

Partie 2 - Diagnostic du cadre foncier et du parc de logements

Parc de logements

• 4900 logements en 2012

• Une croissance du nombre de logements amorcée depuis plusieurs années, soit une augmentation de 1038 logements sur la période 1990/2012.

• **Une vocation résidentielle partagée entre la résidence principale et la résidence secondaire**, soit 47% de résidences principales et 43,7% de résidences secondaires en 2012, + 84 résidences principales contre -89 résidences secondaires depuis 2007, selon l'Insee (soit selon ces données +16,8 résidences principales par an et -17,8 résidences secondaires par an).

• **Une part de résidences secondaires plus importante que sur les autres territoires.**

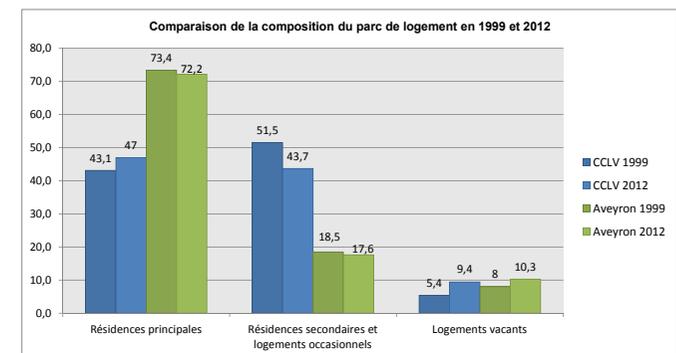
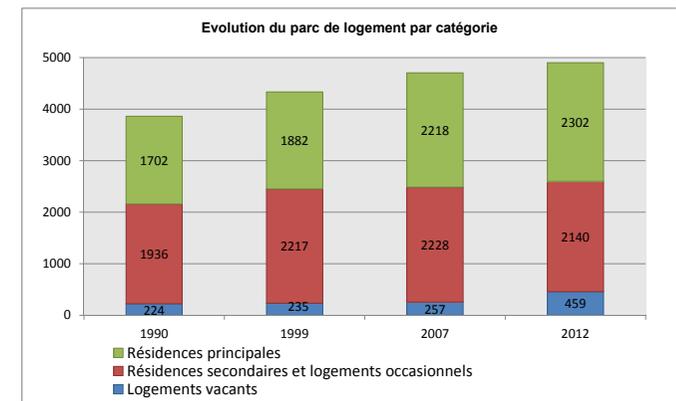
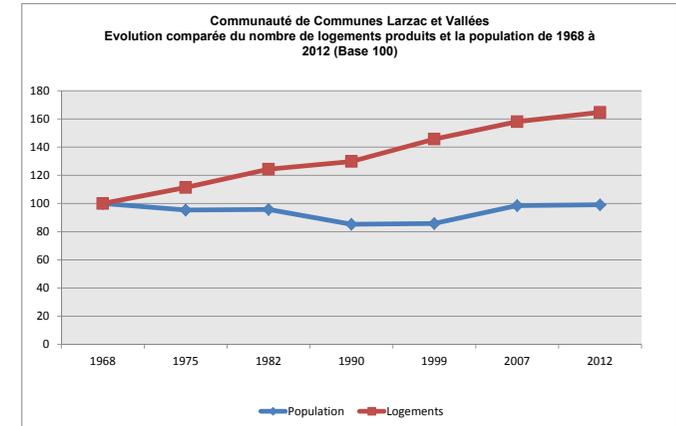
• **Environ 9% de logements vacants** (données INSEE).

• Le nombre de **logements vacants** connaît une hausse, passant de 256 en 2007 à **459 en 2012** (+255 logements vacants en 5 ans).

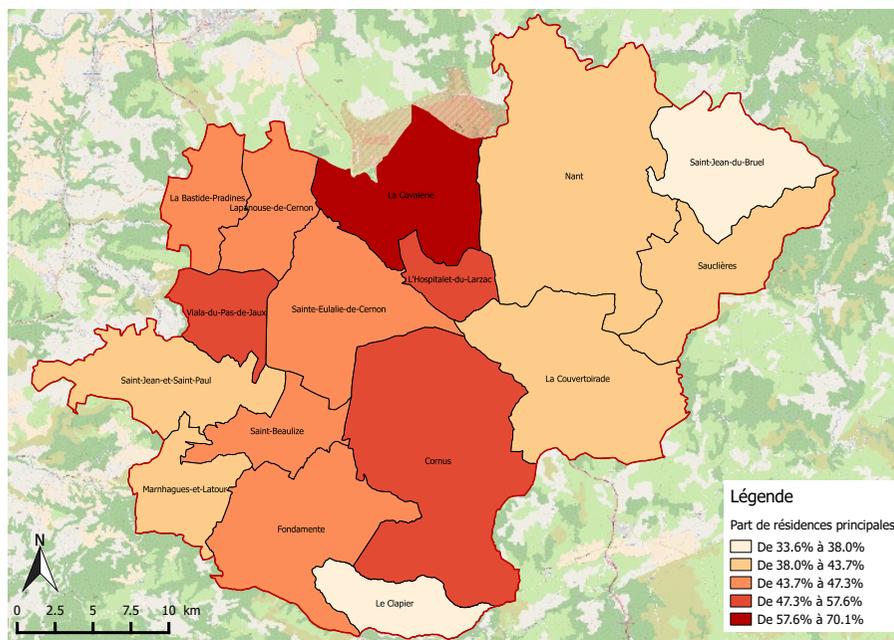
Une proportion de 9,4% de logements vacants. Proportion cohérente avec les autres entités territoriales : Département = 10,3% et SCoT = 9%.

La base 100 est un indice permettant de faire des comparaisons.

C'est une façon de présenter des variations entre deux ou plusieurs dates. Ils permettent de comparer des séries de données n'ayant pas le même ordre de grandeur ou n'étant pas exprimées par les mêmes unités.



