

# PLUi-HD

## Millau Grands Causses Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements

PLUi-HD APPROUVÉ LE 26 JUIN 2019



Millau Grands Causses  
Communauté de Communes

## 7.1. PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS (POA) HABITAT



Habitat



Mobilités



Économie



Environnement



Patrimoine



énergie & Climat



## Structure du Programme d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat

### Un POA Habitat comprenant 5 axes et 13 actions

#### **Axe 1 - Accompagner la croissance démographique par une production de logements suffisante et de qualité**

- Action 1 : Développer une offre résidentielle de qualité à hauteur de 115 logements par an
- Action 2 : Mettre en place une stratégie foncière communautaire en lien avec les objectifs de consommation foncière inscrits au PADD

#### **Axe 2 - Poursuivre la diversification de l'offre par la mise sur le marché de logements abordables**

- Action 3 : Proposer une offre à coût maîtrisé permettant d'accueillir les jeunes ménages et jeunes familles sur le territoire
- Action 4 : Produire une offre de logements locatifs sociaux suffisante et adaptée
- Action 5 : Prévenir la déqualification du parc social

#### **Axe 3 - Améliorer et adapter le parc privé**

- Action 6 : Mobiliser le parc existant pour atteindre les objectifs de production
- Action 7 : Améliorer certains segments du parc privé pour réduire les situations de mal-logement, notamment dans les centres anciens

#### **Axe 4 - Proposer une offre de logements « pour tous »**

- Action 8 : Apporter une solution aux étudiants, aux jeunes et aux saisonniers en recherche de logement
- Action 9 : Optimiser l'offre d'hébergement en faveur des ménages précaires
- Action 10 : Améliorer la fluidité des parcours entre l'hébergement et le logement
- Action 11 : Accompagner le maintien à domicile et développer une offre intermédiaire pour les personnes âgées et handicapées
- Action 12 : Accompagner l'accueil et la sédentarisation des gens du voyage sur le territoire

#### **Axe 5 - Faire vivre le PLUi-HD**

- Action 13 : Mettre en place une gouvernance et un outil de suivi et d'observation du PLUi-HD







# **Axe 1 - Accompagner la croissance démographique par une production de logements suffisante et de qualité**





## Action 1 : Développer une offre résidentielle de qualité à hauteur de 115 logements par an

### Nature de l'action

-  Programmation
-  Financement d'études / Subventions
-  Conseil / Ingénierie
-  Communication / Animation

### Constats

- Le Scot prévoit une croissance démographique de 0,43 % par an avec un objectif de production de 90 logements par an, dont 20 % en reconquête de la vacance.
- Une part importante des logements sont dégradés et peu attractifs.
- Une tendance à l'uniformisation de l'architecture des maisons individuelles, quel que soit l'environnement paysager.

### Contenu de l'action

#### Actions prioritaires :

- **Se fixer un objectif de 1380 logements supplémentaires pour toute la durée du PLUi-HD, soit 115 logements par an.** Parmi cette offre, dédier une partie de la production à des logements remis sur le marché dans le cadre d'une politique de lutte contre la vacance :
  - **76 % de logements neufs**, soit 1050 logements (88 logements / an) ;
  - **24 % de logements en reconquête du bâti existant**, soit 330 logements remis sur le marché (27 logements / an)

Prendre en compte l'aménagement numérique dans la politique de développement résidentiel en priorisant les ouvertures à l'urbanisation en fonction de la desserte très haut débit.

- **Apporter un soutien technique aux communes lors de la réalisation de projets structurants** (études préalables, définition de cahier des charges, choix des procédures, etc.).

- **Sensibiliser les ménages et les professionnels à la production d'un habitat performant, faiblement consommateur d'énergie et respectueux de l'environnement :**
  - Identification des ménages souhaitant construire sur le territoire (par exemple ceux inscrits sur liste d'attente pour un terrain à bâtir) si possible avant le premier contact avec les constructeurs de maisons individuelles puis réalisation de formations sur la qualité architecturale (CAUE ou ABF) et l'insertion paysagère (PNR), afin de favoriser la montée en gamme de la production neuve.
  - Réalisation de formations ou cahiers de préconisations à destination des constructeurs de maisons individuelles.

### Déclinaison territoriale

cf. OAP Habitat précisant la programmation par commune

- La répartition de la programmation de logements par secteur est basée sur la répartition actuelle de la population, dans une logique de renforcement de polarités existantes et notamment de la ville-centre.
- La production en reconquête du bâti existant se base sur les objectifs quantitatifs pour le conventionnement de logements établis dans le cadre de l'OPAH-RU (20 logements par an à l'heure actuelle ; 25 logements à terme) et sur les ambitions /capacités de production de logements sociaux en acquisition-amélioration des bailleurs sociaux (5 logements par an).
  - Ces objectifs ciblent particulièrement la ville de Millau où les potentialités d'intervention sont importantes
  - Dans les autres secteurs, le développement en reconquête du bâti est principalement tourné vers le conventionné privé, permettant de réaliser une offre sociale diffuse – hormis sur le secteur «Le Rozier / Mostuejous / Peyreleau » en raison de projets locatifs sociaux en acquisition-amélioration déjà en cours.
  - Aucun logement social (y compris en acquisition-amélioration) n'est envisagé par les bailleurs sociaux dans les communes rurales.



## Action 1 : Développer une offre résidentielle de qualité à hauteur de 115 logements par an

### Pilote/ Partenariat

- **Pilotage** : CCMGC.
- **Partenaires** : opérateurs, Etat, communes, CAUE (volet architectural, démarche BIMBY), ABF (volet architectural), PNR (volet insertion paysagère), Région Occitanie,

### Incidences sur le PLUi

- Zonage : définition des zones AU et priorisation des zones ouvertes à l'urbanisation.

### Moyens humains et financiers

- **Humains** :
  - Observation : suivi annuel de la construction neuve et de l'évolution de la vacance dans le parc privé ;
  - Communication sur les opérations qualitatives menées dans le territoire ;
  - Organisation des formations en collaboration avec le CAUE ou l'ABF.
- **Financiers** :
  - Aucun

### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Suivi des PC : en extension urbaine et en dent creuse ;
- Performance énergétique des logements neufs (labellisation, etc.) ;
- Evolution de la population (recensement INSEE / données FILOCOM) ;
- Evolution de la vacance (recensement INSEE / données FILOCOM) .

### Calendrier de mise en œuvre de l'action

- Programmation de logements

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2019	2030
115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115

