

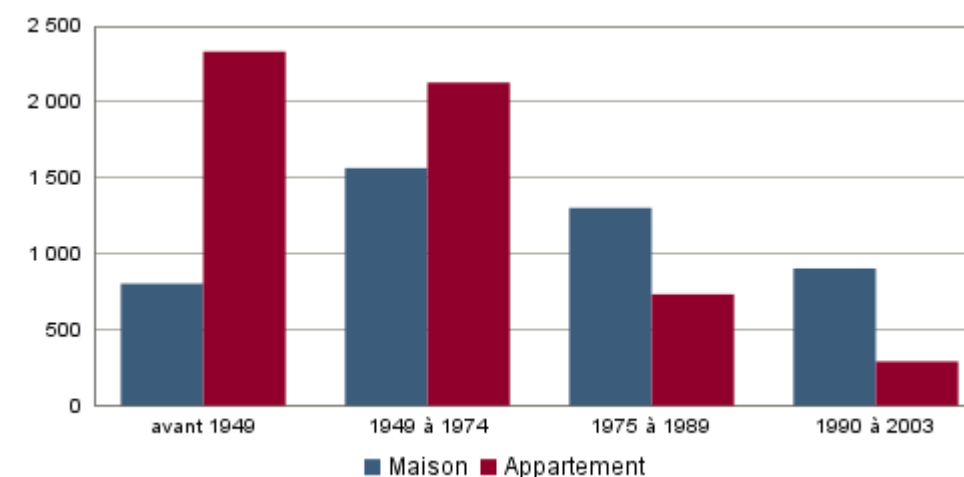
II. LES LOGEMENTS

Structure du parc de logement de Millau et évolution 1999 - 2005

	Nombre en 1999	Part en 1999	Nombre en 2006	Part en 2005	Evolution (99-06)
Total logement	11 310	100%	12 251	100%	+ 7,6%
Résidences principales	9 565	84.6%	10 366	85%	+ 7,7%
Résidences secondaires ou occasionnelles	609	5.4%	650	5%	+ 6,7%
Logements vacants	1 136	10%	1 234	10%	+ 7,9%

Source : INSEE RGP99 à 2006

Résidences principales en 2006 selon le type de logement et la période d'achèvement



Résidences principales construites avant 2004.

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

II.1. LA SITUATION ACTUELLE

A. UNE CROISSANCE DU PARC DE LOGEMENT DUE A UNE BAISSSE DU NOMBRE MOYEN D'OCCUPANTS

En 2006, la commune compte 12 251 logements avec 941 logements supplémentaires depuis 1999 soit une augmentation du parc de 7,6%. Cette évolution, supérieure à l'accroissement démographique, s'explique par un important phénomène de décohabitation et de desserrement des ménages.

Le nombre moyen d'occupants des logements ne cesse de diminuer : il était de 2,9 personnes en 1968 contre 2,1 aujourd'hui.

Le desserrement des ménages engendre un besoin en matière de logements sur la commune.

B. UN PARC COMPOSE D'UNE FORTE PROPORTION DE LOGEMENTS COLLECTIFS

En 2006, sur l'ensemble des logements, 42,7 % sont des logements individuels et 56,6% sont des logements collectifs⁸.

La situation est tout à fait spécifique puisque les moyennes départementales (33,5%-66,5%) et nationales sont plutôt inverses (45,4%-54,6%).

Ce taux est d'autant plus important qu'il ne concerne que le centre ancien et les faubourgs. Les autres quartiers sont, quant à eux, quasi essentiellement composés de maisons individuelles et ne présentent que peu de mixité en termes de typologie.

⁸ Source : INSEE RGP2006.

C. UN PARC DE LOGEMENTS MARQUE PAR UNE FAIBLE PART DE RESIDENCES SECONDAIRES ET PAR UNE VACANCE EN FORTE AUGMENTATION

Une part importante de résidences principales

Avec 10 366 logements, les résidences principales représentent 85 % du parc de logement total de la commune. Cette part des résidences principales est plus élevée que la moyenne régionale (82,6%) et plus proche de la moyenne nationale (83,9%).

Peu de résidences secondaires ou occasionnelles

Millau n'est pas un territoire de résidences secondaires. Elles ne représentent que 5 % des logements en 2006. Ce taux est bien inférieur à la moyenne régionale (qui affiche un taux de 10,8% de logements secondaires). Cependant, on observe une hausse de ce type de logements depuis quelques années.

Les Causses et la vallée de la Dourbie se distinguent du reste du territoire communal. En effet, on y retrouve 14,7% de résidences secondaires.

Une forte augmentation de la vacance⁹

Selon le recensement officiel de 2006 de l'INSEE, 1234 logements sont identifiés comme vacants (soit 10% du parc de logements de la commune). Cette vacance a augmenté de près de 8% depuis le recensement de 1999.

