

PLH 2021-2026

Pour une politique du logement ambitieuse, abordable et éco-responsable

Bilan intermédiaire
2021-2024



PLH 2021-2026 : 6 orientations et 18 actions

Asseoir Rodez Agglomération comme animateur d'une politique de l'habitat plus solidaire et plus

- 1 Action [1] Le renforcement du pilotage et de l'animation du PLH
- Action [2] La reconduction des aides à la pierre
- Action [3] L'affirmation de Rodez Agglo Habitat comme partenaire de référence du projet habitat du territoire

Consolider et renforcer l'intervention foncière

- 2 Action [4] La promotion d'une stratégie d'acquisition de foncier à vocation habitat
- Action [5] La mobilisation renforcée de la réglementation de l'urbanisme et de la fiscalité au service de la qualité des opérations d'habitat

Retrouver les chemins de l'accession à coûts abordables ;

- 3 Action [6] Maîtrise de la production neuve de logements abordables et de qualité au bénéfice des accédants à la propriété (primo-accédants)
- Action [7] Le soutien à l'accession à la propriété abordable dans le parc existant

Développer, rééquilibrer et renouveler le parc locatif social

- 4 Action [8] La poursuite des aides à la production de logement locatif social et très social
- Action [9] Le prolongement des programmes de rénovation urbaine des quartiers HLM anciens et de la requalification du parc social
- Action [10] La recherche de meilleurs équilibres de peuplement au sein du parc HLM
- Action [11] Le développement de l'information auprès des demandeurs de logement social

Améliorer et valoriser la « qualité d'habiter » du parc privé ancien

- 5 Action [12] Le renforcement et le renouvellement des modes de requalification-recyclage de l'habitat ancien du centre ancien de Rodez
- Action [13] L'amélioration de l'habitat privé ancien dans ses différentes composantes et sur l'ensemble du territoire
- Action [14] La veille sur les copropriétés

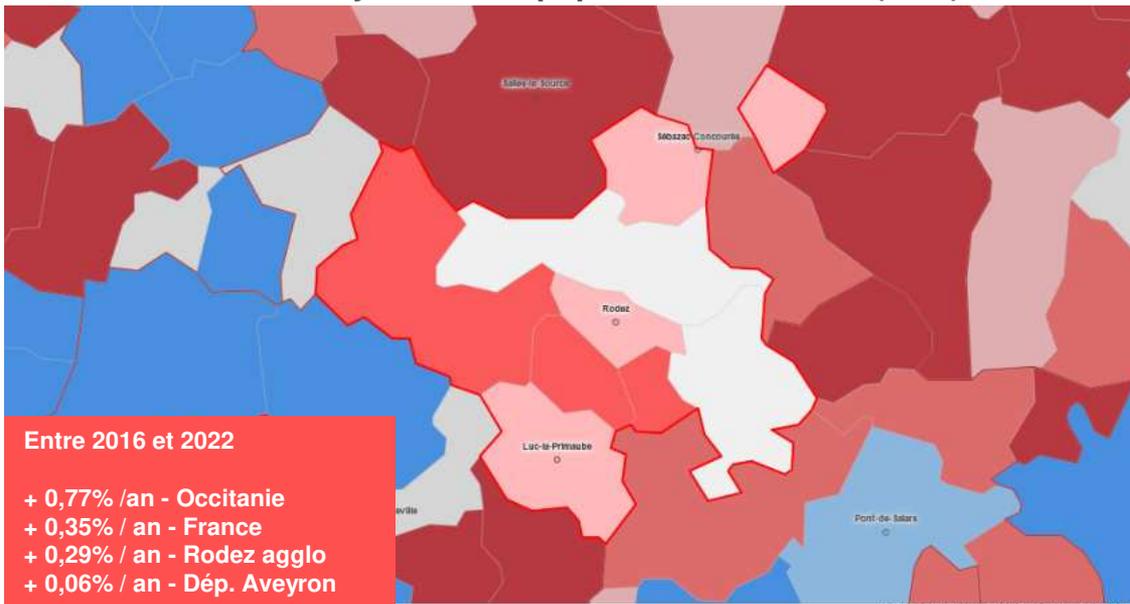
Répondre à la diversité des situations résidentielles des habitants de Rodez Agglo

- 6 Action [15] L'appui au « bien vieillir » au moyen de l'habitat
- Action [16] L'accompagnement à l'accès au logement des jeunes dans la variété de leurs situations
- Action [17] La promotion de réponses adaptées aux besoins d'« ancrage » des gens du voyage
- Action [18] La consolidation du partenariat dans l'accès / maintien dans un logement des publics aux problématiques sociales complexes



Evolutions socio-démographique récentes

Evolution annuelle moyenne de la population 2016-2022 (en%)



Un territoire qui reste attractif, mais qui enregistre un ralentissement de la croissance démographique

+ 0,29% / an sur la période 2016-2022
+ 0,76 % / an entre 2010 et 2015



Un solde naturel neutre
+/- 0,0%

Un solde migratoire tenu
+ 0,2 %

Un nombre d'emplois en augmentation

+ 1 125 entre 2015 et 2021 / + 0,55% / an

+ 1,05% / an de logements entre 2015 et 2021

soit + 327 logements / an

Taux d'évolution des logements vacants

- 1,27 % entre 2015 et 2021

Un taux de tension du LLS : 1,6 en 2023

2 communes exemptées : Rodez et Luc-La-Primaube

Un vieillissement de la population

29,4 % de + de 60 ans en 2021 (26,8 % en 2015)

Taille moyenne des ménages : 1,91 pers en

2021 (2,01 en 2015)

Taux de pauvreté / UC en 2021 :

Rodez : 16 %

Onet-le-Château : 17%

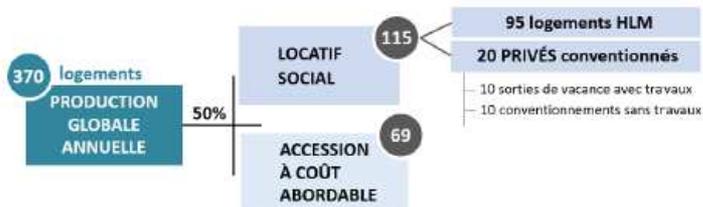
Luc-La Primaube : 8%



Orientations n° 1 et 2

Scénario et stratégie de développement

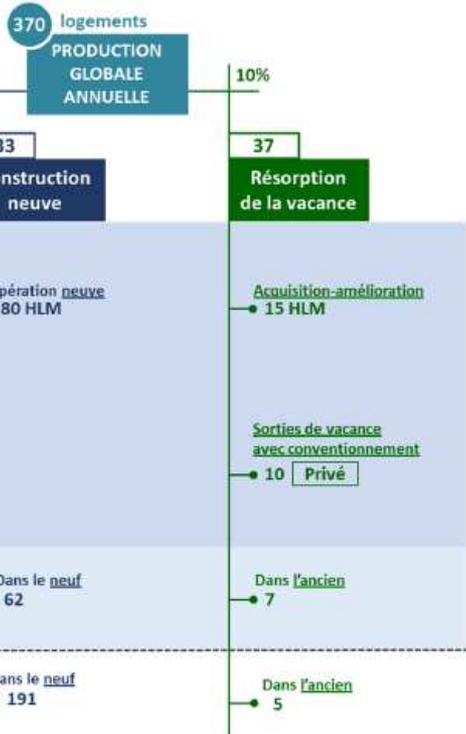
Un logement sur deux au coût abordable



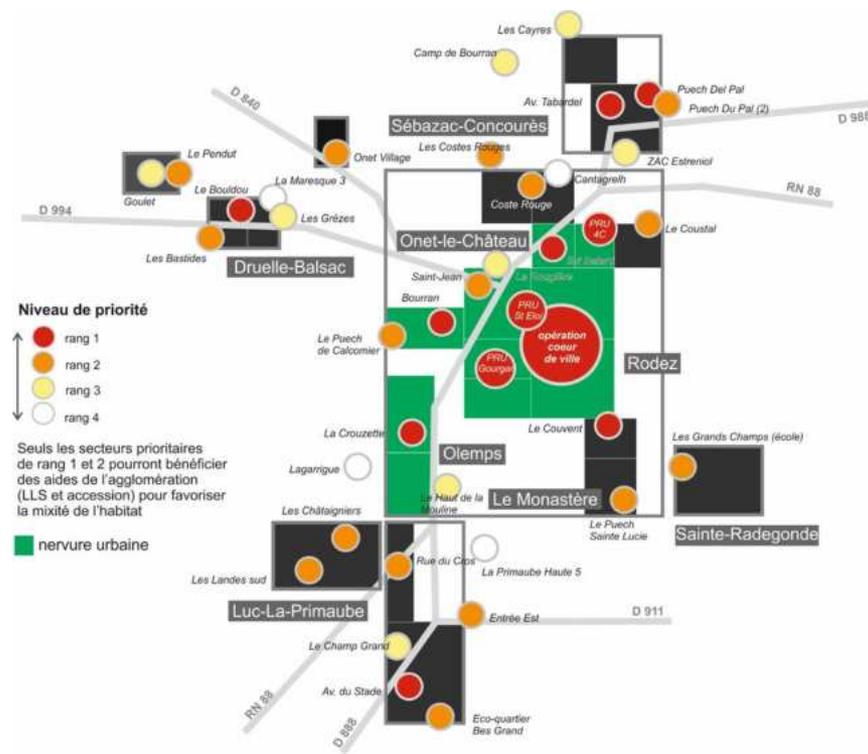
Les objectifs du PLH 2021-2026

Stratégie du PLH sur 6 ans :

