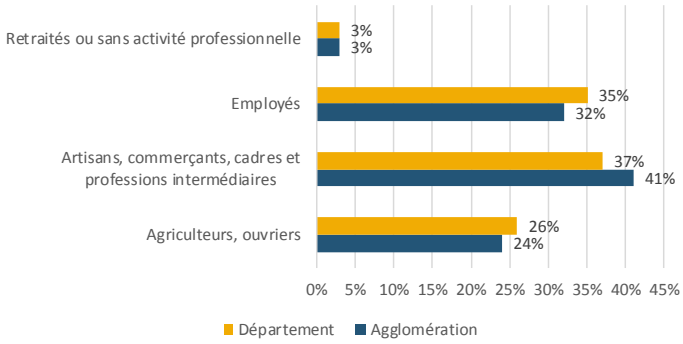


Un dispositif qui permet de loger les actifs

La catégorie socioprofessionnelle des artisans, commerçants, cadres et professions intermédiaires est la plus représentée parmi les primo-accédants bénéficiant d'un PTZ.

Ils représentent 41% des emprunteurs sur le territoire contre 37% pour le département du Tarn. La catégorie des employés est plus représentée à l'échelle du département (35%) qu'au niveau de Gaillac-Graulhet Agglomération (32%).

Répartition des bénéficiaires du PTZ selon la CSP

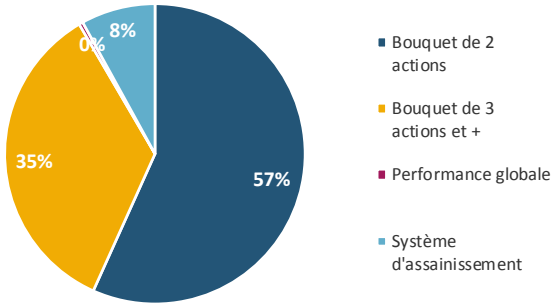


Enfin, parmi les actifs, les ouvriers et agriculteurs sont nettement moins nombreux à recourir ou obtenir ce type de prêt (24% pour l'agglomération contre 26% pour le Tarn), mais cela reste cohérent avec leur représentation dans la population.

L'éco-PTZ, un dispositif facilitateur pour la mise en œuvre de projets d'accession avec amélioration énergétique

L'éco-PTZ permet à tout ménage (sous condition de ressources) propriétaire d'un bien construit avant 1990 de bénéficier d'un prêt sans intérêts pour financer des travaux d'amélioration énergétique ou de mise aux normes d'un système d'assainissement non collectif.

Ventilation des travaux réalisés grâce à l'éco-prêt



Il a concerné 677 ménages sur la période 2009-2016, représentant ainsi une moyenne de 97 prêts par an. Ce type de prêt a connu un vif succès en 2009 et 2010, puis sa mobilisation a fortement chuté à l'instar des tendances constatées à l'échelle nationale face aux contraintes administratives importantes pour mobiliser cette aide et à la concurrence des autres aides existantes (crédit d'impôt, Habiter Mieux…).

La majorité des projets a concerné un bouquet de travaux de 2 actions, le minimum à effectuer pour obtenir le prêt.

Les projets accompagnés d'un Prêt Social Location Accession (PSLA) peinent à se développer

36 logements ont reçu un agrément en PSLA sur 3 communes du territoire (Gaillac, Lisle-sur-Tarn et Parisot) et 4 opérations, mais seuls 18 ont effectivement été commercialisés en PSLA. Ce produit n'a pas rencontré d'écho favorable auprès des ménages et certains logements ont évolué vers du PLUS (5), voire du PLS (13) faute de réussir la commercialisation. Ce moindre attrait pour ce type de produit s'expliquerait, selon les bailleurs sociaux à l'origine de ces opérations, par le souhait des ménages de pouvoir choisir la situation, le produit, son aménagement et de garder une certaine maîtrise du projet. Or le PSLA est un produit en VEFA, normalisé donc, et est proposé à des prix comparables aux prix du marché privé.

Ce produit, potentiellement bien adapté aux ménages aux ressources modestes, notamment les jeunes ménages, doit être bien étudié car pour les familles, il est fortement concurrencé en termes de prix par l'achat d'un terrain constructible sur lequel les ménages font construire la maison qu'ils souhaitent, avec la liberté de l'implantation et du produit. Sur de plus petites typologies, il peut être adapté à des ménages d'une ou deux personnes, notamment en début de parcours résidentiel.

3. Une offre locative privée limitée et tendue, en particulier en individuel

A. Presque un quart des résidences principales, mais une offre très concentrée

Bien que la progression du nombre de logements locatifs privés soit positive entre 2009 et 2015 (+16% contre +9% pour le département), soit 971 logements locatifs privés supplémentaires sur l'agglomération, cela reste globalement insuffisant pour répondre à la demande de certains ménages ou pour ceux qui cherchent dans un premier temps à s'établir en tant que locataire.

Plus de 50% de cette offre locative privée se situe sur les 2 communes principales, à savoir Gaillac et Graulhet. En ajoutant les logements locatifs privés de Lisle-sur-Tarn et Rabastens, ce sont plus des deux-tiers des logements locatifs privés qui sont concentrés sur 4 communes du territoire tandis que cette offre peut être quasiment absente dans certaines communes rurales.

Environ 60% de l'offre locative privée est constituée de logements individuels, elle est donc assez diffuse sur le territoire. Le collectif lui sera davantage localisé dans les centres des polarités du territoire, en particulier à Gaillac et Graulhet.

B. Une offre très peu disponible et encore accessible malgré des loyers en augmentation

UNE OFFRE TRES PEU DISPONIBLE, NOTAMMENT EN INDIVIDUEL

L'offre locative en collectif reste relativement limitée pour satisfaire l'ensemble des besoins.

En octobre 2018, on relève 39 annonces relatives à des locations d'appartements privés sur le territoire, principalement localisées à Gaillac et Graulhet (32 logements). Une partie de ce parc se situe dans les centres anciens et peut être vétuste.

On relève 11 annonces concernant des maisons à louer réparties sur 7 communes dont Gaillac, Rabastens et Giroussens pour l'essentiel. Il n'y a pas de maison à louer à Graulhet mais uniquement de grandes maisons à vendre.

Selon les acteurs du territoire, le marché de la location privée en individuel est tendu, et les biens de bonne qualité trouvent un locataire très rapidement.

LES BIENS DISPONIBLES A LA LOCATION SONT PLUTOT PETITS

L'offre locative disponible porte sur des petits logements en appartements avec une majorité de T2 et de T3 alors que les maisons relèvent plutôt de T4 et plus.

Typologie des biens à louer	Appartement	Maison
T2	18	0
T3	16	2
T4	4	4
T5	1	2
T6	0	2
T8	0	1
TOTAL	**39**	**11**
Surface moyenne	**61**	**114**
Loyer moyen/m²	**7,46**	**7,16**

Source : Annonces en ligne SeLoger

Toutefois, avec les données Clameur, on peut constater que sur l'ensemble des logements loués, la moyenne correspond à des typologies T3.

On peut souligner la faible part des logements reloués après travaux. En moyenne en France, c'est 19,3%.

La durée moyenne d'occupation se situe entre 3 et 4 années, le taux de mobilité est relativement proche de la moyenne nationale (28,8%) : de 24,5% à Graulhet à 31,8% sur l'ancien périmètre de Tarn et Dadou.

	Superficie moyenne	Durée d'occupation moyenne en mois	Part de logements reloués après travaux
Gaillac	59,9 m²	40,1	11,8%
Graulhet	68,1 m²	48,9	9,7%
CC Tarn et Dadou	64,3 m²	37,9	11,8%
CC Rabastinois	73,5 m²	45	12,2%

Source : CLAMEUR 2018

UN NIVEAU DE LOYER ASSEZ BAS, PROCHE DU NIVEAU DU CONVENTIONNE SOCIAL

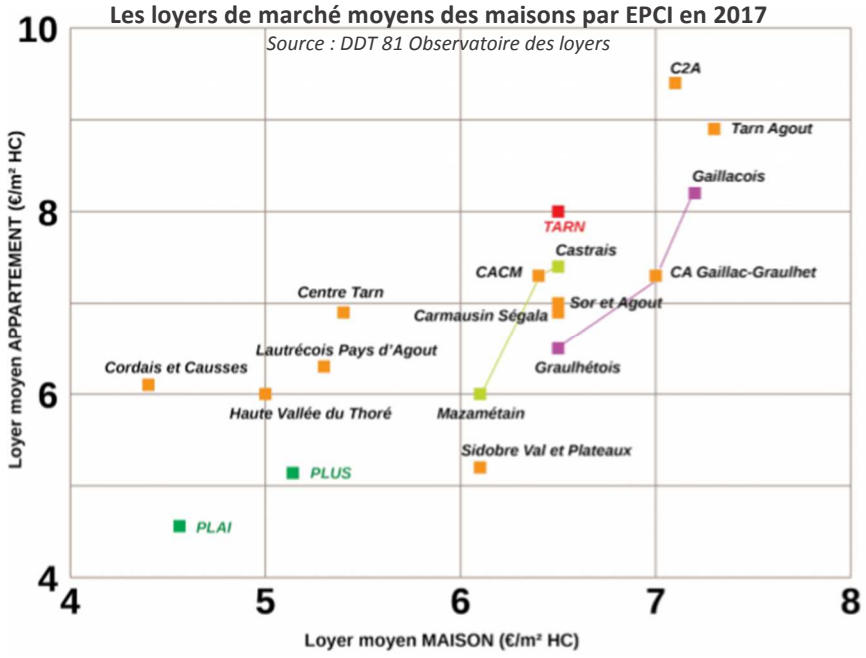
Sur l'agglomération, le loyer moyen s'établit autour de 7,46/m² pour un appartement et 7,16€/m² pour une maison. Le loyer moyen plus faible des maisons s'explique par une surface moyenne nettement plus importante (114 m²) que celle des appartements (61 m²) qui a pour effet de réduire le tarif appliqué au m².

Le prix moyen actuellement pratiqué sur le marché libre est légèrement plus élevé que le niveau du loyer conventionné social proposé par l'ANAH pour la zone C (secteur détendu) qui s'établit à 7€/m² hors charges.

Niveau de loyer des biens à louer en €/m²	Appartement	Maison
T1	10,8	
T2	8,4	
T3	7,4	7,9
T4	5,3	7,7
T5+	5,4	6,2
TOTAL	**8,1**	**7,3**
Surface moyenne	**53 m²**	**101 m²**

Source: Observatoire départemental des loyers

En moyenne, le niveau du marché libre est donc quasiment équivalent au niveau du « loyer social » tel qu'il pourrait s'appliquer dans du parc privé et il est inférieur au plafond du loyer intermédiaire qui atteint 8.82€/m². On observe un écart notable entre Gaillac qui avoisine les 8€/m² (moyenne départementale selon l'observatoire des territoires de la DDT 81) et Graulhet qui est nettement en-dessous du loyer moyen constaté (-17%).



DES INDICATEURS DE LA TENSION LOCATIVE

Sur la période 2000-2018, les loyers ont progressé chaque année sauf à Graulhet qui marque un recul en 2018. Globalement, l'augmentation a porté sur les petites typologies du fait de la demande des ménages isolés qui stimule ce segment (vieillissement, décohabitation, séparation).

De même, les communes aux franges du territoire se démarquent avec des prix plus élevés par rapport à la proximité des grandes villes comme Toulouse, Albi ou d'un axe de desserte comme l'A68.

Collectivités	Niveau moyen des loyers (€/m²)	Variation annuelle de loyers sur la période 2000-2018 (%)	Variation sur 2018 (%)
Gaillac	7,9	0,9	0
Graulhet	6,4	0,5	-0,2
CC Tarn et Dadou (ex)	7,5	1,3	2,3
CC Rabastinois (ex)	8,3	0,8	0,9
CA Albigeoise	8,5	1,6	0,2
CA Carmausin-Segala	7,3	1,5	-0,6
CA Castres Mazamet	8,3	1,3	3,5
Département du Tarn	NR	0,5	1,3
Ex Région Midi-Pyrénées	NR	1,7	1,2
France	NR	1,9	0,8

Source: CLAMEUR 2018

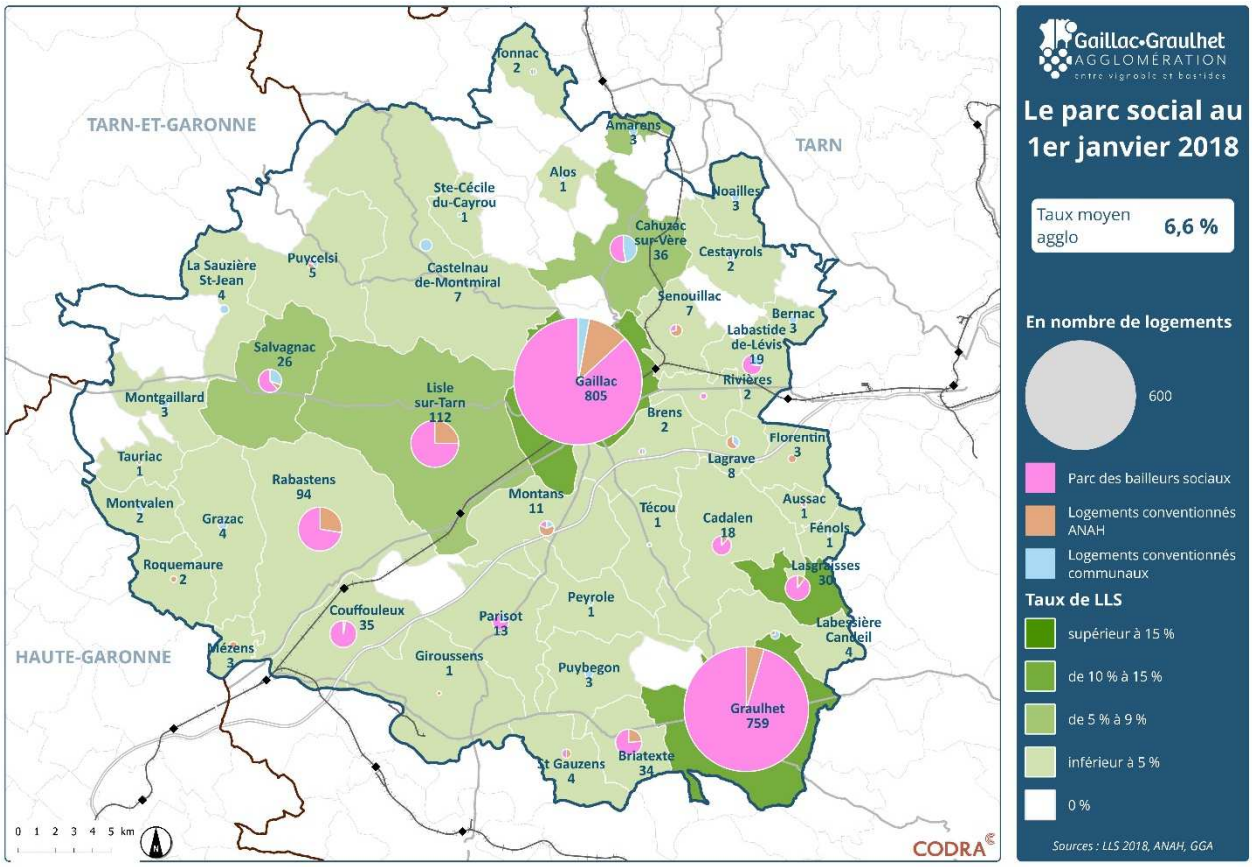
DES DISPARITES TERRITORIALES

Si le marché locatif privé de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet s'est imposé depuis le milieu des années 2010 comme un des plus chers du département après l'agglomération albigeoise et l'Ouest du département, la tendance évolue et présente aujourd'hui des disparités internes. L'axe Gaillac-Rabastens a connu un essor relativement important en partie lié au développement de produits issus de programme d'investissement locatif qui a contribué à une mise sous tension des loyers à la fin des années 2000. La période récente a plutôt vu une stabilisation progressive hormis sur l'ex CC Tarn et Dadou où les prix progressent encore dans des proportions importantes (+2,3% en 2018).

Le Graulhétois reste moins valorisé en raison d'une moindre attractivité (bâti de moindre qualité, voire vétuste), il constitue un marché de repli. La partie Nord, plus rurale, possède un marché locatif très restreint avec des niveaux de loyers relativement bas du fait de l'éloignement des pôles urbains.

4. Une offre locative sociale insuffisante pour les besoins du territoire

A. 1 748 logements gérés par des bailleurs sociaux



UNE OFFRE FAIBLE AU GLOBAL ET CONCENTREE SUR DEUX COMMUNES

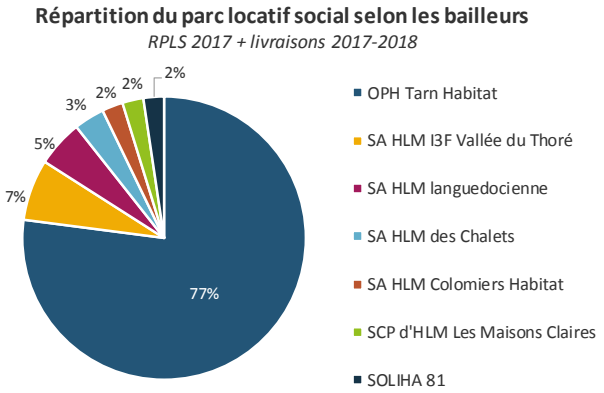
Selon les données du RPLS[4], complétées par des données concernant les livraisons de logements locatifs sociaux, le territoire compte 1 748 logements locatifs sociaux gérés par des bailleurs sociaux fin 2018. Cela représente 5,6% des résidences principales, trois fois moins que la moyenne française.

81% des logements locatifs sociaux gérés par les bailleurs sont situés à Gaillac et Graulhet, qui comptent chacune environ 700 logements locatifs sociaux au RPLS. Les quatre communes urbaines concentrent 90% des logements locatifs sociaux des bailleurs.

[4] Répertoire du Parc Locatif Social

7 BAILLEURS SOCIAUX

Rapporté au nombre relativement limité de logements locatifs sociaux, le nombre de bailleurs présents sur le territoire peut paraître élevé. Néanmoins plus des ¾ du parc est géré par Tarn Habitat, le bailleur public départemental. Les autres bailleurs se répartissent de 40 à 120 logements chacun.



UN PARC DE LOGEMENTS ESSENTIELLEMENT COLLECTIF

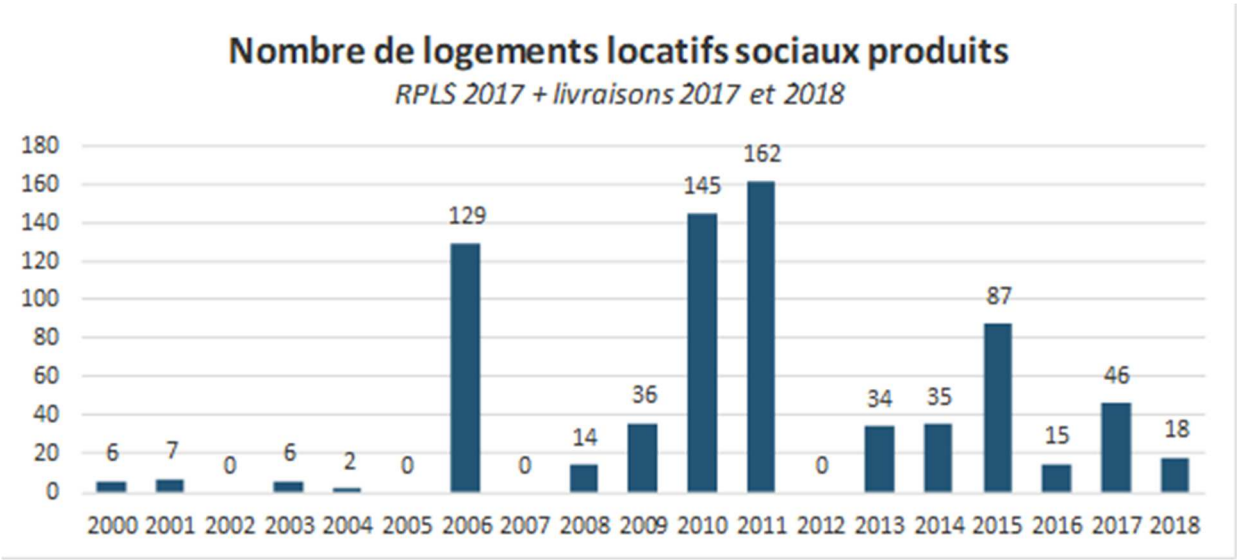
73% du parc locatif social conventionné inscrit au RPLS est composé de logements collectifs. Le locatif social représente une part non négligeable des logements collectifs existants à l'échelle de l'agglomération.

Néanmoins, depuis 2010, la production locative sociale s'est davantage tournée vers la production de logements individuels ou intermédiaires, qui compte aujourd'hui pour 27% des logements sociaux existants. Ainsi le parc locatif social en individuel a presque doublé par rapport à 2010.

UN PARC LOCATIF SOCIAL A LA FOIS ANCIEN ET RECENT

Si 43% des logements locatifs sociaux des bailleurs ont été construits dans les années 1960-1970, 42% du parc l'a été depuis le début des années 2000.

Le parc le plus ancien concentré à Gaillac et Graulhet, correspond aux petits quartiers d'habitat social construits pour répondre au manque de logements et à des besoins spécifiques (ouvriers viticoles, ouvriers issus de l'industrie du cuir…). Ces logements ont aujourd'hui en partie besoin d'être réhabilités, et les programmes de rénovation urbaine réalisés ont participé au développement d'un parc plus récent sur le territoire.



Entre 2006 et 2011, le territoire a connu une production locative sociale assez importante, de l'ordre de 81 logements produits chaque année en moyenne. Cela s'explique par l'effet conjugué de la mise en place du Plan de Cohésion Sociale (qui incitait fortement à la production locative sociale), de l'instauration de

dispositifs locaux de financement du logement social, par les opérations de renouvellement urbain, mais aussi par une certaine mobilisation des bailleurs sociaux.

Depuis 2012, le rythme de production est beaucoup plus restreint, de l'ordre de 33 logements par an. L'affaissement de la production semble généralisé dans le Tarn, pour des raisons multiples : engagement des opérations de renouvellement urbain qui mobilisent les opérateurs historiques, évolutions du tissu des HLM et application de la Réduction de Loyer de Solidarité, évolutions des conditions de financement …

Un parc locatif conventionné qui se développe également en dehors du circuit des bailleurs sociaux

DES LOGEMENTS CONVENTIONNES DANS LE CADRE DE L'ANAH

224 logements locatifs sociaux sont conventionnés auprès de bailleurs privés, entre autres dans le cadre de réhabilitations de logements financés en partie par l'ANAH.

74% sont situés dans les communes urbaines, dont 37% à Gaillac.

Néanmoins ce dispositif permet également à certaines communes de disposer de quelques logements locatifs sociaux, comme à Briatexte, Lagrave, Montans ou Senouillac par exemple.

On observe toutefois une chute du nombre de conventionnements depuis 2017 sur l'ensemble du Tarn, entraînant une diminution progressive du stock de logements conventionnés dans le privé.

NOMBRE DE LOGEMENTS CONVENTIONNES ANAH	
Briatexte	8
Cadalen	2
Cestayrols	1
Coufouleux	1
Florentin	3
Gaillac	83
Giroussens	1
Graulhet	35
Grazac	1
Labessiere-Candeil	1
Lagrave	5
Lasgraisses	3
Lisle-Sur-Tarn	28
Mezens	3
Montans	7
Montgaillard	1
Puycelsi	2
Rabastens	26
Roquemaure	2
Saint-Gauzens	2
Salvagnac	2
Senouillac	5
Tauriac	1
Tonnac	1
TOTAL	**224**

DES LOGEMENTS SOCIAUX EGALEMENT PORTES PAR LES COMMUNES

On dénombre 104 logements communaux conventionnés sur le territoire, essentiellement dans les communes rurales. Ce sont des projets de logements portés par les communes, le plus souvent au gré des opportunités de remise en marché de patrimoines bâtis. Il existe également des logements communaux non conventionnés.

NOMBRE DE LOGEMENTS COMMUNAUX CONVENTIONNES	
Cahuzac sur Vère	17
Alos	1
Amarens	3
Bernac	3
Brens	1
Castelnau de Montmiral	7
Cestayrols	1
Fénols	1
Gaillac	23
Grazac	3
La Sauzières Saint Jean	4
Labastide de Lévis	5
Labessière Candeil	3
Lagrave	3
Montans	2
Montgaillard	2
Montvalen	2
Noailles	3
Parisot	3
Peyrole	1
Puybegon	3
Puyceli	2
Saint Cécile du Cayrou	1
Salvagnac	8
Técou	1
Tonnac	1
TOTAL	**104**

B. Un parc locatif social géré par les bailleurs qui montre des signes de tension : un taux de vacance faible, mais une mobilité relativement élevée

Le taux de vacance est très faible au sein du parc locatif social, de l'ordre 2,4% mesurés dans le RPLS 2017, signe que les bailleurs ne rencontrent pas de difficultés importantes à louer les logements.

