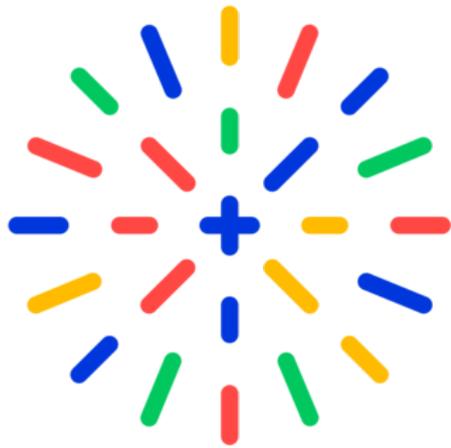


AGGLOMERATION D'AURILLAC



**AURILLAC
AGGLO**
unique / multiple - ensemble

**DEBAT SUR LA POLITIQUE LOCALE
DE L'URBANISME ET
ETAT DE REALISATION DE LA
POLITIQUE DE L'HABITAT
BILAN DE L'ANNEE 2024
ET PERSPECTIVES DE L'ANNEE 2025**



Afin de renforcer la collaboration entre les EPCI et leurs communes membres, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 (article L.5211-62 du code général des collectivités territoriales), a introduit une nouvelle obligation pour les intercommunalités compétentes en matière de PLU : l'organisation d'un débat annuel sur la politique locale de l'urbanisme.

Parallèlement, l'article L.302-3 du code de la construction et de l'habitation dispose que « L'établissement public de coopération intercommunale délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique. »

Ce débat est l'occasion de revenir sur le PLUi-H entré en vigueur, sur la charte de gouvernance validée lors de l'approbation du PLUi-H pour son suivi et son évolution, mais également sur toutes les actions engagées localement et ayant des incidences sur la politique de l'urbanisme.

Dans cette perspective, le présent rapport revient sur les thématiques suivantes :

- l'état de réalisation du programme d'orientations et d'actions – habitat ;*
- le suivi du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat ;*
- le fonctionnement du service commun d'Application du Droit des Sols.*



1- L'ETAT DE REALISATION DU PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS – HABITAT

A/ FICHE-ACTION 1 : CONTRIBUER A LA RELANCE DEMOGRAPHIQUE ET REEQUILIBRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN PAR UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS ADAPTEE

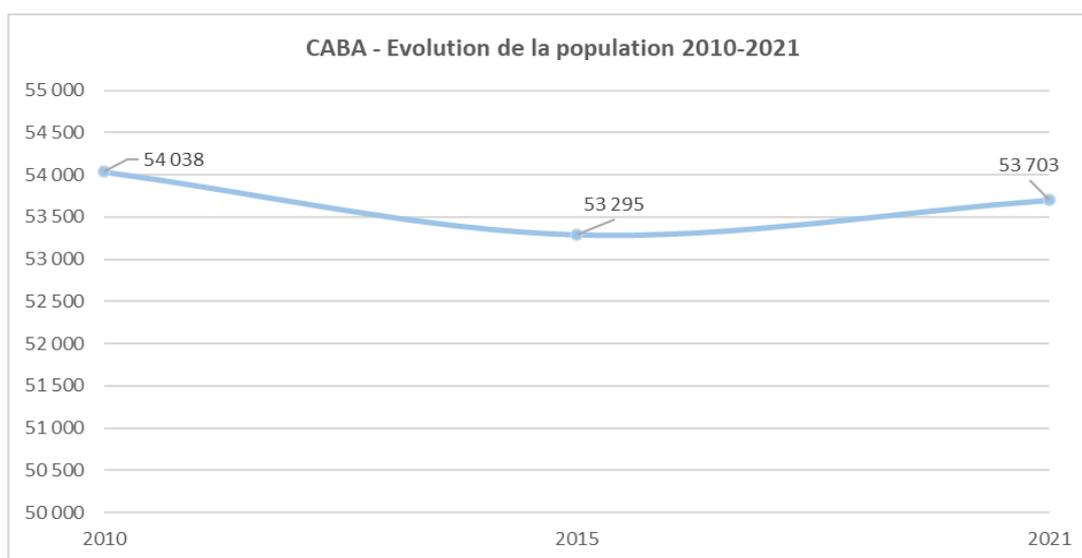
Objectifs de l'action :

- Engager une dynamique de production de logements de l'ordre de 280 logements par an, permettant de relancer la croissance démographique ;
- Appuyer le développement sur les polarités structurantes du territoire (cœur d'agglomération et pôles relais), en y réalisant 66% de la production neuve, afin de veiller aux équilibres de productions de logements entre les polarités et les communes périphériques ;
- Mettre en place une stratégie foncière intercommunale, permettant l'identification du potentiel foncier stratégique en faveur du développement.

État de réalisation de l'action :

Depuis 2010, l'évolution démographique se stabilise et la population tend à **augmenter (0.13%) sur la période la plus récente (2015-2021)**, avec une stabilisation dans le pôle urbain et une population qui progresse dans le périurbain. Les communes situées au nord-est d'Aurillac sont plutôt en perte de population, contrairement à la couronne sud-ouest. Les communes rurales sont en perte de population, sauf Saint-Cirgues-de-Jordanne, même si le phénomène se ralentit.

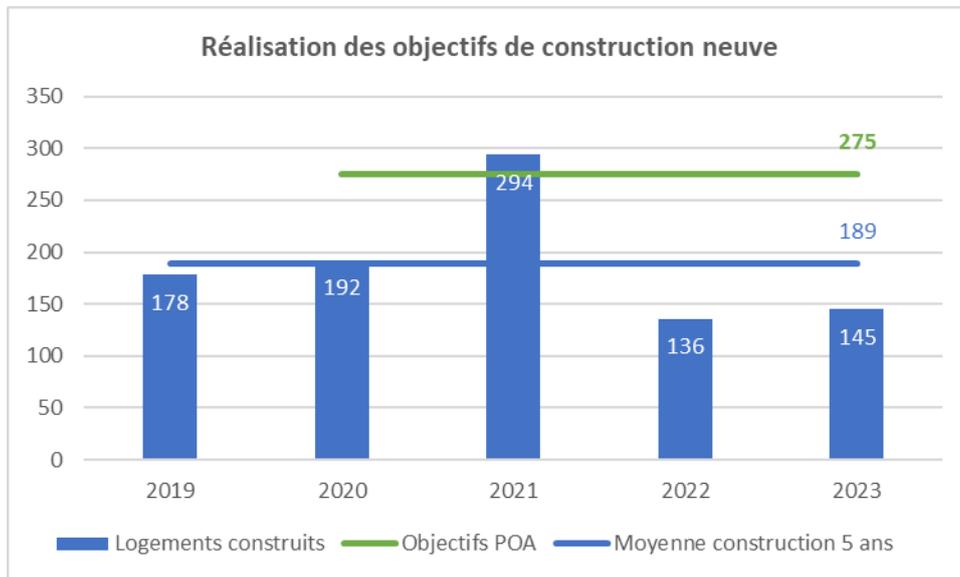
Sur la période 2015-2021, l'évolution démographique à l'échelle communautaire s'appuie sur un **solde migratoire positif (0.49%) et en progression, qui compense désormais le solde naturel négatif (-0.37%)**, lié au vieillissement de la population.



Source : Insee

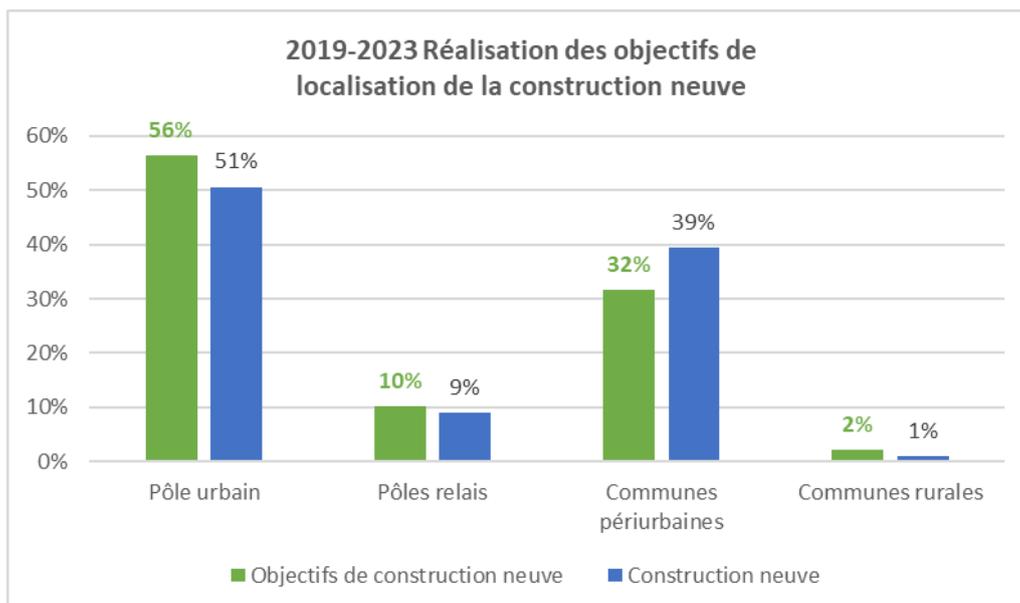


Les données de la construction neuve pour l'année 2024 n'étant pas encore disponibles, il est proposé d'observer les années passées. Ainsi, entre 2019 et 2023, en moyenne **189 logements ont été construits par an pour un objectif inscrit dans le PLUi-H de 275 logements**. En 2023, 145 logements ont été construits.



Sources : Sitadel, PLUiH

Sur les 5 dernières années, les objectifs de territorialisation de la production ne sont plus respectés avec un **déficit de production dans le cœur de l'agglomération (-5%) au profit des communes périurbaines (+7%)**. Les pôles relais (JUSSAC et SAINT-PAUL-DES-LANDES) atteignent presque l'objectif de 10% de la production neuve. Les communes rurales représentent 1% de la production de logements neufs.



Sources : Sitadel, PLUiH



B/ FICHE-ACTION 2 : POURSUIVRE PRIORITAIREMENT LES ACTIONS D'AMELIORATION, NOTAMMENT ENERGETIQUE, DE L'HABITAT PAR LA MISE EN ŒUVRE DE DISPOSITIFS INCITATIFS

Objectifs de l'action :

- Poursuivre la politique menée en matière d'amélioration de l'habitat ;
- Améliorer la qualité du parc de logements ;
- Améliorer les conditions d'habitat des occupants du parc de logement ;
- Lutter contre la précarité énergétique et limiter le coût des charges pour les occupants.

État de réalisation de l'action :

La CA du Bassin d'Aurillac fait partie des premières collectivités à utiliser la solution numérique Zéro Logement Vacant pour **prendre contact avec les propriétaires bailleurs de passoires thermiques** à partir des données des Diagnostics de Performance Energétique (DPE). En début d'année 2024, c'est l'hypercentre d'Aurillac qui a été visé par une campagne de courriers en lien avec la fin de l'OPAH-RU.

