

# COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BASSIN D'AURILLAC



## DEBAT SUR LA POLITIQUE LOCALE DE L'URBANISME ET ETAT DE REALISATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT BILAN DE L'ANNEE 2022 ET PERSPECTIVES DE L'ANNEE 2023

*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

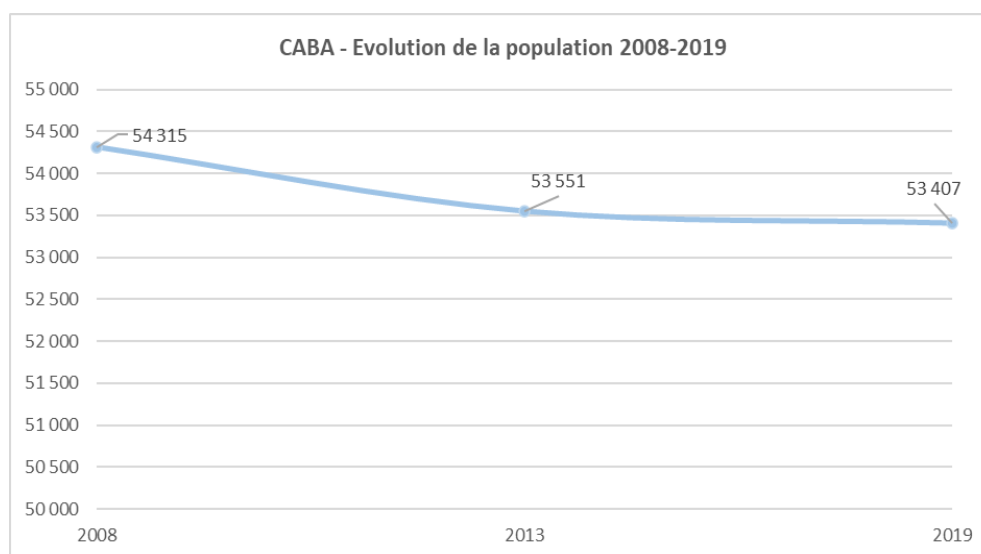
#### Objectifs de l'action :

- 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 :

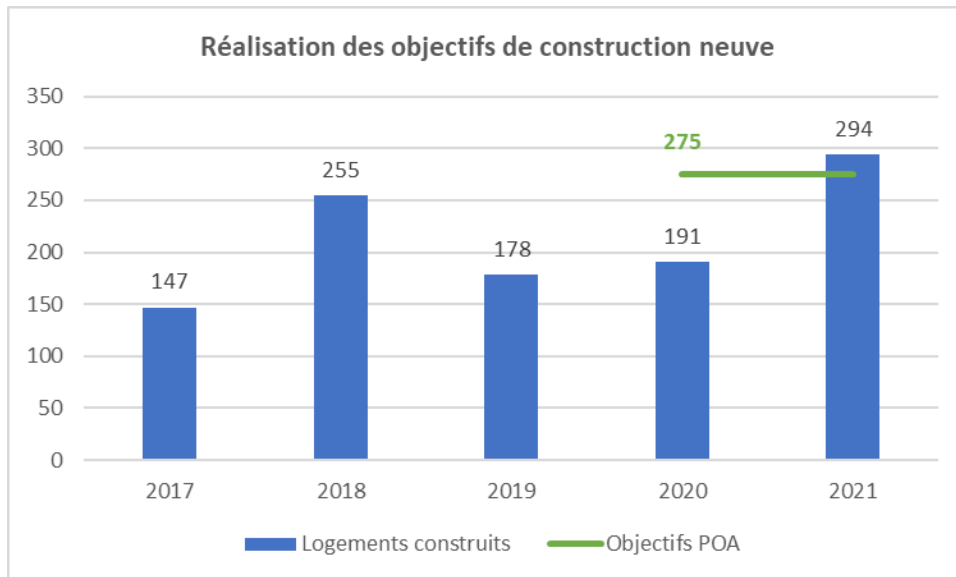
Après une légère croissance dans les années 2000, la CABA connaît **une perte de population sur la période 2008-2019** (- 908 habitants, soit 91/an). Néanmoins, cette tendance semble se ralentir fortement sur la période la plus récente (2013-2019), voire tend à s'inverser si l'on observe les données annuelles. L'évolution de population de la communauté d'agglomération masque des situations distinctes, avec d'une part, **une baisse de la population à Aurillac (-277 habitants/an entre 2008 et 2019)**, qui se ralentit néanmoins et à moindre échelle, certaines des communes plus rurales et éloignées du pôle urbain et d'autre part, **une croissance démographique parfois forte dans les communes périurbaines**.

Sur la période 2013-2019, le **solde naturel se creuse (-0,30%)** probablement en lien avec le vieillissement de la population, mais le **solde migratoire est désormais positif et progresse (+0,25%)**. Néanmoins, il ne parvient pas encore à compenser le solde naturel.



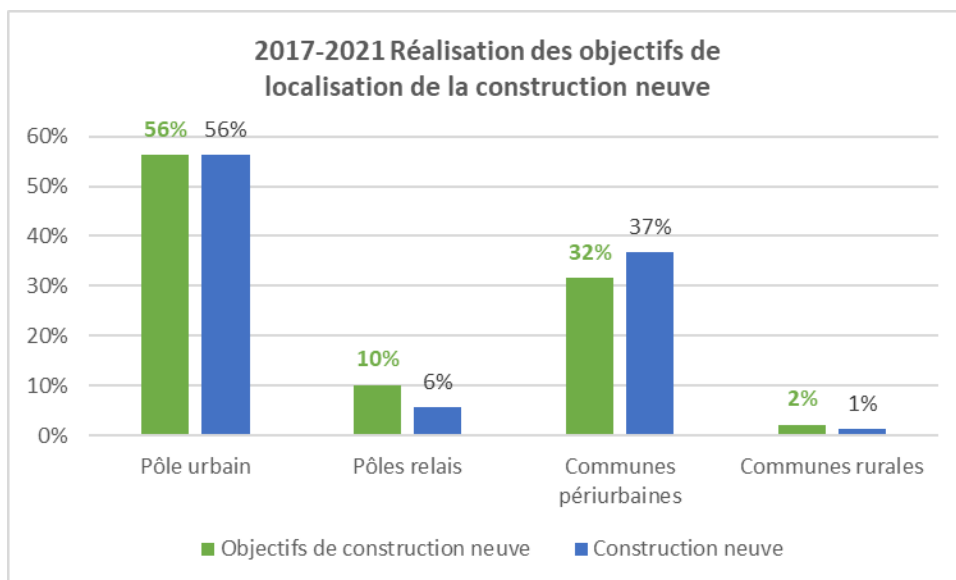
Source : Insee

Les données de la construction neuve pour l'année 2022 n'étant pas disponibles, nous proposons d'observer les années passées. Ainsi, entre 2017 et 2021, en moyenne **213 logements ont été construits par an pour un objectif inscrit dans le PLUi-H de 275 logements**. En 2021, 294 logements ont été construits.



Sources : Sitadel, PLUiH

Sur les 5 dernières années, en moyenne **56% de la production a été réalisée dans le pôle urbain** (conformément à l'objectif du POA). Les pôles relais (JUSSAC et SAINT-PAUL-DES-LANDES) n'atteignent pas l'objectif de 10% de la production neuve, alors que les communes périurbaines cumulent 37% de la production (+ 5% par rapport à l'objectif). Les communes rurales représentent 1% de la production de logements neufs.