Pour autant le taux de mobilité globale (mutations et nouveaux entrant dans le parc social) se situe autour de 15% (14,8% mesurés dans le RPLS 2017), un taux plutôt élevé qui indiquerai une certaine fluidité au sein de ce parc, en partie générée par les livraisons neuves et éventuellement par le relogement de certains ménages dans le cadre de démolitions prévues.

UN VOLUME LIMITE DE DEMANDES MAIS LA TENSION S'ACCENTUE

En 2017, on dénombrait 674 demandeurs pour 179 attributions, soit 3,5 demandes pour une attribution (hors mutations internes). La tension relative a donc augmenté, puisqu'en 2018 ce ratio est de 4,6 demandes externes pour une attribution. La tension apparaît donc importante, d'autant que l'offre étant restreinte, la demande s'exprime encore faiblement ou se tourne vers les territoires mieux équipés en offre locative sociale.

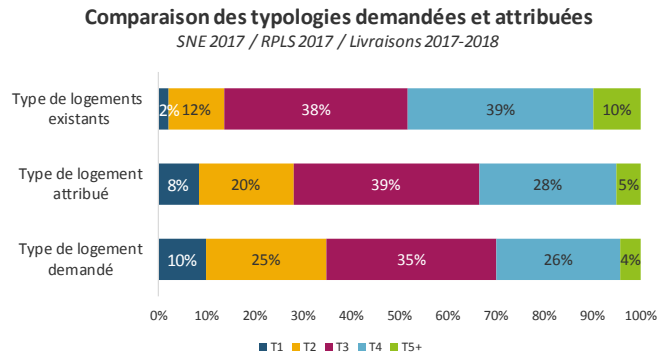
29% des demandes enregistrées concernent une mutation de la part de ménages déjà logés dans le parc locatif social. Néanmoins la plupart des demandeurs sont logés dans le parc locatif privé (39%). Les demandes sont relativement récentes, puisque 72% d'entre elles ont moins d'un an.

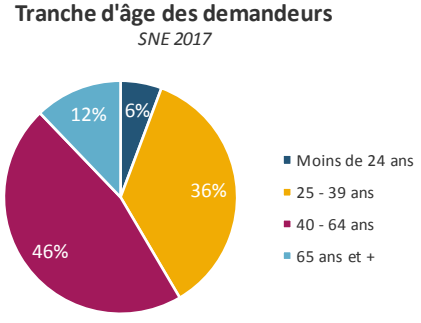
Classiquement, les demandes sont exprimées là où l'offre est la plus importante, c'est-à-dire Gaillac et Graulhet (78% des demandes). Les demandes sont plus souvent satisfaites à Graulhet qu'à Gaillac ou le reste du territoire, signe d'une moindre attractivité résidentielle du parc de cette commune.

UN PROFIL DES DEMANDEURS QUI DOIT ORIENTER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS A VENIR

49% des demandeurs ont des revenus inférieurs à 1 500 euros par mois, et 14% des revenus inférieurs à 800 euros par mois. Ces ménages ont besoin d'un logement dont le loyer est adapté à leurs faibles ressources, de type PLAi, alors que les mises en location des nouveaux logements avec ce niveau de loyer sont très réduites. En revanche, les loyers du parc ancien, des années 60/70 correspondent mieux aux capacités contributives des ménages, mais cette distorsion induit une paupérisation accrue dans les quartiers déjà fragilisés par une occupation sociale.

35% des demandes concernent un petit logement (T1 ou T2) alors qu'ils ne représentent que 14% du parc de logements. Ainsi, pour ces typologies, la demande (235 demandes en 2017) est équivalente à l'ensemble de l'offre existante (232 T1/T2). Par ailleurs, parmi les demandeurs, 38% sont des personnes seules, témoignant d'un besoin important en petits logements. La rotation sur ces logements est néanmoins relativement importante puisque 28% des attributions concernent ces typologies de logements.





En synthèse

- ◇ Un tassement de la production, et une dispersion de la construction sur le territoire
- ◇ Un marché de l'habitat peu diversifié, centré sur les produits d'accession en individuel
- ◇ Une augmentation des prix à l'accession, source du ralentissement de la commercialisation
- ◇ Un marché de l'ancien assez dynamique, qui peut proposer des solutions alternatives en termes de prix
- ◇ Des tensions sur certains segments du marché immobilier, en particulier sur le locatif
- ◇ Un besoin de petites typologies très peu présentes dans les mutations comme dans le neuf
- ◇ Un niveau de loyer libre relativement bas qui permettrait de conventionner le parc privé pour participer à la production d'une nouvelle offre
- ◇ Une offre locative sociale trop restreinte pour faire face à la demande qui s'exprime encore faiblement de ce fait
- ◇ Une offre locative sociale à deux vitesses, entre celle des années 60/70 relativement stigmatisée mais accessible et les réalisations récentes plus attractives mais plus chères

Les réponses aux besoins spécifiques

1. La prise en compte des ménages en difficulté

A. Différents dispositifs et échelles d'actions, dédiés à des publics de plus en plus variés : une coordination départementale

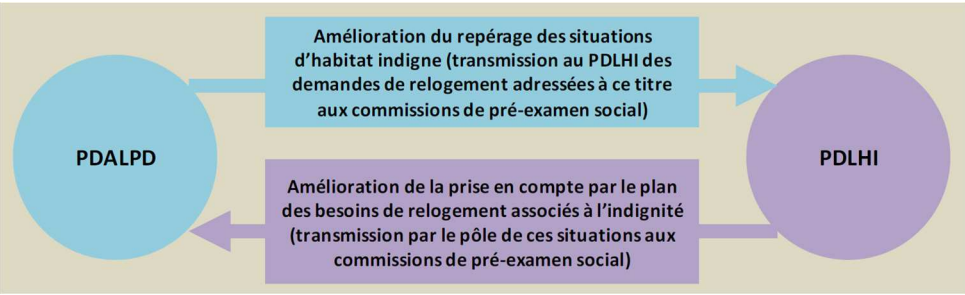
L'accès à l'offre locative sociale des publics prioritaires s'est amélioré avec l'activation de l'accord collectif départemental et la mise en place des commissions de pré-examen social (CPE) territorialisées animées par les services de l'Etat, et associant les bailleurs sociaux et les acteurs locaux de l'accompagnement social. Il faut cependant ajouter aux publics traditionnels identifiés comme précaires de nouveaux profils que sont les ménages avec de petites retraites, les travailleurs pauvres, les demandeurs d'emploi faiblement indemnisés, les personnes isolées qui sont autant de situations qui augmentent la vulnérabilité face au logement et ses difficultés d'accès ou de maintien et renforcent la demande de logement social.

Pour répondre à ces besoins grandissants, le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) 2013-2018 prévoyait plusieurs axes de travail, dont la production d'une offre très sociale en direction des plus fragiles pour favoriser les sorties des structures d'hébergement et se mettre ainsi en phase avec l'évolution du cadre législatif et la priorité donnée par le gouvernement au « Logement d'abord ». Un bilan de ce plan et l'élaboration du nouveau sont en cours.

Parallèlement, d'autres mesures sont initiées pour améliorer le parc privé qui assure également une fonction sociale de fait, notamment dans les centres anciens où l'attractivité de certains bourgs est affectée par une déqualification du bâti qui accentue la spécialisation de ce parc dans l'accueil de personnes en difficultés.

2 mesures ont donc été mises en place :

- La création du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) qui a vocation à améliorer le repérage des situations de mal-logement, de coordonner les dispositifs d'identification, d'apporter des solutions de traitement du bâti et de relogement ou maintien à domicile des familles en donnant par exemple des priorités pour des demandes de relogement vers le parc social public qui sont étudiées en commissions de pré-examen social ;
- L'intégration d'un volet de lutte contre la précarité énergétique dans tous les dispositifs opérationnels menés sur le territoire (OPAH/PIG) qui permet aux ménages modestes de réaliser des travaux d'amélioration énergétique avec des aides financières (ANAH, Collectivité) et de réduire considérablement les charges liées aux consommations d'énergie.



Le plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion (PDAHI) mis en place en 2010 permet à la fois :

- une fluidification des parcours résidentiels qui repose sur le SIAO (Système Intégré d'Accueil et d'Orientation), opérationnel depuis 2012 et en charge de centraliser l'offre d'hébergement vacante et d'orienter le public en fonction des besoins identifiés,

- la transformation de l'offre d'hébergement et de logements (pension de famille, résidence accueil en faveur d'un public en situation de précarité ou présentant des problématiques sociales plus lourdes).

Les publics prioritaires /loi Egalité et Citoyenneté

Article L441-1

Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 70 (V)

a) Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;

b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;

c) Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;

d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;

e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;

f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;

g) Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du même code ;

h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;

i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;

j) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;

k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;

l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Le SIAO joue également un rôle de coordinateur et de veille sociale en tenant à jour la base de données des places d'hébergement disponibles. Cette gestion d'urgence est assurée avec l'aide de l'association Aide et Accueil Albigeois (AAA) basée à Albi. La partie relative à l'insertion des publics en difficulté est assurée par SOLIHA 81.

ZOOM SUR LE PDALPD 2013-2018

Sur les 8 axes du PDALPD, 6 relèvent d'objectifs canoniques dont 3 se traduisent directement dans les orientations stratégiques :

- consolider la production très sociale (dans le parc public et privé),
- garantir l'accès à l'hébergement et au logement,
- maintenir dans le logement.

L'évaluation de ce plan à l'échelle départementale montre que la production très sociale est en baisse par rapport au précédent plan (36% contre 43% représentant 307 logements très sociaux en 2017). En revanche, le conventionnement ANAH (avec ou sans travaux) a progressé de 12% sur cette période et représente un stock de 1 063 conventions sur le département qui permet d'étoffer et de diversifier l'offre à vocation sociale. On observe toutefois une diminution nette du nombre de conventionnements depuis 2017.

Par ailleurs, pour faciliter les parcours de l'hébergement vers le logement, 7 places d'urgence ont été créées au niveau du département et 20 places doivent être ouvertes en CHRS (Centre d'hébergement et de réinsertion sociale), mais pas sur le territoire de l'agglomération.

Sur la période 2013-2017, la mobilisation du contingent préfectoral a permis de labelliser 2 359 logements et de réaliser 1 345 relogements. On voit qu'en termes quantitatifs, la gestion des contingents en faveur des publics fragiles est efficace. Néanmoins, les problématiques de paupérisation du parc social existant se renforcent au fil de ces attributions aux ménages les plus précaires.

Les actions visant à prévenir les expulsions sont plus difficiles à évaluer (interventions en amont et en aval des décisions). Pour autant, on note que le nombre d'assignations reste stable sur les 2 périodes (autour de 460) et on observe une légère baisse du nombre de décisions d'expulsions (425 en 2016 contre 433 en 2012).

Le PDALHPD (Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées) 2020-2025 ambitionne de mettre l'accent sur 2 nouveaux axes :

- le logement accompagné via notamment l'intermédiation locative,
- la lutte contre l'habitat indigne

Et de poursuivre les actions dans 6 autres domaines :

- les logements très sociaux dans le parc public,
- les logements conventionnés du parc privé,
- les dispositifs d'accueil, d'hébergement et d'insertion,
- les contingents réservataires,
- la lutte contre la précarité énergétique,
- la prévention des expulsions locatives.

B. Localement, les réponses aux ménages fragiles sont peu développées

UNE INTERMEDIATION LOCATIVE ABSENTE, MALGRE L'EXISTENCE D'UNE STRUCTURE SUR LE TERRITOIRE

Le manque de communication sur les résultats de l'expérimentation menée sur le territoire, la méconnaissance des avantages induits d'une manière générale, y compris des professionnels de l'immobilier, et le manque d'information sur le dispositif « Clés du Sud » géré par SOLIHA Tarn, seule AIVS (Agence Immobilière à Vocation Sociale) du département, peuvent expliquer le recours timide à ce type de dispositif. L'absence de dispositif complémentaire à Visale assurant la couverture des risques locatifs peut être un frein à un engagement plus affirmé dans ce type de solution.

Le dispositif COSSE dans l'ancien est venu renforcer en 2017 les abattements fiscaux à destination des bailleurs privés qui peuvent bénéficier d'un abattement de 85% sur les revenus locatifs durant le conventionnement du logement dès lors qu'une intermédiation locative est mise en place et permet de loger un ménage à revenus modestes, y compris dans les zones détendues (dispositif applicable en Zone C, donc pour Gaillac-Graulhet Agglomération).

De même, les différents dispositifs d'aide à l'insertion dans le logement sont relativement méconnus et donc peu utilisés sur le territoire, à l'image du dispositif Visale.

QUELQUES RARES CONVENTIONNEMENTS DANS LE PARC PRIVE QUI APPORTENT UNE REPONSE DANS LE DIFFUS

Depuis 2007, l'ANAH a enregistré 224 conventionnements de logements soit une vingtaine de logements par an ce qui apparaît faible compte tenu du niveau de loyer pratiqué localement (proche du niveau conventionné). Parmi ces logements, seuls 87 ont fait l'objet d'une convention sans travaux dont l'objectif est l'optimisation fiscale.

121 PLACES EN STRUCTURES ADAPTEES

Le foyer Léo Lagrange de Graulhet a une capacité d'accueil de 50 personnes et peut recevoir des jeunes orientés par les Commissions de Pré-Examen. Mais au regard de la faible demande pour ce type d'hébergement, le foyer s'est spécialisé en juin 2017 dans l'accueil de migrants mineurs non accompagnés. Aujourd'hui, 10 places sont occupées par des jeunes et 40 par des migrants.

Type de structure	Nom et localisation	Mode de gestion	Capacité d'accueil et observations
Ex FJT	Léo Lagrange, Graulhet	Associatif	50 places dont 40 pour les migrants mineurs non accompagnés
Résidence sociale	Résidence du Parc, Gaillac	CCAS	25 places dont certaines réservées aux jeunes (accueille aussi des familles)
Résidence mixte	Camille Claudel, Gaillac	CCAS	1 T4 en colocation pour jeunes en insertion (et 12 maisons pour personnes âgées, 2 logements pour personnes modestes)
Pension de famille	Maison relais, Lisle-sur-Tarn	Associatif	6 places pour des hommes en difficulté
Centre d'accueil	Le Relais, Montans	Associatif	26 places sur site destinées à des hommes dont 10 places d'urgence, 11 places de stabilisation et 5 places en diffus pour des soins hospitaliers
CADA	Le Relais, Montans	Associatif	60 places sur site et 10 places en diffus

Le public reçu à la Résidence du Parc de Gaillac est orienté lors des Commissions de Pré-Examen, avec un projet de réinsertion sociale. La durée du séjour est de 6 mois renouvelable deux fois. Le public hébergé est varié (personnes seules, jeunes, familles).

Le Relais de Montans s'adresse à un public masculin. Il n'est pas labellisé CHRS (centre d'hébergement et de réinsertion sociale) mais il accueille un public en forte précarité, parfois en situation d'urgence.

Le Relais a diversifié les possibilités d'accueil, il peut accompagner également des hommes en sortie de prison (4 places) ou en soins hospitaliers (5 places en partenariat avec l'ARS).

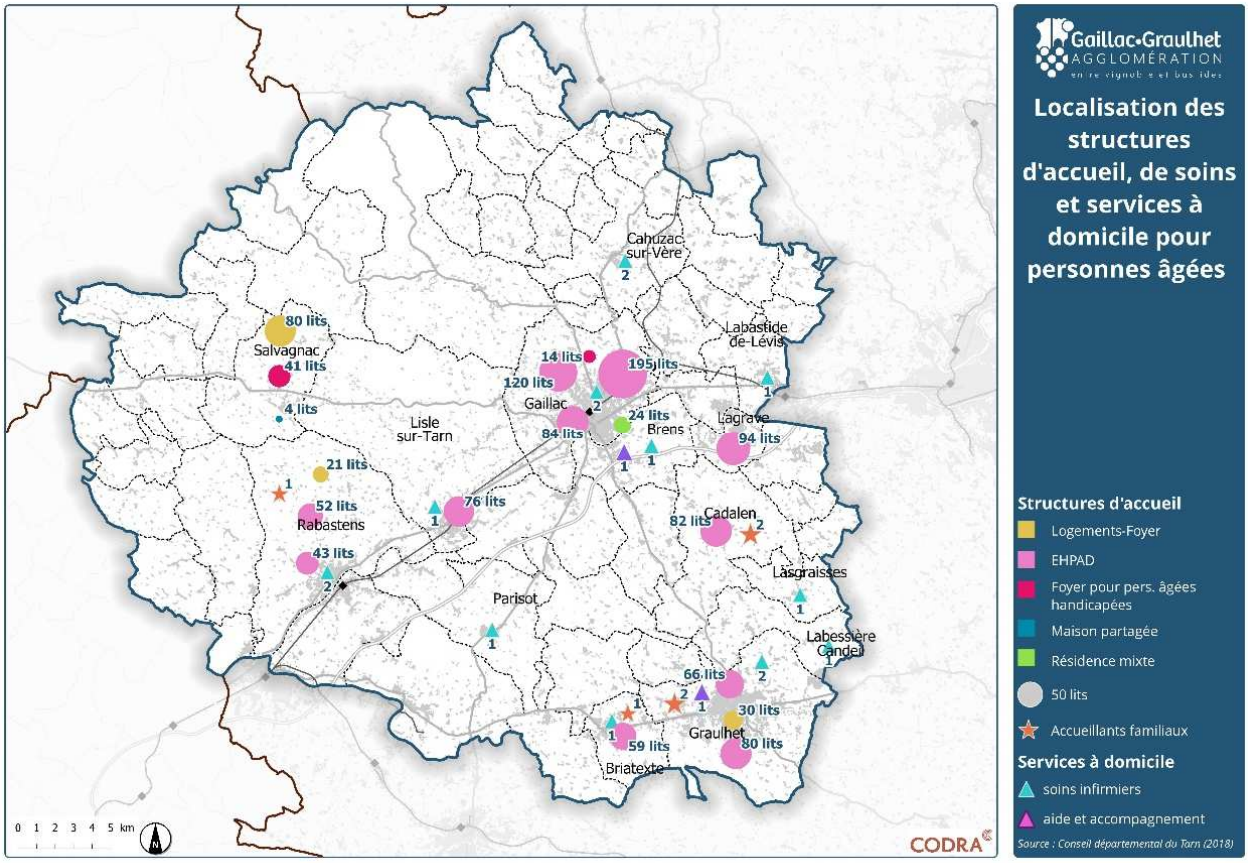
Les élus du territoire ont pointé la difficulté de répondre aux situations d'urgence dans les communes du territoire. Il n'est pas prévu de développement (sauf une dizaine de places dans le département), la priorité nationale étant donnée au « logement d'abord ».

Les places en pension de famille sont jugées insuffisantes (6 places) : 15 demandes sont non pourvues chaque année sur l'agglomération. De même, un besoin de places temporaires est souligné par certains acteurs en renfort du dispositif hivernal.

Mais ces constats restent à confirmer par le travail d'analyse des besoins sur le département et les territoires, engagé dans le cadre du PDALHPD 2020-2025.

2. Les réponses aux personnes âgées en perte d'autonomie plutôt importantes et des projets en cours de réflexion

La carte montre que le territoire de la Communauté d'agglomération propose déjà une offre d'habitat adaptée conséquente en direction des personnes âgées, mais également diversifiée, ce qui permet un éventail de solutions, en logement foyer, EHPAD (Établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) et maisons partagées (développées initialement sur le territoire). Des initiatives privées sont également à souligner, dans une déclinaison des résidences séniors services, avec des niveaux de prix supérieurs mais encore raisonnables. L'enjeu sur cette thématique est de pouvoir accompagner la croissance de cette population, déjà proportionnellement importante relativement aux standards nationaux. Il apparaît clairement dans ce contexte que la mesure de ces développements devra être suivie pour ne pas risquer un excès d'offre à terme.



Des enjeux a venir pour le territoire

D'une manière générale, les migrations résidentielles témoignent de l'attractivité du territoire, y compris pour des ménages âgés de plus de 60 ans. Cela s'ajoute au vieillissement de la population auquel il sera nécessaire d'apporter des réponses dans les années à venir.

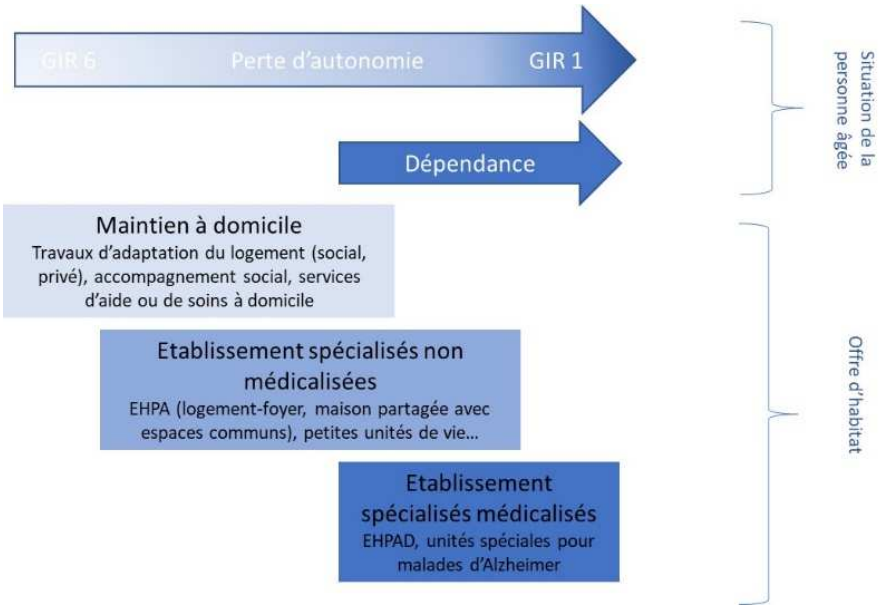
En effet, les 60 ans et plus représentent près de 29% de la population et d'après une enquête réalisée en mai 2016 par le cabinet de sondage CSA, 83% des Français souhaitent vieillir à leur domicile. Or, 6% seulement des logements sont adaptés à la vie quotidienne des personnes en perte d'autonomie.

L'adaptation des logements pour le maintien à domicile apparaît donc comme un enjeu important pour le département du Tarn et la Communauté d'agglomération en particulier. La question de l'accès aux soins et aux services est également posée localement, du fait du caractère rural d'une grande partie du territoire.

UN SCHEMA DEPARTEMENTAL QUI COORDONNE LES REPONSES

Le schéma gérontologique du département pour la période 2017-2021 a fixé l'objectif d'anticiper et de prévenir la perte d'autonomie. Le renforcement et le développement d'un habitat diversifié et adapté figurent parmi les actions à réaliser.

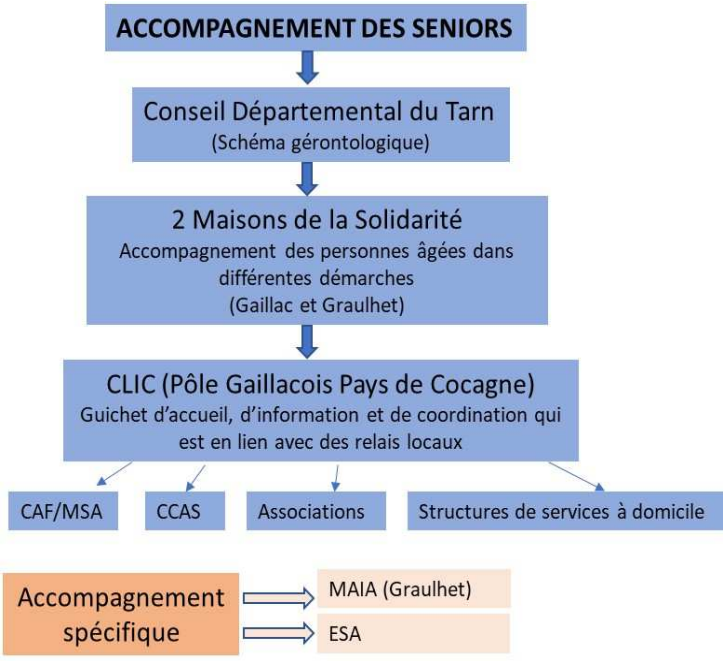
Les besoins en logements des personnes âgées se satisfont de différentes manières en fonction de leur degré d'autonomie. Le degré d'autonomie s'apprécie notamment à partir de l'évaluation du GIR qui s'étend sur une échelle de 1 à 6. Les personnes les plus dépendantes relèvent des GIR 1 à 3, elles seront davantage concernées par des structures spécialisées dispensant des soins en complément d'une solution d'hébergement.



Les personnes relativement autonomes relevant des GIR 4 à 6 pourront envisager de rester à domicile avec une adaptation du logement facilitant la vie quotidienne et les services d'aide ou de soins à la personne.