En raison de son action novatrice de prise de contact avec les propriétaires de logements locatifs énergivores, la CABA fait partie des 14 territoires sélectionnés par l'Etat en début d'année 2024 pour participer au dispositif "**Territoires démonstrateurs d'aller vers les propriétaires bailleurs de passoires thermiques**". Il s'agit de valoriser les expériences d'administrations pro-actives, afin d'encourager les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux de rénovation énergétique de leurs biens. Ce dispositif consiste à :

- Documenter les actions déjà mises en place par l'EPCI à valeur d'exemple,
- Expérimenter des dispositifs d'aller vers déjà utilisés ailleurs ou nouveaux.

Dans ce cadre, l'Agglomération d'Aurillac, en partenariat avec l'ADIL du Puy-de-Dôme et SOLIHA Cantal, a mis en place en 2024 **le dispositif Bail Renov'**. Ainsi, 694 propriétaires de 980 logements locatifs énergivores (F et G) ont été invités à deux ateliers d'information sur la réglementation en matière de décence énergétique et de gel des loyers. Ce sont une centaine de personnes (en présentiel et en visioconférence) qui ont participé à ces réunions.



Depuis le 09/02/2023, la CABA s'est engagée dans une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)** pour la période 2023/2027 en partenariat avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), la SACICAP Procivis Sud Massif Central et Action Logement. En 2024, les résultats du dispositif sont en augmentation avec 203 logements financés par 3.4 M€ de subventions près de 250 000 € de la CABA. Il s'agit de :

- 154 logements de propriétaires occupants, dont 8 projets de travaux lourds et 8 sorties de précarité énergétique atteignant l'étiquette A ou B ;
- 22 logements locatifs dont 19 projets de travaux lourds ;
- 27 logements en copropriété pour une rénovation énergétique.

LOGEMENT ■ Un pavillon d'Aurillac a bénéficié de grandes aides aux travaux

De la classe énergétique G à B

Le préfet du Cantal a visité une maison des années 70 rénovée grâce à des aides publiques. Sa propriétaire n'a payé que 21 % de la facture. Le diagnostic énergétique passera de G à B.

Romain Blanc
romain.blanc@centrefrance.com

Dans le quartier de Belbex, à Aurillac, une maison de 113 m² a été achetée au mois de janvier par une infirmière libérale. Cette mère de trois enfants n'avait qu'un budget restreint. Mais ce pavillon des années 70 avait besoin d'une bonne rénovation énergétique. En allant à Cantal Rénov'Énergie, le guichet du Conseil départemental, un technicien l'a orientée à Soliha, l'association chargée d'appliquer l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) pour l'Agglomération d'Aurillac.

Pompe à chaleur

Soliha a monté tous les dossiers pour elle. La jeune propriétaire, arrivée dans le Cantal il y a six ans, a reçu une aide précieuse afin de faire face à la fameuse complexité



EXEMPLE. Le préfet du Cantal (à droite) a visité un pavillon modèle : un exemple de rénovation.

administrative française.

Résultat : elle décroche une enveloppe de travaux de 83.339 €, financés à 79 % par des aides publiques. L'Agence nationale de l'habitat aligne 63.000 €, la Communauté d'agglomération du bassin d'Aurillac ajoute 3.500 €... et il ne lui reste que 16.839 € à charge.

Un jackpot qui comprend l'isolation des murs par

l'extérieur, le remplacement de la chaudière fuel par une pompe à chaleur, une VMC, de nouvelles menuiseries extérieures et l'isolation du plancher par le dessous.

Ce grand chantier lui permettra, au printemps, de passer d'une passoire notée G à un bâtiment basse consommation classé B : le top du top. Les gains énergétiques sont estimés à 71 %.

« Nous sommes un

des pires départements en matière de précarité énergétique », a rappelé Laurent Buchaillat, préfet du Cantal, en estimant à 13 % le taux de vacance. Des logements vides parce que trop vieillissants.

Alors « les crédits pour la rénovation sont croissants ». Selon le préfet, 13,1 M€ de subventions à l'habitat ont été accordées en 2023 dans le Cantal. Et le chiffre atteindra 17 M€ pour 2024. ■

Afin que chaque habitant puisse bénéficier d'un conseil indépendant, neutre et gratuit en matière de rénovation énergétique, la CABA s'est engagée depuis 2021 dans le co-portage du Service Public de Performance Énergétique de l'Habitat dans le Cantal : **Cantal RéNOV'ÉNERGIE (Espace Conseil France RéNOV')**. Initialement limité au champ de la rénovation énergétique, la Loi « Climat et Résilience » de 2021 étend l'action du SPPEH à l'ensemble des parcours de travaux d'amélioration de l'habitat à partir du 01/01/2024. La CABA s'est engagée à poursuivre son soutien de l'ECFR pour l'année 2024, dans le cadre d'une nouvelle convention portant un financement de l'agglomération estimée à 33 685 €, soit 0,63 € par habitant. En 2024, ce sont 592 actes d'information et 176 actes de conseil personnalisé, soit un total de 768 actes qui ont été réalisés par Cantal RéNOV'ÉNERGIE sur le territoire de la CABA.

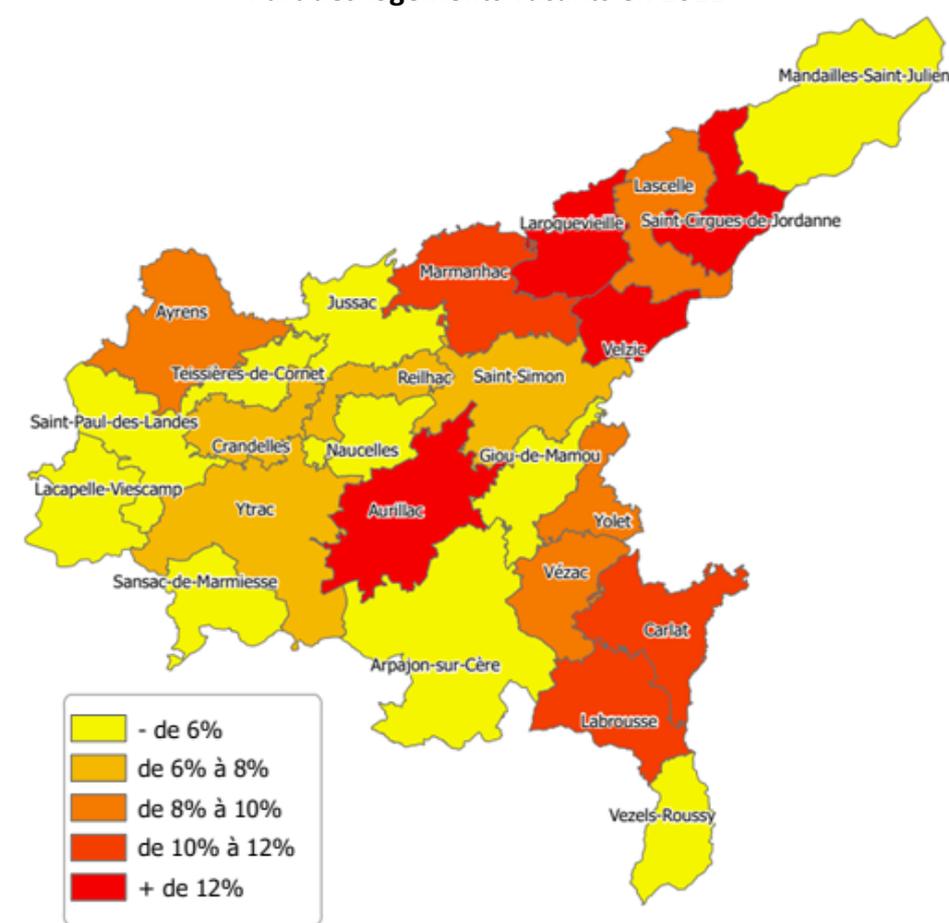
Objectifs de l'action :

- Intervenir sur le parc vacant et accompagner les propriétaires dans la remise sur le marché de ces logements ;
- Participer à la revitalisation des centres-bourgs ;
- Veiller à la bonne articulation entre le programme « Action Cœur de Ville » sur Aurillac / Arpajon-sur-Cère et les actions du PLUi-H.

État de réalisation de l'action :

La part des logements vacants est relativement élevée sur le territoire communautaire avec environ 11% du parc soit, 3 425 logements vacants selon l'Insee en 2021. Les taux de vacance les plus élevés apparaissent à Aurillac (14%), dans les communes rurales, la vallée de la Jordanne et les communes les plus éloignées du pôle urbain.

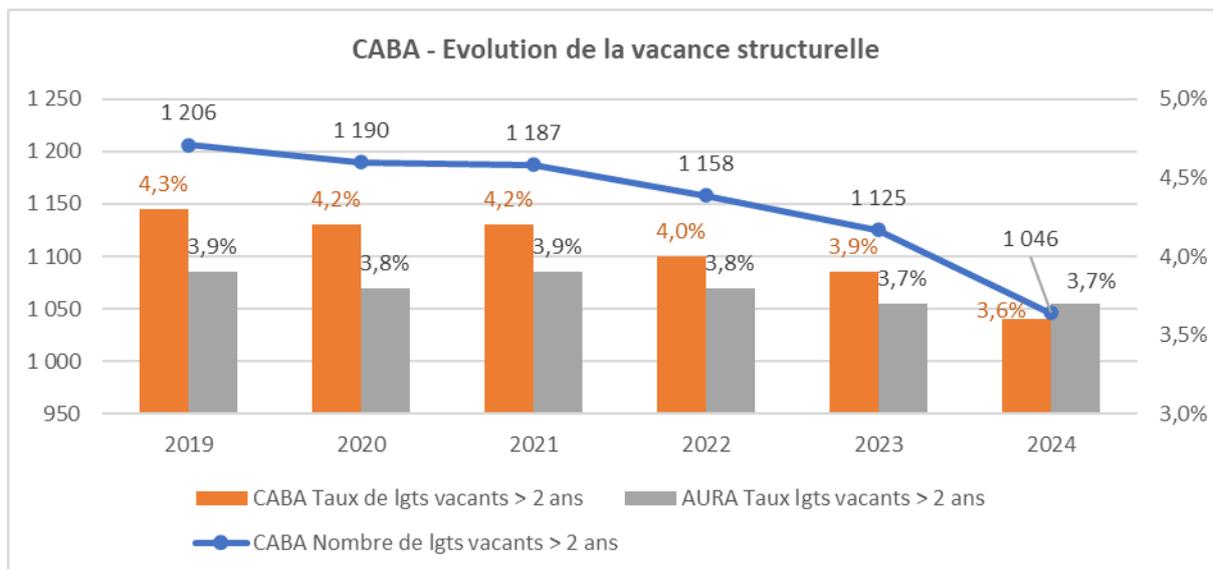
Part des logements vacants en 2021



Sources : Insee

Néanmoins, ce phénomène est à relativiser car la **vacance structurelle (c'est-à-dire supérieure à 2 ans)**, est en diminution constante sur les dernières années pour être désormais inférieure à celui de la Région AURA.