Sources : Sitadel, PLUiH

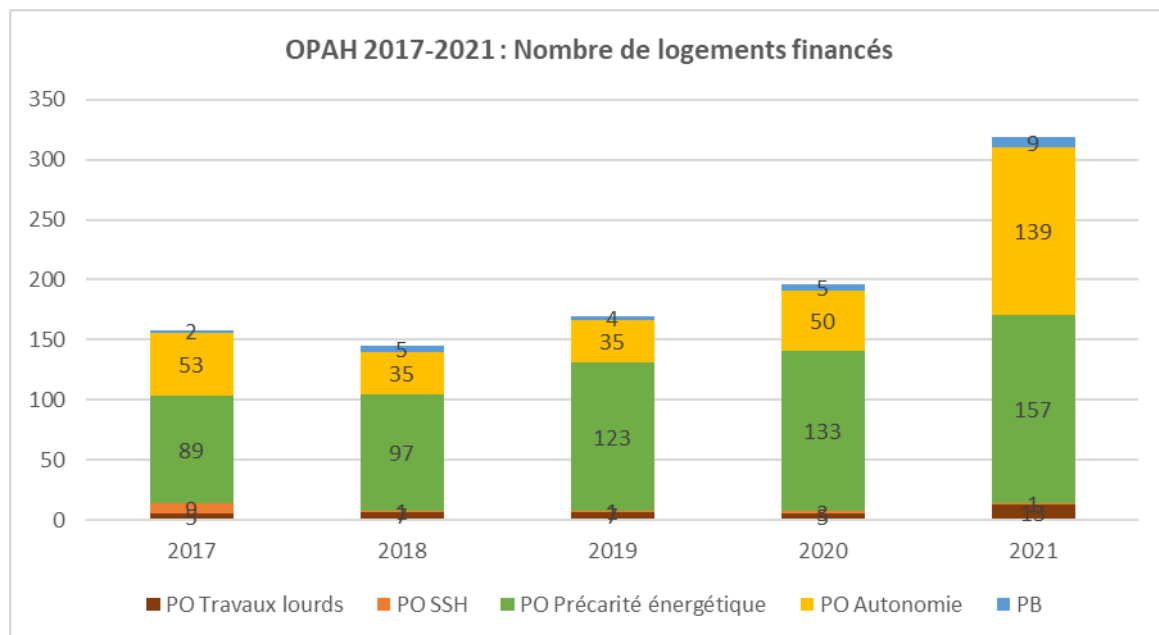
## B/ FICHE-ACTION 2 : POURSUIVRE PRIORITAIREMENT LES ACTIONS D'ENERGETIQUE, DE L'HABITAT PAR LA MISE EN ŒUVRE DE DISPOSITIFS INCITATIFS

### 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 CABA a mis en œuvre aux côtés de l'Etat et de l'Anah **une OPAH sur la période 2017/2021**. Le bilan définitif de cette opération a été réalisé au cours de l'année 2022. Il fait état de 8.4 M€ de subventions mobilisées dont 1.3 M€ de la part de la communauté d'agglomération. Ainsi, ce sont **988 projets qui ont pu être financés** (963 logements de propriétaires occupants et 25 logements locatifs privés), soit 133% de l'objectif initial. Les deux principales thématiques de cette opération ont été la rénovation énergétique et l'adaptation à la perte d'autonomie. Les aides mobilisées ont permis de générer plus de 16.5 M€ TTC de travaux, pour la plupart réalisés par des entreprises du territoire.



Parallèlement à la fin de cette opération, en partenariat avec les Communautés de Communes de la Châtaigneraie Cantalienne et de Cère et Goul-en-Carladès, **une étude d'évaluation et pré-opérationnelle** a été engagée afin de faire le bilan des OPAH du territoire et de construire les futurs programmes d'aide à l'amélioration de l'habitat des trois EPCI. Cette étude a conclu à la pertinence de mettre en œuvre une nouvelle OPAH sous maîtrise d'ouvrage CABA, à l'échelle du territoire communautaire. L'année 2022 a donc été consacrée au montage de cette opération (rédaction de la convention, marché de suivi-animation) qui devrait démarrer en début d'année 2023 pour 5 ans.

Par ailleurs, la totalité du territoire communautaire n'étant pas couvert par une OPAH durant l'année 2022, la CABA a souhaité, via **une convention d'objectifs relative à l'accompagnement des propriétaires** avec SOLIHA Cantal, continuer à prendre en charge le coût de la visite conseil nécessaire au dépôt d'un dossier de demande de financement auprès de l'Anah pour 150 ménages. Une subvention de 27 000 € a ainsi été versée à l'opérateur pour la réalisation de cette mission.

En complément, 36 dossiers de propriétaires ont été déposés auprès de la Région Auvergne-Rhône-Alpes pour bénéficier du **Bonus de Performance Energétique (BPE)**, qui valorise les travaux performants sur le plan énergétique.

Le Service Public de la Performance Energétique de l'Habitat (SPPEH) porté par le département, **Cantal Rénov' Energie** est désormais opérationnel. En 2022, la CABA a participé au financement de ce service à hauteur de 26 000 €. Ce service renseigne tous les particuliers sur les questions de travaux d'économies d'énergie et les aides possibles. En 2022, **1251 actes ont été réalisés** sur le territoire communautaire dont 80% d'actes A1 correspondant à une information de 1er niveau (juridique, technique, financière et sociale).

### C/ FICHE-ACTION 3 : RENFORCER L'ATTRAIT DU BATI ANCIEN ET LUTTER CONTRE LA VACANCE STRUCTURELLE

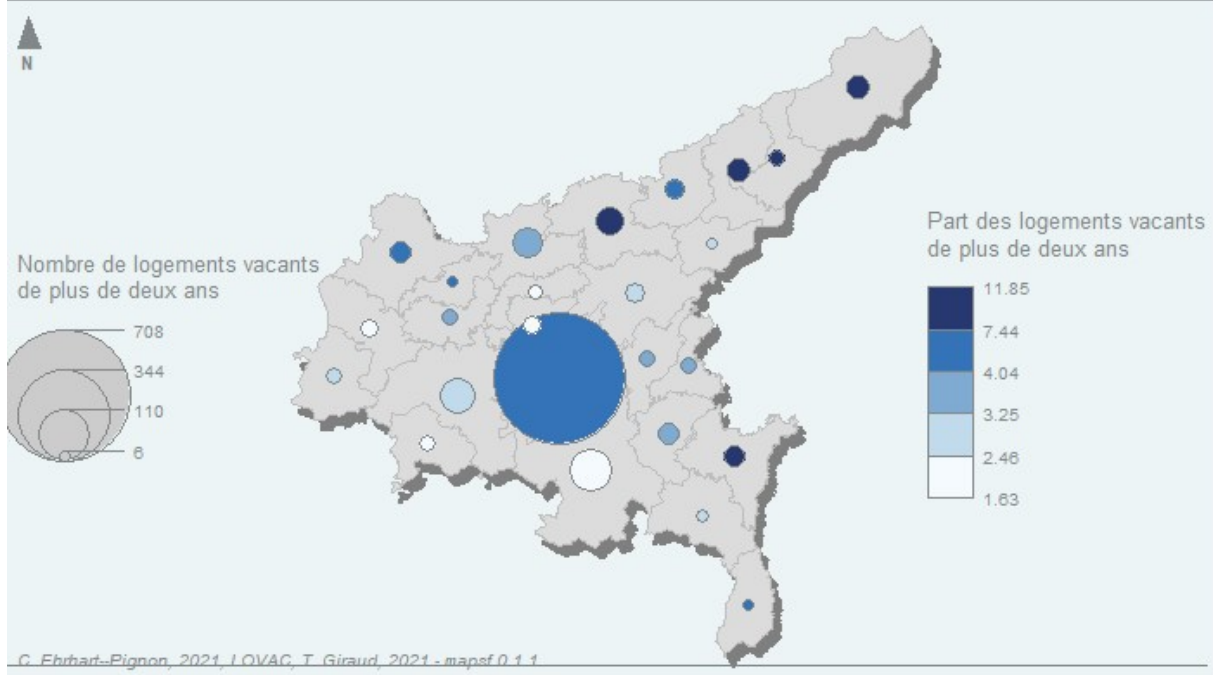
#### Objectifs de l'action :

- 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.

