

A photograph of a town square in Gaillac. In the background is a large, historic brick building with a clock tower and a bell. The square is paved with cobblestones and has several leafless trees in the foreground. A few cars are parked on the street to the left. The sky is blue with some clouds.

Envoyé en préfecture le 03/04/2024
Reçu en préfecture le 03/04/2024
Publié le 03/04/2024
ID : 081-200066124-20240325-31_2024-DE

The logo for CODRA S2LO, featuring the text "CODRA S2LO" in a stylized font with a small graphic of a house or building to the right.

BILAN TRIENNAL DU PLH 2020- 2025

INTRODUCTION

PARTIE 1 - MISE A JOUR DU CONTEXTE DE L'HABITAT

PARTIE 2 - MESURE DE L'AVANCEMENT DES ACTIONS

CONCLUSIONS

The logo for Gaillac-Graulhet Agglomération, featuring a stylized blue and yellow flower or star shape to the left of the text "Gaillac-Graulhet AGGLOMÉRATION".

Décembre 2023



INTRODUCTION
PARTIE 1 - MISE A JOUR DU CONTEXTE DE L'HABITAT
PARTIE 2 - MESURE DE L'AVANCEMENT DES ACTIONS
CONCLUSIONS



INTRODUCTION
PARTIE 1 - MISE A JOUR DU CONTEXTE DE L'HABITAT
PARTIE 2 - MESURE DE L'AVANCEMENT DES ACTIONS
CONCLUSIONS



INTRODUCTION
PARTIE 1 - MISE A JOUR DU CONTEXTE DE L'HABITAT
PARTIE 2 - MESURE DE L'AVANCEMENT DES ACTIONS
CONCLUSIONS



INTRODUCTION
PARTIE 1 - MISE A JOUR DU CONTEXTE DE L'HABITAT
PARTIE 2 - MESURE DE L'AVANCEMENT DES ACTIONS
CONCLUSIONS



Décembre 2023

INTRODUCTION À L'EXERCICE DU BILAN TRIENNAL

UN PREMIER PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION

La Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet a construit son premier Programme Local de l'Habitat pour une période de 6 années, de 2020 à 2025. A mi-parcours, elle doit produire un bilan triennal, une étape obligatoire et nécessaire, permettant d'apprécier les tendances à l'œuvre depuis l'élaboration de la feuille de route du PLH, et, d'éventuellement, ajuster les objectifs et les moyens engagés.

Une actualisation des évolutions sociodémographiques éclaire les tendances récentes, dans un contexte de crises successives et une situation des marchés de l'immobilier particulièrement sensible actuellement. Depuis l'écriture du diagnostic, on notera en effet un net ralentissement de la croissance démographique (près de 2 fois moindre qu'au moment de l'élaboration du PLH), orientation d'ailleurs choisie par l'exécutif dans son projet de politique locale.

Le bilan, dans son volet quantitatif, met en évidence les évolutions de la production de logement, qui se révélera encore soutenue, dans une certaine continuité de tendances précédentes et avec un effort marqué en faveur de la mixité de l'offre résidentielle, en particulier dans les communes soumises au respect de l'article 55 de la loi SRU.

Le bilan qualitatif de l'engagement des 14 actions, montre que ce premier triennal a permis de préparer les engagements sur la plupart des thématiques, à un moment de renouvellement des équipes élues et techniques, ce qui augure pour le second triennal une mise en œuvre plus active. Par exemple, l'action en faveur d'un habitat amélioré trouvera une capacité largement augmentée à partir de 2024, avec la mise en œuvre de deux dispositifs concomitants.



74 603 HABITANTS AU RECENSEMENT 2020

- 19 % des habitants du Tarn

4 PROFILS DE COMMUNES

- Communes urbaines : 38 600 habitants, 52 %
- Bourgs ruraux : 15 064 habitants, 20 %
- Bourgs en émergence : 9 701 habitants, 13 %
- Communes rurales : 11 238 habitants, 15 %



INTRODUCTION

LE RAPPEL DES ENJEUX IDENTIFIÉS EN 2018

- 1. Une croissance résidentielle à rendre compatible avec une logique de développement durable**
En conséquence, définir le mode de développement du territoire, en lien avec le niveau d'équipement et de services
- 2. La dynamisation des centres anciens et des polarités du territoire, et la reconquête des bâtis anciens**
- 3. La diversification de l'offre de logements pour mieux répondre aux besoins locaux et à l'évolution de la structure des ménages**
- 4. 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**

UNE FEUILLE DE ROUTE QUANTIFIÉE POUR LES 6 ANS DU PLH

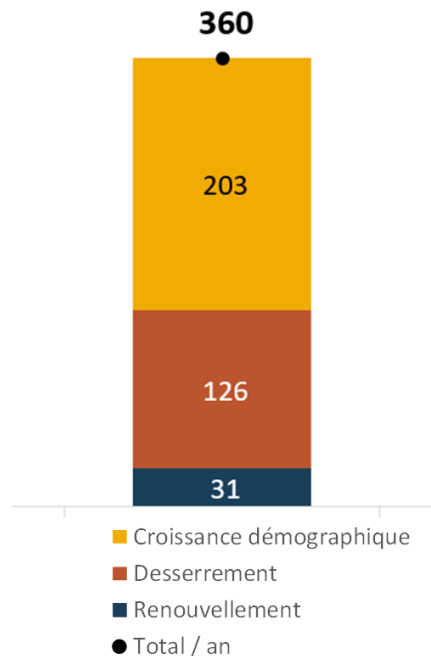
UN OBJECTIF DE 360 LOGEMENTS SUPPLÉMENTAIRES PAR AN

Objectif démographique : **+ 0,60% /an** du nombre d'habitants

Contraction de la taille des ménages croissante : **- 0,40% /an**

Objectif de production : **360 lgts/an**

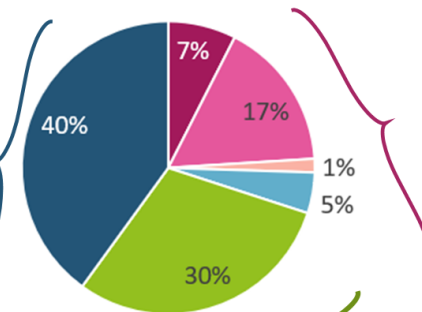
- dont 10% issus de la remise en marché de logements vacants : **36 lgts/ an** et 220 lgts/ 6 ans



Objectif de diversification de l'offre résidentielle : 30 % de lgts locatifs sociaux

- 108 lgts sociaux/an**, dont 15% issus de la remobilisation du parc existant

3] Un marché libre encore très présent du fait de l'attractivité du territoire et d'un contexte économique plutôt favorable (accession et locatif libre)



1] Le renforcement de la production locative sociale dans une logique de développement de l'offre à destination des petits ménages, à la fois des bailleurs, mais aussi au sein du parc privé : au total, **30%** de la production en logements avec une diversité dans la gamme de loyers

2] Le maintien d'une accession à prix maîtrisé, nécessitant de travailler davantage les opérations pour respecter l'équation prix/produit/capacités des ménages

- PLAI
- PLUS
- PLS
- Conventionnement parc privé sortie de vacance
- Accession Abordable (PTZ et autres dispositifs)
- Marché libre

UNE FEUILLE DE ROUTE TERRITORIALISÉE

UNE TERRITORIALISATION PAR PROFIL DE COMMUNES ET À LA COMMUNE

À l'exception des communes rurales où l'objectif est mutualisé

Profils de communes	OBJECTIFS CONSTRUCTION NEUVE TOUS LOGEMENTS		OBJECTIFS REMOBILISATION EXISTANT		TOTAL FEUILLE DE ROUTE SUR 6 ANS		Par an	OBJECTIFS LLS CONSTRUCTION NEUVE		OBJECTIFS LLS REMOBILISATION EXISTANT		TOTAL LLS SUR 6 ANS	
	NB	%	NB	%	NB	%		NB	%	NB	%	NB	%
4 Communes urbaines	1 000	52 %	150	68 %	1 150	53 %	192	410	75 %	73	73 %	483	75 %
10 Bourgs ruraux relais et polarisés	535	28 %	40	18 %	575	27 %	96	110	20 %	15	15 %	125	19 %
12 Bourgs en émergence	190	10 %	15	7 %	205	9 %	34	28	5 %	4	4 %	32	5 %
14 Communes rurales OUEST	133	7 %	7	3 %	140	6 %	23	0	0 %	4	4 %	4	1 %
21 Communes rurales EST	82	4 %	8	4 %	90	4 %	15	0	0 %	4	4 %	4	1 %
Gaillac Graulhet Agglomération	1 940	100 %	220	100 %	2 160	100 %	360	548	85 %	100	15 %	648	100 %

4 ORIENTATIONS ET 14 ACTIONS

PRODUIRE UNE OFFRE NOUVELLE, ADAPTEE AUX BESOINS ET DURABLE

1. Stratégie foncière et d'aménagement
2. Mise en place d'outils pour la programmation
3. Diversification des logements par le développement de locatifs sociaux

MENER UNE ACTION FORTE DE REHABILITATION DU BATI ANCIEN

1. Améliorer le parc existant
2. Renouvellement urbain des centres anciens
3. Lutte contre l'habitat indigne
4. Résorption de la vacance

PORTER UNE ATTENTION PARTICULIERE AUX BESOINS DE CERTAINS PUBLICS

1. Stratégie d'accueil des jeunes en début de parcours
2. Maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées
3. Ménages en difficultés
4. Besoin d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage

ORGANISER LA POLITIQUE DE L'HABITAT ET FAIRE DU PLH UN ESPACE D'ECHANGES

1. Dispositif partenarial rapproché avec les bailleurs sociaux
2. Observatoire de l'habitat et du foncier et pilotage partenarial
3. Information et communication sur l'habitat pour les habitants

MISE A JOUR DU CONTEXTE DE L'HABITAT

LA SOCIO-ECONOMIE DE L'HABITAT

UN TERRITOIRE TOUJOURS ATTRACTIF, ENTRE TOULOUSE ET ALBI

MAIS LA CROISSANCE EST MOINS SOUTENUE QUE LORS DE LA PÉRIODE PASSÉE, COMME À L'ÉCHELLE DU DÉPARTEMENT

Envoyé en préfecture le 03/04/2024

Reçu en préfecture le 03/04/2024

Publié le 03/04/2024

ID : 081-200066124-20240325-31_2024-DE



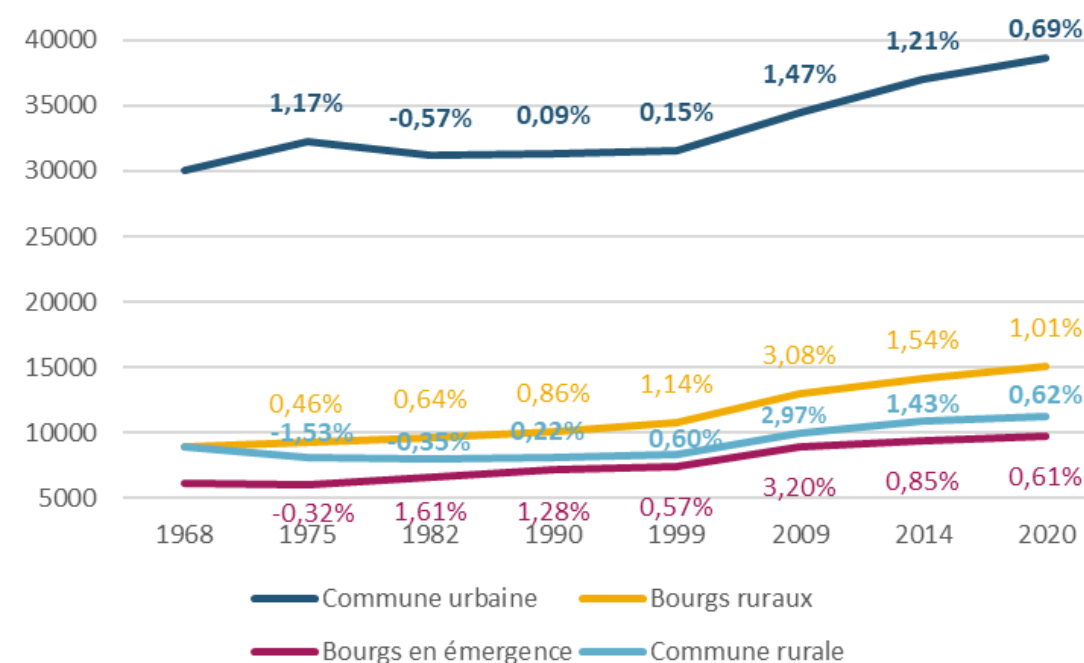
UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE QUI DEMEURE SOUTENUE MALGRÉ UN NET RALENTISSEMENT ...

- Un taux de croissance de 0,74 %/an entre 2014 et 2020
 - Il était de +1,68 % /an entre 2010 et 2015
- A l'échelle du département, 0,28 %/an entre 2014 et 2020
 - Il était de +0,55 %/an entre 2010 et 2015
- La croissance reste deux fois supérieure à la moyenne nationale : +0,3 %/an entre 2014 et 2020
 - À noter : la métropole toulousaine est stable à 1,3%

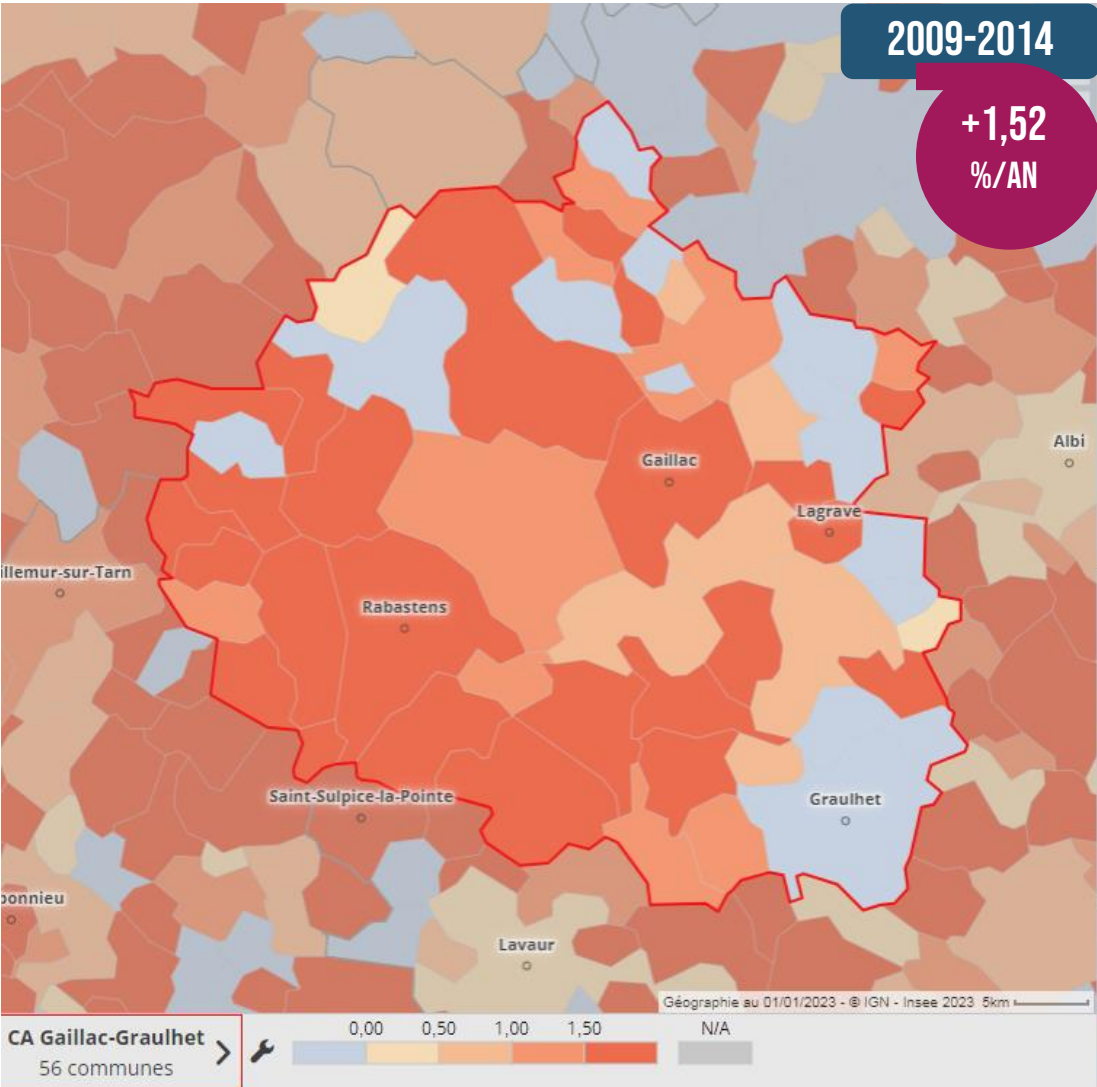
UN RALENTISSEMENT DE LA CROISSANCE PLUS MARQUÉ DANS LES COMMUNES URBAINES ET LES COMMUNES RURALES

- Les bourgs ruraux présentent une croissance plus importante que les autres typologies de communes

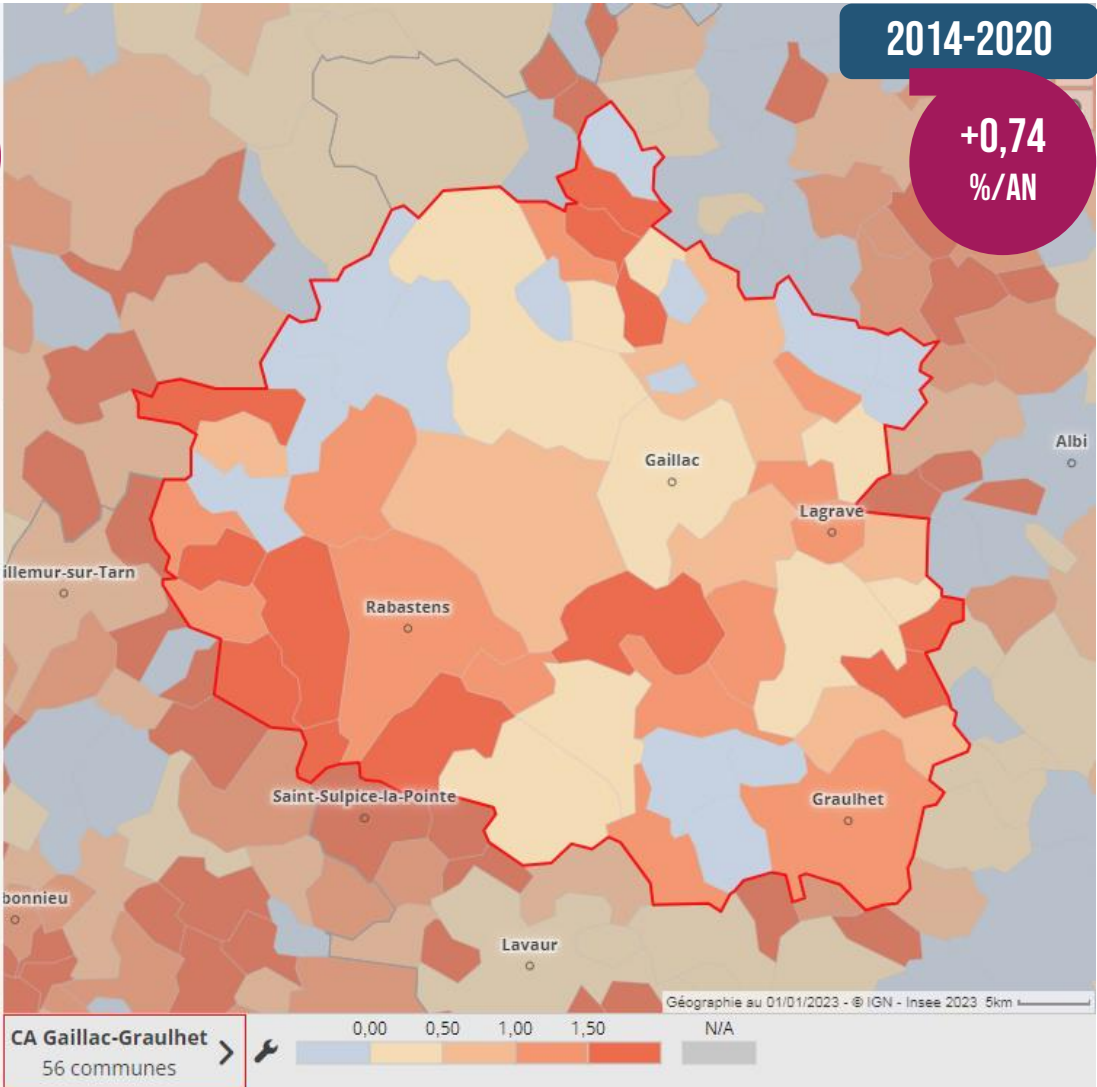
EVOLUTION ANNUELLE DEPUIS 1968 SOURCE : INSEE RP 2020



L'EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE EST TOUJOURS FORTE, MAIS DIMINUÉE DE MOITIÉ



DÉPARTEMENT : +0,55 %/AN



DÉPARTEMENT : +0,28 %/AN

UN TERRITOIRE TOUJOURS ATTRACTIF, ENTRE TOULOUSE ET ALBI

LE PHENOMENE MIGRATOIRE RESTE DETERMINANT BIEN QUE SENSIBLEMENT REDUIT

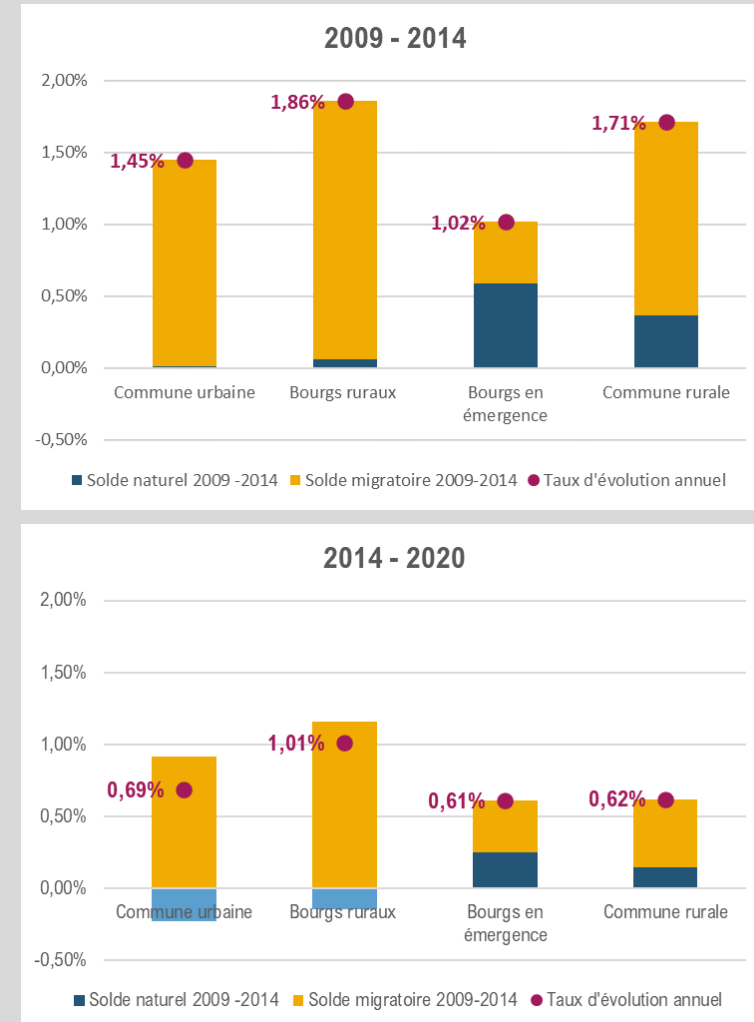
LE SOLDE NATUREL EST DÉSORMAIS NÉGATIF

- - 0,09%/an à l'échelle de l'agglomération
- Un taux négatif dans les communes urbaines et bourgs ruraux, mais toujours positif dans les autres communes

LE SOLDE MIGRATOIRE EST RÉDUIT DE MOITIÉ

- + 0,83%/an entre 2014 et 2020
 - il était de +1,37%/an entre 2009 et 2014
- Il a ralenti plus nettement dans les communes rurales et les communes urbaines