Ce nombre de logement vacants diffère cependant selon les sources de données :

- l'ANAH, selon un recensement réalisé en 2005, identifie 1771 logements vacants sur la commune,
- les fichiers fiscaux recensent 1200 logements vacants sur la commune en 2006,
- le PLH, quant à lui, recense environ 1500 logements en 2009 sur la commune de Millau.

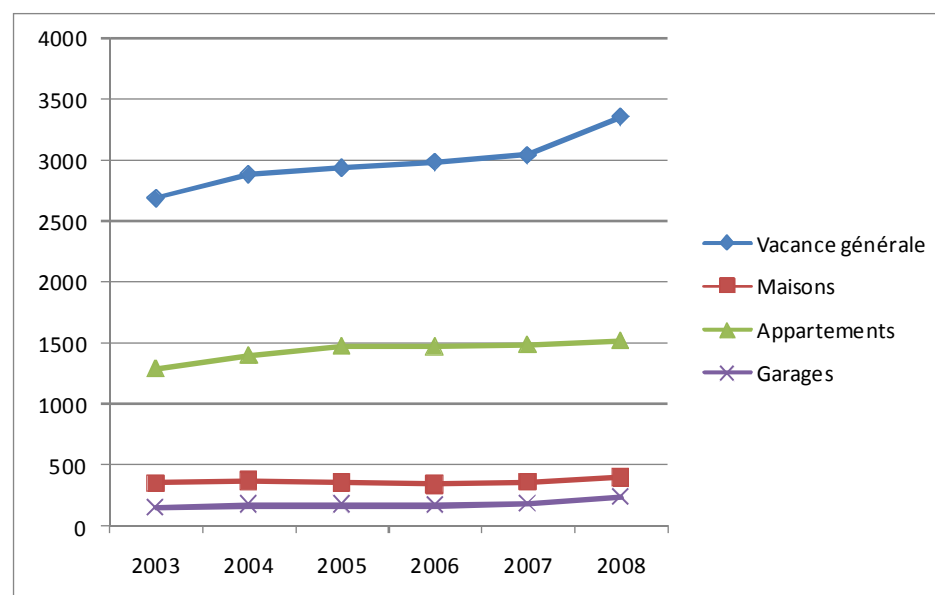
⁹ (Issu de « l'analyse de la vacance des locaux sur Millau », Observatoire fiscal, Direction des finances, 4 juin 2008)

L'avis des acteurs du territoire...¹⁰

Les agences immobilières l'attestent, outre la vacance en centre-ville liée à l'insalubrité de certaines constructions, certaines opérations en périphérie présentent aujourd'hui de la vacance en raison d'une qualité de construction variable et de critères d'éloignement par rapport aux services du centre-ville.

Ce phénomène pose le problème des produits de défiscalisation qui ne sont accessibles que par une classe sociale mais dont les loyers sont trop élevés en raison de coûts de construction élevés. Ce type de produit est-il pertinent sur un territoire comme Millau ?