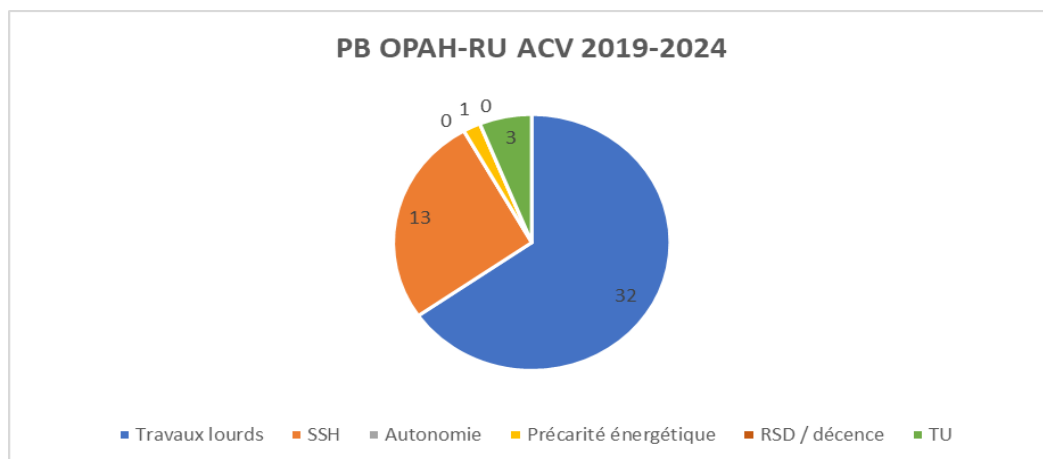
#### État de réalisation de l'action :

En 2019, la part des logements vacants est relativement élevée sur le territoire communautaire, avec environ 11% du parc et les taux de vacance les plus élevés apparaissent à Aurillac et dans les communes rurales et les plus éloignées du pôle urbain. La part des logements vacants est en progression avec une croissance annuelle de 2.2% sur la période 2013-2019, avec un léger ralentissement de ce phénomène. La **vacance structurelle (c'est-à-dire supérieure à 2 ans) concerne 4,2% du parc de logements** (taux national = 3,5%) et une concentration dans certains secteurs (4,9% sur la seule ville d'Aurillac).

## Logements vacants de l'intercommunalité d'Aurillac



La CABA a engagé une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) « Action Cœur de Ville »** sur l'hypercentre d'Aurillac le 20/09/2019. Depuis le démarrage de l'opération, ce sont déjà 69 logements qui ont bénéficié de financements dans le cadre de l'OPAH-RU : 20 propriétaires occupants et 49 logements locatifs. Près de 1.5 M€ de subventions ont été attribués dont près 160 000 € d'aides communautaires à la réalisation de travaux et en sortie de vacance.



Différentes actions d'animation ont été menées au cours de l'année 2021, notamment un « atelier copropriété » à destination des copropriétaires et des syndic (professionnels et bénévoles) le 26 septembre 2022, ainsi que différentes communications en direction du « Club des Investisseurs », pour promouvoir l'investissement locatif en centre ancien. Également, un travail sur les « immeubles-cibles » de l'OPAH-RU est en cours, afin de proposer des solutions pour le traitement de ces situations de biens vacants et / ou nécessitant des travaux lourds.

**Le programme national « Action Cœur de Ville »** a été engagé par les communes du pôle urbain : AURILLAC et ARPAJON-SUR-CERE. Initialement prévu pour la période 2018-2022, l'ambition du programme était d'aider les villes moyennes à résoudre leurs dysfonctionnements et de créer les conditions d'une redynamisation durable du cœur de leur agglomération. En vue de la prolongation du dispositif, une évaluation du programme a été réalisée en 2022. Au total, les actions mises en œuvre dans le cadre du programme national « Action Cœur de Ville » ont généré près de 82 millions d'euros d'investissement sur le territoire.

Également, sept communes de la CABA ont été sélectionnées dans le cadre du **programme « Petites Villes de Demain »** : JUSSAC, NAUCELLES, SAINT-PAUL-DES-LANDES, SAINT-SIMON, SANSAC-DE-MARMIESSE, VEZAC et YTRAC. Après la signature de la convention d'adhésion, le programme est entré en 2022 dans la phase d'élaboration de la stratégie urbaine et économique de revitalisation.

Par ailleurs, la CABA a candidaté et a été retenue pour bénéficier d'un déploiement accéléré du **Plan National de Lutte contre les Logements Vacants**. Ainsi, les services de l'EPCI bénéficient de l'outil numérique Zéro Logement Vacant recensant les logements vacants depuis plus de deux ans, afin d'accompagner les propriétaires vers la remise sur le marché de leurs biens. Les logements situés dans le périmètre de l'OPAH-RU ont été ciblés dans un premier temps et les propriétaires de près de 270 logements structurellement vacants ont d'ores-et-déjà été contactés.

#### 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 :**

Dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain (PRU) de Marmiers, le relogement des ménages concernés par une opération de démolition a été engagé pleinement à partir de la fin d'année 2019. **Le processus de relogement de la Résidence Clémenceau** s'est engagé en 2021 et il reste 19 ménages à reloger. Celui-ci devrait s'achever en début d'année 2023. Par ailleurs, **la première opération de reconstitution de l'offre** a été livrée en 2022 avec 4 logements individuels aux Haras à Aurillac.

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)**. Cette même année, les objectifs de la loi LEC sur le territoire intercommunal atteignent les résultats suivants :



- 21% des attributions hors QPV à des ménages dont les ressources sont inférieures au 1<sup>er</sup> quartile de revenu ou aux ménages relogés dans le cadre du NPNRU (objectif de 25% minimum) ;
- 71% des propositions d'attributions en QPV en direction de ménages dont les ressources sont supérieures au 1<sup>er</sup> quartile de revenu (objectif de 50% minimum).

La CABA s'est engagée à réaliser le bilan annuel des attributions et à en assurer la restitution. Le diagnostic de l'occupation du parc social à l'échelle des résidences est actualisé tous les 2 ans sur la base de l'enquête OPS. Globalement, **le nombre de logements dans des résidences fragiles ou très fragiles est en régression**, alors que le nombre de logements dans des résidences équilibrées ou sans grande fragilité est en augmentation. Néanmoins, 24 résidences qui étaient plus ou moins équilibrées sont désormais « très fragiles ».

La CABA est tenue d'élaborer un dispositif de **cotation de la demande de logement social** avant le 31/12/2023. Un travail partenarial a permis d'élaborer en 2022 un dispositif sur une proposition de l'AURA HLM et des deux bailleurs sociaux du territoire. Ce projet a été présenté en Conférence Intercommunale du Logement et sera testé au 1<sup>er</sup> semestre 2023 avant sa validation définitive.

