



Contrat de mixité sociale (2026-2028)

Objectifs, engagements et actions pour la production
de logement social sur la commune de Lescure-d'Albigeois

Entre,

La Commune de Lescure-d'Albigeois, représentée par son Maire, Bernard DELBRUEL, vu la délibération du conseil municipal du, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La Communauté d'Agglomération de l'Albigeois représentée par sa Présidente, Madame Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, vu la délibération du Conseil Communautaire en date du, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'Etablissement Public Foncier d'Occitanie représenté par son Directeur Foncier Ouest, Monsieur Dominique BUISSON,

L'État, représenté par le préfet du Tarn, Monsieur Simon BERTOUX,

Préambule : Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de Lescure-d'Albigeois est soumise aux obligations SRU depuis la parution de la loi du 13 décembre 2000. Avec, au 1^{er} janvier 2025, un taux de 10,99 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 20%, la dynamique de rattrapage de la commune est à poursuivre.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de Lescure-d'Albigeois a conclu un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025. Afin de permettre la poursuite de cet effort, la commune souhaite conclure un nouveau contrat pour la période 2026-2028.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Lescure-d'Albigeois d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2026-2028.

Les élus et la direction de la commune de Lescure-d'Albigeois, le service planification de l'Agglomération de l'Albigeois, le service politiques de l'habitat de l'Agglomération de l'Albigeois et le service construction habitat et appui territorial de la Direction Départementale des Territoires du Tarn, les services de l'Établissement Public Foncier d'Occitanie ont à travers leurs échanges et réunions œuvrés à la rédaction du présent contrat.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune,
- 2^e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social,
- 3^e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2026-2028.

Présentation de la commune de Lescure-d'Albigeois

La commune de Lescure-d'Albigeois se situe dans le périmètre de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois. Sa population était de 4585 habitants en 2022 (*source : Insee*). Au 1^{er} janvier 2025, le nombre de logements correspondant à des résidences principales sur la commune s'élevait à 1911 résidences. Au regard de sa population, Lescure-d'Albigeois est la troisième commune la plus importante de l'EPCI après Albi et Saint-Juéry. Entre 2016 et 2022, le taux de croissance annuel moyen de la population était de 0,3%.

Le territoire de la commune est varié, avec un centre historique doté d'un habitat dense et de bâtiments anciens. Des zones peu densément urbanisées s'étendent dans la plaine, principalement le long de l'avenue de l'Hermet et de la route d'Arthès. Au sud se trouve une zone agricole, riche en maraîchages, dans la boucle du Tarn. Au nord se trouvent des forêts et des zones vallonnées, tandis qu'au nord-ouest se situent des zones d'habitat dense et diffus, séparées des autres par la Route Nationale 88 qui constitue un obstacle majeur pour la circulation des personnes sur le territoire. Enfin, le long de la RN 88 et plus particulièrement à l'Arquipeyre et au Ségalar se trouvent des zones commerciales et d'activités

L'emploi sur la commune est essentiellement tertiaire avec quelques exploitations agricoles restantes. L'indicateur de concentration de l'emploi était de 66,5 en 2022 (*source : Insee*).

La commune est couverte par un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 11 février 2020. Elle est également couverte par un Plan Local de l'Habitat (PLH) a été approuvé en 2025 pour la période 2025-2030 ; Le service planification de l'agglomération a la charge de l'évolution des documents d'urbanisme et le service politiques de l'habitat de l'agglomération a la charge de l'évolution du PLH.

Les aides à la pierre restent une prérogative de l'État, la communauté d'agglomération de l'Albigeois n'en étant pas délégataire.

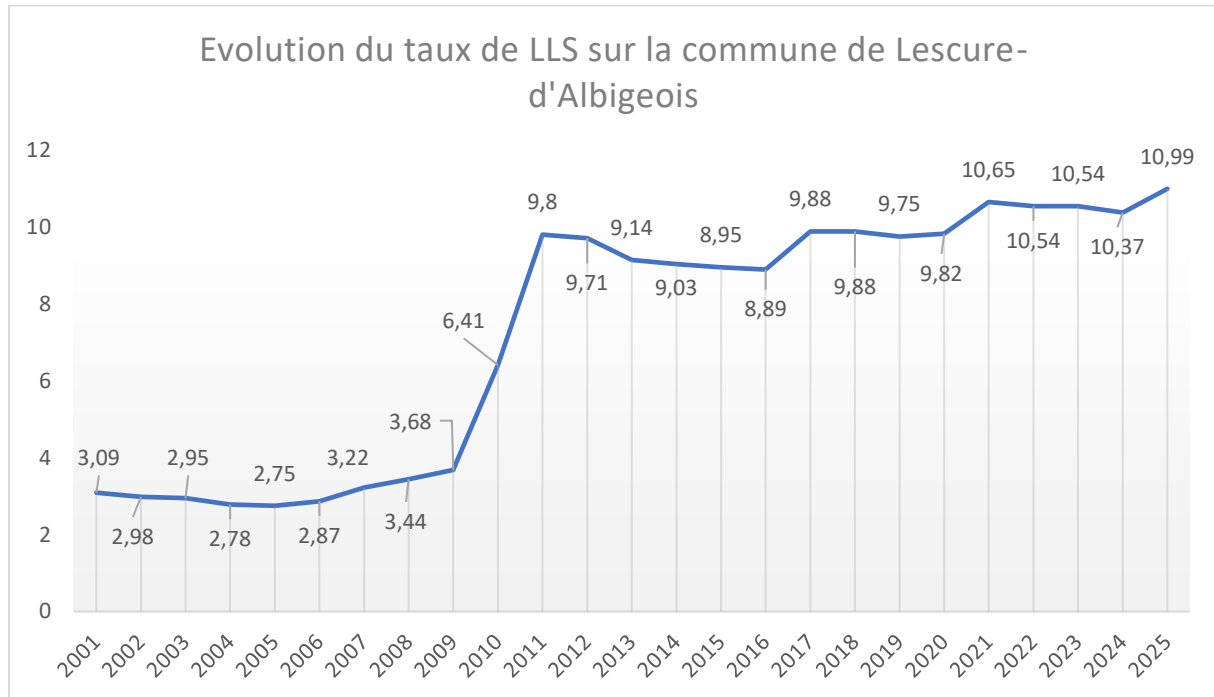
Avec 10,99% de logements sociaux au 1er janvier 2025, la commune de Lescure-d'Albigeois accusait alors un déficit de 172 logements locatifs sociaux (LLS) pour atteindre les 20% de LLS.

Afin de permettre à la commune de répondre à ses obligations en matière de construction de logements sociaux, l'EPF d'Occitanie s'est vu confier une mission d'acquisitions foncières sur les secteurs préalablement définis pour la réalisation d'opérations d'aménagements ou de constructions d'au moins 40% de logements sociaux.

1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

1) Évolution du taux de logement social

1.1 Données graphiques issues des inventaires de l'Etat :



1.2 Analyse :

Période 2001 – 2004 :

Durant cette période, les constructions de logements sociaux n'ont pas été suffisantes par rapport aux constructions de résidences principales pour maintenir le taux de LLS au niveau où il était initialement. Celui-ci a chuté de 3,09 % à 2,75 %, pour son plus bas historique depuis la mise en application de la loi SRU.