Sources : LOVAC

En 2021, dans le cadre du Plan National de Lutte contre le Logement Vacant, la CA du Bassin d'Aurillac a participé à la construction de l'outil numérique « Zéro Logement Vacant », permettant d'utiliser les données LOVAC pour identifier, contacter et suivre les propriétaires de logements vacants depuis plus de 2 ans. Ainsi, en 2024, ce sont les communes d'Arpajon-sur-Cère, les communes « Petites Villes de Demain » et « Villages d'avenir » qui ont fait l'objet d'une prise de contact avec 183 propriétaires de 169 logements vacants depuis plus de 2 ans.

Engagée en 2019, l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) « Action Cœur de Ville » sur le centre ancien d'Aurillac s'est achevée en 2024. Dans ce cadre, 113 logements ont bénéficié de 2.6 M€ de financements (Anah et collectivités) pour la réalisation de travaux d'amélioration de l'Habitat : 83 logements locatifs et 30 logements de propriétaires occupants. Cette opération a eu un impact très positif sur l'hypercentre d'Aurillac et sur le territoire communautaire en :

- contribuant à l'amélioration du cadre de vie et donc à l'attractivité résidentielle,
- participant à limiter l'étalement urbain en logeant des habitants dans le tissu existant,
- luttant contre l'habitat indigne,
- en logeant des salariés du secteur privé en partenariat avec Action Logement.



*Immeuble 8 place de la Bienfaisance
8 logements locatifs*



Plus globalement, dans le cadre du **programme national « Action Cœur de Ville »**, 5 réhabilitations d'immeubles privés ont bénéficié en 2024 de près de 1.1 M€ de financements d'Action Logement sur les communes d'Aurillac et d'Arpajon-sur-Cère.

D/ FICHE-ACTION 4 : AMELIORER L'ATTRACTIVITE DES QUARTIERS ET IMMEUBLES PRESENTANT DES DYSFONCTIONNEMENTS SOCIAUX ET URBAINS

Objectifs de l'action :

- Construire une stratégie intercommunale d'attribution favorisant la correction des déséquilibres constatés ;
- Améliorer l'attractivité du parc social situé dans les quartiers de la politique de la ville (QPV et quartiers de veille) ;
- Diversifier l'offre de logements proposée dans le quartier de Marmiers.

État de réalisation de l'action :

La CABA a engagé une politique d'attribution des logements sociaux qui s'est concrétisée en 2021 par la signature d'une **Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)**. La Loi LEC fixe des objectifs d'attribution dans et en dehors du QPV, en fonction du premier quartile de revenus des demandeurs, à savoir 9 095 € (758 €/mois) en 2024. Pour cette même année, les objectifs de la loi LEC sur le territoire intercommunal sont atteints :

- 40.8 % des attributions hors QPV à des ménages dont les ressources sont inférieures au 1^{er} quartile de revenu ou aux ménages relogés dans le cadre du NPNRU (objectif de 25% minimum) ;
- 92 % des propositions d'attributions en QPV en direction de ménages dont les ressources sont supérieures au 1^{er} quartile de revenu (objectif de 50% minimum).

Dans le cadre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur, **un dispositif de cotation de la demande de logement social** a été élaboré et mis en œuvre en 2024.

Dans le cadre du **Projet de Renouvellement Urbain (PRU) de Marmiers**, la diversification de l'offre de logements au sein du Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville se poursuit en 2024 avec la démolition de la résidence Clémenceau (119 logements).



Dans le cadre du Contrat de Ville 2024-2030, le **périmètre géographique du quartier prioritaire de la Politique de la Ville** a fortement évolué avec une extension du QPV historique de Marmiers à l'îlot 53/55 rue de Marmiesse, et deux autres secteurs adjacents : La Montade/Tivoli et Brouzac. Ce nouveau périmètre regroupe 2 000 habitants et près de 800 logements sociaux. Il bénéficiera des solidarités nationales et locales avec la mobilisation de financements spécifiques. En complément de ce secteur, un quartier Saint-Géraud est rattaché au contrat de ville, afin de prendre en compte la singularité du centre ancien d'Aurillac.



E/ FICHE-ACTION 5 : FAVORISER LE REEQUILIBRAGE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX ENTRE LES COMMUNES ET LES QUARTIERS

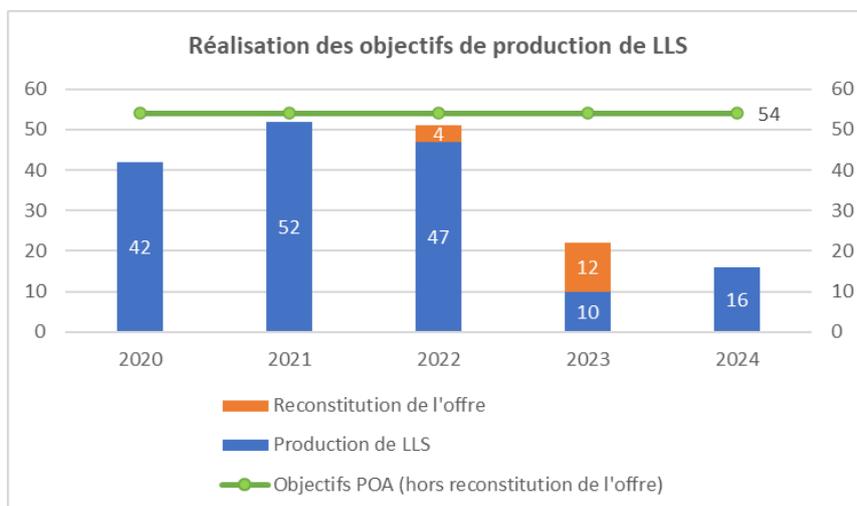
Objectifs de l'action :

- Rééquilibrer l'offre sociale entre les communes et entre les quartiers pour la ville d'Aurillac, en produisant environ 54 logements sociaux / an sur le territoire communautaire (hors reconstitution de l'offre) ;
- Adapter l'offre sociale à la demande locale dans un contexte détendu.



État de réalisation de l'action :

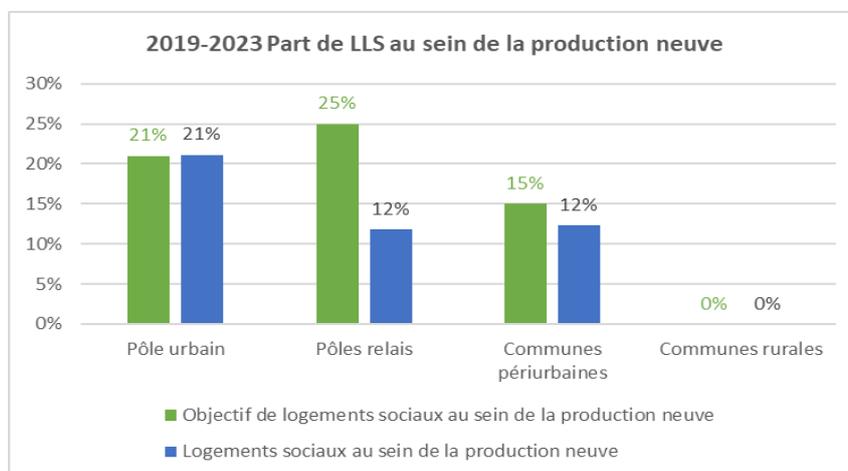
Le PLUI-H prévoit un objectif annuel d'environ 54 logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI. En moyenne sur les 5 dernières années et hors reconstitution de l'offre, **33 logements locatifs sociaux par an** ont été mis en service avec une faiblesse de la production à noter en 2023 avec 10 logements livrés et en 2024 avec 16 logements livrés.



Sources : Bailleurs sociaux, RPLS, PLUiH.

En 2024, la production s'est composée de construction de maisons individuelles (4 logements à AURILLAC, 3 logements à JUSSAC et 1 logement à YOLET), d'une opération destinée à un public sénior (4 logements à NAUCELLES) et d'une acquisition-amélioration (4 logements à AURILLAC).

En ce qui concerne la territorialisation de la production de logements locatifs sociaux, le POA du PLUi-H prévoit un objectif de rééquilibrage de l'offre entre les communes et les quartiers. Ainsi, au cours des 5 dernières années (les données de la construction neuve de 2024 n'étant pas disponibles), la part des logements sociaux dans la production neuve est **conforme à l'objectif dans le pôle urbain**. A l'inverse, **dans les pôles relais, la production de logements locatifs sociaux est plus faible que l'objectif (-13 points)**, avec une seule opération à SAINT-PAUL-DES-LANDES. Avec 12% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve, **les communes périurbaines s'approchent de l'objectif du POA** avec une production concentrée sur 3 communes (NAUCELLES, VEZAC et YTRAC).



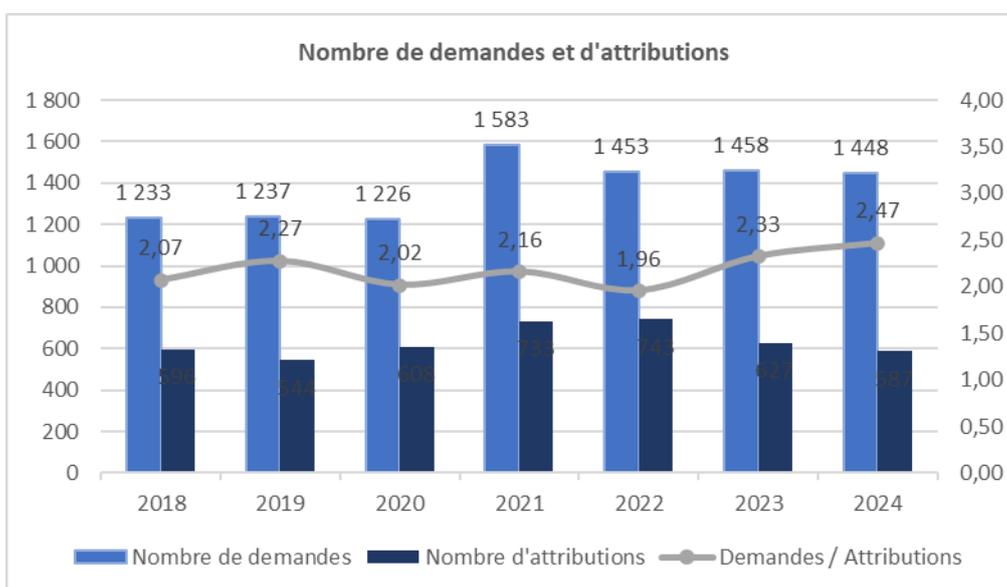
Sources : Sitadel, Bailleurs sociaux, PLUi-H.



En 2024, **46 logements ont fait l'objet d'une décision de financement** de la part de l'Etat : trois opérations (24 logements) à AURILLAC, une opération de 18 logements à VEZAC et une opération de 4 logements à CRANDELLES.