- objectif de croissance démographique de 0,8%/an d'ici 2026
- + 400 habitants chaque année
- 2 220 résidences principales supplémentaires d'ici 2026 (soit 370/an)



Géographie préférentielle du PLH



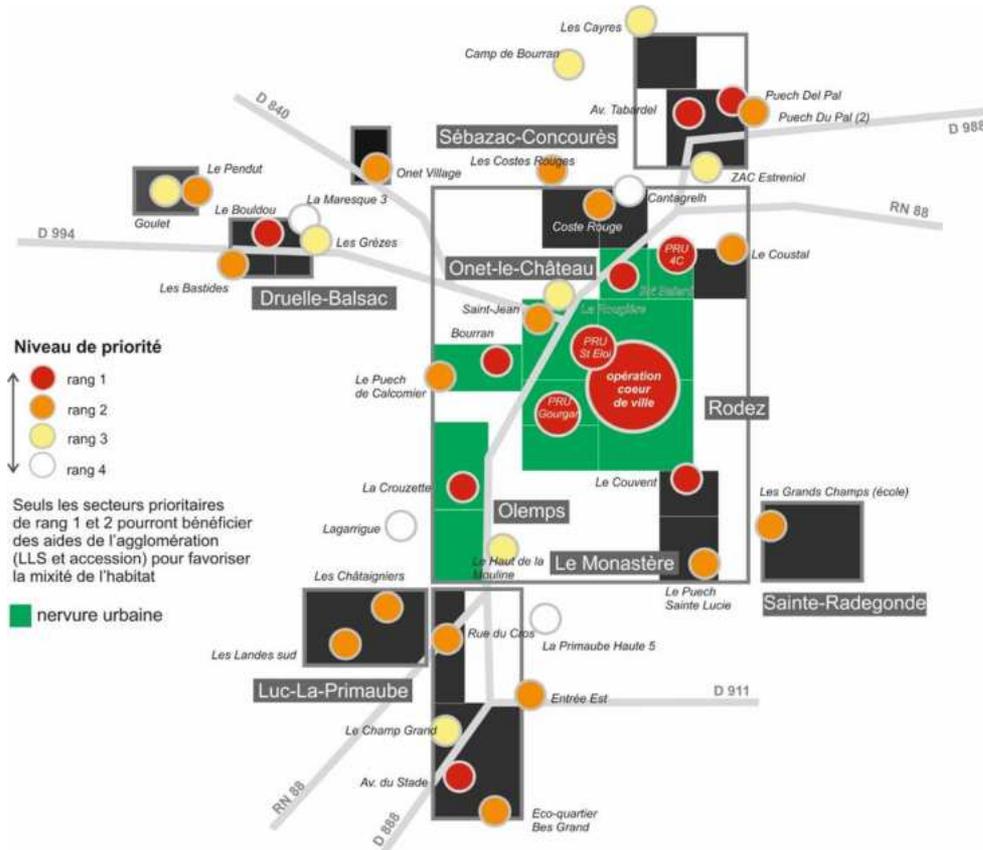
Nota : le financement PLS pourrait être accordé ponctuellement sous réserve d'une demande justifiée par rapport aux besoins du territoire et dans le respect d'un loyer plafond inférieur de 20% minimum / loyer du marché local.



Orientations n° 1 et 2

Stratégie de développement : les résultats

Géographie préférentielle du PLH



92 % des logements mis en chantier sont situés dans la géographie préférentielle du PLH :

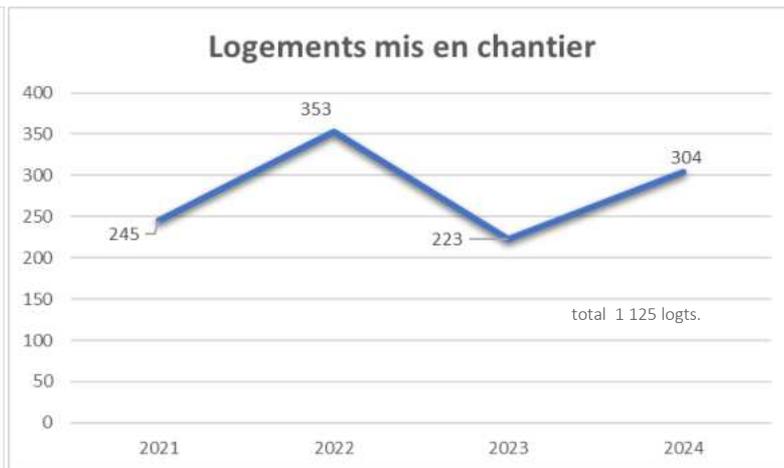
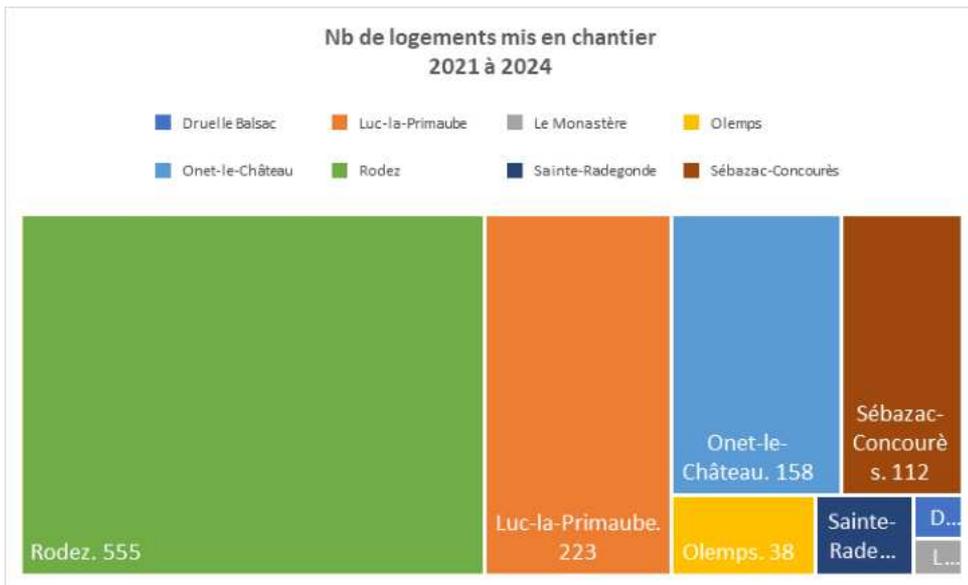
- zones rouges ou oranges
- opérations « démolition-reconstruction »
- dents creuses (en tissu urbain dense - hors hameaux)
- réhabilitation bâti ancien.



Orientations n° 1 et 2

La dynamique de construction

Logements mis en chantier 2021-2024



11% en individuel
122 logements



89% en collectif
1 003 logements

69% des logements mis en chantiers à Rodez ou Luc-La-Primaube.

Objectif : + 2 200 RP en 6 ans, soit 333 logts neufs / an et 37 logts en résorption de la vacance

Résultat : + 1 125 logements mis en chantier en 4 ans, soit en moyenne 281 logts neufs / an

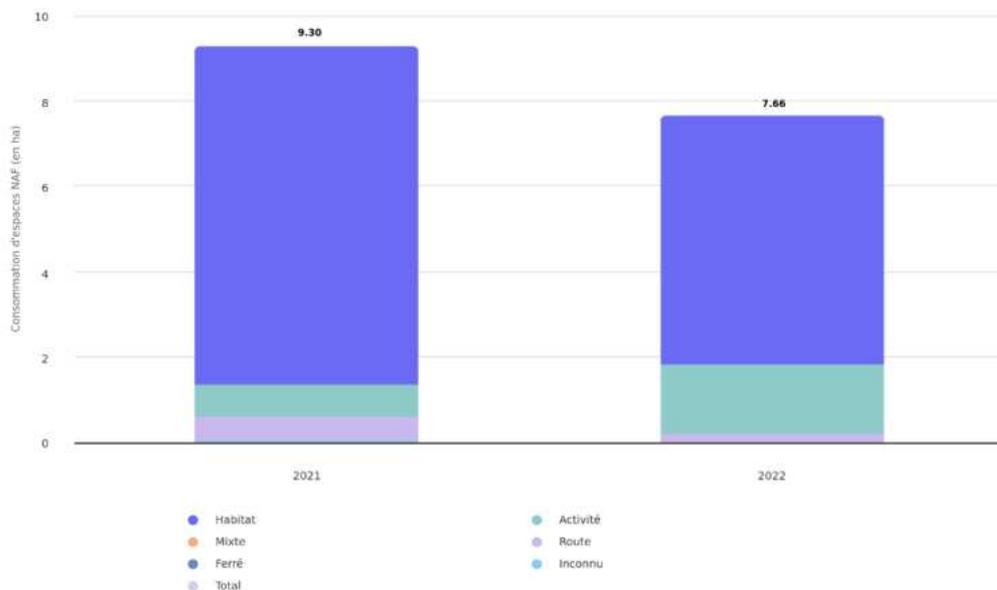
L'objectif annuel de production neuve est atteint à 84 %