SOLDE NATUREL ET MIGRATOIRE SOURCE : INSEE RP 2020



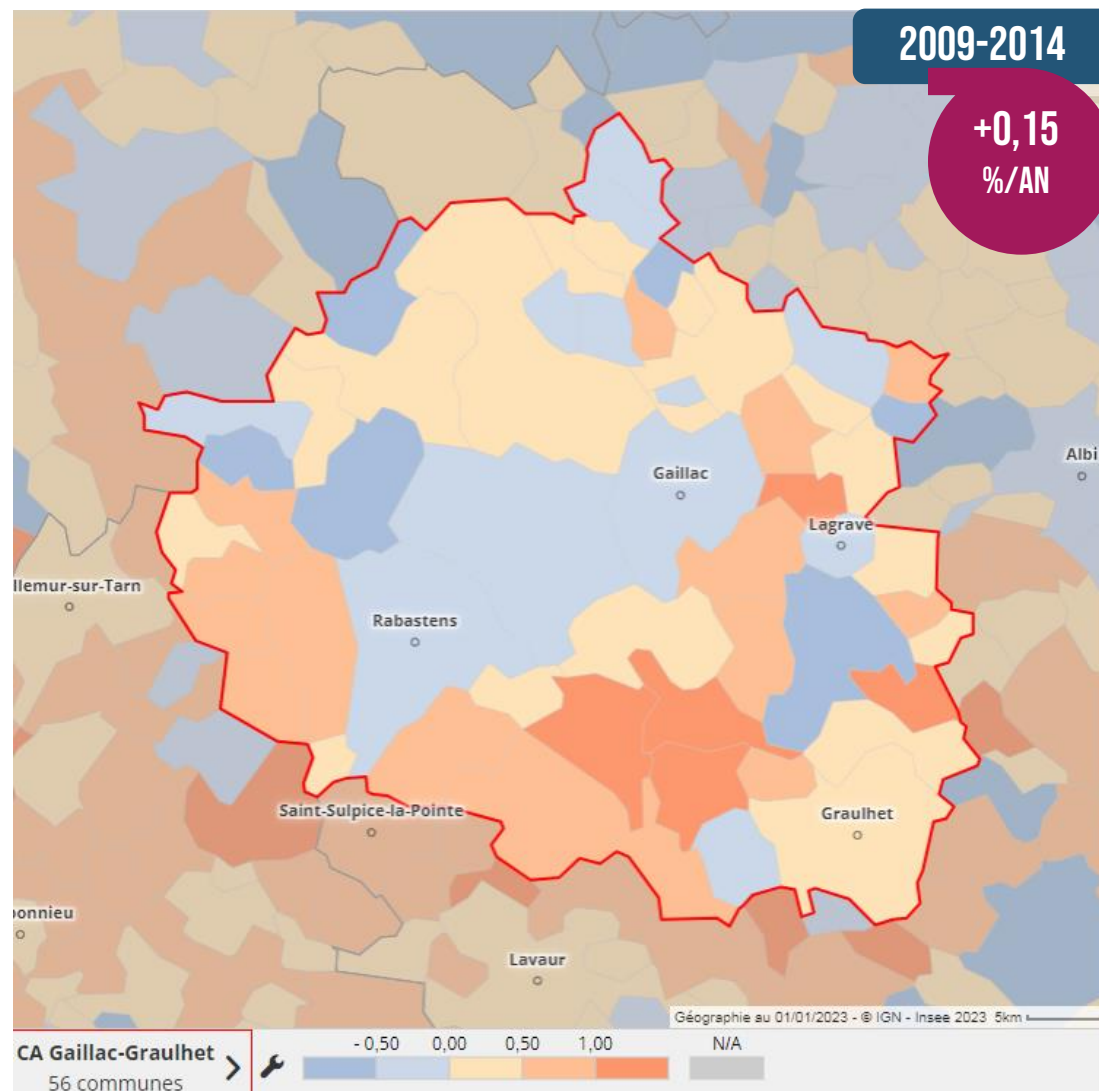
LE SOLDE NATUREL EST DÉSORMAIS DÉFICITAIRE

Envoyé en préfecture le 03/04/2024

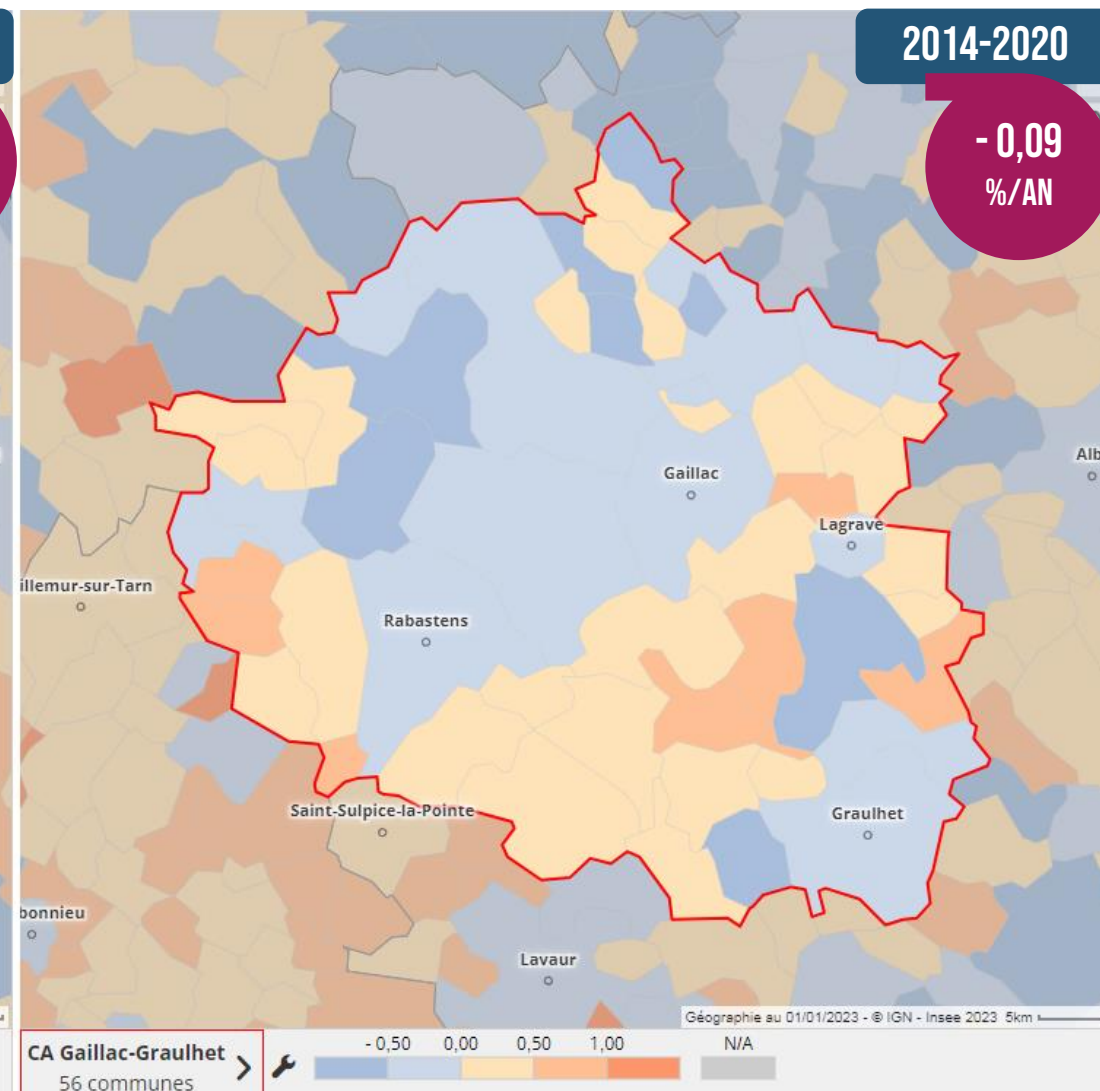
Reçu en préfecture le 03/04/2024

Publié le 03/04/2024

ID : 081-200066124-20240325-31_2024-DE

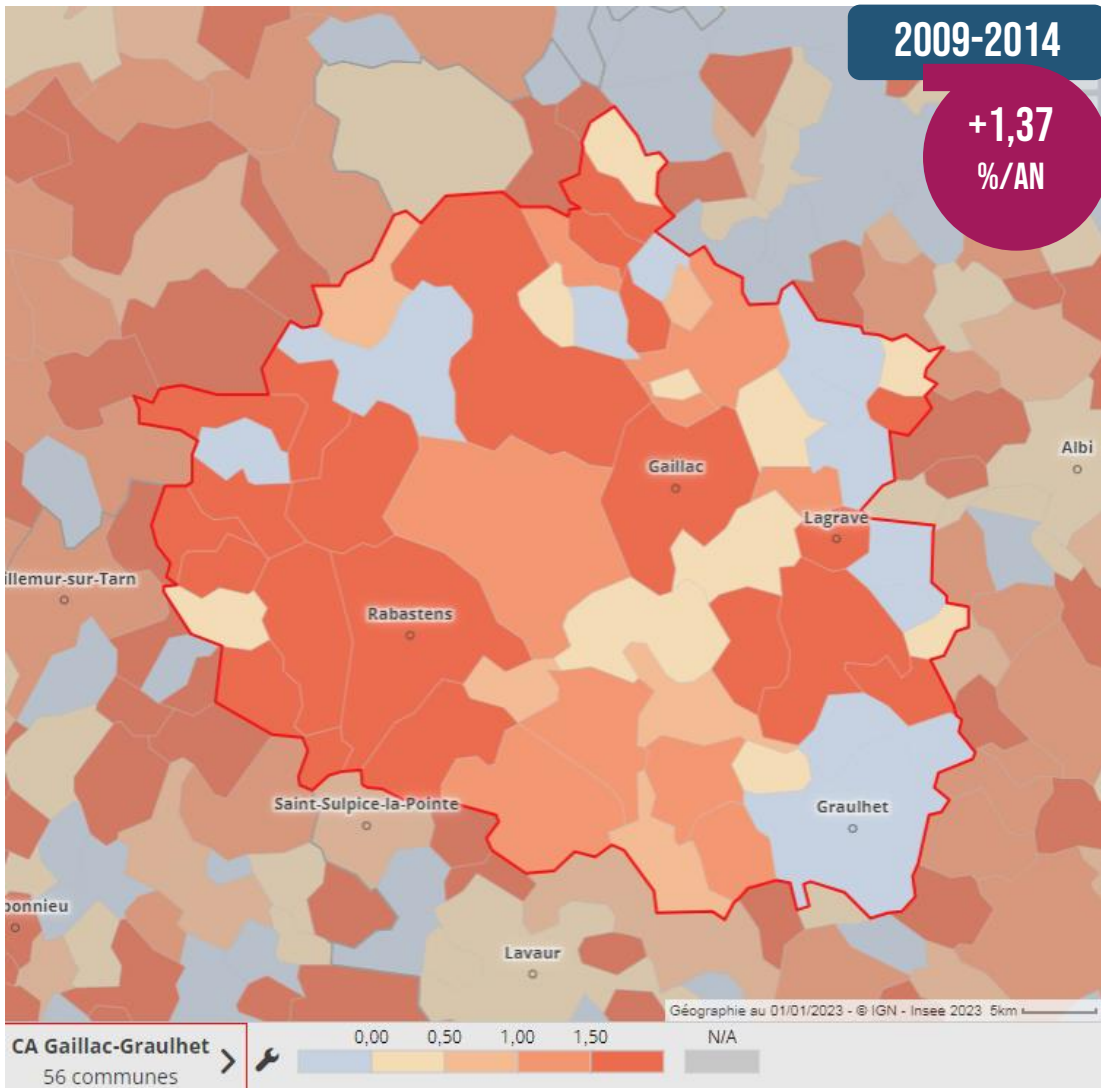


DÉPARTEMENT : -0,02 %/AN

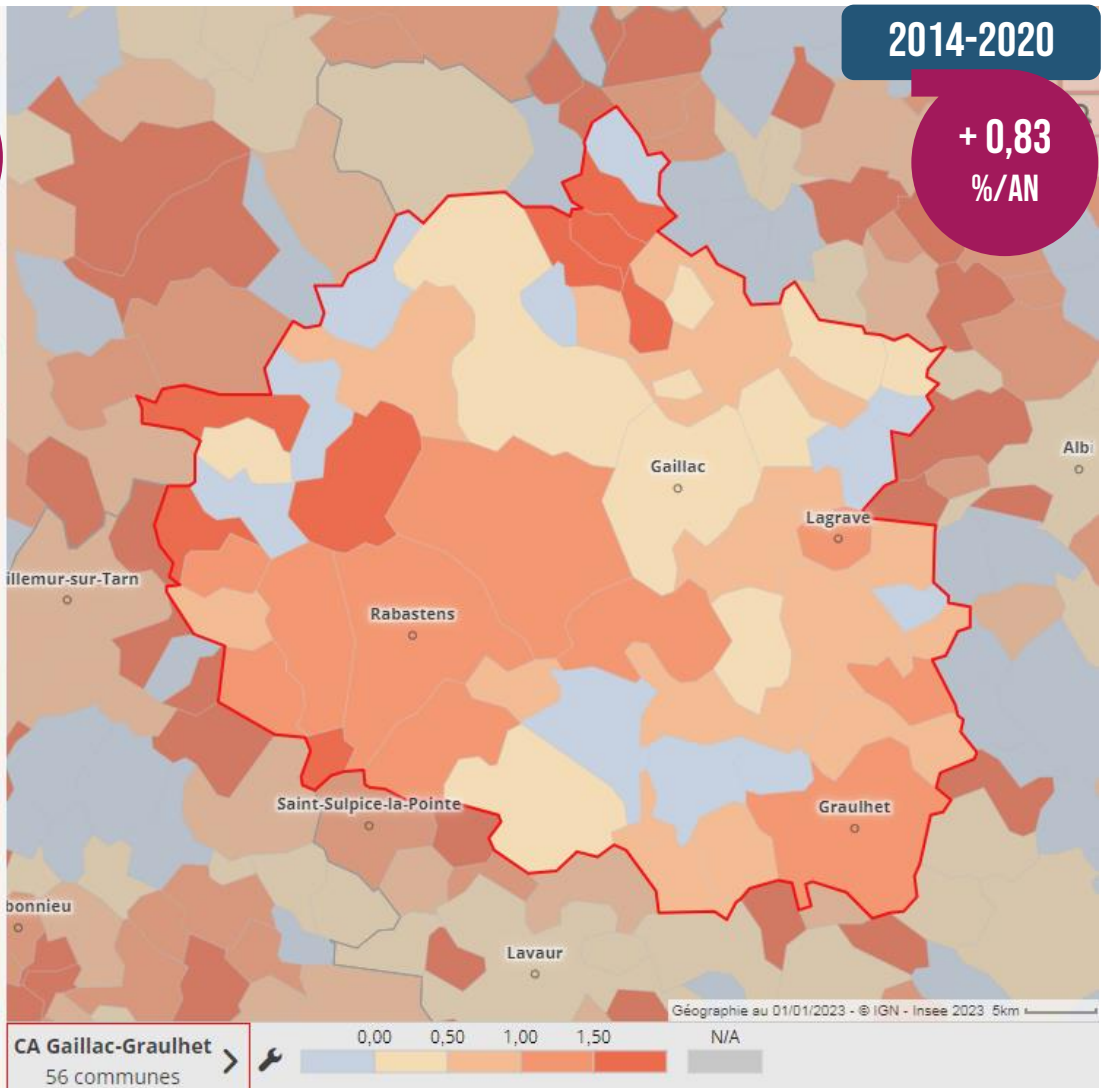


DÉPARTEMENT : -0,21 %/AN

LE SOLDE MIGRATOIRE SE TASSE PLUS VITE QU'À L' ÉCHELLE DÉPARTEMENTALE



DÉPARTEMENT : + 0,58 %/AN



DÉPARTEMENT : + 0,49 %/AN

LA SITUATION ÉCONOMIQUE EST TOUJOURS FAVORABLE

MAIS LA DÉPENDANCE AUX ZONES D'EMPLOIS EXTÉRIEURES DEMEURE

L'INDICE DE CONCENTRATION SE DEGRADE LÉGÈREMENT

- 72,2% en 2014, il passe à 70% en 2020

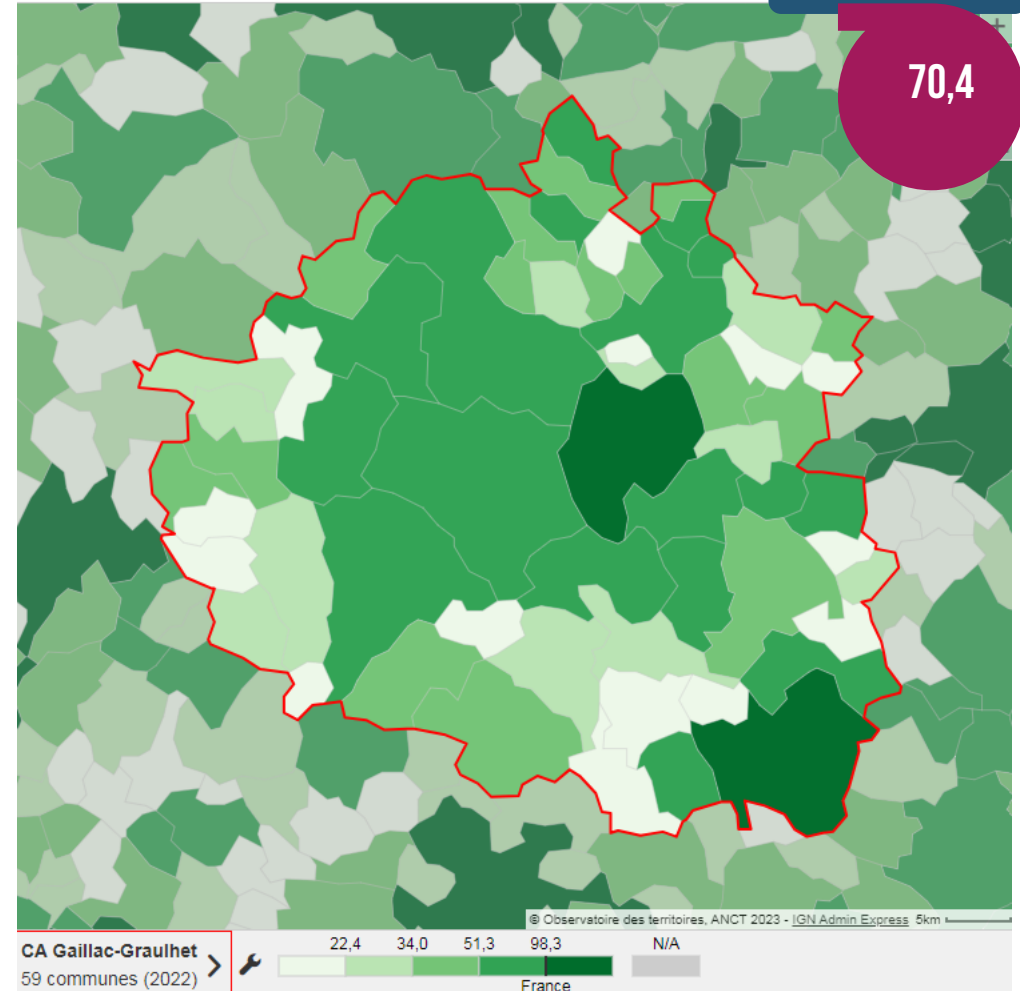
20 300 EMPLOIS EN 2020

- 53 % des emplois à Gaillac (6 420 emplois) et Graulhet (4 350 emplois)
- Près de 600 emplois supplémentaires entre 2014 et 2020
- Une augmentation de +5,3% des emplois dans les bourgs ruraux
 - + 3,2 % dans les communes rurales
 - + 2,7 % dans les communes urbaines
 - un nombre d'emplois stable dans les bourgs en émergence, alors même que ces bourgs ont gagné 350 habitants

1 Indice de concentration de l'emploi (emplois pour 100 actifs occupés) 2019 ▼

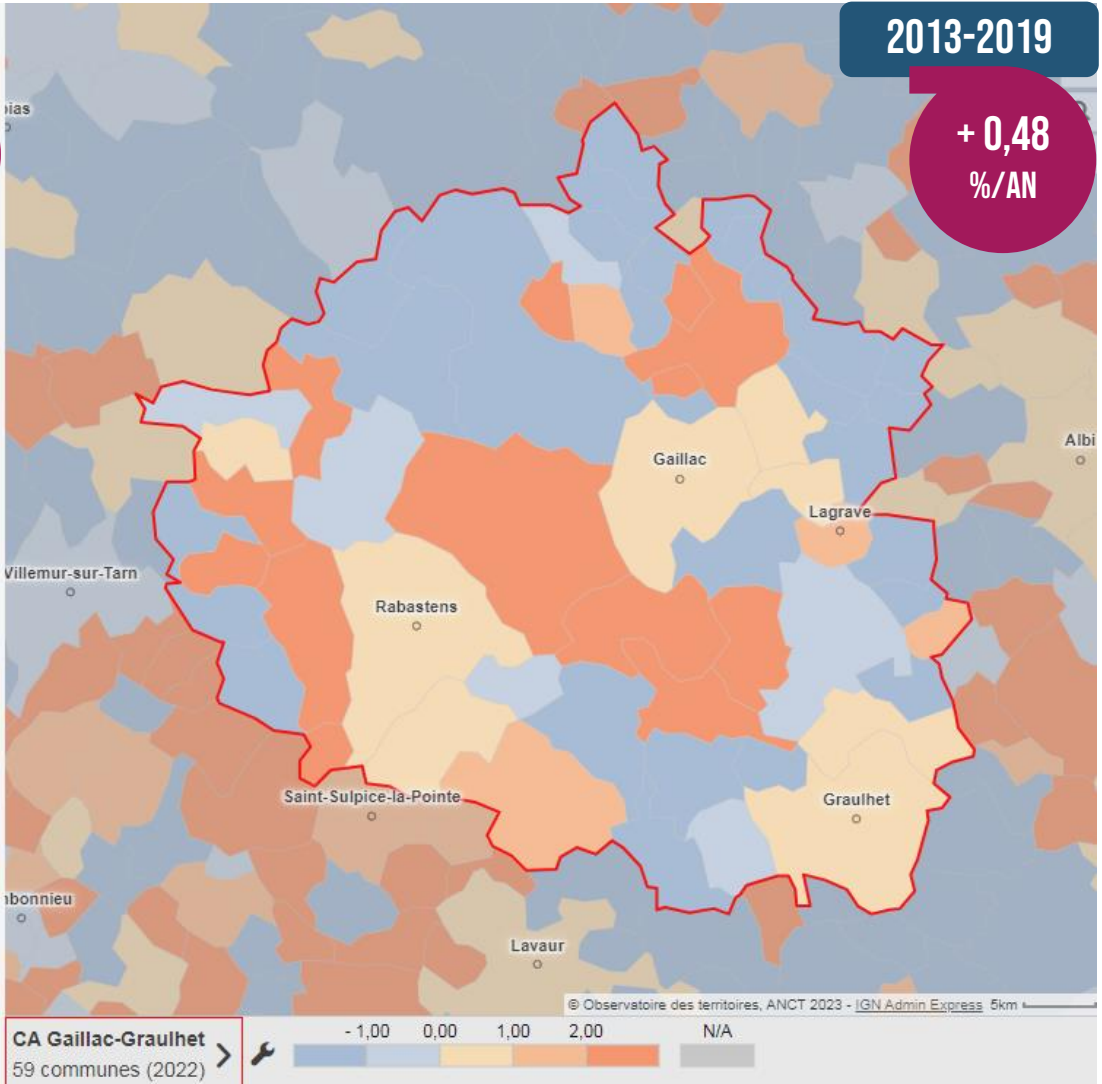
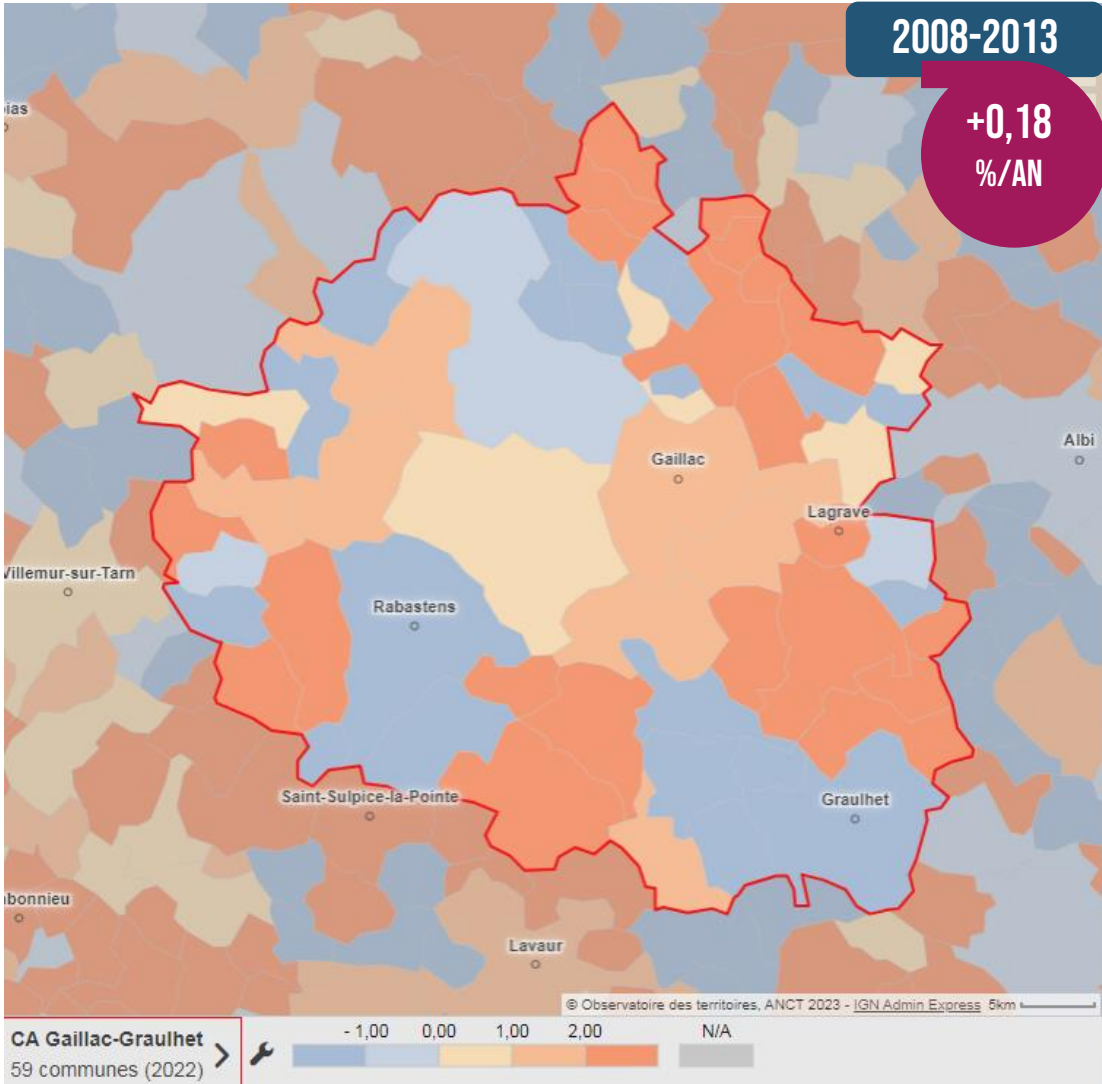
2019