Période 2005 – 2008 :

Sur cette période un rattrapage du taux de LLS s'amorce, il est notamment lié à la construction de logements sociaux, route de Saint Michel, par Tarn Habitat.

Période 2009-2010 :

Importante augmentation du taux de LLS de 3,68 % en 2009 à 9,8% en 2011, liée à l'édification d'un grand nombre de logements sociaux dans le cadre d'une opération d'ensemble, en collaboration avec le bailleur social Tarn Habitat et le constructeur Maisons Claires, au lieu-dit « Najac ».

Période 2011-2016 :

De nouveau une période de baisse du taux de logements sociaux, les constructions de LLS ne compensant pas les constructions de résidences principales.

Période 2017-2021 :
 Maintien puis légère augmentation du nombre de LLS, grâce à quelques opérations ponctuelles (construction de 14 logements sociaux chemin du Sérayol-Haut par l’opérateur Tarn Habitat). (50 LLS agréés pour l’OAP des Grèzes et 41 LLS agréés pour l’OAP de Najac qui n’apparaissent pas dans l’inventaire car les logements n’étaient pas encore livrés au 1^{er} janvier 2025)

Période 2022-2025 :
 Maintien puis légère augmentation du taux de LLS. Cette augmentation du taux n’est pas due à la réalisation de logements sociaux, mais à la diminution importante en 2025 du nombre de résidence principale (-143 résidences principales en 2025 par rapport à 2024).

1.3 Répartition Géographique :
 La carte en annexe du contrat de mixité sociale présente l’implantation des logements locatifs sociaux existants situés sur la commune de Lescure-d’Albigeois.

2) État des lieux du parc social et de la demande locative sociale

2.1 Taille des logements :
 Sur les 210 logements locatifs sociaux de la commune, 175 sont gérés par des bailleurs sociaux.

En 2024, les 175 logements gérés par les bailleurs sociaux sont répartis comme suit :

Millésime	Zone	Type de construction			Nombre de pièces				
		Collectifs	Etudiants	Individuels	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou plus
2024	Lescure-d'Albigeois	66	0	109	0	19	44	99	13
		37,71%	0,00%	62,29%	0,00%	10,86%	25,14%	56,57%	7,43%

Source rapport AUAT 2024

Il est à comparer avec la demande de logements, hors mutation, sur la commune fin décembre 2025 :

Millésime	Zone	Nombre de pièces					Total
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou plus	
2025	Lescure-d'Albigeois	2	28	30	21	11	91
		2,17%	30,43%	32,61%	22,83%	11,95%	100%

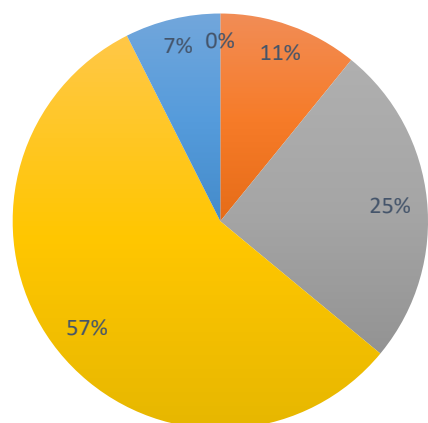
Source infocentre SNE données au 27/03/2026

Le nombre de logements est resté inchangé par rapport à 2022, la demande a en revanche augmenté.

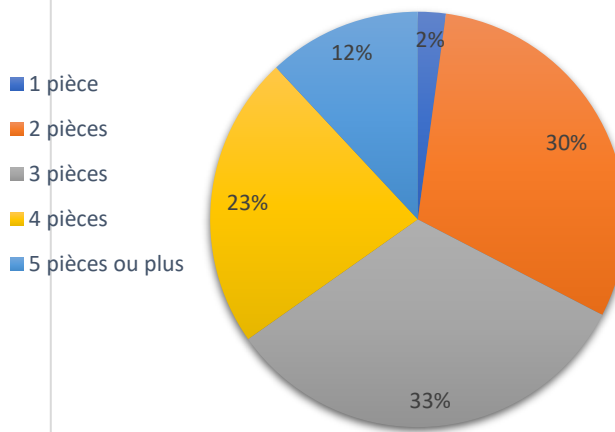
A noter pour la lecture de ces données : Si un demandeur indique comme choix dans ses demandes plusieurs tailles de logement, c'est le plus petit logement qui est retenu pour les données exploitées ci-dessus.

Il y a, au regard de ces données, proportionnellement, une demande en petits logements plus forte que le taux de petits logements disponibles dans le parc des bailleurs publics. Il y a ainsi un certain décalage entre l'offre et la demande. (NB : par rapport à 2022, la demande a augmenté de 140%)

Répartition par taille des logements du parc des bailleurs sociaux



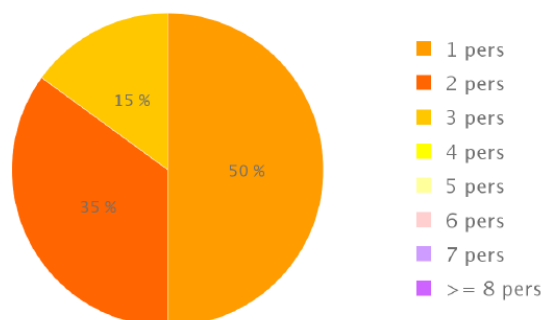
Répartition par taille de logements demandés fin décembre 2025



Source infocentre SNE données au 27/03/2026

2.2 Taille des ménages pour les demandes satisfaites, hors mutation, sur la dernière période triennale :

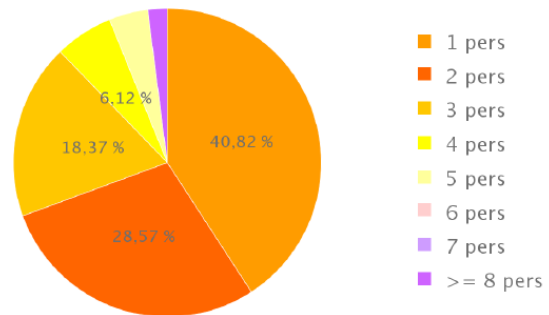
Taille ménage	Nb d'attributions	Taux
1 pers	10	50,00%
2 pers	7	35,00%
3 pers	3	15,00%
4 pers	0	
5 pers	0	
6 pers	0	
7 pers	0	
>= 8 pers	0	



Source infocentre SNE données au 27/03/2026

A comparer avec la taille des ménages ayant une demande, hors mutation, en cours au 31 décembre 2025 :

Taille ménage	Nb de demandes	Taux
1 pers	20	40,82%
2 pers	14	28,57%
3 pers	9	18,37%
4 pers	3	6,12%
5 pers	2	4,08%
>= 8 pers	1	2,04%



Source infocentre SNE données au 27/03/2026

Des données à souligner sur les demandes hors mutation de logements en cours fin décembre 2025 : 40,82 % des demandes de LLS concernent des personnes seules. Les ménages de 1 ou 2 personnes représentent eux plus de 68% des demandes. A contrario cela signifie qu'environ près de 32 % des ménages sont composés de 3 personnes et plus.