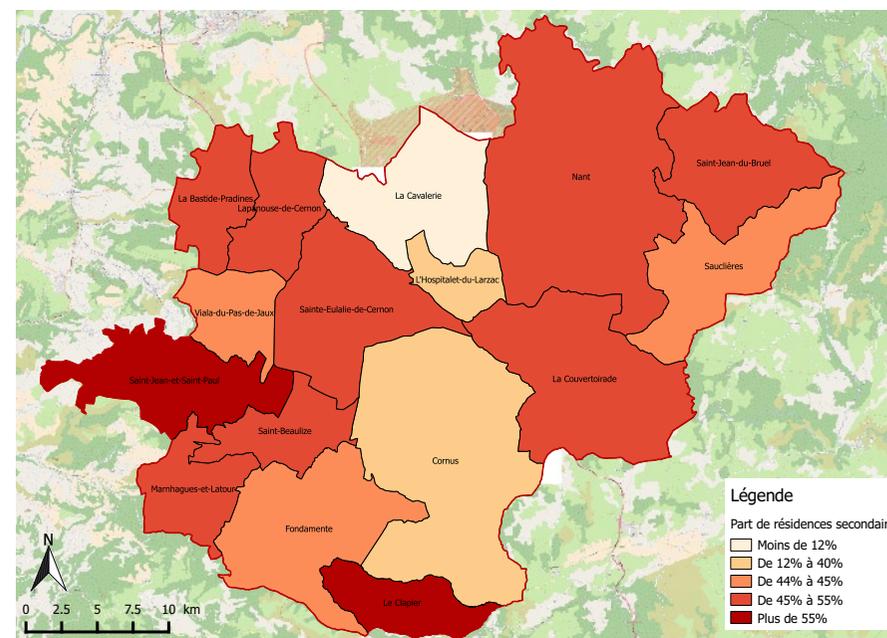
PART DE RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 2012



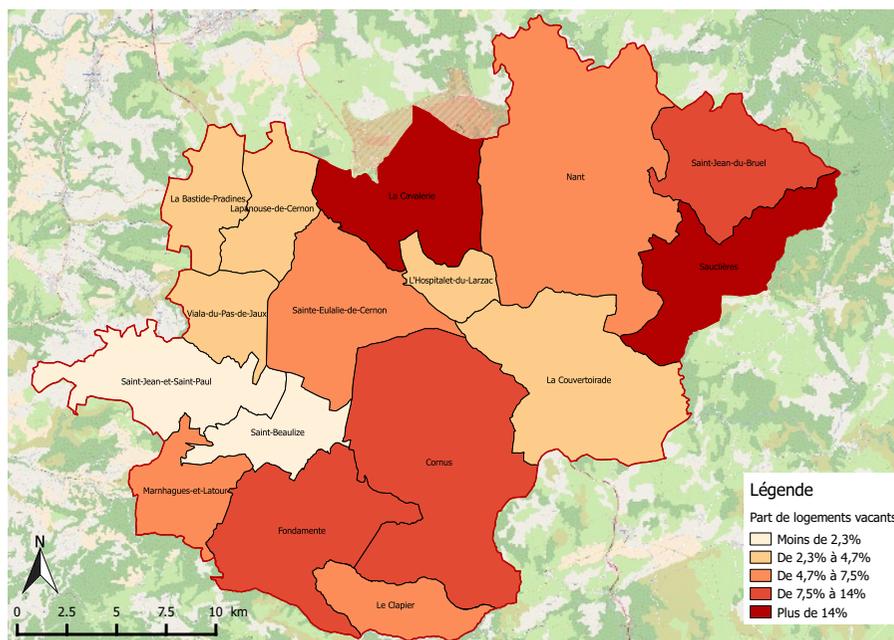
Les **résidences principales** sont majoritaires mais ne représentent que 47% du parc de logement en 2012. Seulement trois communes ont plus de 50% de résidences principales au sein de leur parc : La Cavalerie (70,1%), L'Hospitalet du Larzac (57,6%), Viala du Pas de Jaux (51,8%).

Comme le montre la carte ci-dessous, le **taux de résidences secondaires** est particulièrement élevé sur la Communauté de Communes. Il est au minimum supérieur à 30%, excepté pour la commune de La Cavalerie (11,3% en 2012). Il représente plus de 50% du parc de logement sur 8 communes.

PART DE RÉSIDENCES SECONDAIRES EN 2012



PART DE LOGEMENTS VACANTS EN 2012



La part des **logements vacants** varie entre 0 et 20% suivant les communes. Ce sont les communes de La Cavalerie et de Saucières qui ont le plus fort taux de logements vacants sur leur parc (respectivement 18,6% et 14,9%).

Les logements vacants

• 517 logements vacants

- 356 seraient présumés habitables (dont 27 en périmètre de réciprocité)
- 101 présumés dégradés (dont 9 en périmètre de réciprocité).

Objectif DOO - Reconquête de 115 logements vacants :
un objectif de reconquête de 34,95% des logements vacants

Analyse de la Vacance des logements (2015)

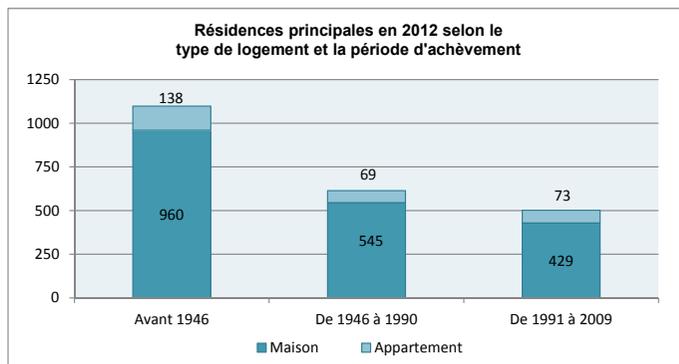
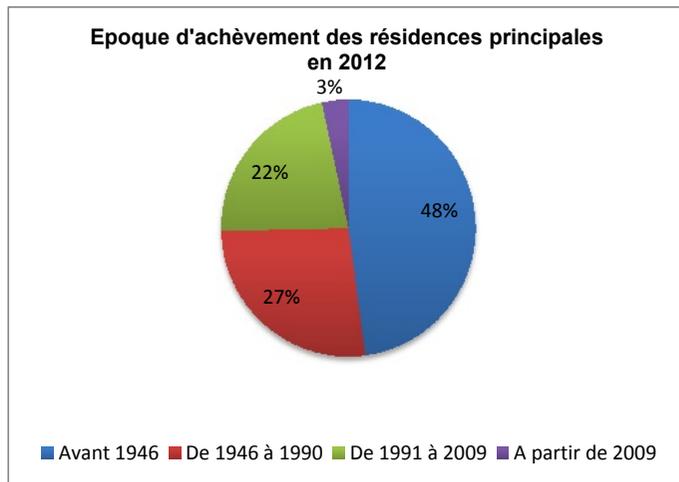
NB: la méthodologie employée pour cette analyse a consisté à :

