



# Programme Local de l'Habitat d'Ouest Aveyron Communauté

Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

Mardi 6 février 2024

# SOMMAIRE

## *Préambule*

### I - Présentation du territoire et méthodologie d'élaboration du PLH

1. Présentation du Territoire
2. La méthodologie générale d'élaboration
3. Les grandes étapes de la concertation durant l'étude

### II - Présentation du diagnostic et des enjeux territoriaux du PLH

1. Synthèse des principaux constats du diagnostic
2. Enjeux issus du Diagnostic
3. Besoin de logements estimé à produire
4. Les Grandes Orientations du PLH

### III- Le Programme d'Actions du PLH

### IV- Budget prévisionnel

# Préambule

Engagée dans plusieurs démarches comme l'élaboration du SCOT et celles du PLUi et du PCAET, Ouest Aveyron Communauté a choisi d'élaborer volontairement un Programme Local de l'Habitat (PLH).

Il a été prescrit par délibération du conseil communautaire du 20 décembre 2018, avec plusieurs enjeux identifiés en lien notamment avec le PLUi déjà prescrit :

- Renforcer l'attractivité du territoire en travaillant à la reconquête du centre-ville et des centres-bourgs ;
- Améliorer la performance énergétique du territoire par la réhabilitation du bâti et la production d'énergie renouvelable ;
- Optimiser la consommation d'espaces agricoles et naturels en maîtrisant l'étalement urbain et le développement commercial de long des axes routiers ;
- Développer une offre de logements durables, diversifiée, adaptée à tous les âges de la vie, favorisant la mixité sociale et qui optimise le foncier constructible.

Plusieurs thématiques étaient pressenties comme stratégiques pour le territoire : la vacance, l'indignité, la paupérisation des centres anciens, la mutation des résidences secondaires...

L'étude devait donc permettre de :

## - Pérenniser l'attractivité du territoire

- Image et identité du territoire, positionnement dans son bassin de vie
- Reconquête des centres-villes
- Revalorisation du parc existant

## - Réfléchir sur le peuplement

- En termes de revenus, Composition familiale, Âge
- Fidéliser les ménages, en capter de nouveaux et fluidifier les parcours résidentiels

## - Répondre aux besoins en logements

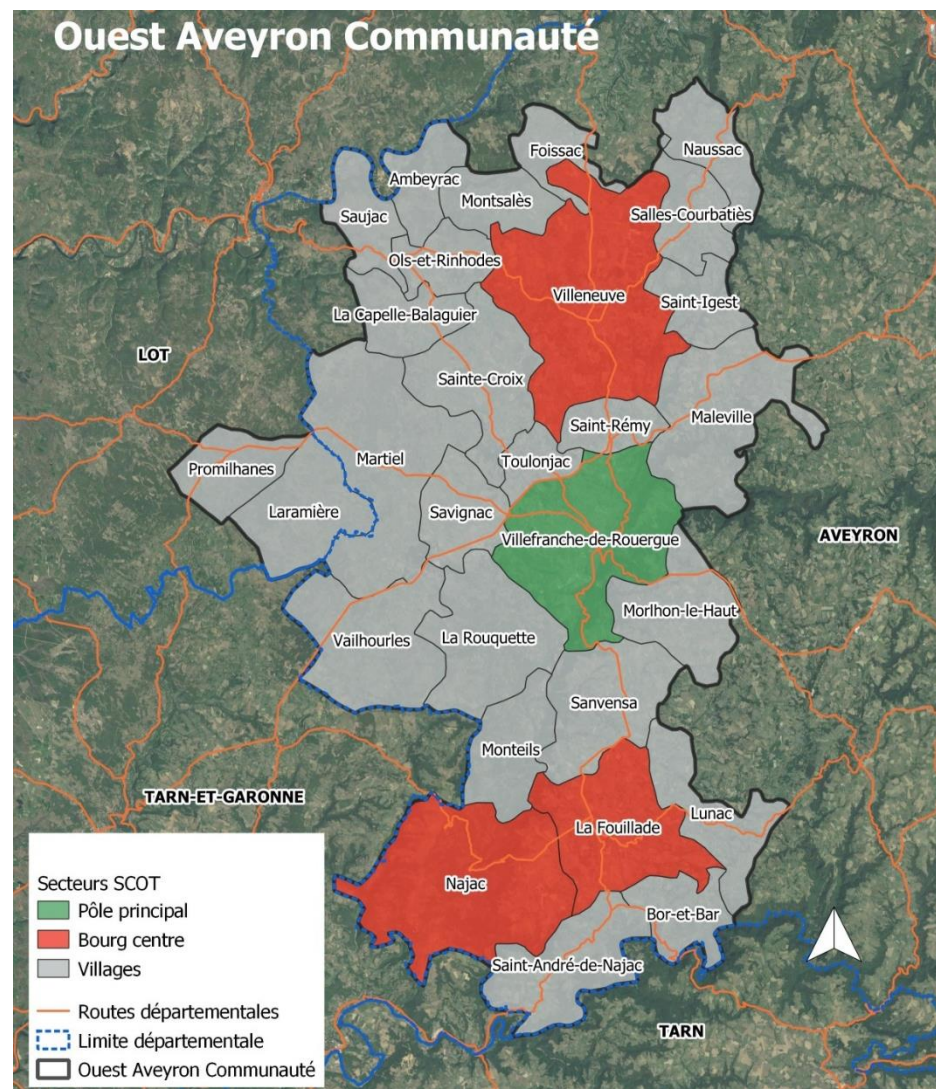
- Agir sur le foncier nu,
- Produire mieux et écoresponsable
- Revaloriser le parc existant et la rénovation énergétique,
- Diversifier l'offre