LE MAINTIEN A DOMICILE

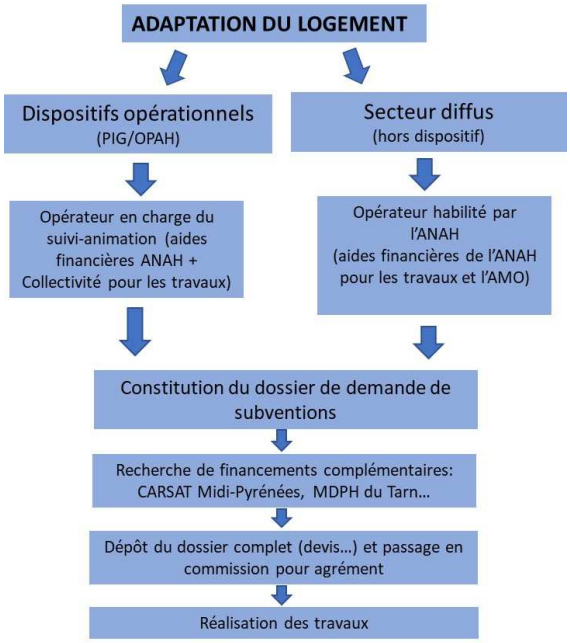
Afin de faciliter le maintien dans le logement le plus longtemps possible, l'APA (Aide Personnalisée d'Autonomie) à domicile peut être mobilisée pour les bénéficiaires d'un GIR de 1 à 4 à l'issue d'une évaluation de la perte d'autonomie réalisée par une équipe médico-sociale. Cette aide permet de financer des services d'aide à domicile (aide-ménagère, aide à la toilette, téléassistance…).



Si on constate à l'échelle tarnaise une baisse des bénéficiaires de l'APA à domicile entre 2008 et 2014 (-10%), on observe sur la même période une augmentation des dépenses de 6% probablement liée à des investissements plus coûteux pour garantir un maintien pérenne et sécure. L'entrée en vigueur de la loi Adaptation de la Société au Vieillissement (ASV) en 2016 qui a augmenté les plafonds de l'APA permet de réduire les restes à charge et d'utiliser les fonds non affectés aux aides humaines à la réalisation de travaux.

À l'échelle du département, un Programme d'Intérêt Général (PIG) a été mis en place de 2013 à 2015, puis reconduit pour encourager les travaux d'adaptation avec la participation de l'ANAH. 343 projets d'adaptation ont été réalisés dont 183 (53%) pour des bénéficiaires de l'APA (à l'échelle du Tarn). La reconduction de ce programme en 2016 a intégré l'intervention d'un ergothérapeute et la réalisation d'un diagnostic en urgence en sortie d'hospitalisation pour favoriser le retour au domicile.

À l'échelle de la Communauté d'agglomération, les différentes OPAH menées ont eu un impact limité sur cette thématique malgré des besoins identifiés, notamment dans les centres-bourgs. Pour les quelques dossiers constitués, la thématique de l'adaptation du logement a souvent été couplée avec des travaux d'économie d'énergie.



Pour autant, les services d'aides à domicile sont relativement nombreux et contribuent à cet objectif partagé de maintien à domicile. En effet, le territoire compte 14 structures associatives de services d'aide et d'accompagnement à domicile (SAAD) proposant divers services (portage de repas, aide-ménagère, aide à la toilette…) ainsi que 2 structures de services de soins infirmiers à domicile (SSIAD).

Lorsque la perte d'autonomie devient trop importante pour un maintien à domicile ou lorsque les personnes âgées souhaitent rompre l'isolement, différents types de structures d'hébergement sont présents pour les accueillir sur le territoire de la communauté d'agglomération.

À ce titre, le territoire comptabilise 1 235 places d'hébergement dont 139 places spécifiques pour des malades d'Alzheimer (unités protégées).

LES ETABLISSEMENTS POUR PERSONNES AUTONOMES

Parmi les Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées (EHPA) qui s'adressent à un public non dépendant mais qui n'est pas en capacité de rester seul à domicile ou qui ne le souhaite pas en raison des problématiques de solitude ou d'éloignement des commerces et services, notamment en secteur rural, on recense différentes formules.

Les foyers-logements devenus les résidences autonomies assurent un socle de prestations minimales individuelles et collectives et mettent à disposition un logement privatif et des espaces communs permettant de maintenir une vie sociale (animations proposées…)

Type de structure	Nom et localisation	Mode de gestion	Capacité d'accueil et observations
Logements-foyer	Les Terrasses du Tarn, Rabastens	Communal	21 lits répartis en logements du studio au T1. Surface entre 22 et 33 m²
Logements-foyer	Résidence du Château, Graulhet	CCAS	30 lits répartis en 20 logements: 4 T2, 4 T1 bis, 12 T1

On compte au total 41 logements (51 lits) destinés à des personnes autonomes. Ces structures sont habilitées à l'aide sociale.

DES FORMES D'HEBERGEMENT INTERMEDIAIRES OU ALTERNATIVES

L'offre de logements dédiés aux séniors apparaît bien pourvue et semble globalement répondre aux besoins des habitants. Au- 2 résidences autonomie présentes sur le territoire s'ajoutent d'autres formes d'hébergement :

La maison partagée

À ce jour, on compte deux maisons partagées à Tauriac (la première) et Salvagnac comprenant 4 chambres agencées autour d'un espace commun. Le coût /jour est d'environ 38€.

D'autres projets de maisons partagées sont à l'étude à Brens et à Briatexte ainsi que des résidences Séniors à Graulhet, Lisle-sur-Tarn et Lasgraïsses. La structure existante n'est pas habilitée à l'aide sociale.

Le département travaille avec l'Association « Âges sans frontières » et envisage un label pour développer cet accueil de type « domicile partagé », basé sur un cahier des charges réalisé par la MSA. Ne nécessitant pas d'agrément ou d'habilitation particulière en aide sociale, ce type d'accueil reste adossé à un EHPAD.

La résidence intergénérationnelle

La résidence Camille Claudel à Gaillac est un établissement mixte permettant d'accueillir à la fois des personnes âgées autonomes, des jeunes en insertion et des personnes à revenus modestes.

Type de structure	Nom et localisation	Mode de gestion	Capacité d'accueil et observations
Résidence mixte	Camille Claudel, Gaillac	CCAS	12 maisons individuelles T3 pour Séniors, 1 T1 et 1 T2 pour personnes modestes, 1 T4 en colocation pour jeunes en insertion

Les places d'hébergement temporaire

La communauté d'agglomération compte par ailleurs 18 places d'hébergement temporaire sur les 36 du département. La difficulté d'accès est toutefois soulignée pour les situations urgentes. Ces places temporaires peuvent aussi permettre d'accueillir des personnes âgées dépendantes en attente d'une place en EHPAD.

On dénombre également 25 places d'accueil de jour dans les EHPAD pouvant être proposées dans les zones où la demande peut apparaître plus importante avec la présence de liste d'attente.

Les accueillants familiaux

Les accueillants familiaux font l'objet d'un agrément du département qui précise les caractéristiques de l'accueil (temps complet/partiel, jour/nuit, permanent/temporaire, handicap ou pas…) et le nombre de personnes pouvant être accueillies (3 au maximum par famille). 7 familles sont recensées sur le territoire avec une capacité d'accueil de 15 personnes :

- 6 personnes âgées
- 9 personnes handicapées

LES ETABLISSEMENTS POUR PERSONNES DEPENDANTES

Les EHPAD accueillent au moins 15% des résidents relevant d'un GIR compris entre 1 et 3 et au moins 10% de résidents relevant d'un GIR compris entre 1 et 2. Ces établissements s'adressent à un public dépendant nécessitant des soins et un accompagnement plus ou moins important.

Bien que bénéficiant de l'APA dans la plupart des cas, la question de l'accès à ce type de structure des personnes en perte d'autonomie doit être posée compte tenu du niveau moyen des revenus sur le territoire et du coût plus élevé des structures privées.

Par ailleurs, les EHPAD à ce jour répondent mal à la demande d'hébergement en urgence.

Les EHPAD publics

Type de structure	Nom et localisation	Mode de gestion	Capacité d'accueil et observations
EHPAD public habilité à l'aide sociale	L'Hermitage, Rabastens	Public (communal)	43 chambres de 18 à 22 m² (coût journalier autour de 56€)
EHPAD public habilité à l'aide sociale	Les Terrasses du Tarn, Rabastens	Public (communal)	52 chambres de 18 à 22 m² (coût journalier autour de 56€)
EHPAD public habilité à l'aide sociale	St Jean, Gaillac	Public (hôpital)	3 unités de vie: 32 chambres (Les Capucines), 68 chambres (Résidence St Exupéry) et 48 chambres pour malades d'Alzheimer (Les Hortensias) – coût journalier autour de 55€
EHPAD public habilité à l'aide sociale	St André, Gaillac	Public (hôpital)	120 chambres dont 115 lits permanentes et 5 temporaires (de 18 à 22 m²) – coût journalier autour de 48€
EHPAD public habilité à l'aide sociale	Le Pré de Millet, Graulhet	Public (hôpital)	80 chambres de 19 à 26 m² (coût journalier autour de 53€)
EHPAD public habilité à l'aide sociale	St François, Graulhet	Public (hôpital)	50 lits dont 44 permanents et 6 temporaires (20 à 25 m²) – coût journalier autour de 43€
EHPAD public habilité à l'aide sociale	Résidence 4 Saisons, Graulhet	Public (hôpital)	16 lits en unités protégés pour malades d'Alzheimer

Les EHPAD privés

Type de structure	Nom et localisation	Mode de gestion	Capacité d'accueil et observations
EHPAD privé habilité à l'aide sociale	Le Grand Champ, Lagrave	Privé associatif	78 places d'hébergement et 16 places pour malades d'Alzheimer (coût journalier autour de 60€)
EHPAD privé habilité à l'aide sociale	St François, Cadalen	Privé associatif	82 chambres de 20 à 30 m² (coût journalier autour de 58 €)
EHPAD privé habilité à l'aide sociale	Résidence Bellevue, Briatexte	Privé associatif	59 lits dont 1 pour de l'hébergement temporaire et 13 chambres pour des malades d'Alzheimer
EHPAD privé habilité à l'aide sociale	Petite Plaisance, Salvagnac	Privé associatif	80 lits dont 78 lits permanents et 2 lits temporaires, 2 accueil de jour et 13 unités protégées (surface moyenne des chambres de 21 m² pour un coût journalier autour de 62€)
EHPAD privé habilité à l'aide sociale	La Résidence, Lisle-sur-Tarn	Privé associatif	55 chambres individuelles, 4 chambres doubles pour du séjour permanent ou temporaire. 13 chambres pour malades d'Alzheimer et places d'accueil de jour (coût journalier entre 57€ et 67€, accueil de jour autour de 32€)
EHPAD privé habilité à l'aide sociale	Les 7 Fontaines, Gaillac	Privé associatif	84 lits dont 2 en hébergement temporaire (18 m² environ par chambre) – coût journalier autour de 58€

Structure privée non habilitée à l'aide sociale

Type de structure	Nom et localisation	Mode de gestion	Capacité d'accueil et observations
Structure non habilitée à l'aide sociale	La Maison d'Emilienne, Cahuzac-sur-Vère	Privé associatif	70 lits dont 20 unités protégées pour malades d'Alzheimer

AU GLOBAL, UNE OFFRE CONSEQUENTE

Hormis l'accueil de jour, on recense 1 101 places pour personnes dépendantes dont 139 places pour malades d'Alzheimer dans les différents EHPAD. Ainsi l'offre en établissements spécialisés dans la dépendance semble suffisante sur le territoire. Cette offre est répartie entre des établissements qui dépendent des hôpitaux publics ou d'établissements privés avec différents niveaux de prestations (accueil permanent, temporaire, accueil de jour, unités spéciales pour malades d'Alzheimer) afin de s'adapter aux différents niveaux de dépendance.

LES ETABLISSEMENTS POUR PERSONNES AGEES HANDICAPEES

Si le territoire est plutôt bien pourvu en structure pour personnes dépendantes, il n'existe qu'un seul établissement pouvant accueillir des personnes handicapées et âgées. Le statut privé de cet établissement réduit probablement son accès aux ménages les plus modestes avec un coût jour moyen de 106 €, d'autant que l'établissement n'est pas habilité à l'aide sociale.

Cette offre est complétée par quelques accueillants familiaux pouvant recevoir 9 personnes handicapées sur le territoire.

Type de structure	Nom et localisation	Mode de gestion	Capacité d'accueil et observations
Foyer	Petite Plaisance, Salvagnac	Privé associatif	5 unités de vie pour personnes handicapées. Coût journalier autour de 106 €

3. Peu de besoins exprimés pour les jeunes, hormis l'accompagnement vers le logement autonome

Un public proteiforme

Le public « jeune » regroupe des profils variés (étudiant, jeune actif, jeune en situation de précarité…) qui nécessitent des logements parfois spécifiques pour répondre à la diversité des situations.

Selon l'INSEE, 9 805 personnes étaient âgées de 15 à 29 ans sur le territoire en 2015, soit 13% de la population. Cette tranche d'âge a diminué et est inférieure à celle observée sur le département (14,6%). La faible offre étudiante ne rend pas le territoire particulièrement attractif pour les jeunes qui auront tendance à s'orienter vers Albi ou Toulouse où se trouvent les écoles d'enseignement supérieur.

Des solutions d'hebergement existantes sur le territoire

Bien qu'elle soit difficile à quantifier, la demande du jeune public peut trouver écho auprès de 3 structures :

Type de structure	Nom et localisation	Mode de gestion	Capacité d'accueil et observations
Ex FJT	Léo Lagrange, Graulhet	Associatif	50 places dont 40 réservées aux migrants mineurs non accompagnés
Résidence sociale	Résidence du Parc, Gaillac	CCAS	25 places dont certaines réservées aux jeunes
Résidence mixte	Camille Claudel, Gaillac	CCAS	1 T4 en colocation pour des jeunes en insertion

Ces 3 structures s'adressent plutôt à un public fragilisé, parfois en rupture sociale.

Le centre Léo Lagrange a évolué en juin 2017 vers l'accueil de migrants non accompagnés qui constitue désormais l'essentiel de l'activité du centre. La dizaine de places restantes semblent suffisantes pour répondre à la demande.

Un accompagnement vers le logement autonome qui est a renforcer

Pour les jeunes ne rencontrant pas de problématique sociale et souhaitant accéder à un logement autonome, il existe peu d'offre pour ce public qui peine à rassembler les garanties nécessaires pour accéder à un logement de qualité dans le parc privé. Le parc social ne répond pas nécessairement aux besoins de ce public mobile en raison des délais d'obtention d'un logement social et surtout compte tenu de la faible part de petits logements. Le dispositif VISALE d'Action logement, permettant de sécuriser des propriétaires qui louent à de jeunes actifs, est peu connu et peu mobilisé sur le territoire. Cela s'accorde aussi avec l'offre restreinte de petits logements locatifs privés.

Tres peu de besoins concernant les etudiants

Concernant les lycéens, les internats des 2 lycées professionnels de Gaillac et Graulhet peuvent a priori répondre à la demande pour la formation professionnelle. Pour les étudiants, la principale demande provient de l'Inéopôle de Brens avec ses 350 étudiants par an dont 180 doivent trouver une solution pour se loger (probablement dans le parc locatif privé). L'établissement peut accueillir 50 étudiants environ car il dispose de 12 chalets pour les étudiants en BTS et un internat composé de chambres pouvant accueillir de 2 à 6 couchages.

4. Les réponses à destination des personnes handicapées

Des reponses coordonnees a l'echelle departementale

La Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH), située à Albi, constitue le guichet unique au service des personnes handicapées. Cet organisme reçoit et instruit les demandes de prestations de compensation de handicap (PCH), il accompagne les personnes dans leurs démarches et oriente le cas échéant vers les structures ad'hoc notamment pour le logement.

Les Centres communaux d'action sociale (CCCAS) et les Maisons Départementales des Solidarités (MDS) basées à Gaillac et Graulhet assurent un relais local.

Des besoins difficiles a quantifier

En 2017, on recense 1 091 bénéficiaires de l'Allocation Adulte Handicapé (AAH) sur le territoire. Cet indicateur seul ne permet pas d'identifier l'ensemble des publics handicapés mais il donne des indications sur les bénéficiaires des aides sociales puisque l'aide est versée aux personnes âgées de plus de 20 ans jusqu'à l'âge légal de la retraite.

Les structures dediees

Il existe 6 structures dédiées aux personnes handicapées adultes ainsi que 4 structures pour l'hébergement d'enfants en situation de handicap.

Les structures pour les adultes handicapés

Type de structure	Nom et localisation	Mode de gestion	Capacité d'accueil et observations
Foyer de vie	Henri Henguilabert, Florentin	Associatif	33 places en internat et 12 places en semi-internat
Foyer de vie	Boissel, Gaillac	Associatif	9 places en internat et 2 places en accueil de jour
Foyer d'hébergement	Boissel, Gaillac	Associatif	27 places en nuitées éclatées
Foyer d'adultes handicapés vieillissants	Montdurausse	Associatif	8 places en internat
Foyer d'adultes handicapés vieillissants	Salvagnac	Associatif	16 places en internat
Centre d'accueil temporaire	Cesure, Gaillac	Associatif	9 places en internat et 2 places en accueil de jour (90 jours max/an)

Les structures pour les enfants handicapés

Type de structure	Nom et localisation	Mode de gestion	Capacité d'accueil et observations
Institut médico-éducatif (IME)	Alain de Chanterac, Florentin	Associatif	43 places en internat, 36 en semi-internat et 1 place en accueil de jour
Maison d'enfants à caractère social (MECS)	Lucie Aubrac, Gaillac	Associatif	28 places et 15 places en accueil de jour
Maison d'enfants à caractère social (MECS)	Le Roc, Tonnac	Associatif	7 places et 12 places d'accueil de jour
Maison d'enfants à caractère social (MECS)	La Berthe, Graulhet	Associatif	86 places en internat, 20 places en accueil de jour et 6 places d'hébergement en nuitées

Le territoire totalise 287 places d'hébergement dont une majorité pour les enfants (200).

À cela s'ajoute des places d'accueil de jour (4 pour adultes et 48 pour enfants), ainsi que des places d'hébergement éclaté en nuitée (27 pour adultes et 6 pour enfants).

L'ADAPTATION DU PARC EXISTANT AU HANDICAP

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, stipule que les logements collectifs construits depuis 2007 doivent être accessibles aux personnes handicapées. Les constructions les plus récentes satisfont à cette obligation et ont augmenté le nombre de logements adaptés à la perte de mobilité sur le territoire ; néanmoins il n'existe pas de recensement complet de ces logements.

La MDPH et l'ANAH peuvent financer des travaux d'adaptation au handicap dans les logements.

5. L'accueil des gens du voyage

CONTEXTE LEGISLATIF

La loi n°2000- 614 du 5 juillet 2000 rend obligatoire l'élaboration d'un Schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Les aires d'accueil relèvent de 2 grandes catégories :

- Les aires d'accueil destinées aux gens du voyage itinérants. Ces aires sont des lieux de séjour plus ou moins longs (jusqu'à plusieurs mois), elles doivent donc être aménagées et assurer des conditions de vie décentes,
- Les aires de grand passage qui sont destinées aux grands rassemblements de 50 à 200 caravanes. Ces aires sont des lieux de passage beaucoup plus courts pour des raisons culturelles, familiales ; les aménagements à prévoir sont donc plus sommaires.

LE CADRE DEPARTEMENTAL

Défini pour la période 2014-2020, le Schéma départemental fixe 3 axes centrés sur l'habitat, la question sociale et la gouvernance :

- Consolider le réseau des aires d'accueil,
- Améliorer les conditions d'habitat et favoriser l'accès au logement via la mise en place d'une MOUS dédiée assurant un accompagnement spécifique,
- Permettre l'accueil des grands passages par la mise à disposition d'un terrain de 3 à 4 ha.

LES REPONSES SUR LE TERRITOIRE

Le territoire propose à ce jour 2 aires d'accueil des gens du voyage :

- L'aire de Gaillac/Lisle-sur-Tarn : 28 places (14 emplacements)
- L'aire de Graulhet : 28 places (14 emplacements)

La commune de Rabastens comptant plus de 5 000 habitants est concernée par l'obligation réglementaire de création d'une aire d'accueil, calibrée à 10 places dans le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2014-2020. Toutefois, le diagnostic mené par le Bureau d'études « Cadres en Missions » sur le territoire de l'agglomération n'établit aucun besoin en la matière en 2018 dans la mesure où les aires existantes ne sont pas saturées (en 2018 : taux moyen d'occupation constaté de 32% à Graulhet et 55% à Gaillac) et qu'il n'existe pas de stationnement illicites de groupes familiaux en dehors des grands groupes de passages estivaux. L'évolution éventuelle des besoins doit faire l'objet d'une veille.

Le Schéma départemental prescrit également l'aménagement de 2 aires de grand passage dans le Tarn mais en l'absence de réalisation de ces équipements, et notamment celui de l'arrondissement nord, l'organisation du grand passage doit être réalisée « tour à tour » sur les 3 EPCI concernés (CA albigeoise, CA Carmaux Ségala et Gaillac-Graulhet Agglomération).

Aussi, un dispositif d'aires tournantes a été mis en place le long de l'axe A68/RN88 dans le nord du département entre les trois EPCI précédemment cités. Pour autant, l'accueil des grands passages reste un sujet dans la mesure où la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet accueille régulièrement ces populations en période estivale (Couffouleux en 2015, Parisot en 2016, Gaillac en 2017 suite à un stationnement illicite, Lagrave/Graulhet en 2018) sans réelle concertation, organisation préalable ou mutualisation des équipements à l'échelle des 3 EPCI concernés.

UN PHENOMENE DE SEDENTARISATION QUI AMENE DES BESOINS SPECIFIQUES

Les aires d'accueil de Gaillac et de Graulhet conservent pleinement leur fonction d'accueil de passage, la durée de stationnement moyen y est faible (en 2018 : 5 semaines à Graulhet, 4 semaines à Gaillac) et on constate une grande facilité à fermer les aires en été. Elles ne sont pas concernées par le phénomène de sédentarisation observé sur d'autres aires du département.

Il est toutefois observé quelques situations de sédentarisation sur le territoire :

- Des familles installées de longue date sur des terrains non constructibles dont elles sont propriétaires, essentiellement dans le secteur de Couffouleux/Rabastens. Ces situations étant anciennes et les personnes bien intégrées aux villages, il s'agit de s'assurer que de nouvelles situations ne se développent pas. Une réponse peut être recherchée pour les jeunes adultes de ces familles, afin de leur permettre de décohabiter.
- Des phénomènes de sédentarisation sont également à l'œuvre dans des logements privés du centre ancien de Graulhet, notamment depuis la fermeture de l'aire provisoire de Graulhet. La sur-occupation de certains logements ou leur non-adaptation aux besoins des familles indiquent qu'un accompagnement social renforcé en vue de la recherche de solutions d'habitat plus adapté est à envisager.

- ◇ Une offre de places en structures pour personnes âgées suffisante mais un besoin d'anticipation pour l'adaptation des logements à la perte de mobilité compte tenu du vieillissement de la population
- ◇ Les demandes des jeunes difficiles à satisfaire et une réponse en structure spécifique non adaptée au caractère rural du territoire
- ◇ Un besoin de développer une offre de petits logements à loyers sociaux et très sociaux pour favoriser l'accès à un logement autonome et fluidifier les parcours résidentiels des jeunes et des personnes à faibles ressources et/ou en difficulté
- ◇ L'intermédiation locative reste à développer pour trouver des réponses sécurisantes pour les propriétaires
- ◇ Des besoins locaux d'accueil et d'accompagnement des personnes durablement fragilisées à qualifier
- ◇ Un questionnement autour du besoin de places d'urgence et de pensions de famille
- ◇ Des réponses à étoffer pour les gens du voyage, pour les grands passages comme pour les ménages sédentarisés en centre ancien ou sur des terrains privés.

Conclusions et enjeux pour le PLH

Statut	Type de bâti	Profil d'occupants et de produits		Offre disponible sur l'agglomération	Rapport offre / demande
PROPRIETAIRES / ACCEDANTS	INDIVIDUEL	Social	Accession dans le neuf ou dans l'ancien à coût modeste		< / =
		Intermédiaire	Accession profil intermédiaire et primo-accédants en neuf ou occasion		=
		Libre	Secteur privé classique, neuf ou occasion		=
	COLLECTIF	Social	Accession sociale (PSLA), vente HLM…		
		Intermédiaire	:cession intermédiaire et primo-accédants et neuf ou occasion		< / =
		Libre	Secteur privé classique, neuf ou occasion		< / =
LOCATAIRES	IND.	Social	PLUS et PLAi		<<
		Intermédiaire	parc privé et logements communaux n.c.		<
		Libre	Secteur privé classique		<
	COLLECTIF	Social	PLUS et PLAi		<<
		Intermédiaire	PLI, PLS, parc privé abordable		< / =
		Libre	Secteur privé classique		< / =

Présence de l'offre sur le marché :

- Très bien représenté
- Bien représenté
- Faiblement représenté
- Segment absent

Rapport entre offre et demande

- << Offre très inférieure à la demande
- < Offre inférieure à la demande ou désajustée
- = Marché équilibré entre offre et demande
- > Offre supérieure à la demande locale
- Offre absente

1. L'arbre des choix des marchés immobiliers et fonciers : une offre peu diversifiée

L'arbre des choix (graphique ci-contre), synthétise pour l'ensemble du territoire les situations d'offres et de demandes constatées pour tous les segments de marchés potentiellement présents sur le territoire.

Un territoire de propriétaires occupants en maisons individuelle

La hauteur des lignes représente l'importance des segments de marché et les positionne dans le parc des résidences principales. À l'échelle du territoire, on peut faire le constat suivant :

- un parc de logement occupé essentiellement par des propriétaires de maisons individuelles,
- un parc locatif globalement peu développé, mais qui offre davantage de petits logements collectifs.