Commune	Nombre de LLS	dont PLS	dont PLUS	dont PLAI
AURILLAC	24		10	14
CRANDELLES	4		3	1
VEZAC	18		13	5
TOTAL	46		26	20

En 2024, il y a eu **1 448 demandes de logement locatif social pour 587 attributions**, soit 2,47 demandes pour 1 attribution, contre 1,96 en 2022. La tension sur le parc social s'intensifie donc légèrement.



Source : Fichier partagé

F/ FICHE-ACTION 6 : PROPOSER UNE OFFRE EN PRIMO-ACCESSION PERMETTANT AUX JEUNES ET AUX FAMILLES DE SE MAINTENIR SUR LE TERRITOIRE

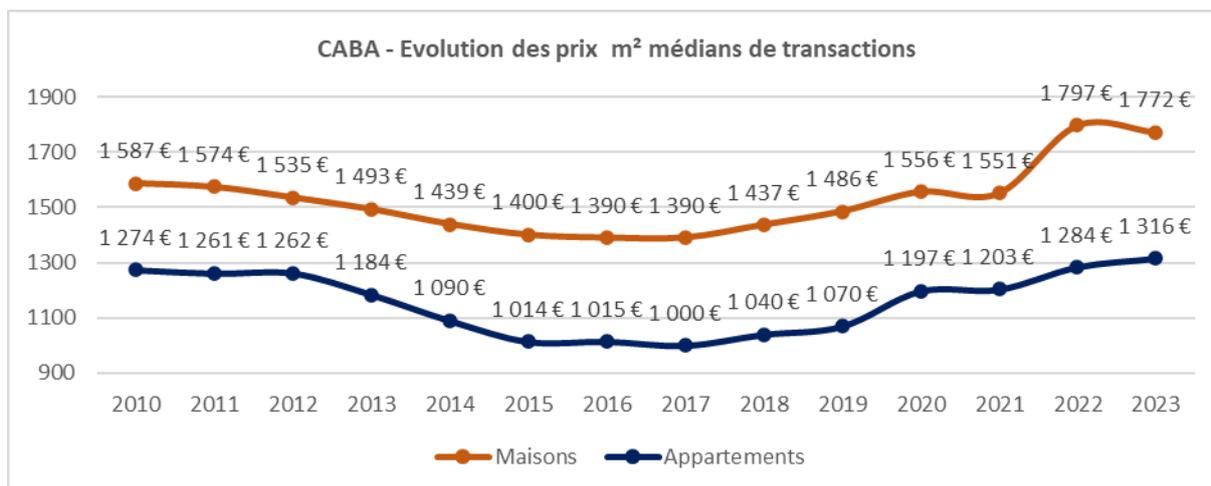
Objectifs de l'action :

- Permettre à des ménages modestes en début de parcours résidentiel d'accéder à la propriété dans de bonnes conditions ;
- Diversifier l'offre de logements dans les quartiers de la politique de la ville ;
- Participer à la définition des conditions de vente du patrimoine HLM.

État de réalisation de l'action :

Les prix de vente moyens des logements sont en progression depuis 2017, en particulier en 2022 suite à la crise sanitaire. Si les prix continuent à progresser en 2023 pour les appartements jusqu'à 1 316 €/m², le prix des maisons se stabilise à 1 772 €.





Source : DV3F.

En 2024, **11 logements en accession sociale à la propriété (PSLA)** ont été livrés sur le territoire communautaire : 10 logements à YTRAC (Lotissement Le Marilhou) et logements à JUSSAC.

Parallèlement, deux logements ont bénéficié d'une décision de réservation d'agrément de **projets d'accession sociale à la propriété (PSLA)** par les services de l'Etat en 2024 : un logement au hameau d'Escanis à AURILLAC et un autre à YTRAC.

Concernant les ventes de logements locatifs sociaux à l'occupant, les données 2024 ne sont pas encore disponibles. **En 2023, 15 LLS ont été vendus à leur occupant** sur les communes d'ARPAJON-SUR-CERE (2 logements), AURILLAC (4 logements), JUSSAC (1 logement), NAUCELLES (6 logements), SAINT-PAUL-DES-LANDES (1 logement) et YTRAC (1 logement).

Selon l'étude de l'Insee publiée en janvier 2025 sur *La capacité d'achat d'un logement en Auvergne-Rhône-Alpes*, au moins la moitié de tous les types de ménages résidents (personnes seules, couples sans ou avec enfants) pourrait devenir propriétaires de leur résidence principale en 2022.

G/ FICHE-ACTION 7 : FLUIDIFIER L'ACCES AU LOGEMENT AUTONOME POUR LES JEUNES ET LES PERSONNES EN MOBILITE PROFESSIONNELLE ET SAISONNIERS

Objectifs de l'action :

- Répondre à la demande locale étudiante, jeune active et saisonnière ayant des besoins de courte durée ;
- Diversifier le parc de logements à destination de ces publics.



État de réalisation de l'action :

La CABA finance **un guichet unique d'accueil et d'information des étudiants** boursiers et non boursiers à hauteur de 11 500 €. Cette mission consiste à :

- Attribuer des logements aux étudiants boursiers ;
- Assurer l'information des étudiants boursiers et non boursiers sur le logement étudiant ;
- Orienter les jeunes sur les structures adéquates ;
- Accueillir et aider les étudiants étrangers dans leurs démarches.

Également, l'Agglomération d'Aurillac apporte une subvention de fonctionnement à l'association **Habitat Jeunes Cantal** à hauteur de 7000 € annuel. Cette association assure deux activités liées au logement des jeunes : la location de logement au sein d'un Foyer des Jeunes Travailleurs (FJT) et son activité de Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ).

Par ailleurs, en finançant les projets de propriétaires bailleurs dans le cadre des OPAH, la CABA participe à la production de logements conventionnés. En 2024, ce sont **36 logements locatifs qui ont été ainsi financés**, dans le cadre des OPAH de la communauté d'agglomération.

Au total, le territoire communautaire compte au 01/01/2024, **327 logements locatifs privés conventionnés**.

H/ FICHE-ACTION 8 : ACCOMPAGNER LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ET LES SITUATIONS DE HANDICAP PAR UNE OFFRE DE LOGEMENT ET D'HEBERGEMENT ADAPTEE ET ACCESSIBLE

Objectifs de l'action :

- Proposer une offre diversifiée permettant un parcours résidentiel jusqu'à la fin de vie ;
- Accompagner les propriétaires occupants dans l'adaptation de leur logement pour permettre le maintien à domicile dans de bonnes conditions ;
- Mobiliser l'ensemble des partenaires autour de l'enjeu lié au vieillissement de la population.

État de réalisation de l'action :

Dans le cadre **des OPAH de la CABA**, **104 logements** ont bénéficié en 2024 d'un accompagnement et d'aides aux travaux de l'Anah pour la réalisation de travaux d'adaptation à la perte d'autonomie.

Les communes de JUSSAC et VEZAC ont été retenues dans le cadre d'un Appel à Manifestation d'Intérêt « Habitat inclusif », dans le cadre de la démarche « **Bien vieillir dans les Petites Villes de Demain** » et bénéficient par conséquent d'un accompagnement en ingénierie de la part de l'Etat. Une étude d'opportunité prise en charge par l'ANCT a été finalisée en 2024 sur la commune de VEZAC et le projet est en cours d'élaboration.



I/ FICHE-ACTION 9 : DEVELOPPER L'ACCOMPAGNEMENT DES PERSONNES EN DIFFICULTE SOCIALE ET ECONOMIQUE DANS LEUR PARCOURS RESIDENTIEL JUSQU'AU LOGEMENT AUTONOME

Objectifs de l'action :

- Développer une offre adaptée à la demande très sociale locale ;
- Améliorer la coordination au niveau local des différents acteurs et favoriser la complémentarité des différents dispositifs pour optimiser la prise en charge des publics ;
- Accompagner la sédentarisation des gens du voyage.

État de réalisation de l'action :

Le projet de **Schéma Directeur d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHVG) 2022-2027** a été arrêté le 22/02/2022. Ce document prévoit la réalisation de terrains locatifs familiaux d'ici 2027. En 2024, un groupe d'élus a été constitué afin d'identifier des sites mobilisables pour la production de ce type d'habitat.

En 2024 et hors reconstitution de l'offre, **20 logements PLAI ont fait l'objet d'une décision** de financement de la part de l'Etat, soit 43% de la production de logements locatifs sociaux.

En 2024, 36 logements financés dans le cadre des OPAH de la communauté d'agglomération seront **conventionnés après travaux**, selon le conventionnement « Loc'Avantages ».

En tant que fournisseur de fluide (eau), la CABA participe au **financement du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)** porté par le Département du Cantal qui peut accorder des aides financières et des accompagnements aux ménages pour accéder ou se maintenir dans un logement.

J/ FICHE-ACTION 10 : PLACER LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION AU CŒUR DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

Objectifs de l'action :

- Accompagner les communes sur la mise en œuvre de la politique de l'habitat ;
- Piloter et animer la politique locale de l'habitat ;
- Disposer des ressources internes permettant de tirer le bilan de la politique menée (mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier).

État de réalisation de l'action :

Un **observatoire de l'habitat** a été réalisé en 2020 et actualisé depuis tous les ans. Ce document a pour ambition de permettre un accès simplifié à des informations homogènes pour tous les élus et les services de la communauté d'agglomération et de constituer un appui à l'ingénierie.



La CABA développe son **accompagnement en direction des communes membres dans le domaine de l'habitat**, notamment dans le cadre de sa nouvelle OPAH avec une possibilité d'abondement sur les centres-bourgs des communes volontaires, ainsi que dans les différents projets des programmes « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain ».

Une **Conférence Intercommunale du Logement**, un comité technique de la CIL, ainsi que des groupes de travail thématiques ont été mis en place avec les partenaires du logement social.

Conformément au code de la construction et de l'habitation, la CABA délibère au moins **une fois par an sur l'état de réalisation du Programme Local de l'Habitat**, en l'occurrence, du PLUi-H.