# I - Présentation du territoire et méthodologie d'élaboration du PLH

# I-1. Présentation du Territoire

Territoire tout à l'ouest du département de l'Aveyron, au carrefour du Lot et du Tarn et Garonne, Ouest Aveyron Communauté rassemble **29 communes** et regroupe plus de 28 669 habitants sur un vaste espace de 668 km<sup>2</sup>.

Il est composé de **3 grands pôles** : Villefranche de Rouergue (ville centre), Villeneuve d'Aveyron et Najac/La Fouillade.



# I-1. Présentation du Territoire

⇒ Sectorisation du PLH :

4 secteurs géographiques identifiés

**Pôle principal**

**43%**  
de la population de  
la CC

**Pôles secondaires  
(5)**

**21%**  
de la population de  
la CC

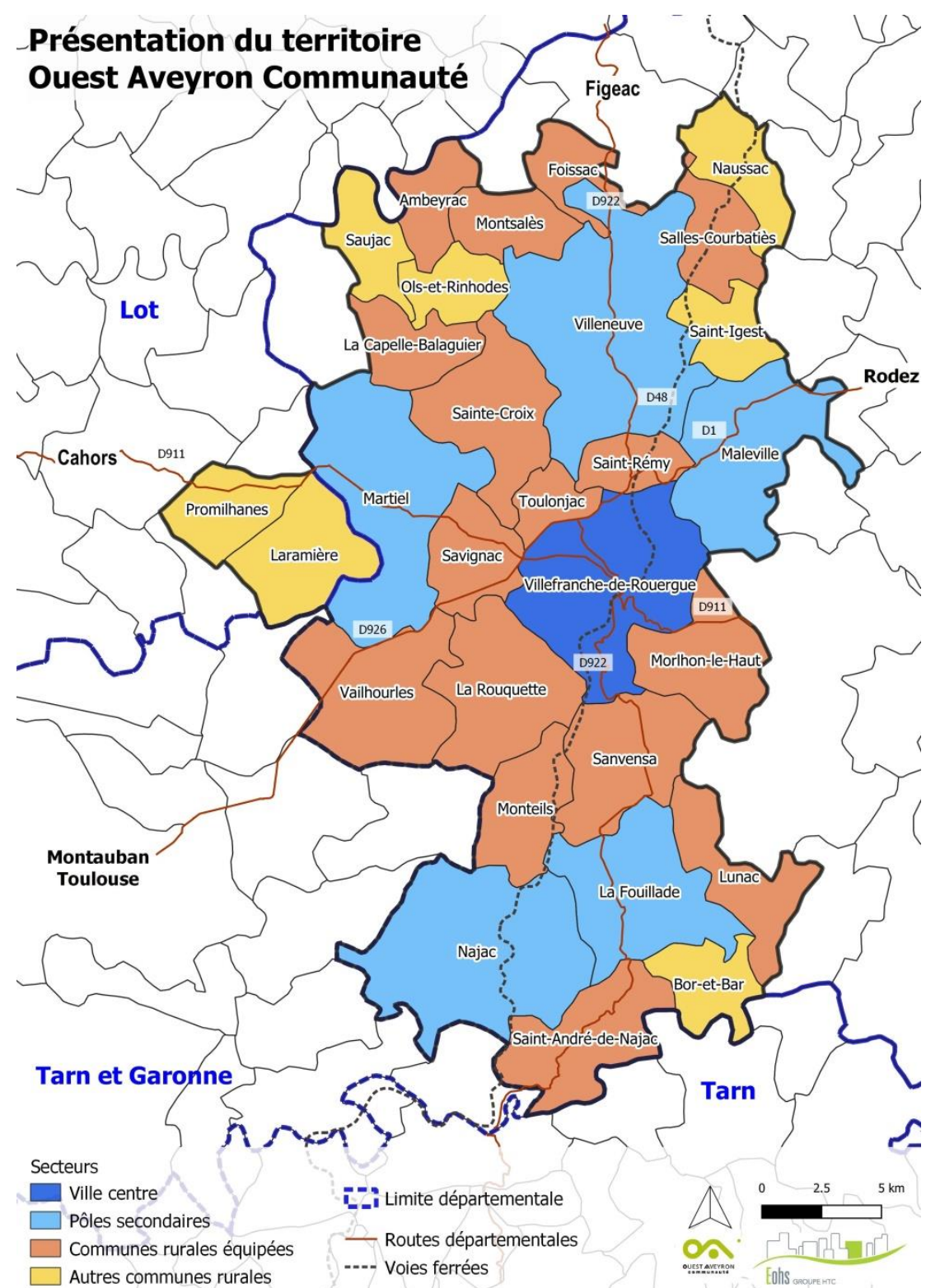
**Communes rurales  
équipées (16)**

**30%**  
de la population de  
la CC

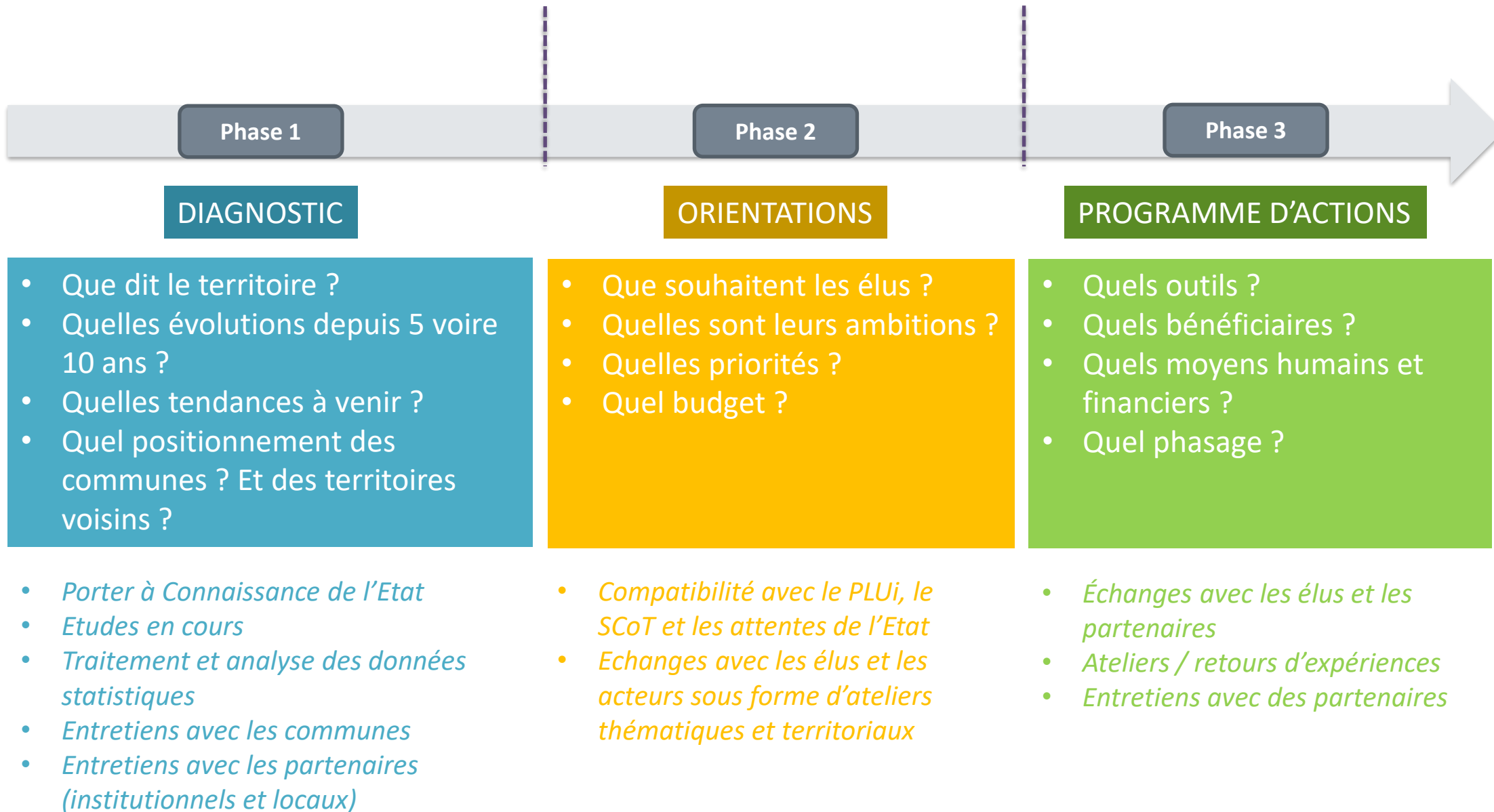
**Autres Communes  
rurales (7)**

**6%**  
de la population de  
la CC

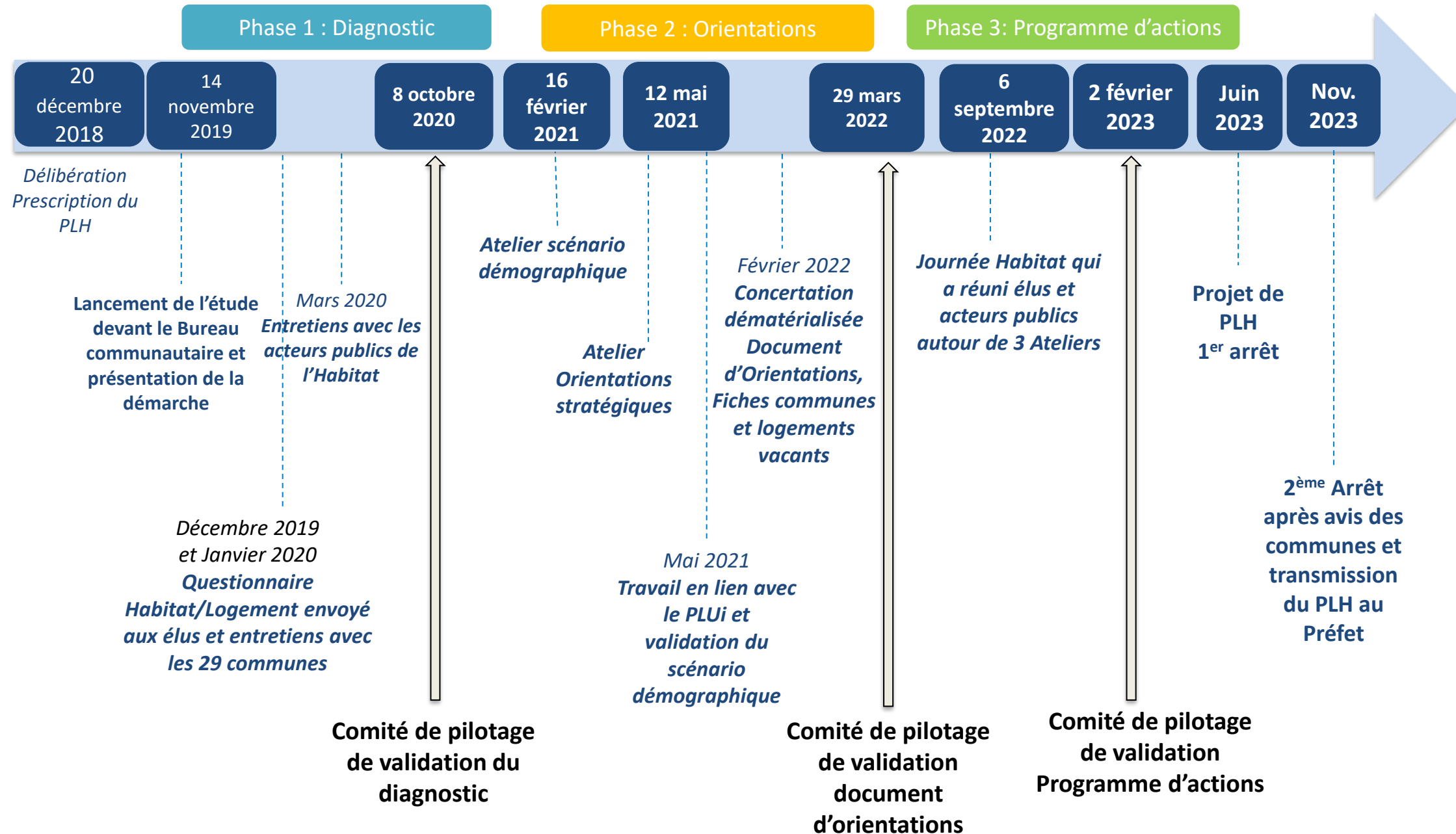