Le nuancier de gris précise le niveau de présence effective de chaque segment de marché au cours des dernières années, au travers des ventes, attributions, mutations, rotations et production nouvelle. Sur le territoire, on peut donc dire que :

- l'accession en individuel au global, et notamment à un prix abordable (via l'achat dans l'ancien par exemple) est très dynamique,
- l'offre locative privée en individuel l'est également,
- l'offre locative sociale est faiblement représentée,
- l'offre en collectif est peu représentée.

Des tensions sur l'offre locative et quelques desajustements entre offre et demande

La dernière colonne décrit la disponibilité de l'offre pour chaque segment, c'est-à-dire la capacité pour un ménage de trouver le bien qui correspond à son besoin au moment où il cherche à se loger, selon une évaluation du rapport offre/demande. On peut ainsi lire que :

- l'offre en accession est globalement bien satisfaite sur le territoire. Il s'agit du produit phare sur le territoire, et les prix ont jusqu'ici été globalement contenus par la réduction progressive de la taille des parcelles. Le parc ancien est également un produit alternatif qui permet d'accéder à un prix moins élevé ;
- l'offre en accession est en partie désajustée concernant les logements à moindre coût, qui nécessitent généralement des travaux de mise aux normes ou d'amélioration, ou qui sont excentrés ;
- l'offre locative sociale - au-delà des obligations relevant de l'application de la loi SRU - est sous-développée au regard des besoins et de la demande ;
- l'offre locative privée en individuel est sous tension ;
- la demande locative en collectif est réelle sur le territoire, mais souffre d'un déficit qualitatif générant un décalage entre l'offre proposée et la demande des ménages.

Types de logements pouvant potentiellement répondre à leurs besoins

Clientèles, profil des ménages	Niveau des ressources		Locatif social	Locatif privé	Accession aidée	Accession en neuf	Accession en ancien	Offre spécifique
Stagiaires, apprentis, étudiants								
Isolé(e)s, jeunes actifs	Faible ou précaire		- -	- -				
	Moyen		- -	-		-	+	
	Haut			+		+	+	
Couples sans enfants	Faible ou précaire		- -	- -				
	Moyen		-	-	-	-	+	
	Haut			+		+	+	
Couples avec enfants	Faible ou précaire		- -	- -				
	Moyen		-	-	-	- / +	+	
	Haut			-		+	+	
Familles mono-parentales	Faible ou précaire		- -	- -				
	Moyen		-	-	-	-	-	
	Haut			-		+	+	
Ménages plus âgés (plus de 60 ans), en évolution de parcours résidentiel	Faible ou précaire		- -	-				
	Moyen		-	-		+	+	
	Haut			-		+	+	
Isolé(e)s âgés, en recherche de structures ou de services			-	-				+

+	Possible avec offre satisfaisante aujourd'hui
-	Des décalages entre l'offre et la réalité de la demande
- -	Très difficile d'accéder à cette catégorie de logement : délais d'attente très longs, déficits d'offre

2. Des parcours résidentiels complexes à satisfaire du fait de l'offre monotype

Une offre limitee pour les jeunes

Au regard de la disponibilité de l'offre en logements et des niveaux de prix, les jeunes peuvent peiner à se loger sur le territoire. L'offre locative privée, qui offre de petites typologies, est plus particulièrement sollicitée. Néanmoins, au regard de la qualité des logements loués, des niveaux de loyers et de la disponibilité de l'offre, les jeunes en début de parcours professionnels devraient pouvoir davantage mobiliser le parc locatif social, plus adapté en termes de ressources, mais qui offre peu de disponibilités et de réactivité, notamment pour les petites typologies. L'offre spécifique, compte tenu des caractéristiques du territoire et des souhaits des jeunes ménages, n'apparaît pas au premier abord comme une solution (en témoigne le changement de public de l'ancien Foyer de jeunes travailleurs à Graulhet). Néanmoins, le développement de solutions innovantes (colocations, logement intergénérationnel…) pourrait constituer une réponse.

Des menages precaires qui peinent a trouver un logement adapte a leurs ressources

Globalement, les ménages aux petites ressources rencontrent des difficultés à trouver un produit adapté à leurs besoins. L'offre locative sociale est la plus adaptée, mais elle est trop peu développée sur le territoire, et concentrée géographiquement. En outre, les réalisations récentes affichent des niveaux de loyers plus élevés, difficilement compatibles avec les ressources des ménages demandeurs. L'offre locative privée existe, mais pose des problèmes en termes de qualité des logements loués, et elle est très peu disponible, ce qui rend son accès difficile. Par ailleurs, le niveau des loyers, plus particulièrement dans les petites typologies, peut parfois être trop élevé au regard des ressources des ménages, malgré la mobilisation possible des aides au logement.

Les menages aux revenus intermediaires trouvent des reponses en accession mais plus facilement dans l'ancien

Les ménages aux revenus modestes à moyens trouvent assez facilement une offre en accession, notamment dans l'ancien, mais aussi dans le neuf grâce à la mobilisation du PTZ. Toutefois, les familles monoparentales, dont les besoins en logements sont spécifiques (recherche de grands logements pour des revenus assez bas), et les jeunes couples (recherche d'un logement de taille moyenne à prix moyen), rencontrent davantage de difficultés à trouver un logement adapté.

En accession, l'offre du territoire permet de répondre à l'essentiel de la demande des ménages intermédiaires dont les revenus et la composition familiale sont stables. Néanmoins, les évolutions de vie et la diversification du profil des ménages observée sur le territoire amène de nouveaux besoins en logements. De même, la suppression du PTZ dans le neuf interroge sur la capacité à continuer de développer une offre abordable en accession neuve sur le territoire.

Les menages aises n'ont pas de difficultes a acceder a la propriete

Globalement, les ménages dont les ressources sont plutôt confortables, notamment les personnes plus âgées, ou en situation de second achat, trouvent une offre correspondant à leurs attentes, du moins en accession dans l'individuel. Le secteur locatif privé, tout comme l'offre en logements collectifs sont trop peu disponibles pour pouvoir satisfaire la demande éventuelle de ces ménages.

Les menages ages

Le vieillissement de la population génère des besoins grandissants en logements adaptés (ou intermédiaires), en hébergement spécifique comme en EPHAD. Des solutions ont été développées ces dernières années, tant en structures spécifiques qu'en produits logements dédiés, permettant d'apporter

une réponse globalement satisfaisante, hormis dans le secteur locatif ou pour les personnes âgées disposants de revenus très faibles.

3. Synthèse des éléments soulevés par le diagnostic

ATOUTS

- Un territoire attractif sur le plan résidentiel, un cadre de vie recherché
- Une situation périurbaine stratégique, avec une desserte routière efficace
- Un développement endogène du territoire
- Une diversité de ménages et un accueil de familles
- Le nord du territoire touristique et attractif
- Intérêt patrimonial des cœurs historiques
- Un territoire abordable financièrement pour les primo-accédants

FAIBLESSES

- Un taux d'emploi déficitaire
- Des modalités de déplacements qui renchérissent le coût du logement
- Une vulnérabilité énergétique liée au logement importante pour les ménages
- Un marché trop peu diversifié pour faire face aux évolutions des besoins
- Un vieillissement prononcé
- Un manque de réponses pour les personnes en difficultés face au logement et une méconnaissance des dispositifs facilitateurs
- Un déficit d'opérateurs et un manque de coordination avec les différents acteurs des politiques de l'habitat

OPPORTUNITES

- Une croissance démographique importante qui porte le développement résidentiel et économique du territoire
- Une situation géographique favorable entre Toulouse et Albi avec une bonne desserte générale
- Un potentiel de mutation important à Graulhet, mais aussi dans l'ensemble des centres anciens
- Des besoins d'adaptation des logements pour les personnes âgées qui commencent à être pris en compte
- Des documents d'urbanisme et des OAP qui permettent de cadrer le développement

MENACES

- Un développement dépendant d'agglomérations extérieures
- Un risque d'exclusion de certains ménages faute d'offre adaptée à leurs besoins
- Des risques d'accroissement de la dégradation et de la dévalorisation des centres anciens
- L'augmentation des prix du foncier et les coûts des déplacements pourraient freiner le caractère d'accueil du territoire pour les primo-accédants
- Un déficit d'opérateurs qui pénalise la réalisation de projets sur le territoire

4. Les enjeux identifiés pour le PLH 2020-2025

UNE CROISSANCE RESIDENTIELLE A RENDRE COMPATIBLE AVEC UNE LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

- Maîtriser les coûts et économiser le foncier dans un contexte de montée des prix sur le territoire via la définition d'une stratégie foncière,
- Trouver l'équation entre maîtrise du développement urbain, coût du foncier, densité, demande des ménages…,
- Renforcer le recours à des outils diversifiés pour la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble bien dimensionnées et adaptées au contexte local,
- Rechercher un équilibre en termes de développement durable pour ce territoire multipolarisé, en tenant compte des spécificités de chaque sous-ensemble.

LA DYNAMISATION DES CENTRES ANCIENS ET DES POLARITES DU TERRITOIRE, LA RECONQUETE DES BATIS ANCIENS

- Redynamiser les centres-bourgs tout en confortant les polarités urbaines existantes,
- Poursuivre et amplifier les actions de requalification des quartiers pour les moderniser et enrayer la vacance,
- Améliorer le parc existant vétuste, inconfortable ou insalubre,
- Amplifier et compléter les dispositifs d'action sur le parc existant, en particulier sur le volet énergétique.

LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR MIEUX REPONDRE AUX BESOINS LOCAUX ET A L'EVOLUTION DE LA STRUCTURE DES MENAGES

- Assurer une offre adaptée aux besoins des résidents et des actifs qui pourraient s'implanter sur le territoire via une diversification des produits (formes urbaines, types de produits proposés…),
- Créer de petites typologies pour rééquilibrer l'offre de logements,
- Poursuivre le développement d'une offre locative sociale, et très sociale, notamment dans les communes concernées par la loi SRU,
- Traiter collectivement des enjeux de peuplement à travers la Conférence Intercommunale du Logement,
- Travailler et coordonner des réponses ciblées (adaptation du parc, logements pour personnes âgées, rénovation énergétique, habitat adapté aux gens du voyage).

L'ANIMATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT A LA NOUVELLE ECHELLE DU TERRITOIRE, DANS UN ESPRIT D'INNOVATION ET DE PARTAGE AVEC L'ENSEMBLE DES ACTEURS

- Une politique communautaire à structurer à la nouvelle échelle en s'appuyant sur les retours d'expérience des anciennes communautés de communes et sur les nouveaux besoins identifiés,
- Développer le réseau des partenariats avec les acteurs du territoire,
- Relayer les différents dispositifs régionaux et départementaux en matière d'habitat,
- Développer une ingénierie locale d'appui aux projets, notamment dans les communes rurales, et pallier le déficit d'opérateurs via des actions innovantes,
- Créer des outils d'observation et d'évaluation.

LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS

Le diagnostic a décrit un contexte socio-économique assez contrasté du territoire de Gaillac Graulhet Agglomération, qui se trouve au global dans une situation positive du fait d'une attractivité manifeste, mais qui doit gérer les équilibres résidentiels et économiques.

Du point de vue de l'habitat, le marché de l'habitat reste peu diversifié. Si les ménages primo-accédants trouvent un produit compatible avec leurs ressources, une vigilance s'impose pour poursuivre en ce sens, dans l'objectif d'améliorer la qualité des développements résidentiels. Parallèlement, la question du vieillissement est un sujet pour ce territoire qui s'est déjà saisi de la problématique en favorisant la mise en marché de solutions diversifiées.

Les évolutions sociétales avec notamment l'augmentation croissante des personnes vivant seules a été peu pris en considération jusqu'à lors : le développement d'une offre en petites typologies est resté limité et le parc social, représentant moins de 7% des résidences principales, reste largement insuffisant. La politique locale de l'habitat doit consolider l'offre et assurer, via un travail rapproché avec les opérateurs du logement social, un développement ajusté.

Les influences sur le marché ne sont pas homogènes et il est essentiel de bien prendre en compte les singularités des communes. Le diagnostic a déjà mis en exergue les logiques différentes suivant que l'on se trouve polarisé vers la métropole toulousaine ou Albigeoise, que l'on constitue une polarité à l'échelle de ce territoire.

Le parc de logement est marqué par le modèle la maison individuelle en propriété occupante et un des premiers enjeux est de réussir à combiner une réponse plus urbaine adaptée notamment aux petits ménages. Le deuxième est sans doute de traiter en parallèle le bâti ancien, souvent touché par la vacance, ce qui impacte l'attractivité du territoire en ses cœurs de villes et de villages.

L'évaluation des besoins en logements doit permettre de fixer une ambition à la hauteur des besoins de la population pour les six prochaines années. En affinant la nature des besoins à satisfaire, elle donne du sens à la qualité et aux typologies à privilégier à côté d'un marché spontanément tourné vers l'accession et le « faire construire ». Ainsi, une vision collective et partagée se met en place à l'occasion de l'élaboration du PLH, dont il faudra s'assurer d'une continuité à la mise en œuvre. L'agglomération, dans ses relations avec les communes et avec l'ensemble des partenaires de l'habitat, a la responsabilité de cette coordination, de l'impulsion d'une dynamique qui fera le lien avec les autres sujets communautaires comme la question économique, les mobilités, les services et la transition énergétique.

Le document d'orientations propose une feuille de route chiffrée, avec des objectifs établis au regard du contexte socio-économiques actuel et des dynamiques de marché à l'œuvre. Il transcrit également les axes de la politique de l'habitat, construits progressivement à l'occasion de l'ensemble des échanges organisés avec les communes et les acteurs de l'habitat, dans un esprit collaboratif et ouvert sur des innovations adaptées au contexte territorial :

- produire une offre nouvelle adaptée aux besoins et durable,
- mener une action forte de réhabilitation du bâti ancien,
- porter une attention particulière aux besoins de certains publics,
- organiser la mise en œuvre de la politique de l'habitat et faire du PLH un espace d'échanges et d'expérimentations pour les acteurs locaux,

ARTICULATION PLH – PLU/PLUI

Cette feuille de route chiffrée traduit le projet de développement du territoire et les équilibres à respecter. Elle constitue un objectif souhaitable pour répondre aux besoins de la population pour les 6 prochaines années.

Les documents d'urbanisme (PLU et PLUi) doivent ainsi permettre la réalisation de cette feuille de route en fixant le choix des moyens en matière de droit des sols, sans pour autant s'en tenir strictement aux objectifs chiffrés inscrits dans le PLH. En effet, selon l'article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme, « *Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions [...] du programme local de l'habitat. Il n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient.* »

1. L'évaluation des besoins en logements à l'horizon 2025

A. La méthode d'évaluation des besoins en logements

L'analyse des besoins en logements permet d'approcher quantitativement le niveau de production en logements à atteindre pour répondre à divers besoins :

- Le desserrement des ménages
- Le renouvellement du parc de logement

} *Composantes du point mort*

- L'alimentation des réserves de fluidité si le marché est tendu
- L'évolution démographique.

Elle permet, à travers la définition de différents scénarii, d'identifier la vocation du parc de logements créé, de répondre à plusieurs catégories de besoins et constitue à ce titre une base de travail quant à la définition du projet de développement intercommunal.

REPONDRE AUX BESOINS DE DESSERREMENT DES MENAGES

Les besoins liés au desserrement des ménages sont ceux induits par la réduction de la taille des ménages : avec les séparations, les décohabitations des jeunes, il faut un nombre de logements plus élevé pour loger le même nombre d'habitants.

Le taux de desserrement, c'est-à-dire le rythme de diminution de la taille moyenne des ménages, observé sur la dernière période est moyen, de l'ordre de -0,13% par an. La taille moyenne des ménages est encore assez élevée (2,31 personnes par ménages) par rapport à la moyenne départementale (2,18 personnes par ménage). Par ailleurs, il existe des disparités sur le territoire, avec une taille des ménages plus élevée le long de l'autoroute A68 et dans les communes rurales de la frange Ouest du territoire. À l'inverse, elle est sensiblement plus basse dans les autres communes rurales et les communes urbaines. À l'échelle du territoire, l'indice de jeunesse[5] est bas (0,85), ce qui s'explique par la part de personnes âgées de plus de 60 ans qui représente près de 29% de la population. Aussi, l'on peut penser que les jeunes ménages, notamment en situation de décohabitation, ne trouvent pas à se loger sur le territoire de l'agglomération faute d'un manque de diversité de l'offre de logements. Aussi, cette évolution lente de la taille des ménages laisse supposer un besoin de desserrement important, qui ne s'exprime pas aujourd'hui (inadéquation entre les besoins des ménages et les caractéristiques du parc immobilier).

RENOUVELER PONCTUELLEMENT LE PARC DE LOGEMENTS

Il s'agit de prévoir la construction qui permet de renouveler le parc existant vétuste, démoli ou changeant d'affectation.

Sur le territoire, le calcul du taux renouvellement du parc aboutit à un chiffre négatif sur la période 2010-2015 (- 1 086 logements), un chiffre qui suppose une mise en marché à partir du parc existant. Cela peut s'expliquer par exemple par la création de logements par division d'immeubles en plusieurs logements. Toutefois, le calcul doit mélanger des sources statistiques (d'un côté la variation du parc entre 2010 et 2015) et d'autre part la production de logements avec Sit@del, ce qui introduit un biais. Dans les projections, nous considèrerons au plus bas une absence de renouvellement et compte tenu des besoins de renouvellement urbain, un taux minimal de 0,10% des résidences principales.

[5] L'indice de jeunesse fait le rapport entre la population des moins de 20 ans et celle des plus de 60.

LA QUESTION DE LA FLUIDITE DU MARCHE

Les besoins de fluidité correspondent au volume de logements vacants nécessaires pour maintenir la rotation des logements et l'accomplissement des parcours résidentiels. Si le taux de logements vacants est trop important, il contribue à déstabiliser le marché. Sur le territoire, la part des logements vacants a progressé et s'établit à 9,5% du parc, quelle que soit la source (INSEE et Filocom en 2015) ; ce taux pouvant atteindre 15% dans certaines communes. Dans le cas de l'agglomération, il ne sera pas nécessaire de prévoir une réserve de fluidité, celle-ci apparaissant déjà importante.

POURSUIVRE L'ACCUEIL DE NOUVEAUX MENAGES

La croissance démographique de l'agglomération a été importante sur la période précédente, avec un taux d'évolution annuel de la population de +1,68% par an sur la période 2010-2015 pour atteindre 72 973 habitants en 2015 (base Insee publiée en 2018), soit plus de 14 600 habitants en 15 ans. L'évolution démographique était plutôt stable jusqu'au début des années 2000 et s'est fortement accélérée dans un contexte de périurbanisation favorisé par l'augmentation des tensions immobilières dans les villes à proximité.

Cette croissance est essentiellement due aux migrations résidentielles témoignant ainsi de l'attractivité du territoire pour de nombreux ménages (retraités issus de toute la France, ménages s'éloignant de la métropole de Toulouse pour accéder à la propriété…). On note également que l'accueil important de familles depuis la fin des années 1990 a permis de renouer avec un solde naturel positif, participant désormais à la croissance du territoire.

Il faut également souligner que le résultat de cette croissance incombe probablement pour partie aux mutations des ménages, des familles remplaçant des ménages plus âgés composés d'une ou deux personnes. Aussi, les évolutions démographiques ne sont pas uniquement liées à la production de nouveaux logements.

B. Des scénarios contrastés pour bien mesurer les enjeux liés à la nature des besoins

Les calculs sont réalisés pour les six prochaines années, mais sont aussi exprimés en besoins annuels, et concernent tous les segments de marché du logement.

Le point mort ou comment satisfaire les besoins de la population actuelle et les besoins de renouvellement du parc

Le point mort correspond au volume de logements à produire pour répondre aux besoins endogènes du territoire. Il prend en compte uniquement les besoins liés au desserrement des ménages et au renouvellement du parc, sans croissance démographique. Ici, c'est la population des ménages qui fait référence avec 71 511 personnes (publication INSEE 2018). Ainsi le point mort est le nombre minimum théorique de logements pour ne pas perdre d'habitants.

En ce qui concerne le desserrement, la tendance récente a été marquée par un faible desserrement sur la période 2010-2015 (-0,13%). L'offre résidentielle est peu adaptée aux besoins de jeunes décohabitant et aux séparations de couple. On peut estimer que le rythme de desserrement devrait être plus important (une évolution de -0,40% pour atteindre en 2025 en moyenne 2,22 personnes / ménage). Sur cette base, le besoin serait d'environ 126 logements par an.
Les besoins en renouvellement des logements existants, sur la base d'un taux standard de 0,10% pour le territoire (tendance basse du SCoT), correspondrait à un besoin d'environ 31 logements par an.

Repère point mort => 157 logements par an

Scenario 1 : reequilibrer les reponses entre satisfaction des besoins et accueil de nouveaux habitants => 290 logements par an

Dans cette hypothèse, on projette le territoire dans la dynamique de croissance démographique de l'ensemble du département du Tarn : 0,40% par an, conformément à la période 2010-2015. C'est une hypothèse de référence, car le territoire contribue à ce résultat d'ensemble. À noter que ce niveau de croissance est proche des moyennes nationales et régionales et selon les dernières indications de l'INSEE, l'évolution démographique en France, en Occitanie et dans le Tarn montrent un fléchissement sensible de la croissance démographique.

Cette hypothèse induit un besoin de 290 logements par an dont 133 liés à l'arrivée de nouvelles populations. Dans cette hypothèse, la population s'établirait à 74 460 personnes à terme. Elle tient compte d'un niveau de desserrement des ménages satisfaisant (-0,40% par an pour atteindre 2,22 personnes/ménage) et générant un besoin de 126 logements par an. Le renouvellement du parc existant reste standard, avec un besoin de 31 logements renouvelés par an. Cette tendance est légèrement supérieure à ce que le marché a produit au cours des dernières années (autour de 270 logements/an).

Scénario 1=> 290 logements par an

SCENARIO 2 : PARTAGER UNE STRATEGIE D'ATTRACTIVITE TERRITORIALE => 360 LOGEMENTS PAR AN

Cette hypothèse tendancielle est élaborée sur une hypothèse où la croissance démographique reste soutenue, même si elle se tasse, de l'ordre de 0,60% par an, la population s'établirait à 76 010 habitants en 2025. Cette hypothèse génère un besoin de 360 logements par an dont 203 logements pour répondre à l'accueil de nouveaux ménages. Les besoins de desserrement des ménages s'établissent à 126 logements par an pour répondre aux besoins de décohabitations et séparations. Le renouvellement du parc existant reste standard avec 31 logements par an. Cette tendance apparaît la plus adaptée comme perspective de développement pour les prochaines années puisqu'elle répondrait à la fois à une croissance démographique plus faible, plus réaliste et en phase avec les tendances sociologiques nationales et départementales, et aux besoins générés par le desserrement des ménages.

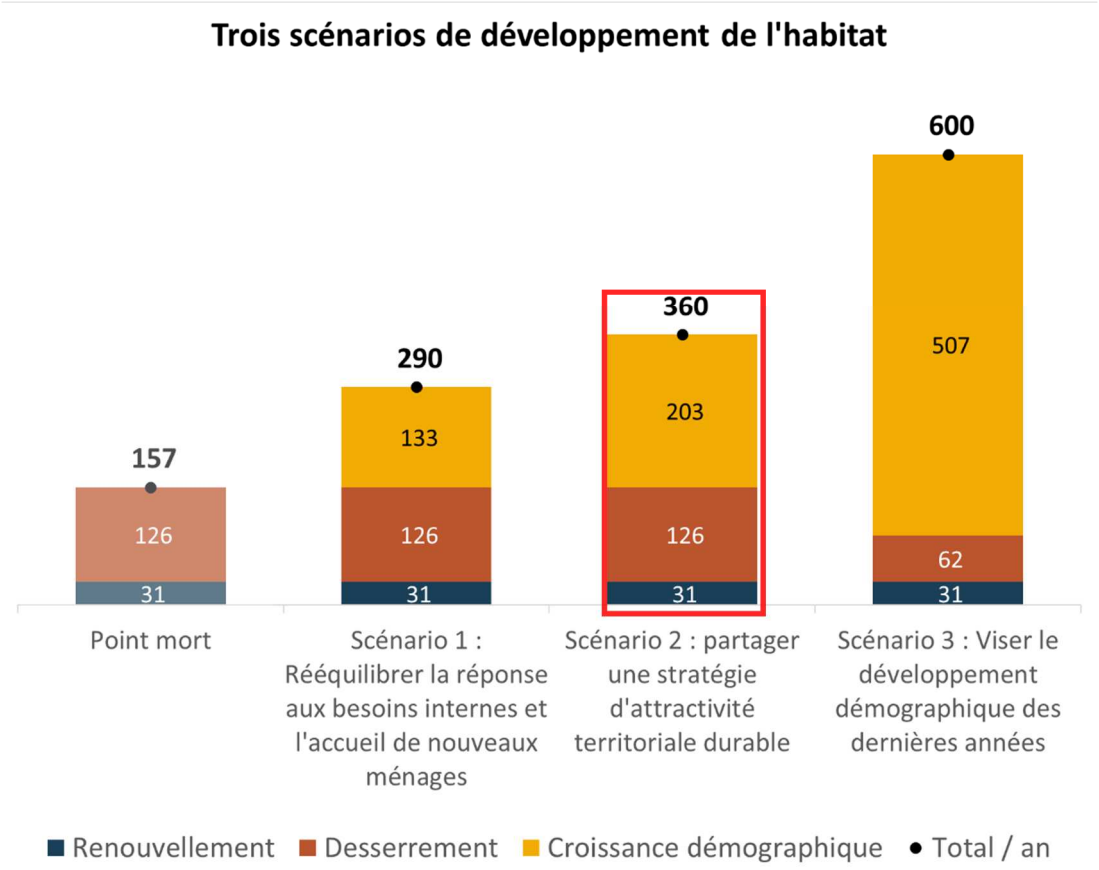
Scénario 2=> 360 logements par an

SCENARIO 3 : VISER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE DES DERNIERES ANNEES

Cette hypothèse tendancielle est élaborée sur une hypothèse où la croissance démographique observée ces dernières années perdure quasiment sur la même tendance, à hauteur de 1,5% par an et une population estimée en 2025 à 82 991 habitants. Dans ce scénario, les besoins en logements sont estimés à 600 logements dont seulement 62 logements liés aux besoins de desserrement qui sont moins marqués comme cela a été constaté dans la période 2010-2015, compte tenu de l'arrivée de familles avec enfants. Le taux de desserrement est évalué à 0,20% pour une composition moyenne autour de 2,26 personnes par ménage. En revanche, les besoins en logements pour satisfaire l'accueil de nouveaux ménages sont plus élevés et s'établissent à 507 logements, ils constitueraient l'essentiel des logements à produire. En réalité, cette hypothèse apparaît aujourd'hui décalée, sauf à créer des conditions d'un développement territorial renforcé, privilégiant un meilleur équilibre emplois/logements. La probabilité de capter autant de ménages provenant des agglomérations voisines, elles-mêmes en recherche de réponses adaptées aux ménages de leur territoire, est faible. En outre, les ménages évoluant par rapport à leurs choix résidentiels, les options de développement résidentiels devront être davantage englobées dans une démarche de marketing territorial, valorisant la qualité du cadre de vie sur le territoire.