70,4



DÉPARTEMENT : 91,4%/AN

LE NOMBRE D'EMPLOIS AUGMENTE, MAIS L'INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI DIMINUE



DÉPARTEMENT : + 0,12 %/AN

DÉPARTEMENT : + 0,09 %/AN

LE VIEILLISSEMENT SE POURSUIT, AVEC L'APPORT DE MÉNAGES SECONDO-ACCÉDANT

ENTRE 2014 ET 2020, SELON L'INSEE

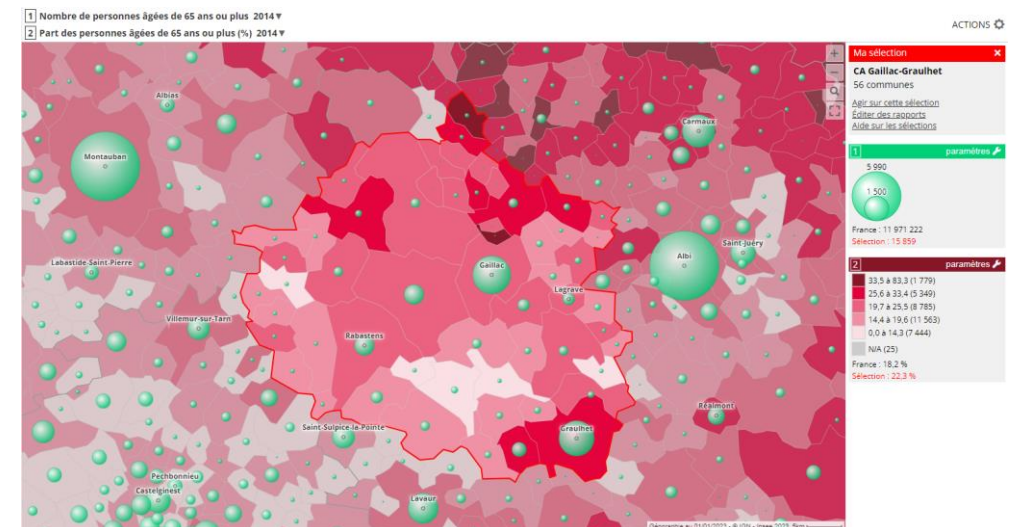
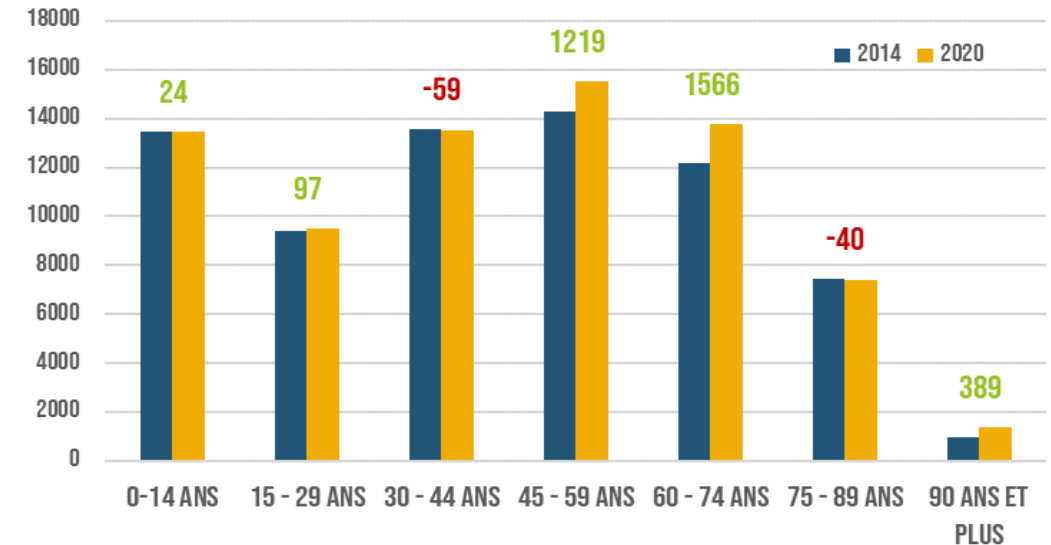
LE NOMBRE D'ENFANTS EST STABLE (+24) ALORS QUE LA POPULATION TOTALE AUGMENTE

- + 171 enfants dans les communes urbaines
- - 141 enfants dans les communes rurales et bourgs en émergence (corrélée à une perte de 30 – 44 ans)

30 % DE PLUS DE 60 ANS ET LE VIEILLISSEMENT S'ACCÉLÈRE

- + 1 915 personnes de plus de 60 ans
 - + 62 personnes de moins de 45 ans
 - Très forte augmentation des plus de 90 ans : de 985 personnes à 1 375 !
- ? Questionne la capacité d'accueil du territoire en hébergement adapté : en moyenne en France, 1/3 des plus de 90 ans sont logés en structure ...

EVOLUTION DE LA STRUCTURE DE LA POPULATION PAR AGE SOURCE : INSEE RP 2020



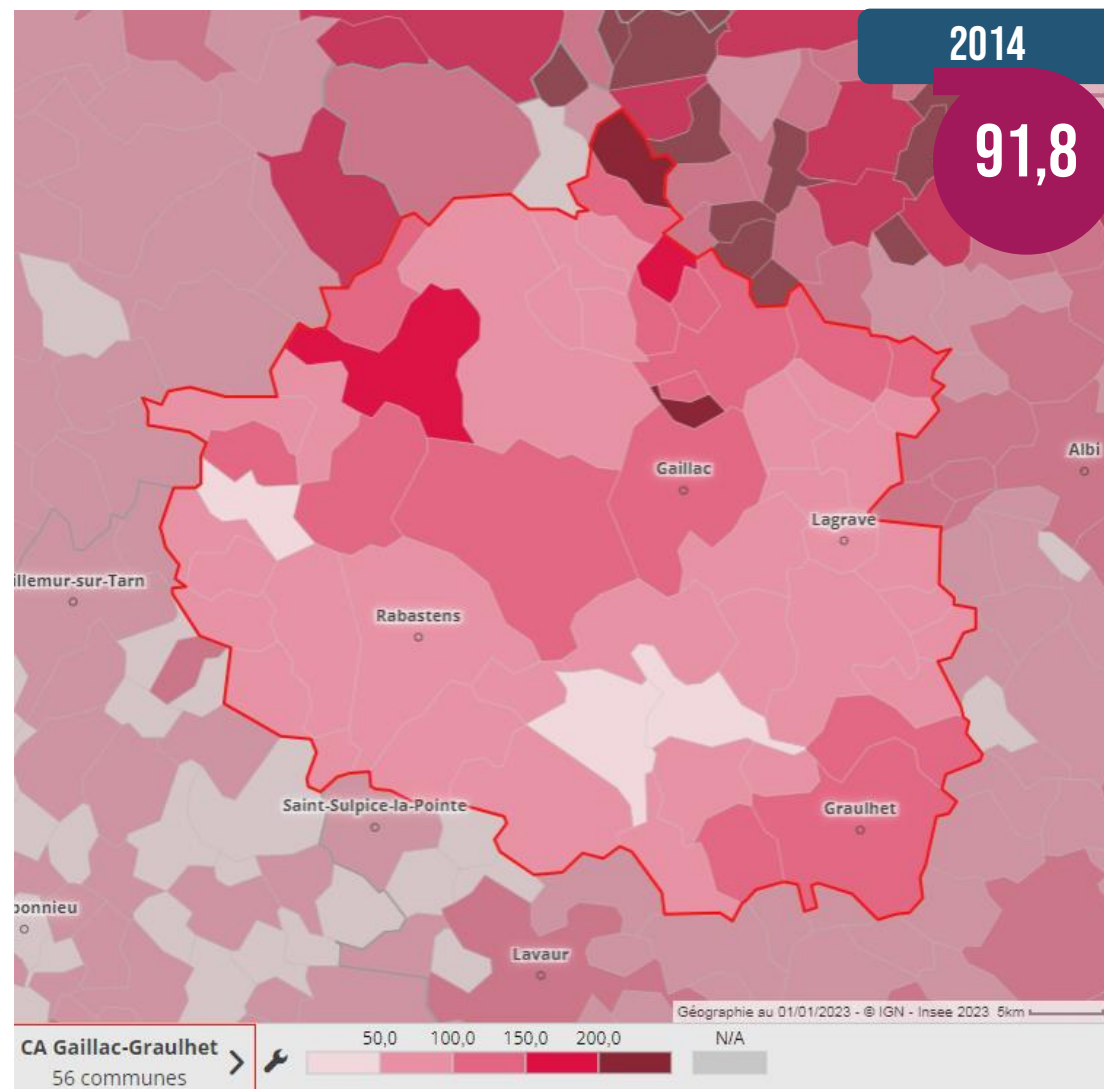
INDICE DE VIEILLISSEMENT

Envoyé en préfecture le 03/04/2024

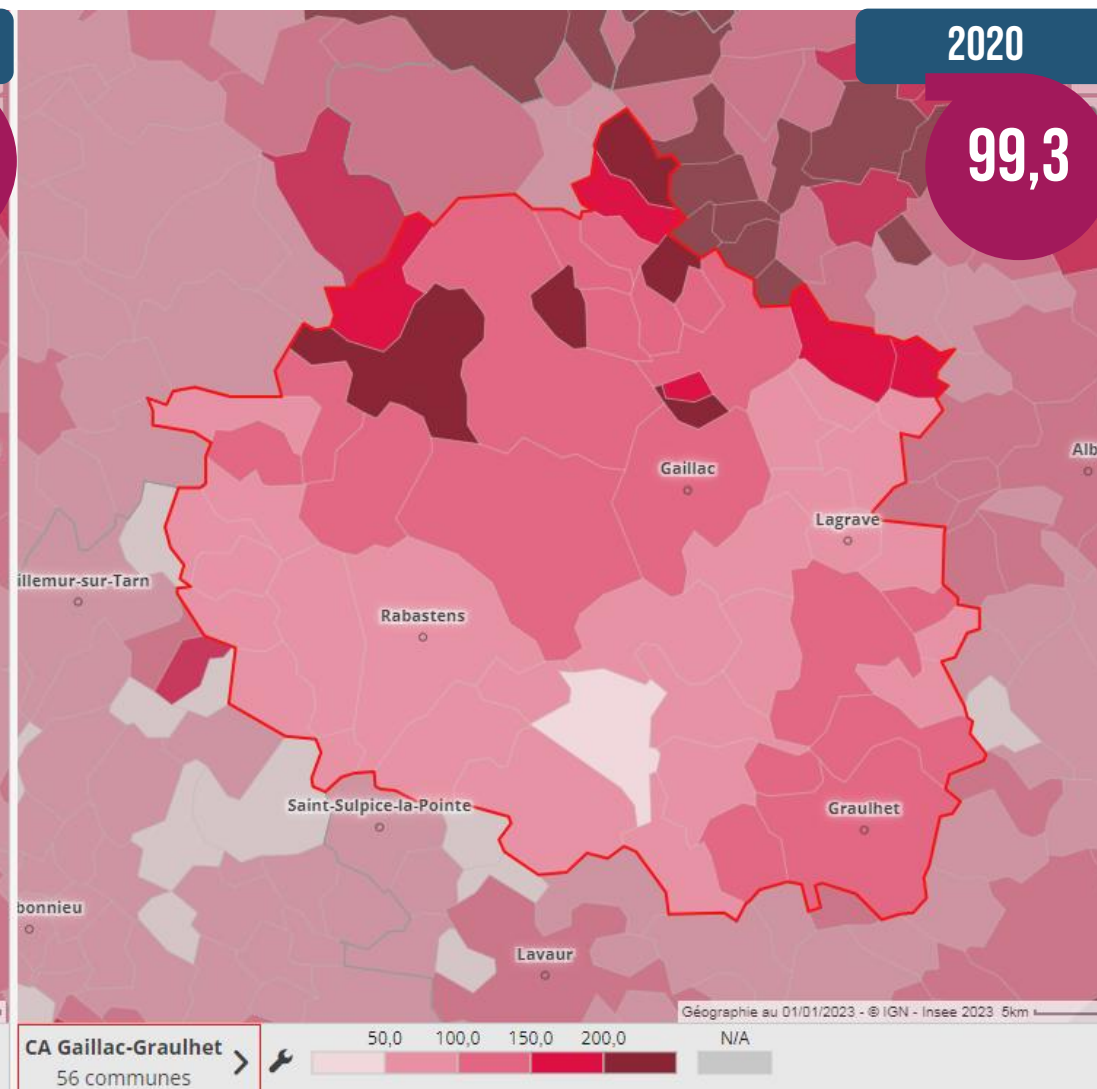
Reçu en préfecture le 03/04/2024

Publié le 03/04/2024

ID : 081-200066124-20240325-31_2024-DE



DÉPARTEMENT : 103,4



DÉPARTEMENT : 116,9

LES MÉNAGES SE DESSERRENT : UNE PARTIE SIGNIFICATIVE DES BESOINS DE LOGEMENT S

Envoyé en préfecture le 03/04/2024

Reçu en préfecture le 03/04/2024

Publié le 03/04/2024

ID : 081-200066124-20240325-31_2024-DE



PRÈS D'1 MÉNAGE SUR 3 EST UNE PERSONNE VIVANT SEULE

- + 1 553 personnes vivant seules entre 2014 et 2020,
- En lien avec le vieillissement de la population
- Une augmentation rapide dans les communes rurales
- 🔍 La distorsion entre le profil des ménages et l'offre résidentielle se confirme

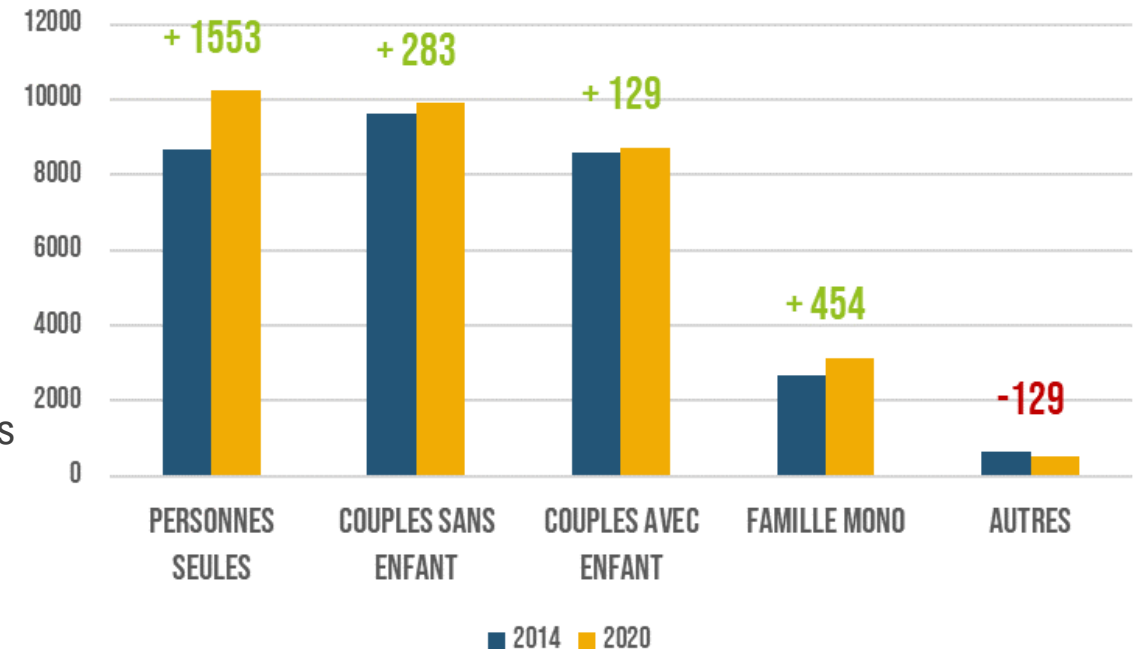
37 % DE MÉNAGES AVEC ENFANTS

- Les couples avec enfants sont en diminution dans les communes urbaines et rurales
- Les familles monoparentales sont en nette augmentation dans les communes urbaines

2,25 : LA TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES RESTE PLUTÔT ÉLEVÉE

- C'était 2,31 en 2015
- Un desserrement qui se poursuit : -0,50 %/an (supérieur aux prévisions)
- Particulièrement dans les communes rurales

EVOLUTION DE LA STRUCTURE DE LA COMPOSITION DES MÉNAGES SOURCE : INSEE RP 2020



DES REVENUS CONTRAINTS POUR LES MÉNAGES

DES REVENUS MÉDIANS PROCHES DE CEUX DU DÉPARTEMENT Source : INSEE 2020

21 090 € LE REVENU MÉDIAN

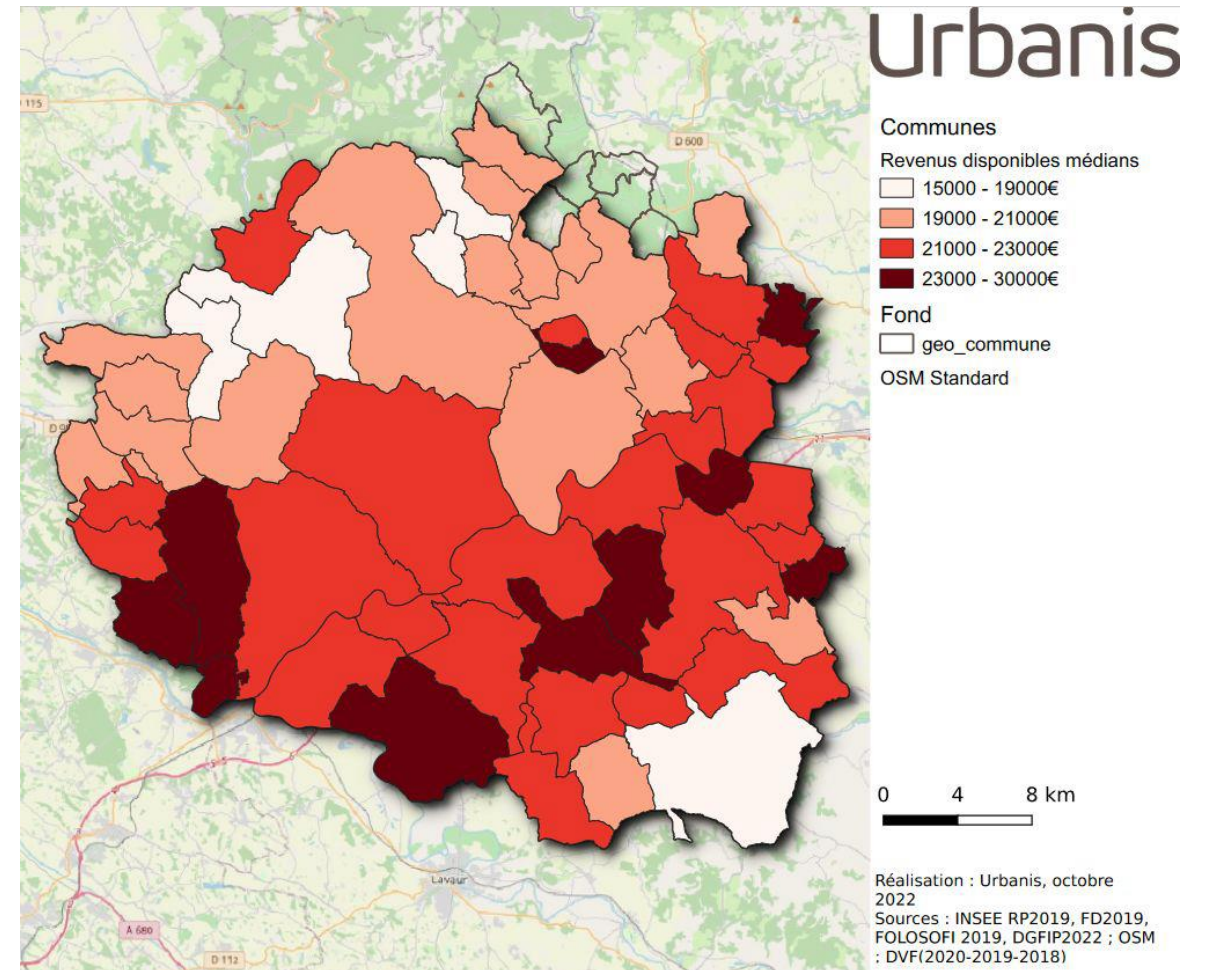
- 21 080 € pour le Tarn

LES COMMUNES DU NORD PRÉSENTENT LES REVENUS LES PLUS MODESTES

- Mais également Graulhet (18 290 €)

MAIS UN CHÔMAGE LÉGÈREMENT INFÉRIEUR À CELUI DU DÉPARTEMENT (selon l'INSEE – 15-64 ans)

- 9,5 % sur la CC GG, contre 12,8 % dans le Tarn
- A Graulhet, il atteint 12 %, en baisse néanmoins



EXTRAIT DE L'ETUDE PRÉOPÉRATIONNELLE D'OPAH Traitements Urbanis

QUELLES EVOLUTIONS SUR LE PARC DE LOGEMENTS ENTRE 2014 ET 2020 SELON L'INSEE ?