## Présentation du territoire Ouest Aveyron Communauté



# I-3. La méthodologie générale du PLH Ouest Aveyron Communauté



# I-4. Les grandes étapes de la concertation durant l'étude





## II – Présentation du diagnostic et des enjeux territoriaux du Programme Local de l'Habitat

## II-1. Synthèse des principaux constats du diagnostic :

### → **Un territoire à dominante rurale, plutôt attractif au niveau économique**

- . Un territoire **peu densément peuplé**, essentiellement rural.
- . Une croissance portée par un **développement économique dynamique** et endogène, notamment en lien avec les deux principaux bassins d'emploi : celui de Villefranche-de-Rouergue et Figeac-Capdenac.
- . Une croissance démographique fortement liée à l'arrivée de nouveaux ménages.
- . Une **répartition de la population déséquilibrée** et des dynamiques démographiques hétérogènes au sein du territoire communautaire : **une ville centre, concentrant l'essentiel des habitants**, mais ayant une croissance démographique plus faible que dans les communes rurales, où la proportion des habitants est plus faible mais dont la croissance démographique est plus forte.

### → **Des profils des ménages en évolution réinterrogeant les parcours résidentiels et l'offre d'habitat**

- . Un **profil de moins en moins familial** en lien avec une forte présence de **petits ménages** et avec une croissance des personnes seules
- . Un **desserrement des ménages** renforcé depuis dix ans, induisant de nouveaux besoins en logements.
- . Un **vieillissement de la population** marqué au sein d'OAC, définissant ainsi une spécificité de l'EPCI par rapport aux territoires de comparaison, induisant des besoins d'adaptabilité des logements.
- . Une situation socio-économique précaire pour une grande partie des ménages (revenus plutôt faibles, taux de précarité importante, chômage en hausse...), nécessitant une réponse accessible et adaptée.