- Actions de formation et accompagnement des communes

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2019	2030



## Déclinaison par commune

	Objectif total de production PLUi-HD 2019 - 2030	Part de la production par secteur	Répartition population INSEE 2013	Construction neuve		Reconquête du bâti existant (hors réhabilitation sans aide publique)		dont logements sociaux en acquisitions / améliorations		dont conventionnement Anah	
				nombre	% total	nombre	% total	nombre	% total	nombre	% total
<b>Millau / Creissels / St-Georges de Luzençon</b>	<b>1 152</b>	<b>83%</b>	<b>85%</b>	<b>868</b>	<b>75%</b>	<b>284</b>	<b>25%</b>	<b>40</b>	<b>3%</b>	<b>244</b>	<b>21%</b>
<i>Millau</i>	1 010	73%	75%	758	75%	252	25%	32	3%	220	22%
<i>Creissels</i>	72	5%	5%	56	78%	16	22%	4	6%	12	17%
<i>Saint-Georges-de-Luzençon</i>	70	5%	5%	54	77%	16	23%	4	6%	12	17%
<b>Aguessac / Compeyre / Paulhe</b>	<b>91</b>	<b>7%</b>	<b>6%</b>	<b>75</b>	<b>82%</b>	<b>16</b>	<b>18%</b>	<b>5</b>	<b>5%</b>	<b>11</b>	<b>12%</b>
<i>Aguessac</i>	50	4%	3%	40	80%	10	20%	5	10%	5	10%
<i>Compeyre</i>	23	2%	2%	20	87%	3	13%	0	0%	3	13%
<i>Paulhe</i>	18	1%	1%	15	83%	3	17%	0	0%	3	17%
<b>Rivière-sur-Tarn / La Cresse</b>	<b>65</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>52</b>	<b>80%</b>	<b>13</b>	<b>20%</b>	<b>6</b>	<b>9%</b>	<b>7</b>	<b>11%</b>
<i>Rivière-sur-Tarn</i>	50	4%	4%	40	80%	10	20%	4	8%	6	12%
<i>La Cresse</i>	15	1%	1%	12	80%	3	20%	2	13%	1	7%
<b>Le Rozier / Mostuejols / Peyreleau</b>	<b>41</b>	<b>3%</b>	<b>2%</b>	<b>32</b>	<b>78%</b>	<b>9</b>	<b>22%</b>	<b>6</b>	<b>15%</b>	<b>3</b>	<b>7%</b>
<i>Le Rozier</i>	12	1%	1%	8	67%	4	33%	4	33%	0	0%
<i>Mostuejols</i>	25	2%	1%	20	80%	5	20%	2	8%	3	12%
<i>Peyreleau</i>	4	0%	0%	4	100%	0	0%	0	0%	0	0%
<b>Veyreau / St-André-de-Vézine / La Roque-Ste-Marguerite / Comprégnac</b>	<b>31</b>	<b>2%</b>	<b>2%</b>	<b>23</b>	<b>73%</b>	<b>8</b>	<b>26%</b>	<b>3</b>	<b>10%</b>	<b>5</b>	<b>16%</b>
<i>Compregnac</i>	10	1%	1%	8	80%	2	20%	0	0%	2	20%
<i>Veyreau</i>	6	0%	0%	3	47%	3	47%	3	47%	0	0%
<i>Saint-André-de-Vézines</i>	6	0%	0%	5	83%	1	17%	0	0%	1	17%
<i>La Roque-Sainte-Marguerite</i>	9	1%	1%	7	77%	2	23%	0	0%	2	23%
<b>CC MGC</b>	<b>1 380</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 050</b>	<b>76%</b>	<b>330</b>	<b>24%</b>	<b>60</b>	<b>4%</b>	<b>270</b>	<b>20%</b>



## Action 2 : Mettre en place une stratégie foncière communautaire en lien avec les objectifs de consommation foncière inscrits au PADD

### Nature de l'action

- Programmation
- Financement d'études / Subventions
- Conseil / Ingénierie
- Communication / Animation

### Constats

- Des objectifs de densification fixés par le SCOT.
- De nombreuses zones U peu équipées en réseaux collectifs (assainissement, eau potable).
- Des enjeux de maîtrise des prix de sortie et de renouvellement du bâti très dégradé.
- Une procédure d'ORI en phase opérationnelle dans le centre-ancien de Millau.

### Contenu de l'action

#### Actions prioritaires :

- Identifier des sites pour lesquels le marché ne permet pas à lui seul le montage d'opération, et nécessitant une intervention publique et mobiliser les outils les plus pertinents :
  - **Veille sur les gisements fonciers identifiés au PLUi** : Mise en place du DPU, voire DPU renforcé dans les secteurs stratégiques ; cette démarche d'analyse des DIA alimentera l'observatoire du foncier ;
  - **Réflexion avec l'ensemble des communes sur la majoration de la Taxe sur le Foncier non Bâti et la mise en place de la Taxe d'habitation sur le Logement Vacant afin de lutter contre la rétention foncière / immobilière** :
    - *Majoration de la Taxe sur le Foncier non Bâti : entre 0 et 3 € / m<sup>2</sup> supplémentaires sur la valeur locative du bien – valeur unique sur toute la commune*

- *Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants : concerne les biens vacants depuis plus de 2 ans, indépendamment de la volonté du propriétaire et ne nécessitant pas de travaux importants. La base d'imposition correspond à la valeur locative du logement. Le taux applicable correspond au taux de la taxe d'habitation de la commune.*

- **Acquisition** : définir l'opportunité de mobiliser l'EPF, en fonction de la dureté foncière et du coût de l'acquisition, pour réaliser les acquisitions foncières nécessaires aux projets d'aménagement à moyen ou long terme.
- Permettre la densification des zones urbanisées peu denses (BIMBY) afin d'atteindre les objectifs de densité fixés par le SCOT. Envisager une **sensibilisation sur le BIMBY** en collaboration avec le CAUE, à l'image de ce qui a été réalisé à Millau.

#### Expérimentations

- **Renouvellement du bâti des centres-anciens** :
  - Constitution d'un fonds partenarial (CC MGC, Communes, Région) finançant la déconstruction de bâtiments lors d'opérations de curetage permettant d'améliorer l'attractivité des îlots dégradés (création de stationnements, gain de luminosité, etc.), en complément des financements pouvant être accordés dans le cadre de la DETR (démolitions de bâtis au service de la requalification urbaine) et du Plan Action Cœur de Ville
  - Mobilisation de la procédure d'ORI sur une opération témoin avec en premier lieu le soutien à la Ville de Millau dans la mise en œuvre de son Opération de Restauration Immobilière (ORI).
- **Constitution de réserves foncières publiques** par la mobilisation des prêts GAIA de la Caisse des Dépôts et Consignations puis location à des opérateurs sous forme de baux de longue durée.

### Déclinaison territoriale

- Ensemble du territoire



## Action 2 : Mettre en place une stratégie foncière communautaire en lien avec les objectifs de consommation foncière inscrits au PADD

### Pilote/ Partenariat

- **Pilotage** : CCMGC - Communes
- **Partenaires** : EPFR, CDC, Etat (Anah), communes, opérateurs, Région (appel à candidature Bourgs-centres), Département (accompagnement des communes dans leur projet de restructuration de cœur de bourg), CAUE (diagnostic en cours sur les bâtis très dégradés pouvant faire l'objet de financements DETR).

### Moyens humains et financiers

- **Humains** :
  - Suivi de la stratégie foncière : veille via les DIA, suivi de la convention avec l'EPF et les communes ;
  - Réflexion sur le montage et la création du fonds.
- **Financiers** :
  - Alimentation du fonds « déconstruction » ;
  - Mobilisation des prêts GAIA, des financements DETR et Action Cœur de Ville.

### Incidences sur le PLUi

- **Réalisation d'OAP** sur les secteurs de développement stratégiques, à proximité des centralités équipées en services, commerces et équipements et définition des gabarits des futures constructions
- **Zonage** :
  - Règles relatives aux densités (hauteur, implantation) ;

### Calendrier de mise en œuvre de l'action

- Mise en place d'une stratégie foncière intercommunale (convention intercommunale avec l'EPF, suivi des DIA, mise en place de la THLV).

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2019	2030

- Appui technique et financier aux opérations de renouvellement en centres-anciens (études pré-opérationnelles, fonds « déconstruction »).

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2019	2030
							Co-financement des études pré-opérationnelles				
Définition des conditions de mise en place d'un « fonds déconstruction » : porteur, contributeurs, usages, etc.							Mise en place éventuelle				

### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de terrains portés par l'EPFR et montant des acquisitions ;
- Majoration de la Taxe Foncière sur les Propriétés non Bâties ;
- Mise en place de la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants ;
- Nombres d'acquisitions foncières et d'utilisation du DPU ;
- Taille moyenne des parcelles des logements neufs.









## **Axe 2 - Poursuivre la diversification de l'offre par la mise sur le marché de logements abordables**



## Action 3 : Proposer une offre à coût maîtrisé permettant d'accueillir les jeunes ménages et jeunes familles sur le territoire

### Nature de l'action

-  Programmation
-  Financement d'études / Subventions
-  Conseil / Ingénierie
-  Communication / Animation

### Constats

- Malgré des prix de l'immobilier abordables, une partie de la population peine à accéder au marché en accession, notamment sur la ville centre.

### Contenu de l'action

#### Actions prioritaires

- Produire 10 % de logements à coût maîtrisé (inférieur à 150 000 € pour une maison, rendant nécessaire la maîtrise publique du foncier) : PSLA, accession sociale « classique » (sans phase locative mais avec garanties de rachat et de relogement pour les acquéreurs), opération à coût maîtrisé avec les constructeurs
  - Se faire le relai des bailleurs sociaux (bulletins municipaux et intercommunaux) lors de la commercialisation de programmes d'accession sociale ;
  - Mise en place de clauses anti-spéculatives sur les opérations ayant bénéficié de subventions publiques (minoration foncière notamment) et suivi des DIA sur les résidences concernées.
- Axer le développement des logements individuels vers les opérations groupées (lotissements communaux par exemple), pour permettre une maîtrise des surfaces de terrains et des niveaux de prix plus abordables.