Récapitulatif de la production de logements neufs en moyenne sur la période 2019-2023

	Objectif de production neuve horizon 2030	Objectif de reconquête de l'exis- tant horizon 2030	Objectif de production neuve annuel (nb lgts)	Objectif de reconquête de l'exis- tant annuel (nb lgts)	Nombre de logts cons- truits / an 2019/2023
ARPAJON-SUR-CERE	450	Obj. libre	45	-	26
AURILLAC	1100	300	110	30	70
Total Cœur d'Agglomération	1550	300	155	30	96
JUSSAC	140	Obj. libre	14	-	9
SAINT-PAUL-DES-LANDES	140	Obj. libre	14	-	8
Total Pôles relais	280	Obj. libre	28	-	17
AYRENS	25	Obj. libre	3	-	1
CARLAT	15	Obj. libre	2	-	1
CRANDELLES	40	Obj. libre	4	-	3
GIOU-DE-MAMOU	45	Obj. libre	5	-	2
LABROUSSE	20	Obj. libre	2	-	2
LACAPELLE-VIESCAMP	25	Obj. libre	3	-	1
MARMANHAC	25	Obj. libre	3	-	1
NAUCELLES	120	Obj. libre	12	-	15
REILHAC	50	Obj. libre	5	-	3
SAINT-SIMON	55	Obj. libre	6	-	4
SANSAC-DE-MARMIESSE	90	Obj. libre	9	-	5
TEISSIERES-DE-CORNET	10	Obj. libre	1	-	2
VELZIC	15	Obj. libre	2	-	2
VEZAC	80	Obj. libre	8	-	15
YOLET	20	Obj. libre	2	-	0
YTRAC	230	Obj. libre	23	-	18
Total Espace périurbain	865	Obj. libre	87	-	75
LAROQUEVIELLE	19	Obj. libre	2	-	0
LASCELLES	6	Obj. libre	1	-	0
MANDAILLES-SAINT-JULIEN	8	Obj. libre	1	-	2
SAINT-CIRGUE-DE- JORDANNE	9	Obj. libre	1	-	0
VEZELS-ROUSSY	14	Obj. libre	1	-	0
Total Communes rurales	56	Obj. libre	6	-	2
TOTAL	2751	300	275	30	213

Sources : Sitadel, PLUiH

2- ENTREE EN VIGUEUR ET SUIVI DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le PLUi-H, approuvé le 17 décembre 2019, est entré en vigueur le 20 janvier 2020. Des réunions de présentation du nouveau document d'urbanisme ont été réalisées :

- à l'attention des secrétaires de mairie et des professionnels de la construction à l'automne 2020 ;
- à l'attention des élus début 2021.

Une charte de gouvernance « post-approbation PLUi-H » a été approuvée le 17 décembre 2019 afin de définir un cadre pour assurer le suivi et les évolutions du nouveau document d'urbanisme dans le même esprit de concertation et de coopération entre toutes les communes que lors de l'élaboration du PLUi-H. Cette charte prévoit notamment l'organisation de réunions semestrielles voire trimestrielles afin d'échanger régulièrement avec les communes et tous leurs maires qui conservent la plénitude de leurs pouvoirs propres en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme

Les premiers mois de mise en œuvre du PLUi-H ont été l'occasion de faire apparaître certaines erreurs matérielles, oublis et difficultés d'interprétation des règles. Dès l'automne 2020, il a été proposé de lancer plusieurs procédures d'évolution du PLUi-H en veillant à préserver les équilibres définis dans le document approuvé et à ne pas augmenter la consommation foncière. Les études ont été confiées au groupement CITADIA Conseil / EVEN Conseil par le biais d'un accord cadre notifié en octobre 2021.

Plusieurs procédures ont été approuvées en juin 2023 (1 modification, 1 modification simplifiée et 6 révisions allégées). Une procédure est encore en phase d'étude.

Depuis lors, de nouveaux projets sont apparus (réalisation d'un programme de logements en lien avec le programme Petites Villes de Demain, aménagement de terrains familiaux, développement du site touristique de Puech des Ouilles...) dont la réalisation a nécessité l'adaptation des documents règlementaires du PLUi-H. C'est dans ce cadre que des révisions allégées, une modification et une modification simplifiée ont été engagées en 2024. Les études ont été confiées au groupement CITADIA Conseil / EVEN Conseil par le biais d'un accord cadre.

Les procédures vont faire l'objet d'une enquête publique conjointe au printemps 2025 et une approbation est envisagée lors de la séance du conseil communautaire de juin 2025.

Le Rapport sur l'artificialisation des sols

Selon, les dispositions de l'article. L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales, « *le président de l'établissement public de coopération intercommunale doté d'un plan local d'urbanisme présente à l'assemblée délibérante, au moins une fois tous les trois ans, un rapport relatif à l'artificialisation des sols sur son territoire au cours des années civiles précédentes. Le rapport rend compte de la mesure dans laquelle les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols sont atteints.*

Le rapport donne lieu à un débat au sein de l'assemblée délibérante. »

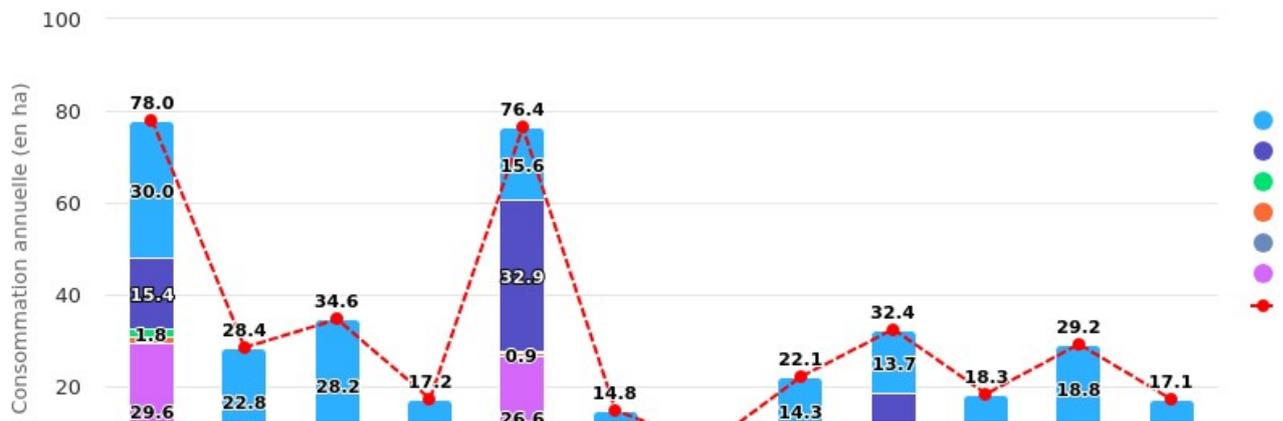
Ce rapport a été présenté puis débattu lors de la séance du Conseil Communautaire du 15 juillet 2024.



Il apparaît que la consommation d'espaces entre 2011 et 2022 représente pour la CABA une surface de 375.76 hectares correspondant à 0.76% de son territoire.

Ramené au nombre d'habitants, cela correspond à une consommation d'ENAF d'environ 70m² par habitant soit environ 5.8 m² par an et par habitant.

Consommation annuelle d'espace par déterminant de CA du Bassin d' 2011 et 2022 (en ha)



Sur la période 2011-2021, on observe deux pics de consommation d'ENAF sur les années 2011 (78ha) et 2015 (76.4ha). Si l'on regarde la vocation de ces consommations d'ENAF exceptionnelles, elles sont généralement liées à de l'activité ou des destinations non renseignées.

Si l'on regarde dans le détail des consommations par commune, on peut constater que ces consommations sont principalement liées à des parcs photovoltaïques (PV) au sol sur les communes suivantes :

- 2011 – Jussac – 26 ha (non renseignés) liés au parc PV de La montagne
- 2015 – Aurillac – 6 ha (activité) lié au parc PV de l'aéroport et 24 ha (activité) liés au parc PV du Croizet
- 2015 – Marmanhac – 24 ha (non renseigné) lié au parc PV de la Montagne d'entre deux rieu.

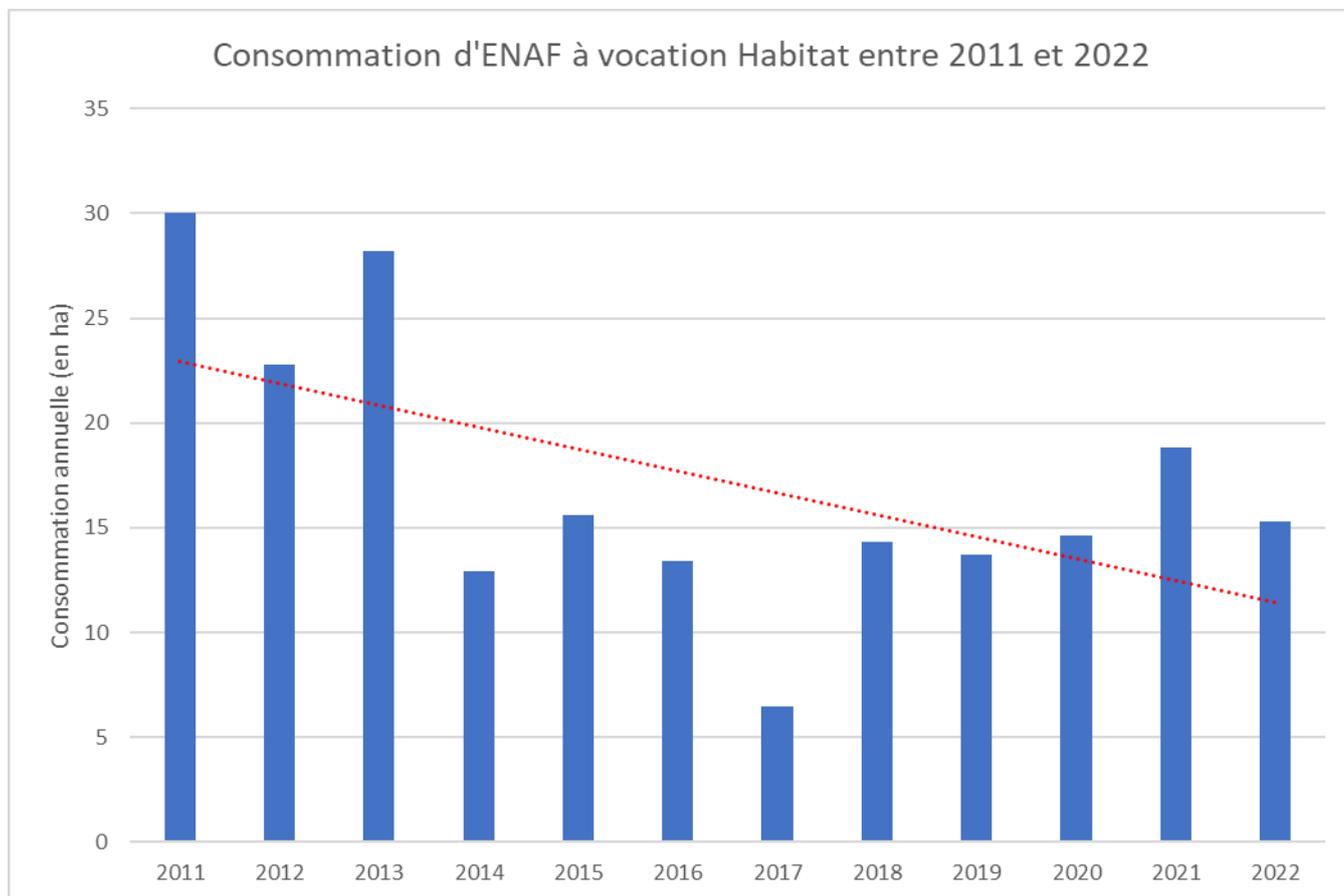
On observe également que sur les années 2019 et 2021, les consommations d'ENAF pour de l'activité sont importantes. Elles s'expliquent de la manière suivante :

- 2019 – Marmanhac – 11 ha (activité) liés au parc PV de Renharès
- 2021 – Aurillac – 7 ha (activité) liés à la zone commerciale de la Sablière.