## II-1. Synthèse des principaux constats du diagnostic (suite) :

### → **Un parc de résidences principales en baisse sous l'effet de la vacance**

- . Des **logements vacants nombreux** avec des enjeux très localisés (quartier de la Bastide, centre-ville ou centre bourg).
- . Une forte **problématique des résidences secondaires** localisée dans les communes rurales et en lien avec l'attrait touristique du territoire, entraînant des pertes de logements en résidences principales.
- . Un **parc privé ancien** plutôt stratégique mais nécessitant une vigilance : un parc ancien de moindre qualité, parfois touché par la vacance, notamment situé en centre-ville ou en centre bourg, permettant toutefois de répondre à des ménages modestes captifs.
- . Des interventions opérationnelles menées actuellement dans le parc privé, notamment sur la ville centre, présentant des résultats encore insuffisants pour faire évoluer certains secteurs fortement marqués mais des actions volontaristes.
- . Un **parc social réduit concentré à Villefranche-de-Rouergue**, plutôt récent et de bonne qualité montrant des signes de vieillissement.
- . Un **parc communal recensé important** et à vocation sociale, répondant en partie aux besoins en logements des ménages et des nouveaux arrivants, mais confrontés parfois à la problématique des impayés.

### → **Des besoins spécifiques partiellement couverts à destination des jeunes, des seniors, des personnes en situation de handicap, des ménages défavorisés et des gens du voyage**

## II-1. Synthèse des principaux constats du diagnostic (suite) :

### → **Une production neuve en baisse portée par le lot à bâtir**

- . Une dynamique en forte baisse et hétérogène au sein du territoire.
- . Une **production portée par le lot à bâtir dans la ville centre** puis dans une moindre mesure dans les communes rurales équipées.
- . En dehors de la ville centre, une production supérieure aux besoins identifiés.
- . Une consommation foncière fortement liée à la **production de logement individuel**.
- . Une disponibilité foncière marquée par une **forte rétention foncière**, mais revue avec le SCoT et le PLUi (en cours d'élaboration).

### → **Un marché immobilier qui répond partiellement aux besoins des ménages**

- . **L'accession à la propriété** : une **demande orientée sur l'ancien** qui est très attractif en termes de prix et de formes urbaines. Une vigilance est à avoir sur la qualité des logements, le **risque de précarité énergétique** des ménages et la capacité des ménages à réaliser les travaux nécessaires.
- . Une **offre locative privée peu développée et concentrée à Villefranche** : un marché quasi-inexistant faute d'investisseurs mais une demande existante sur le marché et une prise en charge de l'offre développée par les communes.
- . Une **demande locative sociale faible** mais **partiellement satisfaite**, offre qui n'est pas toujours en cohérence avec la demande en termes de typologie et parfois de prix, face à une offre locative privée peu chère.

## II-2. Enjeux identifiés issus du Diagnostic

### **Soutenir la croissance démographique :**

- ▶ en menant une politique de l'habitat en cohérence avec l'organisation du territoire,
- ▶ en accompagnant la dynamique de croissance démographique et en tenant compte des spécificités communales,
- ▶ en proposant une offre d'habitat répondant aux différents besoins.

### **Mobiliser le parc existant comme vecteur d'attractivité du territoire :**

- ▶ travailler l'attractivité des centres-villes et centres bourgs pour revaloriser le rôle du parc ancien dans le parcours résidentiel des ménages.

### **Continuer de produire mais différemment :**

- ▶ de manière plus qualitative que quantitative, en préservant la qualité du cadre de vie du territoire,
- ▶ autour d'une définition d'une politique foncière intercommunale.

## II-2. Enjeux issus du Diagnostic

### **Accompagner et permettre les parcours résidentiels des ménages :**

- ▶ en répondant aux besoins locatifs,
- ▶ en développant une offre en accession adaptée aux besoins et attentes des jeunes ménages (pour les garder sur le territoire),
- ▶ en développant une plus grande diversité d'offre de logements en termes de prix, de surface, de typologie et de forme urbaine,
- ▶ en redonnant l'envie aux ménages de venir vivre dans les centralités à travers le bon logement.

### **Apporter une offre adaptée aux différents publics spécifiques :**

- ▶ en accompagnant le vieillissement de la population (maintien à domicile et logement ou hébergement regroupé),
- ▶ en identifiant mieux l'offre pour les personnes en situation de handicap,
- ▶ en proposant une offre adaptée aux jeunes notamment en formation (lycéens, étudiants, alternants, apprentis) en recensant davantage les besoins, en lien avec les entreprises ,
- ▶ en déployant une offre en logements et hébergement d'insertion dans le diffus à destination des ménages les plus fragiles,
- ▶ en apportant une réponse adaptée aux gens du voyage en matière d'offre résidentielle (aire d'accueil et dans le parc existant).