- analyser dans un premier temps: le fichier foncier communal (données fiscales)
- Vérifier les données fiscales, grâce à une analyse de terrain et à la connaissance des équipes municipales

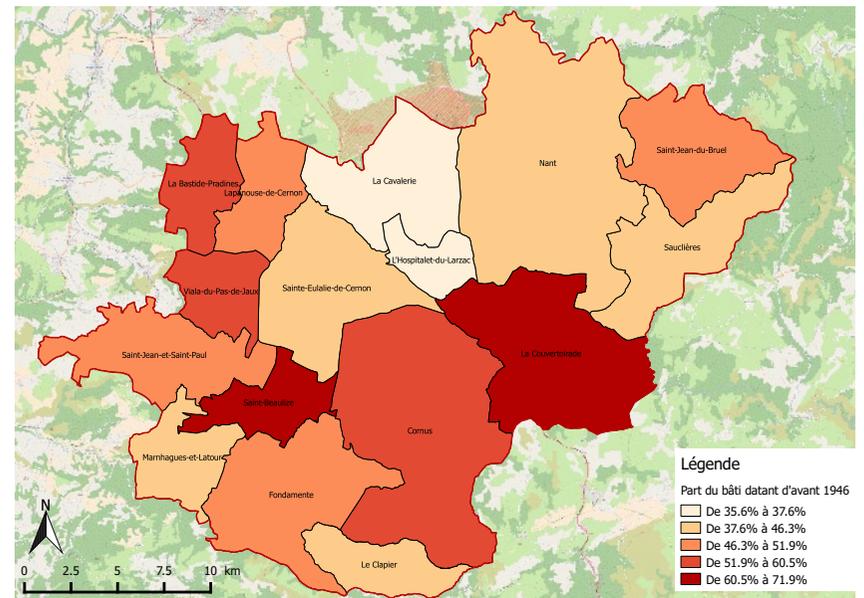
Communes et hameaux	Manque de données	présumé habitable	dt présumé habitable en périmètre	présumé dégradé	dt présumé dégradé en périmètre	Total général
Cornus		52	4	8	1	65
CANALS		4	1			5
CORNUS		33		4		37
hors hameau		8	1	2	1	12
LA BASTIDE DES FONTS		3		1		4
LA GRUELLE			1			1
LE FIGAYROL		1				1
LE MAS RAYNAL		2				2
LES MENUDES			1			1
SORGUES		1				1
VINENS					1	1
Fondamente		30		6		36
FONDAMENTE		14		1		15
hors hameau		2		1		3
LA MOULINE		2				2
LABADIE					1	1
MONTPAON		1				1
SAINT-MAURICE-DE-SORGUES		10		3		13
TOURNADOUS		1				1
La Bastide-Pradines		7		3		10
hors hameau		1				1
LA BASTIDE		6		2		8
LES CAZALEDES					1	1
La Cavalerie	22	6		1		29
LA CAVALERIE	22	6		1		29
La Couvertoirade		11	2	5		18
CAZEJOURDES		2		3		5
hors hameau			1			1
LA COUVERTOIRADE		4	1			5
LA PEZADE		1		2		3
LES INFRUTS		4				4
Lapanouse-de-Cernon	1	5	1	1		8
hors hameau	1	1	1			3
LAPANOUSE DE CERNON		4		1		5
Le Clapier		5	4	1	4	14
CAUSSAREILLES					2	2
hors hameau		1				1
LE CLAPIER		3	2	1	2	8
MAS HUGONENQ			2			2
SAINT-XIST		1				1
L'Hospitalet-du-Larzac		16		3		19
L' HOSPITALET-DU-LARZAC		16		3		19
Marnhagues-et-Latour	1	7		3		11
hors hameau	1	2				3
LATOIR		5		3		8
Total	24	139	11	31	5	210
TOTAL GENERAL	24	356	27	101	9	517

Les résidences principales

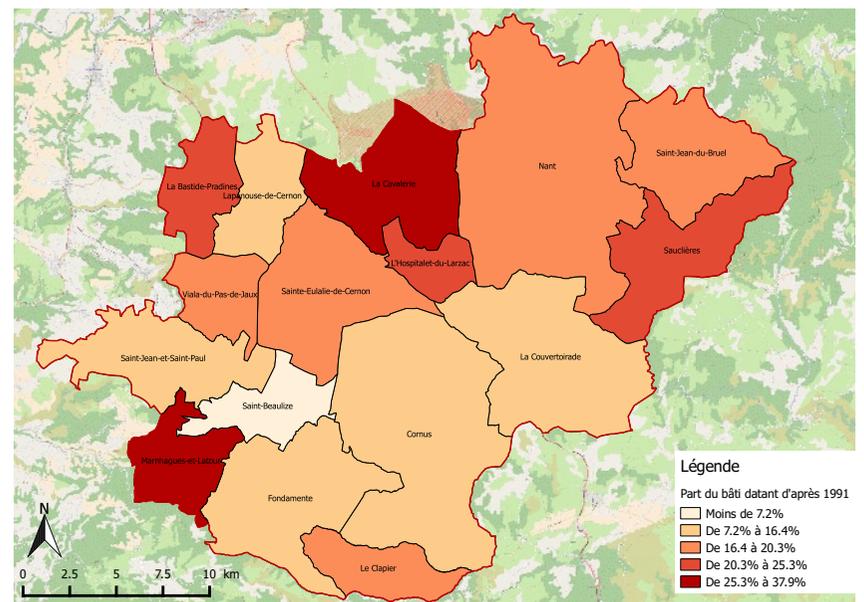
- **25%**, soit 584 logements datent d'après 1990, alors que **48% des résidences principales datent d'avant 1946**.
- Part de logements très anciens (avant 1946) de la CCLV bien supérieure à celle du SCoT (35%) ou à celle du département (32,2%).