#### Expérimentations

- Créer des espaces publics de qualité (parcs, jardins partagés, etc.) permettant de compenser la réduction des parcelles privatives.

### Déclinaison territoriale

- En priorité à Millau et dans les pôles de vie de proximité.

### Pilote/ Partenariat

- **Pilotage** : CCMGC - communes
- **Partenaires** : promoteurs, notaires / agents immobiliers, bailleurs sociaux.

### Incidences sur le PLUi

- **Zonage** :
  - Règles relatives aux densités (hauteur, implantation) : zone UC permettant la mixité des formes urbaines dans le pôle urbain et les pôles de vie ;
  - **OAP** : gabarits des futures constructions, règles de densité.

### Moyens humains et financiers

- **Humains** :
  - Suivi opérationnel et communication autour des opérations d'accession sociale ;
  - Négociation des prix de sortie avec les promoteurs ;
  - Suivi des DIA dans les programmes d'accession abordable.
- **Financiers** :
  - Aucun.



## Action 3 : Proposer une offre à coût maîtrisé permettant d'accueillir les jeunes ménages et jeunes familles sur le territoire

### Calendrier de mise en œuvre de l'action

- Programmation de logements abordables et suivi des DIA sur les opérations ayant bénéficié de fonds publics :

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2019	2030

### Indicateurs de suivi et d'évaluation





#### Remontée d'information des opérateurs :

- Nombre de logements financés en PSLA / accession sociale ;
- Prix de sortie des opérations ;
- Part des primo-accédants parmi les acquéreurs ;
- Part des ménages issus du parc social parmi les acquéreurs ;
- Part des occupants au sein des acquéreurs.



## Action 4 : Produire une offre de logements locatifs sociaux suffisante et adaptée

### Nature de l'action

	Programmation
	Financement d'études / Subventions
	Conseil / Ingénierie
	Communication / Animation

### Constats

- Environ 11 % de logements sociaux sur l'ensemble du territoire, mais une concentration de l'offre à Millau (plus de 80 % de l'offre).
- 64 % des ménages de la Communauté de communes sont éligibles à un logement social en 2013, et 31 % sont éligibles à un logement de type PLAI.
- 3,8 demandes / attribution pour les T1-T2 en 2016 (2,3 en moyenne).

### Contenu de l'action

#### Actions prioritaires :

- Consacrer 25 % de la production de logements au logement social public, soit 345 logements sociaux supplémentaires jusqu'en 2030.  
Compte tenu de la réduction des capacités d'investissement des bailleurs sociaux, l'atteinte de ces objectifs est dépendante de la mobilisation des collectivités locales pour faciliter la sortie d'opérations et notamment via l'apport de subventions ou la mise à disposition de fonciers.
- Privilégier les opérations en reconquête de l'existant dans les centres-bourgs pour une meilleure intégration du logement social au bâti existant.
  - Soutenir les opérations en acquisition-amélioration en apportant une aide qui permette la sortie d'opérations : 60 logements sociaux à créer dans le parc existant par acquisition-amélioration jusqu'en 2030 (5 par an) ;

#### La programmation sociale devra répondre aux principes suivants :

- 30 % de PLAI ;
- 60 % de logements PLUS ;
- 10 % de logements PLS (réservés aux structures d'accueil spécifiques – personnes âgées notamment).
- 40 % des logements sociaux produits en direction des T1-T2.
- 40 % de T3
- 20 % de T4 et +

Par ailleurs, une mixité des financements sera recherchée au sein des nouvelles résidences. De plus, il conviendra de programmer des logements adaptés au public vieillissant aux rez-de-chaussée.

Afin d'assurer le respect de ces objectifs : **installation d'un groupe de travail** associant les communes, l'Etat et les bailleurs sociaux traitant de la programmation sociale à l'échelle intercommunale et permettant à la CCMGC de rappeler les objectifs et ambitions fixés dans le PLUi-HD.

Un bilan annuel de la programmation sera présenté en Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

### Déclinaison territoriale

cf. OAP Habitat précisant la programmation par commune

Diversifier l'offre dans les différentes polarités et assurer une meilleure répartition de l'offre sociale afin de répondre aux besoins au plus près de la demande :

- 27 % de logements sociaux à Millau au sein de la production ;
- Environ 25 % dans les pôles secondaires (Creissels, Saint-Georges-de-Luzençon, Aguessac et Rivière-sur-Tarn) et 33 % dans la commune du Rozier (4 logements sociaux en acquisition- amélioration déjà programmés, sur 12 logements au total) ;
- Environ 15 % dans les autres communes ;
- Dans les communes les plus rurales (Veyreau, Saint-André-de-Vézine, La-Roque-Ste-Marguerite, Comprégnac, Paulhe, La Cresse, Peyreleau), la demande locative sociale est quasi-inexistante.



## Action 4 : Produire une offre de logements locatifs sociaux suffisante et adaptée

### Pilote/ Partenariat

- **Pilotage** : CCMGC
- **Partenaires** : bailleurs sociaux, DDTM, communes, Région

### Incidences sur le PLUi

- Création de secteurs de mixité sociale. SMS : zone Ub à Millau, obligation de produire 20% LLS pour toute opération de plus de 8 logements
- Définition d'OAP sectorielles dans les secteurs en extension et préconisations de mixité sociale :
  - Aguessac : OAP La Treille (10%)
  - Compeyre : OAP Le Mas (20%)
  - Creissels : OAP Buech Sud (30%)
  - Millau : Gandalous (30%), Cantarane (25%), L'Ayrolle (2%) et Sablons (30%)

### Moyens humains et financiers

- **Humains** :
  - Suivi de la construction sociale et de la demande locative, dans le cadre de la CIL et d'un groupe de travail technique dédié à la programmation sociale ;
  - Gestion des attributions de subventions au logement locatif social.
- **Financiers** :
  - La CCMGC étudiera la possibilité d'apporter une aide à destination des bailleurs sociaux pour le développement de l'offre. Cette subvention devra avoir un effet de levier (acquisition-amélioration), en cohérence avec les autres partenaires (Région notamment).

#### Financements proposés

- 3500 € par logement en acquisition-amélioration (soit 17 500 € / an pour 5 logements)
- 1500 € par logement en construction neuve (soit 34 500 € par an pour 23 logements)

### Calendrier de mise en œuvre de l'action

- Programmation locative sociale et soutien aux opérations d'acquisition-amélioration :

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2019	2030

### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de logements sociaux et production locative sociale dans chaque commune (RPLS et agréments de logements sociaux) ;
- Part de logements sociaux dans la production neuve (agréments de logements sociaux) ;
- Ventilation des logements sociaux créés par type de financement et par mode de production (agréments de logements sociaux) ;
- Evolution du profil de la demande et de la pression sur le parc (SNE).





