

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Le Conseil Communautaire, convoqué le 30 septembre 2025, s'est réuni à Aurillac Agglomération le **6 octobre 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 : 9

Nombre de conseillers en exercice : 68

Nombre de conseillers représentés : 13

Nombre de conseillers suppléés : 1

ETAIENT PRÉSENTS :

Pierre MATHONIER, Christian POULHES, Magali MAUREL, Stéphane FRECHOU, Bernadette GINEZ, Jean-Luc LENTIER, Gérard PRADAL, Angélique MARTINS, Sébastien PRAT, Nathalie GARDES, Maryline MONTEILLET, Charly DELAMAIDE, Ginette APCHIN, Michel BAISSAC, Yvette BASTID, Jamal BELAIDI, Bernard BERTHELIER, Nadine BRUEL, Jean-Luc DONEYS, Vincent NIGOU, Philippe FABRE, Dominique FABREGUES, Jean-Michel FAUBLADIER, Claudine FLEY, Daniel FLORY, Christian FRICOT, Cécile GANE, Frédéric GODBARGE, Mireille LABORIE, Evelyne LADRAS, Sylvie LACHAIZE, Dominique LAVIGNE, Jacqueline MARTINEZ-SEVERAC, Philippe MARIOU, Philippe MAURS, Christophe PESTRINAUX, Jean-Louis PRAX, Jean-François RODIER, Valérie RUEDA, Guy SENAUD, Philippe SENAUD, Frédéric SERAGER, Nicole SOULENQ-COUSSAIN, Jean-Luc TOURLAN, Jean-Louis VIDAL, Julien VIDALINC

ETAIENT REPRESENTE(E)S :

Isabelle LANTUEJOUL (représentée par Sylvie LACHAIZE), Alain COUDON (représenté par Bernard BERTHELIER), Jean-François BARRIER (représenté par Sébastien PRAT), Elisa BASTIDE (représentée par Philippe MARIOU), Patricia BENITO (représentée par Jean-Luc DONEYS), Vanessa BONNEFOY (représentée par Claudine FLEY), Elise BRUGIERE (représentée par Stéphane FRECHOU), Philippe COUDERC (représenté par Christophe PESTRINAUX), Thierry CRUEGHE (représenté par Jean-Louis VIDAL), Aurélie DEMOULIN (représentée par Magali MAUREL), David LOPEZ (représenté par Julien VIDALINC), Jean-Pierre PICARD (représenté par Ginette APCHIN), Véronique VISY (représentée par Valérie RUEDA)

ETAIENT ABSENT(E)S :

Yves ALEXANDRE, Catherine AMALRIC, Hubert BONHOMMET, Michel COSNIER, Stéphanie DELORME, Géraud DELPUECH, Chloé MOLES, Maxime MURATET, Jean-Paul NICOLAS

Monsieur Christian POULHES a été élu secrétaire de séance.

N° DEL_2025_133 : 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 ;

Vu la délibération n° DEL_2025_051 du 7 avril 2025 concernant la demande d'exemption des Communes d'Arpajon-sur-Cère et d'Ytrac vis-à-vis des obligations relatives au seuil minimal de logement sociaux dites « dispositif SRU » ;

Vu le décret n° 2025-872 du 1^{er} septembre 2025 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 ;

Considérant que les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants et qui appartiennent à une agglomération ou 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 de la CABA, à savoir Arpajon-sur-Cère, Aurillac et Ytrac ;

Considérant que, dans les territoires dits « détendus », comme celui d'Aurillac Agglomération, 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 sur le territoire communal ;

Considérant que, si la Commune d'Aurillac dépasse ce taux cible, 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 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 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 de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants comme Aurillac Agglomération, 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, pour la période triennale 2026-2028, le décret n° 2025-872 du 1^{er} septembre 2025 fixe à 2 le seuil du ratio entre le nombre de demandes de logements sociaux et le nombre d'emménagements annuels (hors mutations internes) dans le parc social en deçà duquel l'exemption susdite peut être admise ;

Considérant que la valeur de ce ratio de tension sur la demande s'élève à 1,8618 sur le territoire d'Aurillac Agglomération ;

Considérant que, tant pour la Commune d'Arpajon-sur-Cère que celle d'Ytrac, la demande de dérogation peut ainsi être motivée par le fait qu'elles appartiennent à un EPCI à fiscalité propre dont le ratio de tension sur la demande de logement social est 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 dont 18 en reconstitution de l'offre du PRU de Marmiers sont en projet et devraient être livrés au cours des prochaines années à Arpajon-sur-Cère ;

Considérant qu'au cours de la dernière période triennale, 5 logements de propriétaires bailleurs privés bénéficiant d'une convention de 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 à 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, voire très 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 ;

Considérant que la réalisation de cet objectif doit également être compatible avec les capacités financières et techniques dont disposent les bailleurs sociaux pour conduire leur programmation annuelle ;

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 de séance,

Christian POULHES.