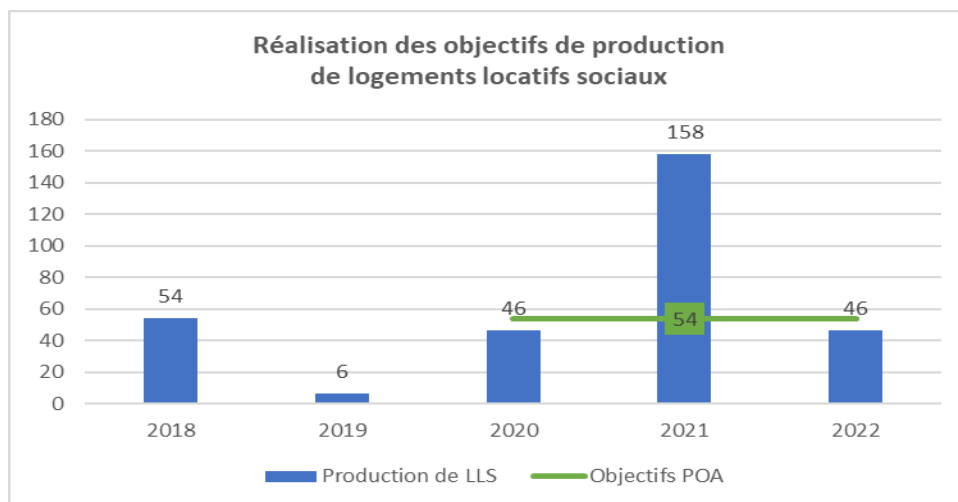
**E/ FICHE-ACTION 5 : FAVORISER LE REEQUILIBRAGE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX ENTRE LES COMMUNES ET LES QUARTIERS**

**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 ;
- 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, **62 logements locatifs sociaux par an** ont été mis en service (avec un pic de production en 2021 correspondant à la livraison de la Résidence Darwin pour 100 logements).

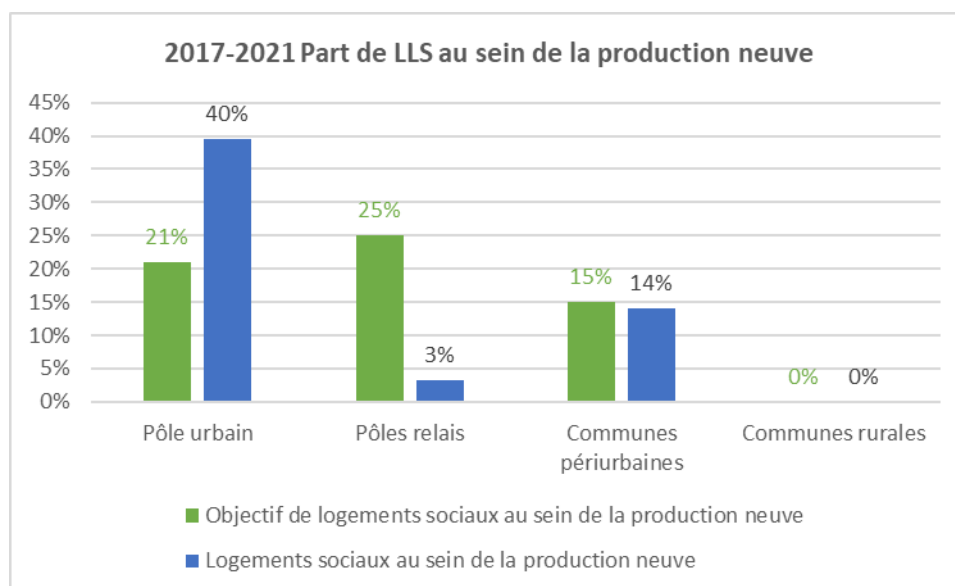


Sources : Bailleurs sociaux, PLUiH.

En 2022, **46 logements locatifs sociaux ont été mis en service** (hors reconstitution de l'offre) :

Commune	Nombre de LLS
AURILLAC	24
SAINT-PAUL-DES-LANDES	10
YTRAC	12
<b>TOTAL</b>	<b>46</b>

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 de 5 dernières années (les données de 2022 n'étant pas disponibles), la part des logements sociaux dans la production neuve est **bien supérieure à l'objectif dans le pôle urbain**, en partie du fait de la livraison de la Résidence Darwin mais pas uniquement. A l'inverse, **dans les pôles relais, la production de logements locatifs sociaux est très faible au regard de l'objectif**. Avec 14% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve, les communes périurbaines atteignent quasiment l'objectif du POA.



Sources : Sitadel, Bailleurs sociaux, PLUiH.

En 2022, **33 logements ont fait l'objet d'une décision de financement** de la part de l'Etat dont 8 de PLAI :

Commune	Nombre de LLS	dont PLS	dont PLUS	dont PLAI
AURILLAC	22	10	9	3
JUSSAC	3		2	1
NAUCELLES	4		2	2
VEZAC	2		1	1
YTRAC	2		1	1
<b>TOTAL</b>	<b>33</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>8</b>



En 2021, il y a eu 1 583 demandes de logement locatif social pour 1 attribution.

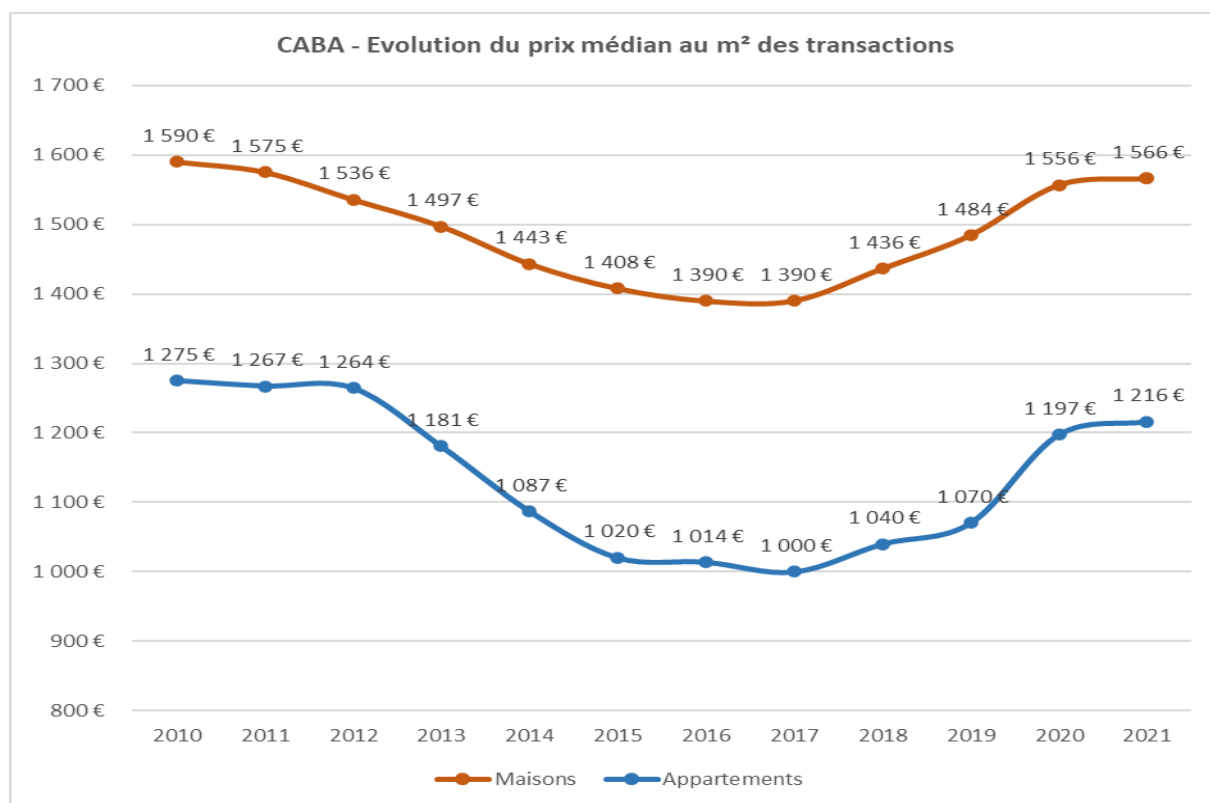
**F/ FICHE-ACTION 6 : PROPOSER UNE OFFRE EN PRIMO-ACCESSION PERMETTANT AUX JEUNES ET AUX FAMILLES DE SE MAINTENIR SUR LE TERRITOIRE**

**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 :**

Après plusieurs années de baisse, les prix de ventes moyens des logements sont en progression depuis 2017. En 2021, on atteint 1 566 €/m<sup>2</sup> pour les maisons et 1 216 €/m<sup>2</sup> pour les appartements.