**Animer le 1<sup>er</sup> PLH du territoire communautaire, autour de quelle gouvernance ? et de quels moyens ? à déployer à l'échelle communautaire.**

## II-3 Un besoin de logements estimé à produire pour les 6 prochaines années

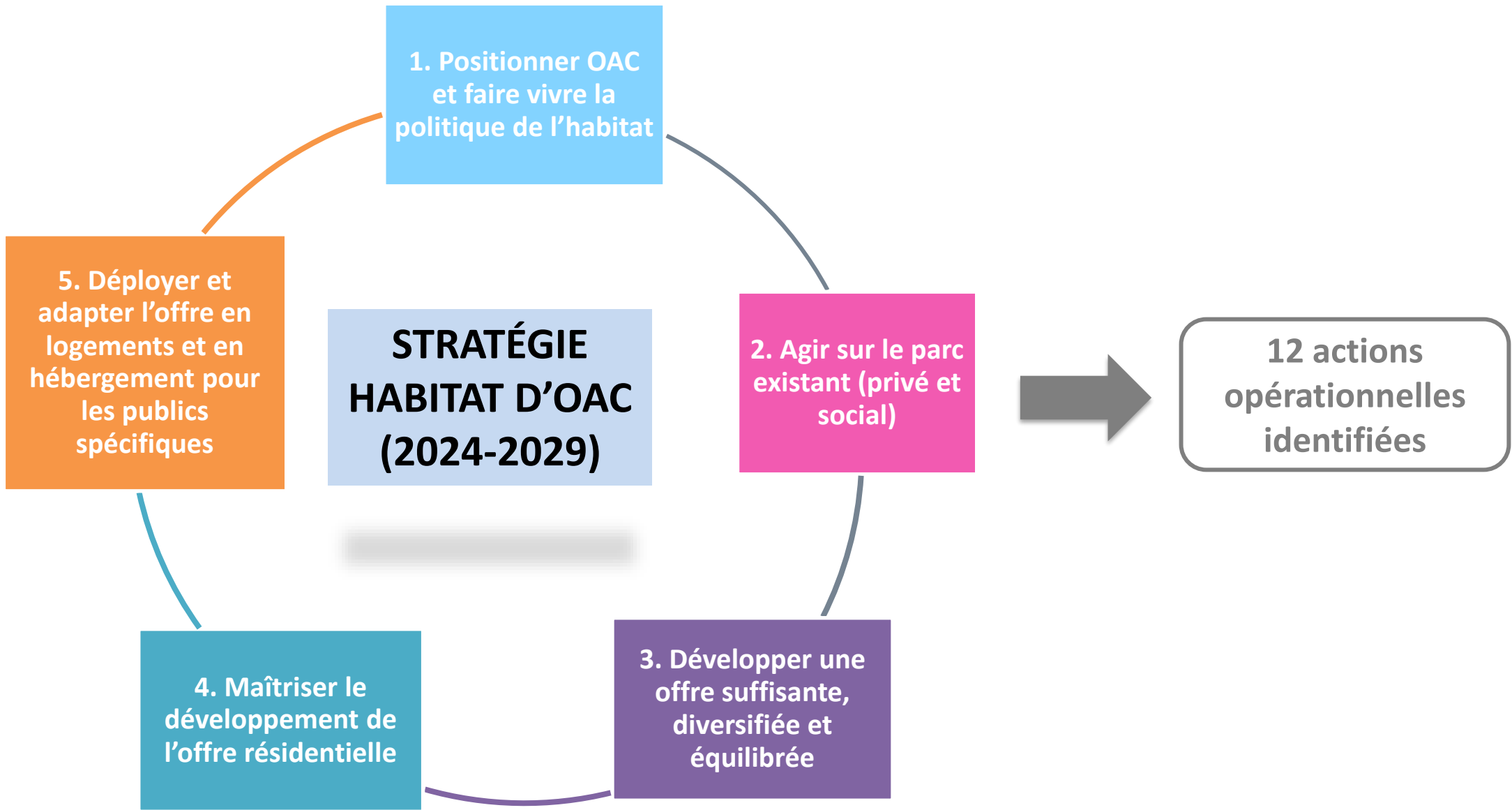
- ⇒ Un besoin estimé de 104 résidences principales par an
- ⇒ Une traduction du scénario de développement résidentiel du SCoT

	Logements à produire (A)		dont constructions neuves				dont renouvellement		Sorties de vacance (B)	
	sur 6 ans	par an	sur 6 ans	par an	sur 6 ans	par an	sur 6 ans	par an		
Ville centre	205	34	169	28	36	6	69	12		
Pôles secondaires	113	19	90	15	23	4	30	5		
Communes rurales équipées	154	26	131	22	23	4	18	3		
Autres communes rurales	28	5	23	4	5	1	4	1		
<b>Ouest Aveyron Communauté</b>	<b>501</b>	<b>84</b>	<b>414</b>	<b>69</b>	<b>87</b>	<b>15</b>	<b>121</b>	<b>20</b>		

*Logements à produire = on entend aussi bien la construction neuve d'un logement, que la réhabilitation d'un immeuble avec changement d'usage pour création d'un logement*

*La remise sur le marché d'un logement vacant n'est pas considérée comme une production de logements.*

# II-4. Les Grandes Orientations du PLH





# III – Le Programme d'Actions du Programme Local de l'Habitat

# Cinq Orientations décllinées en 12 actions ...

**1. Positionner OAC et faire vivre la politique de l'habitat**

- **Action 1. Piloter et animer le Programme Local de l'Habitat**
- **Action 2. Observer et évaluer en continu le PLH**

**2. Agir sur le parc existant (privé et social)**

- **Action 3. Définir un dispositif communautaire d'amélioration de l'habitat privé**
- **Action 4. Réduire la vacance structurelle existante**

