



# LE NOUVEAU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2021  
2026

## Pour une politique du logement ambitieuse, abordable et écoresponsable

Parmi les compétences des agglomérations, s'il en est une qui revêt un caractère particulièrement important pour la **qualité de vie** et le bien-être de sa population, c'est bien celle de l'habitat. Habiter ce n'est pas seulement se loger, c'est aussi bénéficier d'un environnement favorable et adapté, qu'il soit en termes de services, de mobilité, ou de lien social. Ainsi le Programme Local de l'Habitat 2021-2026 (PLH) qui vise à organiser le développement de l'habitat sur le territoire de Rodez agglomération pour les 6 années à venir, s'est construit sur la volonté d'une **croissance raisonnée**, cherchant une réponse adaptée aux besoins de différents publics, et posant la mixité sociale au cœur de ses préoccupations. Nous avons pour ambition, avec des moyens financiers associés significatifs, d'aider la production ou la rénovation de logements de qualité, à coût abordable, qu'ils soient destinés à la location sociale ou l'accession à la propriété. Nous voulons demeurer en capacité d'accueillir de nouveaux habitants et d'organiser, au sein d'un territoire qui reste toujours aussi attractif, un **véritable parcours résidentiel**. Soulignons également l'accent mis sur l'effort nécessaire, et urgent, de prise en compte des enjeux environnementaux par l'accompagnement à grande échelle de rénovations énergétiques de logements individuels ou collectifs, privés ou publics. Par ce document stratégique, construit en large concertation avec les communes et les acteurs du monde de l'habitat et du logement, Rodez agglomération se dote de l'outil qui va lui permettre d'asseoir en ce domaine, une politique **plus solidaire et plus écologique**.

**Christian TEYSSEBRE**, Président de Rodez agglomération

**Jacques MONTOYA**, Vice-Président en charge de l'habitat et de l'équilibre social de l'habitat

# 3 PRIORITÉS

Produire du logement,  
au bon rythme,  
pas n'importe où  
et pour tous

370 LOGEMENTS PAR AN

115 logements locatifs sociaux  
69 logements en accession à coût abordable  
547 logements à réhabiliter  
14,8 millions d'euros de budget

priorité

1

## PRODUIRE DU LOGEMENT

... au bon rythme

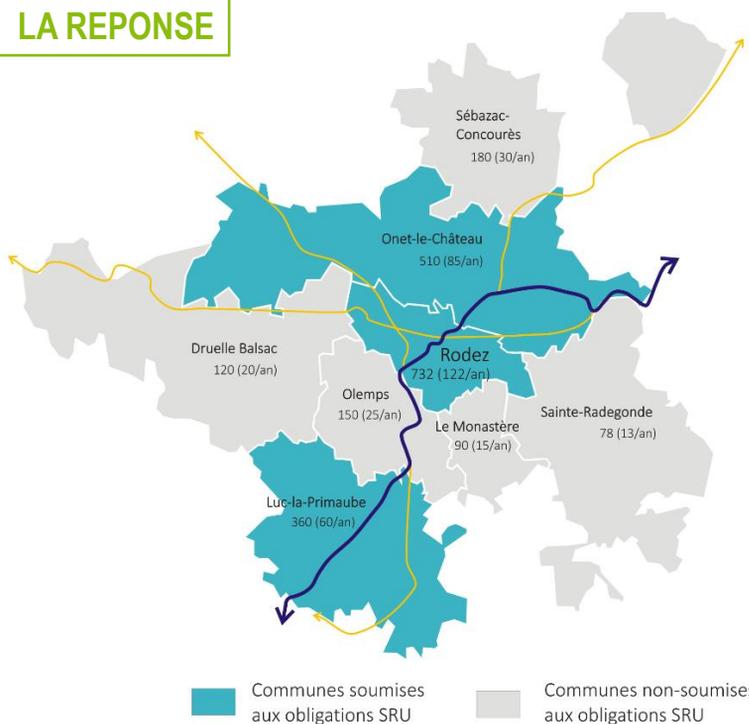
### LES ENJEUX

- Ajuster le développement résidentiel **au plus près de la réalité des besoins**, dans la poursuite de la dynamique actuelle, pour concilier vitalité démographique interne (solde naturel positif) et attractivité résidentielle (excédent des arrivées sur les départs).
- S'inscrire dans le pas des **objectifs du SCOT** Centre Ouest Aveyron, qui fixe le besoin de développer 5 573 logements nouveaux d'ici à 2035 à l'échelle de Rodez agglomération.
- Proposer un rythme de développement de l'habitat en adéquation avec la réalité du marché local du logement, dans le prolongement des efforts de régulation de l'activité de la construction neuve. Dans la perspective de : **contenir la progression de la vacance et éviter les effets déstabilisateurs** qu'avait générés la sur-abondance de l'offre dans les années 2000 (« assèchement » du marché locatif des petites surfaces, hausse artificielle des prix, jeu de concurrence renforcée entre produits et délaissement des moins bien positionnés...).