Source : DV3F.

**En 2022, 17 logements individuels ont été livrés en accession sociale**

Commune	Nombre de PSLA
NAUCELLES	13
YTRAC	4
<b>TOTAL</b>	<b>17</b>

Parallèlement, **32 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 2022, dont 15 logements collectifs.

Concernant les ventes de logements locatifs sociaux à l'occupant, les données 2022 ne sont pas encore disponibles. **En 2021, 3 LLS ont été vendus à leur occupant** sur les communes de : JUSSAC (1), NAUCELLES (1) et YOLET (1).

### 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.

Par ailleurs, en finançant les projets de propriétaires bailleurs dans le cadre des OPAH, la CABA participe à la production de logements conventionnés. En 2022, ce sont **28 logements locatifs qui ont été ainsi financés** dans le cadre de l'OPAH-RU « Action Cœur de Ville ». Au total, le territoire communautaire compte en 2022, **354 logements locatifs privés conventionnés**.

## H/ FICHE-ACTION 8 : ACCOMPAGNER LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ET 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 de l'OPAH-RU « Action Cœur de Ville », 3 logements ont bénéficié en 2022 d'aides pour la réalisation de travaux d'adaptation à la perte d'autonomie.

**10 logements seniors** ont été livrés en 2022 au Moinac sur la commune de SAINT-PAUL-DES-LANDES (4 PLAI et 6 PLUS).

## 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 18 terrains locatifs familiaux d'ici 2027, permettant la réduction d'autant d'emplacements sur l'aire des Dinandiers à AURILLAC, ainsi que la transformation de l'aire des Granges en 5 terrains locatifs familiaux.

En 2022, **8 logements PLAI ont fait l'objet d'une décision** de financement de la part de l'Etat, soit 35% des logements locatifs sociaux (hors PLS).

En 2022, 28 logements financés dans le cadre de l'OPAH-RU « Action Cœur de Ville » seront **conventionnés après travaux** en logement « social » ou « très social », ou selon le nouveau conventionnement « Loc'Avantages ».

## J/ FICHE-ACTION 10 : PLACER LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION AU CŒUR 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 ».

Un comité technique de la CIL ainsi que des groupes de travail thématiques ont été mis en place avec les partenaires du logement social. Par ailleurs, la **Conférence Intercommunale du Logement (CIL)** s'est réunie en 2022 notamment pour prendre acte du bilan annuel de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

Par ailleurs, 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. Un bilan complet sera réalisé à la fin d'une période triennale et présenté au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH).

**Récapitulatif de la production de logements neufs en moyenne sur la période 2017-2021**

	Objectif de production neuve horizon 2030	Objectif de reconquête de l'existant horizon 2030	Objectif de production neuve annuel (nb lgts)	Objectif de reconquête de l'existant annuel (nb lgts)	Nombre de logements construits 2017-2021	Moyenne annuelle du nombre de lgts construits 2017-2021
ARPAJON-SUR-CERE	450	Obj. libre	45	-	160	32
AURILLAC	1100	300	110	30	439	88
<b>Total Cœur d'Agglomération</b>	<b>1550</b>	<b>300</b>	<b>155</b>	<b>30</b>	<b>599</b>	<b>120</b>
JUSSAC	140	Obj. libre	14	-	33	7
SAINT-PAUL-DES-LANDES	140	Obj. libre	14	-	28	6
<b>Total Pôles relais</b>	<b>280</b>	<b>Obj. libre</b>	<b>28</b>	<b>-</b>	<b>61</b>	<b>12</b>
AYRENS	25	Obj. libre	3	-	3	1
CARLAT	15	Obj. libre	2	-	8	2
CRANDELLES	40	Obj. libre	4	-	23	5
GIOU-DE-MAMOU	45	Obj. libre	5	-	5	1
LABROUSSE	20	Obj. libre	2	-	8	2
LACAPELLE-VIESCAMP	25	Obj. libre	3	-	4	1
MARMANHAC	25	Obj. libre	3	-	5	1
NAUCELLES	120	Obj. libre	12	-	95	19
REILHAC	50	Obj. libre	5	-	12	2
SAINT-SIMON	55	Obj. libre	6	-	19	4
SANSAC-DE-MARMIESSE	90	Obj. libre	9	-	22	4
TEISSIERES-DE-CORNET	10	Obj. libre	1	-	8	2
VELZIC	15	Obj. libre	2	-	11	2
VEZAC	80	Obj. libre	8	-	73	15
YOLET	20	Obj. libre	2	-	8	2
YTRAC	230	Obj. libre	23	-	88	18
<b>Total Espace périurbain</b>	<b>865</b>	<b>Obj. libre</b>	<b>87</b>	<b>-</b>	<b>392</b>	<b>78</b>
LAROQUEVIELLE	19	Obj. libre	2	-	1	0
LASCELLES	6	Obj. libre	1	-	1	0
MANDAILLES-SAINT-JULIEN	8	Obj. libre	1	-	9	2
SAINT-CIRGUE-DE-JORDANNE	9	Obj. libre	1	-	1	0
VEZELS-ROUSSY	14	Obj. libre	1	-	1	0
<b>Total Communes rurales</b>	<b>56</b>	<b>Obj. libre</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>13</b>	<b>3</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2751</b>	<b>300</b>	<b>275</b>	<b>30</b>	<b>1065</b>	<b>213</b>

Sources : Sitadel, PLUiH

**ENTREE EN VIGUEUR ET SUIVI DU PLAN LOCAL D'URBANISME****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 demandé aux élus de faire remonter les demandes d'évolution du règlement (graphique, écrit ou OAP) concernant le territoire des communes. Ces demandes ont été présentées lors de la commission aménagement du territoire communautaire du 26 novembre 2020 où il a été proposé de lancer une ou 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.

Au cours de l'année 2021, 9 procédures de révisions allégées, 1 procédure de modification et 1 de modification simplifiée ont été lancées. Les études ont été confiées au groupement CITADIA Conseil / EVEN Conseil par le biais d'un accord cadre notifié en octobre 2021. Ces procédures devraient être finalisées fin 2022.

**2- 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.

Par ailleurs, depuis le 1<sup>er</sup> 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.