Evolution de la vacance sur Millau selon le type d'immeuble

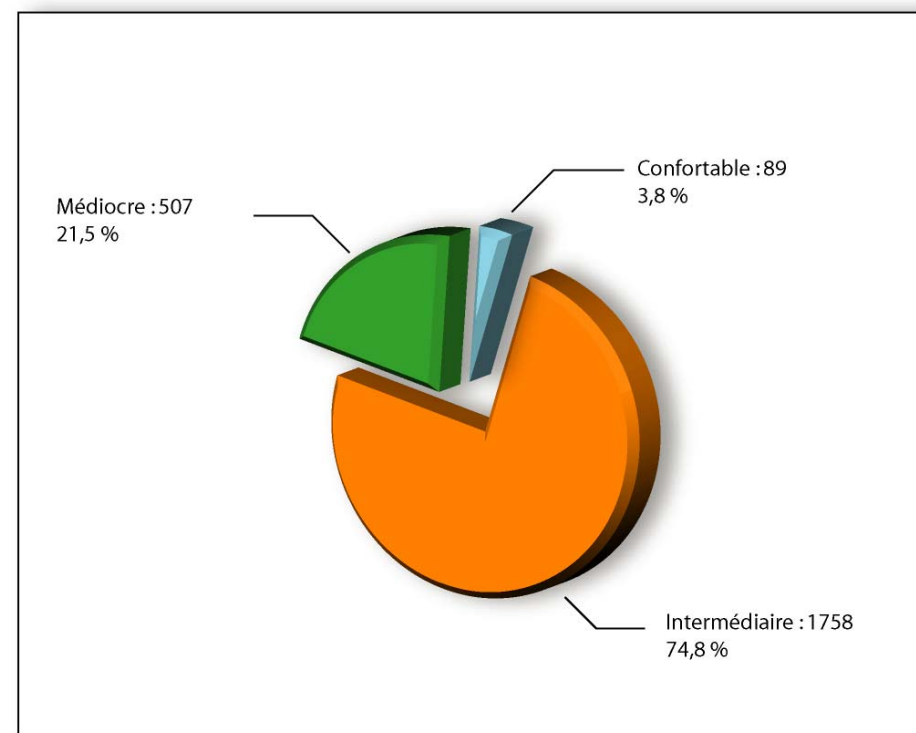


Les avenues et les grands axes du centre-ville ainsi que les rues du centre ancien sont particulièrement touchés. En effet, en centre ancien, la vacance concerne 20% des logements. Ce phénomène est aussi récurrent à l'Est de la ville notamment les quartiers longeant les rives du Tarn. Le problème de la vacance est d'autant plus important lorsqu'elle est de longue durée. Une grande partie des logements vacants à Millau le sont depuis 5 an et plus.

¹⁰ Propos recueillis lors des ateliers AEU réalisés en mai 2009 organisés par thématique et réunissant les acteurs du territoire (voir Comptes-Rendus en annexes)

Le parc social est peu touché par la vacance tandis que 15% de ces logements appartiennent à une personne morale et 80% à une personne physique¹¹. Les efforts de réhabilitation doivent s'opérer en particulier auprès de propriétaires privés occupants ou bailleurs. Ces chiffres correspondent aux réalités départementales et nationales.

Niveau de confort des logements vacants en 2007



De plus, ces logements sont généralement anciens et, pour la majeure partie, construits avant 1949.

L'OPAH de 1997-2002, a remis sur le marché 163 logements vacants dans la commune¹².

Ce phénomène est problématique mais peut aussi être considéré comme un potentiel pour la commune. Le développement doit s'axer en priorité sur le renouvellement urbain et non sur l'urbanisation de nouvelles zones. La commune doit utiliser ce potentiel foncier important en

¹¹ Source : Synthèse ANAH, FILOCOM 2005

¹² Source : diagnostic du PLH, 2009.

programmant des actions de remise en état de ces logements et de renouvellement du centre tels que les OPAH ou les PIG et s'inscrire dans des programmes nationaux de requalification.

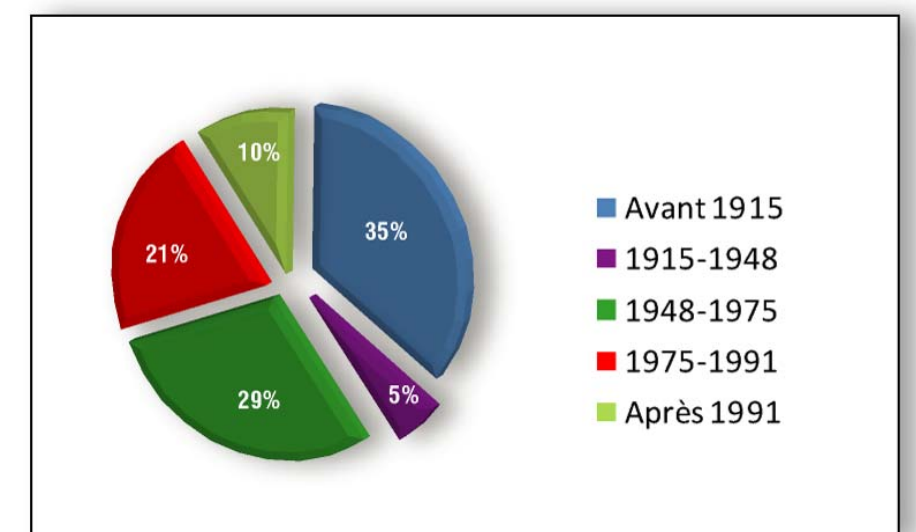
D. TYPOLOGIE DU PARC

Un parc plutôt ancien

Les logements Millavois sont en général assez anciens et donc souvent vétustes et mal adaptés.

Ces chiffres correspondent cependant aux moyennes départementales et régionales mais restent supérieurs à la situation nationale. En 2006, les logements construits avant 1949 représentent 31% du parc.

Ancienneté du Parc de résidences principales



L'âge du parc peut entraîner des problèmes de vacances qui peut nuire au développement et à l'attractivité d'un centre ancien. Des opérations de renouvellement urbain, tels que les OPAH, sont nécessaires à la préservation de ce patrimoine immobilier.

L'inconfort et l'indignité d'une fraction significative du parc privé constitue un phénomène préoccupant :

- Plus de 1000 logements sont considérés comme potentiellement indignes, selon les données transmises par la DDEA à partir du CR-Rom « PPPI13 ». Le centre-ville et quelques points périphériques concentrent la quasi-totalité

¹³ PPPI = parc privé potentiellement indigne

du phénomène.