Envoyé en préfecture le 03/04/2024

Reçu en préfecture le 03/04/2024

Publié le 03/04/2024

ID : 081-200066124-20240325-31_2024-DE



+ 1,1 % PAR AN DE LOGEMENTS SUR L'ENSEMBLE DU PARC

+ 2 400 LOGEMENTS EN 6 ANS : + 400 LGTS/AN

- Un parc qui a proportionnellement augmenté plus vite dans les bourgs ruraux (+1,5%/an) et les communes rurales (+1,4%/an)

+ 2 330 RÉSIDENCES PRINCIPALES

- Augmentation équilibrée dans les différentes typologies de communes
- Résidences principales supplémentaires : 70 % de T4 et + // 12 % sont des T1 et T2
- La part des propriétaires est stable : + 1638 ménages
- La part des logements privés diminue légèrement au profit des locataires du parc social
- 22 % de locataires dans le parc privé, pour 5 % de locataires dans le parc social
 - + 358 logements locatifs privés supplémentaires,
 - + 285 logements locatifs sociaux supplémentaires

+ 260 RÉSIDENCES SECONDAIRES

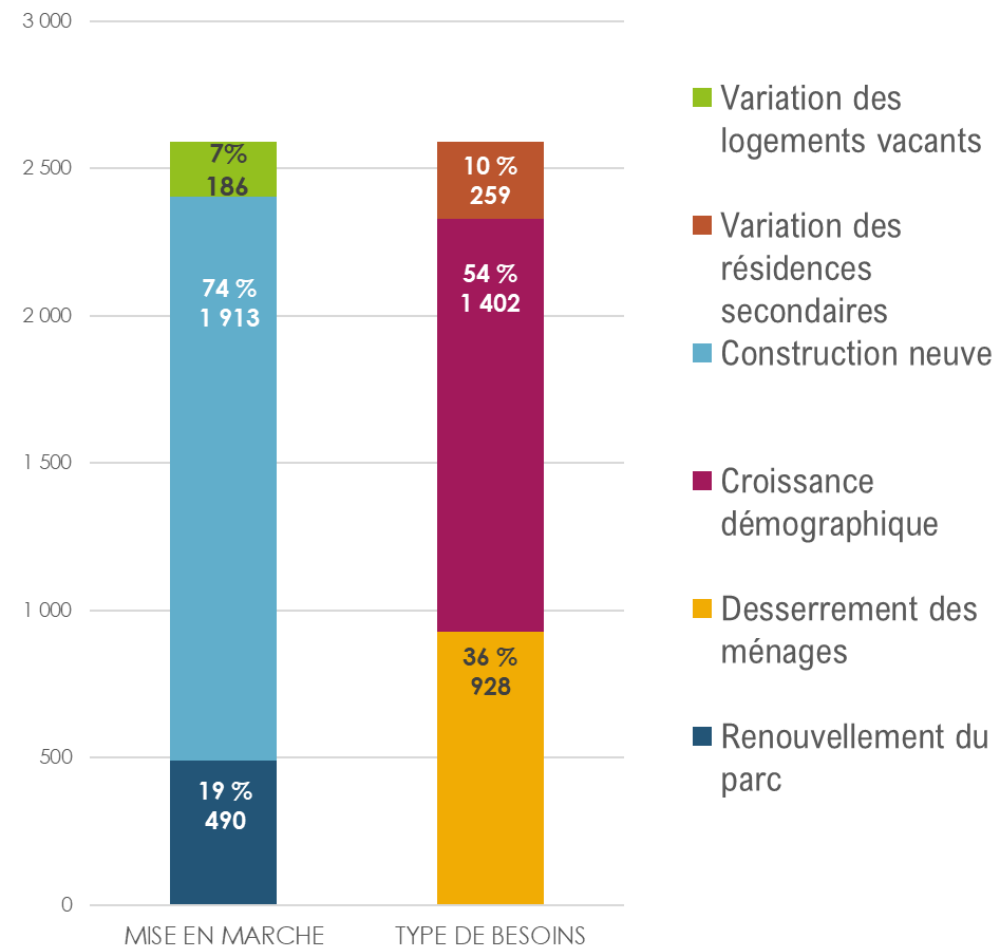
- Une augmentation forte (+4,8%/an) dans les communes urbaines
- Le « airbnb » se développe, principalement à Gaillac

LA MOITIÉ DE LA CONSTRUCTION AURAIT SERVI LA CROISSANCE

- Et 36 % alimente le desserrement

LE CALCUL DU RENOUVELLEMENT DE PARC APPARAÎT NÉGATIF

- De la création de logements dans l'existant via division ?



Envoyé en préfecture le 03/04/2024

Reçu en préfecture le 03/04/2024

Publié le 03/04/2024

ID : 081-200066124-20240325-31_2024-DE

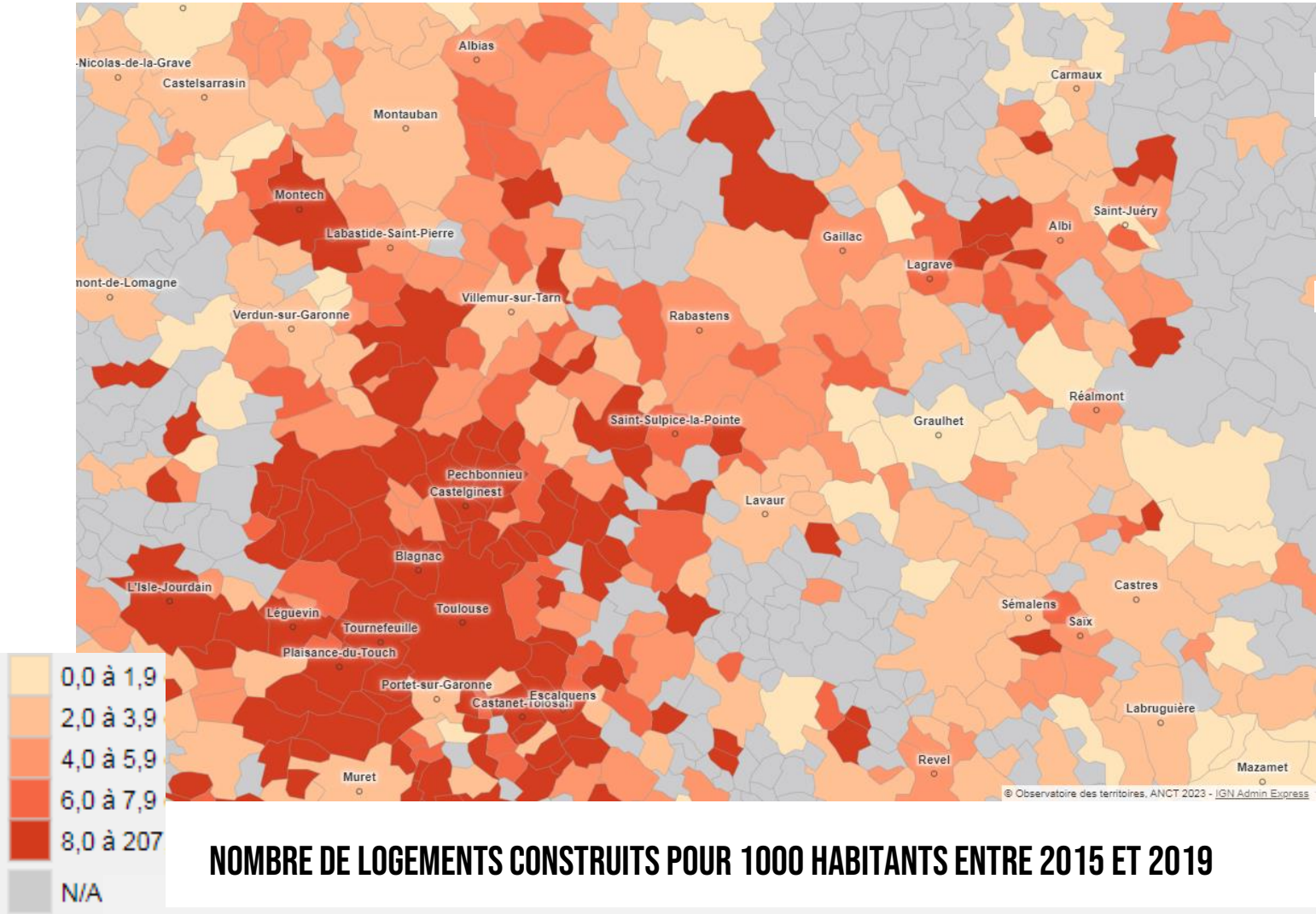


MISE A JOUR DU CONTEXTE DE L'HABITAT

PRODUCTION, EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS ET
DYNAMIQUES DE MARCHÉ

L'INDICE DE CONSTRUCTION ILLUSTRE L'IMPACT DE LA DYNAMIQUE DE L'AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE

Envoyé en préfecture le 03/04/2024
Reçu en préfecture le 03/04/2024
Publié le 03/04/2024
ID : 081-200066124-20240325-31_2024-DE



LES OBJECTIFS DE PRODUCTION EN NEUF DEVRAIENT ÊTRE DÉPASSÉS À L'ISSUE DU PLH EN 2025

A MI-PARCOURS DU PLH, DÉJÀ 80 % DES OBJECTIFS ATTEINTS

UNE PRODUCTION SUPÉRIEURE AUX OBJECTIFS FIXÉS, ET LARGEMENT EN 2022

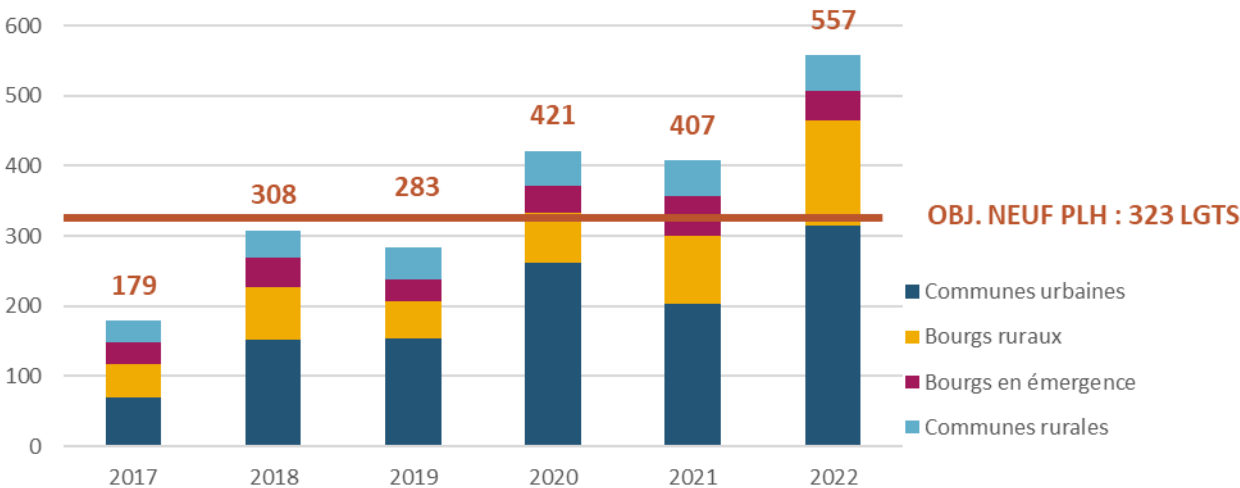
- Des objectifs dépassés dans toutes les typologies de communes, et particulièrement dans les communes urbaines et rurales

EN PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE, DES OPÉRATIONS BIEN ENGAGÉES

- 74 % des objectifs de production neuve sont atteints à mi-parcours si l'on prend en compte les agréments délivrés
- Les livraisons interviendront sur le second triennal du PLH
- Toutefois, le contexte de production de logement connaît de nombreuses évolutions qui devraient impacter le rythme moyen à l'avenir

Objectifs et réalisation logements neufs

	TOTAL			LLS		
	OBJECTIF NEUF	2020-2022	ATTEINTE	OBJECTIF NEUF	2020-2022 agréments	ATTEINTE
Communes urbaines	1000	884	88%	410	312	76%
Bourgs ruraux	535	343	64%	110	95	86%
Bourgs en émergence	190	145	76%	28	0	0%
Communes rurales	215	173	80%	0	0	0%
	1940	1545	80%	548	407	74%



D'après les données sit@del en logements commencés, et les agréments suivis par la CAGG (chiffres DDT) pour le LLS

L'ÉVOLUTION DU PARC SOCIAL

5,3% DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX*

1 734 LOGEMENTS SOCIAUX GÉRÉS PAR LES BAILLEURS AU RPLS 2022

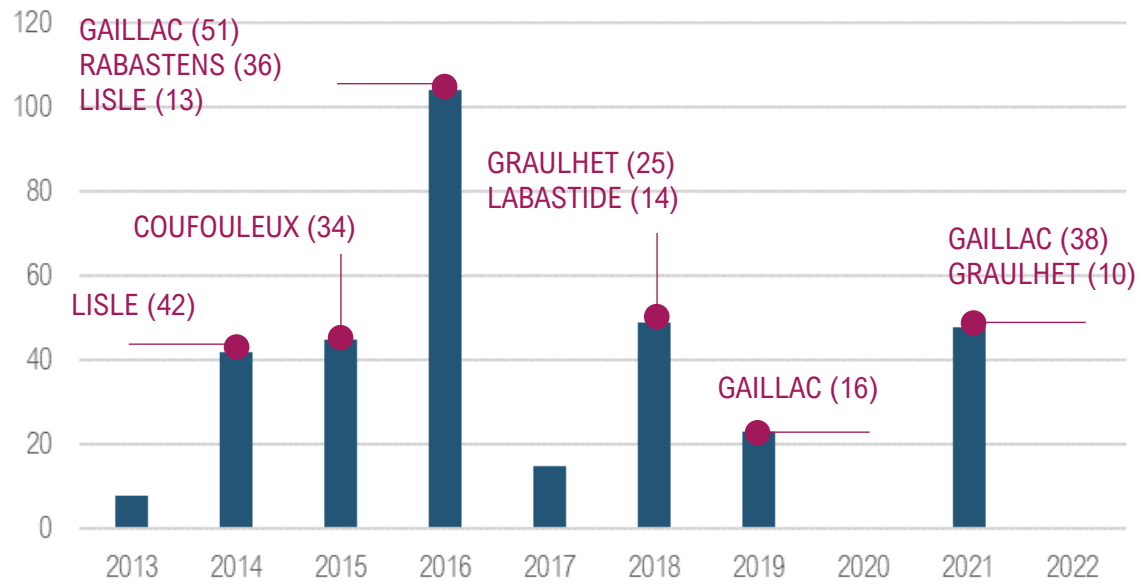
LA PRODUCTION A ÉTÉ FAIBLE SUR LE PREMIER TRIENNAL, MAIS DEVRAIT LARGEMENT AUGMENTER

- Les objectifs du PLH sont de 108 lgts par an
- 36 lgts sociaux livrés/an en moyenne depuis 2017, avec 108 logements engagés sur l'année 2022
- 144 lgts agréés /an en moyenne depuis 2017
- +18 logements communaux créés entre 2017 et 2023, dont 16 en acquisition-amélioration

DES INDICATEURS DE TENSION

- Le taux de rotation est faible : 9,8 % (170 attributions)
- Le niveau de la vacance est faible (et normal) : 1,7 %

MISES EN SERVICE 2013 – 2022 Source : RPLS



* Considérant 1734 logements gérés par les bailleurs sociaux (RPLS 2022) et 32 566 résidences principales (INSEE 2020)

L'ÉVOLUTION DE LA SRU IMPACTE SIGNIFICATIVEMENT LES 4 COMMUNES ASSUJETTIES

L'AUGMENTATION DE LA TENSION SUR LE PARC LOCATIF SOCIAL A INDUIT UNE AUGMENTATION DES OBJECTIFS

- De 20 à 25 % des résidences principales
- Le déficit actualisé est nettement supérieur : de 1 485 à 2 435 logements

LA PRODUCTION RÉALISÉE ENTRE 2017 ET 2022 COMPRENAIT TROP PEU DE LOGEMENTS SOCIAUX

- Seulement 77 lgts supplémentaires sur les 4 communes

LA PRODUCTION 2023-2025 DEVRAIT ÊTRE NETTEMENT SUPÉRIEURE

- Les objectifs de rattrapage pour le triennal correspondent à 15% du déficit : 363 lgts sociaux
- Les 4 communes identifient 353 logements qui seraient agréés sur le triennal, ainsi que 425 logements en cours (livraison à partir de 2023)

4 CONTRATS DE MIXITÉ SOCIALE MIS EN PLACE EN 2023

	2017			2022		
	Nb LLS	Taux LLS	Déficit	Nb LLS	Taux LLS	Déficit
GAILLAC	921	12,9%	504	969	13,2%	869
GRAULHET	846	14,8%	294	853	14,4%	629
RABASTENS	116	4,6%	392	132	5,0%	533
LISLE-SUR-TARN	130	6,1%	295	136	6,3%	404
	2013		1485	2090		2435

Programmation identifiée dans les CMS (2023)

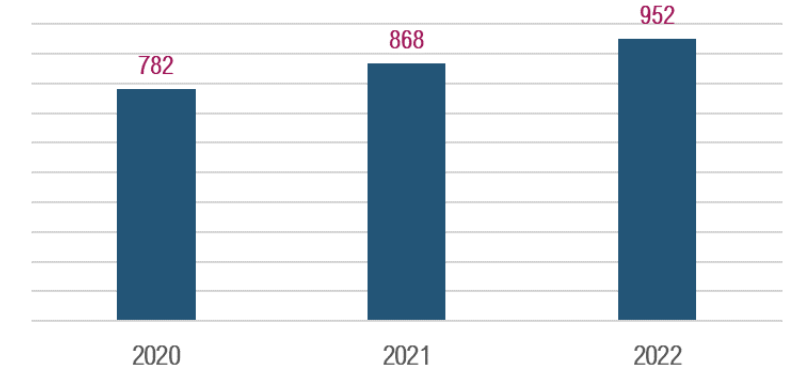
	OBJ TRIENNAL SRU 2023-2025	PROGRAMMATION (AGREMENTS) 2023-2025	OPERATIONS EN COURS (AGREMENT ANTERIEUR 2023)
Gaillac	130	174	218
Graulhet	94	90	0
Lisle-sur-Tarn	60	10	181
Rabastens	79	79	26
TOTAL	363	353	425

UNE AUGMENTATION DE LA TENSION LOCATIVE DU FAIT D'UNE FAIBLE MISE EN SERVICE

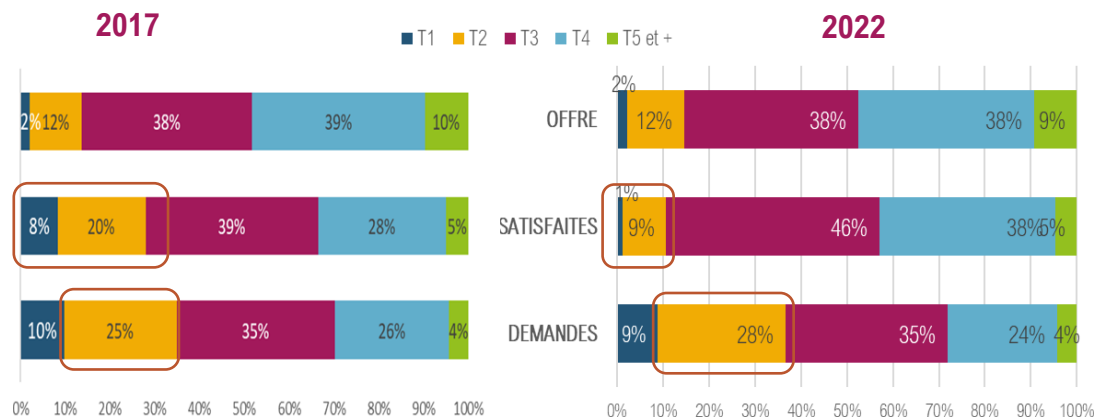
952 demandes actives (totale) en 2022

- Dont 681 demandes hors demande de mutation : 71 % de demande nouvelle
- 4,3 demandes pour 1 attribution en 2022, c'était 3,4 en 2017
- 170 attributions
- Des demandeurs un peu plus âgés qu'en 2017
- Une demande plus forte sur les petits logements, bien moins satisfaite aujourd'hui qu'en 2017
 - 347 demandeurs pour un T1 ou T2, seules 18 attributions en 2022

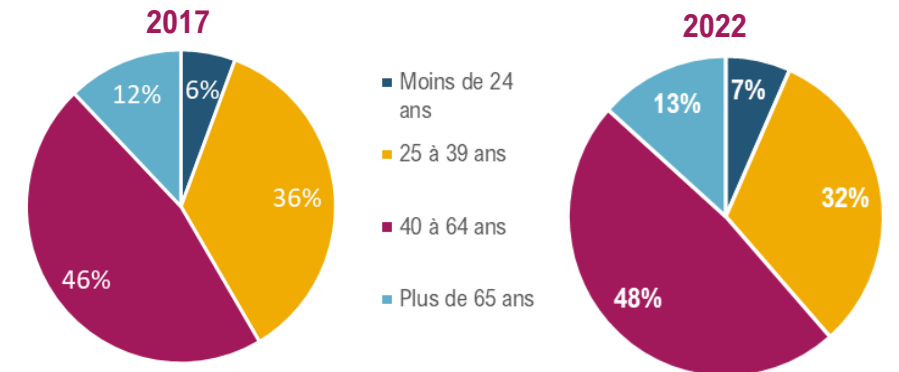
NOMBRE DE DEMANDES DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX Source : SNE



ADEQUATION OFFRE / DEMANDE PAR TYPOLOGIE Source : SNE



EVOLUTION DE L'ÂGE DES DEMANDEURS Source : SNE



LA VACANCE A DIMINUÉ

- 186 LOGEMENTS VACANTS

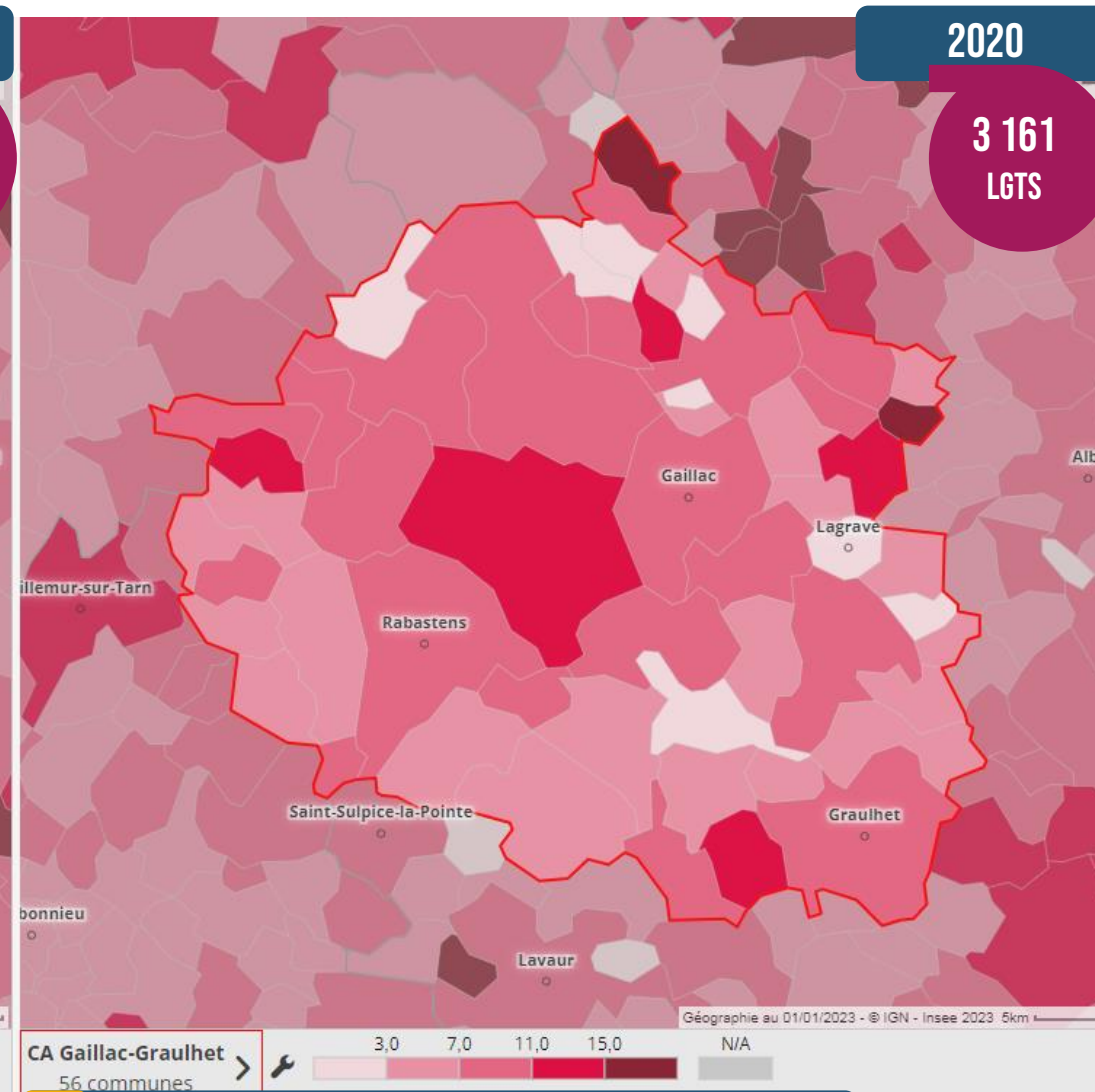
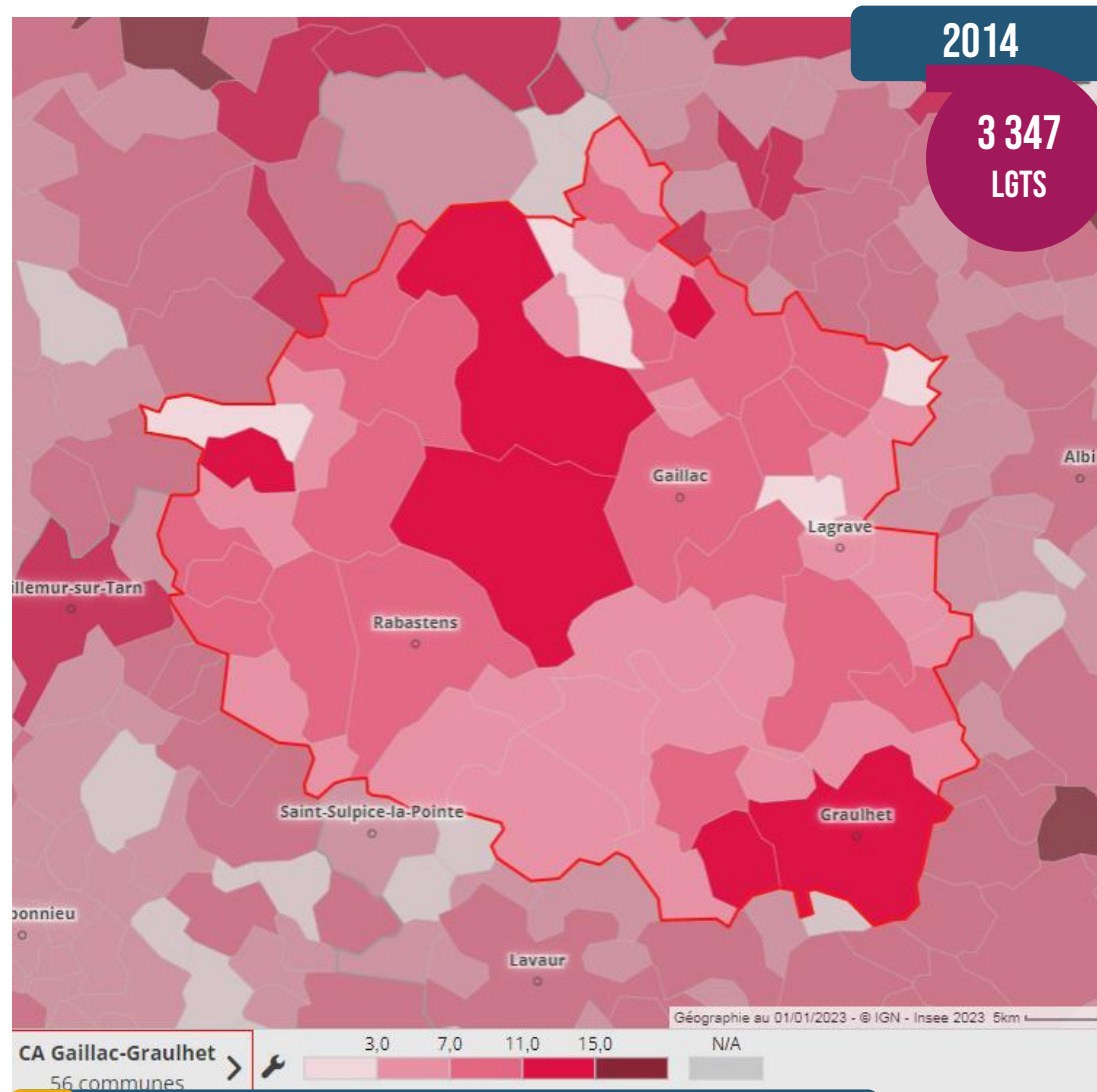
- Une forte diminution dans les communes urbaines (-328 lgts)
- Une forte augmentation dans les autres typologies de communes, notamment les bourgs en émergence