2.3 Classement énergétique du parc de logements sociaux

En 2024, les DPE énergie ont été réalisés pour 174 des 175 logements du parc des bailleurs sociaux :

DPE Energie						
A	B	C	D	E	F	G
14	17	120	15	7	1	0

Source rapport AUAT 2024

Le patrimoine des bailleurs sociaux compte peu de « passoires thermiques ». Néanmoins c'est 4,6 % des logements sociaux qui sont classés avec un indice E ou F (pas de logement classé G). Pour mémoire, les logements classés F seront interdits à la location dès 2028, les logements classés E seront interdits à la location à partir de 2034.

2.4 Tension sur le parc social :

Les données sur les demandes, hors mutation, pour la commune de Lescure-d'Albigeois sont les suivantes :

	2023	2024	2025	Période triennale 2023-2025
Demandes en stock au 1 janvier (avec la commune de Lescure-d'Albigeois en 1 ^{er} choix)	53	40	49	142
Attributions au 31 décembre	8	8	4	20
Nombre de demandeurs par attribution	6,6	5,0	12,3	7,1

Source infocentre SNE données au 27/03/2026

Pour comparaison, sur la période triennale 2023-2025, le nombre de demandeurs par attribution est de 3,21 pour l'ensemble de l'agglomération de l'Albigeois.

Le nombre de 7,1 demandeurs par attribution peut refléter deux causes :

- Une demande importante, en proportion, de la population de l'agglomération de l'Albigeois pour la commune de Lescure-d'Albigeois,
- Une faible rotation des locataires sur les logements de la commune.

2.5 Taux de vacance dans le parc social des bailleurs sociaux :

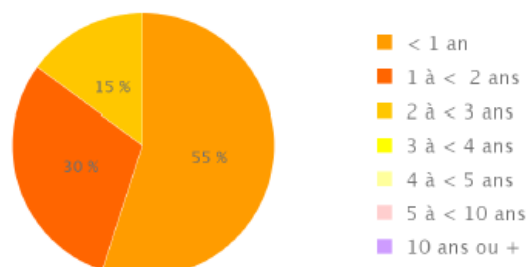
Selon les données RPLS, en 2025, il n'y a pas de logement vacant à Lescure d'albigeois. Le délai de la vacance se situe entre 1 et 9 mois maximum.

2.6 Délais d'attribution :

Le délai d'attribution moyen, hors mutation, pour la période triennale 2023-2025 est de 12,3 mois sur la commune de Lescure-d'Albigeois

Le délai d'attribution moyen est de: 12,3 mois

Délai	Nb d'attributions	Taux
< 1 an	11	55,00%
1 à < 2 ans	6	30,00%
2 à < 3 ans	3	15,00%
3 à < 4 ans	0	0,00%
4 à < 5 ans	0	0,00%
5 à < 10 ans	0	0,00%
10 ans ou +	0	0,00%



Source infocentre SNE données au 27/03/2026

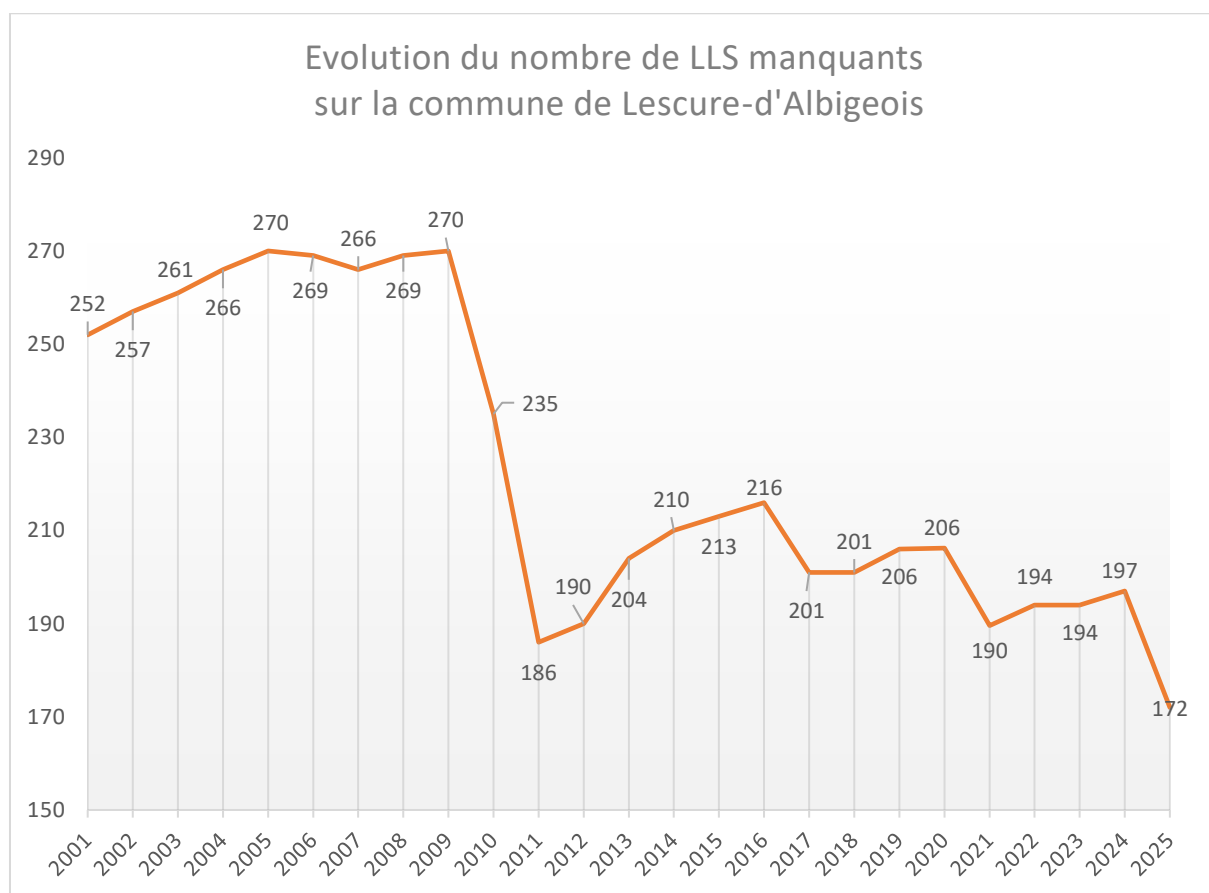
3) Dynamique de rattrapage SRU

3.1 Tableau de synthèse des trois dernières périodes triennales :

Bilans triennaux SRU		2017-2019		2020-2022		2023-2025	
Objectifs		71		103		49	
« Réalisés »*		0		91		13	
Taux d'atteinte		0%		88,35%		26%	
% de PLAI	% de PLS	0%	0%	34,07%	0%	0%	100 %

*Le tableau fait apparaître les bilans triennaux qui prenaient en compte les logements agréés. Ainsi, les 24 logements construits en 2017 n'apparaissent pas dans le bilan de la période triennale 2017-2019, ceux-ci ayant été agréés et comptabilisés pour la période triennale 2011-2013. De même les 91 logements agréés pour la période 2020-2022 correspondent à des logements dont la mise en chantier a débuté en 2025 et 2026.