- **30% de ces logements sont d'une surface inférieure à 35 m²**, ce qui confirme la localisation du phénomène sur le centre-ville (les petits logements y étant plus denses que sur les autres quartiers de la ville),
- le patrimoine locatif privé est particulièrement touché par les phénomènes de dégradation du bâti, **20 % du parc est potentiellement indigne** (13 % pour le département).

Malgré les OPAH et le PIG de 1997 à 2007, il reste en 2008 au moins 1 700 logements qui doivent faire l'objet de modernisation, dont plus d'un millier à Millau¹⁴.

Une inadéquation entre la taille des logements et la taille des ménages

Le nombre moyen de pièces par résidences principales est passé de 3,7 à 3,9 entre 1999 et 2006. En 1999, plus de la moitié des logements disposent de 4 pièces ou plus. Il s'agit du type de logement en résidence principale qui a le plus augmenté entre 90 et 99. Cependant, on observe d'autre part, une augmentation conséquente des logements d'une pièce. Entre 1999 et 2006, on observe une baisse du nombre de petits logements (349 T1 en 2006 contre 399 en 1999 / 1305 T2 en 2006 contre 1346 en 1999). La proportion des T3/T4 quant à elle se stabilise, c'est les T5 qui augmentent les plus entre 1999 et 2006, représentant le tiers des logements.

Résidences principales selon le nombre de pièces

Résidences principales selon le nombre de pièces				
	2006	%	1999	%
Ensemble	10 366	100,0	9 565	100,0
1 pièce	349	3,4	399	4,2
2 pièces	1 305	12,6	1 346	14,1
3 pièces	2 401	23,2	2 369	24,8
4 pièces	3 201	30,9	2 963	31,0
5 pièces ou plus	3 110	30,0	2 488	26,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Les phénomènes de décohabitation et de diminution de la taille des ménages ont un impact sur les besoins en logements et

notamment sur leur taille. Afin de permettre aux habitants de suivre un parcours résidentiel complet, le parc de logement doit répondre aux différents types de ménage. Le parc de logement construit jusqu'en 1999 doit être complété par des logements mieux adaptés aux différentes catégories de ménages (familles monoparentales, avec ou sans enfants, personnes âgées veuves...).

E. UN TAUX IMPORTANT DE PROPRIETAIRES, MAIS UNE AUGMENTATION DU TAUX DE LOCATAIRE HLM

En 2006, parmi les résidences principales, 60% sont propriétaires, contre 60,5% en Midi-Pyrénées et 56,9% en France. En 2006, on compte 37,9% de locataires contre 39,5% en région et 43,1% en France. Comme c'est le cas en Aveyron, c'est le taux de locataires HLM qui a le plus augmenté à Millau, alors qu'en France, la hausse des propriétaires occupants est significative.

L'occupation du parc de logements

	1999	01/07/2005	2006
Ensemble des résidences principales	11 310	12 143	12251
Part des résidences principales dans l'ensemble des logements (%)	9 565	10 156	10366
Part des propriétaires (%)	85%	84%	84.6%
Part des locataires (%)	56%	59%	60%
Part des appartements (%)	40%	39%	37.9%
Part des appartements (%)	56%	54%	56.6%
Nombre moyen de pièces par résidence principale	3,7	3,9	3.9

Source : INSEE

¹⁴ Source : diagnostic du PLH, 2009.

F. UN PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX IMPORTANT MAIS INSUFFISANT FACE AUX DEMANDES ENREGISTREES

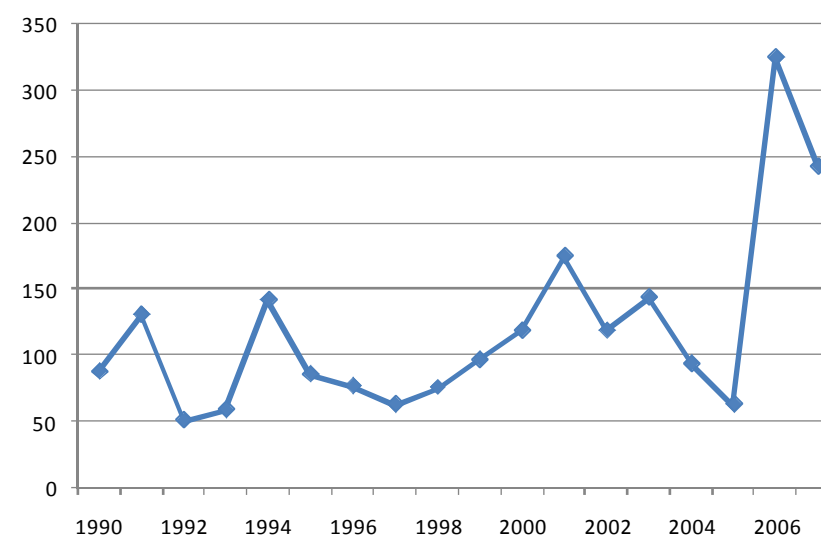
Un parc social qui atteint 17,5 % des résidences principales