Envoyé en préfecture le 03/04/2024

Reçu en préfecture le 03/04/2024

Publié le 03/04/2024

ID : 081-200066124-20240325-31_2024-DE



DÉPARTEMENT : 19 015 LGTS VACANTS EN 2014

DÉPARTEMENT : 19 625 LGTS VACANTS EN 2020

LES OBJECTIFS DE REMOBILISATION

ENVIRON 30 LOGEMENTS VACANTS DE MOINS PAR AN, C'EST LE RYTHME VISÉ DE LA REMOBILISATION DU PARC VACANT (220 SUR 6 ANS DANS LE PLH)

LA MAJORITÉ REVIENT SANS DOUTE AUX EFFETS « COVID » D'ACQUISITION PAR DES POPULATIONS PLUS URBAINES

MAIS AUSSI D'UNE ACTION PUBLIQUE DE RECONQUÊTE DES BÂTIS VACANTS : AVEC LES CONVENTIONNEMENTS DE LOGEMENTS COMMUNAUX

- 9 logements locatifs communaux produits en acquisition-amélioration entre 2020 et 2023 : 5 en bourgs ruraux et 2 en communes rurales et 2 en bourgs en émergence (3 entre 2020 et 2022)

DES PROJETS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN ACQUISITION-AMÉLIORATION

- Gaillac : 2 opérations de 20 et 2 lgts agréés respectivement en 2021 et 2022
- Graulhet : projet de 8 lgts (l'îlot du Gouch)

	ESTIMATION NB LV EN MOINS			LLS		
	OBJECTIF REMOB.	2020-2022	ATTEINTE	OBJECTIF REMOB.	2020-2022	ATTEINTE
Communes urbaines	150	164	109%	73	22	30%
Bourgs ruraux	40	-32	-80%	15	0	0%
Bourgs en émergence	15	-21	-140%	4	1	25%
Communes rurales	15	-18	-120%	8	2	25%
	220	93	42%	100	25	25%

LE PARC LOCATIF PRIVÉ ÉVOLUE LENTEMENT

22 % DE LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS

7 116 LOGEMENTS EN 2020

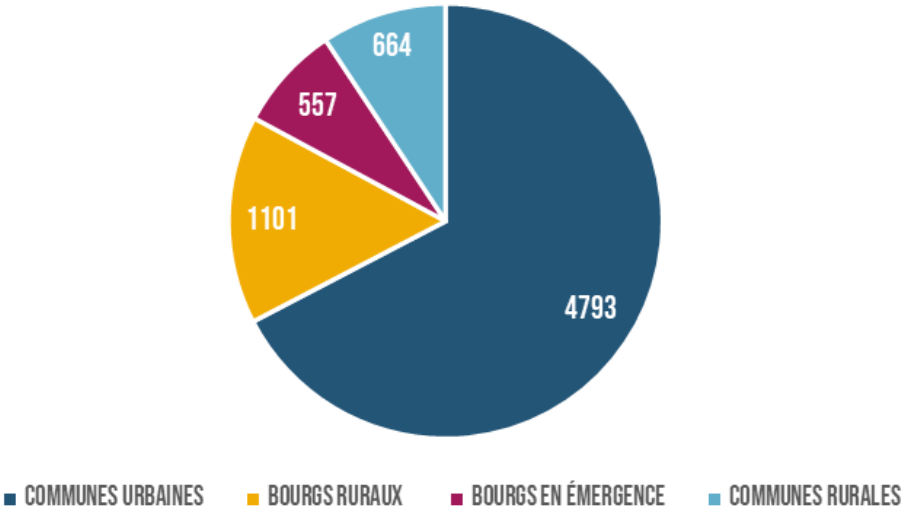
- 67 % des logements locatifs privés sont dans les communes urbaines,
- Les logements locatifs privés représentent :
 - 27 % des lgts des communes urbaines
 - 18 % des lgts des bourgs ruraux
 - 14 % des bourgs en émergence et des communes rurales

L'OFFRE S'EST PROPORTIONNELLEMENT MOINS DÉVELOPPÉE QUE L'ENSEMBLE DU PARC

- + 358 logements, soit 60 lgts par an

26 % DU PARC QUI POURRAIT ÊTRE INTERDIT À LA LOCATION À MOYEN TERME ?

- Sur 638 DPE réalisés entre 2019 et 2021, 26 % sont énergivores
- 🔗 [Perspective d'interdiction de mise en location des passoires énergétiques](#)



RÉPARTITION DES DPE RÉALISÉS ENTRE 2019 ET 2021 POUR DU LOCATIF

SOURCE : DPE ADEME

	A,B,C	D	E,F,G
COMMUNES URBAINES	47%	28%	25%
BOURGS RURAUX	12%	48%	40%
BOURGS EN ÉMERGENCE	18%	50%	33%
COMMUNES RURALES	23%	57%	20%
CC GG	25%	49%	26%

L'OFFRE EN LOCATIF PRIVÉ APPARAÎT RELATIVEMENT DISPONIBLE SUR DES PETITES TYPOLOGIES

Envoyé en préfecture le 03/04/2024

Reçu en préfecture le 03/04/2024

Publié le 03/04/2024

ID : 081-200066124-20240325-31_2024-DE



D'APRÈS L'ÉTUDE PRÉOPÉRATIONNELLE D'OPAH RU

UN MARCHÉ QUI SEMBLE DISPONIBLE

- Près de 100 offres en ligne, un marché qui semble disponible
 - 67 % des offres sur des T2 – T3 et une surface moyenne de 64 m²
- offre concentrée dans les communes urbaines

LES NIVEAUX DES LOYERS ONT AUGMENTÉ SENSIBLEMENT DEPUIS LES DERNIÈRES ANNÉES

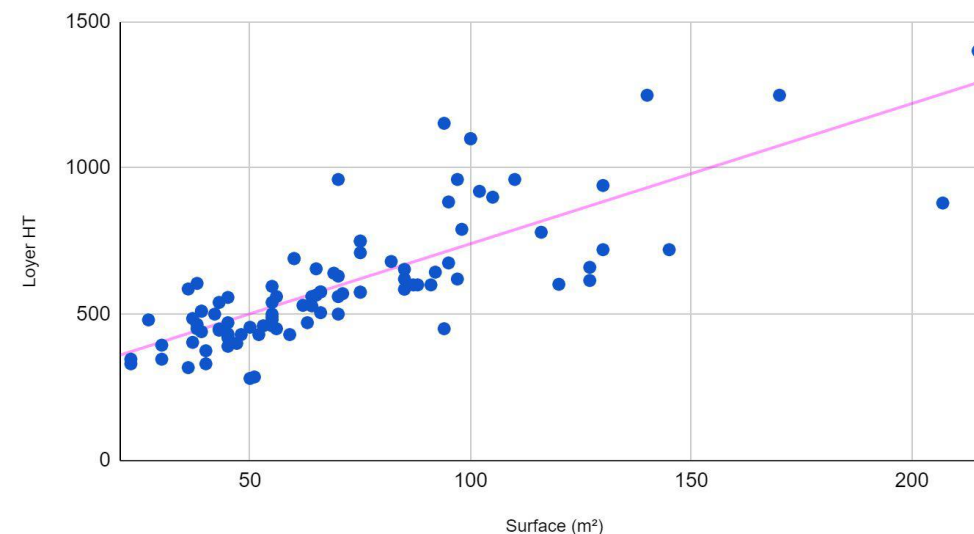
Prix moyens et médians :

- Gaillac : 590 et 565 € HT
- Graulhet : 492 et 427 € HT
- Lisle sur Tarn : 633 et 514 € HT
- Rabastens : 583 et 531 € HT

UN MARCHÉ LOCATIF PLUTÔT TENDU AVEC DES LOYERS ÉLEVÉS

- des investisseurs « connaisseurs » qui profitent des ventes des biens avec travaux
- 114 logements conventionnés dans le parc privé

Loyer HT par rapport à la surface (m²)



EXTRAIT DE L'ÉTUDE PRÉOPÉRATIONNELLE D'OPAH Traitements Urbanis

L'ACCESSION SOCIALE ET MAITRISÉE REPOSE POUR L'INSTANT TOUJOURS LE PTZ

Envoyé en préfecture le 03/04/2024

Reçu en préfecture le 03/04/2024

Publié le 03/04/2024

ID : 081-200066124-20240325-31_2024-DE



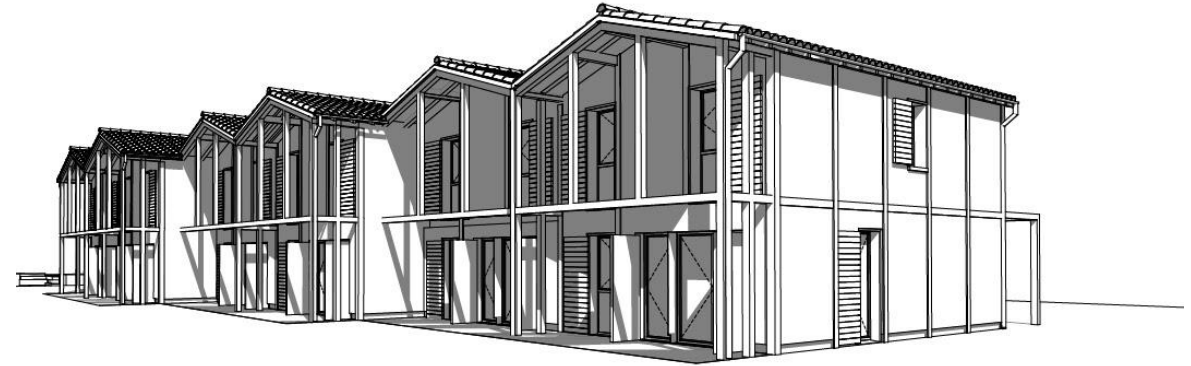
LES OBJECTIFS DU PLH : ~650 LGTS EN ACCESSION MAITRISÉE, SOIT 108 /AN

UNE SEULE OPÉRATION DE PSLA AGRÉÉE

- À Coufouleux en 2021 pour 26 lgts en habitat participatif

UNE BONNE MOBILISATION DU PTZ

- 2020-2021 : 169 PTZ dans le neuf soit 20,5 % de la construction neuve
 - 2020-2021 : 44 PTZ dans l'ancien
-
- ❓ Quelle perspective pour le PSLA dans un contexte d'augmentation des coûts d'accession pour les ménages ?
 - ❓ Quel positionnement du BRS, dans la perspective du ZAN ?
 - ❓ Fin du PTZ en 2025 en individuel neuf



VISUEL DISPONIBLE SUR LE SITE [OJARDINLABASTIDE.FR](https://www.ojardinlabastide.fr)

LE MARCHÉ SEMBLE S'ORIENTER VERS LA PROMOTION

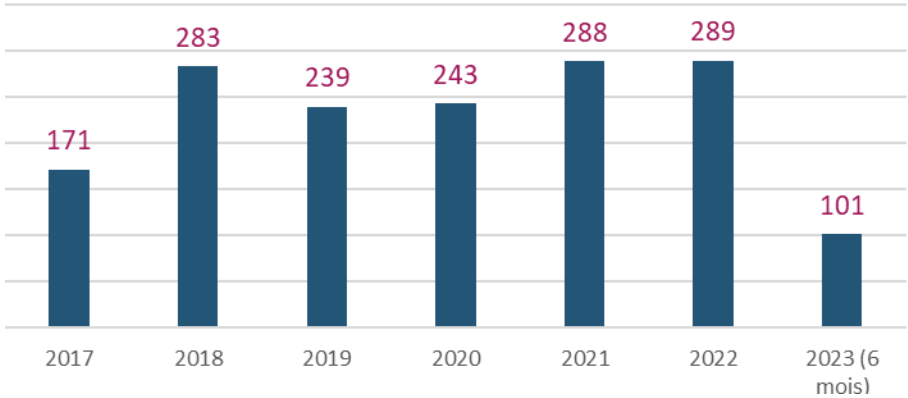
LE MARCHÉ RESTE DOMINÉ PAR LA CONSTRUCTION INDIVIDUELLE

- 60 % de la production totale,
- 41 % dans les 4 communes urbaines

MAIS LA PROMOTION SEMBLE SE DÉVELOPPER DEPUIS 2020

- 13 programmes de plus de 10 logements depuis 2020, totalisant 347 logements (dont 124 logements en résidence)
- Aucun programme de plus de 14 logements entre 2017 et 2020

PRODUCTION DE LOGEMENTS INDIVIDUELS Source : SITADEL



PERMIS ACCEPTÉS DE PLUS DE 10 LOGEMENTS DEPUIS 2019 Source : SITADEL

AN_DEPO	CAT_DEM	DENOM_DEM	NB_LGT_C
2019	SCI ou autres supports de programmes de construction		112
2020	SCI ou autres supports de programmes de construction	LISLE SUR TARN AVENIR	61
2022	Promoteurs SAI	AMICITIA IMMOBILIER	28
2019	Promoteurs SAI	COMITE OUVRIER DU LOGEMENT	21
2021	Promoteurs SAI	ACTE-S PROMOTION	20
2021	SCI ou autres supports de programmes de construction		20
2022	Promoteurs SAI	PIERRE 1ER	16
2020	Organismes HLM	OFFICE PUBLIC DE L HABITAT DU TARN	16
2020	Non déterminé valeur par défaut à la création du permis	GALLIOP	14
2019	Promoteurs SAI	PATRIMOINE	14
2021	Promoteurs reconnus comme tels	SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 6	12
2021	Non déterminé valeur par défaut à la création du permis	ASSOC OEUVRES DU PERE COLOMBIER	12
2021	Promoteurs SAI	ACTE-S PROMOTION	11
2023	Non déterminé valeur par défaut à la création du permis	RESIDENCE FOUCAUD GAILLAC	11
2020	Non déterminé valeur par défaut à la création du permis		10

L'ACCESSION DANS L'ANCIEN RESTE UNE OPPORTUNITE IMPORTANTE POUR LES MENAGES

Envoyé en préfecture le 03/04/2024

Reçu en préfecture le 03/04/2024

Publié le 03/04/2024

ID : 081-200066124-20240325-31_2024-DE

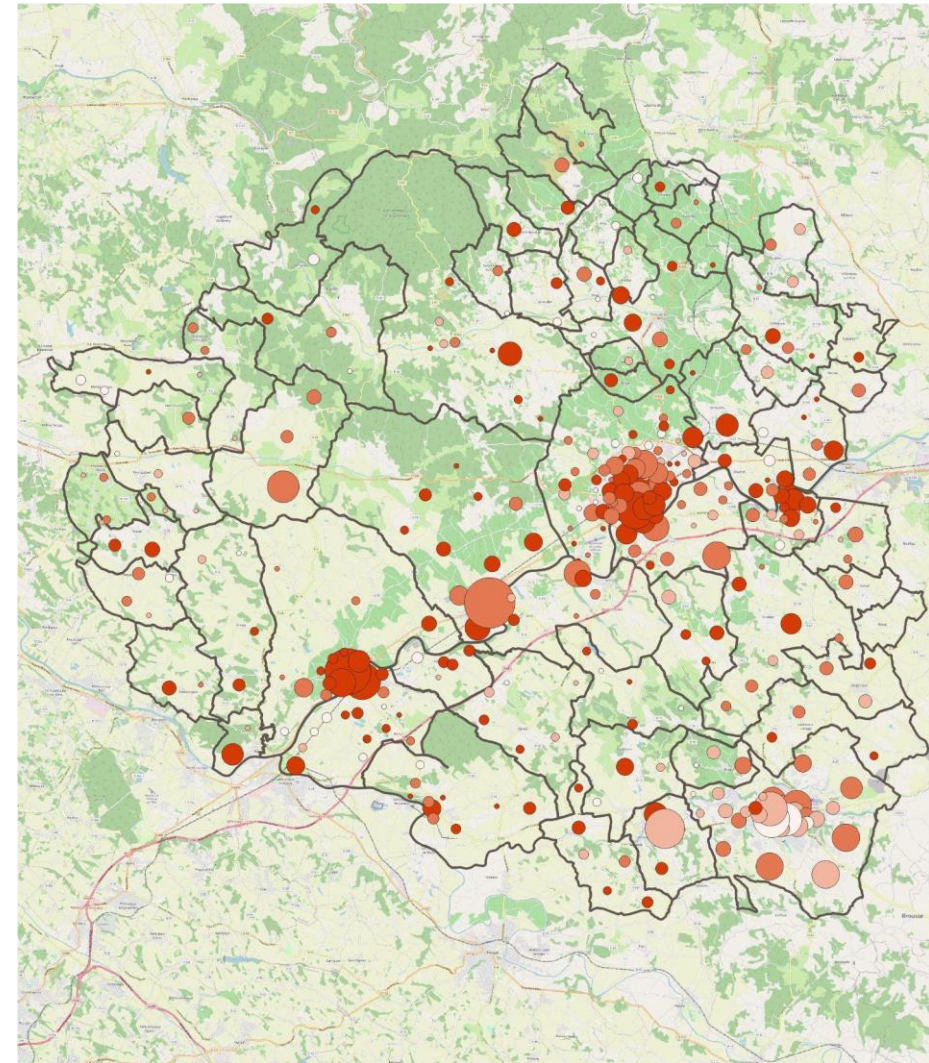
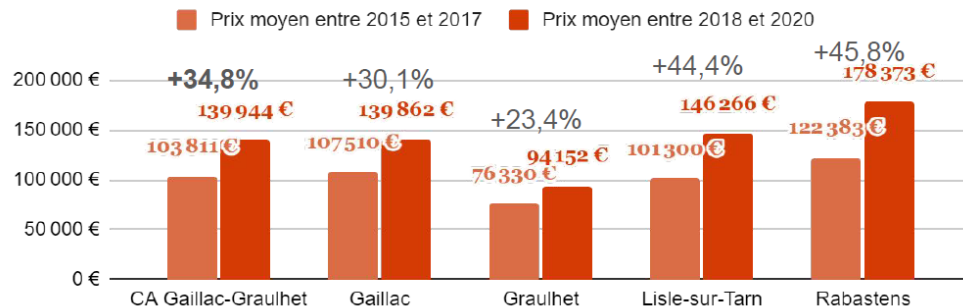


UN MARCHÉ DYNAMIQUE À PROXIMITÉ DE L'AUTOROUTE

- Un taux de croissance des prix important : + 35 % entre 2015-2017 et 2018-2020, particulièrement dans les 4 communes urbaines
- Depuis 2021, les prix continuent d'augmenter dans le collectif mais se stabilisent en individuel
- Mais les prochaines années seront impactées notamment par :
 - l'obligation de réaliser un audit énergétique pour la vente des logements les plus énergivores ?
 - l'augmentation des taux d'intérêts ?
 - Le coût des mobilités

Evolution des prix des maisons

Source : DVF2020 | Traitement : Urbanis



Urbanis

Section

DVF_section

SEC_Prix des maisons

45820 - 75000€

75000 - 100000€

100000 - 135000€

135000 - 200456€

Fond

geo_commune

OSM Standard

0 4 8 km

Réalisation : Urbanis, octobre 2022

Sources : INSEE RP2019, FD2019, FOLOSOFI 2019, DGFIP2022 ; OSM ; DVF(2020-2019-2018)

EXTRAITS DE L'ETUDE PRÉOPÉRATIONNELLE D'OPAH Traitements Urbanis

L'HABITAT DÉGRADÉ : UN AXE MAJEUR DES POLITIQUES LOCALES

UN NOMBRE IMPORTANT DE SIGNALEMENTS SUR LE TERRITOIRE

- 287 signalements entre 2017 et 2022, 187 ont donné lieu à une visite
 - 87 % d'infraction au Règlement Sanitaire Départemental
 - 5 dossiers d'insalubrité, dont 4 à Graulhet et 1 Coufouleux
 - 2 dossiers de non-décence à Graulhet

SIGNALEMENTS	
GRAULHET	120
GAILLAC	71
RABASTENS	20
LISLE-SUR-TARN	16

Le PPPI EST IMPORTANT

- D'après l'étude préopérationnelle, près d'1 logement sur 5 susceptible de nécessiter une amélioration

23 % DES DPE RÉALISÉS ENTRE 2019 ET 2021 CONCERNENT UN LOGEMENT ÉNERGIVORE

- Soit plus de 500 logements sur les 2400 DPE réalisés entre 2019 et 2021

LE GUICHET UNIQUE PREND PLACE APRÈS RÉNOVAM

En 2022, la CAGG représente :

- 20 % des conseils de 1er niveau délivrés par le guichet départemental (1000 conseils)
- 33 % des conseils personnalisés (235 rdv)
- 2^{ème} territoire le plus actif, proche de la C2A

1377 dossiers Ma Prime Rénov en 2021 : 18 % des dossiers Tarn

CONCLUSION : LECTURE DES CHANGEMENTS



AUGMENTATION DES PRIX

Un territoire toujours attractif et un marché dynamique pour les communes à proximité de l'A68



PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX TROP TARDIVE

La faible production a induit une augmentation du nombre de demandes par attribution, et par conséquent une augmentation des objectifs de rattrapage ...