PART DE LOGEMENTS ACHÉVÉS AVANT 1946



PART DE LOGEMENTS ACHÉVÉS APRÈS 1991

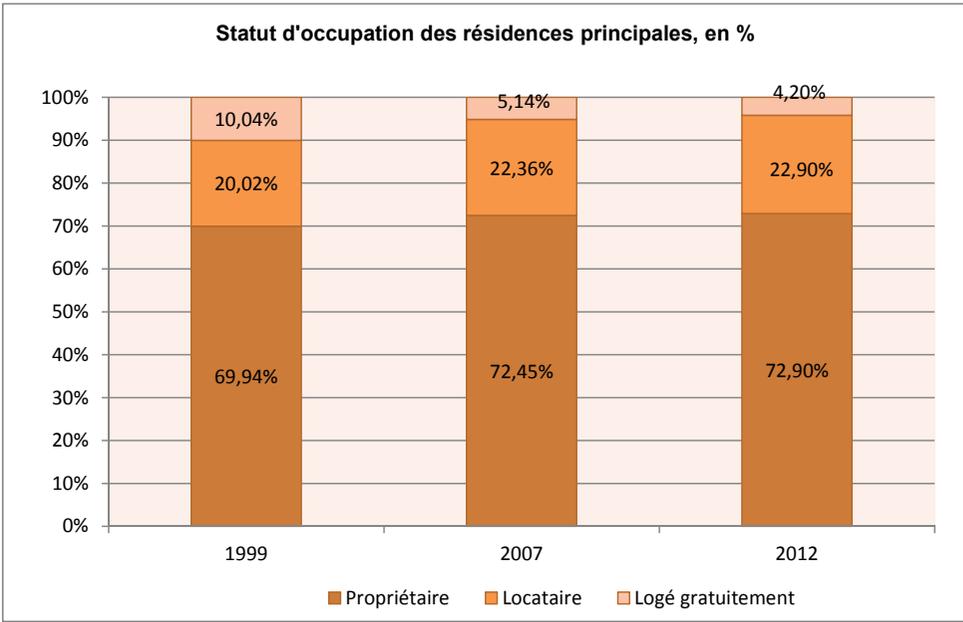
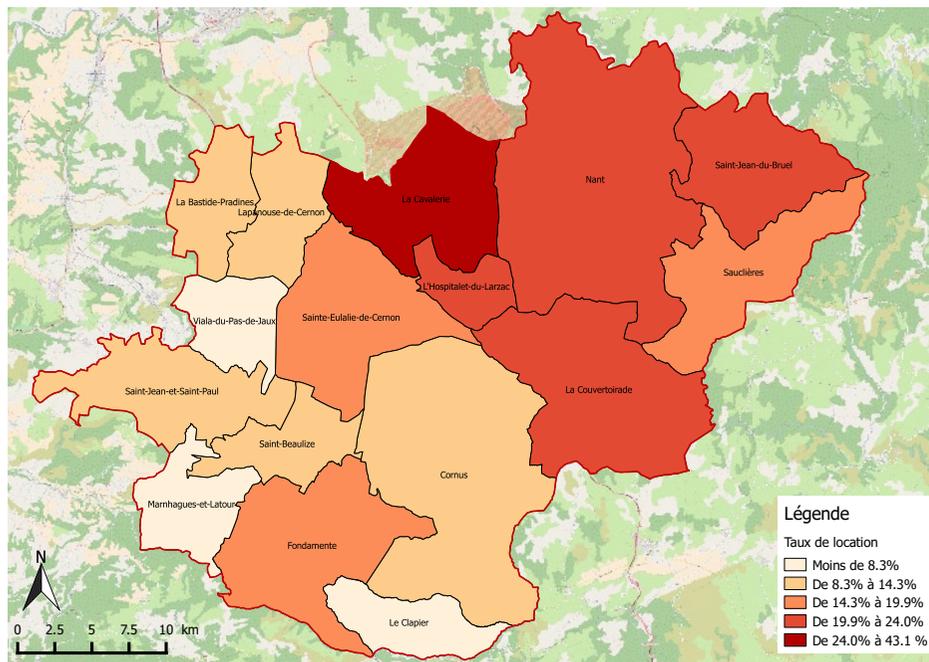


Les résidences principales

• **La part des propriétaires est en progression** (72,5% en 2007, 72,9% en 2012), soit +0,4%.

Proportion nettement supérieure au Département (69,5%) et au SCoT (67%).

TAUX DE LOCATION EN 2012

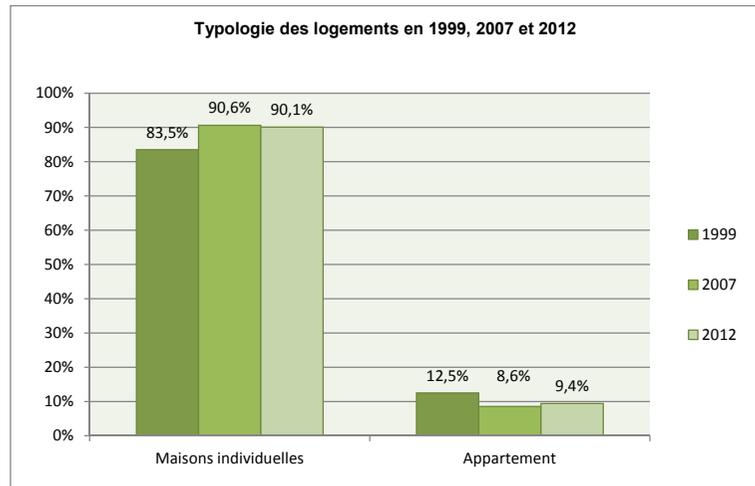


• **Le parc locatif accueille 528 ménages environ en 2012, soit 1210 personnes.**