3.2 Données graphiques de l'évolution du nombre de LLS manquants :

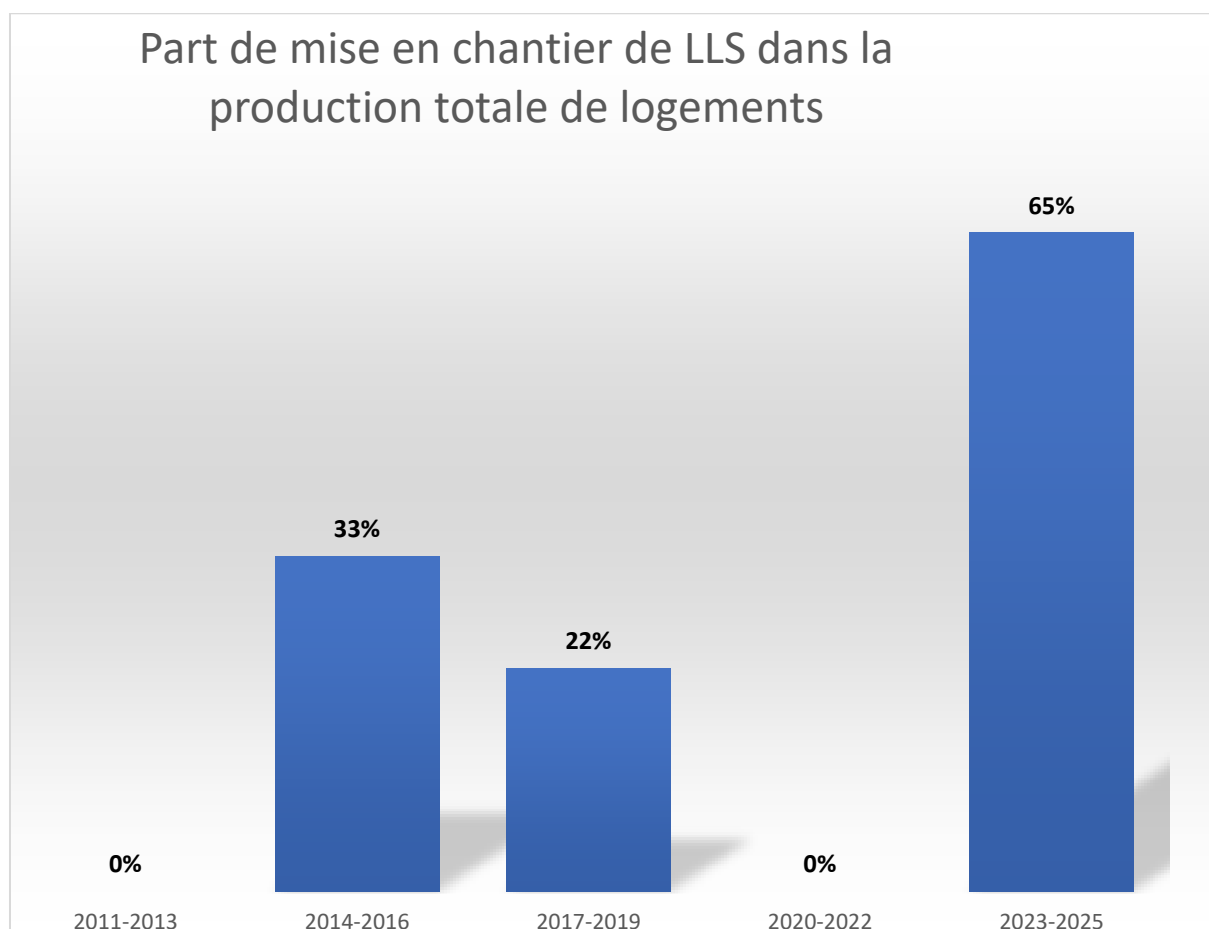


Source inventaire de l'Etat

La période 2009-2010, qui correspond à la construction des logements sociaux sur le lieu-dit Najac, représente la baisse la plus significative du nombre de logements sociaux manquants.

La baisse du nombre de logements manquants entre l'année 2024 et l'année 2025 est due essentiellement à la baisse du nombre de résidence principale sur la commune (-143 logements).

3.3 Part des logements locatifs sociaux dans les mises en chantier :



Source Sitadel

Les mises en chantier réalisées en 2023-2025, n'apparaissent pas encore dans l'inventaire du 1^{er} janvier 2025. L'achèvement de tous ces chantiers sera effectif au 1^{er} janvier 2027.

4) Les modes de production du logement social

Sur les périodes triennales 2020-2022 et 2023-2025, 100% des projets agréés sont sous maîtrise d'ouvrage directe d'organisme HLM (aucun logement locatif social réalisé en VEFA et aucun LLS en acquisition-amélioration).

2^{ème} volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

1) Action foncière

Difficultés observées et défis à relever :

L'absence de terrains sous maîtrise foncière publique et la rétention foncière des terrains privés qui pourraient faire l'objet d'aménagement représentent les principales difficultés rencontrées sur la commune.

Jusqu'à aujourd'hui, seules des acquisitions par voie amiable ont été réalisées pour mener à bien les opérations destinées à la production de logements locatifs sociaux. Il pourra s'avérer nécessaire d'engager une politique foncière plus volontariste pour la concrétisation de certains projets avec une dureté foncière élevée (préemption, DUP, etc.).

La stratégie foncière devra permettre d'assurer une répartition équilibrée des nouveaux logements sociaux sur le territoire, tout en veillant à leur bonne acceptation par les riverains.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance :

Analyse du foncier :

Plusieurs analyses du foncier ont déjà été réalisées par le passé sur le territoire de la commune ; notamment en 2021 un Atlas des gisements fonciers réalisé par la C2A et en 2023 où l'EPF Occitanie a réalisé pour le PLH un diagnostic foncier. Un atlas des gisements fonciers figure au PLH 2025-2030.

En partenariat avec la communauté d'agglomération de l'Albigeois et l'EPF Occitanie, la commune de Lescure-d'Albigeois s'engage à établir un nouveau diagnostic et un programme d'actions foncières. Le diagnostic devra notamment permettre :

- D'identifier les gisements fonciers disponibles, une étude menée par le service politiques de l'habitat et le service d'information géographique de l'agglomération, en y associant la commune, est déjà en cours de réalisation,
- D'identifier les terrains propriétés de la commune qui seraient mobilisables,
- D'analyser le foncier communal mutable,
- D'établir le potentiel financier d'acquisitions foncières,
- D'identifier les besoins en termes de structures et d'infrastructures.

Ce travail devra être coordonné avec l'atlas des gisements fonciers à réaliser dans le cadre de la révision du PLUi.