## Déclinaison par commune

	Objectif total de production PLUi-HD 2019 - 2030	Offre locative abordable		dont logements sociaux neufs et acquisitions améliorations		dont conventionnement Anah		Logements à coût maîtrisé		Logements privés - non aidés	
		nombre	% total	nombre	% total	nombre	% total	nombre	% total	nombre	% total
<b>Millau / Creissels / St-Georges de Luzençon</b>	<b>1152</b>	<b>548</b>	<b>48%</b>	<b>304</b>	<b>26%</b>	<b>244</b>	<b>21%</b>	<b>130</b>	<b>11%</b>	<b>475</b>	<b>41%</b>
<i>Millau</i>	1010	488	48%	268	27%	220	22%	110	11%	412	41%
<i>Creissels</i>	72	30	42%	18	25%	12	17%	10	14%	32	44%
<i>Saint-Georges-de-Luzençon</i>	70	30	42%	18	25%	12	17%	10	14%	31	44%
<b>Aguessac / Compeyre / Paulhe</b>	<b>91</b>	<b>27</b>	<b>30%</b>	<b>16</b>	<b>18%</b>	<b>11</b>	<b>12%</b>	<b>8</b>	<b>9%</b>	<b>56</b>	<b>62%</b>
<i>Aguessac</i>	50	17	34%	12	24%	5	10%	8	16%	25	50%
<i>Compeyre</i>	23	7	30%	4	17%	3	13%	0	0%	16	70%
<i>Paulhe</i>	18	3	17%	0	0%	3	17%	0	0%	15	83%
<b>Rivière-sur-Tarn / La Cresse</b>	<b>65</b>	<b>21</b>	<b>32%</b>	<b>14</b>	<b>22%</b>	<b>7</b>	<b>11%</b>	<b>6</b>	<b>9%</b>	<b>38</b>	<b>59%</b>
<i>Rivière-sur-Tarn</i>	50	18	36%	12	24%	6	12%	6	12%	26	52%
<i>La Cresse</i>	15	3	20%	2	13%	1	7%	0	0%	12	80%
<b>Le Rozier / Mostuejous / Peyreleau</b>	<b>41</b>	<b>11</b>	<b>27%</b>	<b>8</b>	<b>20%</b>	<b>3</b>	<b>7%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>30</b>	<b>73%</b>
<i>Le Rozier</i>	12	4	33%	4	33%	0	0%	0	0%	8	67%
<i>Mostuejous</i>	25	7	28%	4	16%	3	12%	0	0%	18	72%
<i>Peyreleau</i>	4	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	4	100%
<b>Veyreau / St-André-de-Vézine / La Roque-Ste-Marguerite / Comprégnac</b>	<b>31</b>	<b>8</b>	<b>26%</b>	<b>3</b>	<b>10%</b>	<b>5</b>	<b>16%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>23</b>	<b>73%</b>
<i>Compregnac</i>	10	2	20%	0	0%	2	20%	0	0%	8	80%
<i>Veyreau</i>	6	3	47%	3	47%	0	0%	0	0%	3	47%
<i>Saint-André-de-Vézines</i>	6	1	17%	0	0%	1	17%	0	0%	5	83%
<i>La Roque-Sainte-Marguerite</i>	9	2	23%	0	0%	2	23%	0	0%	7	77%
<b>CC MGC</b>	<b>1380</b>	<b>615</b>	<b>45%</b>	<b>345</b>	<b>25%</b>	<b>270</b>	<b>20%</b>	<b>144</b>	<b>10%</b>	<b>621</b>	<b>45%</b>



## Déclinaison par financement

## Répartition territoriale des objectifs de production sociale du PLU-HD par type de financement

	Logements sociaux neufs et acquisitions améliorations	PLAi		PLUS		PLS	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
<b>Millau / Creissels / St-Georges de Luzençon</b>	<b>304</b>	<b>104</b>	<b>34%</b>	<b>165</b>	<b>54%</b>	<b>35</b>	<b>12%</b>
<i>Millau</i>	268	94	35%	139	52%	35	13%
<i>Creissels</i>	18	5	28%	13	72%	0	0%
<i>Saint-Georges-de-Luzençon</i>	18	5	28%	13	72%	0	0%
<b>Aguessac / Compeyre / Paulhe</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>16</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<i>Aguessac</i>	12	0	0%	12	100%	0	0%
<i>Compeyre</i>	4	0	0%	4	100%	0	0%
<i>Paulhe</i>	0	0	0%	0	0%	0	0%
<b>Rivière-sur-Tarn / La Cresse</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>14</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<i>Rivière-sur-Tarn</i>	12	0	0%	12	100%	0	0%
<i>La Cresse</i>	2	0	0%	2	100%	0	0%
<b>Le Rozier / Mostuejous / Peyreleau</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>8</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<i>Le Rozier</i>	4	0	0%	4	100%	0	0%
<i>Mostuejous</i>	4	0	0%	4	100%	0	0%
<i>Peyreleau</i>	0	0	0%	0	0%	0	0%
<b>Veyreau / St-André-de-Vézine / La Roque-Ste-Marguerite / Comprégnac</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>3</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<i>Compregnac</i>	0	0	0%	0	0%	0	0%
<i>Veyreau</i>	3	0	0%	3	100%	0	0%
<i>Saint-André-de-Vézines</i>	0	0	0%	0	0%	0	0%
<i>La Roque-Sainte-Marguerite</i>	0	0	0%	0	0%	0	0%
<b>CC MGC</b>	<b>345</b>	<b>104</b>	<b>30%</b>	<b>207</b>	<b>60%</b>	<b>35</b>	<b>10%</b>

## Clés de répartition territoriale

- L'ensemble des logements PLS seront réalisés dans le cœur urbain, où les niveaux de loyers privés sont les plus élevés – et sont réservés au financement de structures d'hébergement spécifiques (pour personnes âgées notamment).
- L'ensemble des logements PLAi seront également réalisés dans leur cœur urbain, afin de limiter l'isolement des locataires aux ressources les plus limitées.



## Action 5 : Prévenir la déqualification du parc social

### Nature de l'action

	Programmation
	Financement d'études / Subventions
	Conseil / Ingénierie
	Communication / Animation

### Constats

- Une offre sociale majoritairement construite entre les années 1960 et 1990 ;
- Près de 50 % de refus sur le parc social ancien lors des attributions ;
- Le Plan Stratégique de Patrimoine de Millau Grands Causse Habitat (MGCH) prévoit de réduire le rythme de production de logements sociaux neufs pour réhabiliter son parc ancien ;
- 34 % des logements sociaux classés en DPE E ou moins et 65 % en DPE C-D.

### Contenu de l'action

#### Amélioration de la qualité du parc social ancien

- Sur la base des Plans Stratégiques de Patrimoine, il s'agit d'accompagner les bailleurs sociaux dans la réhabilitation de leurs logements compte tenu du coût des travaux (notamment en cas de présence d'amiante) et des enjeux d'attractivité des quartiers à plus large échelle. Deux opérations stratégiques et structurantes sont notamment identifiées :
  - *Résidence Malhourtet (environ 300 logements) : projet de réhabilitation lourde et d'intervention sur les espaces extérieurs ;*
  - *Résidence Beauguard (environ 280 logements) : initialement la démolition de 90 logements était envisagée mais le projet s'oriente vers une réhabilitation lourde associée à une structuration des typologies de logements et à une intervention sur les espaces extérieurs.*

- Travailler sur la qualité paysagère environnant le bâti social, mais également sur la mixité fonctionnelle et sociale du quartier à une échelle plus large ; Mobilisation des fonds Action Cœur de Ville pour la requalification des espaces publics autour des résidences précitées
- Synchroniser les interventions des bailleurs et des collectivités locales pour améliorer les interventions sur la résidentialisation (voiries, trottoirs, espaces, verts, etc.). Communiquer autour des interventions conjointes MGCH - CC MGC pour changer l'image d'un quartier ou d'une rue.

#### Limitier la paupérisation des résidences sociales anciennes

- Elaborer et mettre en œuvre la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA). Celle-ci devra limiter les attributions de ménages très précaires dans les résidences déjà identifiées comme fragiles économiquement du point de vue de leur occupation dans le diagnostic du PLUi-HD.
- Mettre en place les conditions nécessaires à ce rééquilibrage : amélioration de l'attractivité du parc ancien (action de réhabilitation / résidentialisation), action globale d'amélioration des quartiers, etc.
- Favoriser les attributions dans les résidences neuves de ménages à faibles ressources (maîtrise des loyers de sortie des logements neufs ou réhabilités).

### Déclinaison territoriale

- Ensemble du parc social.

### Pilote/ Partenariat

- **Pilotage** : CCMGC / Communes.
- **Partenaires** : Bailleurs sociaux et ensemble des attributaires de logements sociaux (communes, Action Logement, Etat), Région.

### Incidences sur le PLUi

- Aucune



## Action 5 : Prévenir la déqualification du parc social

### Calendrier de l'action

#### Financement de la réhabilitation du parc social

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2019	2030
<i>Définition du système d'aides</i>			<i>Appui financier à l'amélioration des résidences locatives sociales</i>								

#### Limiter la paupérisation des résidences sociales anciennes :

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2018	2019	2030
<i>Mise en œuvre de la stratégie de peuplement et évaluation annuelle</i>											
<i>Elaboration du PPGDLSID et de la CIA</i>											

### Moyens humains et financiers

- **Humains :**
  - Suivi des réhabilitations ;
  - Suivi de l'occupation du parc social ;
  - Installation de la Conférence Intercommunale du Logement et élaboration de la Convention Intercommunale d'Attributions.
- **Financiers :**
  - Subventions pour la réhabilitation des logements sociaux.
  - Elaboration de la CIA et du PPGDLSID.

### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- DPE des logements sociaux (RPLS) ;
- Nombre de logements sociaux réhabilités ;
- Mise en place d'une stratégie de peuplement ;
- Baisse des attributions de ménages à bas revenus dans les résidences fragiles (suivi dans le cadre de l'application de la CIA).



## **Axe 3 - Améliorer et adapter le parc privé**





## Action 6 : Mobiliser le parc existant pour atteindre les objectifs de production

### Nature de l'action

- Programmation
- Financement d'études / Subventions
- Conseil / Ingénierie
- Communication / Animation

### Constats

- Une vacance de 9,2 % (soit 1600 logements).
- La vacance structurelle représente environ 46 % des logements vacants et constitue un potentiel de production de résidences principales, notamment dans le centre de Millau.

### Contenu de l'action

#### Actions prioritaires

- **Reconquête de 330 logements dans le parc existant jusqu'en 2030**, notamment dans les centres anciens :
  - **Dans le parc privé** : reconquête de 270 logements vacants remis sur le marché (20 par an sur la première partie du PLU-HD puis 25 par an ensuite) par le biais d'un dispositif opérationnel d'amélioration de l'habitat (OPAH, PIG) et avec un conventionnement Anah ;
  - **Dans le parc social** : réalisation de 60 logements sociaux en acquisition-amélioration par des bailleurs sociaux (soit 5 par an).
- Engager la réflexion sur la mise en place de la taxe d'habitation sur les logements vacants à l'échelle de la CC MG, hors Ville de Millau qui a déjà mobilisé cette taxe spécifique pour favoriser la remise en location des logements vacants.  
Accompagner la mise en place de cette taxe par une action de communication auprès des habitants sur les aides à la réhabilitation de l'habitat proposés dans le territoire.

### Déclinaison territoriale

- Ensemble des centres anciens présentant un potentiel important de logements vacants.

### Pilote/ Partenariat

- **Pilotage** : CCMGC / communes
- **Partenaires** : Anah, Opérateur OPAH-RU, bailleurs sociaux, ADIL, CAUE, EPFR, Département (PDLHI) , Région.

### Incidences sur le PLU

- Aucune



## Action 6 : Mobiliser le parc existant pour atteindre les objectifs de production

### Calendrier de mise en œuvre de l'action

- Reconquête de vacance (OPAH + Acquisitions – améliorations).

#### Lancement de l'étude pré-opérationnelle en 2018

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2019	2030
25	25	25	25	25	25	30	30	30	30	30	30

- Mise en place de la Taxe d'Habitation sur le logement vacant.

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2019	2030

### Moyens humains et financiers

- Humains :**
  - Suivi du dispositif opérationnel d'amélioration de l'habitat.
- Financiers :**
  - Subventions OPAH / PIG et bonus pour reconquête de la vacance ;
  - Subventions opérations d'acquisition-amélioration ;





### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Bilan OPAH-RU ;
- Logements financés en acquisition-amélioration (agrément) ;
- Evolution de la vacance (nombre et taux via l'INSEE).



## Action 7 : Améliorer certains segments du parc privé pour réduire les situations de mal-logement, notamment dans les centres anciens

### Nature de l'action

-  Programmation
-  Financement d'études / Subventions
-  Conseil / Ingénierie
-  Communication / Animation

### Constats

- 30 % des logements construits avant 1915.
- Un PPPI représentant 6,5 % des résidences principales privées.
- 43 % des propriétaires occupants entrant dans les plafonds de ressources de l'Anah.
- 50 % des locataires privés éligibles à un logement PLAI et 82 % au PLUS.

### Contenu de l'action

#### Actions prioritaires

- Poursuite de l'OPAH-RU :
  - Tirer le bilan de l'OPAH-RU dès 2018 et envisager la poursuite de ce dispositif sur les thématiques cibles de l'Anah (autonomie, précarité énergétique et lutte contre l'habitat indigne) ;
  - Lancement d'une étude pré-opérationnelle, intégrant un volet copropriétés dégradées : repérage via analyse statistique, rencontre avec les syndics, diagnostic approfondi des copropriétés ciblées (occupation, situation financière, positionnement immobilier, diagnostic bâti) et proposition d'un dispositif d'accompagnement spécifique si nécessaire ;
  - Communiquer auprès des propriétaires sur l'interruption des financements communautaires entre les deux dispositifs opérationnels.

- Lutte contre les « marchands de sommeil » :
  - Mettre en place un partenariat avec la CAF et le PDLHI pour faciliter la remontée des informations relatives au mal-logement, pour les locataires bénéficiant d'une Allocation Logement ;
  - Nommer un élu et un technicien référents en appui local du Pôle Départemental de lutte contre l'habitat Indigne (PDLHI), permettant l'organisation de visites (via les pouvoirs de police des maires) des logements devant faire l'objet de travaux suite à un dysfonctionnement au règlement sanitaire départemental (RSD) ; ceci permettant de suivre les dossiers lorsque la CAF n'est plus compétente (changement de locataire) ;
  - Prioriser dans le cadre des orientations de la Conférence Intercommunale du Logement le relogement dans le parc social public et conventionné, des personnes en situation de mal logement.

#### Expérimentations

- Evaluer les conditions de mise en place d'une déclaration de mise en location pour certaines rues de Millau et des centres-bourgs afin de lutter contre les logements dégradés (délimitation des secteurs, estimation des moyens humains) ;

### Déclinaison territoriale

- Ensemble du territoire intercommunal.



## Action 7 : Améliorer certains segments du parc privé pour réduire les situations de mal-logement, notamment dans les centres anciens

### Pilote/ Partenariat

- **Pilotage** : CCMGC
- **Partenaires** : Anah, bailleurs sociaux, Région, Etat / Département (PDLHI) CAF, CDC, communes, syndics de copropriétés.

### Incidences sur le PLUi

- Aucune

### Calendrier de mise en œuvre de l'action

- **Poursuite de l'OPAH – RU :**

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2019	2030
<i>Nouvelle OPAH / PIG</i>							<i>Nouveau dispositif opérationnel / Expérimentation de type ENERPAT</i>				

- **Lutte contre les marchands de sommeil :**

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2019	2030
<i>Appui au PDLHI par l'organisation de visites de logements faisant l'objet d'une infraction au RSD</i>											
<i>Réflexion sur la mise en place du permis de louer (déclaration préalable de mise en location)</i>						<i>Mise en œuvre éventuelle</i>					

### Moyens humains et financiers

- **Humains :**
  - Bilan de l'OPAH-RU ;
  - Suivi des dispositifs opérationnels, animation d'un comité spécifique ;
  - Organisation du permis de louer (visite de logement préalable) ;
  - Visite des logements devant faire l'objet de travaux suite à un dysfonctionnement au RSD ;
- **Financiers :**
  - Financement du nouveau dispositif opérationnel d'amélioration de l'habitat : étude pré-opérationnelle, frais d'animation, subventions aux propriétaires.

### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de logements réhabilités ou adaptés dans le cadre de l'OPAH-RU puis dans le cadre du nouveau dispositif ;
- Nombre de copropriétés accompagnées ;
- Nombre d'arrêtés d'insalubrité / de péril ;
- Nombre de signalements au PDLHI.



# **Axe 4 -Proposer une offre de logements « pour tous »**





## Action 8 : Apporter une solution aux étudiants, aux jeunes et aux saisonniers en recherche de logement

### Nature de l'action

- Programmation
- Financement d'études / Subventions
- Conseil / Ingénierie
- Communication / Animation

### Constats

- Un départ des jeunes du territoire.
- Les jeunes de moins de 30 ans représentent près de 20 % des demandeurs de logements sociaux.
- 24 places en CROUS, aujourd'hui peu sollicitées.
- Des besoins d'hébergement identifiés pour les jeunes ménages en situation de fragilité financière.

### Contenu de l'action

#### Actions prioritaires

- S'appuyer sur les potentialités du parc existant en centre-ville pour remettre sur le marché des biens correspondant aux attentes des jeunes ménages (via le dispositif OPAH-RU) et poursuivre le développement de l'offre de petites typologies dans le parc social (sur lesquelles la pression est la plus forte) ;
- Apporter une réponse au besoin de places d'hébergement social pour les jeunes en situation de grande fragilité financière, en identifiant avec les partenaires (services de l'Etat, Département, Région, association Trait d'Union) la structure la plus adéquate.