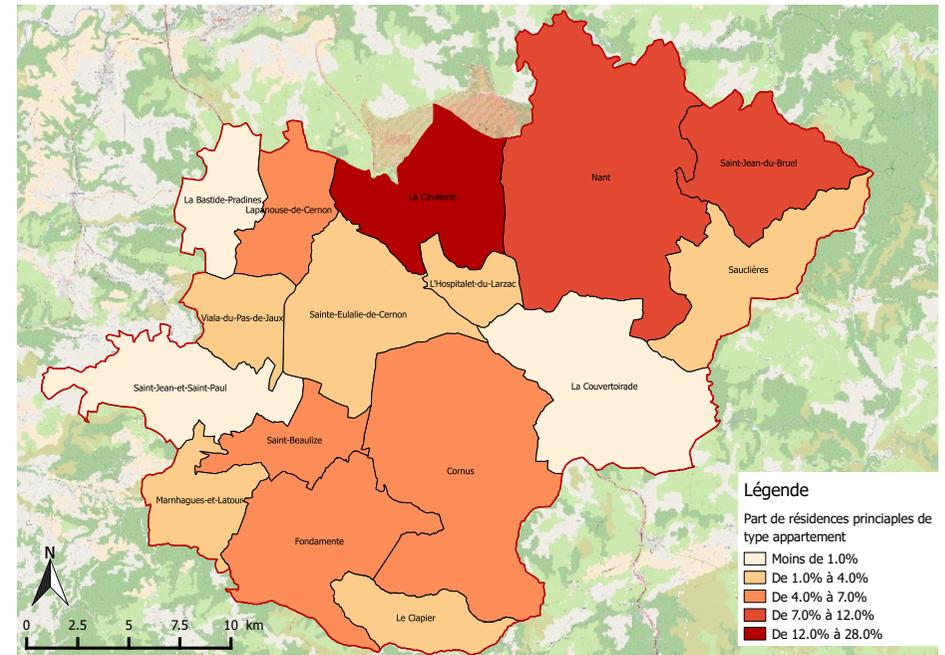
• **Le nombre de logés à titre gratuit est de 97 ménages en 2012.**

Les résidences principales

2012	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou plus
CCLV	1,4	6,4	19,3	27,5	45,4
Aveyron	2,6	9,1	17,8	27,2	43,3



REPRÉSENTATIVITÉ DES APPARTEMENTS EN 2012



- Une grande majorité de maisons individuelles (90,1%).
- La part et le nombre des logements collectifs très faible (9,4% soit 460 logements en 2012).
- Une majorité de très grands logements: 45,4% de 5 pièces et plus. Peu de petits logements intermédiaires.
- 86 Habitats à Loyer Modéré (HLM) en 2012 : répartis sur 9 communes dont 42 à La Cavalerie.

Une diversification du parc de logements à poursuivre afin de faciliter les mobilités résidentielles au sein du parc de logements et de répondre à la diversification de la demande des ménages.

Rythme de la construction

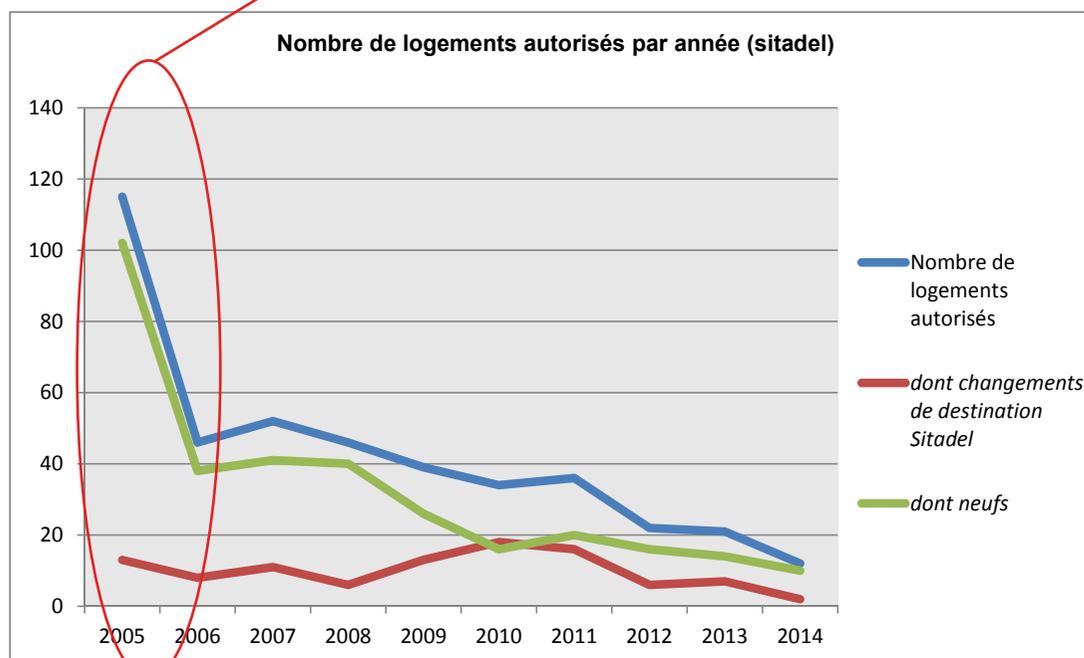
Sur la période 2005/2014, selon les données SITADEL, 423 nouveaux logements ont été autorisés sur le territoire communautaire, dont 323 logements en neufs et donc 100 logements par changement de destination.