Le programme devra traduire le diagnostic en opérations qui devront être compatibles avec les caractéristiques de développement de la commune et de l'agglomération (l'évolution démographique et économique, les caractéristiques du parc de logements, la desserte en transports collectifs, les écoles, l'accueil périscolaire...).

Portage foncier :

En application de la convention de carence établie en 2021, l'État et la commune de Lescure-d'Albigeois ont confié à l'EPF d'Occitanie des missions d'acquisitions en vue de la réalisation d'opérations d'aménagements ou de constructions comprenant au moins 40% de LLS sur les secteurs suivants :

- Centre Bourg et périphérie (village, avenue de l'Hermet, les Grèzes, Barricade, Dardié)
- Secteur Est (secteur des Prats et les Gourgues)
- Secteur de Gaillaguès (route de la Drèche, chemin de la voie, chemin de Lavergne, jusqu'à la limite avec la RN 88)

La commune de Lescure-d'Albigeois a également conclu avec l'EPF Occitanie et la communauté d'Agglomération une convention opérationnelle en 2020 pour le centre-ville et une autre convention opérationnelle en 2025 pour le secteur de l'OAP de la Drèche.

Renouvellement urbain :

Selon les données LOVAC 2026, il y a 51 logements vacants depuis plus de 2 ans dans le parc privé sur le territoire de Lescure-d'Albigeois.

La commune en partenariat avec la communauté d'agglomération de l'Albigeois étudiera les opportunités de renouvellement urbain (logements vacants, friches...).

Négociation foncière :

Un travail important de négociation foncière a été réalisé sur les projets précédents notamment avec l'EPF Occitanie pour la réalisation de l'opération de l'OAP des Grèzes (50 logements LLS)

2) Urbanisme et aménagement

Difficultés observées et défis à relever

Accorder la temporalité des documents d'urbanisme et la temporalité des projets d'aménagement peut représenter une difficulté importante pour la réalisation des projets de logements locatifs sociaux ; les documents d'urbanisme définissent des objectifs à réaliser à moyen et long terme et les projets de construction ont des objectifs à atteindre à court terme.

Les documents d'urbanisme offrent un panel d'outils variés qui peuvent favoriser et orienter la construction de logements locatifs sociaux, mais aussi permettre de favoriser une certaine typologie de logement. L'un des défis de la prochaine période triennale sera d'incorporer de manière pertinente ces mécanismes dans les documents d'urbanisme comme cela a été le cas pour l'OAP de la Drèche sur la période 2023-2025 qui a fait partie des éléments figurant à la modification n°4 du PLUi

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

A- Documents d'urbanisme actuels

La commune de Lescure-d'Albigeois est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 11 février 2020. Pour favoriser la production de logements sociaux sur la commune de Lescure-d'Albigeois, ce document comporte notamment :

- L'ensemble des zones à urbaniser de la commune se trouve en secteur de mixité sociale. Dans ces secteurs toute opération à destination d'habitation, sous destination logement, doit comporter une part minimale de logements locatifs à compter d'un seuil de déclenchement. Pour la commune de Lescure-d'Albigeois le seuil de déclenchement est de 4 logements et le taux minimal de LLS à intégrer est de 25 %, pour l'ensemble des secteurs de mixité sociale, à l'exception des OAP.

- Deux emplacements réservés logements,
- Trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec un taux minimum de logements locatifs sociaux allant de 25 à 50%. (L'OAP des Grèzes et l'OAP de Najac ayant fait l'objet d'opération en cours d'achèvement concernant la partie logements sociaux).

Les Emplacements Réservés pour le Logement

Le règlement graphique du PLUi identifie des « Emplacements Réservés pour le Logement (ERL) ». Chaque ERL fait l'objet d'une programmation spécifique :

Dénomination ERL au DGR du PLUi	ERL_LES_01	ERL_LES_02
Adresse	Allée Claude Nougaro	Chemin de Gaillaguès
Références cadastrales	BI 76, 77, 80, 81, 83, 268, 152p, 269p	BH 220, 221, 225 et 226
Superficie	23 566 m ²	3 292 m ²
Programme global	De l'ordre de 90 logements (OAP Najac Sud)	De l'ordre de 8 logements (OAP de la Drèche)
% min de Logements Locatif Sociaux	30 %	100 %
Bénéficiaire en cas de mise en demeure d'acquiescer	Commune	Commune

L'opération liée à l'emplacement réservé ERL_LES_01 est en cours de réalisation

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Sur le secteur de la commune de Lescure-d'Albigeois, le PLUi comporte trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec des éléments portant notamment sur leur aménagement, leur programmation, l'organisation des circulations, la prise en compte de l'environnement.

- OAP des Grèzes
- OAP de Najac Sud
- OAP de la Drèche

Les opérations liées aux OAP des Grèzes et de Najac Sud sont en cours de réalisation ou d'achèvement.

B – Evolution des documents d'urbanisme :

Révision du SCOT et du PLUi

Le SCOT a engagé sa révision en décembre 2023, le PLUi devrait également être révisé afin d'intégrer les nouveaux objectifs en matière de lutte contre l'artificialisation des sols, conformément à la loi climat et résilience du 22 août 2021 modifié par la loi ZAN de 2023 : avant le 22 février 2027 pour le SCOT et avant le 22 février 2028 pour le PLUi. Pour mémoire, à défaut d'une mise en conformité du SCOT, les ouvertures à l'urbanisation des zones AU seront

suspendues et à défaut d'une mise en conformité du PLUi, les autorisations d'urbanisme en zone à urbaniser ne pourront plus être délivrées.

Ces révisions seront l'opportunité d'étudier la possibilité de mettre en place de nouveaux outils, mais également de réajuster si nécessaire les outils déjà existants (règlements écrits et graphiques, OAP...).

Si au terme du diagnostic foncier, il s'avère que les gisements fonciers identifiés ne permettent pas à des opérateurs de réaliser les logements sociaux locatifs escomptés, il sera également nécessaire d'étudier les zones AU fermées, ainsi que les conditions de leur ouverture à l'urbanisation (modification ou révision du PLUi, déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLUi).