LOCATIF PRIVÉ RELATIVEMENT DISPONIBLE MAIS DES LOYERS QUI ONT AUGMENTÉ

Le marché est dynamique et les loyers augmentent : la présence d'investisseurs rassure quant à la hausse des ventes en lien avec l'interdiction de louer les passoires thermiques



BONNE DYNAMIQUE DE REMISE EN MARCHÉ

La vacance a diminué, les investisseurs sont mobilisés



UN MARCHÉ EN NEUF QUI S'APPUIE DAVANTAGE SUR LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

Une augmentation rapide du nombre d'opérations en collectif

Envoyé en préfecture le 03/04/2024

Reçu en préfecture le 03/04/2024

Publié le 03/04/2024

ID : 081-200066124-20240325-31_2024-DE



Grille de lecture du rapport :

- En noir, le bilan 2020-2023
- ❑ En marron, la perspective 2023-2025
- ❑ En bleu, les actions à engager pour le prochain PLH

PARTIE 2 - MESURE DE L'AVANCEMENT DES ACTIONS

AXE 1

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
2. Mettre en place des outils pour une programmation d'habitat durable qualitative au plan urbain, et adaptée aux ressources des ménages
3. Accompagner la diversification des logements à travers le développement de l'offre locative sociale



LES ACTIONS A ENGAGER

1.1 Elaboration, animation et suivi d'un plan d'action foncière intercommunal à partir du diagnostic foncier en cours, mené en lien avec l'EPF Occitanie

- Réalisation en 2018 d'un diagnostic foncier avec l'EPFO : atlas des gisements fonciers avec repérage de 12 sites stratégiques
- Protocole de territoire signé entre la CA GG et l'EPFO en juillet 2023, prolongation du protocole de 2018
 - Orientations stratégiques de l'EPFO : seuil minimal de 25 % de logements locatifs sociaux, porté à 30 % dans les communes SRU en déficit. L'EPF pourra appliquer une minoration foncière dans le cadre d'opérations de production connaissant des conditions économiques contraintes
 - La minoration foncière est notamment mobilisée sur l'ilot du Gouch à Graulhet

1.2 Identification de sites à enjeux et mobilisation de l'EPFO sur des acquisitions foncières

- 11 conventions opérationnelles signées, essentiellement sur des sites en renouvellement
 - Senouillac « Centre-Bourg » 01.2021 - engagement financier EPF de 275 000 €
 - Saint-Urcisse « Cœur de Bourg » 05.2021 - engagement financier EPF de 70 000 €
 - Labastide de Lévis « rue des écoles » 09.2020 engagement financier EPF de 250 000 €
 - Mézens « ô cœur de Mezens » 01.2022 engagement financier EPF de 445 000 €
 - Rabastens « centre-ville » 06.2023 engagement financier EPF de 2 000 000 €
 - Couffouleux « secteur gare et centre-ville » 10.2020 eng. financier EPF de 2 000 000 €
 - Gaillac « Quartier gare / av. Foch » 01.2022 engagement financier EPF de 1 500 000 €
 - Graulhet « site de Jocqueviel et Vieu » 04.2021 engagement financier EPF de 750 000 €
 - Graulhet « ilot du Gouch » 05.2019
 - Larroque
 - Parisot
 - Le service SIG de la CA GG a déployé un outil cartographique permettant d'identifier des sites à enjeux par le croisement de différentes données : diagnostic foncier, diagnostic OPAH, règlements PLU, etc...
 - L'étude préopérationnelle des OPAH identifie 10 secteurs à enjeux pour la réalisation d'études de faisabilité RHI – THIRORI. Elles seront réalisées d'ici fin 2024
- ❑ 2024-2025 : réalisation d'un diagnostic friche, visant à identifier les potentialités (inventaires de friches) pouvant notamment conduire à la création de logements
 - ❑ Poursuite des acquisitions par l'EPFO dans le cadre des conventions opérationnelles

Envoyé en préfecture le 03/04/2024

Reçu en préfecture le 03/04/2024

Publié le 03/04/2024

ID : 081-200066124-20240325-31_2024-DE



LES INDICATEURS DE SUIVI

- ❑ Suivi des DIA : déploiement d'un outil spécifique de veille déployé par la CA GG
- ❑ Evolution des valeurs foncières : pas de suivi réalisé entre 2020 et 2022, prévu dans le cadre de la mise en place de l'observatoire (2024)
- ❑ Budget d'investissement sur des acquisitions : pas de budget communautaire, mais plus de 5 millions d'engagement financier de l'EPFO sur les différentes conventions
- ❑ Bilan d'engagement des projets, tableau de bord des projets : suivi des conventions opérationnelles, suivi des projets de logement social

LE BUDGET

1 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

LES ACTIONS A ENGAGER

1.3 Réflexion sur un règlement d'intervention et priorisation des actions

- L'action communautaire en matière de stratégie foncière se concentre sur l'accompagnement de l'ensemble des communes : formation, conseil, coordination.
- Une action renforcée est déployée sur les communes SRU où un plan d'action foncière est défini avec chacune des 4 communes dans le cadre des CMS

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

- Début 2023 : mise en place de cycle de formation des élus communaux sur le renouvellement urbain (entre autres) : outils de lutte contre la vacance, rétention foncière, fiscalité, etc....
- Les formations sont poursuivies en 2024, et les supports de formation mis à disposition sur une plateforme numérique dédiée pour constituer une boîte à outils à disposition des communes
- La CA GG est mobilisée (service habitat, service urbanisme) par les communes en conseil et ingénierie
- Sensibilisation régulière des communes sur la nécessité de maîtriser le foncier pour faciliter la production de logements notamment sociaux

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

- 2020 : mise en place d'un système de veille foncière sur les DIA avec les communes volontaires (envoi d'alertes mail lorsque des DIA sont déposés dans des périmètres de veille). Dispositif en déploiement dans les périmètres de CMS (Contrat de Mixité Sociale).
 - A Graulhet, la veille des DIA est communale et opérationnelle : elle a déjà donné lieu à 3 visites de bâtiments signalés dans le cadre de l'étude préopérationnelle
- ☐ Mise en place d'un observatoire global foncier/habitat prévu pour 2024

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

- Organisation d'ateliers habitat interne, traitant, entre autres de la stratégie foncière et de la conduite opérationnelle :
 - 2021 : logement communal, bail à réhabilitation, logement social
 - 2022 : SRU
- Organisation de sessions de formation des communes en 2023, poursuivies en 2024

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

- Réflexion engagée dans le cadre des sessions de formation avec présentation des outils de fiscalité : taxe d'aménagement, taxe d'habitation sur les logements vacants, etc...
- Des outils qui seront régulièrement abordés lors des formations à venir, et également lors de l'élaboration du volet réglementaire du PLUi

1 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

LES ACTIONS A ENGAGER

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

- Suivi de la production sociale réalisée au travers d'échanges avec les communes et dans le cadre de l'élaboration et de l'actualisation des CMS (communes SRU)
 - ❑ 2023 – 2025 : poursuivre la mise en place du partenariat avec les bailleurs sociaux
 - ❑ Prochain PLH : élaborer avec l'ensemble des communes un tableau de la programmation privée (opération d'ensemble) et sociale pour les 6 ans à venir. Travaux concomitants à l'élaboration du futur règlement de PLUi

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

- La CA GG a piloté et financé l'étude préopérationnelle d'OPAH et OPAH RU
 - ❑ 2023 – 2025 : financement du suivi-animation des dispositifs
 - ❑ 2023 – 2025 : budget supplémentaire de 100 000 € déployé pour engager des études de faisabilité sur des bâtis communaux pour la création de logement communal
- La CA GG va accompagner les communes dans la réalisation d'études urbaines: l'objectif est d'accompagner ces communes dans la recherche de qualité dans la production, dans la mise en place d'une meilleure densité et pour l'appropriation des outils existants. Ces études seront réalisées par le CAUE

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

- Le salon de la rénovation énergétique déployé en 2023 a vocation à être élargi aux différents sujets de l'habitat durable et qualitatif
 - ❑ 2023 – 2025 : réseau d'opérateurs à développer

LES INDICATEURS DE SUIVI

- ❑ Observatoire de l'habitat localive sociale
- ❑ Nombre de logements commencés: 1385, soit 461/an en moyenne entre 2020 et 2022
- ❑ Nombre de projets initiés, engagés, réalisés : suivi de la programmation localive sociale

LE BUDGET

- ❑ Perspectives budgétaires : 2024 – 2025 études de faisabilité habitat pour les communes ~ 50 000 €

PRODUIRE UNE OFFRE NOUVELLE, ADAPTÉE AUX BESOINS ET DURABLE

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

LES ACTIONS A ENGAGER

2.4 Accompagner les communes dans des projets innovants (BRS, maison partagée...)

- Organisation des ateliers avec les élus :
 - Atelier BRS fin 2022
 - Atelier à venir sur le logement inclusif fin 2023
 - Formations prévues sur les formes d'habitat, les formes urbaines denses et l'habitat alternatif, en réponse à une forte demande des communes qui souhaitent notamment conseillé sur les montages opérationnels et les financements
 - Réalisation d'un programme d'accession sociale en BRS à Coufouleux
- ❑ 2023 – 2025 : Réfléchir à des réponses innovantes en termes de produits spécifiques, adaptées aux caractéristiques du territoire

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

- Réseau mobilisé pour l'élaboration du SCOT, PLUi, étude préopérationnelle et prochainement salon de l'habitat 2024

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

- Non réalisé
- 2023 – 2025 : Promotion du dispositif BIMBY et conseil aux propriétaires pour massifier les projets de réhabilitation, division, extension, surélévation du bâti existant

Envoyé en préfecture le 03/04/2024

Reçu en préfecture le 03/04/2024

Publié le 03/04/2024

ID : 081-200066124-20240325-31_2024-DE



PRODUIRE UNE OFFRE NOUVELLE, ADAPTÉE AUX BESOINS ET DURABLE

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

LES ACTIONS A ENGAGER

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

- 2020 : mission AUAT sur l'accompagnement à la redéfinition des soutiens aux opérateurs de logements sociaux
- 1ères rencontres avec les bailleurs sociaux fin 2023 pour engager le partenariat
- Travail avec les communes SRU pour faire émerger des projets, élaboration des contrats de mixité sociale
- ❑ 2023-2025 : Maintien de l'instance spécifique de suivi du LLS avec les communes, notamment SRU (suivi CMS)
- ❑ 2023 – 2025 : approfondissement du partenariat avec les bailleurs sociaux et mise en place d'instances régulières d'échange sur la programmation

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

- Nouveau règlement d'interventions adopté mi 2023 : arrêt du financement du neuf hors commune SRU, renforcement de l'accompagnement en AA et PLAI adapté
 - Neuf : de 3000 € / lgt PLUS (4000 € dans petites communes) (ancien règlement) à :
 - Exclusivement sur les communes SRU :
 - 2000 € PLUS
 - 2 200 € PLAI commune tendue (Gaillac, Rabastens, Lisle-sur-Tarn)
 - 4000 € PLAI commune non tendue (Graulhet)
 - A/A : de 5000 € / lgt PLUS et 6000 € /lgt PLAI à :
 - Sur toutes les communes :
 - 13 000 € /lgt pour A/A et bail à réhabilitation
 - + 5000 € si PLAI adapté
 - + 1000 € si T1 et T2
 - + 2000 € si étiquette B après travaux, + 4000 € si étiquette A

LES INDICATEURS DE SUIVI

- ❑ Nombre de logements sociaux agréés
- ❑ Garanties accordées
- ❑ Suivi de la feuille de route territorialisée

Envoyé en préfecture le 03/04/2024

Reçu en préfecture le 03/04/2024

Publié le 03/04/2024

ID : 081-200066124-20240325-31_2024-DE29 lgt

LE BUDGET

[3.2] Cumulé 2020 – 2022

- ❑ 485 750 € en investissement : subventions à la production
- ❑ 14 000 € en fonctionnement : accompagnement AUAT sur boîte à outils LLS
- ❑ Perspectives budgétaires : augmentation conséquente des subventions à la production ~1 500 000 €/3 ans

PRODUIRE UNE OFFRE NOUVELLE, ADAPTÉE AUX BESOINS ET DURABLE

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

LES ACTIONS A ENGAGER

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

- Echange DDT / ADIL / CA GG fin 2022 pour maintenir les logements conventionnés ANAH dans l'inventaire SRU pour les conventions arrivant à échéance : méthodologie non définie, travail à reprendre 2024
- ❑ 2023 – 2025 : incitation au conventionnement via les OPAH: relance prévue auprès des propriétaires bailleurs, en complément de l'action de l'ANAH

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

- 2020 : Adoption d'un règlement d'intervention pour l'octroi des garanties d'emprunts
- ❑ 2023 : élargissement de la garantie au PLS, étant donné le positionnement intermédiaire du PLS, qui présente un intérêt dans un contexte d'augmentation importante des loyers privés

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

Règlement d'aides aux communes modifié en juillet 2023 pour augmenter considérablement les aides à AA produisant du PLUS, PLAI ou PAM avec DPE mini de A, B ou C : 16 000 €/lgt plafonné à 3 lgt/opération et max 10% du cout de l'opération (travaux et charge foncière)

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

- Gaillac : 1 ER pour LLS et 3 OAP + 1 OAP multisites pour 250 logements sociaux min
 - Une OAP est en cours (PC délivré en 2022) et les deux autres sont engagées mais bloquées (recours)
- Graulhet : PLU en cours précisera secteurs de projets logements sociaux et zones de mixité sociale
 - 3 secteurs de projet identifiés : réflexion en cours sur l'outil à mobiliser. 30 % de logements sociaux seront appliqués, et un secteur de mixité sociale en réflexion
- Rabastens : secteur de mixité sociale sur toutes les zones AU dès 5 lgts et mini 300m² : 20 % de LLS
- ❑ 2023 – 2025 : intégration des outils opérationnels dans le cadre de l'élaboration du PLUi

LES INDICATEURS DE SUIVI

Envoyé en préfecture le 03/04/2024

Reçu en préfecture le 03/04/2024

Publié le 03/04/2024

ID : 081-200066124-20240325-31_2024-DE



LE BUDGET

[3.5]

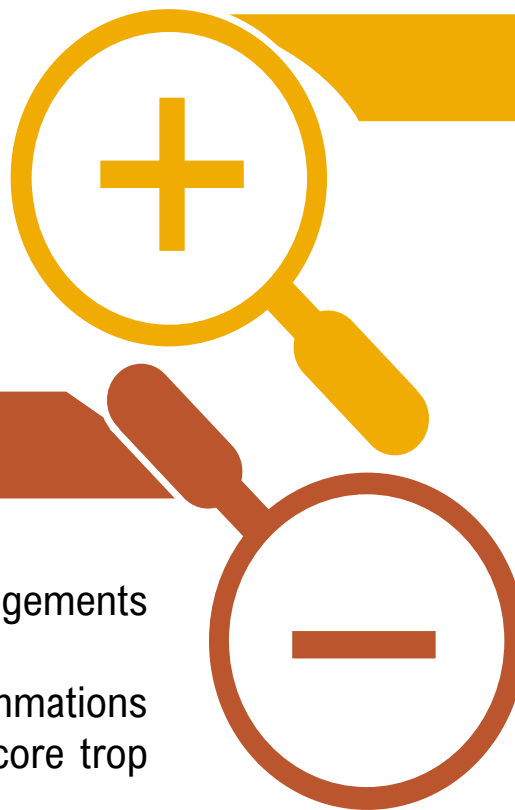
- ❑ 15 159 € en investissement : subventions à la production

Perspectives budgétaires : ~136 000 €/ 3 ans

PRODUIRE UNE OFFRE NOUVELLE, ADAPTÉE AUX BESOINS ET DURABLE

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

Les avancées notables



Les difficultés

- Un contexte 2020 – 2022 perturbé par les changements d'équipe et la crise sanitaire
- Difficulté à organiser le suivi des programmations logements en dehors de la production sociale, encore trop court terme
- Manque de lisibilité partagée de la production de logements sur le territoire

- Consolidation de l'ingénierie interne
- Coordination renforcée entre habitat et action foncière
- Mise en perspective du PLUi
- Définition d'un règlement d'intervention qui accompagne la stratégie communautaire
- Un engagement financier important de la collectivité en faveur de la production de logement social
- Nombreuses actions de préparation à la décision / formations des élus sur les thématiques diverses de l'habitat

Perspectives 2023 - 2025

- Concrétisation opérationnelle de la stratégie foncière et effet du nouveau règlement
- Priorisation de l'action sur la production de logement social et sur les communes SRU
- S'inscrire dans la rationalisation de la consommation d'espace, avec l'exigence d'une qualité urbaine

AXE 1 – PRODUIRE UNE OFFRE NOUVELLE, ADAPTÉE AUX BESOINS ET DURABLE

Envoyé en préfecture le 03/04/2024

Reçu en préfecture le 03/04/2024

Publié le 03/04/2024

ID : 081-200066124-20240325-31_2024-DE



ACTIONS			Actions réalisées	ETAT	PRIORITE 2023-2025	Plan d'actions 2023 - 2025
1	1	Plan d'action foncière	Diag foncier EPFO 2018 Protocole de territoire 2023	■■■■■	Réalisé	-
1	2	Identification sites à enjeux et mobilisation EPF acquisitions foncières	11 conv. opé EPFO (engagement sur 5 M €) Outil SIG	■■■■■	Poursuite	Mobilisation EPF sur sites identifiés dans conventions Interventions sur îlots dégradés RHI-THIRORI
1	3	Règlement d'intervention foncière	Accompagnement formation communes Communes SRU – action renforcée (CMS)	■■■■■	En cours de finalisation	Priorisation sur les communes SRU
1	4	Mobilisation des outils d'urbanisme	Accompagnement ingénierie aux communes	■■■■■	Poursuite	Sessions de formation, PLU, PLUi <i>Développement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire?</i>
1	5	Observatoire du foncier	-	■□□□□	A engager	Veille foncière DIA mise en place en 2024
1	6	Partage, échange et capitalisation	Ateliers Habitat et Urbanisme	■■■■■	Poursuite	-
1	7	Fiscalité des terrains constructibles	Présentation aux communes lors de formations	■■■■■	Poursuite	A aborder de manière transversale et dans le cadre PLUi

AXE 1 – PRODUIRE UNE OFFRE NOUVELLE, ADAPTÉE AUX BESOINS ET DURABLE

Envoyé en préfecture le 03/04/2024

Reçu en préfecture le 03/04/2024

Publié le 03/04/2024

ID : 081-200066124-20240325-31_2024-DE



ACTIONS			Actions réalisées	BUDGET 2020-2022	ETAT	PRIORITE 2023-2025	Plan d'actions 2023 - 2025
2	1	Suivi de la programmation logement et feuille de route	Suivi programmation sociale par service habitat		■ ■ ■ ■ ■	A renforcer	Améliorer le suivi prog sociale, renforcer partenariat bailleurs sociaux pour feuille de route
2	2	Ingénierie aux communes	Étude pré-opérationnelle OPAH		■ ■ ■ ■ ■	Poursuite	Suivi animation OPAH et études de faisabilité
2	3	Mobiliser des opérateurs sur la qualité	-		□ □ □ □ □	A engager	Salon habitat 2023 - Vers un salon de l'habitat durable et qualitatif
2	4	Accomp. communes / projets innovants	Ateliers habitat et urbanisme		■ ■ ■ ■ ■	Poursuite	-
2	5	Capitaliser / projets innovants	Ateliers habitat et urbanisme		■ ■ ■ ■ ■	Poursuite	-
2	6	Appel à projet habitat durable / financement études	-		□ □ □ □ □	-	Promotion et accompagnement de projets exemplaires – exemple BIMBY
3	1	Feuille de route bailleurs /communes	Echanges avec communes et bailleurs notamment via l'attribution des aides au LLS		■ ■ ■ ■ ■	Poursuite	Mise en place d'instance d'échanges avec les bailleurs Mise en place cotech communes SRU
3	2	Règlement d'intervention pour le LLS	En vigueur	499 750 €	■ ■ ■ ■ ■	Réalisé	Evolution des règlements en 2023 pour réorientation des aides
3	3	Conv. sans travaux et renouvellement	Partenariat avec ADIL pour info conventionnement		■ ■ ■ ■ ■	Poursuite	Info des bailleurs dans OPAH Relance auprès des bailleurs à prévoir
3	4	Garantie d'emprunt	En vigueur		■ ■ ■ ■ ■	Poursuite	Elargissement PLS en 2023
3	5	Appui aux communes pour LLS communal	Règlement d'aides en vigueur	15 159 €	■ ■ ■ ■ ■	Poursuite	Réalisation d'opérations Modification RI avec réorientation sub CAGG
3	6	Mobilisation des outils d'urbanisme	Des dispositions existantes dans les PLU		■ ■ ■ ■ ■	Poursuite	Intégration dans PLUi / Mobilisation outils existants (CMS) modif PLU Graulhet en cours avec 3 secteurs de projets

AXE 2

MENER UNE ACTION FORTE DE REHABILITATION DU BATI ANCIEN

4. Améliorer le parc privé dans ses différentes composantes sur l'ensemble du territoire
5. Intervenir en renouvellement urbain dans les centres anciens pour une adaptation de l'offre d'habitat aux modes de vie actuels
6. Se donner les moyens d'intervenir sur l'habitat indigne
7. Mener une action renforcée de résorption de la vacance



LES ACTIONS A ENGAGER

4.1 Poursuivre Rénovam jusqu'à la mise en place des nouveaux dispositifs opérationnels

- Poursuite de Rénovam jusqu'à fin 2020, et financement du suivi-animation jusque 2023 pour l'accompagnement des dossiers engagés en 2020

4.2 Mettre en place un dispositif opérationnel pour accompagner les propriétaires dans la réhabilitation de leur logement en couvrant l'ensemble des thématiques

2021 Disparition Rénovam et engagement de deux nouveaux dispositifs : Rénov'Occitanie et le PIG Département. Création d'un nouveau règlement d'aides de la CA GG pour abonder les deux dispositifs

- PIG départemental : très peu de communication déployée localement, dispositif centré sur les ménages modestes et très modestes, plutôt orienté propriétaires occupants
- Rénov'Occitanie (2020) : un accompagnement aux travaux d'amélioration énergétique en deux étapes payantes, pour tous les ménages quel que soit leur niveau de ressources :
 - audit énergétique à 90 € avec visite, rapport avec 3 scénarios et plan de financement
 - AMO (480 €) avec analyse des devis, assistance à la rédaction et au suivi des demandes d'aides, assistance suivi et réception des travaux (2 visites), suivi de consommation.
- 90 audits réalisés, dont 11 ont conduit à une AMO
- 1 377 dossiers Ma Prime Rénov, environ 13,1 M€ de travaux générés pour 6,6 M€ de subventions

2022 : Partenariat avec le Département pour animer localement Tarn Rénov'Occitanie : mise à disposition d'un agent à mi-temps pour réaliser les permanences locales, la communication et l'animation territoriale

- 80 rdv réalisés en 8 mois
- Engagement d'une étude préopérationnelle

❑ 2023-2025 :

- poursuite 2023 de la mise à disposition d'un ½ ETP pour l'animation locale de Tarn Rénov'Occitanie, jusqu'à la fin du dispositif (octobre 2023) puis ½ EPT orienté vers le guichet unique et l'accueil de 1^{er} niveau
- engagement prévisionnel 2^{ème} trimestre 2024 d'une OPAH sur l'ensemble du territoire et une OPAH RU sur les 4 centralités

Envoyé en préfecture le 03/04/2024

Reçu en préfecture le 03/04/2024

Publié le 03/04/2024

LES INDICATEURS DE SUIVI 
❑ Bilans annuels d'ID : 081-200066124-20240325-31_2024-DE
logements améliorés ou adaptés :

	Energie				Autonomie			
	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023
Rénovam	69	46	1					
PIG Dép		13	21	35		26	35	51
Rénov'Occ			3	5				

LES DOSSIERS INSTRUITS DANS LE CADRE DES DIFFÉRENTS DISPOSITIFS

LE BUDGET

[4.1] Cumulé 2020 – 2022

- ❑ 114 716 € en fonc.: rénovation suivi anim
- ❑ 121 183 € en inv. : rénovation aides aux travaux

Pers. Budgétaires: 194 000 €/3ans

[4.2] Cumulé 2020 – 2022

- ❑ 7 837 € en fonctionnement : PIG départemental
- ❑ 72 405 € en investissement : Etude OPAH DC + PIG

Pers. Budgétaires: 550 000 €/3ans



MENER UNE ACTION FORTE DE REHABILITATION DU BATI ANCIEN

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

LES ACTIONS A ENGAGER

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

2022 Poursuite du financement du suivi-animation Rénovam pour les dossiers engagés

- 2023-2025 : poursuite de la participation au guichet unique
- 2023-2025 : lancement d'une OPAH communautaire et d'une OPAH-RU pour le conseil et l'accompagnement des propriétaires à la réalisation de travaux (cf action 5)

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

- 2021 : campagne de communication sur Tarn Rénov Occitanie : affichage en mairie et lieux publics, bus, abribus, sacs à pain, flyers, flyers « éventail », campagne digitale, interviews de ménages et publications facebook
- 2022 : 2ème campagne de communication sur Tarn Rénov Occitanie et sur le PIG départemental

LES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES : OBJECTIFS ET ABONDEMENTS DE LA CAGG

		OPAH RU	OPAH
PROPRIETAIRES OCCUPANTS	Amélioration énergétique	90 lgts TM : 2000€ / M :1500 €	270 lgts TM : 1 500 € / M : 1000 €
	Autonomie	50 lgts TM : 500 € / M : 250 €	105 lgts TM : 500 € / M : 250 €
	LHI	25 lgts 20 % max 9000 €	15 lgts 15% max 7500 €
PROPRIETAIRES BAILLEURS		100 lgts 20 % max 15 000 €	24 lgts 15 % max 12 000€
COPROPRIETES		20 lgts	
		Prime Patrimoine + 4000 €	
		Matériaux biosourcés + 3000 €	

LE BUDGET

[4.3] 2022 : 6 970 € en fonc. : suivi anim visites et relances propriétaires (finalisation des dossiers Rénovam)

4

MENER UNE ACTION FORTE DE REHABILITATION DU BATI ANCIEN

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

LES ACTIONS A ENGAGER

- 5.1 Définir une stratégie d'intervention dans les centres anciens** 2022 : réalisation d'une étude préopérationnelle qui précise le besoin d'une OPAH RU sur les centres anciens des 4 communes SRU.
- 2023-2025 : lancement au deuxième trimestre 2024 d'une OPAH communautaire avec une ingénierie renforcée sur les 8 communes bourgs-centre
- 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**
- 2023-2025 : action prévue dans le cadre de l'OPAH RU à partir de 2024 et pour 5 ans
- 5.3 Engager des opérations de restructuration globale, travaillées à l'îlot, et identifiées selon les priorités définies**
- 2021 : Participation financière de la CA GG au déficit de l'opération de réhabilitation de l'îlot du Gouch, à hauteur de 118 332 €
 - 2023 : l'étude préopérationnelle mis en avant sur les 4 communes SRU des secteurs à enjeux pour la réalisation d'études de faisabilité RHI-THIRORI. Sur les 10 secteurs identifiés, les études seront déclenchées au même moment (automne 2023) et seront menées sur 8 mois pour une restitution 2024
 - 2024-2025 : Prise en charge d'une partie du déficit d'opération (en solde du montant engagé en 2021), soit à nouveau 118 332 €. L'îlot du Gouch mobilise également les aides à la production de logements sociaux, soit 72 500 €, 50 % ayant été engagé en 2021 (action 3,2)
- 5.4 Mener des actions coercitives sur les bâtis les plus dégradés et/ou vacants où le volet incitatif atteint ses limites**
- Partenariat PDLHI renforcé
 - 2023 : les études de faisabilité permettront d'identifier les outils nécessaires et le déploiement du permis de louer est en réflexion
- +
- Gaillac : opération façade effective au sein du périmètre du Site Patrimonial Remarquable, Graulhet et Rabastens : mise en place d'une opération façade, Lisle-sur-Tarn : délibération sur l'élargissement du périmètre de lutte contre les termites, Rabastens : accompagnement renforcé des propriétaires bailleurs en conventionné avec travaux et intermédiation locative
 - Traitement des copropriétés dans le cadre de l'OPAH RU : accompagnement prévu de 5 copropriétés

Envoyé en préfecture le 03/04/2024
Reçu en préfecture le 03/04/2024
Publié le 03/04/2024

LES INDICATEURS DE SUIVI

S²LOW

☐ Bilans annuels de logements vacants, nombre de réhabilitations, opérations de renouvellement

☐ Etudes d'îlots réalisées : *prévu 2024*

☐ Budget investi

ID : 081-200066124-20240325-31-2024-DEché de

LE BUDGET

[5.1] : 13 163 € étude préopérationnelle (total de 188 992 € avec les études de faisabilités)
Pers. Budgétaires: 420 000 €/3ans

[5.2] *Pers. Budgétaires: 550 000 €/3ans*

[5.3] : 118 332 € participation au déficit du Gouch (reste 118 332 € prévus en financement 2025)
Pers. Budgétaires: 118 000 €/3ans

MENER UNE ACTION FORTE DE REHABILITATION DU BATI ANCIEN

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

LES ACTIONS A ENGAGER

En préalable, il est rappelé que le traitement de l'habitat insalubre ne relève pas d'une compétence communautaire, mais bien communale ou préfectorale selon les situations.