Le nombre moyen de logements autorisés est donc de **42,3 logements par an**:

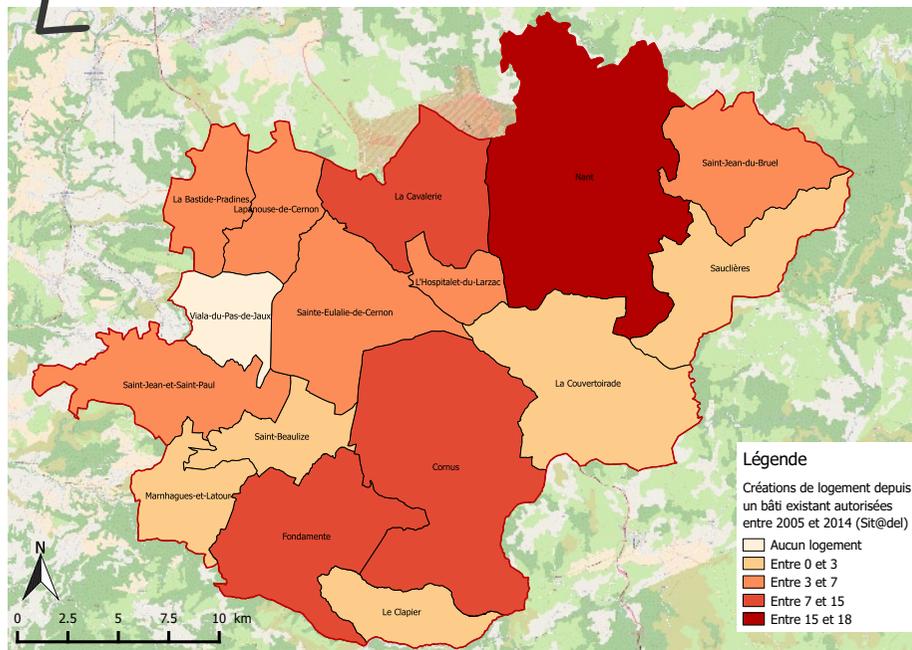
- 32,3 logements/an issus de constructions neuves.
- 10 logements/an issus de constructions existantes.

L'assiette foncière moyenne d'une construction neuve, à l'échelle du SCoT, entre 2003 et 2013 s'élève à 3330 m² (Source : fichiers fonciers majic3).

Projet du Clos des Templiers : 59 logements autorisés en 2005



Localisation de l'urbanisation récente



CRÉATIONS DE LOGEMENT DEPUIS UN BÂTI EXISTANT AUTORISÉES ENTRE 2005 ET 2014

Concernant les constructions à destination résidentielle :

- **20,2%** ont été réalisées sur le bourg de La Cavalerie
- **16%** sur le bourg de L'Hospitalet du Larzac
- **12,6%** sur le bourg de Saint Jean du Bruel et sur les hameaux attenants (Saint-Gleys et Le Bruel).
- **10,1%** sur le bourg de Cornus
- **9,2%** sur le bourg de Nant
- **5%** sur les bourgs de Fondamente et Latour sur Sorgues, **4,2%** sur le bourg de Sainte Eulalie, le village de Saint Maurice de Sorgues (commune de Fondamente), et le village de Saint Paul des Fonts (commune de Saint Jean et Saint Paul).
- moins de **3%** pour les autres bourgs et villages.

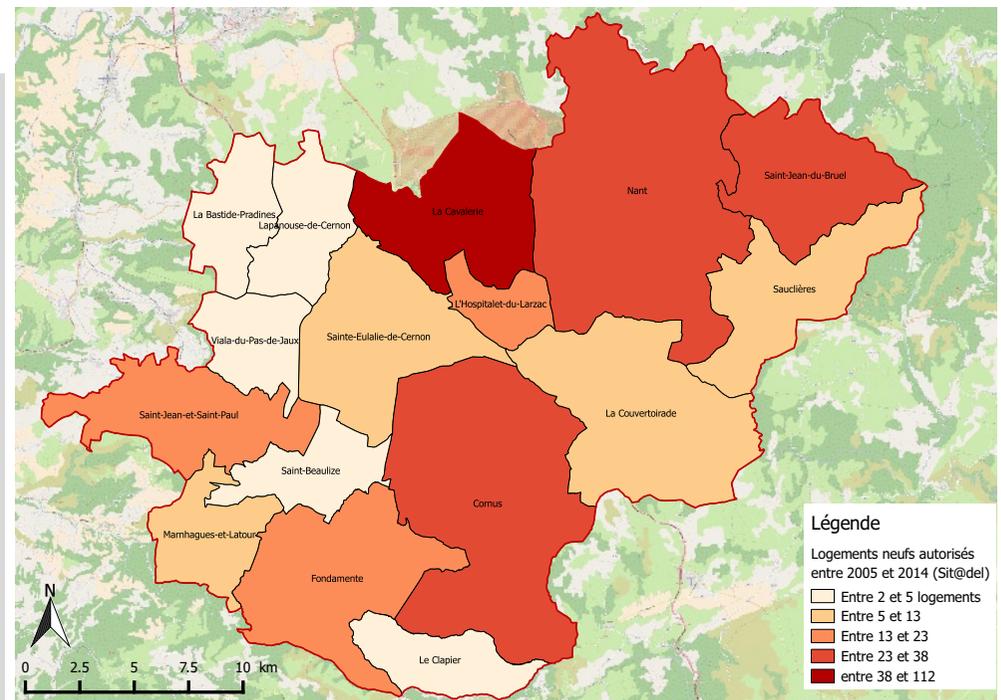
Notons que les bourgs de La Couvertorade et du Viala du Pas de Jaux n'ont accueilli aucune construction à vocation résidentielle sur la périodes.

D'après l'étude des cadastres et de leur évolution entre 2003 et 2015, il apparaît qu'environ 32% des constructions nouvelles ont été réalisées à proximité directe ou au sein des principaux bourgs et hameaux de la communauté de communes.