**3. Développer une offre suffisante, diversifiée et équilibrée**

- **Action 5. Accompagner les communes dans les opérations de qualité**
- **Action 6. Produire une offre abordable**
- **Action 7. Définir une politique d'attribution et des demandes**

**4. Maîtriser le développement de l'offre résidentielle**

- **Action 8. Définir une stratégie foncière communautaire**

**5. Déployer et adapter l'offre en logements et en hébergement pour les publics spécifiques**

- **Action 9. Accompagner le maintien à domicile et proposer une offre alternative et innovante pour les seniors et les personnes en perte d'autonomie**
- **Action 10. Informer, soutenir et adapter l'offre à destination des jeunes apprentis et actifs**
- **Action 11. Proposer une offre adaptée aux personnes en situation de handicap**
- **Action 12. Participer à la réflexion de la création d'une Aire de Grands Passages et accompagner la sédentarisation des gens du voyage**

## Action 1. Piloter et animer le PLH

✓ Information / communication

✓ Animation / partenariat

✓ Conseil / ingénierie

### Modalités opérationnelles

**1.1 Assurer le pilotage, le suivi et l'évaluation du PLH**

**1.2 Faire le lien avec les autres politiques liées au logement**

**1.3 Mettre en place des groupes de travail, sessions de formation des élus, et autres**

**1.4 Mettre en place sur 6 ans une réunion avec chaque commune**

**1.5 Structurer la Communauté de Communes par des moyens humains afin d'assurer la mise en œuvre de la politique communautaire en matière d'habitat**

**1.6 Mettre en place une communication appropriée autour des actions phares auprès du grand public et des partenaires de l'habitat**

## Action 2. Observer et évaluer en continu le PLH

- ✓ Information / communication
- ✓ Animation / partenariat
- ✓ Conseil / ingénierie
- ✓ Financement d'études

### Modalités opérationnelles

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

**2.1**

**Réaliser des focus thématiques selon les besoins en partenariat avec l'ensemble des acteurs**

## Action 3 : Définir un dispositif communautaire d'amélioration de l'habitat privé

✓ Information / communication

✓ Animation / partenariat

✓ Aides / subventions

✓ Conseil / ingénierie

✓ Financement d'études

### Modalités opérationnelles

#### 3.1 Structurer un guichet unique intercommunal ou Maison de l'Habitat

- projet au stade de la réflexion entre OAC et ses partenaires

#### 3.2 Réaliser une étude pré-opérationnelle à l'échelle d'OAC pour aboutir à un dispositif communautaire en faveur de l'amélioration du parc privé

3.2 Etude pré-opérationnelle : estimation entre 50 et 60 000€, prise en charge à 50% par l'Anah et prise en charge potentielle du Conseil régional et/ou départemental

Suivi et animation du dispositif acté : à définir au regard de l'étude pré-opérationnelle, en régie ou AMO avec un prestataire privé, avec une prise en charge à 35% par l'Anah

#### 3.3 Apporter une subvention financière à l'OPAH-RU Bastide de Villefranche-de-Rouergue

#### 3.4 S'appuyer sur les instances existantes et les mobiliser selon le sujet et le besoin

## Action 4 : Réduire la vacance structurelle existante

- ✓ Information / communication
- ✓ Conseil / ingénierie
- ✓ Animation / partenariat
- ✓ Financement d'études

**Objectifs de sorties  
de vacance par  
secteur PLH :**

**ville centre :**

12 par an

**pôles secondaires :**

5 par an

**Communes rurales  
équipées :**

3 par an

**Autres communes  
rurales :**

1 par an

### Modalités opérationnelles

4.1

**Affiner la connaissance autour de la vacance et particulièrement celle de plus de deux ans en s'appuyant sur des outils existants (ZLV notamment).**

4.2

**Engager une réflexion sur la mise en place d'une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)**

4.3

**Communiquer sur les solutions existantes de remise sur le marché auprès des propriétaires de logements vacants**

## Action 5 : Accompagner les communes dans les opérations de qualité

- ✓ Information / communication
- ✓ Animation / partenariat
- ✓ Conseil / ingénierie

### Modalités opérationnelles

**5.1 Être vigilant sur la typologie et les formes urbaines des logements à produire**

**5.2 Organiser une mission d'assistance technique et de soutien aux communes pour développer des opérations de création de logement de qualité**

**5.3 Expérimenter l'habitat « réversible » selon les principes suivants:**

- en construisant dès en amont le projet en partenariat avec la commune concernée ;
- en localisant deux à trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pour développer des projets collectifs, qu'ils soient existants ou à venir ;
- dans le PAAD du PLUi il a été prévu la création de STECAL pour la création d'Habitats Partagés autour de projets agricoles ou culturels, en sensibilisant les élus et les équipes municipales à ce type d'habitat.