### LA REPONSE

## 2 220 résidences principales supplémentaires en 6 ans

La programmation du PLH repose sur un objectif de croissance démographique établi à 0,8% par an d'ici 2026 (soit en moyenne plus 400 habitants par an). Pour asseoir la dynamique d'accueil et couvrir les besoins des ménages du territoire, le PLH fixe le cap de réaliser **370 résidences principales (RP) de plus en moyenne chaque année** (2 220 au total en 6 ans). La répartition par commune de ces objectifs tient compte de leur niveau d'équipements et de services. Elle est aussi orientée en priorité vers les communes soumises aux obligations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) ou en voie de l'être.



LES ENJEUX

Prolonger la stratégie d'ouverture foncière maîtrisée. Laquelle a été rendue possible par la géographie préférentielle mise en œuvre lors du PLH 2012-2020. La volonté est de prolonger ses effets bénéfiques « en cascade » sur :

- la limitation de la diffusion de l'urbanisation en de multiples secteurs placés en concurrence
- la préservation et l'optimisation de la ressource foncière
- la rationalisation des coûts d'artificialisation et de raccordement aux réseaux
- l'adossement du développement de l'habitat au maillage en services, équipements et transports collectifs
- la promotion de la diversité de l'habitat (logements locatifs sociaux, accession à coût abordable...).

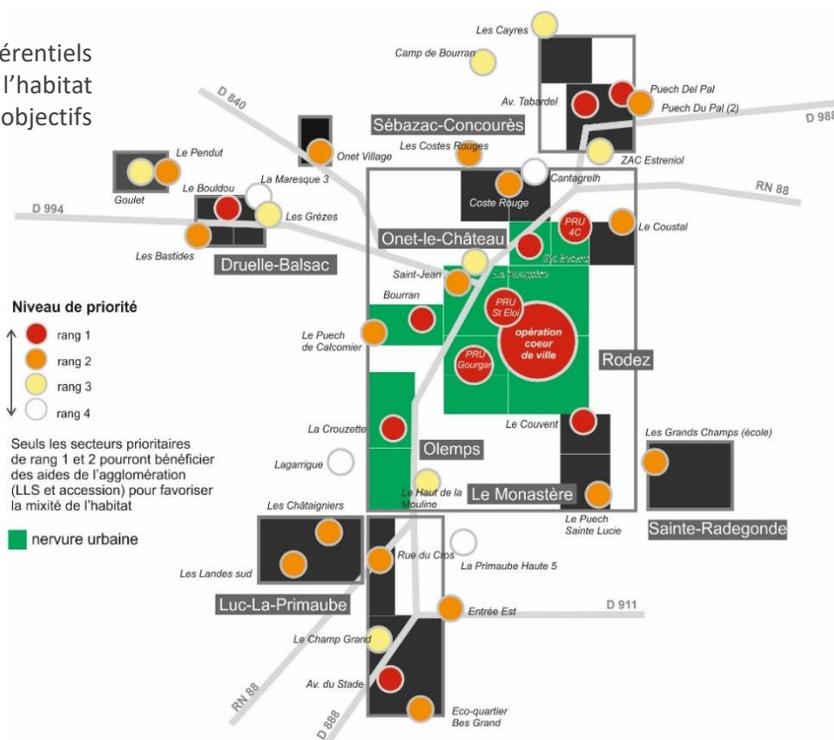
LA REPONSE

La définition d'une nouvelle géographie préférentielle

Des contours refondés

Le choix et la hiérarchisation des sites préférentiels pour accueillir le futur développement de l'habitat reposent sur leur capacité à répondre aux objectifs suivants.

- Assurer une gestion économe de l'espace
- Favoriser la cohésion et la mixité sociale
- Articuler le développement de l'urbanisation avec les enjeux de la mobilité
- Préserver et valoriser l'environnement
- Prendre en compte les projets et priorités des élus.