Par ailleurs, sur les années 2018-2019, on observe une consommation importante à vocation des routes (environ 7ha) ce qui correspond au commencement des travaux de déviation de la Route Nationale 122.

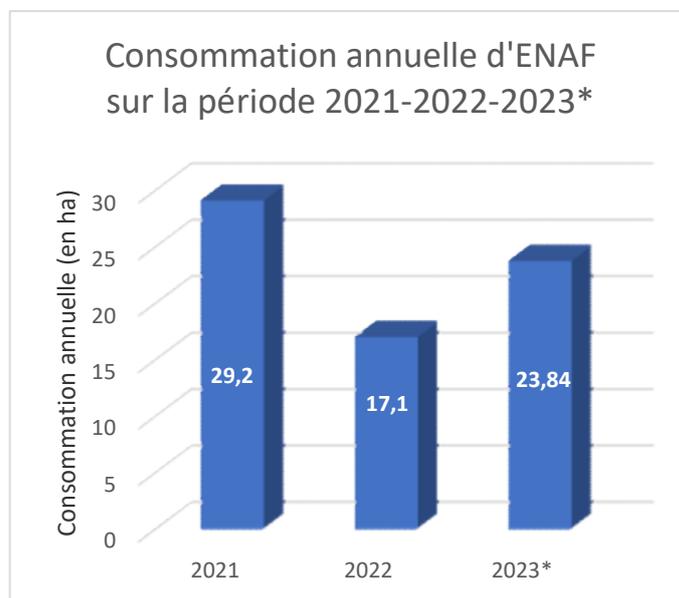
Enfin, si l'on prend les consommations d'ENAF à vocation d'habitat, on constate une tendance à la baisse sur la fin de la période de référence :





Source : Fichiers Fonciers (CEREMA)

Focus sur la période triennale de référence 2021-2022-2023

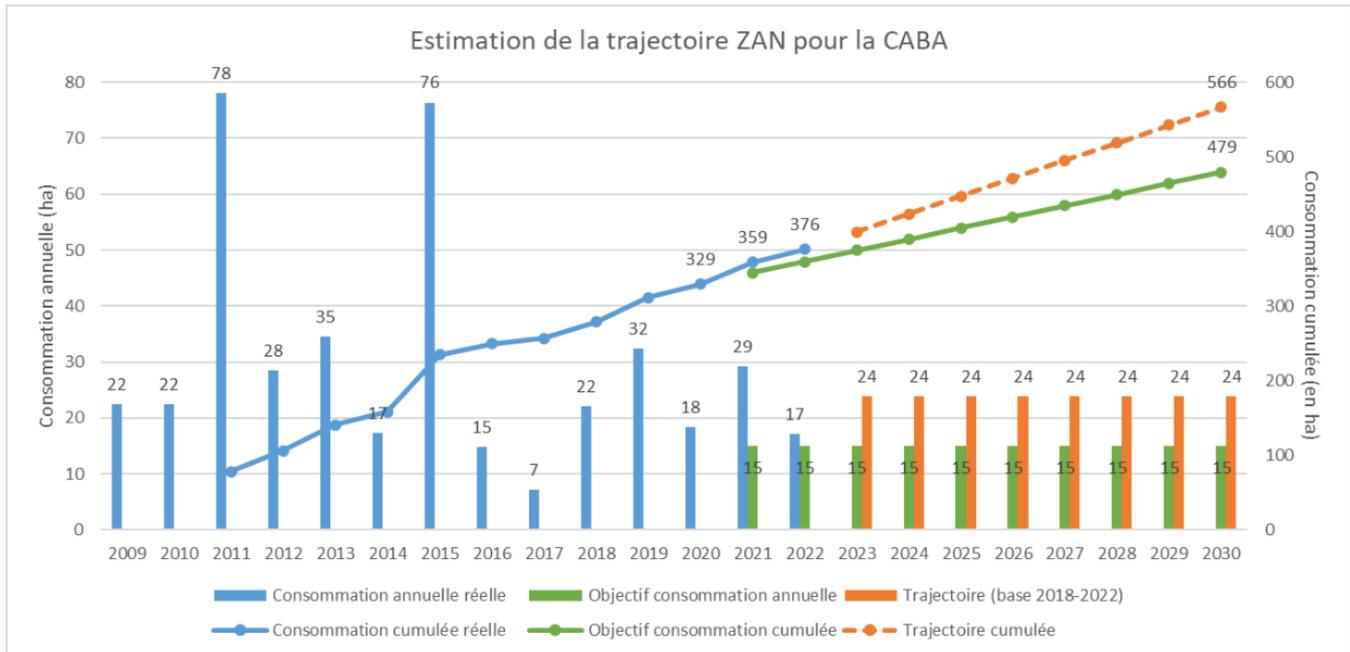


Estimation de la trajectoire ZAN à horizon 2030

Pour établir la trajectoire ZAN du territoire à l'horizon 2031, l'extrapolation réalisée sur l'année 2023 basée sur la moyenne de consommation d'ENAF annuelle observée sur la période 2018-2022 a été reportée de manière identique sur les années 2024 à 2030.



Le graphique ci-après illustre la consommation réelle (en bleue), la consommation projetée (en orange) et la consommation de référence pour respecter la trajectoire ZAN (en vert).



3- LE FONCTIONNEMENT DU SERVICE D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS (ADS)

Suite aux dispositions de la loi ALUR mettant un terme à la mise à disposition gratuite des services de l'Etat pour l'instruction des autorisations d'urbanisme, la CABA a mis en place, depuis le 1er juillet 2015, un service commun pour prendre en charge l'instruction pour le compte des 20 communes de son territoire couvertes par un document d'urbanisme.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, le service ADS a été mutualisé avec la Communauté de Communes de la Châtaigneraie Cantalienne dont 20 communes étaient couvertes par un document d'urbanisme.

En effet, les deux intercommunalités ont décidé d'exercer ensemble cette compétence par « regroupement des services et équipements existants » au sens des dispositions de l'article L.5111-1-1 du CGCT.

Avec l'entrée en vigueur du PLUi-H de la CABA au 20 janvier 2020, et des PLUi du Pays de Montsalvy et d'Entre 2 Lacs le 17 février 2020, ceux sont 22 communes supplémentaires qui ont rejoint le service ADS portant à 62 le nombre de communes membres.

BILAN DE L'ANNEE 2024

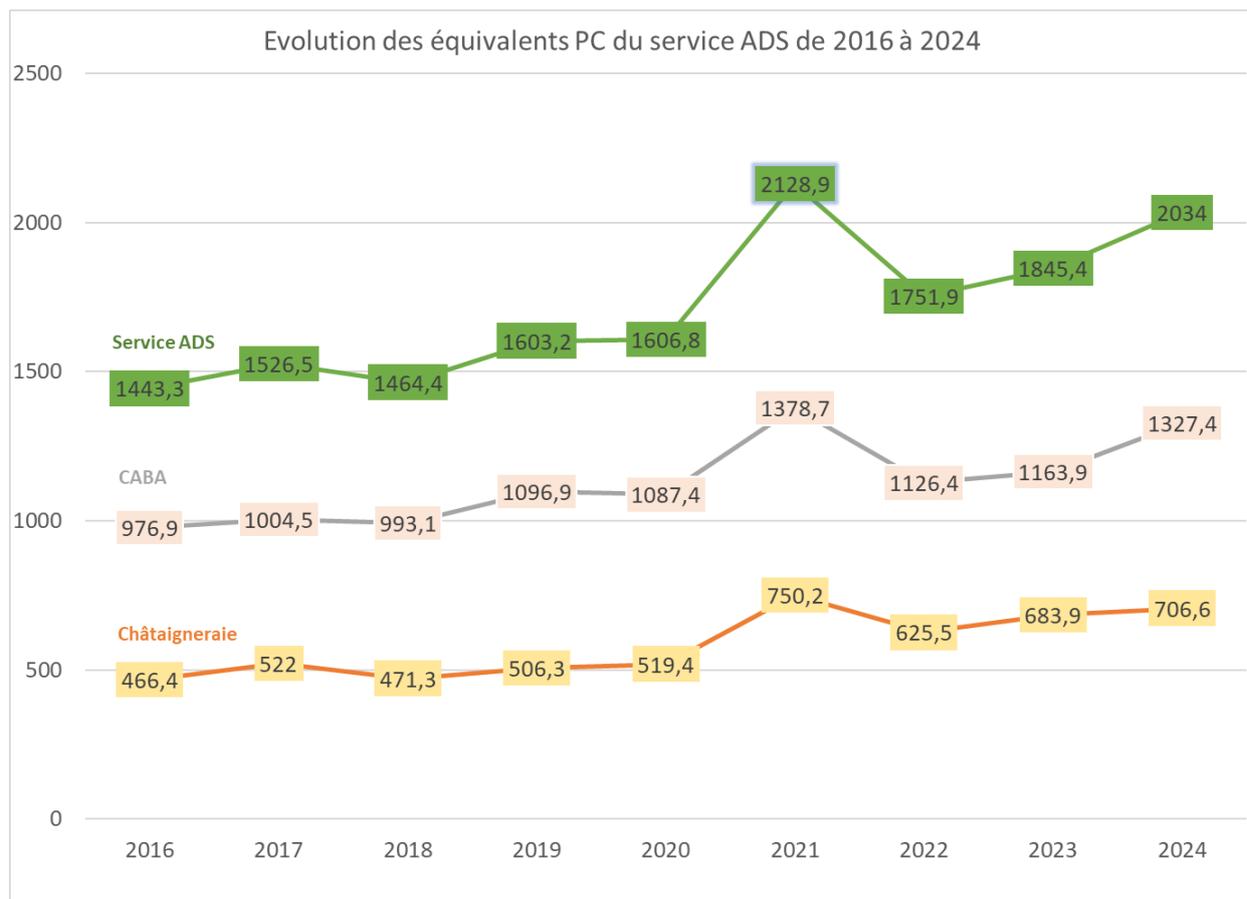
Entre le 1er janvier et le 31 décembre 2024, ce sont 2728 dossiers (hors CUa) qui ont été instruits par le service ADS représentant **2034 équivalents permis de construire** selon la répartition suivante :

- **CABA** : 1799 dossiers (1553 dossiers en 2023) représentant **1327.4 équivalents permis de construire** (1163.9 en 2023),
- **Châtaigneraie Cantalienne** : 929 dossiers (881 dossiers en 2023) représentant **706.6 équivalents permis de construire** (683.9 en 2023).

Le volume de dossiers instruits par le service ADS a donc augmenté de 10% en 2024 par rapport à 2023.