## Action 6 : Produire une offre abordable

✓ Information / communication

✓ Animation / partenariat

✓ Conseil / ingénierie

**Objectifs en locatif et en accession abordable :**

**Locatif aidé (conventionné communal et privé  
+ logements locatifs sociaux: 15 par an**

**Accession abordable :  
5 par an**

### Modalités opérationnelles

**6.1 Déployer l'accession abordable et renforcer le locatif social**

**6.2. S'appuyer sur un conventionnement avec l'Etablissement Public Foncier Local**

**6.3 Favoriser le développement d'une offre privée à vocation sociale auprès des propriétaires bailleurs**

**6.4 Maintenir une offre locative communale**



## Action 7 : Définir une politique d'attribution et des demandes en logements sociaux

- ✓ Animation / partenariat
- ✓ Conseil / ingénierie
- ✓ Financement d'études

### Modalités opérationnelles

7.1

#### **Installer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)**

1. organiser la première CIL en début de période de PLH
2. engager la poursuite de la démarche (document-cadre, Convention Intercommunale d'Attributions et Plan Partenarial de la Gestion de la demande et d'Information des Demandeurs)

## Action 8 : Définir une stratégie foncière communautaire

✓ Conseil / ingénierie

✓ Animation / partenariat

### Modalités opérationnelles

- |     |  |
|-----|--|
| 8.1 | <b>Poursuivre l'accompagnement des communes dans la mise en œuvre des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi et de leurs projets d'habitat</b> |
| 8.2 | <b>Accompagner et assister les communes dans la définition de stratégie foncière avec l'Etablissement Public Foncier Occitanie</b>                             |
| 8.3 | <b>Informier et partager les résultats de l'observatoire du foncier</b>  |

⇒ *Action qui s'appuie très fortement sur le PLUi et plus particulièrement sur les OAP et le règlement, dans une logique de compatibilité.*

## Action 9 : Accompagner le maintien à domicile et proposer une offre alternative et innovante pour les seniors autonomes et en perte d'autonomie

✓ Information / communication  
✓ Conseil / ingénierie

✓ Animation / partenariat  
✓ Financement d'études

✓ Aides / subventions

### Modalités opérationnelles

**9.1 Permettre le maintien du ménage dans son logement dans de bonnes conditions**

**9.2 Développer une offre diversifiée, innovante et évolutive pour les seniors autonomes ne souhaitant plus vivre chez eux**

**9.3 Communiquer autour des aides existantes et accompagner les seniors**

**9.4 Poursuivre l'observation et la connaissance autour des besoins en s'appuyant d'outils existants**

## Action 10 : Informer, soutenir et adapter l'offre à destination des jeunes de moins de 30 ans et selon leur profil (en formation, en insertion, actifs...)

✓ Information / communication

✓ Animation / partenariat

✓ Aides / subventions

✓ Conseil / ingénierie

✓ Financement d'études

### Modalités opérationnelles

**10.1 Permettre le maintien du ménage dans son logement dans de bonnes conditions**

**10.2 Développer une offre diversifiée, innovante et évolutive pour les seniors autonomes ne souhaitant plus vivre chez eux**

**10.3 Communiquer autour des aides existantes et accompagner les seniors**

**10.4 Poursuivre l'observation et la connaissance autour des besoins en s'appuyant d'outils existants**

## Action 11 : Proposer une offre adaptée aux personnes en situation de handicap

- ✓ Information / communication
- ✓ Animation / partenariat
- ✓ Aides / subventions
- ✓ Conseil / ingénierie
- ✓ Financement d'études

### Modalités opérationnelles

**11.1 Améliorer le recensement des personnes handicapées et de l'offre adaptée**

**11.2 Dispositifs déclinés dans l'action 9 en lien avec la perte d'autonomie**

## Action 12 : Participer à la réflexion de la création d'une aire de grand passage et accompagner la sédentarisation des gens du voyage

- ✓ Aides / subventions
- ✓ Conseil / ingénierie
- ✓ Animation / partenariat
- ✓ Financement d'études

### Modalités opérationnelles

**12.1 Repérer un foncier pouvant accueillir la future aire de grand passage**

**12.2 Poursuivre la participation aux travaux et réflexions menées dans le cadre de la révision du SDAHGV**

## IV- Budget prévisionnel

Actions du PLH	Outils	Budget estimé	Année
<b>Action 2. Observer et évaluer en continu le PLH</b>	<i>Observatoire de l'habitat et du foncier</i>	±35 000€	2025
<b>Action 3. Définir un dispositif communautaire d'amélioration de l'habitat privé</b>	<i>Etude pré-opérationnelle OPAH</i>	entre 50 et 60 000€ prise en charge à 50% par l'Anah	2024
	<i>Suivi et animation du dispositif</i>	à définir au regard de l'étude pré-opérationnelle prise en charge à 35% par l'Anah	
<b>Action 4. Réduire la vacance structurelle existante</b>	<i>Outil SAFER bien vacant sans maître (BVSM)</i>	1 750 € HT par commune (outil cartographique des BVSM) + 500 € HT/compte environ (vérification et incorporation dans le patrimoine communal)	2024
<b>Action 7. Définir une politique d'attribution et des demandes</b>	<i>AMO Conférence Intercommunale du logement</i>	±5 000€	
	<i>AMO Convention Intercommunale d'Attributions</i>	±10 000€	
	<i>AMO Plan Partenarial de la Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs</i>	±10 000€	
<b>Total PLH (hors ingénierie et communication)</b>		<b>Entre 110 et 120 000 €</b>	



**Merci de Votre Attention**