Orientations n° 1 et 2

La dynamique de construction La consommation foncière

Source : fichiers fonciers au 1^{er} janvier 2023 (Cerema)



Consommation à vocation habitat

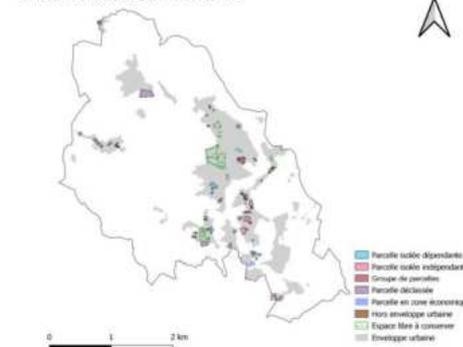
2021 : 7,96 ha
 2022 : 5,82 ha
 Moyenne : 6,9 ha /an

Rappel consommation moyenne sur la période
 2012-2020 : 7,8 ha /an

L'étude de densification dans le cadre de la révision n°6 du PLUi : 3 axes étudiés

- Repérage des dents creuses sur l'ensemble des communes :
53 ha à vocation habitat dont 19,6 ha mobilisables dans les 10 ans
- L'intensification urbaine (BIMBY) : 190 parcelles identifiées
- Mobilisation de la vacance des logements : outil « Zéro Logement Vacant »
(Selon SCoT et PADD du PLUi : 10% des besoins en résorption de la vacance)

Carte des dents creuses de la commune de OLEMPES





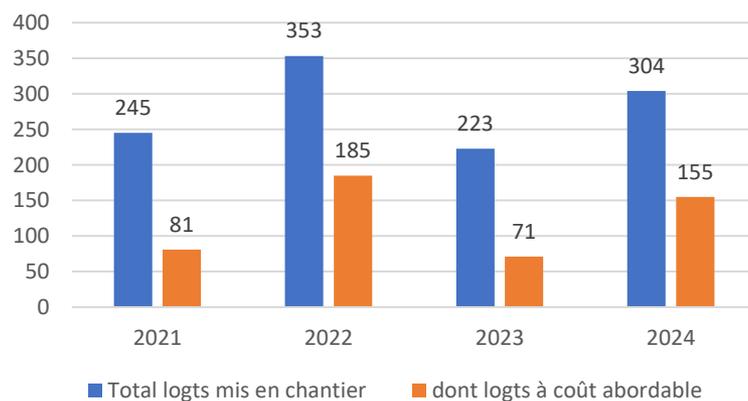
Orientations n° 3, 4, 5

La production à coût abordable : objectif 1 logement sur 2 Programmation 2021-2024

	Objectifs globaux		Objectif production à coût abordable	LLS		Accession Sociale PSLA		Conventionné ANAH		Programmation ou réalisation à coût abordable 2021-2024	
	6 ans	/an		Obj (nb)	Programmés ou réalisés	Obj (nb)	Programmés ou réalisés	Obj (nb)	Programmés ou réalisés	nb	%
Druelle Balsac	120	20	38	24	0	12	0	2	0	0	0%
Le Monastère	90	15	29	18	0	9	4	2	2	6	21%
Luc-la-Primaube	360	60	187	108	62	72	50	7	2	114	61%
Olemps	150	25	71	38	12	30	64	3	0	76	107%
Onet-le-Château	510	85	214	102	44	102	12	10	2	58	27%
Rodez	732	122	456	220	160	146	99	90	44	303	66%
Sainte-Radegonde	78	13	26	16	0	8	14	2	0	14	54%
Sébazac-Concourès	180	30	85	45	21	36	25	4	0	46	54%
RODEZ AGGLOMERATION	2 220	370	1106	571	299	415	268	120	50	617	56%

56% de l'objectif global a été réalisé sur la période 2021-2024

492 logements à coût abordable
sont d'ores et déjà mis en chantier ou livrés.
Soit 44% des logements mis en chantier sur la période





Orientations n°4

Logements locatifs sociaux

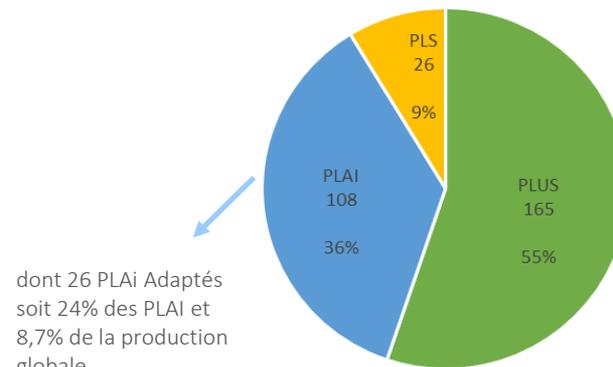
Programmation 2021-2024

LLS	Obj PLH 6 ans (nb)	Obj sur 4 ans (nb)	Réalisé 2021-2024	Taux
Druelle Balsac	24	16	0	0%
Le Monastère	18	12	0	0%
Luc-la-Primaube	108	72	62	86%
Olemps	38	25	12	47%
Onet-le-Château	102	68	44	65%
Rodez	220	147	160	109%
Sainte-Radegonde	16	11	0	0%
Sébazac-Concourès	45	30	21	70%
RODEZ AGGLOMERATION	571	381	299	79%

La production de logements sociaux se concentre exclusivement sur les communes SRU ou qui vont être prochainement concernées.

Le rééquilibrage à l'échelle de l'agglomération n'est pas encore effectif (projets inscrits à la programmation 2025 à Druelle Balsac et Le Monastère).

Une programmation par typologie de logement en cohérence avec la demande enregistrée dans le SNE en décembre 2024.

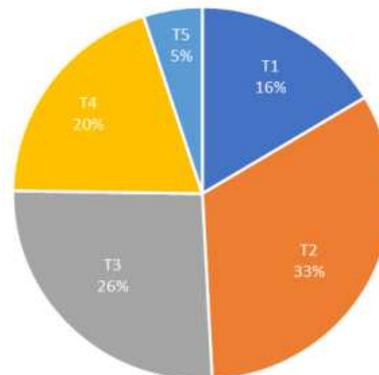


dont 26 PLAI Adaptés soit 24% des PLAI et 8,7% de la production globale

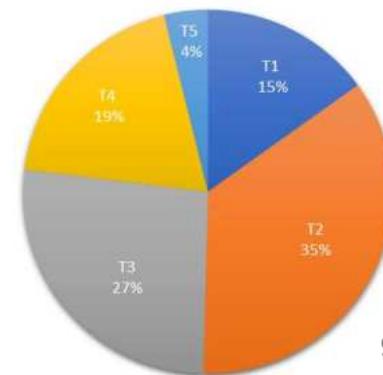
La répartition par type de financement est quasi conforme aux objectifs du PLH

Le ratio de PLAI Adapté (Logements très sociaux avec accompagnement social renforcé) est supérieur aux objectifs fixés, grâce à une politique volontariste de Rodez Agglo Habitat.

Typologie des logts sociaux Programmés 2021-2024



Typologie des logts sociaux demandés fin 2024 : infocentre SNE





Orientations n°3

Accession sociale à la propriété

PSLA programmation 2021-2024 et Vente HLM 2022-2024

PSLA

PSLA	Obj PLH	Obj sur	Réalisé 2021-2024	Taux	
	6 ans (nb)	4 ans (nb)			
Druelle Balsac	12	8	0	0%	❌
Le Monastère	9	6	4	67%	🟡
Luc-la-Primaube	72	48	50	104%	✅
Olemps	30	20	64	320%	✅
Onet-le-Château	102	68	12	18%	❌
Rodez	146	97	99	102%	✅
Sainte-Radegonde	8	5	14	263%	✅
Sébazac-Concourès	36	24	25	104%	✅
RODEZ AGGLOMERATION	415	277	268	97%	✅

Une offre de logements en accession sociale à la propriété conforme à l'objectif fixé

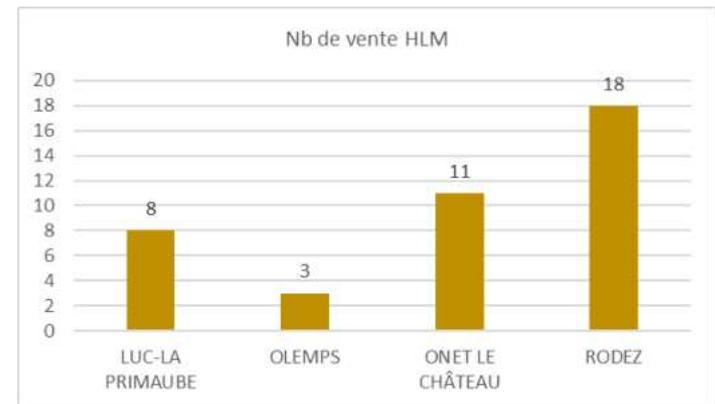
Toutefois des disparités entre les communes :

- à l'objectif : Rodez, Luc-La-Primaube et Sébazac-Concourès
- en sous-production : Druelle Balsac, Onet-le-Château et Le Monastère
- en sur-production : Olemps et dans une moindre mesure Ste-Radegonde.