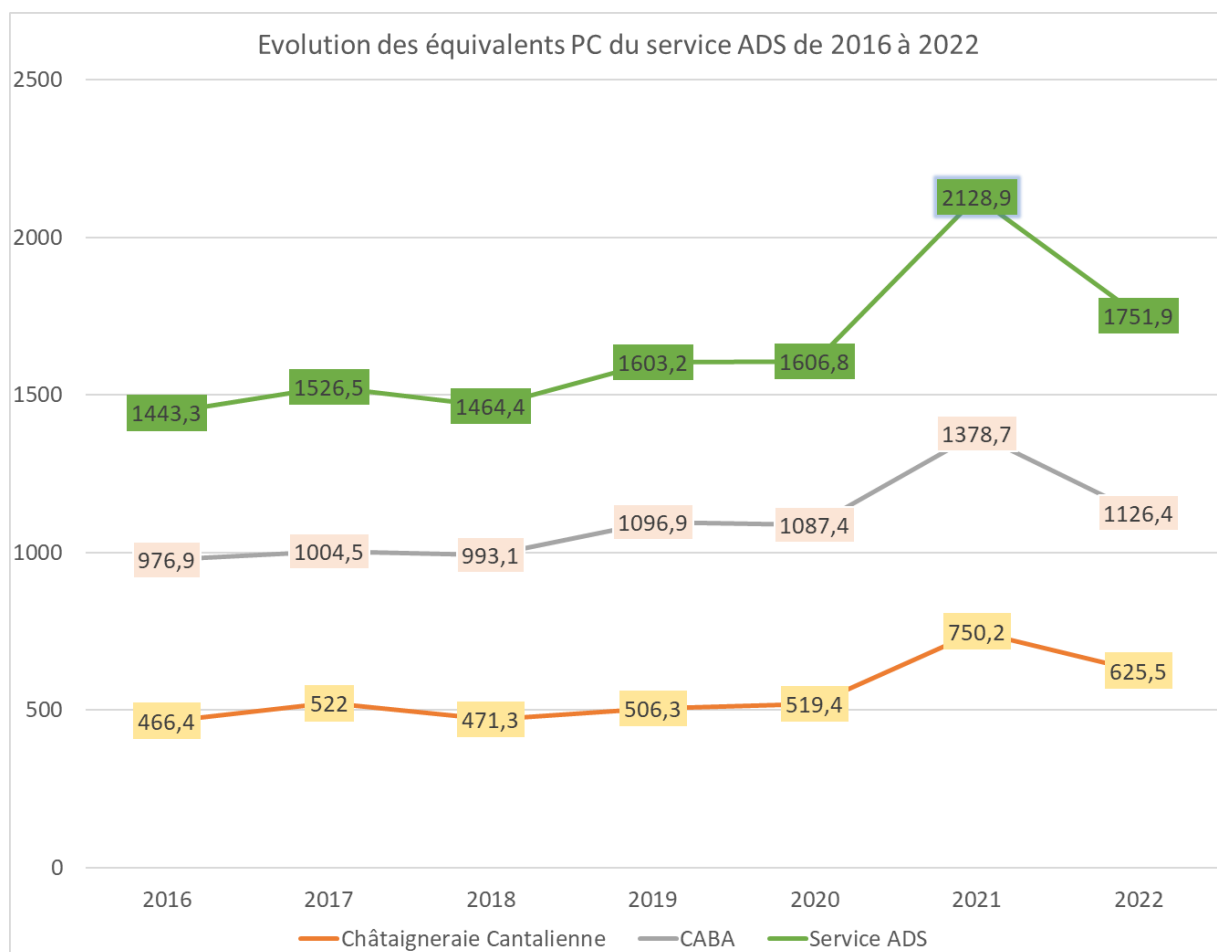
**BILAN DE L'ANNEE 2022**

Entre le 1er janvier et le 31 décembre 2022, ce sont 2327 dossiers qui ont été instruits par le service ADS représentant **1751.9 équivalents permis de construire** selon la répartition suivante :

- **CABA : 1500 dossiers** (1755 dossiers en 2021) **représentant 1123.4 équivalents permis de construire** (1378.7 en 2021),
- **Châtaigneraie Cantalienne : 827 dossiers** (967 dossiers en 2021) **représentants 625.5 équivalents permis de construire** (750.2 en 2021).

**Le volume de dossiers instruits par le service ADS a donc diminué de 18% en 2022 par rapport à 2021.**

Ci-dessous, les courbes d'évolution du nombre d'équivalents permis de construire entre 2016 et 2022 :



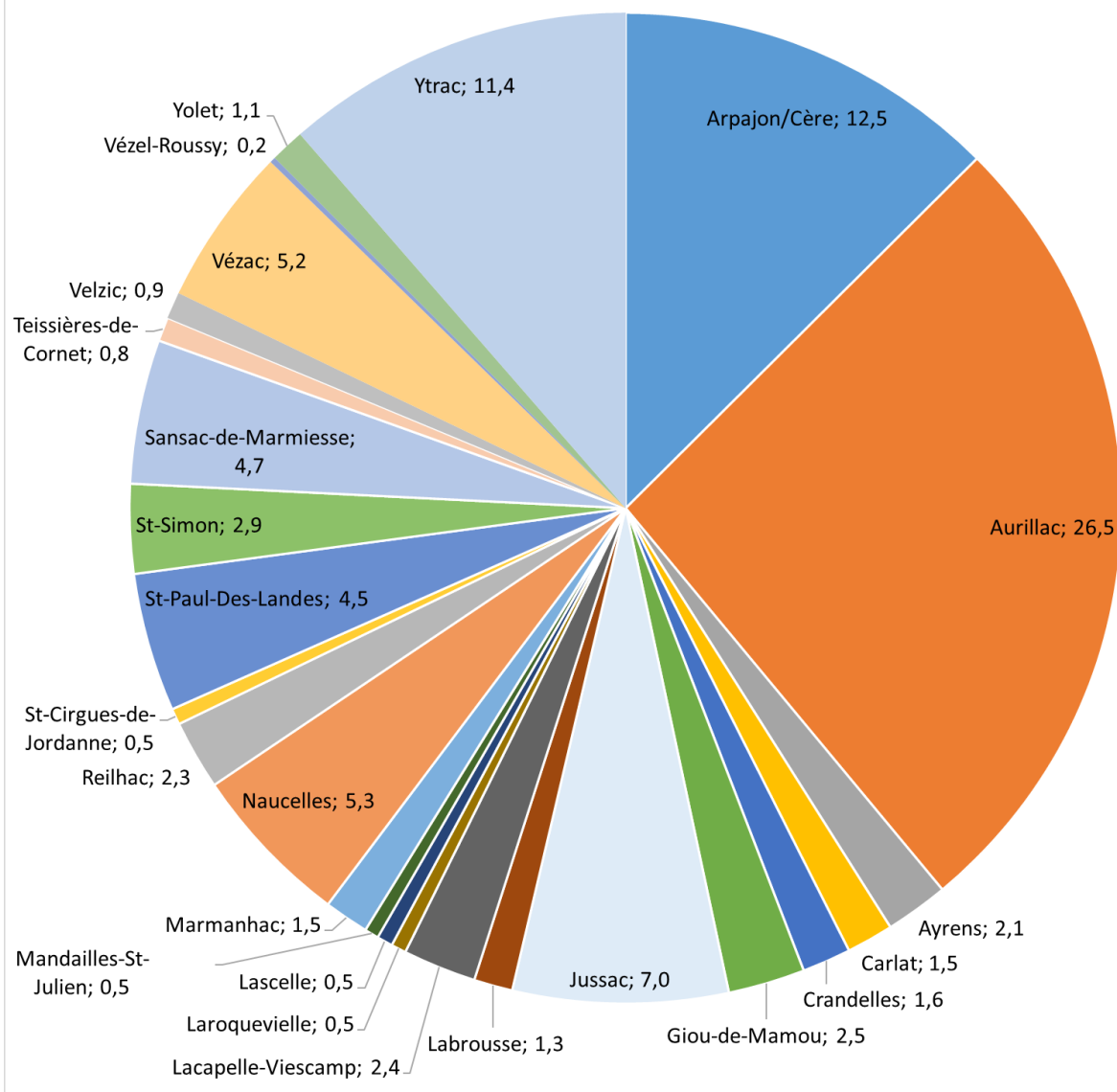
Le détail de l'activité du service concernant les types de dossiers instruits et la répartition des dossiers par commune vous est présenté dans les tableaux et graphiques ci-dessous.