Le renouvellement du parc reste constant à 31 logements remplacés par an.

Scénario 3 => 600 logements par an



C. L'hypothèse retenue : produire 360 logements par an pour le PLH 2020-2025

C'est le choix d'un scénario ambitieux au regard des dynamiques de marché constatées sur les 3 dernières années étudiées (2014 à 2016). Il nécessite une mobilisation politique et des moyens de mise en œuvre.

Les différentes hypothèses posées permettent de mesurer le poids des différents besoins à satisfaire. La Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet a fait le choix de se positionner sur une hypothèse qui confirme la fonction d'accueil du territoire dans un contexte de poursuite de la périurbanisation de la métropole toulousaine et de l'agglomération albigeoise, tout en intégrant le ralentissement de la croissance démographique à l'échelle régionale. Ainsi, l'objectif serait de maintenir une croissance démographique à +0,60% par an, générant ainsi un besoin de 203 logements par an.

Parallèlement, la satisfaction des besoins de desserrement des ménages constitue un enjeu fort pour le territoire dans un contexte d'évolutions du profil des ménages et d'un vieillissement de population amorcé. Ainsi, sur la base d'un desserrement des ménages de -0,40% par an, 126 logements devront être produits pour répondre à ce besoin.

Sur l'hypothèse retenue comme sur les autres, les besoins liés au renouvellement du parc (0,10% des résidences principales) sont standards, correspondant à 31 logements par an.

Le scenario retenu dans le PLH est à entendre comme une ambition de développement, une feuille de route établie dans le contexte actuel. La mise en œuvre de la politique de l'habitat reviendra notamment à mi-parcours sur les objectifs proposés et leur validité en 2022.

D. Les objectifs déclinés en produits-logements

UNE PRODUCTION QUI DOIT PERMETTRE DE REPONDRE A L'ENJEU DE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE

Le diagnostic du PLH a mis en avant la nécessité de mieux répondre aux besoins locaux et aux évolutions de la structure des ménages sur le territoire. Les produits développés localement doivent ainsi permettre de mieux prendre en compte la diversité des ménages pour :

- assurer une offre en logements adaptée aux besoins des ménages résidents et/ou actifs du territoire,
- poursuivre le développement de l'offre locative sociale,
- répondre à la demande des primo-accédants,
- travailler des réponses ciblées destinées à certains publics : personnes âgées, ou en perte d'autonomie, jeunes, gens du voyage, ….

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION, PAR TYPE DE PRODUIT

La seconde partie de l'évaluation consiste à définir, selon la nature des besoins, le type de produits à développer selon les grandes familles suivantes :

La production locative sociale :

- les **logements locatifs aidés très sociaux**, de type PLAi, destinés aux ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds HLM,
- les **logements locatifs sociaux standards**, de type PLUS,
- les **logements locatifs sociaux intermédiaires**, qui sont des produits aidés, mais destinés à des ménages aux revenus supérieurs au plafond HLM. Dans la gamme des logements sociaux, ils correspondent au PLS,
- les logements privés conventionnés social ou très social, en sortie de vacance.

L'accession à prix maitrisés :

- **L'accession sociale**, avec des produits à développer et à créer, constituant une des réponses que les ménages devraient pouvoir trouver dans des opérations d'aménagement d'ensemble, via du PSLA (prêt social location-accession, proposé par les bailleurs sociaux), l'accession sociale réglementée (peu développée par les bailleurs locaux) et le Bail réel solidaire, etc. La vente des patrimoines HLM entrerait également dans cette catégorie,
- **L'accession abordable**, qui correspond à un besoin important des ménages en évolution de parcours résidentiel, besoin à prendre en compte sur un territoire où les coûts du foncier ont augmenté et limitent de plus en plus les possibilités d'accession, notamment des ménages en début de parcours résidentiel. Ce sont en fait des produits issus du marché qui doivent correspondre aux profils de ménages éligibles au Prêt à Taux Zéro (PTZ) : idéalement, un produit clé en main situé entre 150 et 180k€, soit 10 à 20% des prix du marché généralement observés.

Le marché libre :

- Le champ du **marché libre** est large puisqu'il recouvre tant les produits d'accession privée libre individuelle (lotissement, détachements parcellaires…) que le collectif en accession, ou encore le locatif libre.

UN PREMIER ENJEU : PRODUIRE UNE OFFRE NOUVELLE EN RENFORÇANT L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

Au regard de la demande locative sociale et de l'offre à renforcer - notamment dans les 4 communes urbaines assujetties à l'article 55 de la loi SRU - 30% de la production (soit 108 logements par an) sera consacrée au développement de l'offre locative sociale pour mieux répondre à la diversité des besoins sur le territoire, mais aussi pour faciliter les parcours résidentiels.

Bien qu'exemptées à ce jour au motif d'une desserte insuffisante, les 4 communes urbaines s'inscrivent dans un objectif de rattrapage en s'appuyant également sur la production de logements sociaux dans le parc privé via le conventionnement d'une partie du parc. Un objectif de remise sur le marché de logements vacants est fixé pour y parvenir. Le PLH ne pouvant pas viser moins que les obligations de rattrapage sur les périodes triennales, et cet objectif de rattrapage impliquant une production minimale annuelle moyenne de 80 logements sur ces quatre communes, l'objectif de 108 logements locatifs conventionnés par an, permet de répondre à cette exigence. Néanmoins, la territorialisation de la production permettra de nuancer la répartition à la commune, toutes les communes n'étant pas en mesure de tenir le niveau induit par le processus de rattrapage.

Communes de plus de 3 500 habitants	Taux de LLS	LLS manquants	Estimation des objectifs triennaux pour les 6 ans du PLH (33%)
Gaillac	12,90 %	509	168
Graulhet	15,47 %	259	86
Lisle-sur-Tarn	6,28 %	290	96
Rabastens	4,80 %	392	130
TOTAL	11 %	1 450	480

UN DEUXIEME ENJEU : UNE OFFRE EN ACCESSION A PRIX ABORDABLE

Il s'agit d'aider les ménages intermédiaires à accéder à la propriété en mobilisant les différentes formes d'accession sociale et aidées, notamment le PSLA, mais aussi la mobilisation d'autres formules, en travaillant les montages opérationnels et le rapport qualité-prix. Ceci suppose une intervention en amont sur les opportunités foncières, la taille des parcelles, les types d'aménagement proposés… La suppression du PTZ dans le neuf en zone C interroge sur le niveau futur de cette production et sur les outils locaux à mettre en place pour maintenir une accession intermédiaire répondant aux capacités des ménages, en particulier pour les primo-accédants. Le PTZ dans l'ancien assorti de travaux est maintenu et permettra d'apporter des réponses à un objectif de 30% de la production en accession abordable.

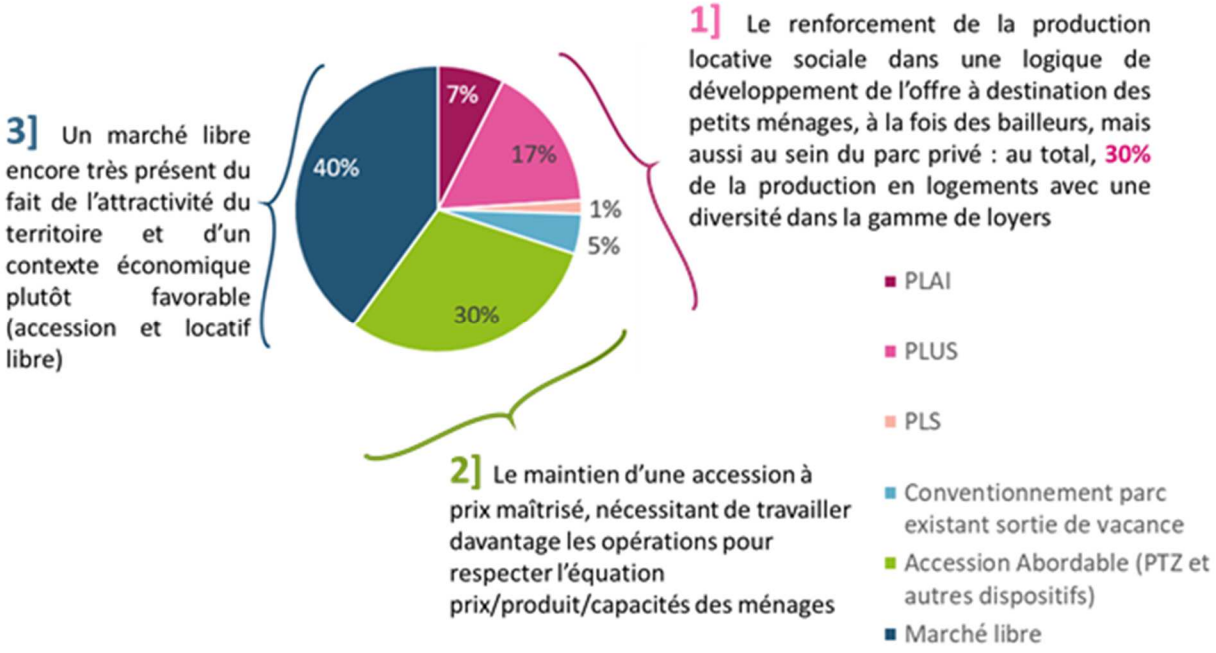
L'enjeu d'une production qualitative est également une donnée de l'équation. Une réflexion plus poussée en amont des opérations doit permettre de combiner le prix et la qualité des opérations, du point de vue des espaces collectifs produits, de l'ordonnancement des logements sur la parcelle et dans l'ensemble du programme, des recherches d'optimisation des implantations pour des gains énergétiques…

ET UN MARCHE PRIVE TRES PRESENT DU FAIT DE L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

Le marché libre, porté en très grande majorité par l'accession à la propriété et dans une faible mesure par l'investissement locatif, continuera d'occuper une place importante dans l'offre résidentielle. L'objectif est fixé à 40% de la production. Le contexte de marché est favorable pour ce territoire attractif du fait de la proximité de Toulouse, d'Albi, de pôles d'emplois et de la recherche d'une qualité de vie. Les limites

seront définies par les capacités à mettre en œuvre des projets de réhabilitation, de restructuration et d'aménagement de qualité dans les polarités du territoire.

UNE REPARTITION INDICATIVE DE LA FEUILLE DE ROUTE



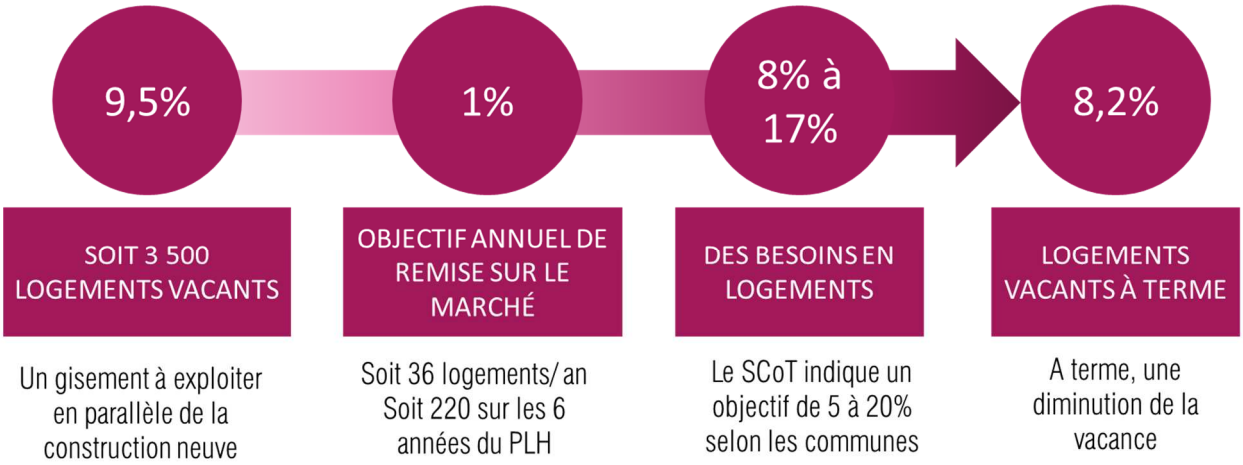
E. La mobilisation du potentiel de logements vacants pour répondre aux besoins.

Dans la continuité du SCoT, la feuille de route inscrit une remobilisation de l'équivalent de 10% des besoins en logements satisfaits par la remise en marché de logements vacants.

En effet, avec plus de 3 500 logements vacants comptabilisés par l'INSEE comme par les fichiers fiscaux, le PLH vise de remettre en marché 1% des logements vacants chaque année, soit environ 36 logements/ an, 220 sur les 6 années du PLH.

Cela représente, selon les communes, de 8 à 17% des besoins en logements à mobiliser dans le parc aujourd'hui vacant (le SCoT indiquait un objectif de 5 à 20% selon les communes).

Ainsi, à terme, cet objectif permettrait le retour à un niveau de vacance moyen de 8,2% en 2025 contre 9,5% en 2015 (*source INSEE*)



La diversification devra s'appuyer sur la mobilisation du parc vacant qui permettra la production d'une offre locative privée qui serait plus difficile à mobiliser dans le neuf en l'absence de dispositifs fiscaux facilitateurs en zone C.

Le conventionnement d'une partie du parc privé devrait permettre d'élargir le spectre des réponses en logements d'autant plus si ce parc peut bénéficier d'aides spécifiques à l'amélioration de l'habitat ancien, dans le cadre de dispositifs opérationnels à déployer sur le territoire.

2. La territorialisation des objectifs du PLH

A. Une première ventilation des objectifs par groupe de communes

LES PROFILS DE COMMUNES DEFINIS PAR LE SCOT

Le territoire de Gaillac Graulhet Agglomération est composé d'un maillage de communes aux profils variés, mais aussi marqué par des influences spécifiques : influence de la métropole toulousaine et de l'agglomération albigeoise, secteur Nord plus rural et disposé à un accueil touristique…

Les objectifs de production en logements ont été répartis selon cette typologie de communes :

- 4 communes urbaines à la population supérieure à 3500 habitants donc assujetties à la loi SRU,
- 10 bourgs ruraux relais et polarisés disposant de services et commerces de proximité,
- 12 bourgs ruraux en émergence avec une gamme de services et commerces réduite,
- 35 communes rurales qui ne disposant pas d'offre de service et de commerces.

Ce dernier groupe a été divisé en deux sous-ensembles des communes rurales dites Ouest et Est, afin d'entrer plus finement dans les spécificités territoriales.

Le groupe Ouest, composé de 14 communes[6], bénéficie d'une attractivité renforcée au plan résidentiel par sa localisation sous influence plus directe avec Toulouse. Le groupe Est, composé de 21 communes[7], est moins soumis aux pressions métropolitaines et davantage tourné vers des activités agricoles et de loisirs.

Dans la continuité du SCoT, 4 principes ont permis d'orienter la territorialisation :

- renforcer les polarités en maintenant les équilibres territoriaux,
- répondre aux enjeux de diversification de l'offre d'habitat,
- mobiliser le parc vacant selon ses principales localisations,
- tenir compte des projets, gisements et dynamiques dans les communes.

[6] Les 14 communes du groupe Ouest sont : Beauvais-sur-Tescou, Grazac, Larroque, Loupiac, Mézens, Montdurausse, Montagaillard, Montvalen, Peyrole, Puybegon, Roquemaure, Saint-Urcisse, La-Sauzière-Saint-Jean, Tauriac.

[7] Les 21 communes du groupe Est sont : Alos, Amarens, Andillac, Aussac, Bernac, Broze, Campagnac, Castanet, Donnazac, Fayssac, Fénols, Frausseilles, Itzac, Loubers, Montels, Noailles, Saint-Beauzille, Sainte-Cécile-du-Cayrou, Tonnac, Le Verdier, Vieux.

DES OBJECTIFS PAR PROFIL DE COMMUNES, CALIBRES DANS UNE LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT EQUILIBRE

La déclinaison de l'objectif de production de 360 logements par profil de communes vient conforter les polarités actuelles du territoire (Gaillac, Graulhet, Lisle-sur-Tarn et Rabastens), représentant 52% de la population du territoire, tout en permettant aux bourgs ruraux relais et bourgs en émergence de continuer à développer une offre en cohérence avec les besoins des ménages et leurs intentions de développement.

Parmi les indicateurs utilisés pour travailler la territorialisation, ont été retenus notamment :

- la part de la population dans le poids total de l'agglomération,
- la construction réalisée sur la période 2012-2016 et son évolution tendancielle,
- la part des logements vacants dans l'objectif de remobilisation du parc existant pour contribuer à la production de logements
- les gisements fonciers repérés par l'étude de l'EPF Occitanie pour s'assurer de la faisabilité des futures opérations,
- les projets des communes déjà identifiés.

Profils de communes	Population 2015		Construction 2012-2016			Part des logements vacants		Gisements fonciers (U/Au) en éq/ logts		Projets identifiés	
	NB	%	TOT.	ANN.	%	Nb	part / parc	nb	%	NB	%
4 Communes urbaines	**37 906**	**52%**	**699**	**140**	**43%**	**2 128**	**11,0%**	**5 787**	**47%**	**917**	**57%**
10 Bourgs ruraux relais et polarisés	**16 947**	**23%**	**521**	**104**	**32%**	**639**	**8,2%**	**2 942**	**24%**	**524**	**33%**
12 Bourgs en émergence	**9 382**	**13%**	**182**	**36**	**11%**	**258**	**5,6%**	**1 672**	**14%**	**74**	**5%**
14 Communes rurales OUEST	**5 436**	**7%**	**170**	**34**	**10%**	**169**	**6,4%**	**1 201**	**10%**	**60**	**4%**
21 Communes rurales EST	**3 302**	**5%**	**50**	**10**	**3%**	**126**	**6,7%**	**703**	**6%**	**35**	**2%**
Gaillac Graulhet Agglomération	**72 973**	**100%**	**1 622**	**324**	**100%**	**3 319**	**9,2%**	**12 305**	**100%**	**1 610**	**100%**

La répartition de la production de 360 logements annuels entre les groupes de communes prend appui sur un objectif global de :

- 90% en production neuve,
- 10% de remobilisation du parc vacant.

Au total, plus de la moitié de la production (53%) est réalisée sur les 4 communes urbaines en globalisant la construction neuve et la remobilisation du parc existant. Les objectifs en construction neuve sur les communes urbaines représentent un peu plus de la moitié de la production neuve totale. En revanche, la part de remobilisation du parc existant est plus conséquente sur les communes urbaines où le potentiel est également plus important (plus des 2/3 de la remobilisation prévue).

Profils de communes	Population 2015		Construction 2012-2016			Part des logements vacants		PROPOSITION D'OBJECTIFS EN CONSTRUCTION NEUVE TOUS LOGEMENTS		PROPOSITION D'OBJECTIFS EN REMOBILISATION DE L'EXISTANT GLOBAL		TOTAL FEUILLE DE ROUTE POUR 6 ANS	
	NB	%	TOT.	ANN.	%	Nb	% parc tot	NB	%	NB	%	NB	%
4 Communes urbaines	37 906	52%	699	140	43%	2 128	11,0%	1 000	52%	150	68%	1 150	53%
10 Bourgs ruraux relais et polarisés	16 947	23%	521	104	32%	639	8,2%	535	28%	40	18%	575	27%
12 Bourgs en émergence	9 382	13%	182	36	11%	258	5,6%	190	10%	15	7%	205	9%
14 Communes rurales OUEST	5 436	7%	170	34	10%	169	6,4%	133	7%	7	3%	140	6%
21 Communes rurales EST	3 302	5%	50	10	3%	126	6,7%	82	4%	8	4%	90	4%
Gaillac Graulhet Agglomération	72 973	100%	1 622	324	100%	3 319	9,2%	1 940	100%	220	100%	2 160	100%

B. Une deuxième étape de répartition indicative par commune

LES PRINCIPES DE TERRITORIALISATION A LA COMMUNE

Type d'objectifs	Pour les 4 communes urbaines	Pour les 10 bourgs ruraux relais et polarisés	Pour les 12 bourgs en émergence	Pour les 35 communes rurales	
Construction neuve au global	en fonction des projets connus, des opportunités de recyclage et du poids démographique	en fonction des projets connus, des opportunités de recyclage et du poids démographique	en fonction des projets connus, des opportunités de recyclage et du poids démographique	*Non précisé à la commune* : objectif de 230 pour les 35 communes, selon leur poids démographique	
				Groupe Ouest 140 logements pour 14 communes	**Groupe Est** 90 logements pour 21 communes
Remobilisation des logements vacants	proportionnelle à la vacance dans le groupe et dans le respect des objectifs du SCoT	proportionnelle à la vacance dans le groupe et dans le respect des objectifs du SCoT	Principe de 1 logement par commune et dans le respect des objectifs du SCoT	*Non précisé à la commune* : objectif de 15 pour les 35 communes (en fonction du potentiel de chacune)	
				Groupe Ouest 7 logements pour 14 communes	**Groupe Est** 8 logements pour 21 communes

LES RESULTATS DE CETTE VENTILATION

Les communes urbaines : répartition des objectifs globaux en neuf et en remobilisation du parc vacant

Profils de communes	Population 2015		Construction 2012-2016			Nb et part des logements vacants		OBJECTIFS EN CONSTRUCTION NEUVE TOUS LOGEMENTS		OBJECTIFS EN REMOBILISATION DE L'EXISTANT GLOBAL		TOTAL FEUILLE DE ROUTE POUR 6 ANS	
	NB	%	TOT.	ANN.	%	Nb	part / parc	NB	%	NB	%	NB	Par an
4 Communes urbaines	**37 906**	**52%**	**699**	**140**	**43%**	**2 128**	**11,0%**	**1 000**	**87%**	**150**	**13%**	**1 150**	***192***
Gaillac	15 423	21,1%	331	66	20,4%	714	9,2%	550	87%	80	13%	630	*105*
Graulhet	12 461	17,1%	171	34	10,5%	868	13,4%	200	83%	40	17%	240	*40*
Lisle-sur-Tarn	4 574	6,3%	90	18	5,5%	266	11,1%	100	87%	15	13%	115	*19*
Rabastens	5 448	7,5%	107	21	6,6%	280	10,3%	150	91%	15	9%	165	*28*

Les bourgs ruraux relais et polarisés

Profils de communes	Population 2015		Construction 2012-2016			Nb et part des logements vacants		OBJECTIFS EN CONSTRUCTION NEUVE TOUS LOGEMENTS		OBJECTIFS EN REMOBILISATION DE L'EXISTANT GLOBAL		TOTAL FEUILLE DE ROUTE POUR 6 ANS	
	NB	%	TOT.	ANN.	%	Nb	part / parc	NB	%	NB	%	NB	Par an
10 Bourgs ruraux relais et polarisés	**16 947**	**23%**	**521**	**104**	**32%**	**639**	**8,2%**	**535**	**93%**	**40**	**7%**	**575**	***96***
Brens	2 276	3,1%	70	14,0	4,3%	99	9,5%	100	94%	6	6%	106	*18*
Briatexte	2 014	2,8%	15	3,0	0,9%	107	11,2%	20	83%	4	17%	24	*4*
Cadalen	1 508	2,1%	22	4,4	1,4%	53	7,9%	25	93%	2	7%	27	*5*
Cahuzac-sur-Vère	1 131	1,5%	25	5,0	1,5%	64	9,5%	20	83%	4	17%	24	*4*
Castelnau-de-Montmiral	1 044	1,4%	74	14,8	4,6%	74	12,5%	20	83%	4	17%	24	*4*
Couffouleux	2 787	3,8%	121	24,2	7,5%	67	5,7%	150	95%	8	5%	158	*26*
Giroussens	1 496	2,1%	35	7,0	2,2%	43	6,6%	60	95%	3	5%	63	*11*
Lagrave	2 129	2,9%	95	19,0	5,9%	30	3,5%	50	94%	3	6%	53	*9*
Montans	1 383	1,9%	52	10,4	3,2%	42	6,8%	60	95%	3	5%	63	*11*
Salvagnac	1 179	1,6%	12	2,4	0,7%	60	10,3%	30	91%	3	9%	33	*6*

Les bourgs ruraux en émergence

Profils de communes	Population 2015		Construction 2012-2016			Nb et part des logements vacants		OBJECTIFS EN CONSTRUCTION NEUVE TOUS LOGEMENTS		OBJECTIFS EN REMOBILISATION DE L'EXISTANT GLOBAL		TOTAL FEUILLE DE ROUTE POUR 6 ANS	
	NB	%	TOT.	ANN.	%	Nb	part / parc	NB	%	NB	%	NB	Par an
12 Bourgs en émergence	**9 382**	**13%**	**182**	**36**	**11%**	**258**	**5,6%**	**190**	**93%**	**15**	**7%**	**205**	***34***
Busque	758	1,0%	5	1,0	0,3%	11	3,6%	10	91%	1	9%	11	*2*
Cestayrols	470	0,6%	4	0,8	0,2%	32	10,8%	10	91%	1	9%	11	*2*
Florentin	670	0,9%	16	3,2	1,0%	18	6,2%	10	91%	1	9%	11	*2*
Labastide-de-Lévis	912	1,2%	22	4,4	1,4%	36	7,6%	30	94%	2	6%	32	*5*
Labessière-Candeil	734	1,0%	11	2,2	0,7%	9	2,8%	10	91%	1	9%	11	*2*
Lasgraïsses	496	0,7%	38	7,6	2,3%	18	7,5%	10	91%	1	9%	11	*2*
Parisot	959	1,3%	8	1,6	0,5%	25	6,2%	30	94%	2	6%	32	*5*
Puycelsi	452	0,6%	2	0,4	0,1%	34	8,3%	10	83%	2	17%	12	*2*
Rivières	1 028	1,4%	26	5,2	1,6%	17	2,8%	20	95%	1	5%	21	*4*
Saint-Gauzens	836	1,1%	16	3,2	1,0%	16	4,5%	10	91%	1	9%	11	*2*
Senouillac	1 095	1,5%	11	2,2	0,7%	24	4,6%	20	95%	1	5%	21	*4*
Técou	972	1,3%	23	4,6	1,4%	17	4,2%	20	95%	1	5%	21	*4*

Les communes rurales, groupes Est et Ouest

Concernant les communes rurales, il n'y a pas de territorialisation à la commune compte tenu d'un objectif global plus faible pour les 35 communes (38 logements à produire par an, soit 11% du total annuel) mais des propositions d'objectifs par groupes de communes en distinguant la partie Ouest du territoire sous l'influence de la métropole toulousaine et la partie Est.