Une portée amplifiée par la maîtrise foncière

Refondée dans de nouveaux contours, la géographie préférentielle voit sa portée s'amplifier. Sur les secteurs qu'elle identifie comme stratégiques, Rodez agglomération s'engage à accompagner les communes pour qu'elles y maîtrisent partiellement le foncier.

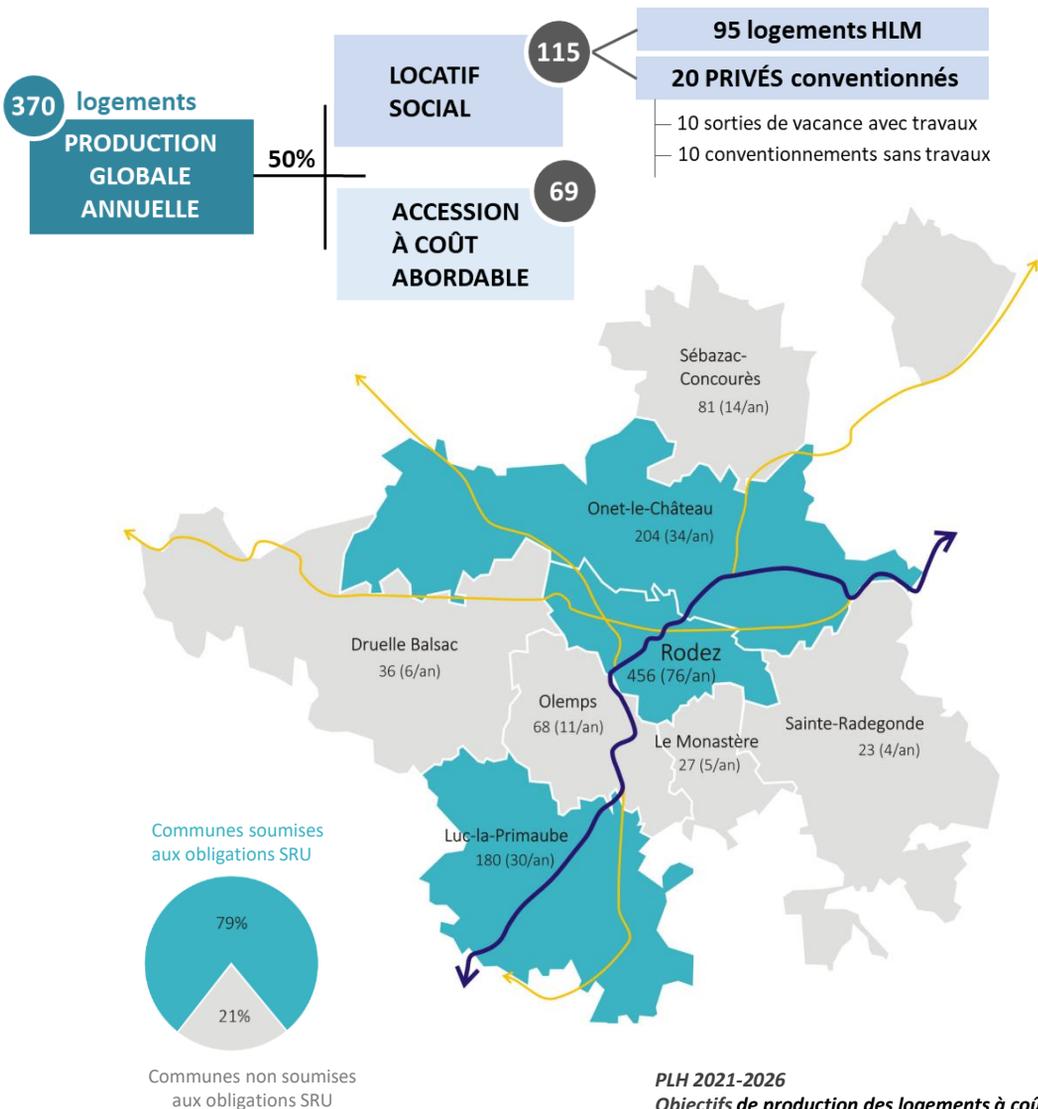
Cette priorité nouvelle et forte répond au constat du durcissement des prix. Elle viendra conforter la volonté d'orienter et de maîtriser le développement de l'habitat dans le sens des priorités quantitatives et qualitatives du PLH.