La construction de logements sociaux à Millau dans les années 1960, période dite des « grands ensembles », a contribué au développement de ce type d'habitation (notamment avec les grands ensembles de Beauregard — 275 logements — et de Malhourtet — 295 logements) peu à l'échelle finalement et pour l'époque avec la taille de la ville. Ce parc collectif vient s'ajouter à celui, plus ancien, du centre-ville (34% des résidences principales de Millau ont été construites avant 1949).

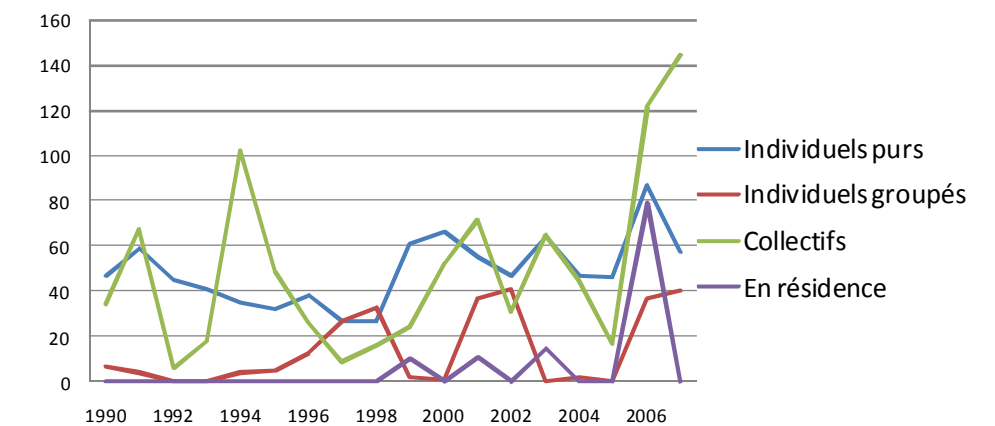
Millau, qui concentre 94% du parc de logements locatifs sociaux du territoire de la Communauté de Communes avec 1 677 logements (publics et privés) présente un taux de 17,5% de logements sociaux par rapport au parc des résidences principales.

Le quartier Malhourtet concentre le plus grand nombre de logements sociaux (36%), suivi du quartier Gare-Beauregard. Le centre ancien regroupe 10% de ce parc. A l'inverse, tous les quartiers résidentiels situés à l'ouest du centre-ville présentent une très faible mixité sociale. De plus, l'office gère aussi 491 chambres dans 6 foyers logements sur la ville.

Typologie des logements autorisés (SITADEL)



Les logements autorisés sur Millau (SITADEL)



Une typologie classique avec une majorité de T3/T4 :

T1/T2	21%
T3	35,4%
T4	35,3%
T5/T6/T7	8,3%

90 % des ces logements sont du collectif (source : PLH).

Le parc de logements sociaux n'affiche pas de logements vacants dans son parc.

Une demande grandissante en logement social

En 2008, il y eu 603 dossiers demandés ou renouvelés pour l'obtention d'un logement social. Cependant, 80 dossiers sont incomplets donc l'analyse s'effectuera sur 523 dossiers.

La grande majorité (76%) des demandes ont été effectuées par des primo-demandeurs.

Les populations les plus demandeuses se situent dans la tranche d'âge des 25-44 ans.

La majorité des demandes sont effectuées par des personnes seules ou monoparentales accompagnées de 1 ou 2 enfants. Il y a donc un besoin évident de petits logements sociaux.

L'avis des acteurs du territoire...¹⁵

Selon l'OPHLM, en matière de logements sociaux, la demande s'oriente en majorité vers des produits de type 3. De plus, les attentes en matière de conditions d'habitabilité des logements sont croissantes, même dans le social (balcons, ensoleillement, stationnements...).

90 % de la population millavoise est éligible à un logement social. 40 % de la population millavoise dispose de revenus inférieurs à 700 €/ mois. Les besoins en matière de logement social sont donc forts.

Avec un taux assez élevé de logements sociaux pour le secteur, le parc de la ville ne suffit plus aujourd'hui à répondre aux besoins de la population. Ce parc devra être complété et adapté aux types de demande. certains biens non conventionnés pourraient également être remis sur le marché et pourraient en fonction de leur typologie bénéficier à des ménages éligibles à un logement conventionné.