Profils de communes	Population 2015		Construction 2012-2016			Nb et part des logements vacants		OBJECTIFS EN CONSTRUCTION NEUVE TOUS LOGEMENTS		OBJECTIFS EN REMOBILISATION DE L'EXISTANT GLOBAL		TOTAL FEUILLE DE ROUTE POUR 6 ANS	
	NB	%	TOT.	ANN.	%	Nb	part / parc	NB	%	NB	%	NB	Par an
14 Communes rurales OUEST	**5 436**	**7%**	**170**	**34**	**10%**	**169**	**6,4%**	**133**	**95%**	**7**	**5%**	**140**	***23***
21 Communes rurales EST	**3 302**	**5%**	**50**	**10**	**3%**	**126**	**6,7%**	**82**	**91%**	**8**	**9%**	**90**	***15***
Gaillac Graulhet Agglomération	**72 973**	**100%**	**1 622**	**324**	**100%**	**3 319**	**9,2%**	**1 940**	**90%**	**220**	**10%**	**2 160**	**360**

C. La territorialisation des objectifs de logements locatifs aidés

Les objectifs territorialisés qui ont été travaillés sont des repères pour le développement de l'offre locative sur le territoire, qui prennent en compte la structure des communes, les obligations réglementaires pour les 4 communes urbaines, et aussi les perspectives opérationnelles et les projets. Ils ne correspondent pas à des plafonds ou taux à traduire tels quels dans les documents de planification, notamment en termes de servitude de mixité sociale. Sur ce point, la collectivité en charge du PLU ou PLUi déclinera la manière dont elle peut obtenir le volume de logements indiqués pour chaque commune ou secteur, dans un souci de réalisme économique et technique. Ces repères ont vocation également à guider la programmation des bailleurs et à établir une feuille de route partagée avec les communes.

LES OBJECTIFS REPARTIS PAR GROUPES DE COMMUNES

La ventilation des objectifs prévoit également une modulation de l'offre locative sociale en fonction du profil des communes, en privilégiant les communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU, tout en proposant également une production de logements sociaux dans les bourgs ruraux et les communes rurales pour garantir un équilibre territorial de l'offre et répondre aux besoins. Ce sont donc 648 logements sociaux qui sont envisagés pour la période du PLH (soit 30% de la production globale) dont 85% de la production prévue en construction neuve et 15% en remobilisation de l'existant.

Profils de communes	Logt sociaux conventionnés actuels (publics/privés)		PROPOSITION D'OBJECTIFS EN LLS CONSTRUCTION NEUVE		PROPOSITION D'OBJECTIFS EN LLS REMOBILISATION DE L'EXISTANT		TOTAL FEUILLE DE ROUTE POUR 6 ANS		part du LLS sur le total
	nb	% ds RP 2015	NB	%	NB	%	NB	%	
4 Communes urbaines	1770	11%	410	75%	73	73%	483	75%	42%
10 Bourgs ruraux relais et polarisés	178	2,6%	110	20%	15	15%	125	19%	22%
12 Bourgs en émergence	90	2,3%	28	5%	4	4%	32	5%	16%
14 Communes rurales OUEST	22	1,1%	0	0%	4	4%	4	1%	3%
21 Communes rurales EST	15	1,1%	0	0%	4	4%	4	1%	4%
Gaillac Graulhet Agglomération	2076	6,7%	548	85%	100	15%	648	100%	30%

LES PRINCIPES DE LA TERRITORIALISATION DU LOCATIF AIDE

Type d'objectif	Pour les 4 communes urbaines	Pour les 10 bourgs ruraux relais et polarisés	Pour les 12 bourgs en émergence	Pour les 35 communes rurales	
Création de Locatif social en neuf	41 % de la construction neuve pour chaque commune	21 % de la construction neuve pour chaque commune	*Non précisé à la commune* : objectif de 28 LLS pour les 12 communes soit 15 % du neuf au global	Pas d'objectif en LLS neuf	
Création de locatif conventionné dans l'existant*	en fonction du potentiel de logements anciens sur un objectif de 73	*Non précisé à la commune* : objectif de 15 logements pour les 10 communes	*Non précisé à la commune* : objectif de 4 logements pour les 12 communes	*Non précisé à la commune* : objectif de 8 logements pour les 35 communes	
				Groupe Ouest 4	Groupe Est 4

** Acquisition-amélioration par des bailleurs sociaux et logements conventionnés ANAH*

LES RESULTATS DE CETTE VENTILATION

Les 4 communes urbaines participeront à hauteur de 42% à la production totale en logements sociaux en combinant production neuve et remobilisation de l'existant par des opérations de renouvellement urbain ou du conventionnement du parc privé en sortie de vacance. Il s'agit de communes aux équipements structurés et attractives pour les ménages, qui sont soumises aux objectifs de rattrapage au titre de l'article 55 de la loi SRU, aucune n'atteignant les 20 % de logements locatifs sociaux.

55 % de la production de logements sociaux, sur les 483 à produire dans les communes urbaines sur les 6 ans du PLH, sont prévus à Gaillac, en cohérence avec son caractère de commune urbaine et sa situation géographique, bien desservie par les transports en commun, et affichant un taux de logements sociaux inférieur à 13% et par conséquent un nombre important de LLS manquants. Un effort de production est également inscrit sur les 3 autres communes urbaines, notamment sur Lisle-sur-Tarn et Rabastens qui ont un faible taux de locatif social, respectivement 6,28% et 4,80%.

Profils de communes	Logt sociaux conventionnés actuels (publics/privés)		PROPOSITION D'OBJECTIFS EN LLS CONSTRUCTION NEUVE		PROPOSITION D'OBJECTIFS EN LLS REMOBILISATION DE L'EXISTANT		TOTAL LLS SUR 6 ANS		Rappel des obligations SRU
	nb	% ds RP 2015	NB	%	NB	%	NB	% du total	
4 Communes urbaines	**1770**	**11%**	**410**	**85%**	**73**	**15%**	**483**	**42%**	**480**
Gaillac	805	12,9%	**230**	87%	**35**	13%	**265**	42,1%	168
Graulhet	759	15,5%	**80**	80%	**20**	20%	**100**	41,7%	86
Lisle-sur-Tarn	112	4,8%	**40**	83%	**8**	17%	**48**	41,7%	96
Rabastens	94	6,3%	**60**	86%	**10**	14%	**70**	42,4%	130

Les bourgs ruraux relais et polarisés réaliseront 22% de cette production totale en logements afin de garantir une mixité des profils de ménages et de répartir l'effort sur les communes structurées, bien que ces communes ne soient pas concernées par l'article 55 de la loi SRU.

Profils de communes	Logt sociaux conventionnés actuels (publics/privés)		PROPOSITION D'OBJECTIFS EN LLS CONSTRUCTION NEUVE		PROPOSITION D'OBJECTIFS EN LLS REMOBILISATION DE L'EXISTANT		TOTAL FEUILLE DE ROUTE POUR 6 ANS	
	nb	% ds RP 2015	NB	%	NB	%	NB	% du total
10 Bourgs ruraux relais et polarisés	**178**	**2,6%**	**110**	**88%**	**15**	**12%**	**125**	**22%**
Brens	2	0,2%	**20**		en fonction des opportunités		**20**	19%
Briatexte	34	4,2%	**4**				**4**	18%
Cadalen	18	3,0%	**5**				**5**	19%
Cahuzac-sur-Vère	36	6,7%	**4**				**4**	18%
Castelnau-de-Montmiral	7	1,6%	**4**				**4**	18%
Couffouleux	35	3,3%	**32**				**32**	20%
Giroussens	1	0,2%	**13**				**13**	20%
Lagrave	8	1,0%	**11**				**11**	20%
Montans	11	2,0%	**13**				**13**	20%
Salvagnac	26	5,6%	**5**				**5**	15%

Les bourgs en émergence et les communes rurales contribueront pour leur part respectivement à hauteur de 16% et 7% dans une logique de mixité également et d'intégration des projets de locatifs aidés dans le tissu existant pour l'essentiel. Compte tenu de la nature des potentiels et des objectifs, la territorialisation à la commune n'est pas à ce stade opportune, c'est le projet qui fera l'opportunité :

- **Pour les bourgs en émergence**

28 logements locatifs conventionnés en neuf, non localisés à la commune,

4 logements locatifs conventionnés dans l'objectif de remise en marché de logements vacants.

- **Pour les communes rurales du groupe Est**

Pas de locatif conventionné dans la production neuve

4 logements locatifs conventionnés dans l'objectif de remise en marché de logements vacants, non localisés à la commune.

- **Pour les communes rurales du groupe Ouest**

Pas de locatif conventionné dans la production neuve,

4 logements locatifs conventionnés dans l'objectif de remise en marché de logements vacants, non localisés à la commune.

3. Les grandes orientations

À l'issue du diagnostic et du séminaire Habitat du 21 février 2019, quatre grandes orientations se dégagent pour ce premier PLH à la nouvelle échelle des 61 communes, répondant ainsi aux enjeux identifiés :

- **Une croissance résidentielle à rendre compatible avec une logique de développement durable**
- **La dynamisation des centres anciens et des polarités du territoire, et la reconquête des bâtis anciens**
- **La diversification de l'offre de logements pour mieux répondre aux besoins locaux et à l'évolution de la structure des ménages**
- **L'animation de la politique de l'habitat à la nouvelle échelle du territoire, dans un esprit d'innovation et de partage avec l'ensemble des acteurs**

Ainsi, les 4 volets du PLH 2020-2025 vont s'articuler pour apporter fondamentalement les réponses aux besoins des ménages et du territoire. Il est en effet essentiel de ne pas cloisonner les logiques d'intervention pour jouer la transversalité des approches : programmer des développements en neuf sans omettre d'agir sur les centres anciens, leviers de l'attractivité territoriale ; considérer le vieillissement à la fois dans l'adaptation du parc existant et dans des réponses immobilières nouvelles, construire du logement social mais agir également sur le peuplement, …

L'animation des axes stratégiques avec les partenaires et acteurs de l'habitat, avec l'ensemble des élus et jusqu'aux habitants, est au cœur du dispositif imaginé pour la politique communautaire de l'habitat, sans oublier ses liens avec les autres politiques publiques déployées sur le territoire.

Ces grandes orientations sont exposées ci-après et fondent la structure du programme des actions qui décline les objectifs et les moyens à mobiliser pour parvenir à concrétiser les orientations stratégiques définies au regard du diagnostic.

A. Produire une offre nouvelle adaptée aux besoins et durable

Les caractéristiques attendues de l'offre nouvelle ont été détaillées précédemment, dans le cadre de l'évaluation des besoins en logements et des orientations quantitatives. À ces objectifs de production sont associées un certain nombre d'actions, primordiales pour assurer la tenue des objectifs, notamment d'un point de vue qualitatif. Ces actions doivent permettre d'aider à la concrétisation des ambitions de production retenues, et de s'assurer que ces ambitions et les moyens d'y parvenir soient partagés avec les communes membres et les partenaires de la Communauté d'agglomération, notamment les opérateurs publics et privés intervenant sur le territoire, ainsi que l'ensemble des services de l'État et les collectivités en charge des politiques publiques de l'habitat.

Le partenariat est la clé pour assurer une production nouvelle adaptée, c'est-à-dire compatible avec la demande et le profil des ménages. Il s'agit d'être en mesure de proposer un parcours résidentiel complet, adapté à l'ensemble des ménages résidant sur le territoire. Ce partenariat est tout aussi important pour inscrire la démarche globale dans la dynamique initiée par le SCoT, visant à mettre en place les conditions d'une croissance raisonnée et d'une évolution des formes urbaines. Le parc de logement et les formes urbaines étant relativement uniformes sur l'ensemble de l'agglomération, diversifier l'offre est primordial pour satisfaire les besoins des ménages locaux et assurer la cohérence des prix avec leurs ressources.

1) *Une stratégie foncière et d'aménagement pour une conduite opérationnelle des objectifs du PLH*

L'élaboration d'une stratégie foncière est un préalable incontournable pour accompagner la politique de l'habitat. La montée progressive des prix du foncier a entraîné un décalage avec les capacités financières réelles des ménages. Afin d'assurer la programmation quantitative et les orientations en termes de produits, une véritable politique d'action foncière apparaît nécessaire. Elle vise à mobiliser notamment l'EPF Occitanie dont l'action est essentielle pour la mise en œuvre d'une véritable stratégie foncière. Le but est potentiellement d'identifier les potentiels fonciers sur lesquels pourront être menés des opérations d'aménagement, mais aussi de mobiliser des outils qui encadrent la production sans nécessairement acquérir le foncier.

Cette stratégie doit permettre :

- d'anticiper et de rendre efficiente une action foncière globale sur le territoire,
- de s'assurer de la permanence d'une offre foncière adaptée aux besoins,
- de recentrer le développement pour assurer une gestion économe de la ressource foncière.

2) *Mettre en place des outils pour une programmation habitat durable, qualitative au plan urbain et adaptée aux ressources des ménages*

En parallèle de l'action foncière, un travail sur la diversification des formes urbaines est à poursuivre afin de répondre à la diversité des besoins des ménages, tout en maîtrisant les coûts pour les acquéreurs. Dans le cadre de l'action foncière, et via la sensibilisation de tous les acteurs, les opérations mises en œuvre pour concourir aux objectifs définis dans la politique locale de l'habitat s'inscriront dans une démarche de qualité urbaine, de densification adaptée aux différents contextes, et chercheront à développer des formes intermédiaires et mixtes.

Un travail en amont des projets et un suivi de la programmation doivent permettre de vérifier l'adéquation des réponses apportées en termes d'habitat à la demande des ménages et aux objectifs définis dans le présent document.

En complément, un appui aux communes en ingénierie sera nécessaire pour concrétiser les projets dans les cœurs de villes et villages, réaliser des études pré-opérationnelles qui détermineront les capacités d'un site, les outils adéquats à mobiliser, l'équilibre d'une opération, conseiller et accompagner les communes sur des projets de qualité (insertion optimale, densification douce…).

Il s'agit donc de réaliser des opérations d'habitat durables et d'encourager l'innovation et l'exemplarité tout en assurant une gestion économe de la ressource foncière, en lien avec les ambitions du SCoT.

3) ACCOMPAGNER LA DIVERSIFICATION DES LOGEMENTS A TRAVERS LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

Le diagnostic du PLH a montré la nécessité de développer l'offre locative sociale pour répondre aux besoins multiples des ménages du territoire. C'est pourquoi les objectifs quantitatifs fixés dans le présent PLH visent une accentuation de la production locative en portant l'objectif annuel à 108 logements contre 80 nécessaires au rattrapage SRU.

Il s'agit de veiller, à l'échelle intercommunale, à la tenue de ces objectifs de production, en activant les partenariats nécessaires, en diversifiant les montages opérationnels, et en travaillant en amont les projets, notamment au travers des documents d'urbanisme et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Il s'agit dans l'ensemble de poursuivre un accompagnement des acteurs qui concourent à la production locative sociale et d'organiser le dialogue sur le développement de l'offre à l'échelle intercommunale, dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement notamment (CIL). C'est dans cette optique que l'agglomération poursuit la garantie d'emprunt à l'échelle intercommunale pour les opérations de production de logements locatifs sociaux.

Le développement de l'offre locative sociale doit être cohérent et servir les enjeux d'aménagement du territoire : favoriser l'implantation de logements locatifs sociaux dans les communes urbaines et les centres bourgs (à proximité des services, commerces et transports). La définition du futur règlement d'intervention servira ces objectifs (aide communautaire à l'acquisition-amélioration par exemple).

B. Mener une action forte de réhabilitation du bâti ancien

Le territoire est inscrit de longue date dans les processus de réhabilitation du parc existant. Il s'agit de poursuivre et amplifier les efforts, en déployant un panel d'actions qui doivent permettre à la fois une intervention publique directe, mais également de créer des leviers pour mobiliser l'investissement privé. L'idée est de mener en parallèle du développement des logements neufs, une remise à niveau de l'offre existante afin qu'elle concoure au même titre à une réponse qualitative aux besoins des ménages.

1) Améliorer le parc existant dans ses différentes composantes sur l'ensemble du territoire

Il s'agit ici de s'inscrire dans la poursuite de l'action actuelle de lutte contre la précarité énergétique (dispositif Rénovam), sur l'ensemble du territoire pour répondre aux besoins des ménages et accompagner les propriétaires privés dans l'entretien de leur patrimoine. Il s'agira également d'élargir l'accompagnement des ménages sur des thématiques non couvertes à ce jour. L'adaptation des logements à la perte d'autonomie doit permettre le maintien à domicile lorsqu'il est possible et la lutte contre l'habitat indigne sur le bâti le plus ancien doit permettre de restaurer les conditions d'habitat de certains ménages fragiles.

2) Se donner les moyens d'intervenir sur l'habitat indigne

Le traitement de l'habitat indigne est incontournable dans les politiques publiques de l'habitat. La compétence est partagée au niveau départemental mais des relais locaux au plus près du terrain doivent permettre de faire remonter des situations qui sont de fait, mal connues. Les situations semblent peu nombreuses mais elles méritent, du fait des situations sociales qu'elles révèlent, d'être davantage prises en considération.

3) Intervenir en renouvellement urbain dans les centres anciens des communes urbaines pour une adaptation de l'offre d'habitat aux modes de vie actuels

Afin d'apporter une réelle visibilité et durabilité aux interventions sur le parc existant dans les centres anciens, plusieurs outils devront être combinés et adaptés à différentes échelles selon les problématiques rencontrées dans les communes : dispositif incitatif d'accompagnement des ménages à la rénovation de leur logement, intervention à l'îlot lorsque la dégradation est concentrée sur un secteur à enjeux, et actions coercitives en complément si nécessaire.

4) Mener une action renforcee de resorption de la vacance

Parallèlement à la production d'une offre nouvelle, une action sur la remise en marché du parc vacant (qui s'élève à 9%, voire davantage dans les communes urbaines) est primordiale. Un préalable au traitement de ce parc est une meilleure connaissance de ce parc et de ses propriétaires, afin d'avoir une lecture fine des stratégies patrimoniales qui se jouent et de proposer le cas échéant des outils ou procédures de traitement.

Là aussi, une convergence de moyens et de dispositifs doit permettre d'agir en profondeur sur ce parc souvent ancien des cœurs de ville et de village, essentiel à l'attractivité territoriale.

C. Porter une attention particulière aux besoins de certains publics

Ce volet de la politique de l'habitat vise à s'assurer que les réponses logement soient adaptées aux besoins spécifiques de certaines catégories de publics. Il s'agit d'une lecture affinée des programmations, intégrées dans la production d'ensemble.

1) *Élaborer une strategie pour les jeunes en debut de parcours, en combinant les reponses et dispositifs existants*

Faute d'une offre locative suffisante, en particulier en petites typologies et en locatif social, les jeunes du territoire rencontrent de réelles difficultés pour se loger. La production de logements aidés répondant à leur demande est une priorité pour permettre aux jeunes de rester sur le territoire. Les réponses à ce public pourront être apportées par un travail sur les typologies d'offre (petites surfaces/petits loyers), mais également par l'ouverture de dispositifs innovants et une meilleure information sur les outils existants facilitant l'accès à un logement, et en renforçant les partenariats avec les structures locales et les hébergeurs.

2) *Favoriser le maintien a domicile tout en proposant ponctuellement une offre residentielle neuve pour les personnes agees ou handicapees*

La politique locale doit veiller à ce que les réponses apportées au vieillissement de la population soient suffisantes. C'est un enjeu pour le territoire et qui nécessite d'anticiper des besoins plus importants dans les années à venir. La prise en compte de la problématique du vieillissement nécessite une multiplicité de réponses avec un premier enjeu de maintien à domicile via l'adaptation des logements qui peut être réalisée via le dispositif opérationnel intercommunal de type OPAH ou PIG. Une veille des projets dédiés aux personnes âgées dans la programmation locative doit également permettre de s'assurer de l'adéquation des réponses tant au plan qualitatif que quantitatif.

3) *Prendre en compte les besoins d'accompagnement des menages en difficulte de parcours residentiel*

L'enjeu est d'identifier les situations de blocage et les réponses disponibles sur le territoire (structures, logements communaux, logements d'urgence…). Des rencontres annuelles avec les acteurs concernés sont à envisager ainsi qu'une réflexion à engager sur l'opportunité de réaliser sur le territoire une structure dédiée (de type maison relais), en lien avec la mise en place de l'accord collectif intercommunal.

4) *Repondre aux besoins d'accueil et de sedentarisation des gens du voyage*

Les besoins d'accueil seront requestionnés et définis dans le cadre du schéma départemental qui doit être révisé. À ce jour, les aires actuelles disposent encore de capacités d'accueil. Il n'est donc pas envisagé la

création d'une nouvelle aire mais plutôt une réflexion à des solutions adaptées pour des familles sédentarisées et un travail sur l'organisation du grand passage.

D. Organiser la mise en œuvre de la politique de l'habitat et faire du PLH un espace d'échanges et d'expérimentations pour les acteurs locaux

La phase d'élaboration du PLH a bien montré qu'il était essentiel de partager la situation locale avec l'ensemble des acteurs intervenant sur le champ de l'habitat. Les questions de gouvernance de la politique sont donc traitées dans ce quatrième pilier du PLH, en lien étroit avec les communes, les partenaires et acteurs de l'habitat, et les habitants du territoire concernés par les dispositifs et les offres nouvelles qui seront proposées au fil des six années qui viennent.

1) *METTRE EN PLACE UN DISPOSITIF PARTENARIAL RAPPROCHE AVEC LES BAILLEURS SOCIAUX*

La structuration d'un partenariat étroit avec les bailleurs est une des conditions de réalisation des objectifs de production inscrits dans ce PLH.

Conformément aux objectifs fixés par la loi, la Communauté d'agglomération installera sa Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et élaborera et mettra en œuvre les documents-cadres, dont la convention intercommunale des attributions (CIA) et le plan partenarial de gestion de la demande (PPGD).