LES ENJEUX

- Prolonger et intensifier la production locative sociale, dans le pas de l'accélération du rythme de construction enregistrée au cours du PLH 2012-2020
- Tenir compte du niveau de ressources modeste qui caractérise la demande locative sociale.
- Elargir les possibilités d'accéder à la propriété à un coût abordable, face :
  - au durcissement des conditions financières posées par le marché pour devenir propriétaire
  - à la concurrence exercée par les valeurs foncières moins chères proposées dans les territoires situés aux franges de l'agglomération
- Monter d'un cran dans la capacité à agir en faveur de l'amélioration et de la requalification de l'habitat

LA REPONSE

La moitié du développement de l'offre nouvelle à coût abordable



# 1 logement sur 2 au coût abordable

## 3 LEVIERS pour agir

LEVIER

1



Quartier des 4 Saisons / Onet-Le-Château (Les Acacias –20 logements)  
Restructuration : isolation par l'extérieur, adjonction de balcons et d'un ascenseur

### La vocation très sociale des nouvelles opérations HLM

Le PLH porte l'objectif que 40% des logements HLM réalisés dans les 6 ans à venir soient des logements très sociaux. L'accent mis sur la production HLM à très bas niveau de quittance tient compte de l'affirmation du caractère social et même très social de la demande. Si le marché locatif est relativement détendu, ses conditions d'accès restent sélectives pour les plus modestes.

Ces nouveaux programmes s'adresseront notamment aux habitants dont l'âge (jeunes, seniors...), les ressources (familles monoparentales...) ou encore le cumul de difficultés (sociales, financières, de santé...) les fragilisent pour accéder ou se maintenir dans un logement.

### La poursuite de la requalification des composantes HLM « fragiles »

La rénovation est à l'œuvre dans les deux principaux quartiers HLM de l'agglomération : St Eloi-Ramadier (Rodez) et Quatre Saisons (Onet-le-Château). Le nouveau PLH souhaite poursuivre la stratégie de revalorisation du patrimoine existant, notamment dans le quartier Gourgan. C'est la condition pour permettre de conforter durablement la fonction sociale jouée par les composantes anciennes du parc HLM et s'assurer de leur attractivité au sein d'un marché locatif « concurrentiel ».

## PLUS DU QUART DES NOUVEAUX LOGEMENTS DANS LE PARC HLM

Programmation HLM / objectifs 2021-2026

Druelle Balsac	20%	24 soit 4/an
Le Monastère	20%	18 soit 3/an
Luc-la-Primaube	30%	108 soit 18/an
Olemps	25%	38 soit 6/an
Onet-le-Château	20%	102 soit 17/an
Rodez	30%	220 soit 37/an
Sainte-Radegonde	20%	16 soit 3/an
Sébazac-Concourès	25%	45 soit 8/an
<b>RODEZ AGGLOMERATION</b>	<b>26%</b>	<b>570 soit 95/an</b>

### L'intensification de l'effort de production HLM

Le cadre de référence porté par le PLH 2021-2026 réaffirme la volonté de revenir sur la place structurellement modeste qu'occupe le parc locatif public dans l'agglomération rathénoise. Le cap fixé franchit un pas supplémentaire. Comparé au précédent, le nouveau PLH porte l'ambition de réaliser l'équivalent d'une année supplémentaire de production locative sociale. Sans s'y réduire, l'effort portera particulièrement sur Rodez et Luc-la-Primaube, communes déficitaires au regard des obligations de la loi SRU.

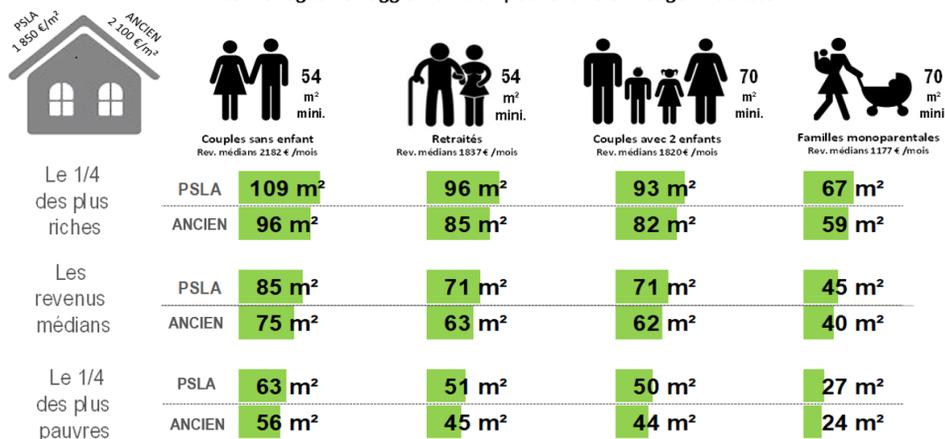
# 1 LOGEMENT SUR 5 EN ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ À CÔTÉ ABORDABLE