Un prix moyen de vente HT au m²/SU sur la période 2021-2024 : 2 192 €

Une augmentation des prix en 2024 (+10%) : 2 411 €

Vente HLM



La vente HLM participe pleinement à l'atteinte des objectifs d'accession sociale à la propriété, 40 ventes de logement HLM ont été réalisées depuis sur la période 2022-2024.

Prix moyen de vente : 60 106 €
soit en moyenne 985 €/m² (hors garage)

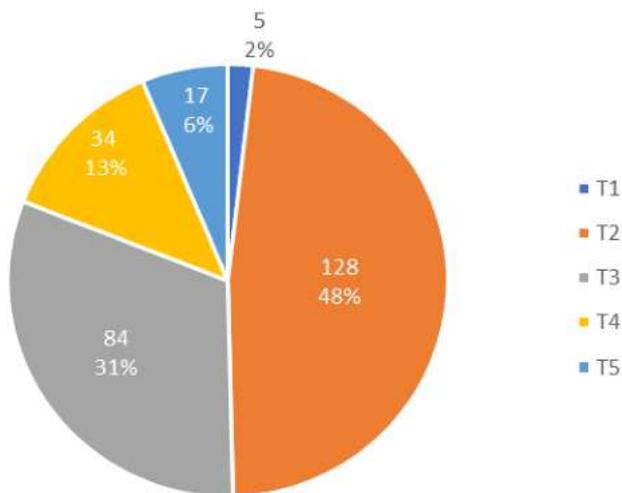


Orientations n°3

Accession sociale à la propriété

PSLA programmation 2021-2024

Typologie des logements PSLA agréés



Une répartition des typologies équilibrée :
50% de T1-T2 et 50% de T3 et+

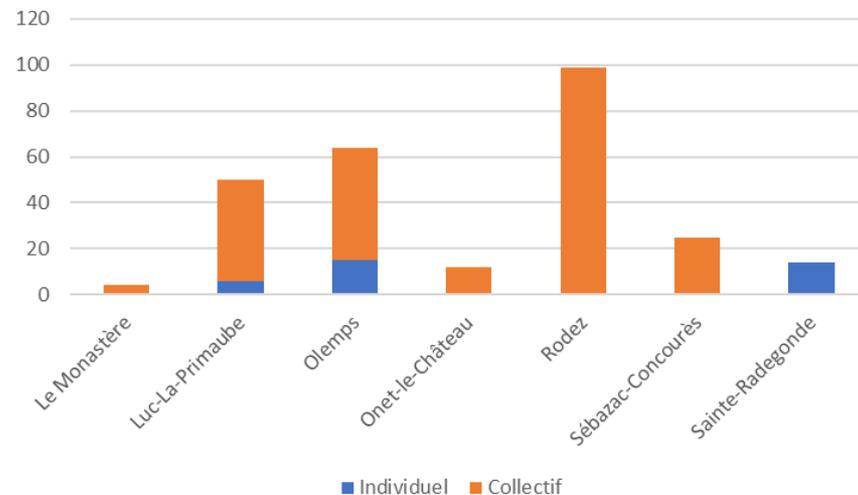
Difficulté de commercialisation des grands logements
en collectif (T4 et +), en concurrence avec la maison
individuelle.



13% en individuel
35 logements



87% en collectif
233 logements





Orientations n°5

Logements conventionnés ANAH

Logements conventionnés ANAH avec ou sans travaux 2021-2024

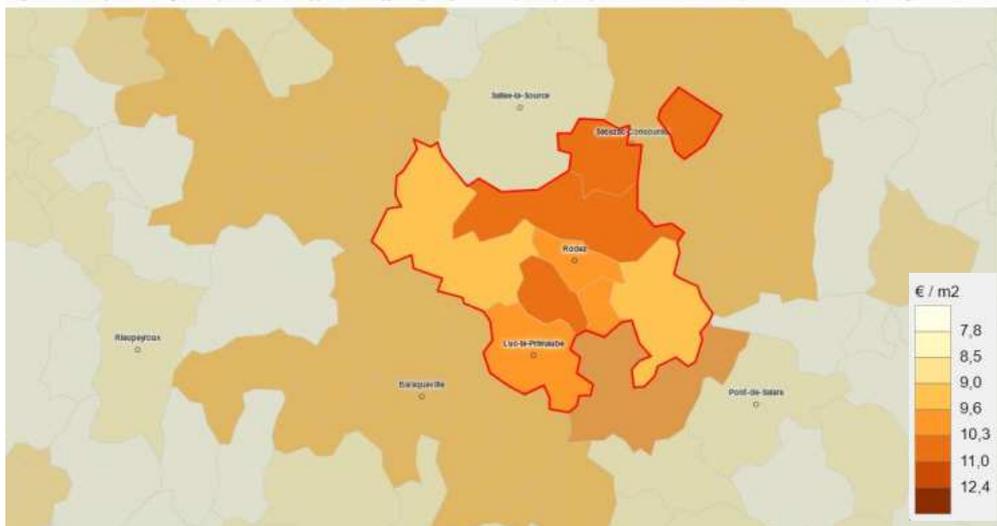
	Obj PLH	Obj (4ans)	Convention avec travaux signée	Convention sans travaux signée	TOTAL	Taux de réalisation (4 ans)
Druelle Balsac	2	1			0	0%
Le Monastère	2	1	2		2	150%
Luc-la-Primaube	7	5	2		2	43%
Olemps	3	2			0	0%
Onet-le-Château	10	7	1	1	2	30%
Rodez	90	60	39	5	44	73%
Sainte-Radegonde	2	1			0	0%
Sébazac-Concourès	4	3			0	0%
RODEZ AGGLOMERATION	120	80	44	6	50	63%

Une offre de logements conventionnés ANAH en deçà des objectifs fixés, principalement en raison de la mise en place depuis 2022 du nouveau cadre du conventionnement ANAH (dispositif fiscal Loc' Avantages) qui est peu incitatif pour les propriétaires bailleurs du territoire au regard des niveaux de loyers applicables (fixé sur la base d'un calcul national).

La dynamique de l'OPAH-RU génère toutefois des résultats positifs à Rodez et précisément dans le centre ville.

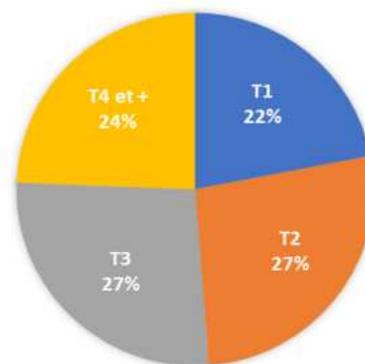
Loyer moyen conventionné par m² de surface fiscale (HC) = **5,94 €**

Loyer d'annonce par m² charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif, 2024 (€ / m²) - Source : Estimations ANL, à partir des données du Groupe SeLoger et de leboncoin. T

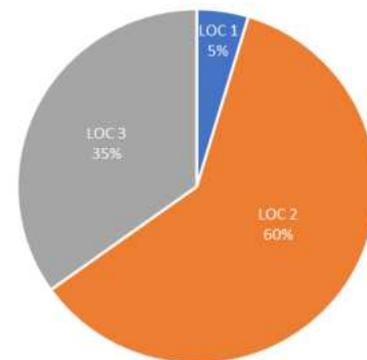


© Observatoire des territoires, ANCT 2024 - IGN Admn Express

Typologie des logements conventionnés avec travaux



Catégorie de loyer



LOC 1 = Intermédiaire
 LOC 2 = Social
 LOC 3 = Très social



Focus sur les communes SRU déficitaires

Déficit SRU au 01/01/2022	Taux de rattrapage SRU	Objectif théorique rattrapage 2023-2025
Rodez	33%	277
Luc-La-Primaube	33%	89

Rodez	triennal 2020-2022		triennal 2023-2025			Total
	2021	2022	2023	2024	2025	
LLS programmés	131	25	4	0	84	244
PSLA agréés	10	29	20	40	55	154
ANAH agréés (SRU)	3	15	15	11	3	47
Total	144	69	39	51	142	445