En cohérence avec le développement à venir de l'offre locative sociale et au regard de l'offre actuellement disponible, l'agglomération se fixe pour objectif de faire de cette instance un espace d'échanges sur le développement de l'offre locative sociale en veillant aux équilibres territoriaux.

2) *METTRE EN PLACE UN OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER ET UN PILOTAGE PARTENARIAL TOUT AU LONG DU PLH*

La mise en place d'un observatoire n'est pas seulement une obligation légale dans le PLH, c'est aussi un outil de suivi, d'interrogation des politiques à l'œuvre au regard des évolutions de contexte et d'aide à la décision.

Il est essentiel que la politique de l'habitat fasse l'objet d'un bilan annuel construit à partir des indicateurs mis en place dans le cadre de l'observatoire de l'habitat et du foncier et soit présenté aux communes et aux partenaires. Le bilan à mi-parcours permettra d'ajuster si nécessaire les objectifs et orientations en fonction des évolutions de contexte et de l'évaluation des actions menées.

3) *ORGANISER L'INFORMATION ET LA COMMUNICATION SUR L'HABITAT A DESTINATION DES HABITANTS*

L'enjeu sera de mieux faire connaître aux habitants les actions et permanences existantes et de promouvoir les nouvelles actions proposées par ce PLH. Des outils et supports de communication doivent être développés, à la fois à destination des habitants et au service des communes afin qu'elles jouent un rôle de relais auprès de la population.

LE PROGRAMME DES ACTIONS

AXE n°1
PRODUIRE UNE OFFRE NOUVELLE, ADAPTEE AUX BESOINS ET DURABLE

1 PRODUIRE UNE OFFRE NOUVELLE, ADAPTEE AUX BESOINS ET DURABLE

Mettre en place une stratégie foncière et d'aménagement au service de la conduite opérationnelle des objectifs du PLH

OBJECTIFS

- Encourager un développement équilibré de l'habitat en mobilisant les PLU /le PLUi à venir pour une stratégie foncière intercommunale
- Favoriser le développement dans les centres anciens et le recyclage foncier
- Encourager les projets urbains de qualité, avec des objectifs en matière de densité et de formes urbaines

LES ACTIONS À ENGAGER

1.1 Élaboration, animation et suivi d'un plan d'action foncière intercommunal à partir du diagnostic foncier en cours, mené en lien avec l'EPF Occitanie (référentiel foncier : gisements, axes, priorités)

1.2 Identification de sites à enjeux et mobilisation de l'EPF sur des acquisitions foncières nécessaires au recyclage de certains îlots et sites stratégiques pour des projets d'habitat

1.3 Réflexion à mener sur un règlement d'intervention après réalisation du schéma stratégique foncier et priorisation des actions

1.4 Mobilisation des outils d'urbanisme pour favoriser le développement de l'offre et garantir la faisabilité opérationnelle des projets lors de l'écriture du PLUi et dans sa mise en œuvre

1.5 Mise en place de l'observatoire du foncier avec suivi des DIA et des indicateurs

1.6 Partage, échange et capitalisation par retours d'expériences pour faire émerger une culture commune

1.7 Proposer aux communes une réflexion stratégique sur l'opportunité de la mise en place de la fiscalité des terrains constructibles à l'occasion de l'élaboration du PLUi

QUI FAIT QUOI ?

QUI	FAIT QUOI ?
Agglomération, Communes	Élaboration d'un plan d'action foncière et identification des sites à enjeux Établissement d'un règlement d'intervention sur des acquisitions ou réserves foncières Intervention sur le déficit foncier des opérations de recyclage en centres anciens Mise en place de l'observatoire du foncier Réflexion sur la fiscalité des terrains constructibles à l'occasion du PLUi
Agglomération, Communes, EPF	Animation de la stratégie foncière
EPF Occitanie	Acquisitions foncières pour le recyclage d'îlots et minoration foncière sur des opérations de recyclage en centre ancien
Communes	Garantie de reprise en cas de portage par l'EPF

1 PRODUIRE UNE OFFRE NOUVELLE, ADAPTEE AUX BESOINS ET DURABLE

Mettre en place une stratégie foncière et d'aménagement au service de la conduite opérationnelle des objectifs du PLH

MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Conventions opérationnelles avec l'EPF, étude foncière
- Mi-temps estimé soit environ 100 jours
- Règlement d'intervention

PRIORITÉS TERRITORIALES

	1	2	3
COMMUNES URBAINES	X		
BOURGS RURAUX RELAIS	X		
BOURGS EN EMERGENCE		X	
COMMUNES RURALES			X

INDICATEURS DE SUIVI

- Suivi des DIA
- Évolution des valeurs foncières
- Budget d'investissement sur des acquisitions
- Bilan d'engagement des projets, tableau de bord des projets

CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

TÂCHES	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1.1 Définition de la stratégie foncière suite au diagnostic de l'EPF Occitanie	x	x				
1.2 Identification des capacités de recyclage	x	x	x	x	x	x
1.3 Elaboration du règlement d'intervention			x			
1.4 Mobilisation des outils d'urbanisme		x	x	x	x	x
1. 5 et 1. 6 Mise en place de l'observatoire du foncier	x					
1.7 Réflexion sur la fiscalité des terrains constructibles	x					

2 PRODUIRE UNE OFFRE NOUVELLE, ADAPTEE AUX BESOINS ET DURABLE

Mettre en place des outils pour une programmation d'habitat durable, qualitative au plan urbain, et adaptée aux ressources des ménages

OBJECTIFS

- Favoriser la qualité urbaine et définir des critères de densité adaptés au contexte de marché
- Répondre aux besoins des ménages (desserrement, vieillissement...)
- Produire une offre diversifiée et accessible en évitant la concurrence entre les projets communaux
- Assurer la régulation de la production, notamment pour les objectifs mutualisés des communes rurales

LES ACTIONS À ENGAGER

2.1 Établir une feuille de route de la programmation habitat et assurer un suivi de la production via un tableau de bord

2.2 Apporter un appui d'ingénierie aux communes (conseil de premier niveau) pour la mise en œuvre des projets en cœur de villes et villages, et participer à des études pré-opérationnelles ou de faisabilité

2.3 Mobiliser des opérateurs (promoteurs, aménageurs, constructeurs, CAUE...) pour un travail collectif sur la qualité des projets

2.4 Accompagner les communes dans des projets innovants (bail réel solidaire, maison partagée...)

2.5 Capitaliser les retours d'expériences innovantes en termes de composition urbaine, de prise en compte des enjeux énergétiques, de qualité des espaces publics, de densification douce...

2.6 Lancer des appels à projets sur l'habitat durable en milieu rural, la densification douce en zone bâtie… et financer des études pour stimuler des réalisations

QUI FAIT QUOI ?

QUI	FAIT QUOI ?
Agglomération, Communes, Bailleurs sociaux, Aménageurs, lotisseurs	Établir une feuille de route de la programmation et un tableau de bord de suivi
Communes	Etablir et fournir à l'Agglomération un tableau de bord pluriannuel de suivi de la programmation de l'offre nouvelle
Agglomération	Ingénierie d'appui aux communes pour la mise en œuvre des projets Cofinancement d'études
Prestataire extérieur (Urbaniste conseil via bons de commande)	Études de faisabilité (aspects économique, juridique, fiscal, urbanistique) sur des opérations de référence et/ou sur des projets d'intérêt communautaire (innovation, habitat durable, densification douce…)
Agglomération, Communes, CAUE, Opérateurs	Travailler sur la qualité des projets Capitaliser les retours d'expériences Organiser les appels à projets (innovation, habitat durable, densification douce…)

2 PRODUIRE UNE OFFRE NOUVELLE, ADAPTEE AUX BESOINS ET DURABLE

Mettre en place des outils pour une programmation d'habitat durable, qualitative au plan urbain, et adaptée aux ressources des ménages

MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Partenariat avec les bailleurs sociaux et les opérateurs
- Mi-temps au service Habitat pour l'appui aux communes, le suivi de la programmation, l'actualisation de la base de données (100 jours estimés)
- Cofinancement de 5 études de faisabilité par an et d'études sur appels à projets : 15 à 30 K€/an

PRIORITÉS TERRITORIALES

	1	2	3
COMMUNES URBAINES	X		
BOURGS RURAUX RELAIS	X		
BOURGS EN EMERGENCE	X		
COMMUNES RURALES	X		

INDICATEURS DE SUIVI

- Observatoire de l'habitat : tableau de bord de la programmation
- Nombre de logements autorisés
- Nombre de projets initiés, engagés, réalisés
- Nombre d'études réalisées et d'appels à projets lancés

CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

TÂCHES	2020	2021	2022	2023	2024	2025
2.1 Élaboration de la feuille de route détaillée de la programmation	X					
2.1 Suivi de la programmation		X	X	X	X	X
2.2 et 2.4 Études de faisabilité de projets sélectionnés, appui aux communes		X	X	X	X	X
2.3 – 2.5 – 2.6 Travail sur la qualité des projets et organisation des retours d'expériences et des appels à projets		X	X	X	X	X

3 PRODUIRE UNE OFFRE NOUVELLE, ADAPTEE AUX BESOINS ET DURABLE

Accompagner la diversification des logements à travers le développement de l'offre locative sociale

OBJECTIFS

- Tenir une production significative en volume et adaptée aux besoins (profil des petits ménages, capacités financières réduites)
- Se mettre en situation de rattrapage au titre de l'article 55 de la loi SRU
- Favoriser l'acquisition-amélioration par les bailleurs

LES ACTIONS À ENGAGER

3.1 Travailler une feuille de route avec les bailleurs et les communes pour garantir une offre adaptée au territoire (typologies, loyers, localisations…)

3.2 Redéfinir les soutiens financiers à la production locative pour faire levier sur la production (apport de foncier, subventions) sur la base d'un règlement d'intervention

3.3 Promouvoir le conventionnement sans travaux et renouveler le conventionnement des conventions arrivant à terme

3.4 Poursuivre la garantie d'emprunt à l'échelle intercommunale

3.5 Appuyer les communes pour le développement de l'offre locative sociale (bail à réhabilitation, création de logements communaux…)

3.6 Mobiliser les outils d'urbanisme (emplacements réservés, secteur de mixité sociale, OAP…) au service de la faisabilité opérationnelle des projets

QUI FAIT QUOI ?

QUI	FAIT QUOI ?
Agglomération, Bailleurs sociaux	Accompagnement de la programmation des projets Gestion de la garantie des emprunts
Agglomération	Rédaction d'un nouveau règlement d'intervention selon des critères ciblés pour soutenir la production de logements sociaux Mobilisation des outils d'urbanisme au service de la faisabilité opérationnelle des projets
Communes	Participation financière de la commune pour faciliter les opérations (subvention ou minoration foncière, aide aux raccordements de réseaux…)
Agglomération, DDT, ANAH, opérateur, SOLIHA, AIVS, ADIL	Promotion et mise en œuvre du conventionnement sans travaux au travers des dispositifs opérationnels Poursuite du conventionnement pour les conventions arrivant à terme
Prestataires extérieurs	Mission d'AMO auprès des communes pour la réalisation de logements sociaux communaux

3 PRODUIRE UNE OFFRE NOUVELLE, ADAPTEE AUX BESOINS ET DURABLE

Accompagner la diversification des logements à travers le développement de l'offre locative sociale

MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Gestion des garanties d'emprunt pour les bailleurs sociaux
- Constitution d'un tableau de bord pluriannuel et suivi de la feuille de route
- Nouveau règlement d'intervention en faveur du bâti ancien
- Mission d'AMO auprès des communes

PRIORITÉS TERRITORIALES

	1	2	3
COMMUNES URBAINES	X		
BOURGS RURAUX RELAIS		X	
BOURGS EN EMERGENCE		X	
COMMUNES RURALES			X

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de logements sociaux financés et bilan des aides accordées
- Garanties accordées
- Suivi de la feuille de route territorialisée

CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

TÂCHES	2020	2021	2022	2023	2024	2025
3.1 Travailler la feuille de route avec les bailleurs et les communes	X					
3.2 Rédaction d'un nouveau règlement d'intervention	X					
3.3 Promouvoir le conventionnement sans travaux dans les dispositifs opérationnels, renouvellement du conventionnement		X	X	X	X	X
3.4 Garantie des emprunts	X	X	X	X	X	X
3.5 Mission d'AMO auprès des communes	X	X	X	X	X	X
3.6 Mobiliser les outils d'urbanisme		X	X	X	X	X

AXE n°2
MENER UNE ACTION FORTE DE REHABILITATION DU BÂTI ANCIEN

4 MENER UNE ACTION FORTE DE REHABILITATION DU BÂTI ANCIEN

Améliorer le parc privé dans ses différentes composantes sur l'ensemble du territoire

OBJECTIFS

- Accompagner les propriétaires dans l'entretien de leur patrimoine
- Encourager les travaux d'économie d'énergie et favoriser une réduction des charges pour les ménages modestes en luttant contre la précarité énergétique
- Anticiper le vieillissement de la population en répondant aux besoins d'adaptation des logements

LES ACTIONS À ENGAGER

4.1 Poursuivre Rénovam jusqu'à la mise en place des nouveaux dispositifs opérationnels (OPAH ou PIG et OPAH-RU)

4.2 Mettre en place un dispositif opérationnel (OPAH ou PIG à l'échelle intercommunale hors secteurs d'OPAH-RU) pour accompagner les propriétaires dans la réhabilitation de leur logement en couvrant l'ensemble des thématiques (lutte contre l'habitat dégradé et/ou indigne, énergivore, adaptation à la perte d'autonomie)

4.3 Dispenser gratuitement aux propriétaires des conseils techniques, énergétiques, financiers, fiscaux pour permettre la mise en œuvre de projets de réhabilitation du bâti ancien

4.4 Communiquer sur les actions menées : permanences d'informations et d'accueil du public, promotion des réalisations exemplaires

QUI FAIT QUOI ?

QUI	FAIT QUOI ?
Agglomération, DDT, ANAH, Opérateur	Étude pré-opérationnelle et élaboration de la convention d'OPAH intercommunale
Agglomération, Opérateur	Mise en œuvre du dispositif opérationnel et suivi
Opérateur	Animation du dispositif d'OPAH intercommunale : accueil, visites conseils, diagnostics du bâti, évaluations énergétiques, montage des dossiers de demandes de subventions, suivi des projets jusqu'au paiement des aides Animation du partenariat : EIE, ADIL, CD81, ADMR, CCAS, PDLHI…
Agglomération, Communes, Opérateur	Actions de communication : préparation des supports et diffusion de l'information

4 MENER UNE ACTION FORTE DE REHABILITATION DU BÂTI ANCIEN

Améliorer le parc privé dans ses différentes composantes sur l'ensemble du territoire

MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Convention partenariale
- Mise en œuvre et suivi de l'OPAH intercommunale
- Financement de l'étude pré-opérationnelle et du suivi-animation d'OPAH (subvention ANAH de 50% sur le montant HT de l'étude et 35% sur le suivi-animation)
- Aides aux travaux complémentaires à l'ANAH à calibrer lors de l'étude pré-opérationnelle

PRIORITÉS TERRITORIALES

	1	2	3
COMMUNES URBAINES	X		
BOURGS RURAUX RELAIS	X		
BOURGS EN EMERGENCE	X		
COMMUNES RURALES	X		

INDICATEURS DE SUIVI

- Bilans annuels d'OPAH intercommunale : nombre de logements améliorés ou adaptés
- Bilan des aides accordées aux ménages

CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

TÂCHES	2020	2021	2022	2023	2024	2025
4.1 Prorogation de Rénovam (en attendant le démarrage des autres dispositifs opérationnels)	X					
4.2 Étude pré-opérationnelle d'OPAH intercommunale	X					
4.3 Suivi-animation de l'OPAH intercommunale (sur 3 ou 5 ans)		X	X	X	X	X
4.4 Communication sur le dispositif		X	X	X	X	X

5 MENER UNE ACTION FORTE DE REHABILITATION DU BÂTI ANCIEN

Intervenir en renouvellement urbain dans les centres anciens pour une adaptation de l'offre d'habitat aux modes de vie actuels

OBJECTIFS

- Dynamiser les centres anciens des polarités en proposant une offre d'habitat de qualité, notamment locative
- Agir sur des secteurs stratégiques pour donner de la visibilité aux interventions menées
- Accompagner les propriétaires dans l'entretien de leur patrimoine
- Participer à la création de logements locatifs sociaux en conventionnant une partie du parc privé locatif réhabilité

LES ACTIONS À ENGAGER

5.1 Définir une stratégie d'intervention dans les centres anciens : périmètre concerné, secteurs prioritaires, dispositifs à mettre en œuvre, procédures à mobiliser

5.2 Accompagner les propriétaires privés dans la réhabilitation de l'habitat dégradé, voire indigne, en animant une OPAH-RU sur les centres anciens identifiés (multisites) lors d'une étude pré-opérationnelle

5.3 Engager des opérations de restructuration globale, travaillées à l'îlot, et identifiées selon les priorités définies

5.4 Mener des actions coercitives sur les bâtis les plus dégradés et/ou vacants où le volet incitatif atteint ses limites (mobilisation des polices du Maire/Préfet, travaux d'office, opérations de recyclage de type ORI/RHI...)

QUI FAIT QUOI ?

QUI	FAIT QUOI ?
Agglomération, communes concernées, DDT, ANAH, Opérateur	Étude pré-opérationnelle, définition du périmètre d'intervention et élaboration de la convention d'OPAH-RU multisites
Agglomération, Opérateur	Mise en œuvre du dispositif opérationnel et suivi
Opérateur	Animation du dispositif d'OPAH-RU: accueil, visites conseils, diagnostics du bâti, évaluations énergétiques, montage du dossier de demande de subventions, suivi des projets jusqu'au paiement des aides Animation du partenariat
Agglomération, communes, Opérateur, EPF, ABF, CAUE, ANAH, Bailleurs sociaux	Actions de restructuration à l'îlot (études préalables, choix des procédures, AMO au montage des dossiers de subventions pour les opérations de recyclage, mise en œuvre et suivi des procédures)
Agglomération, communes, PDLHI, ARS, CAF, ADIL, ANAH	Actions coercitives sur les bâtis les plus dégradés

5 MENER UNE ACTION FORTE DE REHABILITATION DU BÂTI ANCIEN

Intervenir en renouvellement urbain dans les centres anciens pour une adaptation de l'offre d'habitat aux modes de vie actuels

MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Convention partenariale
- Mise en œuvre et suivi de l'OPAH-RU
- Suivi des opérations de recyclage
- Financement de l'étude pré-opérationnelle et du suivi-animation d'OPAH-RU (subvention ANAH de 50% sur le montant HT de l'étude et 50% sur le suivi-animation)
- Aides aux travaux complémentaires à l'ANAH à calibrer lors de l'étude pré-opérationnelle
- Participation au financement d'études de recyclage et AMO
- Participation au financement du déficit d'opérations de recyclage

PRIORITÉS TERRITORIALES

	1	2	3
COMMUNES URBAINES	X		
BOURGS RURAUX RELAIS	X		
BOURGS EN EMERGENCE			
COMMUNES RURALES			

INDICATEURS DE SUIVI

- Bilans annuels de l'OPAH-RU : remise en marché de logements vacants, nombre de réhabilitations, opérations de renouvellement
- Études d'îlots réalisées
- Budget investi

CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

TÂCHES	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Post PLH
5.1 Etude pré-opérationnelle d'OPAH-RU et rédaction de la convention (objectifs par thématique, enveloppes budgétaires, indicateurs de suivi)	X						
5.2 Suivi-animation d'OPAH-RU (5 ans)		X	X	X	X	X	
5.3 et 5.4 Préparation des opérations de recyclage (études, dossiers DUP…)		X					
5.3 et 5.4 Mise en œuvre des opérations de recyclage			X	X	X	X	X

6 MENER UNE ACTION FORTE DE REHABILITATION DU BÂTI ANCIEN

Se donner les moyens d'intervenir sur l'habitat indigne

OBJECTIFS

- Lutter contre l'habitat indigne
- Améliorer le repérage et le traitement des situations
- Structurer le partenariat avec les acteurs départementaux

LES ACTIONS À ENGAGER

6.1 Poursuivre la participation au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) dans le cadre défini par le protocole d'accord

6.2 Promouvoir l'appui du PDLHI aux communes dans la mise en œuvre des pouvoirs de police du Maire

6.3 Organiser des sessions de formation auprès des communes, des travailleurs sociaux… pour améliorer les circuits de signalement et l'orientation vers d'éventuelles procédures

6.4 Proposer dans le cadre des dispositifs opérationnels des actions de repérage et des visites de qualification, avec un référent communautaire pour le suivi des dossiers

6.5 Rechercher des solutions (relogements…)

QUI FAIT QUOI ?

QUI	FAIT QUOI ?
Agglomération, PDLHI	Poursuite du partenariat avec les communes dans le traitement de l'habitat indigne Accompagnement des communes dans la mise en œuvre des procédures de police administrative (mises en demeure, arrêtés de péril…) dans le cadre des OPAH
Agglomération, Communes, travailleurs sociaux, ARS, PDLHI, CAF	Sensibilisation aux notions d'habitat indigne pour aider au repérage, à la qualification des désordres, à l'appréciation du degré d'urgence
Agglomération, Communes, Opérateur, DDT, ANAH, ARS	Dans le cadre des dispositifs opérationnels: Actions de repérage, visites de qualification, préconisations de travaux et propositions de plan de financement, conseils sur les éventuelles procédures à mettre en œuvre en cas de refus des travaux par le propriétaire
ARS	Présentation des dossiers en CODERST / Prise d'arrêtés d'insalubrité
Agglomération, Communes, opérateur, PDLHI, ARS, CAF, ADIL, DDT/DDCS, travailleurs sociaux	Suivi des dossiers complexes en comités techniques, prises de décisions sur les suites à donner (relogement à prévoir, procédure à mettre en œuvre, travaux d'office à effectuer…) et recherche de solutions

6 MENER UNE ACTION FORTE DE REHABILITATION DU BÂTI ANCIEN

Se donner les moyens d'intervenir sur l'habitat indigne

MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Protocole d'accord avec le PDLHI
- Suivi des signalements et des éventuelles procédures mises en œuvre
- Participation au financement du déficit d'opérations de recyclage en cas d'insalubrité/péril (ORI/RHI)

PRIORITÉS TERRITORIALES

	1	2	3
COMMUNES URBAINES	X		
BOURGS RURAUX RELAIS	X		
BOURGS EN EMERGENCE	X		
COMMUNES RURALES	X		

INDICATEURS DE SUIVI

- Base de données actualisée au fur et à mesure des comités techniques et prises de décisions sur les situations remontées
- Nombre de procédures mises en œuvre
- Nombre de dossiers traités et clos

CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

TÂCHES	2020	2021	2022	2023	2024	2025
6.1 et 6.2 Poursuite du partenariat avec le PDLHI et les communes dans le traitement de l'habitat indigne	X	X	X	X	X	X
6.3 Organisation de sessions de sensibilisation/formation à l'habitat indigne	X	X				
6.4 Actions de repérage et qualification dans le cadre des OPAH		X	X	X	X	X
6.4 et 6.5 Suivi des dossiers complexes (comités techniques, base de données) et recherche de solutions		X	X	X	X	X

7 MENER UNE ACTION FORTE DE REHABILITATION DU BÂTI ANCIEN

Mener une action renforcée de résorption de la vacance

OBJECTIFS

- Réduire la vacance, notamment dans les centres anciens
- Redonner de l'attractivité aux cœurs de villes et villages
- Ramener le taux de vacance autour de 8% à l'échelle de l'intercommunalité (soit 220 logements à remettre sur le marché)

LES ACTIONS À ENGAGER

7.1 Approfondir la connaissance des logements vacants (localisation, durée de la vacance, profil des propriétaires), en lien avec les communes

7.2 Mettre en place la taxe d'habitation sur les logements vacants dans les communes urbaines et bourgs ruraux relais polarisés a minima

7.3 Mettre en place un dispositif favorisant l'accession dans le parc ancien des cœurs de villes et villages (prime sortie de vacance sur des périmètres définis, prime accession assortie de travaux et sous plafonds de ressources…)

7.4 Traitement de la vacance au travers des dispositifs opérationnels

7.5 Accompagner le recyclage d'îlots (dont une partie en démolition) pour rendre plus attractifs les logements dans les centres anciens

7.6 Encourager le bail à réhabilitation et mener une réflexion sur un règlement d'intervention

QUI FAIT QUOI ?