### Expérimentation

- Améliorer l'information dispensée aux jeunes (étudiants, jeunes actifs et saisonniers) sur l'offre de logement disponible sur le territoire et les aides mobilisables :
  - S'appuyer sur les structures existantes recevant le public jeune et notamment la Mission Locale « Aveyron Avenir Jeunes » dont une des missions est d'informer les jeunes sur l'accès au logement et les orienter vers les organismes compétents : tirer le bilan de l'action menée (public reçu, demandes formulées) et assurer l'actualisation des informations dispensées (nouveaux programmes, aides locales et nationales, etc.) ;
- Encourager les solutions innovantes pour répondre aux besoins des saisonniers : location de courte durée chez l'habitant, mobilisation des internats, jouer sur la complémentarité possible dans le parc locatif privé occupé par des étudiants pendant la période scolaire et libres au cours de l'été, travailler sur la pluri-saisonnalité pour allonger la durée de présence sur le territoire, etc. ;

### Déclinaison territoriale

- Millau, notamment dans le centre ancien et à proximité des zones d'emplois ou de formation.

### Pilote/ Partenariat

- **Pilotage** : CCMGC
- **Partenaires** : bailleurs sociaux, Action Logement, CROUS, mission locale, CCAS, associations spécialisées, Etat / Anah, Région, CCI, Chambre de Métiers et de l'Artisanat.

### Incidences sur le PLUi

- Aucune



## Action 8 : Apporter une solution aux étudiants, aux jeunes et aux saisonniers en recherche de logement

### Calendrier de mise en œuvre de l'action

▪ **Production de petits logements et remise en location dans le cadre de l'OPAH**

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2019	2030

▪ **Développement d'une offre d'hébergement social pour public jeune en grande difficulté**

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2019	2030
<i>Travail partenarial sur le calibrage des besoins</i>			<i>Création éventuelle de la structure dédiée</i>								

### Moyens humains et financiers

▪ **Humains :**

- Suivi des besoins en logements des jeunes (remontée du point d'information, occupation de la résidence CROUS, suivi de la pression sur le parc social de petite typologie) ;
- Action de communication auprès des propriétaires pour l'accueil de travailleurs saisonniers.

▪ **Financiers :** aucun





### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Informations dispensées par la Mission Locale ;
- Nombre de logements T1/T2 produits (logement classique et hébergement) ;
- Part des jeunes de 25 – 35 ans hébergés au domicile familial (INSEE) ;
- Ratio demande / attribution pour les T1/2 dans le parc social (SNE) ;



## Action 9 : Optimiser l'offre d'hébergement en faveur des ménages précaires

### Nature de l'action

-  Programmation
-  Financement d'études / Subventions
-  Conseil / Ingénierie
-  Communication / Animation

### Constats

- Une offre d'hébergement diversifiée sur le territoire (hébergement d'urgence, CHRS, logements temporaires) mais largement sollicitée (400 admissions réalisées en 2016 pour 49 lits au sein du CHRS) ;
- Des besoins d'hébergement identifiés pour les personnes âgées et les jeunes en difficultés sociales ;
- Des travaux d'humanisation à engager sur la structure le Petit Logis Millavois.
- Le CHRS et le parc social classique accueillent de plus en plus de personnes en situation de souffrance psychique, parfois en sortie de psychiatrie. Ces ménages souffrent d'isolement et nécessitent un accompagnement médico-social vers le logement le plus adapté. Une maison-relais va être prochainement livrée sur le territoire et pourrait répondre à ce type de besoin.

### Contenu de l'action

- Réalisation des travaux d'humanisation de la structure d'accueil Petit Logis pour femmes victimes de violences conjugales, située à Millau, avec le soutien de l'Anah et de la ville de Millau.
- Création d'une petite structure d'hébergement dédiée aux personnes âgées en lien avec le CHRS compte tenu des difficultés de cohabitation entre les jeunes / familles et les personnes âgées dans la structure actuelle. Environ 5 places seraient nécessaires pour répondre à la demande exprimée actuellement.
- Réponse au besoin de places d'hébergement social pour les jeunes en situation de grande fragilité financière, en identifiant avec les partenaires (services de l'Etat, Département, Région, association Trait d'Union) la structure la plus adéquate. Cf. Action 8.

### Déclinaison territoriale

- Millau, notamment dans le centre ancien et à proximité des zones d'emplois ou de formation.

### Pilote/ Partenariat

- **Pilotage** : CCMGC / Ville de Millau.
- **Partenaires** : Association Trait d'Union, bailleurs sociaux, Etat, communes, CCAS, Conseil Départemental.

### Incidences sur le PLUi

- Aucune.

### Calendrier de mise en œuvre de l'action

- **Développement d'une offre d'hébergement social pour public jeune en grande difficulté / création d'une structure pour l'accueil des personnes âgées précaires**

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2019	2030
<i>Travail partenarial sur le calibrage des besoins</i>		<i>Création éventuelle de la structure dédiée</i>									

- **Réalisation des travaux d'humanisation du Petit Logis**
  - Etude en 2018
  - Travaux en 2019



## Action 9 : Optimiser l'offre d'hébergement en faveur des ménages précaires

### Moyens humains et financiers

- **Humains** :
  - Participation aux groupes de travail pour le recalibrage de l'offre d'hébergement social sur le territoire ;
- **Financiers** :
  - Aucun

### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Evolution des taux d'équipements en hébergement social ;
- Taux d'occupation / nombre d'admission dans les structures d'accueil ;
- Réalisation des travaux d'humanisation du Petit Logis ;
- Réponse apportées aux besoins d'hébergement pour les personnes âgées et les jeunes en difficultés sociales.



## Action 10 : Améliorer la fluidité des parcours entre l'hébergement et le logement

### Nature de l'action

- Programmation
- Financement d'études / Subventions
- Conseil / Ingénierie
- Communication / Animation

### Constats

- 31 % des ménages ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM ;
- Près de 20 % des ménages de la CC MGC sont sous le seuil de pauvreté ;
- 2 % des demandeurs d'un logement social sont sans abri ou dans un logement précaire et 2 % sont en sortie d'hébergement (Résidence sociale, foyer, Résidence étudiants) et pourraient nécessiter un logement accompagné.

### Contenu de l'action

- Elaborer les documents cadres relatifs à la stratégie de peuplement du parc social et de gestion locale de la demande :
  - Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information du Demandeur (PPGDLSID) ; la loi ALUR prévoit que le plan partenarial définisse les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information, en fonction des besoins en logement social et des circonstances locales ;
  - Traduction des orientations définies par la CIL (Conférence Intercommunale du Logement) dans la CIA (Convention Intercommunale d'Attributions) qui définit les modalités d'attribution et de relogement dans une logique de mixité sociale.

- Coordonner les dispositifs de repérage, de labellisation et d'accompagnement des ménages en difficulté (Commission d'Attribution des Logements – CAL - pour la ville de Millau et Bureau d'Accès au logement – BAL - à l'échelle départementale) :
  - La Convention Intercommunale d'Attribution prévoit la création d'une commission de coordination présidée par le président de l'EPCI qui a pour objet d'examiner les dossiers de demandeurs de logement social, avant le passage en CAL des bailleurs publics ;
  - S'appuyer sur le dispositif en place (CAL de Millau) en proposant une extension de son action à l'échelle du territoire intercommunal pour ne pas démultiplier les Commissions.
- Poursuivre le développement de l'offre de logements d'insertion pour favoriser le parcours résidentiel des ménages et faciliter l'accès à des solutions de logement pérennes :
  - Produire 30 % de logements PLAI au sein des opérations locatives sociales et réponse aux appels à projets d'Etat « PLAI adaptés » ;
  - Poursuivre la collaboration avec les bailleurs sociaux et les propriétaires privés pour la production de logements d'insertion (intermédiation locative, baux glissants).
- Répondre à la carence de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR) en programmant des logements très sociaux adaptés (priorisés dans les étages les plus bas, ou avec ascenseur).