Ci-dessous, les courbes d'évolution du nombre d'équivalents permis de construire entre 2016 et 2024 :



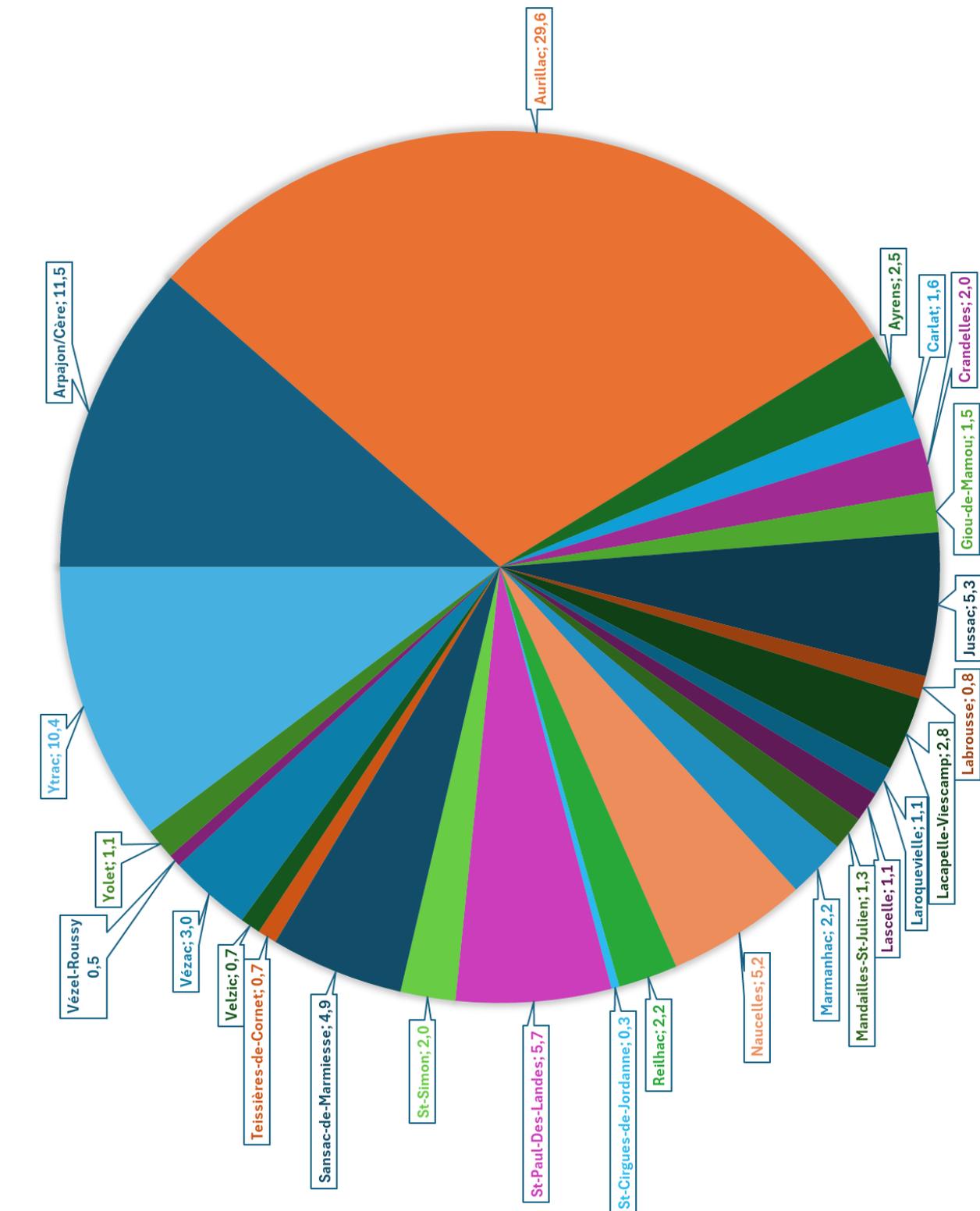
Le détail de l'activité du service concernant les types de dossiers instruits et la répartition des dossiers par commune vous est présenté dans les tableaux et graphiques ci-après.



**Récapitulatif des dossiers déposés par commune sur la CABA
entre le 1/01/2024 et le 31/12/2024**

Commune	CUB	CUA	DP	PC	PA	PD	Equivalent PC (hors CUA)
Arpajon/Cère	14	131	145	40			147,1
Aurillac	18	738	413	74	4	3	377,5
Ayrens	1	31	30	10			31,4
Carlat	1	16	19	6		1	20,5
Crandelles	2	24	27	5		1	25,5
Giou-de-Mamou	3	16	14	7	1		19,2
Jussac	8	55	75	12			67,7
Labrousse	0	20	11	3			10,7
Lacapelle-Viescamp	4	29	34	9		1	35,2
Laroquevieille		16	14	1			13,6
Lascelle	3	22	13	3			14,3
Mandailles-St-Julien	3	27	7	7			16,1
Marmanhac	3	30	26	1			27,6
Naucelles	5	47	37	13			66,1
Reilhac	2	22	24	5			27,8
St-Cirgues-de-Jordanne		9	2	4			3,8
St-Paul-Des-Landes	9	37	54	15	1	3	72,6
St-Simon	6	48	26	8			25,7
Sansac-de-Marmiesse	9	39	44	15			62,4
Teissières-de-Cornet		17	4	7			9
Velzic	1	16	13	4			9,5
Vézac	7	34	55	9	1		38,7
Vézel-Roussy	4	13	3	3			5,9
Yolet	2	14	19	5			14,6
Ytrac	12	58	102	24			132,3
Total Modificatifs			3	38	4		47,6
Total Transferts				11			5
Total	121	1590	1326	281	7	11	1327,4

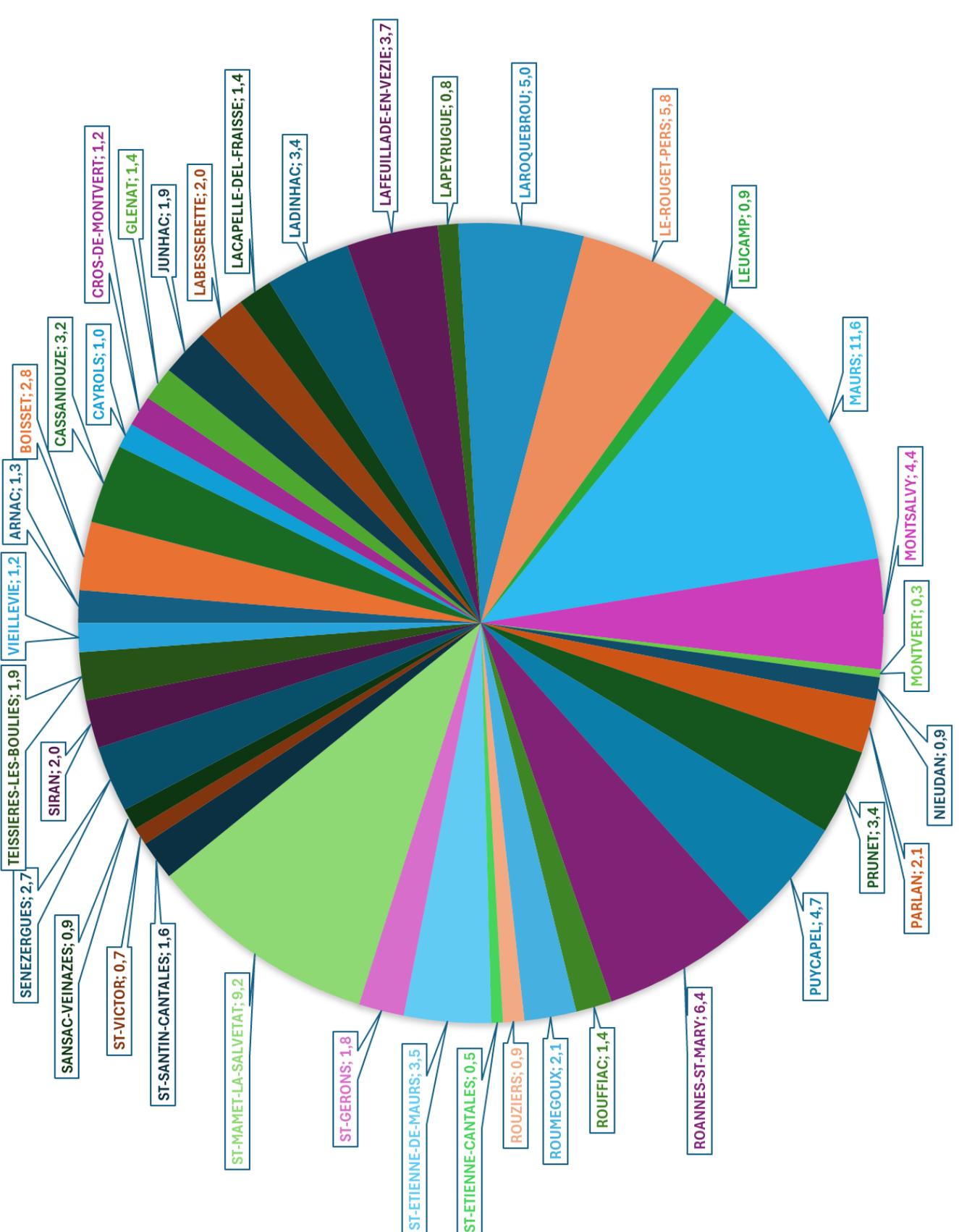
RÉPARTITION DES DEMANDES D'AUTORISATION D'URBANISME PAR COMMUNES EN 2024 SUR LA CABA