Période triennale 2020-2022

Obligation = 460
Réalisation = 334
Taux = 72,61%

Période triennale 2023-2025

exemptée

Luc La Primaube	triennal 2020-2022		triennal 2023-2025			Total
	2021	2022	2023	2024	2025	
LLS programmés	8	36	0	18	5	67
PSLA agréés	10	13	24	3	23	73
ANAH agréés	1	0	0	1	0	2
Total	19	49	24	22	28	142

Obligation = 151
Réalisation = 125
Taux = 82,78%

exemptée

Evaluation à partir des objectifs théoriques

Obligation :	277
Réalisations prévisionnelles 88 LLS 115 PSLA 29 ANAH :	232
Taux :	84 %

Obligation :	89
Réalisations prévisionnelles 23 LLS 50 PSLA 1 ANAH :	74
Taux :	83 %



objectif qualitatif ne serait pas atteint



Orientation n°4 - Développer, rééquilibrer et renouveler le parc locatif social : focus sur les actions 10 et 11

Action [10] La recherche de meilleurs équilibres de peuplement au sein du parc HLM

Action [11] Le développement de l'information auprès des demandeurs de logement social



Action [10] La recherche de meilleurs équilibres de peuplement au sein du parc HLM

	Suivi de l'évolution de l'occupation sociale des cinq quartiers identifiés dans le contrat de ville
	Rédaction de la Convention Intercommunale des Attributions (CIA)
	Poursuite de la mise en œuvre des PRU 1 & 2
	Production de logements sociaux à bas loyers (PLAi A)

Attributions des logements en Hors QPV et en QPV sur la période 2021-2024 selon les quartiles Q1 à Q4

2021		2022		2023		2024	
Hors QPV Mixité Q1 obj mini 25%	Mixité QPV Q2 Q3 Q4 50%	Hors QPV Mixité Q1 obj mini 25%	Mixité QPV Q2 Q3 Q4 50%	Hors QPV Mixité Q1 obj mini 25%	Mixité QPV Q2 Q3 Q4 50%	Hors QPV Mixité Q1 obj mini 25%	Mixité QPV Q2 Q3 Q4 50%
18,45%	67,98%	23,08%	52,99%	12,82%	77,59%	17,46%	72,44%

Source : Infocentre du SNE - Tab 09-02 suivi des radiations pour attribution

Une évolution de la géographie des QPV en cours de PLH qui doit être prise en compte dans l'analyse de l'évolution de l'occupation sociale.

Rédaction de la Convention Intercommunale des Attributions

Des lignes directrices inscrites dans le PLH :

- La maîtrise de l'exposition à l'hyper spécialisation sociale du parc social public (40% PLAi et 10% de PLAi A sur tout le territoire)
- La répartition plus équilibrée de l'accueil des ménages aux ressources inférieures à 20% des plafonds PLUS = production de PLAi A et solidarité inter-bailleurs : chacun doit accueillir au moins 25% de ménages aux ressources modestes.
- La déspecialisation sociale des quartiers et/ ou des résidences identifiées comme fragiles : limiter l'accueil à 50% de ménages aux ressources inférieures à 20% des plafonds du PLUS.



PRU 1 et 2 – Une stratégie volontariste pour refonder l’attractivité du parc HLM

Onet-le-Château Quatre-Saisons : PRU n° 1



❑ Démolition de l'immeuble Les Ormes :

41 logements



❑ Requalification lourdes des immeubles

- Acacias : 20 logements
- Bruyères : 20 logements
- Châtaigniers : 20 logements
- Manguiers : 20 logements
- Oliviers : 20 logements
- Noyers : 20 logements

Total 120 logements




❑ Construction offre nouvelle

- Marguerites : 20 logements (LLS)
- Les Orchidées : 24 logements (LLS-PSLA-privé)
- Urbanescence : 73 logements (privé)
- Béguinages : 26 logements (LLS)

Total : 137 logements







PRU 1 et 2 – Une stratégie volontariste pour refonder l’attractivité du parc HLM

RODEZ Saint-Eloi Ramadier : PRU n° 1



❑ Démolition des immeubles

- Les Cèdres : 38 logements
- Les Chênes : 38 logements

Total **76 logements**



❑ Requalification lourdes des immeubles

- Pins : 34 logements
- Thuyas : 26 logements
- Marronniers : 32 logements

Total **92 logements**




❑ Construction offre nouvelle :

- Le Parc : 31 logements (T1-T2)
- Aubépines : 17 logements
- Buis : 11 logements
- Dahlias : 8 logements (individuels)
- Charmes : 21 logements
- Epicéas : 27 logements (publics jeunes)

Total : **115 logements**






PRU 1 et 2 – Une stratégie volontariste pour refonder l’attractivité du parc HLM

Rodez Quartier de Gourgan PRU° 2



Onet-le-Château Quatre-Saisons PRU° 2

Onet-le-Château Costes Rouges PRU° 2



Requalification lourdes des immeubles

- Les Amandiers 20 logements 
- Les Genêts 20 logements 

Rénovation énergétique des immeubles

- Bouleaux 20 logements 
- Cerisiers 20 logements

Total **80 logements**

Requalification lourdes des immeubles

- Les Tilleuls 20 logements 
- Les Genévriers 20 logements
- Les Eglantiers 20 logements

Total **60 logements**

Démolition des immeubles
40,42 et 44 (bât D) av. des Glycines 

37 logements

Restructuration de l'immeuble

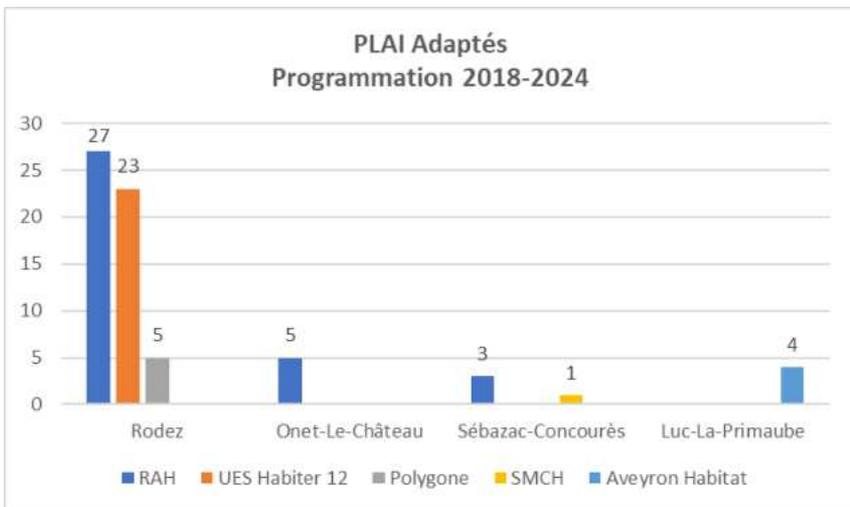
- I 1 **9 logements** 

Construction offre nouvelle

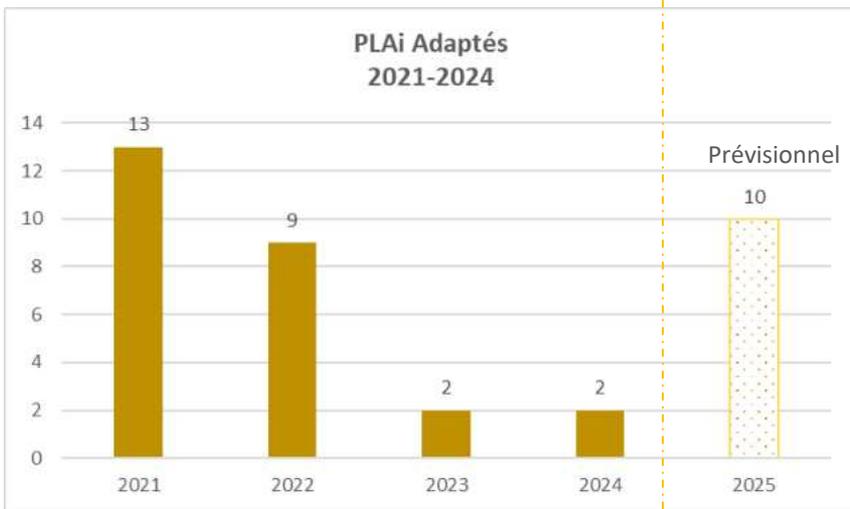
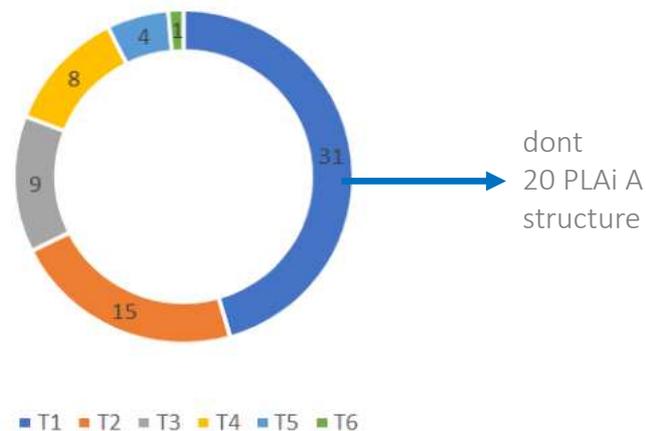
- Les Gabians **15 logements** 



La production du PLAI Adaptés



PLAI Adaptés par typologie



68 logements en PLAI Adaptés sur Rodez agglomération (livrés ou en cours de construction).