### Déclinaison territoriale

- Développement de l'offre de logements d'insertion : Millau, notamment dans le centre-ancien et à proximité des zones d'emplois ou de formation ;
- Elaboration et mise en œuvre des documents cadres : ensemble du territoire intercommunal.





## Action 10 : Améliorer la fluidité des parcours entre l'hébergement et le logement

### Pilote/ Partenariat

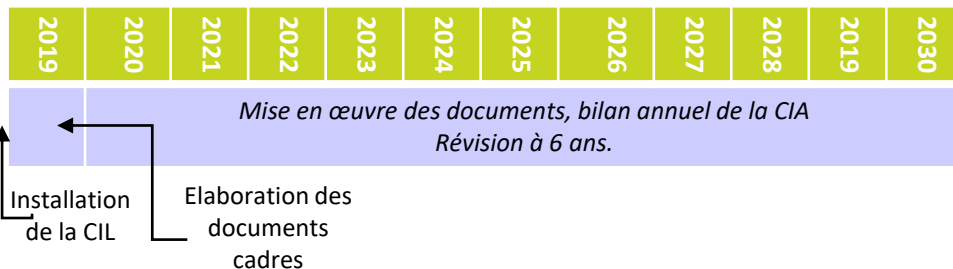
- **Pilotage** : CCMGC.
- **Partenaires** : bailleurs sociaux, Etat, Action Logement, communes, CCAS, Conseil Départemental.

### Incidences sur le PLUi

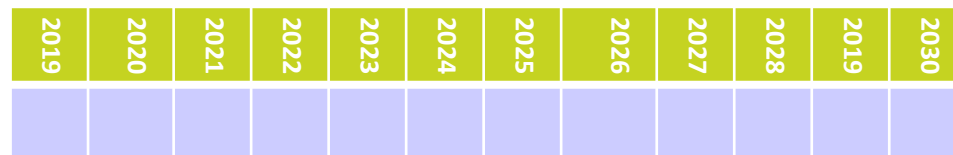
- Aucune.

### Calendrier de mise en œuvre de l'action

#### Elaboration et mise en œuvre des documents cadres



#### Production de logements d'insertion



### Moyens humains et financiers

- **Humains** :
  - Suivi de la construction sociale, attribution de subventions ;
  - Elaboration du PPGDLSID.
  - Elaboration de la CIA et suivi des attributions ;
- **Financiers** :
  - Subventionnement des opérations de logements sociaux ;





### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de logements PLAI / logements d'insertion produits ;
- Nombre et profil des ménages suivis dans le cadre du Bureau d'Accès au Logement (BAL) départemental, de la CAL de Millau et des CCAS des communes ;
- Mise en place d'une stratégie de peuplement ;
- Baisse des attributions de ménages à bas revenus dans les résidences fragiles (suivi dans le cadre de l'application de la CIA).



## Action 11 : Accompagner le maintien à domicile et développer une offre intermédiaire pour les personnes âgées et handicapées

### Nature de l'action

-  Programmation
-  Financement d'études / Subventions
-  Conseil / Ingénierie
-  Communication / Animation

### Constats

- Des personnes de plus de 60 ans qui représentent plus de 30 % de la population ;
- Un vieillissement rapide de la population ;
- Un taux d'EHPAD légèrement inférieur à la moyenne nationale.

### Contenu de l'action

#### Logements neufs

- Envisager la programmation de logements non médicalisés en résidence, notamment à des tarifs abordables ;
  - Suivi des projets communaux par la CCMGC afin de ne pas arriver à une situation de sur-offre sur le territoire ;
  - Intégration d'un focus spécifique dans l'observatoire de l'habitat afin de suivre le développement, l'occupation de ces structures ainsi que les niveaux de prix pratiqués.
- Répondre à la carence de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR) en programmant des logements très sociaux adaptés (priorisés dans les étages les plus bas, ou avec ascenseur).

#### Logements existants

- **Favoriser le maintien à domicile** des personnes âgées autonomes en adaptant les logements:
  - **Dans le parc privé** : mobiliser les aides de l'Anah, notamment dans le cadre de l'opération programmée, ainsi que des aides des caisses de retraite complémentaires ;
  - **Dans le parc social** : dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) du montant des travaux engagés par les bailleurs sociaux en matière d'accessibilité et d'adaptation des logements.
- **Recenser les logements adaptés** pour communiquer auprès des partenaires.

#### Expérimentation

- Poursuivre la diversification de l'offre à destination des personnes handicapées ne souhaitant plus vivre en résidences collectives : création d'appartements partagés, en collaboration avec les bailleurs sociaux (sur le modèle des appartements partagés de l'association Les Charmettes).
- Engager une réflexion sur les possibilités d'accueil des ménages handicapés vieillissants : l'association les Charmettes envisage la création de ce type d'offre en reconversion du site Saint-Côme.

### Déclinaison territoriale

- Ensemble du territoire.

### Pilote/ Partenariat

- **Pilotage** : CCMGC.
- **Partenaires** : Anah, Département, bailleurs sociaux.



## Action 11 : Accompagner le maintien à domicile et développer une offre intermédiaire pour les personnes âgées et handicapées

### Incidences sur le PLUi

- Aucune

### Calendrier de mise en œuvre de l'action

- Développement et suivi de la programmation de l'offre dédiée aux personnes âgées :

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2019	2030

- Adaptation du parc privé à la perte d'autonomie

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2019	2030
<i>Nouvelle OPAH / PIG</i>						<i>Nouveau dispositif opérationnel / Expérimentation de type ENERPAT</i>					

- Adaptation du parc social

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2019	2030

### Moyens humains et financiers

- **Humains :**
  - Suivi du développement de l'offre à destination des personnes âgées et handicapées ;
  - Recensement des logements adaptés.
- **Financiers :**
  - Financements « autonomie » accordés aux propriétaires dans le cadre de l'OPAH-RU

### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de logements adaptés dans le parc social et dans le parc privé ;
- Evolution de l'offre spécifique et du taux d'équipement.



## Action 12 : Accompagner l'accueil et la sédentarisation des gens du voyage sur le territoire

### Nature de l'action

- Programmation
- Financement d'études / Subventions
- Conseil / Ingénierie
- Communication / Animation

### Constats

- La CCMGC respecte ses obligations liées au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage ;
- Peu de situations de sédentarisation sur l'aire d'accueil ;
- Les gens du voyage sollicitent peu les services du Département.

### Contenu de l'action

- Assurer la gestion des deux aires présentes sur le territoire : accueil et grand passage ;
- Renforcer les partenariats avec l'ensemble des acteurs du territoire pour améliorer la connaissance des besoins des familles issues de la communauté des gens du voyage souhaitant se sédentariser dans le territoire ;
- Participer aux travaux de révision du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage et réévaluer les besoins en logements adaptés.

### Déclinaison territoriale

- En priorité à Millau et dans les pôles de vie de proximité.

### Pilote/ Partenariat

- **Pilotage** : CCMGC.
- **Partenaires** : communes, Etat, bailleurs sociaux, Conseil départemental, Associations spécialisées.

### Incidences sur le PLUi

- Aucune.

### Calendrier de mise en œuvre de l'action

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Gestion des aires existantes												
Révision SDAGV		Mise en œuvre du nouveau schéma et développement d'habitats adaptés si nécessaire										

### Moyens humains et financiers

- **Humains** :
  - Suivi des besoins des gens du voyage, animation du partenariat.
  - Participation aux travaux du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.
- **Financiers** :
  - Gestion des deux aires : accueil et grand passage : 60 000 € / an.

### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Logements adaptés créés ;
- Nombre de dossier de ménages issus de la communauté des Gens du voyage dans la Commission d'Attribution de Logements (CAL) de Millau.







## **Axe 5 - Faire vivre le PLUi-HD**



## Action 13 : Mettre en place une gouvernance et un outil de suivi et d'observation du PLUi-HD

### Nature de l'action

-  Programmation
-  Financement d'études / Subventions
-  Conseil / Ingénierie
-  Communication / Animation

### Constats

- Une obligation légale de mettre en place un dispositif d'observation dans le cadre d'un PLUi-HD afin de suivre l'atteinte des objectifs fixés, mais aussi de réaliser un bilan à mi-parcours.