6.1 Poursuivre la participation au PDLHI dans le cadre défini par le protocole d'accord

- Participation aux réunions PDLHI
- ❑ 2023- 2025 : Le PDLHI sera copilote avec la CA GG des cotech LHI qui seront organisés dans le cadre de l'OPAH RU

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

- Atelier interne Habitat fin 2022 sur les pouvoirs de police du Maire en lien avec l'habitat indigne
- 2023 – 2025 : Le bureau d'études en charge du suivi-animation des OPAH aura pour mission le conseil aux communes dans la mise en œuvre des pouvoirs de police.

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

- ❑ 2023- 2025 : Au lancement des dispositifs, il est envisagé de mener une communication/sensibilisation auprès des travailleurs sociaux pour la présentation des aides et le volet LHI

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

- Atelier habitat interne et formation sur le permis de louer
- ❑ 2023 – 2025 : L'OPAH prévoit 15 dossiers LHI et l'OPAH RU 25 dossiers. Le bureau d'études en charge du suivi-animation des OPAH aura pour mission le repérage des situations d'habitat indigne et accompagnera les communes sur des visites afin de réaliser les diagnostics (le volume de visites sera limité)
- ❑ 2023 – 2025 : Graulhet et Rabastens : déploiement prévu du permis de louer

6.5 Rechercher des solutions (relogements...)

- ❑ 2023 – 2025 : Le bureau d'études en charge du suivi-animation des OPAH aura pour mission la recherche de solutions de relogement pour les situations les plus complexes (volume d'accompagnement limité)

Envoyé en préfecture le 03/04/2024

Reçu en préfecture le 03/04/2024

Publié le 03/04/2024

ID : 081-200066124-20240325-31-2024-DEire des

LES INDICATEURS DE SUIVI

- ❑ Base de données comités techniques et prises de décisions sur les situations remontées : so
- ❑ Nombre de procédures mises en œuvre :
 - non décence : 2 signalements à Graulhet en 2022
 - RSD : 64 signalements entre 2020 et 2022, dont 28 à Graulhet et 19 à Gaillac
- ❑ Nombre de dossiers traités et clos : non suivi

LE BUDGET

-

MENER UNE ACTION FORTE DE REHABILITATION DU BATI ANCIEN

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

LES ACTIONS A ENGAGER

7.1 Approfondir la connaissance des logements vacants (localisation, durée de la vacance, profil des propriétaires), en lien avec les communes

- Meilleure connaissance de la situation de vacance grâce au diagnostic réalisé lors de l'étude préopérationnelle

7.2 Mettre en place la taxe d'habitation sur les logements vacants dans les communes urbaines et bourgs ruraux relais polarisés a minima

- THLV en vigueur depuis 2006 à Gaillac, maintien pour les années à venir
- ❑ THLV envisagée à Graulhet et Lisle-sur-Tarn, en lien avec l'OPAH RU

7.3 Mettre en place un dispositif favorisant l'accession dans l'ancien (prime sortie de vacance sur des périmètres définis, prime accession assortie de travaux et sous plafonds de ressources...)

- ❑ 2023 – 2025 : primes accession prévues dans le cadre de l'ancienne OPAH, elles sont maintenues et s'appliquent pour 4 logements en accession construits par Tarn Habitat. Leur montant total est de 31 250 €, elles seront versées aux accédants.
- ❑ 2023-2025 : OPAH RU : Rabastens, proposition d'une prime à la sortie de vacance à destination des porteurs de projet pour le conventionnement de logement en LOC2 et 3

7.4 Traitement de la vacance au travers des dispositifs opérationnels

- ❑ 2023 – 2025 : l'opérateur en charge de l'OPAH RU et de l'OPAH déploiera des actions spécifiques sur la vacance (contact propriétaires, etc) sur les 4 communes principales et les 8 bourgs relais

7.5 Accompagner le recyclage d'ilots (dont une partie en démolition) pour rendre plus attractifs les logements dans les centres anciens,

- Avancement du recyclage de l'ilot du Gouch : livraison prévisionnelle 2^{ème} semestre 2024
- ❑ 2024 Etudes de faisabilités RHI-THIRORI

7.6 Encourager le bail à réhabilitation

- Accompagnement financier des bailleurs sociaux pour la mise en œuvre de bail à réhabilitation prévue dans le nouveau règlement d'aides

Envoyé en préfecture le 03/04/2024
Reçu en préfecture le 03/04/2024
Publié le 03/04/2024
ID : 081-200066124-20240325-31-2024-DE selon

LES INDICATEURS DE SUIVI

- ❑ Evolution de la vacance selon l'INSEE entre 2014 et 2020
- ❑ Tableau de bord de suivi des primes accordées aux ménages accédants et en sortie de vacance : SO
- ❑ Bilans annuels d'OPAH : SO
- ❑ Nombre de baux à réhabilitation : 0

LE BUDGET

[7.3] Pers. Budgétaires: 31 250 €/3ans

7 MENER UNE ACTION FORTE DE REHABILITATION DU BATI ANCIEN

7. Mener une action renforcée de résorption de la vacance

Les avancées notables



- Consolidation de l'ingénierie interne et à destination des élus
- Amplification de l'accompagnement des ménages à l'amélioration au travers de dispositifs successifs
- Compensation par l'ingénierie communautaire de la volatilité des dispositifs d'amélioration
- Préparation à la mise en place d'un dispositif local OPAH et OPAH RU
- Aboutissement des travaux d'ingénierie sur l'ilot du Gouch à Graulhet
- Réflexion sur la mise en place du permis de louer
- Diminution de la vacance

Les difficultés



- Position complexe de l'agglomération sur une compétence communale ou d'Etat : la lutte contre l'habitat indigne
- Instabilité des dispositifs d'amélioration du parc privé, de rang national, régional ou départemental

Perspectives 2023 - 2025

- Mise en œuvre de l'OPAH RU et l'OPAH

AXE 2 - MENER UNE ACTION FORTE DE REHABILITATION DU BATI ANCIEN

ACTIONS			Actions réalisées 2020-2022	BUDGET 2020-2022	ETAT	PRIORITE 2023-2025	2023 - 2025
4	1	Rénovam	Dispositif jusque 2020 – solde dossiers jusque 2023 (1377 dossiers pour 13 M travaux et 6,6 M sub.)	235 899 €	■■■■■	Réalisé	-
4	2	Dispositif opérationnel habitat multithématique	PIG Dpt 2022 + guichet unique Abondement aides CAGG	80 242 €	■■■■□□	Poursuite	Réalisation d'études pré-opérationnelles d'OPAH Engagement du suivi-animation d'une OPAH communautaire et d'une OPAH-RU en 2024 Poursuite participation au Guichet unique
4	3	Conseils gratuits aux propriétaires	Guichet unique Tarn Rénov'Occitanie	6 940 €	■■■■□□		
4	4	Communication	Permanences Campagnes comm Tarn Rénov Occitanie 2021 et 2022		■■■■□□	Poursuite	Dans le cadre des OPAH et OPAH RU
5	1	Etude préopérationnelle	Étude pré-opérationnelle OPAH 2022	13 163 €	■■■■■	Réalisé	-
5	2	OPAH RU	-		□□□□□□	A engager	2 ^{ème} trimestre 2024
5	3	Opérations de restructuration à l'îlot	Gouch – participation déficit	118 332 €	■■□□□□	Poursuite	Poursuite opération Gouch Etudes de faisabilités engagées 2023
5	4	Actions coercitives	-		□□□□□□	A engager	À définir via les études de faisabilités

AXE 2 - MENER UNE ACTION FORTE DE REHABILITATION DU BATI ANCIEN

ACTIONS			Actions réalisées 2020-2022	ETAT	PRIORITE 2023-2025	2023 - 2025
6	1	Partenariat PDLHI	Participation au PDLHI Étude pré-op.	■ ■ ■ ■ ■	Poursuite	Partenariat renforcé dans le cadre des OPAH
6	2	Promouvoir appui PDLHI aux communes		■ ■ ■ ■ ■	Poursuite	
6	3	Formation auprès communes et partenaires pour améliorer signalements	Atelier fin 2022 sur police du maire	■ ■ ■ ■ ■	Poursuite	Engagement suivi-animation OPAH : missions de l'opérateur sur sensibilisation auprès des partenaires, appui aux communes dans les visites LHI, conseil sur procédures...
6	4	Actions de repérage et visites		■ ■ ■ ■ ■	Poursuite	
6	5	Relogement	-	■ ■ ■ ■ ■	A engager	Engagement suivi-animation OPAH : mission opérateur sur dossiers complexes
7	1	Connaissance lgts vacants	Étude pré-opérationnelle OPAH	■ ■ ■ ■ ■	Poursuite	Dans le cadre OPAH
7	2	THLV	Étude pré-opérationnelle OPAH	■ ■ ■ ■ ■	Poursuite	Poursuite à Gaillac – envisagé par autres communes dans cadre OPAH
7	3	Accession et vacance	Primes accession Gouch	■ ■ ■ ■ ■	Poursuite	OPAH-RU : aides aux travaux. Primes sortie de vacance/accession à Rabastens
7	4	Dispositifs opérationnels vacance	-	■ ■ ■ ■ ■	Poursuite	Engagement suivi-animation
7	5	Recyclage d'îlots	Avancement îlot du Gouch	■ ■ ■ ■ ■	Poursuite	Lancement études de faisabilités 2023
7	6	Bail à réhabilitation	Ancien RI T&D	■ ■ ■ ■ ■	Poursuite	Soutien BAR dans nouveau règlement LLS 2023

AXE 3 PORTER UNE ATTENTION PARTICULIERE AUX BESOINS DE CERTAINS PUBLICS

8. Elaborer une stratégie pour les jeunes en début de parcours, en combinant les réponses et les dispositifs existants
9. Favoriser le maintien à domicile tout en proposant ponctuellement une offre résidentielle neuve pour les personnes âgées ou handicapées
10. Prendre en compte les besoins de ménages en difficulté de parcours résidentiel
11. Répondre aux besoins d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage

LES ACTIONS A 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

- Peu d'évolution dans les typologies produites en locatif social
- Mi-2023 : Bonification des aides aux bailleurs sociaux pour la réalisation de T1/T2 dans le nouveau règlement d'aide à la production
- ❑ 2023 – 2025 : Réfléchir à des réponses innovantes en termes de produits jeunes, adaptées aux caractéristiques du territoire
- ❑ 2023 – 2025 : Questionner la problématique des attributions aux jeunes lors de l'élaboration de la grille de cotation

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

- Réalisation d'un diagnostic sur le logement des jeunes : état des besoins et des réponses, création d'un répertoire des acteurs locaux et identification de pistes (aides aux petits logements, intermédiation locative, colocation)
- Le service jeunesse / éducation de la CA GG travaille à la formalisation d'engagements à destination des jeunes dans le cadre de la convention CAF. Un diagnostic des besoins est en cours et des pistes évoquées : soutien aux associations locales, identification d'un budget de communication sur les dispositifs existants

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...

- A noter la fermeture du FJT de Graulhet : la structure de 50 chambres dans un bâtiment ancien génèrait trop de charges pour un taux de remplissage trop faible. La structure reçoit chaque semaine, et plus fréquemment ces derniers temps, des appels de jeunes cherchant à être logé.

LES INDICATEURS DE SUIVI

- ❑ Evolution du nombre de logements sociaux
• + 294 T1 / T2 parmi les résidences principales en 6 ans, + 1640 T4 et + sur la même période
- ❑ Nombre de T1/T2 remis en marchés
• Par les bailleurs sociaux : 13 T1/T2 sur 22 logements produits en AA
- ❑ Production de LLS
• en T1/T2 : 23 %
• en T3 : 36 %

LE BUDGET

PORTER UNE ATTENTION PARTICULIERE AUX BESOINS DE CERTAINS PUBLICS

8. Elaborer une stratégie pour les jeunes en début de parcours, en combinant les réponses et les dispositifs existants

LES ACTIONS A ENGAGER

Evolution importante du contexte : à l'écriture du PLH, les opérateurs étaient très présents et les élus avaient des craintes sur la sortie de programmes trop nombreux. Des programmes sont sortis, mais pas autant que prévus. Des opérateurs sont toujours présents mais proposent des programmes peu adaptés aux besoins des habitants locaux, proposant le plus souvent des résidences privées onéreuses. Les communes souhaiteraient être accompagnées sur des programmes plus accessibles financièrement, type logements locatifs sociaux et habitat inclusif.

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

- Création de deux résidences pour seniors à Gaillac
 - Résidence Foucaud : réhabilitation pour créer 4 T1 et 11 T2 en location (1277 à 1600 €/mois)
 - Les Cepages – Domitys : 111 lgts en construction, vendu près de 4000€/m²
- Réflexion en cours en lien avec la politique d'attribution dans le parc locatif social
- ❑ 2023 – 2025 : Questionner la problématique des attributions aux personnes âgées lors de l'élaboration de la grille de cotation

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...)

- Fin 2023 : organisation d'un atelier sur l'habitat inclusif, avec présentation d'expériences et échanges

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)

- Déploiement d'une aide aux travaux d'adaptation dans le cadre des dossiers ANAH
- ❑ 2023 – 2025 : déploiement d'aides à l'adaptation des logements dans le cadre de l'OPAH (objectif 105 dossiers en 3 ans) et l'OPAH RU (50 dossiers en 5 ans), à hauteur de 500 € pour les propriétaires très modestes et 250 € pour les propriétaires modestes

Envoyé en préfecture le 03/04/2024

Reçu en préfecture le 03/04/2024

Publié le 03/04/2024

ID : 081-200066124-20240325-31_2024-DEnnes

LES INDICATEURS DE SUIVI



- ❑ Suivi de l'offre gl
âgées : *non réalisé*
- ❑ Nombre de logements adaptés à la perte d'autonomie : *SO*
- ❑ Nombre de logements nouveaux créés pour les personnes âgées : *au moins 127 à Gaillac*

LE BUDGET

PORTER UNE ATTENTION PARTICULIERE AUX BESOINS DE CERTAINS PUBLICS

9. Favoriser le maintien à domicile tout en proposant ponctuellement une offre résidentielle neuve pour les personnes âgées ou handicapées

LES ACTIONS A ENGAGER

Contexte : actuellement, les communes ayant à gérer des situations d'urgence ne se tournent pas vers le SIAO, qui lorsqu'il a été sollicité, n'a pas pu apporter de solutions (du fait de l'absence d'offre d'hébergement locale ?).

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

- Participation de la CA GG aux réunions organisées par le PDALHPD

10.2 Mobiliser les aides en faveur de la production d'une offre locative très sociale

- 29 % des agréments 2020-2022 en PLAI, soit 133 logements
- Nouveau règlement d'interventions adopté mi 2023 : renforcement de l'accompagnement pour la production de PLAI adapté :
 - Neuf : 2 200 € PLAI commune tendue et 4000 € PLAI commune non tendue
 - A/A : 13 000 € /lgt pour A/A et bail à réhabilitation + 5000 € si PLAI

10.3 Mettre à plat les capacités de réponse aux besoins d'urgence et développer l'information aux communes

- non réalisé

10.4 Etudier les réponses à développer pour les problématiques non couvertes (exemple: une pension de famille)

- Projet de pension de famille à Graulhet pour 22 places - finalement abandonné

10.5 Définir les publics prioritaires et les objectifs de relogement dans l'accord collectif intercommunal, en lien avec le PDALHPD, et s'appuyer sur le réseau des acteurs locaux pour déployer les actions

10.6 Assurer le suivi de l'accord collectif intercommunal (labellisation et suivi des ménages prioritaires)

- actions à supprimer / à articuler avec la mise en œuvre de la CIL, CIA, PPGDID

LES INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de PLAI produites par le SIAO : 133
PLAI agréées en 3 ans
- Nombre de places d'urgence et d'insertion : SO
- Nombre de demandes émanant du territoire au SIAO : SO

LE BUDGET

PORTER UNE ATTENTION PARTICULIERE AUX BESOINS DE CERTAINS PUBLICS

10. Prendre en compte les besoins de ménages en difficulté de parcours résidentiel

LES ACTIONS A ENGAGER

11.1 Garantir et gérer l'accueil de passage sur les aires d'accueil actuelles (lien avec le gestionnaire, programmation de travaux...)

- Réalisé en continu
 - Gestion de l'accueil, entretien courant, convention de gestion avec Soliha jusque 2023, puis gestion par SG2A l'Hacienda qui emploie 2 ETP pour la gestion des aires et ½ ETP pour la gestion sociale
- 2020 : Travaux d'amélioration et de réhabilitation des aires : 37 448 €

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...)

- SDAHGV suivi en continu : participation active à l'élaboration du schéma, aux réunions, etc.
- Définition d'un objectif de 10 places à créer sur le territoire : 10 terrains familiaux locatifs, fléchés sur le territoire du Rabastinois

11.3 Poursuivre le travail mené sur l'organisation et l'accueil du grand passage et retravailler une solution pour le grand passage

- Création du SMIX en 2023
- 2023-2025 : Investissements conséquents pour l'aménagement de l'aire

11.4 Accompagner les ménages sédentarisés, en voie de sédentarisation et ménages sur des terrains non constructibles au travers d'une MOUS (diagnostic social, définition des réponses les plus adaptées à leurs modes d'habiter)

- 2024 : étude à engager

LES INDICATEURS DE SUIVI

Envoyé en préfecture le 03/04/2024
Reçu en préfecture le 03/04/2024
Publié le 03/04/2024
ID : 081-200066124-20240325-31_2024-DEsoins

■

Nombre de places (SDGV)

■

Nombre de familles relogées par la MOUS



LE BUDGET

- [11,1] cumulé 2020 – 2022 :
- 550 966 € en fonctionnement
 - 50 367 € en inv.
- Pers. Budgétaires: 474 000 €/3ans*
- [11.3] : *Pers. Budgétaires: 303 000 €/3ans*
- [11.4] : *Pers. Budgétaires: 61 000 €/3ans*

PORTER UNE ATTENTION PARTICULIERE AUX BESOINS DE CERTAINS PUBLICS

11. Répondre aux besoins d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage

Les avancées notables

- 
- La compétence Gens du Voyage assumée
 - Recentrage du règlement d'intervention de la CA GG en faveur des ménages en diffultés (PLAI, PLAI adapté, bail à réhabilitation)

Les difficultés

- 
- L'acuité des problématiques aux yeux des élus et des sujets de compétences partagés avec d'autres partenaires (jeunes et Région, seniors et Département)

Perspectives 2023 - 2025

- Renforcement de la connaissance des problématiques et des possibilités opérationnelles (formation)
- Mise en place de la CIL, élaboration de la CIA et du PPGDID

AXE 3 - PORTER UNE ATTENTION PARTICULIERE AUX BESOINS DE CERTAINS PUBLICS

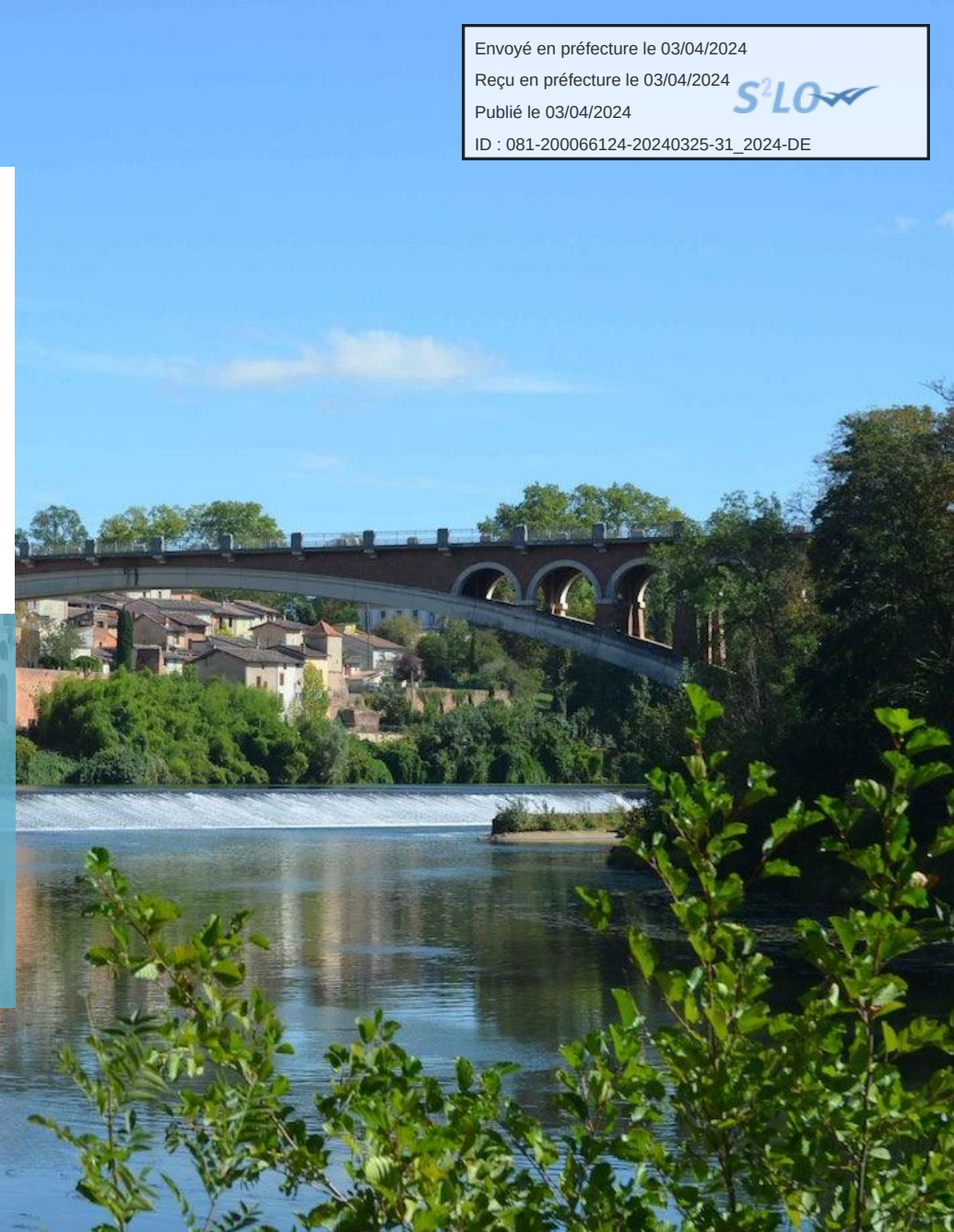
ACTIONS			Réalisé 2020-2022	ETAT	PRIORITÉ 2023-2025	2023 - 2025
8	1	Création et captation de petits logements	-	■ ■ □ □ □ □	Poursuite	Evolution RI LLS 2023 avec bonification aides pour création T1/T2 Réfléchir à programmation à destination des jeunes Dans cadre CIL/CIA – intégrer réflexion Jeunes pour cotation
8	2	Communication sur outils existants pour accès au lgt	-	□ □ □ □ □ □	Poursuite	Etat des lieux réalisé en 2023 en interne (stage) Diagnostic plus précis sur la problématique logement jeunes réalisé 2023-2024 par l'agglomération (service Education/Jeunes). Voir mise en œuvre, y compris au travers CTG (CAF).
8	3	Mise en relation jeunes et bailleurs	-	□ □ □ □ □ □		
8	4	Réseau des acteurs	-	□ □ □ □ □ □	A engager	
9	1	Suivi de la programmation seniors	Evolution contexte : moins d'opérateurs et programmes qu'à l'élaboration PLH	□ □ □ □ □ □	A engager	Réflexion à intégrer dans le cadre CIL/CIA
9	2	Valorisation d'expériences	-	■ □ □ □ □ □	Poursuite	Atelier habitat inclusif 2023
9	3	Contribution aux réflexions partenariales sur vieillissement	-	□ □ □ □ □ □	A engager	Partenariat avec le Département
9	4	Aide technique et financière	Abondements CAGG aides adaptation aux particuliers	■ ■ ■ □ □ □	Poursuite	Mise en œuvre des objectifs OPAH et OPAH RU (obj. 155 dossiers sur 5 ans)

