

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Le Conseil Communautaire, convoqué le 31 mars 2025, s'est réuni à Aurillac Agglomération le **7 avril 2025** à 18h30 sous la présidence de Monsieur Pierre MATHONIER.

Nombre de conseillers : 68

Nombre de conseillers présents à la séance : 46

Nombre de conseillers absents à la séance : 7

Nombre de conseillers en exercice : 68

Nombre de conseillers représentés : 15

Nombre de conseillers suppléés : /

ETAIENT PRÉSENTS :

Pierre MATHONIER, Christian POULHES, Stéphane FRECHOU, Bernadette GINEZ, Jean-Luc LENTIER, Gérard PRADAL, Angélique MARTINS, Sébastien PRAT, Nathalie GARDES, Alain COUDON, Maryline MONTEILLET, Charly DELAMAIDE, Ginette APCHIN, Michel BAISSAC, Yvette BASTID, Jamal BELAIDI, Bernard BERTHELIER, Vanessa BONNEFOY, Nadine BRUEL, Philippe COUDERC, Thierry CRUEGHE, Jean-Luc DONEYS, Louis ESTEVES, Dominique FABREGUES, Jean-Michel FAUBLADIER, Daniel FLORY, Christian FRICOT, Cécile GANE, Frédéric GODBARGE, Mireille LABORIE, Evelyne LADRAS, Sylvie LACHAIZE, Dominique LAVIGNE, Jacqueline MARTINEZ-SEVERAC, Philippe MARIOU, Philippe MAURS, Jean-Paul NICOLAS, Christophe PESTRINAUX, Jean-Louis PRAX, Jean-François RODIER, Valérie RUEDA, Guy SENAUD, Philippe SENAUD, Frédéric SERAGER, Nicole SOULENQ-COUSSAIN, Jean-Luc TOURLAN

ETAIENT REPRESENTE(E)S :

Magali MAUREL (représentée par Bernard BERTHELIER), Catherine AMALRIC (représentée par Jean-Paul NICOLAS), Jean-François BARRIER (représenté par Nathalie GARDES), Elisa BASTIDE (représentée par Philippe MARIOU), Patricia BENITO (représentée par Jean-Luc DONEYS), Elise BRUGIERE (représentée par Stéphane FRECHOU), Michel COSNIER (représenté par Jean-Louis PRAX), Stéphanie DELORME (représentée par Jean-Luc LENTIER), Aurélie DEMOULIN (représentée par Sébastien PRAT), Philippe FABRE (représenté par Philippe MAURS), Claudine FLEY (représentée par Vanessa BONNEFOY), Maxime MURATET (représenté par Nicole SOULENQ-COUSSAIN), Jean-Pierre PICARD (représenté par Ginette APCHIN), Jean-Louis VIDAL (représenté par Thierry CRUEGHE), Véronique VISY (représentée par Valérie RUEDA)

ETAIENT ABSENT(E)S :

Isabelle LANTUEJOUL, Yves ALEXANDRE, Hubert BONHOMMET, Géraud DELPUECH, David LOPEZ, Chloé MOLES, Julien VIDALINC

Monsieur Christian POULHES a été élu secrétaire de séance.

N° DEL_2025_051 : URBANISME ET HABITAT / DEMANDE D'EXEMPTION DES COMMUNES D'ARPAJON-SUR-CÈRE ET D'YTRAC VIS-À-VIS DES OBLIGATIONS RELATIVES AU SEUIL MINIMAL DE LOGEMENTS SOCIAUX, DITES "DISPOSITIF SRU"

Rapporteur : Madame Angélique MARTINS

Vu les articles L.302-5 et R.302-14 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu le III de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation et le IV de l'article R.302-14 du même code, relatifs aux possibilités d'exemption du dispositif SRU ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUI-H) approuvé par délibération du Conseil Communautaire n° DEL_2019_198 en date du 17 décembre 2019 ;

Vu l'accord sur l'exemption des Communes d'Arpajon-sur-Cère et d'Ytrac du dispositif SRU fixé par décret n° 2017-1810 du 28 décembre 2017 pour la période triennale 2017 à 2019 ;

Vu l'accord sur l'exemption des Communes d'Arpajon-sur-Cère et d'Ytrac du dispositif SRU fixé par décret n° 2019-1577 du 30 décembre 2019 pour la période triennale 2020 à

2022 ;

Vu l'accord sur l'exemption des Communes d'Arpajon-sur-Cère et d'Ytrac du dispositif SRU fixé par décret n° 2023-601 du 13 juillet 2023 pour la période triennale 2023 à 2025 ;

Considérant que les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants et qui appartiennent à un EPCI de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune présentant une population supérieure à 15 000 habitants, sont assujetties à devoir respecter un taux minimal de logements sociaux comparativement à la totalité de leur parc résidentiel ;

Considérant que ces dispositions s'appliquent à 3 communes membres d'Aurillac Agglomération, à savoir Arpajon-sur-Cère, Aurillac et Ytrac ;