3) Programmation et financement du logement social

Difficultés observées et défis à relever

La principale difficulté concernant la programmation et le financement du logement social est de réussir à construire un équilibre financier viable avec les opérateurs. Le prix actuel du foncier, l'augmentation des coûts de la construction et des aménagements pèsent de manière importante sur le budget des réalisations.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

Commune de Lescure-d'Albigeois :

La commune a mis en œuvre des efforts financiers importants pour favoriser la production de logements aidés sur son territoire, notamment en termes d'aménagements et d'adaptation des voies et réseaux pour permettre l'implantation des opérations de logements. A titre d'illustration, pour permettre l'aménagement de l'OAP des Grèzes, il a fallu redimensionner les structures et infrastructures desservant la future zone d'habitation. Ceux-ci concernent le chemin des Grèzes et la voie dite « Cami Viel » et seront réalisés pour les montants suivants :

Eau potable : renforcement du réseau	330 000 €
Eaux usées	290 000 €
Eaux pluviales	410 000 €
Voirie (reprise structure chaussée, déplacement doux)	870 000 €
Eclairage public (pose et réfection)	280 000 €
Enfouissement des réseaux aériens (éclairage public et télécommunication)	410 000 €
Total estimatif des travaux	2 590 000 €

La commune s'engage à poursuivre cette politique de financement sur la prochaine période triennale 2026-2028

Communauté d'Agglomération de l'Albigeois :

Le programme local de l'habitat (PLH) 2025-2030 de la communauté d'agglomération de l'Albigeois a été approuvé le 11 février 2025. Il comprend cinq grandes orientations, déclinées en vingt-six fiches actions :

- soutenir une production de logements répondant aux enjeux de sobriété foncière, de qualité de vie et de transition écologique ;
- accompagner l'adaptation, la rénovation et la réhabilitation du parc existant ;
- assurer à tous l'accès à un habitat abordable et diversifié, permettant un meilleur équilibre territorial ;
- construire des réponses adaptées pour les publics spécifiques ;
- piloter et animer le PLH.

Plus particulièrement l'action 13 du PLH vise à développer le parc locatif social sur le territoire.

Afin de répondre aux objectifs de production et de rénovation des logements locatifs sociaux fixés dans le PLH 2025-2030, la communauté d'agglomération de l'Albigeois développe la mise en place d'actions en faveur du logement social. La première consiste à fournir un soutien financier en fonction du mode de financement ci-dessous et de la catégorie de logements éligibles* :

Financement forfaitaire		Opérations de moins de 10 logements	Opérations > ou = à 10 logements
Opérateurs sociaux agréés	PLAI neuf	10 000 € / logement	5 000 € / logement
	PLAI acquisition-amélioration	10 000 € / logement	7 000 € / logement
Organismes agréés maîtrise d'ouvrage (L.365-2 du CCH)	ANAH	10 000 € / logement	8 000 € / logement
Logements communaux	PLAI	10 000 € / logement	

*Cf. Règlement d'intervention de la communauté d'agglomération de l'Albigeois relatif à la production de logements locatifs sociaux
 Les PLAI seront financés dans la limite de 20 PLAI par opération.

Des bonus seront versés en complément du financement forfaitaire :

Bonus thématiques	Subvention par logement
☐ Un <u>bonus</u> pour les grands logements T4 et + en PLAI, PLUS et PLS	1 000 € / logement
☐ Un <u>bonus écologique</u> pour les logements en PLAI (en lien avec le financement de l'Etat : matériaux biosourcés)	1 000 € / logement
☐ Un <u>bonus</u> par logement PLAI dans les communes SRU	2 000 € / logement
☐ Un <u>bonus</u> par logement PLUS dans les communes SRU	1 000 € / logement

Les bonus sont cumulables entre eux. Les subventions sont attribuées sous réserve de l'enveloppe budgétaire de l'Agglomération dédiée.

Seront éligibles aux aides communautaires les opérations inscrites et ayant obtenu :

- un accord de financement de l'État dans le cadre de sa programmation annuelle pour les logements qui relèvent des dispositifs de financements du PLAI, PLUS et PLS tant pour des opérations neuves, qu'en acquisition-amélioration. Dans le cadre de la demande du bonus écologique de l'agglomération, l'accord de financement de l'Etat pour l'obtention du bonus « Matériaux biosourcés » sera obligatoire.*
- un accord de financement de l'ANAH pour les organismes agréés au titre de l'article L365 2 et pour les logements qui relèvent d'une convention en application de l'article L321 8 du CCH modifié par [Décret n°2020-165 du 26 février 2020 - art. 1](#), avec un loyer plafond fixé au niveau du PLAI.*

En contrepartie, la communauté d'agglomération bénéficie d'un contingent réservataire de logements sociaux de 10 % par programme financé. Le contingent réservataire s'applique uniquement aux opérateurs sociaux agréés. La gestion de ces réservations est déléguée à la commune concernée afin de proposer des candidats aux bailleurs.

Ce droit de réservation fait l'objet d'une convention de réservation entre le bailleur social et l'Agglomération.

En complément des subventions à la production de logements locatifs sociaux, l'Agglomération a mis en place depuis le 1er juillet 2025, la garantie d'emprunt pour la production et la rénovation des logements locatifs sociaux. Elle co-garantit à hauteur de 50% les emprunts contractés par les bailleurs sociaux : les organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) agréés et les organismes agréés par le préfet pour le logement des personnes défavorisées.

En contrepartie de la garantie d'emprunt accordée par l'Agglomération, celle-ci disposera d'un second droit de réservation de 10 % du programme financé, arrondi à l'entier supérieur et, avec un minimum d'un logement par opération (cf. Règlement d'intervention relatif à la garantie d'emprunt pour les opérations de logements sociaux).

Une convention de réservation sera établie entre le bailleur social et la communauté d'agglomération de l'Albigeois.

De plus, la communauté d'agglomération de l'Albigeois a adopté, le 1er juillet 2025, un nouveau dispositif d'aide destiné aux propriétaires bailleurs privés souhaitant rénover leurs logements locatifs. Cette aide vient compléter les subventions accordées par l'ANAH dans le cadre du dispositif Loc'Avantages et permet de développer des logements conventionnés dans le parc privé.

Le dispositif prévoit une aide financière complémentaire de l'Agglomération pour différents types de travaux. Pour la rénovation de logements très dégradés ou considérés comme de l'habitat indigne, la subvention de l'Agglomération peut aller jusqu'à 7 000 €. Pour les logements dégradés ou les travaux liés à l'adaptation à l'autonomie, l'aide complémentaire peut aller jusqu'à 4 000 €. Enfin, pour les travaux de rénovation énergétique permettant d'atteindre au minimum la classe énergétique D après travaux, l'aide de l'Agglomération peut aller jusqu'à 7 000 €.

Une prime spécifique pouvant atteindre 4 000 € est également prévue pour les propriétaires qui choisissent l'intermédiation locative, c'est-à-dire la gestion du logement par un organisme agréé ou une agence immobilière à vocation sociale.

Pour bénéficier de ces aides, les logements devront être conventionnés avec l'ANAH et loués à des ménages dont les revenus respectent les plafonds réglementaires

Délégataire des Aides à la Pierre :

Les aides à la pierre sont directement gérées par l'Etat.

EPF d'Occitanie :

Dans le cadre des conventions de portage en cours sur Lescure-d'Albigeois, l'EPF d'Occitanie s'engage à accompagner la commune dans ses projets d'acquisition foncière dans le but de réaliser des programmes de logements contenant 30 % de LLS minimum, sous réserve de la levée préalable des freins à l'urbanisation.

Pourront également être mobilisés des cofinancements d'études préliminaires, ou encore le dispositif de minoration foncière consistant à réduire le prix de revient des biens lors de la revente, dans le cadre d'opérations de logement social financièrement déséquilibrées.