**Récapitulatif des dossiers déposés par commune s**  
**entre le 1/01/2022 et le 31/12/2022**

ID : 015-241500230-20230209-DEL\_2023\_016-DE

Commune	Cub	DP	PC	PA	PD	Total dossier s	Equivalen t PC
Arpajon/Cère	19	117	48	3	0	369	141,1
Aurillac	5	318	55	12	5	1267	298
Ayrens	2	22	7			72	23,2
Carlat	4	18	3			46	17,2
Crandelles	2	13	8			36	17,9
Giou-de-Mamou		24	9	2		55	28,2
Jussac	2	66	30	1	1	168	79
Labrousse		16	3			19	14,2
Lacapelle-Viescamp		27	8			50	26,9
Laroquevieille		5	2			7	5,5
Lascelle	9	2			1	42	5,8
Mandailles-St-Julien	1	4	2			7	5,2
Marmanhac	2	12	6	1		44	16,4
Naucelles	3	45	26	1		133	59,9
Reilhac	5	25	6			69	25,5
St-Cirgues-de-Jordanne	2	3	3			14	5,9
St-Paul-Des-Landes	1	52	13	1		98	51
St-Simon	6	32	8			76	32,8
Sansac-de-Marmiesse	4	52	15			114	53
Teissières-de-Cornet	3	8	2			19	8,8
Velzic	5	4	5			35	9,8
Vézac	6	54	18			123	58,2
Vézél-Roussy		3	0			14	2,1
Yolet	1	13	3			39	12,5
Ytrac	15	125	34		1	284	128,3
<b>Total</b>	<b>97</b>	<b>1060</b>	<b>314</b>	<b>21</b>	<b>8</b>	3200	<b>1126,4</b>

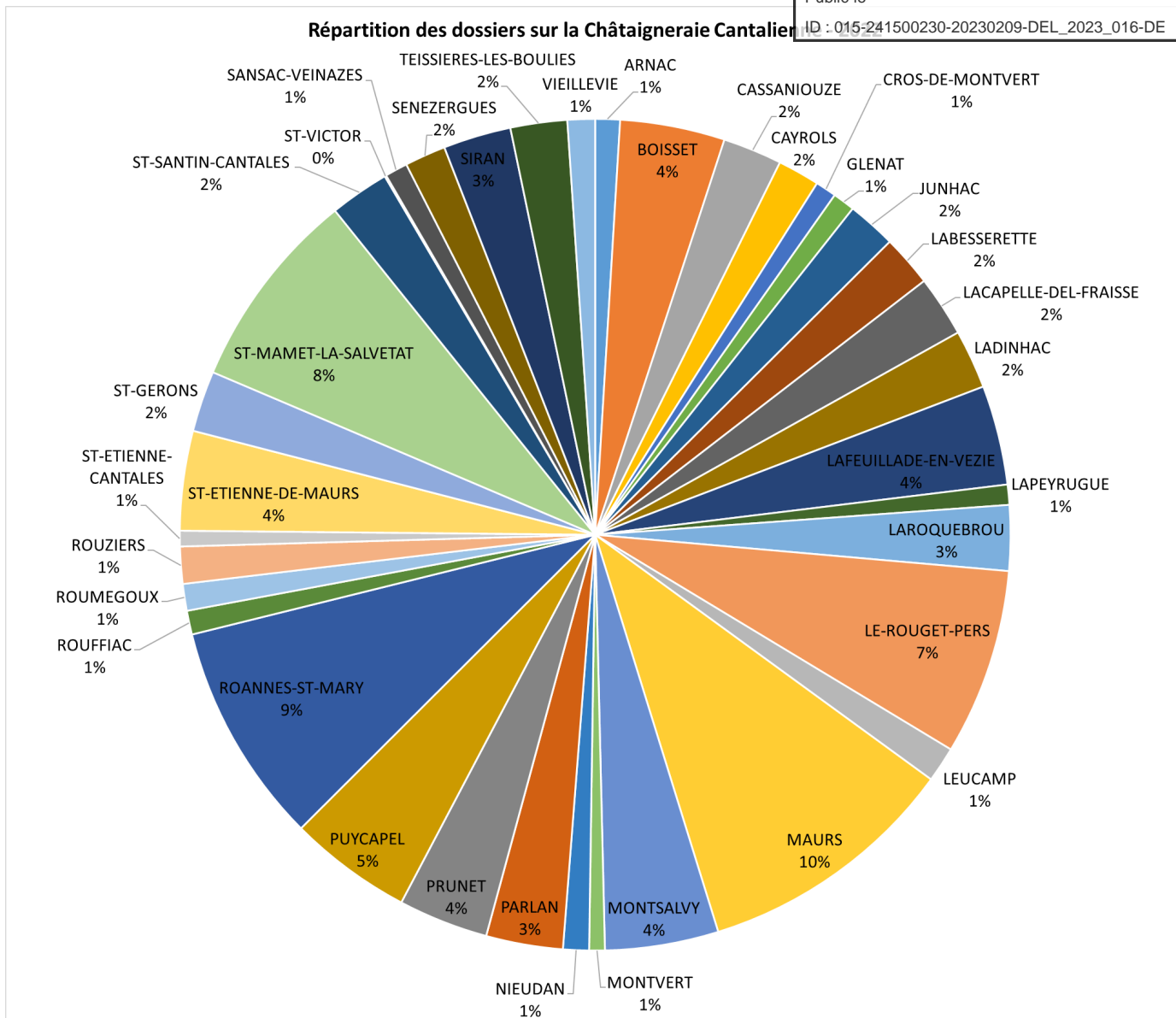
### Répartition des dossiers sur la CABA - 2022



**Récapitulatif des dossiers déposés par commune sur la Châtaigneraie Cantalienne**  
**entre le 1/01/2022 au 31/12/2022**

Commune	Cub	DP	PC	PA	PD	Total dossiers	Equivalent PC
ARNAC	2	6	1			9	6
BOISSET	2	21	10			33	25,5
CASSANIOUZE	1	14	3	1		19	14,4
CAYROLS	1	8	3	1		13	10,2
CROS-DE-MONTVERT		3	3			6	5,1
GLENAT	3	6	0			9	5,4
JUNHAC	1	5	8			14	11,9
LABESSERETTE	3	5	7		1	16	12,5
LACAPELLE-DEL-FRAISSE	2	10	7			19	14,8
LADINHAC		9	8			17	14,3
LAFEUILLADE-EN-VEZIE	3	20	7	1	1	32	24,2
LAPEYRUGUE	1	5	1			7	4,9
LAROQUEBROU	1	21	0		1	23	15,9
LE-ROUGET-PERS	11	35	14	2		62	45,3
LEUCAMP		8	3			11	8,6
MAURS	11	56	17		4	88	63,8
MONTSALVY	6	22	9		1	38	27,6
MONTVERT		4	1			5	3,8
NIEUDAN		9	0			9	6,3
PARLAN	1	13	8	1		23	18,7
PRUNET	3	21	6			30	21,9
PUYCAPEL	2	26	11			39	30
ROANNES-ST-MARY	17	27	27	1		72	53,9
ROUFFIAC	1	2	4			7	5,8
ROUMEGOUX		5	3			8	6,5
ROUZIERS		6	4		1	11	9