**Récapitulatif des dossiers déposés par commune sur la Châtaigneraie Cantalienne
entre le 1/01/2024 au 31/12/2024**

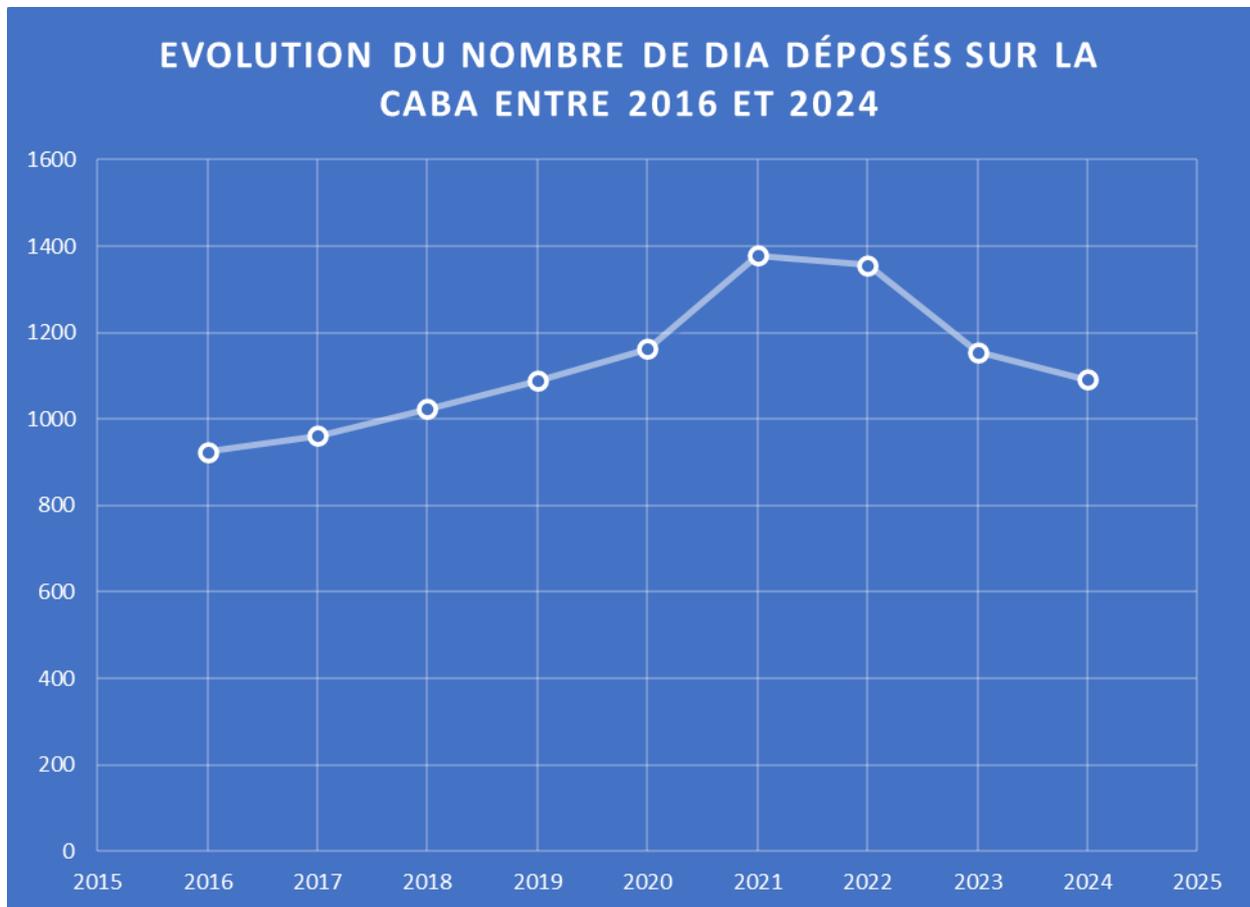
Commune	Cub	Cua	DP	PC	PA	PD	Equivalent PC (hors CUa)
ARNAC		33	7	4			8,9
BOISSET		38	21	4			18,7
CASSANIOUZE		38	18	9			21,6
CAYROLS		8	4	4			6,8
CROS-DE-MONTVERT		21	8	2		1	8,4
GLENAT		7	9	3			9,3
JUNHAC		12	13	4			13,1
LABESSERETTE	1	10	7	7	1		13,5
LACAPELLE-DEL-FRAISSE		8	12	1			9,4
LADINHAC	2	18	19	9			23,1
LAFEUILLADE-EN-VEZIE	1	22	28	4		1	24,8
LAPEYRUGUE		6	5	2			5,5
LAROQUEBROU	1	31	34	9		1	34
LE-ROUGET-PERS	8	59	37	10			39,1
LEUCAMP		8	6	2			6,2
MAURS	9	65	85	13		3	78,5
MONTSALVY	2	26	33	3	2	1	30,1
MONTVERT		2	3				2,1
NIEUDAN	1	7	6	1		1	6,4
PARLAN		28	12	6			14,4
PRUNET	1	23	17	11			23,3
PUYCAPEL	4	43	26	12			31,8
ROANNES-ST-MARY	4	41	42	12			43
ROUFFIAC	1	13	12	1			9,8
ROUMEGOUX	2	9	9	7			14,1
ROUZIERIS		13	4	3			5,8
ST-ETIENNE-CANTALES		7	3	1			3,1
ST-ETIENNE-DE-MAURS	1	9	26	5			23,6
ST-GERONS	1	20	11	3	1		12,3
ST-MAMET-LA-SALVETAT	7	55	55	21			62,3
ST-SANTIN-CANTALES	1	12	12	2			10,8
ST-VICTOR		2	4	2			4,8
SANSAC-VEINAZES		4	7	1			5,9
SENEZERGUES		21	13	9			18,1
SIRAN	1	16	14	3			13,2
TEISSIERES-LES-BOULIES	1	7	11	5			13,1
VIEILLEVIE		9	7	3			7,9
Modificatif			1	18	2		21,1
Transfert			1	8			8,7
TOTAL	49	751	640	198	4	8	706,6

RÉPARTITION DES DEMANDES D'AUTORISATION D'URBANISME PAR COMMUNES EN 2025 SUR LA CHATAIGNERAIE CANTALienne



L'INSTRUCTION DES DÉCLARATIONS D'INTENTION D'ALIÉNER

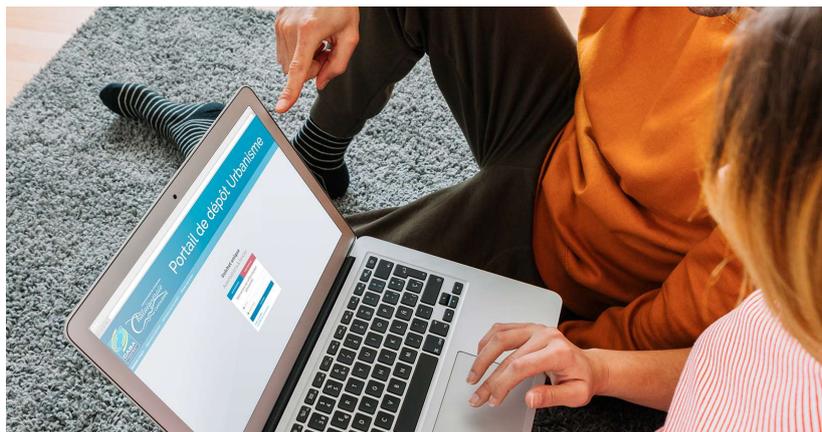
Concernant l'exercice du droit de préemption urbain, sur l'année 2024, ce sont **1091 Déclarations d'Intention d'Aliéner** qui ont été déposées sur le territoire de la CABA soit une baisse de 5% par rapport à l'année 2023. Cependant, ce chiffre reste comparable avec les années pré-covid.



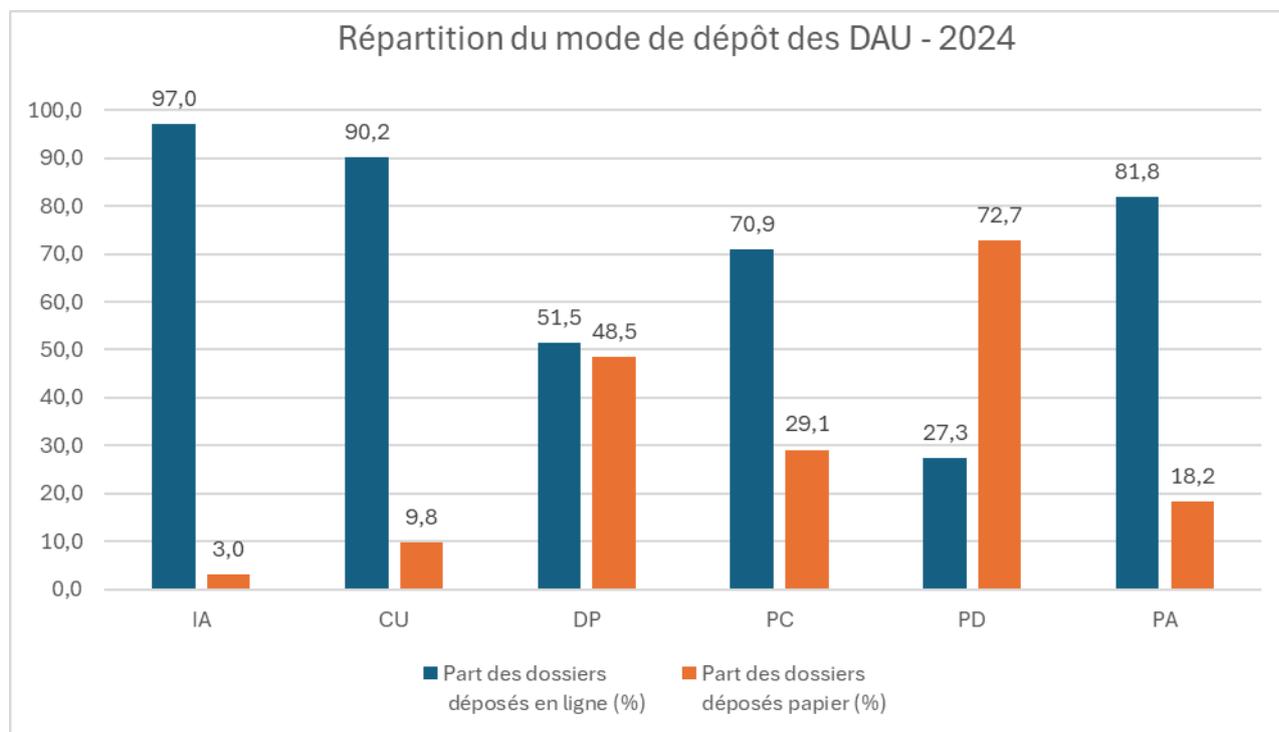
DEMATERIALIZATION DES DAU ET DES DIA

Afin de répondre aux dispositions réglementaires de l'ordonnance n°2005-1516 du 8 décembre 2005 relative aux échanges électroniques entre les usagers et les autorités administratives et à l'obligation d'offrir une Saisine par Voie Electronique (SVE) pour les demandeurs d'Autorisation d'Urbanisme à partir du 1er janvier 2022 une nouvelle démarche en ligne a été mise en œuvre.

Ainsi, depuis le 1^{er} juillet 2022, le dépôt des demandes d'urbanisme (CU, DP, PC, PD et PA) mais également des DIA des 62 communes membres du services ADS peut se faire via le Portail de l'Urbanisme CABA – Châtaigneraie Cantalienne ou via le site www.service-public.fr.



Ci-dessous, la répartition des dossiers selon leur mode de dépôt sur l'année 2024 :



On constate que le mode de dépôt dématérialisé a augmenté quel que soit le type de dossier et devient désormais le mode de dépôt majoritaire à l'exception des dossiers de permis de démolir (dossier dont le volume reste très faible, 11 dossiers en 2024 seulement).



PERSPECTIVES 2025

La révision générale du PLUi-H

Afin de prendre en compte les évolutions réglementaires découlant des lois « Climat et Résilience » et « ZAN » et de répondre aux besoins du territoire (manque de foncier économique disponible, rétention foncière observée sur certaines communes...), il a été décidé de lancer les études pour la révision générale du PLUi-H dès 2025. La consultation des prestataires est en cours.

L'extension du service ADS

Deux PLUi sont en cours d'élaboration sur la communauté de communes de la Châtaigneraie Cantalienne. Dès que ces PLUi seront approuvés, les communes membres seront entièrement couvertes par un document d'urbanisme et ne pourront plus bénéficier des services de l'Etat pour réaliser l'instruction de leurs demandes d'autorisation d'urbanisme. Ces communes pourront rejoindre le service mutualisé ADS portant le nombre de communes membres à 75.