4) Attribution aux publics prioritaires

Par arrêté préfectoral en date du 14 juin 2016, la communauté d'agglomération s'est dotée d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) co-présidée par la préfecture du Tarn et la communauté d'agglomération de l'Albigeois. A cette occasion, les orientations du document cadre de la CIL ont été adoptées en novembre 2018. Il fixe les orientations en matière de politique locale et partenariale d'attribution des logements sociaux :

- ✓ orientation 1 : améliorer les équilibres de peuplement dans le parc locatif social afin de diversifier les profils de ménages dans les quartiers prioritaires,
- ✓ orientation 2 : accompagner les ménages dans leurs choix résidentiels pour améliorer la fluidité des parcours résidentiels, notamment pour les demandes de mutation,
- ✓ orientation 3 : développer des outils de connaissance et de suivi pour affiner l'analyse des secteurs de fragilité sociale du territoire albigeois et mieux appréhender les stratégies résidentielles des ménages prioritaires, afin d'optimiser les réponses à apporter aux besoins en logements.

La délibération du 18 décembre 2018 a autorisé la présidente de l'Agglomération à engager les démarches nécessaires à la mise en œuvre de la convention intercommunale d'attribution.

De même, la délibération du 1^{er} juillet 2025 a réactualisé les représentants des différents collèges ainsi que les membres associés.

En 2026, la communauté d'agglomération de l'Albigeois fera appel à un prestataire pour actualiser le document cadre de la CIL et concevoir :

- ✓ la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) ;
- ✓ le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDID) ;

✓ et le système de cotation des demandes de logement social.

Ainsi, la communauté d'agglomération de l'Albigeois est impliquée dans la mise en œuvre de la réforme des attributions de logements locatifs sociaux et dans la gestion de la demande.

3^{ème} volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2026-2028

Article 1^{er} - Les engagements et actions à mener pour la période 2026-2028

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela il « détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'actions foncières, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...] ».

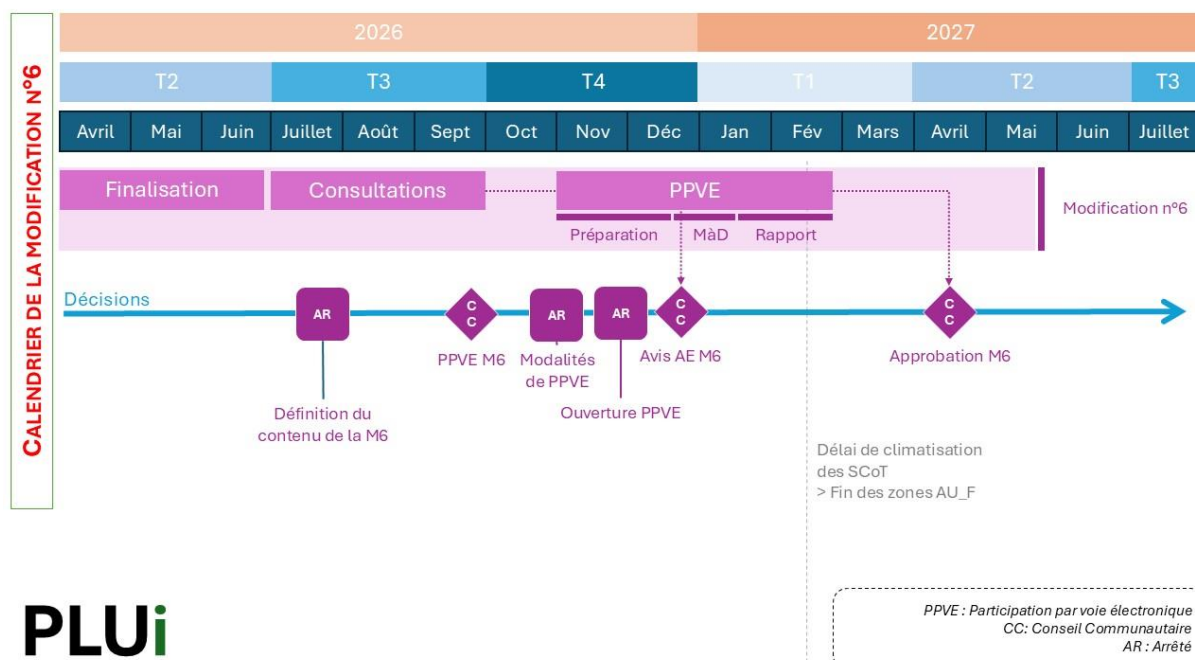
Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2026-2028 :

1/ Actions Foncières

- Diagnostic et programme d'actions foncières – réalisation courant 2026,
- Les bailleurs sociaux vont être, ou ont déjà, été rencontrés par la nouvelle municipalité pour leur présenter les projets de logements sociaux pour la période triennale 2026-2028,
- Etude de faisabilité pour l'ouverture d'une partie de la zone AU_F du Sérayol Haut (projet d'OAP réalisé en 2025).

2/ Urbanisme

- Modification n°6 du PLUi (approbation planifiée à la fin du 1^{er} semestre 2027) :
 - Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU_F du Sérayol Haut.



3/ Programmation et financement

- Financement par la commune des structures et infrastructures publiques nécessaires aux opérations d'aménagement.
- Soutien financier de l'agglomération de l'Albigeois pour la réalisation de logements aidés (déjà mis en place par l'agglomération).
- L'Etat s'engage à délivrer les agréments des logements appartenant aux programmes identifiés dans le présent contrat de mixité sociale (Article 3) selon les règles annuelles de financement en vigueur validées par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) sous réserve de l'éligibilité aux financements desdits logements.
- Dans le cadre des conventions de portage en cours sur Lescure-d'Albigeois, l'EPF d'Occitanie s'engage à accompagner la commune dans ses projets d'acquisition foncière dans le but de réaliser des programmes de logements contenant 30% de LLS minimum, sous réserve de la levée préalable des freins à l'urbanisation.

Pourront également être mobilisés des cofinancements d'études préliminaires, ou encore le dispositif de minoration foncière consistant à réduire le prix de revient des biens lors de la revente, dans le cadre d'opérations de logement social financièrement déséquilibrées.

4/ Attribution aux publics prioritaires

Dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement CIL conception :

- ✓ De la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) ;
- ✓ Du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDID) ;
- ✓ Du système de cotation des demandes de logement social.

Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour la période 2026-2028

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune.

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de Lescure-d'Albigeois correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit **57** logements locatifs sociaux à réaliser sur la période triennale 2026-2028.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2026-2028

Au vu des difficultés liées au foncier, compte tenu des modifications nécessaires des documents d'urbanisme en cours pour permettre la réalisation de nouveaux projets et compte tenu des opérations agréées à réaliser lors des prochaines années, il a été demandé la possibilité d'abaissement du taux de rattrapage selon le niveau autorisé par la loi.

Il est décidé de retenir pour la période 2026-2028 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 43 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2026-2028.

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

Comme autorisé au IX de l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, il a été procédé dans le cadre du contrat de mixité sociale à un abaissement du taux de rattrapage en passant d'un taux plancher de 33 % à un taux abaissé de 25%.