## Le soutien renforcé à l'accèsion à coût abordable

Au sein de Rodez agglomération, le franchissement du cap vers l'accèsion à la propriété se complique. Les tensions observées sur ce segment posent des conditions financières exigeantes... et de plus en plus sélectives. Avec le manque d'offres abordables, **les ménages aux ressources modestes** sont freinés dans leurs parcours résidentiels. La primo-accession se grippe, au risque de :

- s'organiser au-delà des limites de Rodez agglomération, avec pour corolaire l'alourdissement des dépenses de déplacements pour des accédants dont l'emploi se situe dans l'agglomération,
- contraindre les acquéreurs à se reporter vers des solutions encore « bon marché » dans le parc ancien mais à la qualité souvent problématique, en particulier en termes de performance énergétique.

Quelles surfaces de **MAISON** les ménages de l'agglomération peuvent-ils envisager d'acheter ?



### Une priorité inscrite dans la programmation, déclinée dans le neuf comme dans l'ancien

En complément de son soutien au logement locatif social, le PLH positionne la sécurisation financière de l'accèsion à la propriété comme l'autre levier pour accompagner les parcours résidentiels des ménages aux ressources modestes. Il porte cette ambition à **70 logements par an**, soit 19% des besoins à couvrir à l'horizon 2026. Le relai à cet élan passe par :

- la poursuite du développement de l'accèsion sécurisée en Prêt Social Locatif Aidé (PSLA),
- l'engagement dans le développement des nouveaux outils que sont notamment les organismes de foncier solidaire (OFS), le bail réel solidaire (BRS), la vente d'immeuble à rénover (VIR), le dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) ou encore l'habitat participatif,
- le développement de la vente HLM...

### Programmation Accèsion à la propriété à coût abordable / objectifs 2021-2026

Druelle Balsac	10%	12 soit 2/an
Le Monastère	10%	9 soit 2/an
Luc-la-Primaube	20%	72 soit 12/an
Olemps	20%	30 soit 5/an
Onet-le-Château	20%	102 soit 17/an
Rodez	20%	146 soit 24/an
Sainte-Radegonde	10%	9 soit 1/an
Sébazac-Concourès	20%	36 soit 6/an
<b>RODEZ AGGLOMERATION</b>	<b>19%</b>	<b>415 soit 69/an</b>

## AMÉLIORATION ET REPRISE REQUALIFIANTE DU PARC ANCIEN



© A. Méravilles

La réhabilitation et la remise sur le marché de logements vacants

Le PLH soutient la volonté d'intensifier la requalification du parc privé existant, notamment au sein du centre ancien de Rodez au moyen de la nouvelle OPAH-RU. La réhabilitation et la remise sur le marché locatif de logements aujourd'hui vacants constituera ici une cible prioritaire : 10% des besoins seront satisfaits par la reprise requalifiante du parc vacant, soit **37 logements en moyenne par an**. Ces solutions attractives seront de nature à conforter ou redonner l'envie d'habiter en centre ancien ou en centre-bourg.

La mobilisation du parc locatif privé à des fins sociales

La vocation sociale jouée par une partie du parc locatif privé est mise en avant par le PLH qui souhaite diffuser et valoriser auprès des bailleurs privés la possibilité de proposer un niveau de loyer conventionné, en échange d'avantages fiscaux et/ou d'aides majorées en cas de travaux. L'activation de ce levier concernera **une vingtaine de logements par an**.

Programmation

Conventionnement parc locatif privé

Objectifs 2021-2026



La massification de la rénovation énergétique

L'amélioration de la performance énergétique du parc est un défi majeur dans l'agglomération : 44% des logements ont été construits avant 1974, soit avant la mise en place de la première réglementation introduisant des exigences énergétiques. L'objectif est environnemental, en permettant de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Il recouvre aussi une dimension humaine et sociale, en permettant aux ménages de vivre dans des logements disposant d'une bonne qualité énergétique avec des charges réduites.