G. UNE DYNAMIQUE SOUTENUE DE LA CONSTRUCTION ENTRE 1990 ET 2007, MAIS QUI STAGNE EN 2009 A CAUSE DE LA CRISE

Au total, entre 1990 et 2007, 2 152 logements ont été autorisés sur le territoire communal avec une moyenne de 120 logements/an. Les années 2006 et 2007 se détachent puisqu'elles enregistrent respectivement 325 et 243 logements autorisés.

Depuis 1990, le marché du logement s'oriente particulièrement vers l'individuel pur et le collectif. C'est en 2006 et 2007, que l'on constate la construction la plus importante de logements collectifs avec 267 logements autorisés en deux ans.

Cependant, les derniers chiffres nous indiquent un fort ralentissement du marché du logement. En effet, entre 2006 et 2007, le nombre de DIA déposés a diminué de moitié.

¹⁵ Propos recueillis lors des ateliers AEU réalisés en mai 2009 organisés par thématique et réunissant les acteurs du territoire (voir Comptes-Rendus en annexes)

Nombre de DIA déposées aux premiers trimestres

2006	142
2007	124
2008	100
2009	73

Source : Mairie de Millau

Les effets de la crise immobilière de 2009 se font ressentir cette année 2009 sur le marché immobilier et de la construction. Cela peut avoir un impact important sur le marché immobilier et sur une durée encore inconnue.

H. UN MARCHÉ DU LOGEMENT CARACTÉRISÉ PAR UNE OFFRE IMPORTANTE DE LOGEMENTS LOCATIFS ET UN MARCHÉ DE L'ACCESSION SUFFISANT ¹⁶

- 1) *UNE OFFRE EN MATIÈRE DE LOCATIF PRIVÉ IMPORTANTE SUR LA COMMUNE, MAIS DONT LA QUALITÉ VARIE*

Il est à noter que si le parc locatif social ne souffre quasiment d'aucune vacance et ne parvient pas à répondre de manière satisfaisante à toute la demande, à l'inverse le parc locatif privé présente une offre supérieure à la demande, ce qui se traduit par un grand nombre de logements vides, que les bailleurs ont bien du mal à louer. L'explication vient de toute évidence du prix des locations du secteur privé, bien trop élevé pour une population dispose de revenus très faibles.

Millau concentre le parc locatif de la Communauté de Communes. Il est assez diversifié, aussi bien dans la typologie des logements qu'au niveau de leur qualité. À côté d'un parc de logements satisfaisants sur le plan de la diversité et de leur entretien, existe un ensemble de logements peu adaptés à la demande, souvent de qualité médiocre allant jusqu'à être qualifiés « d'indignes », mais dont le niveau des loyers demeure assez élevé. C'est un des paradoxes de la ville centre dont l'offre de logements locatifs, pourtant abondante, ne répond pas toujours correctement à la demande sociale.

¹⁶ Source : Diagnostic du PLH, 2009.

En Mars 2005, l'étude « Diagnostic stratégique sur le parc Naturel Régional des Grands Causses » réalisée par le PACT-ARIM, révélait que le taux d'occupation des programmes neufs (réalisés après 2 000) était estimé à 35%, et que « pendant toute sa durée de 2000 à 2004, le chantier du viaduc a faussé toute l'appréciation des composantes du marché locatif sur la Communauté de Communes Millau Grands Causses ».

Pourtant, les agences immobilières consultées insistent sur le fait que les logements se louent très vite lorsque le rapport qualité-prix est correct. La localisation est un critère de choix important, le centre-ville étant plus apprécié que la périphérie, particulièrement pour les jeunes et pour les personnes âgées qui recherchent la proximité des commerces et des services.

Prix moyens de vente de biens immobiliers sur la commune

	Prix de vente	Superficie	Prix/m2
Appartements anciens	96 000 euros	85 m2	1 130 €
Appartements neufs	160 000 euros	85 m2	1 880 €
Maisons avec terrain	230 000 euros	120 à 200 m2	
Maisons de villages	160 000 euros		

Source : PLH - Récapitulatif des annonces immobilières parues en Septembre 2006 – Millau et communes proches

L'offre actuelle en matière de logements locatifs apparaît suffisante en termes de quantité. Des actions d'amélioration de la qualité de l'habitat sont à envisager afin de remettre sur le marché des biens aujourd'hui en déserrance.

2) *UN MARCHÉ DE L'ACCESSION SUFFISANT MAIS UN MANQUE DE TERRAINS A BATIR*

Dans le domaine de l'accession, l'offre reste supérieure à la demande, particulièrement l'offre d'appartements à Millau.