Une programmation de 26 logements en PLAI Adaptés sur la période 2021-2024.

- 18 à Rodez (15 hors QPV)
- 4 à Luc-La-Primaube (hors QPV)
- 3 à Onet-le-Château (initialement hors QPV)
- 1 à Sébazac-Concourès (hors QPV)



Action [11] Le développement de l'information auprès des demandeurs de logement social



Les enjeux locaux de la mise en place du PPGDLSID

Diagnostic posé dans le cadre des travaux du PLH
22 structures sollicitées



- Bailleurs sociaux : Rodez Agglo Habitat, SA HLM Polygone, Soliha d'Aveyron, SMC Habitat
- 8 communes de l'agglomération
- Acteurs du logement / hébergement : ADIL, CLAJ, HJGR, Action logement, SIAO
- Services sociaux : CCAS Rodez, CCAS Onet-le-Château, Mission Locale, UDAF, PSP CD 12

PPGDLSID : diagnostic posé dans le cadre des travaux préparatoires du PLH :
cf. présentation lors de la CIL du 15/12/2022.

Document en cours d'élaboration.



Volet gestion de la demande

- Une demande de + en + exigeante
- Un accompagnement accru nécessaire auprès des demandeurs les plus en difficultés : « ceux qui n'arrivent pas à remplir un dossier de demande »
- Engager un travail sur la prévention des refus : en améliorant l'information lors du dépôt
- Poursuivre le travail sur la radiation des demandes dans le SNE pour que le stock reflète au mieux le besoin local.

Volet information

- Améliorer l'information à destination :
 - du « public jeune » en recherche de logement qui ne pense pas au logement social en premier,
 - des ménages qui ne pensent pas avoir droit au logement social
 - des professionnels (toutes structures accueillant du public demandeur de logement sociaux)
 - ❖ connaissance du parc HLM existant localisation etc.
 - ❖ les projets d'offre nouvelle en cours
- Améliorer l'image du logement locatif social et des services offerts : une communication locale à prévoir



Action [11] Le développement de l'information auprès des demandeurs de logement social

Cotation de la demande du logement social

Réunions de travail

22/08/2023 : rencontre service DDETSPP

29/09/2023 : Cotech n°1 avec bailleurs sociaux et AL

08/02/2024 : Cotech n°2 avec bailleurs sociaux et AL

En attente validation Elus/RAH avec adaptations attendues

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Gestion de la cotation SNE

EPCI CA Rodez Aggl.

COTATION

Bienvenue sur l'application Cotation

Le modèle de cotation est spécifique à votre territoire. Il est compatible avec les orientations adoptées localement et validées par le préfet.

Nous mettons à votre disposition un module permettant la traduction de votre système de cotation. De multiples combinaisons sont possibles. Vous pouvez paramétrer jusqu'à 04 critères répartis sur 2 organes, prévoir des modèles de pondération différentes pour les demandes hors mutation et mutation.

Afin de vous accompagner dans le paramétrage de l'outil, un COOC est mis à votre disposition sur le site des professionnels: http://www.info_application.logement.gouv.fr

Attention: Le bouton enregistrer lance le calcul de la cotation des demandes. Ne cliquer sur ce bouton qu'une fois votre modèle paramétré.

Informations générales Composition du foyer Situation professionnelle Situation actuelle Priorités locales

DALO (1 / 1) Demande hors mutation Demande de mutation

DALO ? 300 300

PERSONNES MAL LOGEES (1 / 1) Demande hors mutation Demande de mutation

1er quartile (peut être également un critère LEC) ? 150 150

AUTRE QUARTILES (0 / 3) Demande hors mutation Demande de mutation

ANCIENNETE (4 / 8) Demande hors mutation Demande de mutation

Ancienneté T.1 entre 0 et 6 mois ? 30 30

Ancienneté T.2 entre 7 et 12 mois ? 60 60

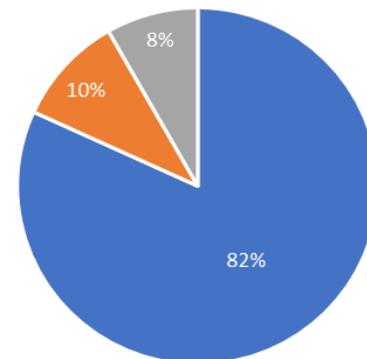


Orientations n°5

Améliorer la « qualité d’habiter » du parc privé ancien

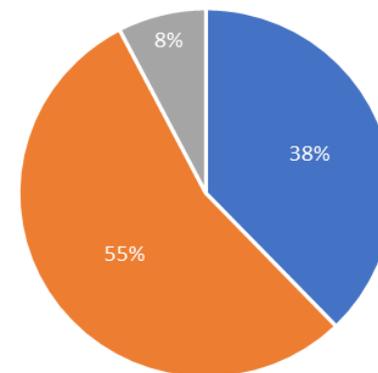
Bilan des dossiers engagés dans l’OPAH-RU et le PIG Intercommunal 2021-2024

	Objectif (2021-2026)	nb de logts engagés	% de réalisation 2021-2024
En opération programmée (en nb de logements)	459	386	84%
<i>dont OPAH-RU du centre ancien de Rodez</i>	90	52	58%
<i>dont OPAH-RU volet MPR Copro et TD/Péril</i>	7	39	557%
<i>dont PIG intercommunal</i>	362	295	81%
Hors opération programmée 2021-2022 (Diffus)	-	87	-
TOTAL	-	473	-



Travaux éligibles (HT)	11 331 978 €
Subventions ANAH	6 394 719 €
Subventions Rodez agglomération	464 449 €
Dépenses fonctionnement (suivi-animation OPAH-RU et PIG)	440 458 €

■ PO ■ PB ■ Copro



■ Autonomie ■ Energie ■ Indigne ou très dégradé



OPAH-RU : 3 Logements conventionnés



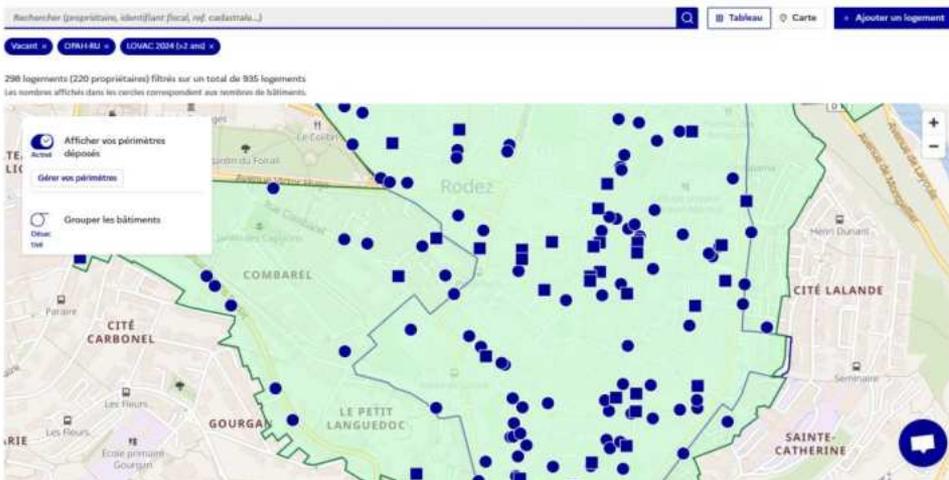
Copro : traitement péril



Orientations n°5

Mobilisation du parc de logements vacants

ZÉRO LOGEMENT VACANT



Catégorie ou type de logement	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	28 969	100,0	30 505	100,0	32 471	100,0
Résidences principales	25 182	86,9	26 543	87,0	28 546	87,9
Résidences secondaires et logements occasionnels	915	3,2	927	3,0	1 112	3,4
Logements vacants	2 871	9,9	3 035	9,9	2 814	8,7

Source : Insee 2021

Depuis 2015, la part de logements vacants enregistre une légère tendance à la baisse, 2 814 logts à l'échelle de l'agglomération soit 8,7% en 2021 (source Insee).

Dans le cadre de l'OPAH-RU, 1/3 des logements ayant bénéficié des aides aux travaux en vue d'une mise en location (dossiers PB) était vacant avant travaux (13 / 39 logts).

Hors dispositif d'accompagnement financier, 31 logements vacants seront également remis sur le marché locatif.

Au total, en intégrant les opérations des bailleurs sociaux (4) ce seront **48 logements vacants remis sur le marché** dans le périmètre de l'OPAH-RU du centre ancien de Rodez.