### Contenu de l'action

- Disposer d'éléments facilitant l'évaluation des actions du PLUi-HD au sein d'un observatoire local de l'habitat et du foncier :
  - les grandes tendances socio-démographiques ;
  - Les évolutions du parc de logements ;
  - Les tendances des marchés immobiliers et fonciers ;
  - La production de logements en comparaison avec les objectifs du PLUi-HD ;
  - La consommation foncière liée à l'habitat, les opérations réalisées dans le cadre des OAP, la production dans les secteurs de mixité sociale.
- Les éléments produits permettront de :
  - Réaliser un bilan annuel du PLUi-HD et préparer le bilan à mi-parcours ;
  - Assurer le suivi de la consommation foncière ;
  - Animer un comité de pilotage du PLUi-HD en charge d'évaluer les résultats du PLUi-HD et d'en rectifier les orientations / la programmation si nécessaire.

- Mettre en place des comités techniques trimestriels pour traiter techniquement de l'avancement des projets, créer une dynamique partenariale, sur la base d'un programme de travail ;
- Réunir annuellement en Comité de Pilotage du PLUi-HD autour d'un élu référent, l'ensemble des acteurs locaux et institutionnels œuvrant dans le domaine de l'habitat pour valider les bilans du PLUi-HD et adapter la programmation ;
- Envisager la présentation du bilan annuel du PLUi-HD devant la CIL, afin d'assurer la cohérence entre la politique habitat et la stratégie de peuplement.
- Assurer la cohérence des politiques supra-territoriales avec les politiques locales, en assurant notamment le lien entre le PDALHPD / SDAGV / Schéma Gérontologique et PLUi-HD : participation aux travaux d'élaboration

### Déclinaison territoriale

- Ensemble du territoire.

### Pilote/ Partenariat

- Pilotage : CCMGC.
- Partenaires : Ensemble des partenaires du logement.



## Action 13 : Mettre en place une gouvernance et un outil de suivi et d'observation du PLUi-HD

### Incidences sur le PLUi

- Aucune

### Moyens humains et financiers

- **Humains :**
  - Actualisation annuelle de l'observatoire ;
  - Restitution annuelle aux partenaires ;
  - Réalisation du bilan à mi-parcours.
  - Animation des Cotech et Copil du PLUi-HD
- **Financiers :**
  - Bilans triennaux du PLUi-HD : 20 000 € si réalisé par un bureau d'études.

### Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Construction d'un tableau de bord de l'observatoire et actualisation annuelle des données ;
- Animation de groupes de travail ;
- Réalisation effective de bilans annuels et à mi-parcours.

### Calendrier de mise en œuvre de l'action

- Comité de pilotage : annuel
- Comités techniques : chaque trimestre

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Observatoire	Mise en place	Actualisation annuelle										
Evaluation	Bilan annuel	Bilan annuel	Bilan triennal	Bilan annuel	Bilan annuel	Bilan à 6 ans	Bilan annuel	Bilan annuel	Bilan triennal	Bilan annuel	Bilan annuel	Bilan final





## Action 12 : Mettre en place une gouvernance et un outil de suivi et d'observation du PLUi-HD

### INSTANCES DU PLUi-HD

#### COMITE TECHNIQUE

#### COMITE DE PILOTAGE

### OBJECTIFS

- Evoquer l'avancement technique des dossiers
- Entretenir la dynamique partenariale et susciter le débat ;
- Partager les informations et tirer le bilan du PLUi-HD ;
- Cerner les difficultés conjoncturelles ou structurelles
- Proposer des pistes de solutions et évaluer leur pertinence.

- Valider les bilans annuels et les évolutions triennales du PLUi-HD ;
- Evaluer le respect des objectifs du PLUi-HD ;
- Réorienter les actions en cas de dégradation des indicateurs ;
- Porter une réflexion sur l'activité de l'observatoire.

### FREQUENCE

Trimestriellement

Une fois par an.

### COMPOSITION

- CC MGC : Service Habitat de la CC MGC, référents techniques des communes concernées par les sujets à l'ordre du jour.
- Partenaires associés : composition variable en fonction des thématiques (ex: DDT, DDCSP, bailleurs sociaux, EPFR, etc.).

- CC MGC : Président, vice-Présidents, maires, Commission Habitat, Service Habitat de la CC MGC, référents techniques des communes.
- Partenaires associés : Ensemble des partenaires.



# Moyens financiers et humains



# Budget

<b>Coûts pour la CCMGC - charge nette (dépendances - recettes)</b>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Sur la durée du PLU-H	Par an
4	Financement de l'acquisition-amélioration à la hauteur de 3500 € par logement (5 par an)		17 500 €	17 500 €	17 500 €	17 500 €	17 500 €	17 500 €	17 500 €	17 500 €	17 500 €	17 500 €	17 500 €	192 500 €	16 042 €
4	Financement des logements sociaux en construction neuve à hauteur de 1500 € par logement (23 par an)		34 500 €	34 500 €	34 500 €	34 500 €	34 500 €	34 500 €	34 500 €	34 500 €	34 500 €	34 500 €	34 500 €	379 500 €	31 625 €
7	Subvention travaux amélioration du parc social : 1000 € par logement (environ 580 logements)				65 000 €	65 000 €	65 000 €	65 000 €	65 000 €	65 000 €	65 000 €	65 000 €	65 000 €	585 000 €	48 750 €
6	Constitution d'un fonds partenarial "démolitions"							50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	300 000 €	25 000 €
	Financement étude pré-opérationnelle OPAH / PIG (60 000 € prise en charge à 50 % par l'Anah - en 2018)													0 €	0 €
7	Financement de l'animation de l'OPAH / PIG (20 000 € à charge de la collectivité - 70 000 € pris en charge par l'Anah)	10 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	230 000 €	19 167 €
	Subventions PO (30 000 € pour LHI + 30 000 € pour PO Autonomie)	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	720 000 €	60 000 €
	Subvention PB : 10 000 € par logement	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	250 000 €	250 000 €	250 000 €	250 000 €	250 000 €	250 000 €	2 700 000 €	225 000 €
10	Elaboration du PPGDLSID et de la CIA	15 000 €	15 000 €											30 000 €	2 500 €
12	Gestion des aires d'accueil de Gens du Voyage	65 000 €	65 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €	765 000 €	63 750 €
13	Bilans triennaux du PLH			20 000 €			20 000 €			20 000 €			20 000 €	80 000 €	6 667 €
<b>TOTAL</b>		<b>350 000 €</b>	<b>412 000 €</b>	<b>422 000 €</b>	<b>467 000 €</b>	<b>467 000 €</b>	<b>487 000 €</b>	<b>567 000 €</b>	<b>567 000 €</b>	<b>587 000 €</b>	<b>567 000 €</b>	<b>567 000 €</b>	<b>587 000 €</b>	<b>5 982 000 €</b>	<b>498 500 €</b>
<b>Coût par an / habitant</b>		<b>12 €</b>	<b>14 €</b>	<b>14 €</b>	<b>16 €</b>	<b>16 €</b>	<b>16 €</b>	<b>19 €</b>	<b>19 €</b>	<b>20 €</b>	<b>19 €</b>	<b>19 €</b>	<b>20 €</b>		<b>17 €</b>



## Moyens humains

<i>Equivalents temps pleins pour la mise en œuvre des actions du PLH</i>		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Suivi de la construction neuve / communication sur opérations qualitatives / actions de sensibilisation	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
2	Suivi des opérations d'accès abordable, négociation des prix de sorties, suivi des DIA	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
3	Attributions de subventions pour l'acquisition-amélioration / Suivi de l'adéquation offre / demande	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
4	Montée en puissance de la stratégie foncière intercommunale	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
6	Suivi de l'OPAH	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
	Partenariat CCMGC / CAF / PDLHI	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
	Mise en place du permis de louer					0,1	0,1	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
7	Attribution des subventions travaux amélioration du parc social				0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
8	Animation du partenariat sur le logement des jeunes	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
10	Elaboration du PPGDLSID et de la CIA	0,2											
	Bilan des attributions, suivi de la politique de peuplement		0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
12	Participation à la révision du SDAGV / suivi des projets	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
13	Suivi, évaluation, animation du PLH	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
<b>TOTAL</b>		<b>1,7</b>	<b>1,7</b>	<b>1,8</b>	<b>1,9</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>