Avec une moyenne d'une centaine de logements construits par an à Millau, l'offre est suffisante d'après les professionnels de l'immobilier et il n'est pas nécessaire, selon eux, de produire

plus. Car ce n'est pas l'équilibre offre/demande qui pose problème sur le marché immobilier, mais le coût. La moyenne des revenus des Millavois n'est pas très élevée et le budget moyen des ménages potentiellement acquéreurs reste inférieur à 200 000 € pour une villa et de 100 000 à 120 000 € pour un appartement. Or, il est de plus en plus difficile de trouver des produits neufs à ces prix.

Les agences immobilières constatent aussi la pénurie, face à la demande, de vieilles bâtisses de caractère, en général pour de la résidence secondaire ou principale à terme. Cette catégorie de produits ne concerne que très peu les Millavois, mais intéresse davantage des retraités « aisés » et les étrangers du Nord de l'Europe.

Enfin, toujours selon les professionnels de l'immobilier, le manque de terrains à bâtir à Millau exacerbe la hausse des prix. On assiste à un report de la demande vers les périphéries villageoises.

La demande en matière d'accession à la propriété est grandissante sur Millau. Cette tendance concerne en majorité les logements individuels. L'enjeu est aujourd'hui de répondre aux besoins et attentes de la population en adéquation avec les capacités du territoire communal et avec les impératifs de développement durable.

I. UNE PRIORITE : L'AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

La commune dispose d'une aire d'accueil d'une dizaine de places sur la zone industrielle en direction de Saint Affrique. Un stationnement provisoire existe dans la ZA Plaine Coste.

La Communauté de Communes a acquis un terrain au lieu-dit « Le Rouquet – La Manne », parcelle d'environ 4 ha le long de la départementale reliant Millau à Aguessac pour la réalisation d'une aire.

L'aire d'accueil des gens du voyage sera opérationnelle en 2011 pour 40 emplacements.

J. LES ACTIONS MENEES EN FAVEUR DU PARC DE LOGEMENTS**1) L'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT 1997-2002****Les objectifs**

- ⇒ Elever le niveau de confort général du parc locatif privé par la production de logements adaptés aux exigences des locataires, à savoir des T3 de bonne qualité.
- ⇒ Orienter les opérations sur les quartiers des faubourgs plus attractifs pour des produits de qualité (commodités, annexes, stationnement).
- ⇒ Limiter les augmentations de loyers en favorisant le conventionnement et développant des mesures incitatives (90 logements conventionnés).
- ⇒ Mobiliser le plus grand nombre de professionnels dans la dynamique OPAH pour casser les tentations spéculatives et maintenir une certaine fluidité du marché locatif.
- ⇒ Recycler le maximum de logements vacants.

Bilan de l'opération

	CC	Millau
Total	595	480
Réhabilitation chez des propriétaires occupants	267	202
Chez des propriétaires bailleurs	328	278

2) L'OPERATION DE RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE**L'opération RHI des Fondets**

La réhabilitation du quartier des Fondets a été mise en œuvre par la ville en organisant une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre.

Elle a porté sur un périmètre d'une surface de 1 437m² comprenant 24 immeubles sur 17 parcelles insalubres, acquis par la ville.

Cette opération de réhabilitation dans le centre ancien a permis :

- De réaliser le curetage d'un îlot insalubre qui améliore

l'environnement pour les immeubles voisins et le quartier

- La création d'une dizaine de logements de tous types (du T1bis au T5) par une réhabilitation lourde du bâti existant
- La création d'un espace public (300 m²) qui aère le quartier
- La potentialité de créer un parking souterrain de 150 m² pour les logements

Malgré la difficulté d'intervention dans le tissu ancien et la lourdeur du montage de l'opération (acquisitions foncières, réglementations de protection), ce type d'action est essentiel pour pouvoir envisager l'implantation de populations nouvelles en centre-ville.

3) LES OPERATIONS PRECEDENTES

- En 1982, l'îlot Capelle est la première opération de curetage d'envergure en centre ancien ; elle permet la réalisation de logements HLM et d'un espace public.
- En 1986, l'aménagement de l'ancienne Sous-Préfecture, avec la participation de l'office public HLM, permet la création de 10 logements locatifs sociaux et d'un parking.
- En 1989, l'îlot Solignac permet la création de 10 logements HLM, de logements privés et la rénovation de 3 commerces. Cette opération participe de l'aménagement de la place Emma Calvé.
- En 1992, la première opération RHI dans le centre ancien concerne l'îlot des Cuirs qui permet la réhabilitation d'une quarantaine de logements et d'un parking souterrain avec une placette en surface.
- L'opération de l'îlot des Gozons en 1996 permet l'amélioration de l'espace public par l'aménagement d'une placette.