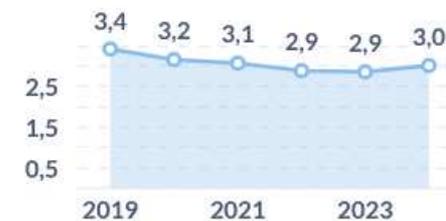
L'exploitation de la base nationale « Zéro Logement Vacant », révèle que la vacance supérieure à 2 ans, dite structurelle, diminue depuis 2019. Cette vacance représente 3% de l'ensemble du parc immobilier en 2024.

Évolutions entre 2019 et 2024

Évolution du stock de logements vacants > 2 ans



Évolution du taux de logements vacants > 2 ans



Source : plateforme « Zéro logement vacant - 2024



Orientations n°6

Répondre à la diversité des situations résidentielles des habitants de Rodez agglomération

Action [15] - L'appui au bien vieillir au moyen de l'habitat

Faciliter le maintien des personnes âgées dans leur logement Proposer une offre innovante et diversifiée Veille sur l'évolution du vieillissement de la population		Mise en œuvre du volet "autonomie" du PIG et requalification du parc social ancien. Ex : adjonction d'ascenseur pour améliorer l'accessibilité.
		Développement d'un projet d'habitat inclusif : Béguinage à Onet-le -Château
		Projets inscrits à la programmation : EHPAD de demain à Onet-le-Château et projet d'habitat inclusif à Rodez rue Peyrot.
		Participation aux réunions de la conférence des financeurs du CD12 et commission d'accessibilité de l'agglomération

Action [16] - L'accompagnement à l'accès au logement des jeunes

Coordonner et animer le réseau des acteurs du logement des jeunes Développer une offre de logement dans le parc public		Financement du CLAJ et développement d'une offre innovante d'hébergement temporaire : chambre chez l'habitant
		Livraison d'un immeuble LLS "le Parc" typologie T1 et T2 (30 logts). Chantier en cours d'un immeuble "Epicéas" (27 logts) à destination du public jeune. Les deux résidences sont situées à
		à proximité du nouveau pôle universitaire.

Action [17] - La promotion de réponses adaptés aux besoins d'ancrage des gens du voyage

Répondre aux besoins de sédentarisation des Gens du Voyage		Rencontres avec les maires pour identifier les terrains
		Identification de solutions pérennes et examen de la faisabilité

Action [18] - La consolidation du partenariat dans l'accès /maintien dans un logement des publics aux problématiques sociales complexes

Développer un partenariat renforcé avec l'ensemble des acteurs		Mise en place d'une instance partenariale en lien avec celle du PDALHPD pour suivre et adapter les besoins.
--	--	---



Modalités de gouvernance

Bureau orientations de Rodez agglomération : 17 élus dont les 8 maires

- validation de la programmation annuelle des logements,
- suivi des actions du PLH,
- orientation stratégique sur les dossiers :
 - règlement des aides en fonds propres,
 - stratégie foncière,
 - validation des projets,
 - etc.

Rencontres trimestrielles avec les opérateurs en présence du vice-président en charge de l'Habitat :

- point sur les opérations en cours, en projet, etc.
- vérification de la cohérence avec les orientations de Rodez agglomération.

Autres Instances partenariales : échanges réguliers avec l'ensemble des acteurs institutionnels et organismes en lien avec la politique de l'habitat, comme notamment :

- Conférence Intercommunale du Logement (CIL),
- Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat,
- Comités de Pilotage : OPAH-RU et FIG.



Bilan de l'engagement des actions et financier 2021-2024

ORIENTATIONS / ACTIONS

Asseoir Rodez Agglomération comme animateur d'une politique de l'habitat plus solidaire et plus écologique		
1	Action [1] Le renforcement du pilotage et de l'animation du PLH Action [2] La reconduction des aides à la pierre Action [3] L'affirmation de Rodez Agglo Habitat comme partenaire de référence du projet habitat du territoire	
Consolider et renforcer l'intervention foncière		
2	Action [4] La promotion d'une stratégie d'acquisition de foncier à vocation habitat Action [5] La mobilisation renforcée de la réglementation de l'urbanisme et de la fiscalité au service de la qualité des opérations d'habitat	
Retrouver les chemins de l'accession à coûts abordables ;		
3	Action [6] Maîtrise de la production neuve de logements abordables et de qualité au bénéfice des accédants à la propriété et notamment des primo-accédants Action [7] Le soutien à l'accession à la propriété abordable dans le parc existant	
Développer, rééquilibrer et renouveler le parc locatif social		
4	Action [8] La poursuite des aides à la production de logement locatif social et très social Action [9] Le prolongement des programmes de rénovation urbaine des quartiers HLM anciens et de la requalification du parc social Action [10] La recherche de meilleurs équilibres de peuplement au sein du parc HLM Action [11] Le développement de l'information auprès des demandeurs de logement social	
Améliorer et valoriser la « qualité d'habiter » du parc privé ancien		
5	Action [12] Le renforcement et le renouvellement des modes de requalification-recyclage de l'habitat ancien du centre ancien de Rodez Action [13] L'amélioration de l'habitat privé ancien dans ses différentes composantes et sur l'ensemble du territoire Action [14] La veille sur les copropriétés	
Répondre à la diversité des situations résidentielles des habitants de Rodez Agglo		
6	Action [15] L'appui au « bien vieillir » au moyen de l'habitat Action [16] L'accompagnement à l'accès au logement des jeunes dans la variété de leurs situations Action [17] La promotion de réponses adaptées aux besoins d'« ancrage » des gens du voyage Action [18] La consolidation du partenariat dans l'accès / maintien dans un logement des publics aux problématiques sociales complexes	
		total investissement (2021-2024)
		total fonctionnement (2021-2024)
		total général

Action engagée
oui / non /
en cours

Budget investissement prévisionnel	Budget investissement engagé	Budget fonctionnement prévisionnel	Budget fonctionnement engagé
		12 000 €	0 €
1 500 000 €	1 500 000 €		
3 000 000 €	551 000 €		
2 000 000 €	1 085 021 €		
3 200 000 €	2 608 127 €		
3 000 000 €	1 450 000 €	30 000 €	0 €
1 200 000 €	464 449 €	360 000 €	227 574 €
		300 000 €	212 884 €
		70 000 €	0 €
		180 000 €	90 000 €
13 900 000 €	7 658 597 €		
		952 000 €	530 458 €
13 900 000 €	7 658 597 €	952 000 €	530 458 €



Budget PLH 2021-2026 :	14,8 M€	44 €/an/hab.
Budget engagé 2021-2024 :	8,2 M€	36 €/an/hab.
Taux de réalisation :	55%	

Moyens Humains :	5,8 ETP
Direction et assistance direction	1,2 ETP
Chef de projet OPAH-RU	0,5 ETP
Coordination DAP et gestion autres dossiers PLH	1,5 ETP
Instruction DAP (Public et Privé)	2,6 ETP



Reconduction de la délégation des aides à la pierre

- nouvelle convention sur la période 2026-2031
ou
- demande de prorogation d'une année, renouvelable une fois (cf. art. L301-5-1 du CCH)

Lancement de la révision du PLH

- début de l'étude PLH : oct. 2026
- approbation PLH en 2028.



Annexe : état d'avancement des [18] actions



Etat d'avancement des actions

Orientation n °1 : assoir Rodez agglomération comme animateur d'une politique habitat plus solidaire et plus écologique

Action [1] - Renforcement du pilotage et de l'animation du PLH

Relations avec les communes : accompagnement suivi des objectifs		Point annuel sur la programmation par commune, via le Bureau Orientations de Rodez agglomération
Développement d'un outil web-sig	 	Outil de suivi de la vacance avec la plateforme zéro logement vacant, suivi des consommations foncières (portail de l'artificialisation des sols). Suivi des projets habitat : du projet à la livraison (web-sig)
Animation du PLH		Rencontres semestrielles avec l'ensemble des opérateurs : point sur la programmation, les aides à la pierre, etc. Organisation de la CLAH (annuellement), de la CIL (2022).
		Publications du PLH : non effectives
		Rencontres de l'Habitat : non effectives

Action [2] - La reconduction des aides à la pierre

Signature de la convention de délégation de compétence + avenants annuels		cf. programmation des LLS, logts PSLA et dossiers ANAH et engagements financiers annuels.
---	--	---

Action [3] - Affirmation de Rodez Agglo Habitat comme partenaire de référence

Souscription de titres participatifs pour l'accompagnement à la transition écologique		Achat de 1,5M € de titres participatifs.
S'appuyer sur RAH pour la mise en œuvre de la stratégie habitat de Rodez agglomération		Production d'offre nouvelle de LLS : 136 logements
		Rénovation urbaine dans le cadre du PRU n°2 : 226 logements
		Démolition : 75 logements
		Réhabilitation du parc existant, rénovation énergétique : 39 logements