QUI	FAIT QUOI ?
Agglomération, Communes, DGFIP	Exploitation du fichier 1767biscom, suivi du nombre et de la localisation des logements vacants avec l'observatoire de l'Habitat et échanges avec les communes
Agglomération, Communes	Mise en œuvre de la THLV Règlement d'attribution des primes de sortie de vacance et d'accession dans l'ancien
Agglomération, Communes, Opérateur	Animation des dispositifs opérationnels favorisant la remise sur le marché de logements vacants (accompagnement technique et aides financières aux travaux)
Agglomération, Communes, EPF, Opérateur, Bailleurs sociaux	Intervention sur des îlots vacants/dégradés en actionnant divers outils : volet incitatif et coercitif du dispositif opérationnel, opération d'acquisition/amélioration, maîtrise foncière et portage par l'EPF
Agglomération, Communes, Bailleurs sociaux, SOLIHA/HSP81	Encourager le bail à réhabilitation, identifier les potentiels, et établir un règlement d'intervention

7 MENER UNE ACTION FORTE DE REHABILITATION DU BÂTI ANCIEN

Mener une action renforcée de résorption de la vacance

MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Convention partenariale
- Règlement d'intervention sur les primes et le bail réhabilitation
- Suivi de la base de données
- Mise en œuvre et suivi de l'OPAH intercommunale
- Prime de sortie de vacance (vacance supérieure à 2ans/périmètre à définir dans les cœurs de villes et villages)
- Prime d'accession dans l'ancien (sous conditions de ressources niveau PTZ/ conditions de travaux/ périmètres à définir dans les cœurs de villes et villages)

PRIORITÉS TERRITORIALES

	1	2	3
COMMUNES URBAINES	X		
BOURGS RURAUX RELAIS		X	
BOURGS EN EMERGENCE		X	
COMMUNES RURALES			X

INDICATEURS DE SUIVI

- Évolution de la vacance (indicateurs DGFIP et INSEE aux intervalles)
- Tableau de bord de suivi des primes accordées aux ménages accédants et en sortie de vacance
- Bilans annuels d'OPAH
- Nombre de baux à réhabilitation

CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

TÂCHES	2020	2021	2022	2023	2024	2025
7.1 Approfondir la connaissance des logements vacants	X	X				
7.2 et 7.3 Mettre en place la THLV et rédaction du règlement d'attribution des primes de vacance et d'accession dans l'ancien	X					
7.3 Attribution des différentes primes		X	X	X	X	X
7.4 Suivi-animation des dispositifs opérationnels (sur 3/5 ans)		X	X	X	X	X
7.5 Accompagner le recyclage d'îlots		X	X	X	X	X
7.6 Encourager le bail à réhabilitation		X	X	X	X	X

AXE n°3
PORTER UNE ATTENTION PARTICULIERE AUX BESOINS DE CERTAINS PUBLICS

8 PORTER UNE ATTENTION PARTICULIERE AUX BESOINS DE CERTAINS PUBLICS

Elaborer une stratégie pour les jeunes en début de parcours, en combinant les réponses et les dispositifs existants

OBJECTIFS

- Proposer des solutions pour les jeunes en début de parcours résidentiels sur le territoire
- Accompagner par le logement les parcours d'insertion professionnelle

LES ACTIONS À ENGAGER

8.1 Veiller à la création et à la captation de petits logements indépendants (T1bis/T2) dans le parc existant et dans le parc social à créer, avec connexion aux transports collectifs

8.2 Mieux communiquer sur les outils existants permettant de faciliter l'accès à un logement (fonctionnement de l'intermédiation locative, dispositif VISALE...)

8.3 Travailler à la définition d'un dispositif de mise en relation des jeunes (apprentis notamment) avec des bailleurs privés en s'appuyant sur des structures et initiatives locales

8.4 Renforcer le partenariat avec les acteurs locaux : établir un réseau des acteurs et prévoir des rencontres régulières sur cette problématique avec les hébergeurs, Action-Logement...

QUI FAIT QUOI ?

QUI	FAIT QUOI ?
Agglomération, Communes, Bailleurs sociaux	Suivi de la programmation en petits logements dans les opérations locatives sociales
Agglomération	Actions de communication sur les dispositifs/outils existants Animation de réunions de travail avec les acteurs locaux du logement et de l'hébergement
Agglomération, SOLIHA, AIVS, Action-Logement, structures d'hébergement	Réflexion sur un dispositif de mise en relation des jeunes et des bailleurs en s'appuyant sur des initiatives locales ou des dispositifs existants sur d'autres territoires (suite benchmark)
Agglomération, Référents des formations, Missions locales	Remontée des besoins en logements pour les étudiants et stagiaires

8 PORTER UNE ATTENTION PARTICULIERE AUX BESOINS DE CERTAINS PUBLICS

Elaborer une stratégie pour les jeunes en début de parcours, en combinant les réponses et les dispositifs existants

MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Structuration du réseau d'acteurs
- Suivi de la programmation, communication sur les outils existants
- Participation au financement du dispositif de mise en relation des jeunes et des bailleurs/structures
- Financement de l'offre conventionnée

PRIORITÉS TERRITORIALES

	1	2	3
COMMUNES URBAINES	X		
BOURGS RURAUX RELAIS	X		
BOURGS EN EMERGENCE		X	
COMMUNES RURALES			X

INDICATEURS DE SUIVI

- Évolution du nombre de petites typologies
- Nombre de T1/T2 remis en marchés
- Production de LLS en T1/T2

CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

TÂCHES	2020	2021	2022	2023	2024	2025
8.1 Suivi de la programmation en petits logements	X	X	X	X	X	X
8.2 Actions de communication sur les dispositifs/outils existants (recensement)		X				
8.3 Réflexion sur un dispositif de mise en relation des jeunes et des bailleurs en s'appuyant sur des initiatives locales		X				
8.4 Animation de rencontres régulières avec les acteurs locaux du logement et de l'hébergement		X		X		X

9 PORTER UNE ATTENTION PARTICULIERE AUX BESOINS DE CERTAINS PUBLICS

Favoriser le maintien à domicile tout en proposant ponctuellement une offre résidentielle neuve pour les personnes âgées ou handicapées

OBJECTIFS

- Anticiper le vieillissement de la population
- Permettre un maintien à domicile en adaptant les logements
- Favoriser la création de nouvelles réponses adaptées

LES ACTIONS À ENGAGER

9.1 Veiller à l'équilibre des réponses dédiées aux personnes âgées dans le cadre du suivi de la production et des réponses apportées aux besoins

9.2 Valoriser les expériences mises en place par le secteur public ou privé (maison partagée, …) et proposer un cadre de réflexion pour les communes en construisant un référentiel pour le montage de projets d'habitat avec services destiné aux personnes âgées (résidence services Séniors, MARPA...)

9.3 Contribuer aux réflexions partenariales sur les enjeux du vieillissement dans le logement et son accompagnement

9.4 Apporter une aide technique et financière pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées autonomes via le dispositif opérationnel d'amélioration de l'habitat (OPAH intercommunale)

QUI FAIT QUOI ?

QUI	FAIT QUOI ?
Agglomération	Suivi de la production et des réponses apportées aux besoins des ménages vieillissants Maîtrise d'ouvrage des dispositifs opérationnels pour adapter le parc privé à la perte de mobilité
Agglomération, Communes, Opérateurs privés et publics, CLIC, MDPH, CARSAT	Contribution au partenariat et valorisation des expériences
Opérateur OPAH	Appui technique à l'adaptation des logements et montage des dossiers de subventions, interface avec les organismes financeurs (Agglomération, ANAH, CD81, Caisses de retraite, MDPH)

9 PORTER UNE ATTENTION PARTICULIERE AUX BESOINS DE CERTAINS PUBLICS

Favoriser le maintien à domicile tout en proposant ponctuellement une offre résidentielle neuve pour les personnes âgées ou handicapées

MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Suivi de la programmation, animation du réseau
- Participation au financement des travaux d'adaptation du parc privé avec l'OPAH intercommunale
- Financement de l'offre conventionnée et adaptée

PRIORITÉS TERRITORIALES

	1	2	3
COMMUNES URBAINES	X		
BOURGS RURAUX RELAIS	X		
BOURGS EN EMERGENCE		X	
COMMUNES RURALES		X	

INDICATEURS DE SUIVI

- Suivi de l'offre globale proposée aux personnes âgées
- Nombre de logements adaptés à la perte d'autonomie
- Nombre de logements nouveaux créés pour les personnes âgées

CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

TÂCHES	2020	2021	2022	2023	2024	2025
9.1 Suivi de la production et des réponses apportées aux besoins	X	X	X	X	X	X
9.2 et 9.3 Animation du partenariat et valorisation des expériences	X	X	X	X	X	X
9.4 Maîtrise d'ouvrage des dispositifs opérationnels pour adapter le parc privé à la perte de mobilité (3 ou 5 ans)		X	X	X	X	X
9.4 Appui technique à l'adaptation des logements et montage des dossiers de subventions, interface avec les organismes financeurs		X	X	X	X	X

10 PORTER UNE ATTENTION PARTICULIERE AUX BESOINS DE CERTAINS PUBLICS

Prendre en compte les besoins de ménages en difficulté de parcours résidentiel

OBJECTIFS

- S'inscrire dans le réseau partenarial et dans les politiques publiques porteuses de l'objectif du « logement d'abord »
- Mieux connaître les besoins spécifiques du territoire et l'adaptation des réponses proposées
- Assurer le lien entre les besoins spécifiques identifiés et les réponses qui pourraient être déployées (production nouvelle et/ou gestion du parc et des structures existantes)
- Développer l'offre locative très sociale

LES ACTIONS À ENGAGER

10.1 Travailler en réseau avec des acteurs locaux sur les besoins dans le cadre du PDALHPD : objectiver la demande, qualifier les situations et les réponses à apporter

10.2 Mobiliser les aides en faveur de la production d'une offre locative très sociale

10.3 Mettre à plat les capacités de réponse aux besoins d'urgence et développer l'information aux communes

10.4 Étudier les réponses à développer pour les problématiques non couvertes (exemple : pension de famille)

10.5 Définir les publics prioritaires et les objectifs de relogement dans le cadre des travaux de la CIL, en lien avec le PDALHPD, et s'appuyer sur le réseau des acteurs locaux pour déployer les actions.

QUI FAIT QUOI ?

QUI	FAIT QUOI ?
Agglomération, DDCSPP, CD81, SIAO	Objectiver la demande et les publics prioritaires du territoire et les réponses à apporter en lien avec la refonte du PDALHPD
Agglomération, Bailleurs sociaux, SOLIHA/HSP81, Opérateur OPAH	Mobiliser les aides pour développer l'offre locative très sociale
Agglomération, Communes, CCAS, structures d'hébergement, CD81, DDCSPP	Travailler les réponses à développer (logement d'urgence, pension de famille…)
Agglomération, Communes, prestataire extérieur	Mise en place et suivi de la convention intercommunale d'attribution (CIA)

10 PORTER UNE ATTENTION PARTICULIERE AUX BESOINS DE CERTAINS PUBLICS

Prendre en compte les besoins de ménages en difficulté de parcours résidentiel

MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Mettre en œuvre de la convention intercommunale d'attribution (CIA) en lien avec le PDALHPD
- Suivi de la programmation, notamment très sociale, animation du réseau partenarial
- Participation au financement des logements PLAi et conventionnés très sociaux

PRIORITÉS TERRITORIALES

	1	2	3
COMMUNES URBAINES	X		
BOURGS RURAUX RELAIS		X	
BOURGS EN EMERGENCE			X
COMMUNES RURALES			X

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de PLAi produits et de logements conventionnés très sociaux (ANAH)
- Nombre de places d'urgence et d'insertion
- Nombre de demandes d'hébergement, nombre de relogements

CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

TÂCHES	2020	2021	2022	2023	2024	2025
10.1 - 10.3 - 10.5 Définir les publics prioritaires, objectiver la demande et les réponses à apporter (en lien avec le PDALHPD)	X					
10.2 Mobiliser les aides pour développer l'offre locative très sociale	X	X	X	X	X	X
10.4 Travailler les réponses à développer (logement d'urgence, pension de famille/maison relais…)		X	X	X	X	X
10.5 Elaboration et suivi de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)		X	X	X	X	X

11 PORTER UNE ATTENTION PARTICULIERE AUX BESOINS DE CERTAINS PUBLICS

Répondre aux besoins d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage

OBJECTIFS

- Garantir l'accueil des gens du voyage sur le territoire en lien avec l'évolution des besoins
- Garantir et gérer l'accueil des grands passages (en alternance)
- Apporter des réponses adaptées aux ménages sédentarisés ou en voie de sédentarisation

LES ACTIONS À ENGAGER

11.1 Garantir et gérer l'accueil de passage sur les aires d'accueil actuelles (lien avec le gestionnaire, programmation de travaux…)

11.2 Contribuer à la redéfinition des besoins d'accueil et de sédentarisation dans le cadre de la révision du schéma départemental (capacité d'accueil, nature des réponses à apporter…)

11.3 Poursuivre le travail mené sur l'organisation et l'accueil du grand passage et retravailler une solution pour le grand passage

11.4 Accompagner les ménages sédentarisés et en voie de sédentarisation au travers d'une MOUS (diagnostic social, définition des réponses les plus adaptées à leurs modes d'habiter)

QUI FAIT QUOI ?

QUI	FAIT QUOI ?
Agglomération	Gestion déléguée des aires avec suivi internalisé des travaux
Agglomération, CD81, DDT, DDCSPP	Redéfinition des besoins d'accueil avec la révision du schéma départemental des gens du voyage
Agglomération, Préfecture	Travailler une solution pour le grand passage et sortir de « l'aire tournante » Assurer l'accueil tour à tour
Prestataire extérieur	MOUS pour étudier les réponses à apporter aux ménages sédentarisés ou en voie de sédentarisation et les accompagner dans leurs relogements

11 PORTER UNE ATTENTION PARTICULIERE AUX BESOINS DE CERTAINS PUBLICS

Répondre aux besoins d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage

MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Contribution au Schéma Départemental des Gens du Voyage
- Gestion déléguée des aires actuelles
- Engagement de la MOUS pour la sédentarisation des gens du voyage

PRIORITÉS TERRITORIALES

	1	2	3
COMMUNES URBAINES	X		
BOURGS RURAUX RELAIS		X	
BOURGS EN EMERGENCE		X	
COMMUNES RURALES		X	

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de places d'accueil par rapport aux besoins (SDAGV)
- Nombre de familles relogées par la MOUS

CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

TÂCHES	2020	2021	2022	2023	2024	2025
11.1 Gestion déléguée des aires avec suivi internalisé des travaux	X	X	X	X	X	X
11.2 et 11.3 Redéfinition des besoins d'accueil et travail sur une solution pérenne pour l'accueil des grands passages dans le cadre de la révision du schéma départemental des gens du voyage	X					
11.3 Assurer l'accueil des grands passages en tout à tour jusqu'à la mise en place d'une aire pérenne		X			X	
11.4 MOUS pour étudier les réponses à apporter aux ménages sédentarisés ou en voie de sédentarisation et les accompagner dans leurs relogements			X	X	X	

AXE n°4

ORGANISER LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT ET FAIRE DU PLH UN ESPACE D'ECHANGES ET D'EXPERIMENTATIONS POUR LES ACTEURS LOCAUX

12 ORGANISER LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT ET FAIRE DU PLH UN ESPACE D'ECHANGES ET D'EXPERIMENTATIONS POUR LES ACTEURS LOCAUX

Mettre en place un dispositif partenarial rapproché avec les bailleurs sociaux

OBJECTIFS

- Assurer la programmation de l'offre locative sociale sur le territoire
- Veiller à la qualité des logements existants
- Améliorer l'accès au logement et la satisfaction des demandeurs
- Faire évoluer les pratiques de gestion de la demande locative sociale

LES ACTIONS À ENGAGER

12.1 Établir un suivi de la programmation de l'offre locative sociale avec les bailleurs : vers un plan pluriannuel de développement et d'amélioration du parc social

12.2 Installer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) à la nouvelle échelle communautaire

12.3 Définir les orientations d'attributions dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) sur la base d'un socle commun départemental

12.4 Élaborer, mettre en œuvre et suivre la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA)

12.5 Construire le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGD)

QUI FAIT QUOI ?

QUI	FAIT QUOI ?
Agglomération	Proposer un tableau de bord pluriannuel de suivi de la programmation de l'offre nouvelle locative sociale et des projets de rénovation du parc existant
Bailleurs sociaux	Fournir les éléments de programmation travaillés avec les communes ou des opérateurs de l'aménagement
Agglomération, Préfet	Installer et co-présider la CIL
Agglomération, Bailleurs sociaux, USH, DDT, DDCSPP, Associations d'insertion	Élaborer la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande

12 ORGANISER LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT ET FAIRE DU PLH UN ESPACE D'ECHANGES ET D'EXPERIMENTATIONS POUR LES ACTEURS LOCAUX

Mettre en place un dispositif partenarial rapproché avec les bailleurs sociaux

MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- CIL, CIA, PPGD
- Mise en place et suivi interne des documents cadres
- Appui extérieur éventuel pour la CIA et le PPGD

PRIORITÉS TERRITORIALES

	1	2	3
COMMUNES URBAINES	X		
BOURGS RURAUX RELAIS		X	
BOURGS EN EMERGENCE			X
COMMUNES RURALES			X

INDICATEURS DE SUIVI

- Tenue des instances de la CIL
- Suivi des objectifs définis dans la CIA
- Vision pluri-annuelle de la programmation : court terme (année 1/N+1), en préparation (année N+2/+3), en perspective (N+4/+5)

CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

TÂCHES	2020	2021	2022	2023	2024	2025
12.1 Suivi de la programmation pluriannuelle de l'offre locative sociale	X	X	X	X	X	X
12.2 Installation de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)	X					
12.2 Animation de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)		X	X	X	X	X
12.3 Définition des orientations d'attribution	X					
12.4 et 12.5 Élaboration de la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) et du PPGD		X	X			

13 ORGANISER LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT ET FAIRE DU PLH UN ESPACE D'ECHANGES ET D'EXPERIMENTATIONS POUR LES ACTEURS LOCAUX

Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier et un pilotage partenarial

OBJECTIFS

- Développer une connaissance partagée du marché de l'habitat et des dynamiques locales
- Suivre la mise en œuvre du PLH
- Assurer la réactivité de la collectivité au regard des bilans effectués pour éventuellement réorienter ou ajuster la politique locale
- Coordonner et partager la politique intercommunale de l'habitat

LES ACTIONS À ENGAGER

13.1 Dimensionner, constituer et renseigner un observatoire de l'habitat et du foncier, connecté avec les dispositifs départementaux produisant des données

13.2 Intégrer progressivement le repérage des copropriétés fragiles et prévenir leur dégradation à partir du suivi d'indicateurs

13.3 Suivre les projets, établir les bilans annuel et triennal du PLH

13.4 Organiser un rendez-vous de l'Habitat chaque année pour rendre compte des avancées de la politique, présenter le bilan et des projets réalisés, échanger sur les bonnes pratiques et capitaliser les expériences

13.5 Pérenniser les instances de pilotage mises en œuvre dans le cadre du PLH et restituer les bilans dans ce cadre

QUI FAIT QUOI ?

QUI	FAIT QUOI ?
Agglomération	Mise en place de l'observatoire, définition des indicateurs à suivre, recueil des différentes sources de données et interprétation des indicateurs dans des notes de conjonctures Organisation et animation du rendez-vous de l'Habitat
Communes	Alimentation de l'observatoire par les remontées d'expériences
DDT, ADIL	Mise à disposition des données recueillies, contribution aux rendez-vous de l'habitat
Partenaires, EPF, Opérateurs, Bailleurs sociaux	Contributions aux analyses et à la remontée des projets et expérimentations

13 ORGANISER LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT ET FAIRE DU PLH UN ESPACE D'ECHANGES ET D'EXPERIMENTATIONS POUR LES ACTEURS LOCAUX

Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier et un pilotage partenarial

MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Mise en place et suivi de l'observatoire
- Production de l'observatoire et des bilans annuels et triennal du PLH
- Organisation des restitutions : en CIL et/ou rendez-vous de l'Habitat
- Appui extérieur éventuel pour le bilan triennal

PRIORITÉS TERRITORIALES

	1	2	3
COMMUNES URBAINES		X	
BOURGS RURAUX RELAIS		X	
BOURGS EN EMERGENCE		X	
COMMUNES RURALES		X	

INDICATEURS DE SUIVI

- Suivi des indicateurs définis
- Bilans annuels et triennaux du PLH
- Tenue des rendez-vous de l'habitat

CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

TÂCHES	2020	2021	2022	2023	2024	2025
13.1 Mise en place de l'observatoire, définition des indicateurs à suivre, recueil des différentes sources de données	X					
13.1 et 13.2 Alimentation et productions de l'observatoire		X	X	X	X	X
13.4 et 13.5 Organisation et animation du « rendez-vous de l'Habitat »		X	X	X	X	X

14 ORGANISER LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT ET FAIRE DU PLH UN ESPACE D'ECHANGES ET D'EXPERIMENTATIONS POUR LES ACTEURS LOCAUX

Organiser l'information et la communication sur l'habitat à destination des habitants

OBJECTIFS

- Promouvoir les actions menées par la collectivité en informant les habitants sur les différents dispositifs mis en place (amélioration de l'habitat, accession à la propriété, accès au parc locatif social...)
- Améliorer la lisibilité de l'information pour les habitants, les communes et les partenaires

LES ACTIONS À ENGAGER

14.1 Mettre en place un dispositif d'information et d'accueil des demandeurs de logements sociaux

14.2 Rédiger et diffuser un guide de l'Habitat (plaquette d'information, site internet de l'Agglomération)

14.3 Structurer le dispositif de communication en s'appuyant sur les communes et sur les acteurs locaux et départementaux

14.4 Poursuivre l'information liée au logement, dont juridique, via les permanences des partenaires

QUI FAIT QUOI ?

QUI	FAIT QUOI ?
Agglomération	Rédaction d'un guide de l'Habitat et différents supports de communication pour faire connaître les actions menées par l'Agglomération (dispositifs opérationnels, primes, évènements…) Diffusion auprès des acteurs relais (communes, partenaires…) Mise en place un dispositif d'accueil des demandeurs de logements sociaux
Communes	Diffusion de l'information aux habitants
ADIL, EIE, CAUE, CD81, Communes…	Tenue de permanences Relais d'information

14 ORGANISER LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT ET FAIRE DU PLH UN ESPACE D'ECHANGES ET D'EXPERIMENTATIONS POUR LES ACTEURS LOCAUX

Organiser l'information et la communication sur l'habitat à destination des habitants

MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Définition du contenu et maquette de présentation

- Budget pour supports de communication créés avec agence de communication ou avec les moyens internes de l'agglomération
- Soutien financier de l'ADIL (permanences d'informations)

PRIORITÉS TERRITORIALES

	1	2	3
COMMUNES URBAINES		X	
BOURGS RURAUX RELAIS		X	
BOURGS EN EMERGENCE		X	
COMMUNES RURALES		X	

INDICATEURS DE SUIVI

- Actions de communication réalisées et analyse des vecteurs les plus performants (site internet, plaquette…)
- Fréquentation des permanences
- Nombre d'enregistrements de demandes de logements sociaux

CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

TÂCHES	2020	2021	2022	2023	2024	2025
14.1 et 14.3 Rédiger un guide de l'Habitat et différents supports de communication pour faire connaître les actions menées par l'Agglomération (dispositifs opérationnels, primes, évènements…)	X	X				
14.2 Mise en place de l'accueil des demandeurs de logements sociaux			X	X	X	X
14.4 Mise à jour des éléments		X	X	X	X	X
14.5 Permanences d'information juridique	X	X	X	X	X	X

Gaillac-Graulhet
AGGLOMÉRATION
entre vignoble et bastides

TABLEAU RECAPITULATIF DES MOYENS

Axe	N°	Action	Reste à charge moyen agglo/an	Nombre de jours moyen/an
Produire une offre nouvelle, adaptée aux besoins et durable	1	Mettre en place une stratégie foncière et d'aménagement au service de la conduite opérationnelle des objectifs du PLH	€€	100
	2	Mettre en place des outils pour une programmation d'habitat durable, qualitative au plan urbain, et adaptée aux ressources des ménages	€€	100
	3	Accompagner la diversification des logements à travers le développement de l'offre locative sociale	€€€€	50
Mener une action forte de réhabilitation du bâti ancien	4	Améliorer le parc privé dans ses différentes composantes sur l'ensemble du territoire	€€€	125
	5	Intervenir en renouvellement urbain dans les centres anciens pour une adaptation de l'offre d'habitat aux modes de vie actuels	€€€	125
	6	Se donner les moyens d'intervenir sur l'habitat indigne	_	25
	7	Mener une action renforcée de résorption de la vacance	€€€	25
Porter une attention particulière aux besoins de certains publics	8	Élaborer une stratégie pour les jeunes en début de parcours, en combinant les réponses et les dispositifs existants	€	25
	9	Favoriser le maintien à domicile tout en proposant ponctuellement une offre résidentielle neuve pour les personnes âgées ou handicapées	_	25
	10	Prendre en compte les besoins de ménages en difficulté de parcours résidentiel	€	25
	11	Répondre aux besoins d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage	€€€	100
Organiser la mise en œuvre de la politique de l'habitat et faire du PLH un espace…	12	Mettre en place un dispositif partenarial rapproché avec les bailleurs sociaux	€€	25
	13	Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier et un pilotage partenarial	€	50
	14	Organiser l'information et la communication sur l'habitat à destination des habitants	€€	25

Fourchette	**€**	inférieur à 10 000 €
	€€	10 000 € - 50 000 €
	€€€	100 000 - 200 000 €
	€€€€	supérieur à 200 000 €

NB : La mise en œuvre d'une action peut être déclinée dans d'autres actions, mais le financement nécessaire n'est inscrit qu'une seule fois

© Office de Tourisme Bastides & Vignoble du Gaillac

Communauté d'agglomération
Gaillac•Graulhet
TÉCOU BP-BP 80133
81604 GAILLAC Cedex

Service de l'Habitat
05 63 83 61 61

CODRA
TERRITOIRES autrement