L'avis des acteurs du territoire...¹⁷

Le centre-ville présente une forte proportion de ménages à faibles revenus. Cela s'explique logiquement par les politiques successives de réhabilitation de l'habitat (OPAH, FIG, logements subventionnés par l'ANAH...) qui incluent des clauses spécifiques obligeant la location à des ménages aux faibles revenus. Toutefois, ces obligations ne durent que 10 ans et après, ces logements ont du mal à être reloués.

4) *LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT*

Un PLH est aujourd'hui en cours d'élaboration. Il a été arrêté en juillet 2009 par la Communauté de Communes.

Les 8 axes d'intervention du PLH :

- ⇒ Requalifier et valoriser le parc existant en luttant contre l'habitat indigne
- ⇒ Soutenir la production de logements sociaux et très sociaux
- ⇒ Privilégier le renouvellement urbain dans les centres anciens surtout à Millau
- ⇒ Promouvoir la diversité de l'habitat et de l'urbanisme
- ⇒ Favoriser une gestion économe de l'espace
- ⇒ Accorder une écoute essentielle aux besoins spécifiques
- ⇒ Trouver une réponse pour accueillir les gens du voyage
- ⇒ Elaborer une politique adaptée aux besoins des jeunes pour valoriser les parcours résidentiels

¹⁷ *Propos recueillis lors des ateliers AEU réalisés en mai 2009 organisés par thématique et réunissant les acteurs du territoire (voir Comptes-Rendus en annexes)*

II.2. PERSPECTIVES D'EVOLUTION

A. LES PERSPECTIVES DU PLH EN PRODUCTION DE LOGEMENTS

Les élus ont fait le choix d'une hypothèse de croissance démographique tendancielle. Un taux annuel moyen de 0,55 % par an a été retenu pour redynamiser le territoire de Millau Grands Causses.

En fonction des scénarii de croissance démographique, des hypothèses de production de logement ont été réalisées.

Sur la base de ces hypothèses, les élus ont fait le choix d'une hypothèse raisonnée, soit :

720 nouveaux logements soit 120/an à Millau

dont :

- 240 logements en logements locatifs sociaux, soit 40 / an
- 180 logements en accession sociale soit 30 /an
- et 300 logements libres soit 50/an à Millau

Trois points ont été particulièrement mis en avant dans le PLH :

- ⇒ Reconquérir le centre ancien/Le renouvellement urbain : 53 % des nouveaux logements, contre 47 % en créations nouvelles.
- ⇒ Développer l'offre en matière de logements sociaux : sur Millau, 60 % des nouveaux logements seront sociaux.
- ⇒ Produire des logements adaptés aux étudiants notamment lors des actions en centre ancien, ou lors de programmes neufs (ex : projet Capelle-Guibert).

Ces objectifs de production correspondent à une croissance au fil de l'eau. Le projet communal devra prendre en compte cette volonté et proposer des moyens adaptés répondre à ces objectifs.

Ces objectifs de production engendrent également des besoins quantifiables en matière de foncier que le PLU pourra identifier et encadrer le devenir afin de répondre aux orientations du PLH.

Rappel des scénarii de croissance démographique

Hypothèse	H1 (retenue)	H2	H3
Population supplémentaire	1 040 dont 790 à Millau	550 dont 420 à Millau	1 500 dont 1 140 à Millau
Production de logements (1.82 personne/logement)	927	665	1 195

Les objectifs de production du PLH par an

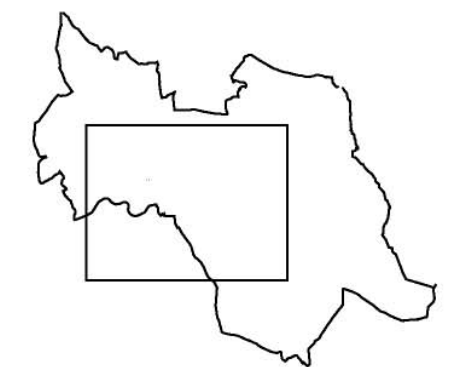
	Logements locatifs sociaux	PLAI	PLUS	PLS	Accession sociale	Logements libres	Production annuelle
CC	47	10	25	5	43	80	170
Millau	40				30	50	120

La répartition de la production entre renouvellement urbain et construction neuve à l'échelle de la Communauté de Communes

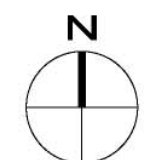
	Logements locatifs sociaux	Accession sociale	Logements libres	Production annuelle	Production totale
Zones à urbaniser ou à densifier	15	15	50	80	480
Renouvellement urbain	30	30	30	90	540

LES DISPARITES SOCIALES OBSERVABLES A L'ECHELLE DE LA VILLE

Pourcentage de la population par quartier :



Source INSEE - IRIS 99



Echelle : 1 / 20 000 ème