Considérant que, dans les territoires dits « détendus », comme celui d'Aurillac Agglomération jusqu'à présent, pour lesquels le parc de logements existants ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et défavorisées, le taux minimal de logements sociaux, au sens de la loi SRU, est fixé à 20 % des résidences principales pour le territoire communal ;

Considérant que le décret fixant les valeurs des seuils des ratios mentionnés aux II et III de l'article R.302-14 du Code de la Construction et de l'Habitation pour la période triennale 2026-2028, c'est-à-dire la liste des EPCI soumis au taux de 20 %, n'est pas encore paru pour la période 2026-2028 ;

Considérant que, si la Commune d'Aurillac dépasse ce taux cible de 20 % des résidences principales, les Communes d'Arpajon-sur-Cère et d'Ytrac ne satisfont pas à cette obligation et présentent respectivement un taux de 12,59 % et 14,39 % de logements sociaux à l'issue du dernier inventaire (au 1^{er} janvier 2024) ;

Considérant que le III de l'article L.302-5 et l'article R.302-14 du Code de la Construction et de l'Habitation déterminent les conditions relatives aux possibilités d'exemption à l'obligation posée par la loi SRU de parvenir à un seuil de 20 % de logements sociaux pour les communes concernées ;

Considérant que l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que peuvent ainsi être exemptées les communes situées dans un établissement de coopération intercommunale à fiscalité propre dans lesquelles la tension sur la demande de logements sociaux est considérée comme faible dès lors que le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels (hors mutations internes) dans le parc social est inférieur à un seuil fixé par décret ;

Considérant que le décret fixant la valeur du seuil mentionné au 2° du IV de l'article R.302-14 du Code de la Construction et de l'Habitation pour la période triennale 2026-2028, c'est-à-dire le seuil du ratio entre le nombre de demandes de logements sociaux et le nombre d'emménagements annuels (hors mutations internes) dans le parc locatif social en-dessous duquel une exemption au motif de la faible tension est possible n'est pas encore paru pour la période 2026-2028 ;

Considérant que cette demande d'exemption doit être sollicitée par délibération motivée de l'intercommunalité dont la commune est membre, pour être ensuite envoyée au Préfet du Département, qui la transmet avec son avis au Préfet de Région, ce dernier devant la

communiquer, assortie de son avis, à la Commission Nationale « SRU » ;

Considérant que, tant pour la Commune d'Arpajon-sur-Cère que pour celle d'Ytrac, la demande de dérogation a précédemment été motivée par le fait qu'elles appartiennent à un EPCI à fiscalité propre dont le ratio de tension sur la demande de logement social était inférieur à 2 ;

Considérant qu'au cours de la dernière période triennale, 2 logements locatifs sociaux ont été livrés à Ytrac ; qu'en plus, 44 logements locatifs sociaux sont en projet à Arpajon-sur-Cère dont 15 logements locatifs sociaux en reconstitution de l'offre du PRU de Marmiers, ainsi que 7 logements locatifs sociaux à Ytrac, qui devraient être livrés au cours des prochaines années ;

Considérant qu'au cours de la dernière période triennale, 5 logements de propriétaires bailleurs privés conventionnés par l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) ont été livrés à Arpajon-sur-Cère ; qu'en plus, 8 logements de propriétaires bailleurs privés ont bénéficié d'une décision de financement de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) 2023/2027 et vont donc être conventionnés par ladite Agence au cours des prochaines années sur la Commune d'Arpajon-sur-Cère ;

Considérant qu'au cours de la dernière période triennale, 15 logements en location-accession à la propriété (PSLA) ont été livrés à Ytrac et qu'un logement sur cette même commune a bénéficié d'une décision de réservation d'agrément ;

Considérant que, si ces deux communes doivent atteindre le seuil de 20 % de logements sociaux, cet objectif ne peut s'inscrire que dans une perspective de long terme, sachant que la réalisation de cette obligation à court ou moyen terme ne serait pas compatible avec les objectifs du SCoT et du PLUi-H, lesquels visent à une répartition plus équilibrée et harmonieuse de la production de logements sur l'ensemble du territoire communautaire ;

Considérant que la réalisation de cet objectif doit également être compatible avec les moyens alloués annuellement par l'État à l'ensemble du Département pour la production de logements sociaux, lesquels en se fondant sur les données des exercices passés ne pourraient y suffire ;

Par ces motifs, il est proposé que le Conseil Communautaire sollicite l'exemption des Communes d'Arpajon-sur-Cère et d'Ytrac de leurs obligations en termes de proportion de logements sociaux et mandate à cette fin Monsieur le Président ou son représentant pour saisir de cette demande Monsieur le Préfet du Cantal.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide à l'unanimité :

- d'approuver la demande d'exemption des obligations en termes de proportion de logements sociaux des Communes d'Arpajon-sur-Cère et d'Ytrac formulée par Aurillac Agglomération ;

- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tout courrier et à engager toutes démarches utiles dans ce cadre auprès des autorités compétentes.

Au registre sont les signatures,
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,

Pierre MATHONIER.

Le Secrétaire,

Christian POULHES.