Nom de la Commune	Nombre de LLS manquants au 1er janvier 2025	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2026-2028 avant CMS	Taux de Rattrapage retenu	Objectifs 2026-2028 retenus
Lescure - d'Albigeois	172	33%	57	25%	43

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et 30% maximum de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 13 logements PLAI et un maximum de 13 logements en PLS ou assimilés.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2026-2028 :

La commune s'engage à produire un bilan des actions entreprises sur les différents volets du Contrat de Mixité Sociale durant le premier semestre de l'année civile 2029. Celui-ci devra comprendre une liste exhaustive des logements sociaux locatifs réalisés, des autorisations d'urbanisme accordées pour la réalisation de logements sociaux, du montant des investissements de la commune en lien avec les opérations de logements (structures, infrastructures, subventions...) de l'état des acquisitions foncières, des démarches entreprises auprès des bailleurs sociaux.

Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2026-2028

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir et déjà identifiés s'établit comme suit :

Nom de l'opération	OAP de la Drèche	Future OAP du Sérayol Haut	Réhabilitation Maison Centre Bourg
Adresse	Chemin de Gaillaguès	Avenue Jean Jaurès Lieudit « Sérayol Haut »	Place de l'horloge
Références cadastrales	Section BH n° 77	Section AS n° 1 et 2	Section BA n°555, 556 et 557
Maître d'ouvrage de l'opération	à déterminer	à déterminer	à déterminer
Nombre de logements projetés	30	35	6
Nombre de logements sociaux projetés (au sens de l'inventaire SRU)	30	35	6
Typologies des logements sociaux (PLAI/PLUS/PLS ou assimilés, PSLA/BRS, etc.)	A déterminer	À déterminer	À déterminer
Année de financement prévisionnelle (comprise entre 2026 et 2028)	2027-2028	2027	2027-2028
Année de financement	À déterminer	À déterminer	À déterminer
Observations permettant d'identifier l'état d'avancement des grandes étapes nécessaires à l'aboutissement du projet	• Seule la première tranche de l'OAP qui représente un projet d'environ 30 logements est retenue dans le présent contrat. • Le propriétaire souhaite vendre le terrain objet de la 1^{ère} tranche de l'opération. A ce titre, il a été contacté par plusieurs aménageurs. Un des projets pressentis n'a pu se concrétiser en 2025, du fait de l'absence de partenariat entre	• Modification du PLUi pour ouverture à l'urbanisation de la zone du Sérayol Haut • OAP élaborée en amont de la modification avec possibilité de réaliser les travaux en deux phases. Cette OAP, qui se compose de 4 hameaux, vient s'insérer harmonieusement avec le tissu urbain existant (Cf. annexe) • Le terrain dispose d'équipements publics avec le terrain de jeu attenant à la salle multisport, un magasin de producteur ainsi	• Contact pris par la commune avec le propriétaire du bien. • Rencontre avec un aménageur, • Etude réalisée en par le CAUE dans le cadre du projet d'aménagement de l'ensemble de la parcelle. • Estimation du bien effectuée par l'EPF Occitanie • Le nombre de LLS de l'opération devra être adapté en fonction des échanges avec les bailleurs sociaux afin

	l'aménageur et un bailleur social. • L'OAP a fait l'objet de plusieurs échanges et réunions avec divers aménageurs dont deux ont marqué leurs intérêts pour l'aménagement de la zone. Un avant-projet a été proposé par un des aménageurs. Ce projet est en cours d'étude par le service planification de l'agglomération • Afin de permettre la réalisation d'un projet sur cette zone, le document d'urbanisme a été modifié lors de la modification n°4. • Une convention opérationnelle a été passée entre la commune, l'Agglomération et l'EPF Occitanie. Une intervention de l'EPF pourrait venir accélérer une sortie opérationnelle. • La commune va rencontrer les bailleurs sociaux afin de leur présenter l'opération.	qu'un arrêt de bus desservi par le réseau de transport de l'Agglomération. • Planning urbanisme de l'opération à respecter selon descriptif °2 de l'article 1^{er} du 3ème volet. • Pour respecter le planning de l'opération et permettre la délivrance d'une autorisation d'urbanisme avant février 2028, les bailleurs sociaux seront rencontrés en amont. • L'intervention de l'EPFo sera conditionnée à l'approbation de la modification du PLUi qui intégrera l'ouverture de la zone AU_F ainsi que l'OAP. Cette intervention sera également conditionnée au respect des enjeux ZAN et à la climatisation des documents d'urbanisme.	qu'ils aient la capacité de participer à cette opération. • La commune va rencontrer les bailleurs sociaux afin de leur présenter l'opération.
--	---	---	---

Deux des opérations ci-dessus étaient déjà présentes au CMS établi en 2023-2025, plusieurs éléments permettent de penser que ces deux projets pourront aboutir sur la période 2026-2028 :

- **Concernant l'OAP de la Drèche**

Les propriétaires de la parcelle BH 77 sont dans une démarche active de la vente du terrain l'ancienne usufruitière n'occupant plus les lieux. Le fait que la parcelle soit située dans une OAP encadre le projet et permet son adéquation avec les besoins de la commune en logement sociaux.

- **Concernant la future OAP du Sérayol Haut**

Un projet d'OAP est déjà établi par les services de l'Agglomération. Cette OAP va être intégrée à la modification du PLUi dont l'approbation est prévue pour avril 2027. La mise en adéquation du document urbanisme pour cette opération est donc déjà enclenchée.

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences, afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2026-2028.

Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, cette liste fera l'objet d'un examen régulier et d'une mise à jour en continu par la commune.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

Article 4 – Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

Gouvernance et pilotage stratégique :

La commune assure le suivi du contrat en partenariat avec les signataires.

Le présent contrat est conclu pour une durée de trois ans, renouvelable deux fois.

La commune s'engage à produire un bilan annuel des actions entreprises sur les différents volets du Contrat de Mixité Sociale durant le premier semestre suivant chaque année civile. Celui-ci devra comprendre une liste exhaustive des logements sociaux locatifs réalisés, des autorisations d'urbanisme accordées pour la réalisation de logements sociaux, du montant des investissements de la commune en lien avec les opérations de logements (structures, infrastructures, subventions...) de l'état des acquisitions foncières, des démarches entreprises auprès des bailleurs sociaux.

Ces bilans devront donner lieu à une évaluation annuelle en présence des partenaires signataires.

Animation et suivi opérationnel :

L'animation et le suivi opérationnel seront assurés par la Direction et les Elus de la commune de Lescure-d'Albigeois en lien avec les services planification et politiques de l'habitat de la communauté d'agglomération de l'Albigeois, le service construction habitat et appui territorial de la Direction Départementale des Territoires du Tarn et les services de l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie.

Le Maire de la commune de Lescure-d'Albigeois sera le responsable de ce groupe opérationnel. D'autres partenaires (bailleurs sociaux...) pourront être invités ponctuellement à participer aux réunions.

Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31 décembre 2028.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2029-2031).

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

Le

COMMUNE DE LESCURE-D'ALBIGEOIS

Bernard DELBRUEL
Maire

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGEOIS

Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL
Présidente

ETAT

Simon BERTOUX
Préfet

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'OCCITANIE

Dominique BUISSON
Directeur Foncier Ouest