La volonté du PLH est de soutenir la massification nécessaire du chantier de la rénovation énergétique. Les leviers concernent tout particulièrement **l'information et l'accompagnement des propriétaires** : pour que les choix de travaux soient les plus efficaces, la mobilisation des aides, simple. Ou encore pour que les projets ne soient pas abandonnés au vu de leur complexité ou lourdeur.

# Le PLH : un dispositif partenarial et opérationnel

## 6 ORIENTATIONS

### 18 ACTIONS

**[1]** Asseoir Rodez Agglomération comme animateur d'une politique de l'habitat plus solidaire et plus écologique

**[2]** Mettre en place une stratégie foncière permettant d'anticiper et d'orienter le développement de l'habitat durable autour de la nouvelle géographie préférentielle

**[3]** Retrouver les chemins de l'accèsion à la propriété à cout abordable

**[4]** Développer, rééquilibrer et renouveler le parc locatif social

**[5]** Améliorer et valoriser la « qualité d'habiter » du parc privé ancien

**[6]** Répondre à la diversité des situations résidentielles des habitants de Rodez agglomération

Action **1]** Renforcement pilotage et animation du PLH  
 Action **2]** Recondution des aides à la pierre  
 Action **3]** Affirmation de Rodez Agglo Habitat comme partenaire de référence du projet habitat du territoire

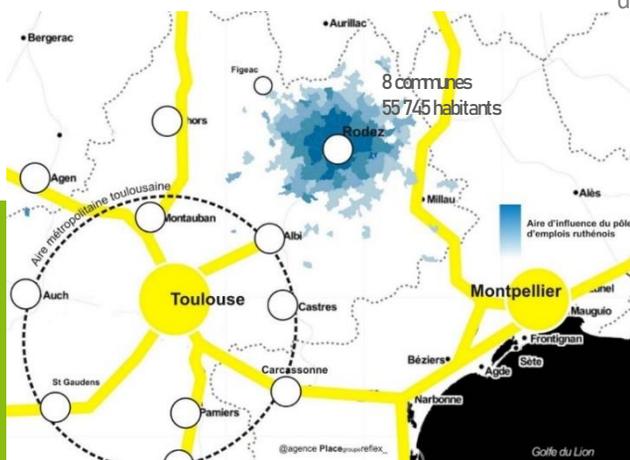
Action **4]** Promotion d'une stratégie foncière à vocation habitat  
 Action **5]** Mobilisation renforcée de la réglementation de l'urbanisme et de la fiscalité au service de la qualité des opérations d'habitat

Action **6]** Intensification et maîtrise de la production neuve de logements abordables et de qualité au bénéfice des accédants à la propriété (primo-arrivants)  
 Action **7]** Soutien à l'accèsion à la propriété abordable dans le parc existant

Action **8]** Poursuite des aides à la production de logement locatif social et très social  
 Action **9]** Prolongement des programmes de rénovation urbaine des quartiers HLM anciens et de la requalification du parc social  
 Action **10]** Recherche de meilleurs équilibres de peuplement  
 Action **11]** Développement de l'information auprès des demandeurs de logement social

Action **12]** Renforcement des modes de requalification-recyclage de l'habitat ancien du centre ancien de Rodez  
 Action **13]** Amélioration de l'habitat privé ancien dans ses différentes composantes et sur l'ensemble du territoire  
 Action **14]** Veille sur les copropriétés

Action **15]** Appui au « bien vieillir » au moyen de l'habitat  
 Action **16]** Accompagnement à l'accès au logement des jeunes dans la variété de leurs situations  
 Action **17]** Promotion de réponses adaptées aux besoins d'« ancrage » des gens du voyage  
 Action **18]** Consolidation du partenariat dans l'accès / maintien dans un logement des publics aux problèmes sociaux complexes



**Le nouveau PLH, un budget à hauteur de ses ambitions**

**14,8 millions € de budget**  
 Soit 2,5 millions € par an, dont

- 7,7 millions € pour la production et la requalification des logements sociaux
- 3 millions € pour la mise en œuvre de la stratégie foncière
- 2 millions € pour le soutien à l'accèsion à la propriété à coût abordable
- 1,2 million € pour la réhabilitation du parc privé

MARS 2021

Directeur publication : RODEZ Agglomération  
 Conception : PLACE coopérative conseil