Parmi ces constructions :

- 64% sont des habitations,
- 32% sont des constructions liées à l'activité agricole,
- 3% sont des constructions dédiées aux activités éco.
- 1% sont dédiées au tourisme et au loisir

LOGEMENTS NEUFS AUTORISÉS ENTRE 2005 ET 2014



Localisation de l'urbanisation récente

D'après l'analyse des parcelles bâties entre 2003 et 2015, la taille moyenne des lots pour des constructions à destination résidentielle est de 1442m².

Il faut cependant noter que cette moyenne est inférieure à celle affichée dans le DOO [Pour les zones rurales, l'empreinte urbaine moyenne consommée par logement est comprise entre 1500 et 2300m². **Les objectifs moyens de densification approcheront 1000m² / logement d'ici 2027**].

Au total, à l'échelle Communautaire, entre 2003 et 2015, 19.34 hectares ont été consommés pour de nouvelles constructions à vocation d'habitat (hors zones agricoles, naturelles et forestières). Quelque projets sont en cours sur la Communauté de Communes et devraient réduire les surfaces libres du PLUi révisé, même avant son approbation.

Conformément aux lois Grenelle 2, ALUR et au DOO du SCoT (objectif de 1000m² par logement), le PLUi et son PADD doit fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace, passant notamment par la réduction de la taille moyenne des lots (-30,7%), soit réduction de 1442m² à 1000m².

	Nombre total de lots	Surface totale consommée (ha)	Nombre de lots en zone constructible	Surface consommée en zone constructible (ha)
Cornus	20	2,11	19	0,97
Fondamente	18	4,50	17	4,10
La Bastide-Pradines	7	3,12	5	0,34
La Cavalerie	47	4,74	46	4,66
La Couvertorade	4	0,86	2	0,38
Lapanouse-de-Cernon	3	0,42	2	0,06
Le Clapier	1	0,09	1	0,09
L'Hospitalet-du-Larzac	22	1,98	22	1,98
Marnhagues-et-Latour	8	0,98	8	0,98
Nant	12	2,05	10	1,49
Saint-Beaulize	1	0,01	1	0,01
Sainte-Eulalie-de-Cernon	7	0,60	7	0,60
Saint-Jean-du-Bruel	17	1,54	16	1,49
Saint-Jean-et-Saint-Paul	10	2,10	9	1,73
Sauclières	3	0,85	2	0,45
Total général	180	25,97	167	19,34

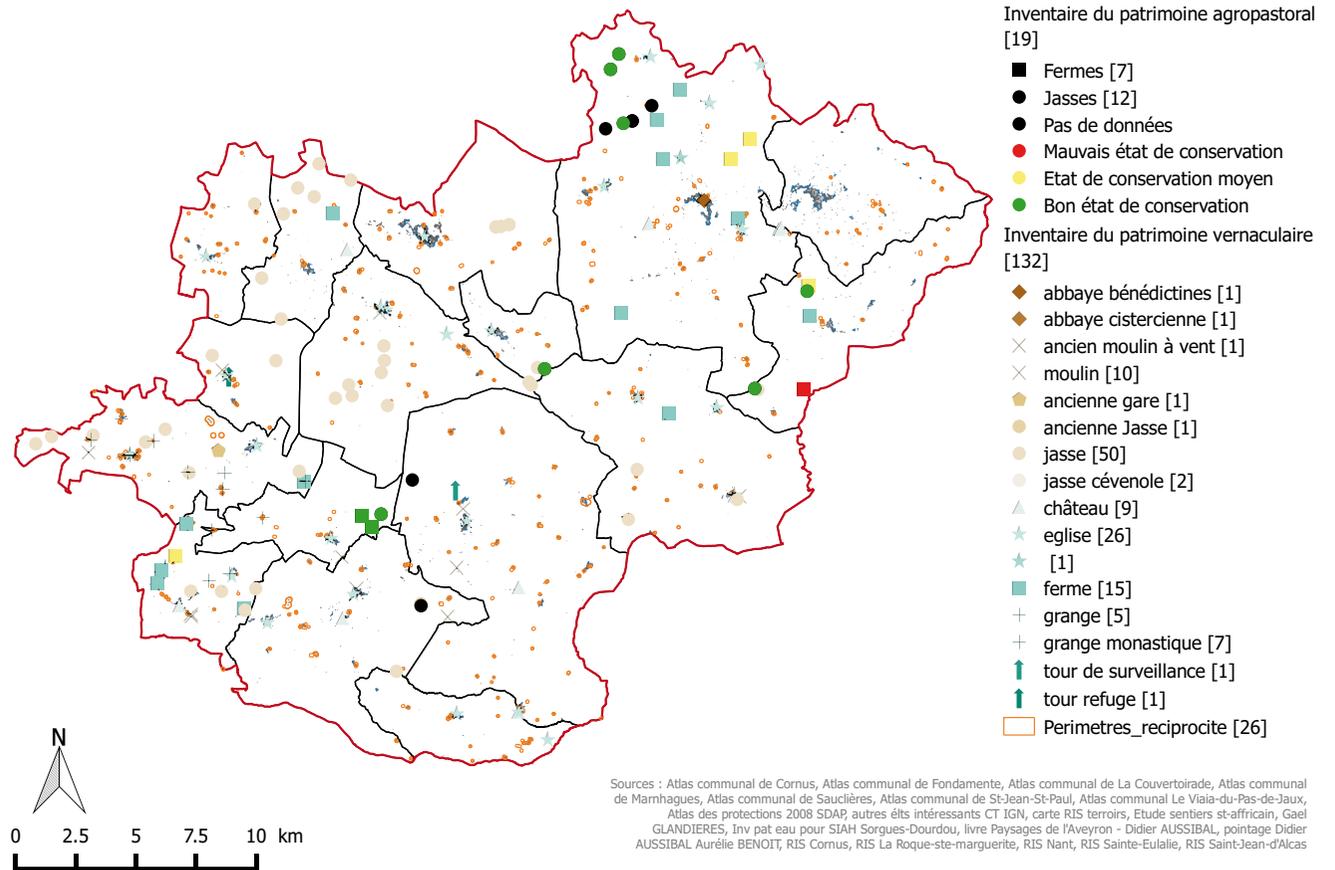
Résultats obtenus par une analyse SIG du travail sur la consommation de l'espace entre 2003 et 2013 réalisé par le PNRGC et complété par la consommation de l'espace entre 2013 et 2015.