AXE 3 - PORTER UNE ATTENTION PARTICULIERE AUX BESOINS DE CERTAINS PUBLICS

ACTIONS			Réalisé 2020-2022	BUDGET 2020-2022	ETAT	PRIORITÉ 2023-2025	2023 - 2025
10	1	Réseau PDALHPD	Participation CAGG		■ ■ ■ □ □ □	A renforcer	-
10	2	Production offre très sociale	Aide à production PLAI		■ ■ ■ ■ □ □	Poursuite	Evaluer l'impact du nouveau règlement d'aide en faveur PLAI adapté
10	3	Mise à plat capacités de réponse aux besoins d'urgence et info aux communes	-		□ □ □ □ □ □	A engager	-
10	4	Développement de structures	-		■ ■ ■ □ □ □	Poursuite	
10	5	Accord collectif interco définition	-		□ □ □ □ □ □	A supprimer	SO
10	6	Accord collectif interco suivi	-		□ □ □ □ □ □		
11	1	Gestion des aires d'accueil	Convention gestion Soliha	601 333 €	■ ■ ■ ■ ■ ■	Poursuite	2023 : gestion attribuée à SG2A
11	2	Définition des besoins d'accueil	Suivi SDAHGV		■ ■ ■ ■ □ □	Poursuite	Suites MOUS
11	3	Grands passages	-	2000 €	■ ■ □ □ □ □	Poursuite	Création SMIX 2023 – projet d'aire pérenne
11	4	Sédentarisation	-		□ □ □ □ □ □	A engager	MOUS 2024

AXE 4 ORGANISER LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT ET FAIRE DU PLH UN ESPACE D'ÉCHANGES ET D'EXPERIMENTATION POUR LES ACTEURS LOCAUX

- 12. Mettre en place un dispositif partenarial rapproché avec les bailleurs sociaux
- 13. Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier et un pilotage partenarial
- 14. Organiser l'information et la communication sur l'habitat à destination des habitants



LES ACTIONS A ENGAGER

12.1 Etablir un suivi de la programmation du développement de l'offre locative sociale avec les bailleurs: vers un plan pluriannuel de développement et d'amélioration du parc social

- Tableau de suivi de la production alimenté en continu
- Rédaction des Contrats de Mixité Sociale dans les 4 communes SRU
- Rencontres régulières prévues avec les bailleurs sociaux dès 2024

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 Elaborer, mettre en œuvre et suivre la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) sur la base d'un socle commun départemental

12.5 Construire le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID)

- Non réalisé

2023 – 2025 : installation de la CIL et élaboration de la CIA et du PPGDID

Envoyé en préfecture le 03/04/2024

Reçu en préfecture le 03/04/2024

Publié le 03/04/2024

ID : 081-200066124-20240325-31_2024-DE

LES INDICATEURS DE SUIVI S²LO

- ❑ Tenue des instances
- ❑ Suivi des objectifs définis dans la CIA : *non réalisé*
- ❑ Vision pluriannuelle de la programmation : court terme (année 1/n+1), en préparation (année n+2/+3), en perspective (n+4/+5) : *vision court terme dans le cadre du suivi de la programmation, vision en préparation sur les communes SRU dans le cadre des CMS*

LE BUDGET

[12.2] Pers. Budgétaires: 50 000 €/3ans

ORGANISER LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT ET FAIRE DU PLH UN ESPACE D'ECHANGES ET D'EXPERIMENTATION POUR LES ACTEURS LOCAUX

12. Mettre en place un dispositif partenarial rapproché avec les bailleurs sociaux

LES ACTIONS A ENGAGER

13.1 Dimensionner, constituer et renseigner un observatoire de l'habitat et du foncier, connecté avec les dispositifs départementaux produisant des données

- Formation d'un agent sur la mise en place de l'observatoire
- Premières réunions organisées et réflexions engagées sur les données à intégrer à l'observatoire

☐ 2023 – 2025 : Mise en place d'un observatoire du foncier et de l'habitat

13.2 Intégrer progressivement le repérage des copropriétés fragiles et prévenir leur dégradation à partir du suivi d'indicateurs

- Analyse des copropriétés réalisée dans le cadre de l'étude préopérationnelle : 39 copropriétés en vulnérabilités dans les 4 centres-anciens
- OPAH RU : objectif de 5 copropriétés à accompagner

13.3 Suivre les projets, établir les bilans annuel et triennal du PLH

- Bilan 2020 réalisé
- Bilan triennal en cours

☐ 2023 – 2025 : réalisation de bilans annuels

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

- Organisation d'ateliers habitat internes, de sessions de formation aux élus
- Organisation d'un salon de la rénovation 2023, dont la thématique sera élargie

13.5 Pérenniser les instances de pilotage mises en œuvre dans le cadre du PLH et restituer les bilans dans ce cadre

- Organisation d'ateliers habitat interne
 - 2020 : Renovam et accompagnement à la rénovation énergétique
 - 2021 : logement communal, bail à réhabilitation, logement social
 - 2022 : SRU, Lutte contre l'habitat indigne
 - 2023 : permis de louer, logement partagé et inclusif

Envoyé en préfecture le 03/04/2024

Reçu en préfecture le 03/04/2024

Publié le 03/04/2024

ID : 081-200066124-20240325-31_2024-DE

LES INDICATEURS DE SUIVI S²LO

- ☐ Suivi des indicateurs
- ☐ Bilans annuels et triennaux du PLH
- ☐ Tenue des rendez-vous de l'habitat

LE BUDGET

[13.1] Pers. Budgétaires: 38 600 €/3ans

[13.3]

- ☐ 9 030 € en fonctionnement : mission suivi et évaluation PLH AUAT

ORGANISER LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT ET FAIRE DU PLH UN ESPACE D'ECHANGES ET D'EXPERIMENTATION POUR LES ACTEURS LOCAUX

13. Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier et un pilotage partenarial

LES ACTIONS A ENGAGER

14.1 Informer les habitants sur les différents dispositifs mis en place (amélioration de l'habitat, accession à la propriété, accès au parc locatif social...) et sur les permanences existantes

- Bonne diffusion des dispositifs et des aides sur le site internet
- **Création de flyers, affiches et relai par les communes (affichage municipal et bulletin)**
- **Campagne sur le guichet unique**

14.2 Mettre en place un dispositif d'information et d'accueil des demandeurs de logements sociaux

- Réflexion à engager avec les communes dans le cadre de l'élaboration du PPGDID

14.3 Rédiger et diffuser un guide de l'Habitat (plaquette d'information, site internet de l'Agglomération)

- Réflexions sur le salon de la rénovation de 2023 et le développement du réseau de partenaires pour sa mise en place : le salon s'adresse aux propriétaires occupants et bailleurs, organisé à Gaillac. Le salon pourra s'élargir sur les thématiques de l'habitat et de la transition écologique
- Le guide de l'habitat ne semble plus adapté, considérant les évolutions très rapides des dispositifs et l'obsolescence inévitable d'un document publié : préférence à l'utilisation des médias en ligne et ponctuels

14.4 Structurer le dispositif de communication en s'appuyant sur les communes et sur les acteurs locaux et départementaux

- Dispositif de communication déjà bien déployé à l'échelle communautaire sur toutes les politiques publiques

14.5 Poursuivre l'information juridique liée au logement (Permanences ADIL)

- Convention ADIL reconduite

LES INDICATEURS DE SUIVI

- ☐ Actions de communication des vecteurs les plus performants (site internet, plaquette...)
- ☐ Fréquentation de la permanence ADIL
- ☐ Nombre d'enregistrement de demandes de logements sociaux

LE BUDGET

- [14.1] Pers. Budgétaires: 45 000 €/3ans
- [14.2] 2 882 € en fonctionnement : mission suivi et évaluation PLH AUAT
- [14.3] Pers. Budgétaires: 51 000 €/3ans
- [14.4] 32 250 € en fonctionnement : permanence ADIL
Pers. Budgétaires: 24 500 €/3ans

ORGANISER LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT ET FAIRE DU PLH UN ESPACE D'ECHANGES ET D'EXPERIMENTATION POUR LES ACTEURS LOCAUX

14. Organiser l'information et la communication sur l'habitat à destination des habitants

Les avancées notables



- Une implication auprès des communes sur la formation / l'information sur les différentes thématiques du logement
- Un salon de l'habitat à destination du grand public

Les difficultés

- Un contexte 2020 – 2022 perturbé par les changements d'équipe

Perspectives 2023 - 2025

- Renforcement du partenariat avec les bailleurs sociaux et formalisation d'instances d'échanges régulières puis mise en place de la CIL
- Études pour la définition des stratégies liées aux attributions
- Réorganisation gouvernance interne et avec les communes (notamment SRU)
- Un salon de l'habitat qui sera étoffé et ouvert à d'autres acteurs
- Mise au point d'un observatoire

AXE 4 - ORGANISER LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

ACTIONS			Réalisé 2020 - 2022	BUDGET 2020-2022	ETAT	PRIORITÉ 2023-2025	2023 - 2025
12	1	Suivi de la programmation LLS	Tableau de suivi de la production		■ ■ ■ □ □ □	Poursuite	2023 : CMS A partir 2024 : partenariat renforcé bailleurs sociaux
12	2	Installation CIL	-		□ □ □ □ □ □	À engager	2024 : Lancement études pour installation CIL et adoption CIA, PPGD
12	3	Définition orientations document cadre	-		□ □ □ □ □ □	À engager	
12	4	Elaboration CIA	-		□ □ □ □ □ □	À engager	
12	5	Elaboration PPGDID	-		□ □ □ □ □ □	À engager	
13	1	Observatoire de l'habitat	Formation d'un agent Echanges internes		■ □ □ □ □ □	À engager	À structurer et formaliser dans cadre suivi PLH
13	2	Repérage des copropriétés	Étude pré-op OPAH 2022		■ ■ ■ □ □ □	À engager	Réflexion pour intégration à l'observatoire
13	3	Bilans annuels et triennal du PLH	Bilan 2020 réalisé – non communiqué	9030 €	■ ■ ■ □ □ □	A poursuivre	Bilan triennal en cours À partir 2024 bilan annuel
13	4	« RDV habitat » annuel	-		■ □ □ □ □ □	À engager	A destination partenaires et habitants : Salon/Forum de l'habitat
13	5	Pérenniser les instances de pilotage PLH	Organisation d 'ateliers internes		□ □ □ □ □ □	À engager	Mise en place instances d'échanges avec bailleurs dès 2024 puis à partir 2025 : CIL annuelle/ instance de suivi du PLH Mise en place comité technique 4 communes SRU

AXE 4 - ORGANISER LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

ACTIONS			Réalisé 2020 - 2022	BUDGET 2020-2022	ETAT	PRIORITÉ 2023-2025	2023 - 2025
14	1	Information et accueil demandeurs LLS	-		□□□□□□	À engager	Dans cadre PPGD
14	2	Guide de l'habitat	Mise à jour en continu du site internet Communication sur les dispositifs existants, et guichet unique	2 882 €	■□□□□□	Poursuite	Guide l'habitat peu adapté au vu des évolutions constantes : plutôt communication digitale / Communication OPAH / renforcement du réseau d'acteurs / Forum de l'Habitat
14	3	Mobiliser les communes et acteurs locaux pour communication	Relais de communication auprès acteurs locaux		■ ■ ■ □ □ □	Poursuite	-
14	4	Poursuite information ADIL	Soutien à l'ADIL pour permanences sur le territoire	32 250 €	■ ■ ■ □ □ □	Poursuite	Reconduction convention ADIL / Ateliers organisés

LES ÉLÉMENTS BUDGÉTAIRES

ET CONCLUSIONS

LES MOYENS HUMAINS : 6 ETP

UN SERVICE HABITAT STRUCTURÉ ET CONNECTÉ A LA VISION TRANSVERSALE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT M. PIEDANEL

**SERVICE
INFO.GÉO**
Sylvain Fort

**SERVICE
URBA.**
Cécile
Danesin

**SERVICE
HABITAT**
Valentine
Aubert

**SERVICE
PCAET**
Amélie
Galand

**SERVICE
URBA. DE
PROJET**
Boris
Andrieu

**SERVICE
MOBILITE**

- **Emilie FARNIERE**

Responsable administrative et financière

- **Sarah FIRMIN**

*Instruction des aides, gestion
administrative*

- **Olivier MONTIER**

Chargé de mission habitat privé

- **Laurie PONT**

Cheffe de projet OPAH

- **Axel GOUT**

*Chargé de mission habitat public –
observatoire, Gens du voyage*

SYNTHESE BUDGETAIRE

1 607 950 € DE DÉPENSES BRUTES EN 3 ANS*, SOIT 535 983 €/AN ET 6 ETP AU SERVICE HABITAT

*hors subventions



PRODUCTION

514 909 € cumulé 2020 – 2022

- 14 000 € fonc.
- 500 909 € inv.

Recettes : 71 120 € TEPCV



PUBLICS

603 333 € cumulé 2020 – 2022

- 552 966 € fonc.
- 50 367€ inv.

Recettes : 244 232 € ALT2 (GDV)



AMELIORATION

454 576 € cumulé 2020 – 2022

- 129 811 € fonc.
- 324 765 € inv.

Recettes :

- 325 700 € fonc. (ADEME, ANAH et Région)
- 198 062 € inv TEPCV
- 117586 € : “produit des cessions d’immobilisations” (ilot du Gouch)



GOUVERNANCE

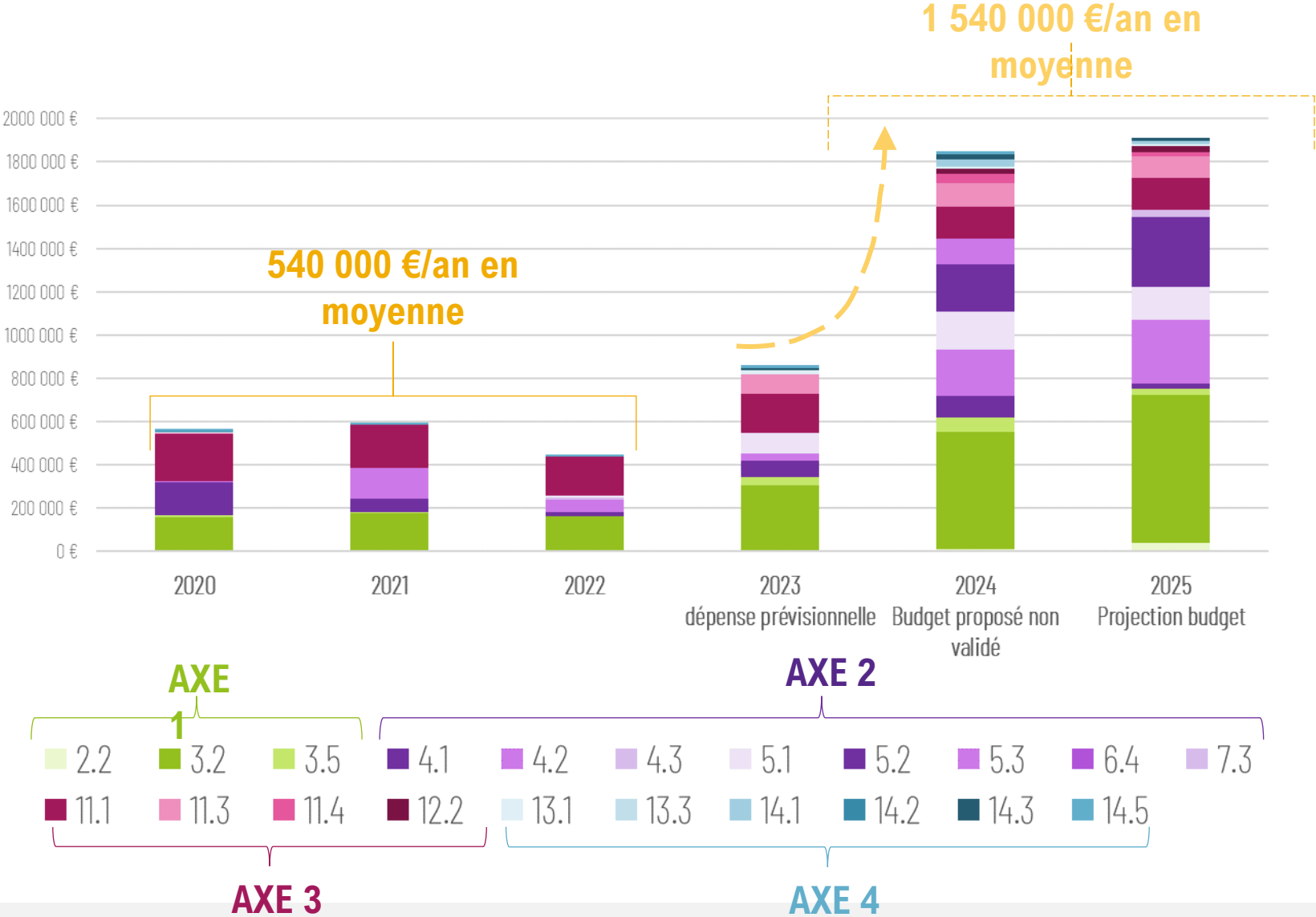
35 132 € cumulé 2020 – 2022

- 35 132 € fonc.

	2020-2022			MOYENNE / AN TOTAL
	TOTAL	FONC	INV	
AXE 1	514 909 €	14 000 €	500 909 €	171 636 €
AXE 2	454 576 €	129 811 €	324 765 €	151 525 €
AXE 3	603 333 €	552 966 €	50 367 €	201 111 €
AXE 4	35 132 €	35 132 €	0 €	11 711 €
	1 607 950 €	731 909 €	876 041 €	535 983 €

SYNTHÈSE BUDGÉTAIRE ET PERSPECTIVES

LES BUDGETS PRÉVISIONNELS TRADUISENT LA MONTÉE EN CHARGE ET L'ENGAGEMENT OPÉRATIONNEL



3.2 Soutiens financiers à la production locative pour faire levier sur la production

4.2 Dispositif opérationnel pour accompagner les propriétaires dans la réhabilitation de leur logement en couvrant l'ensemble des thématiques = OPAH

5.1 Définir une stratégie d'intervention dans les centres anciens = OPAH RU

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

11.1 Gestion des aires d'accueil
11.3 Aménagement de l'aire de grand passage

	2020	2021	2022	2023 <i>dépense prévisionnelle</i>	2024 <i>Budget proposé non validé</i>	2025 <i>Projection budget</i>
2.2					10 000 €	40 000 €
3.2	158 750 €	179 250 €	161 750 €	306 500 €	544 650 €	682 250 €
3.5	11 821 €	3 338 €	0 €	40 000 €	64 000 €	32 000 €
4.1	152 278 €	63 821 €	19 800 €	72 892 €	100 000 €	21 000 €
4.2		21 067 €	59 175 €	35 233 €	216 500 €	296 125 €
4.3			6 940 €			
5.1			13 163 €	95 783 €	174 434 €	150 000 €
5.2					216 500 €	326 625 €
5.3	318 €	118 014 €			118 014 €	
6.4					675 €	
7.3						31 250 €
11.1	221 352 €	201 243 €	178 738 €	177 961 €	147 962 €	148 000 €
11.3	2 000 €			92 031 €	111 000 €	100 000 €
11.4					41 200 €	20 000 €
12.2					25 000 €	25 000 €
13.1				18 600 €	10 000 €	10 000 €
13.3	8 400 €	630 €				
14.1					30 000 €	15 000 €
14.2	2 882 €					
14.3				10 000 €	26 000 €	15 000 €
14.5	10 500 €	10 500 €	11 250 €	11 250 €	13 250 €	

568 301 €	597 863 €	450 816 €	860 250 €	1 849 185 €	1 912 250 €
-----------	-----------	-----------	-----------	-------------	-------------

SYNTHÈSE BUDGÉTAIRE ET PERSPECTIVES

LES BUDGETS PRÉVISIONNELS TRADUISENT LA MONTÉE EN CHARGE ET L'ENGAGEMENT OPÉRATIONNEL

UN BILAN EN DEMI-TEINTE MAIS DES PERSPECTIVES SOLIDES

Envoyé en préfecture le 03/04/2024

Reçu en préfecture le 03/04/2024

Publié le 03/04/2024

ID : 081-200066124-20240325-31_2024-DE



Le contexte de la première période triennale n'a pas été simple

Il explique principalement les retards d'engagement des actions. En effet, la crise sanitaire cumulée aux changements d'exécutifs communaux et intercommunaux, a conduit à remettre certains sujets en débat et à proposer des informations et formations pédagogiques aux nouvelles équipes.

Les dispositifs changent souvent, il faut se réadapter aux nouvelles conditions d'exercice (volet amélioration du parc privé).

Pour autant, les objectifs de production ont été atteints, notamment en termes de mixité sociale.

2023 - année de transition pour réengager les actions

En 2023, l'agglomération se dote de ses propres outils en faveur de l'amélioration du parc privé : une OPAH sur l'ensemble du territoire et une OPAH-RU pour les 4 polarités principales. Pour autant, la continuité des dispositifs régionaux et départementaux a été bien assurée par la CA GG depuis 2020.

Elle a également revu son règlement d'intervention (le précédent vivait toujours sous le régime des EPCI fondateurs).

Enfin, des Contrats de Mixité Sociale sont activés avec les communes en rattrapage, en parallèle du PLH

Une équipe technique étoffée aujourd'hui, prête à activer l'opérationnel

L'ensemble des sujets énoncés dans le PLH peuvent désormais être activés avec une équipe Habitat bien étoffée pour une agglomération de cette taille.

L'agglomération a veillé aussi à la transversalité de l'action interservices : notamment sur les aspects fonciers, réglementaire et opérationnel.

Un des enjeux pour le deuxième triennal est bien évidemment de se reconnecter aux partenaires et acteurs de l'habitat et de l'aménagement, afin que la feuille de route soit bien intégrée par toutes les parties prenantes.

Un engagement financier qui devrait prendre un rythme de croisière

La CA Gaillac Graulhet a engagé un budget de plus de 500K€ par an, hors ingénierie interne, ce qui est significatif pour ce profil de territoire. Mais l'ensemble des actions n'a pas pu être engagé.

Le dispositif d'amélioration du parc privé fait clairement monter en charge le budget de la collectivité. Dans le même temps, l'amplification des budgets relatifs à la production, le soutien au locatif social et/ou à la remobilisation du parc vacant représentent des efforts marqués de la collectivité.

Des perspectives à tenir d'autant plus que le contexte immobilier est incertain

L'Agglomération est engagée dans l'élaboration de son PLUi, qui devrait permettre une meilleure maîtrise du développement résidentiel.

Mais il faudra aussi composer avec le ZAN, qui ne sera pas sans impact sur le marché immobilier, qui connaît des évolutions du fait de l'augmentation des taux de crédit, de la disparition annoncée du PTZ en individuel... ou encore de l'étiquetage énergétique du parc ancien.