<b>ST-ETIENNE-CANTALES</b>		4	1			5	<b>3,8</b>
<b>ST-ETIENNE-DE-MAURS</b>		26	6			32	<b>24,2</b>
<b>ST-GERONS</b>		14	5			19	<b>14,8</b>
<b>ST-MAMET-LA-SALVETAT</b>	8	30	24		1	63	<b>49</b>
<b>ST-SANTIN-CANTALES</b>	4	7	8			19	<b>14,5</b>
<b>ST-VICTOR</b>	1	0	0			1	<b>0,4</b>
<b>SANSAC-VEINAZES</b>		5	2			7	<b>5,5</b>
<b>SENEZERGUES</b>	1	8	4			13	<b>10</b>
<b>SIRAN</b>		15	6			21	<b>16,5</b>
<b>TEISSIERES-LES-BOULIES</b>	5	4	9			18	<b>13,8</b>
<b>VIEILLEVIE</b>		7	1		1	9	<b>6,7</b>
<b>TOTAL</b>	<b>91</b>	<b>487</b>	<b>231</b>	<b>7</b>	<b>11</b>	<b>827</b>	<b>625,5</b>



### **L'INSTRUCTION DES DÉCLARATIONS D'INTENTION D'ALIÉNER**

Concernant l'exercice du droit de préemption urbain, sur l'année 2022, ce sont **1357 Déclarations d'Intention d'Aliéner** qui ont été déposées sur le territoire de la CABA soit un niveau équivalent à 2021.

### **DEMATÉRIALISATION DES DAU ET DES DIA**

L'Ordonnance n° 2005-1516 du 8 décembre 2005 relative aux échanges électroniques entre les usagers et les autorités administratives a instauré le principe de la Saisine par Voie Electronique (SVE). Selon les dispositions des articles L112-8 et suivants du Code des Relations entre le Public et les Administrations, la SVE permet aux usagers de saisir l'administration (Etat et collectivités territoriales) de manière dématérialisée, selon les modalités mises en œuvre par ces derniers (email, formulaire de contact, télé services etc.) dans le respect du cadre juridique général.

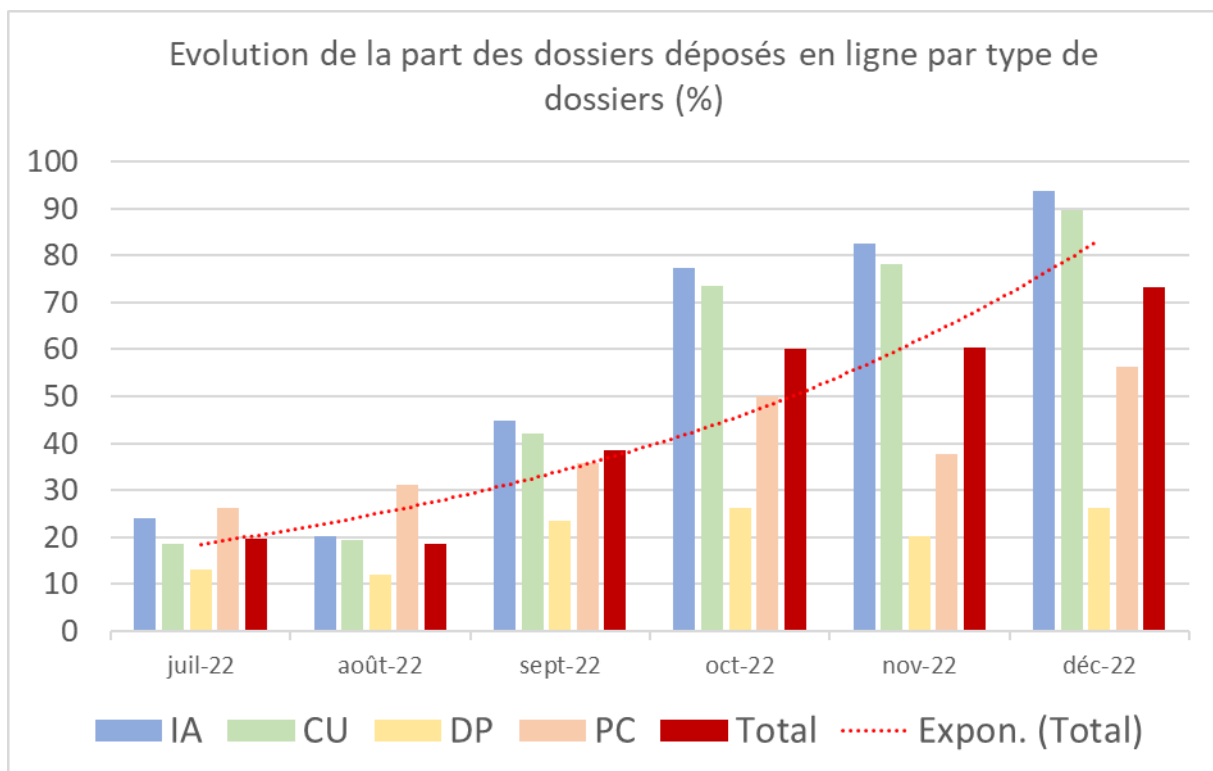
Après avoir été plusieurs fois repoussée, l'application de la SVE aux Demandes d'Autorisation d'Urbanisme (DAU) sera effective au 1er janvier 2022. Elle est accompagnée par l'obligation faite par l'article 62 de la loi Elan, pour les communes supérieures à 3 500 habitants, de traiter de manière dématérialisée les dossiers déposés de manière dématérialisée.

Les communes de la CABA et de la Châtaigneraie Cantalienne (CCCC) ayant choisi de confier l'instruction des ADS à un service commun mutualisé, celui-ci a souhaité mener une étude préalable en vue d'effectuer un état des lieux puis de réfléchir à l'organisation optimale permettant de répondre aux futures contraintes réglementaires, de manière à apporter aux élus des communes et des deux EPCI les éléments d'aide à la décision nécessaires.

L'étude, confiée au cabinet spécialisé ACTIV Conseil, a été réalisée de septembre 2021 à juin 2022. Elle a permis de définir et de mettre en œuvre une organisation « cible » validée par délibération du Conseil Communautaire de la Châtaigneraie Cantalienne en date du 17 février 2022 et de la CABA en date du 10 février 2022.

Une nouvelle démarche en ligne a donc été mise en œuvre depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022 pour le dépôt des demandes d'urbanisme (CU, DP, PC, PD et PA) mais également pour les DIA pour les 62 communes membres du services ADS.

Ci-dessous, l'évolution de la part des dossiers déposés de manière dématérialisée sur les 6 premiers mois de mise en œuvre du service :



On note qu'au bout de 6 mois, la quasi-totalité des dossiers de certificats d'urbanisme (90%) et de déclarations d'intention d'aliéner (94%) sont déposés en ligne. Plus de 50% des demandes de permis de construire et près de 30% des demandes de déclarations préalables sont également déposées via le portail de l'urbanisme.

## **PERSPECTIVES 2023**

### **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.

### **Aller plus loin dans la dématérialisation**

L'année 2022 a été consacrée à la mise en œuvre de la dématérialisation du début de la « chaîne d'instruction » des demandes d'autorisation d'urbanisme (dépôt des dossiers et consultation des services).

Les années 2023 et 2024 seront axées sur la dématérialisation de la fin de la « chaîne d'instruction » à savoir les signatures électroniques des actes et la dématérialisation du contrôle de légalité.

### **Le bilan de la consommation foncière**

La Charte de gouvernance post approbation du PLUi-H prévoyait la réalisation d'un bilan de la consommation foncière 3 ans après son approbation. A l'occasion du bilan triennal du volet Habitat du PLUi-H, un zoom sera fait sur la consommation foncière.

Une consultation va être lancée au 1<sup>er</sup> trimestre en vue de sélectionner le bureau d'études en charge de ce bilan. La réalisation du bilan est attendue pour la fin de l'année 2023.