Etat d'avancement des actions

Orientation n °2 : consolider et renforcer l'intervention foncière

Action [4] - La promotion d'une stratégie foncière à vocation habitat

Conduire une action foncière basée sur la géographie préférentielle		Mobilisation d'un fonds de concours en vue du développement d'une offre de logement à coût abordable : définition du cadre d'intervention.
		Mobilisation du fonds de concours sur 2 opérations d'aménagement à Luc-La Primaube : 551 000 € pour produire 105 logements à coût abordable (63 LLS et 42 PSLA)
		Signature d'une convention pré-opérationnelle entre l'EPF Occitanie, Olemps et Rodez agglomération : "centre ancien et faubourg d'Olemps"

Action [5] - La mobilisation renforcée de la réglementation de l'urbanisme et de la fiscalité

Mise en compatibilité du PLUi avec la géographie préférentielle du PLH		Intégration de SMS sur chaque commune : 3 SMS à 30%, 6 SMS à 25% et 7 SMS à 20% + définition d'OAP.
		Réalisation de 4 études d'urbanisme et de paysage dans les zones stratégiques : Luc-LaPrimaube, Sainte-Radegonde, Rodez et Le Monastère
		Mise en place de la majoration de la Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties et constructibles : commune de Luc-La Primaube.
		Dans le cadre de la révision n°6 du PLUi : identification du potentiel foncier dans les dents creuses dans chaque commune : 53 ha à destination de l'habitat, dont 19,6 ha mobilisables à 10 ans



Etat d'avancement des actions

Orientation n °3 : retrouver les chemins de l'accèsion à coûts abordables

Action [6] - Maîtrise de la production neuve abordable au bénéfice des accédants à la propriété (primo-accédant)

Produire une offre en accession abordable à hauteur de 20% de la production globale		Définition du règlement d'intervention des aides à l'accèsion à la propriété : PSLA et ventes HLM.
		Organiser la production de logements en PSLA dans chaque opération : rencontres régulières avec les opérateurs.
		Agréments de 268 logements en PSLA, conforme aux objectifs à mi-parcours. Objectif PLH = 415
		40 ventes de logements HLM

Action [7] - Le soutien à l'accèsion à la propriété abordable dans le parc ancien

Reconduction de l'aide primo-accédant de la ville de Rodez dans le cadre de l'OPAH-RU du centre ancien de Rodez		8 projets d'accèsion à la propriété accompagnés financièrement par la commune dans le cadre de l'OPAH-RU. Objectif de l'OPAH-RU : 35 projets d'accèsion
		Expérimentation du montage d'opérations en VIR ou DIIF : en mobilisant les aides financières de l'ANAH



Etat d'avancement des actions

Orientation n °4 : développer, rééquilibrer et renouveler le parc locatif social

Action [8] - Poursuite des aides à la production du logement locatif social et très social

Produire une offre en logements locatifs sociaux à hauteur de 25% de la production globale Favoriser la production de logements très sociaux (40% de PLAI dont 10% de PLAI Adapté).		Définition du règlement d'intervention des aides à la production nouvelle, rénovation énergétique, garantie d'emprunt
		Organiser la production des LLS dans les communes : rencontres régulières avec les opérateurs.
		Agréments de 299 logements sociaux : objectif quantitatif atteint à 80%. Objectif PLH = 571
		36% de PLAI (108 logements) dont 26 logements "PLAI Adapté" financés soit 24% de la production de PLAI. Le PLAI Adapté représente 8,7% de la production totale de LLS.

Action [9] - Prolongement des Programmes de Rénovation Urbaine et requalification du parc social

Accompagnement financier de Rodez Agglo Habitat dans la requalification globale de son parc ancien		Signature de la convention cadre d'intervention financière à hauteur de 3M€
		Signatures de 4 conventions opérationnelles portant sur la requalification lourde de 116 logements et la démolition de 37 logements.
		Rénovation énergétique (fonds FNAP) : 167 logements
Requalification énergétique du parc social existant (Hors PRU)		opérations portées par l'UES Habiter 12 : 2 logements financés.



Etat d'avancement des actions

Orientation n °4 : développer, rééquilibrer et renouveler le parc locatif social

Action [10] - La recherche de meilleurs équilibres de peuplement au sein du parc HLM

Développer une stratégie d'ensemble visant le maintien ou la restauration des équilibres de peuplement		Suivi de l'évolution de l'occupation sociale des cinq quartiers identifiés dans le contrat de ville
		Rédaction de la Convention Intercommunale des Attributions (CIA)
		Poursuite de la mise en œuvre des PRU 1 & 2
		Production de logements sociaux à bas loyers (PLAi A)

Action [11] - Le développement de l'information auprès des demandeurs de logement social

Valoriser l'offre du logement social auprès du grand public et conforter l'accompagnement de proximité des demandeurs		Elaboration du PPGDID : développement d'un fonctionnement en réseau d'acteurs, harmoniser les pratiques dans la gestion de la demande et des attributions
		Mise en œuvre de la cotation de la demande : proposition technique faite en attente de validation



Etat d'avancement des actions

Orientation n °5 : améliorer et valoriser la « qualité d'habiter » du parc privé ancien

Action [12] - Renforcement et renouvellement des modes de requalification-recyclage de l'habitat ancien en centre ancien de Rodez

Recondtion d'une OPAH-RU dans le centre ancien de Rodez Intervention sur la qualité du cadre de vie et du patrimoine bâti		Signature de la convention d'OPAH-RU et mobilisation des partenaires financiers : ANAH, Action Logement, Rodez. Résultats : 52 logements traités PO et PB, 8 primo accédant à la propriété, 39 logements en copropriétés (MPR, Péril)
		Mise en place d'une opération façades : 28 façades traitées
		Aménagements des espaces publics : poursuite des aménagements de la ville de Rodez + nouveaux équipements = Halle marchande
		Expérimenter le montage d'opérations en VIR et DIIF : en mobilisant les aides financières de l'ANAH
		Actions foncières ciblées sur des immeubles dégradés repérés : les immeubles repérés ont été traités dans le cadre d'initiatives privées.
		Opérations d'acquisition amélioration avec les bailleurs publics
		Mobilisation des propriétaires des logements vacants : s'appuyer sur la plateforme Zéro Logement Vacant

Action [13] - L'amélioration de l'habitat privé ancien dans ses différentes composantes sur l'ensemble du territoire

Améliorer la qualité des logements : renouvellement du programme d'intérêt général		Signature de la convention du PIG et mobilisation des partenaires financiers : ANAH, Action Logement, Rodez agglomération, communes de Rodez agglomération, Région. Résultats : 295 logements traités PO (289) et PB (6)
		Mise en place d'une opération façades : 58 façades traitées

Action [14] - La veille sur les copropriétés

Maintien de l'attractivité des copropriétés et éviter l'accentuation des leurs fragilités		Structurer un outil de suivi : observation (VOC – Dispositif de veille et d'observation des copropriétés)
		Développer un travail collaboratif avec les syndicats de copropriété : 2 dossiers MPR Copro et 1 dossier Copro Péril agréés suite à des échanges réguliers avec les syndicats.



Etat d'avancement des actions

Orientation n °6 : répondre à la diversité des situations résidentielles des habitants de Rodez agglomération

Action [15] - L'appui au bien vieillir au moyen de l'habitat

Faciliter le maintien des personnes âgées dans leur logement Proposer une offre innovante et diversifiée Veille sur l'évolution du vieillissement de la population		Mise en œuvre du volet "autonomie" du PIG et requalification du parc social ancien. Ex : adjonction d'ascenseur pour améliorer l'accessibilité.
		Développement d'un projet d'habitat inclusif : Béguinage à Onet-le -Château
		Projets inscrits à la programmation : EHPAD de demain à Onet-le-Château et projet d'habitat inclusif à Rodez rue Peyrot.
		Participation aux réunions de la conférence des financeurs du CD12 et commission d'accessibilité de l'agglomération

Action [16] - L'accompagnement à l'accès au logement des jeunes

Coordonner et animer le réseau des acteurs du logement des jeunes Développer une offre de logement dans le parc public		Financement du CLAJ et développement d'une offre innovante d'hébergement temporaire : chambre chez l'habitant
		Livraison d'un immeuble LLS "le Parc" typologie T1 et T2 (30 logts). Chantier en cours d'un immeuble "Epicéas" (27 logts) à destination du public jeune. Les deux résidences sont situées à proximité du nouveau pôle universitaire.
		

Action [17] - La promotion de réponses adaptés aux besoins d'ancrage des gens du voyage

Répondre aux besoins de sédentarisation des Gens du Voyage		Rencontres avec les maires pour identifier les terrains
		Identification de solutions pérennes et examen de la faisabilité

Action [18] - La consolidation du partenariat dans l'accès /maintien dans un logement des publics aux problématiques sociales complexes

Développer un partenariat renforcé avec l'ensemble des acteurs		Mise en place d'une instance partenariale en lien avec celle du PDALHPD pour suivre et adapter les besoins.
--	---	---