Bilan du potentiel constitué par le bâti existant

Pour définir le potentiel de changement de destination nous nous sommes basés sur un rassemblement de données effectué par le PNRGC. Nous avons ensuite sélectionné les bâtiments qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination. Il est à noter que la donnée de base n'indique aucunement si les bâtiments repérés sont ou non habités ou utilisés.

De cette étude il ressort qu'environ 135 bâtiments pourraient changer de destination sur le territoire communautaire, dont 78 hors périmètres agricoles. On note une répartition sur l'ensemble de la Communauté de Communes.

Ce potentiel du bâti existant reste à pondérer eu égard au coût global du projet, à la desserte par les réseaux, à l'utilisation du bâtiment, et à la rétention foncière pouvant s'appliquer à tous ces biens.



LOGEMENT	
Constats	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements en augmentation mesurée (+33 résidences principales/an entre 1999 et 2012, selon l'insee). • Vocation résidentielle marquée par une proportion dominante de résidences principales (47%). • Une part de logements vacants dans la moyenne départementale (9,4%) mais qui a tendance à augmenter : +224 logements vacants depuis 1999, selon l'insee. • Locataires : 528 ménages (+32 ménages entre 2007 et 2012) • Majorité de maisons individuelles (90,1%). • Permis de construire : entre 2005 et 2014, 423 logements ont été autorisés sur la Communauté de Communes, dont 323 logements neufs et 100 par changement de destination. Le nombre moyen de logements autorisés est de 42.3 logements par an: <ul style="list-style-type: none"> - 32.3 logements/an issus de constructions neuves. - 10 logements/an issus de constructions existantes. • Du bâti existant, de type granges anciens qui semble encore représenter un réel potentiel en termes de création de logements par changement de destination (135 dont 78 hors périmètres agricoles). • Consommation de l'espace (entre 2003 et 2015) : 25.97 hectares pour des constructions à vocation d'habitat dont 19.34 ha en zone constructible 	<ul style="list-style-type: none"> • Adapter l'offre en logements aux besoins de la population en place et attendue (petits logements, logements familiaux, accessibilité, proximité des commerces et services, locatif, accession, etc.), conformément aux enjeux définis par le SCOT • Engager une politique plus économe de consommation de l'espace, en terme d'urbanisation, conformément aux dispositions du SCOT • Poursuivre une politique de valorisation de l'existant (logements vacants, changement de destination) afin de soutenir une offre variée en logements. <p>Des enjeux nécessitant de se positionner sur les questions suivantes : Selon quel équilibre? Selon quelle répartition géographique et quelle répartition entre le neuf et l'existant ?</p>

Les enjeux du SCoT liés à l'habitat sont fixés par le premier axe du PADD :

Axe 1 : L'attractivité, coeur de la stratégie territoriale.

Le premier sous-thème de cet axe, «Accueillir, une obligation, un défi politique», fixe cinq objectifs :

Objectif n°3 : Initier une reconquête du bâti existant et affirmer comme priorité sa réhabilitation, son adaptation et la résorption de la vacance.

D'après le scénario de développement démographique

retenu par le PADD du SCoT (à savoir 16% de croissance démographique d'ici 30 ans), le besoin en logement pour le territoire du SCoT est de 7725 logements, soit une production de 250 logements par an jusqu'à 2042.

Objectif n°4 : Programmer des opérations innovantes de logements, prioritairement dans les communes où il n'y a pas d'offre.

Objectif n°5 : Développer une ambition architecturale pour les nouvelles constructions et la réhabilitation, en préservant un modèle économique attractif et l'identité

architecturale.

Objectif n°6 : Encourager l'utilisation du bois et des matériaux locaux dans la construction, la réhabilitation, ainsi que favoriser l'architecture bioclimatique voire passive dans les documents d'urbanisme.

Objectif n°7 : Prévoir des solutions innovantes de logements pour le maintien en autonomie des personnes âgées à la proximité des services.

Objectifs affichés dans le DOO du SCoT

Communauté de communes	Besoin de logements horizon 2027	Besoin de logements horizon 2042	Tendance annuelle du besoin de logements	Dans la tache urbaine		Hors tache urbaine	
				Reconquête du bâti existant	Densification (logements neufs ou extensions)	Extension de bourg ou village	Extension de hameau
CC Larzac et Vallées	567	1099	35	115	77	350	25
CC Millau Grands Causses	1573	3048	98	319	214	971	69
CC du Saint-Affricain	860	1666	54	174	117	531	38
CC des Sept vallons	123	238	8	25	17	76	5
CC de la Muse et des Rases du Tarn	452	876	28	92	61	279	20
CC du Pays Belmontais	182	351	11	37	25	112	8
CC du Rougier de Camarès	213	415	13	43	29	132	9
CC du Pays Saint-Serninois	153	295	10	31	21	94	7
OBJECTIF SCoT	4123	7988	257	836	561	2545	181

Objectifs :

- Dans la tache urbaine :

- **Reconquête de 115 logements vacants** : 517 logements vacants recensés sur la CCLV (fichier foncier 2014) dont 356 présumés habitables dont 329 hors périmètre agricole => soit un objectif de reconquête de 34,95% des logements vacants ;
- **Création de 77 logements ou extensions en densification de la tache urbaine** : le besoin serait de 11 hectares (base de calcul : lots de 1000 m² + 30% de rétention foncière). L'analyse des documents d'urbanisme révèle un potentiel de densification constructible à vocation d'habitat de 55,76 ha.

- Hors tache urbaine :

- **Création de 350 logements en extension de bourg ou village** : le besoin serait de 50 ha.
- **Création de 25 logements en extension de hameau** : le besoin serait de 3,57 ha.

L'analyse des documents d'urbanisme révèle un potentiel d'extension constructible à vocation d'habitat de 133,79ha.