



Bilan à mi-parcours du volet habitat du PLUi-H

Années 2020-2021-2022

--

CA du Bassin d'Aurillac

SOMMAIRE



01

Evolution générale du
contexte local depuis
l'élaboration du diagnostic
du PLUiH

03

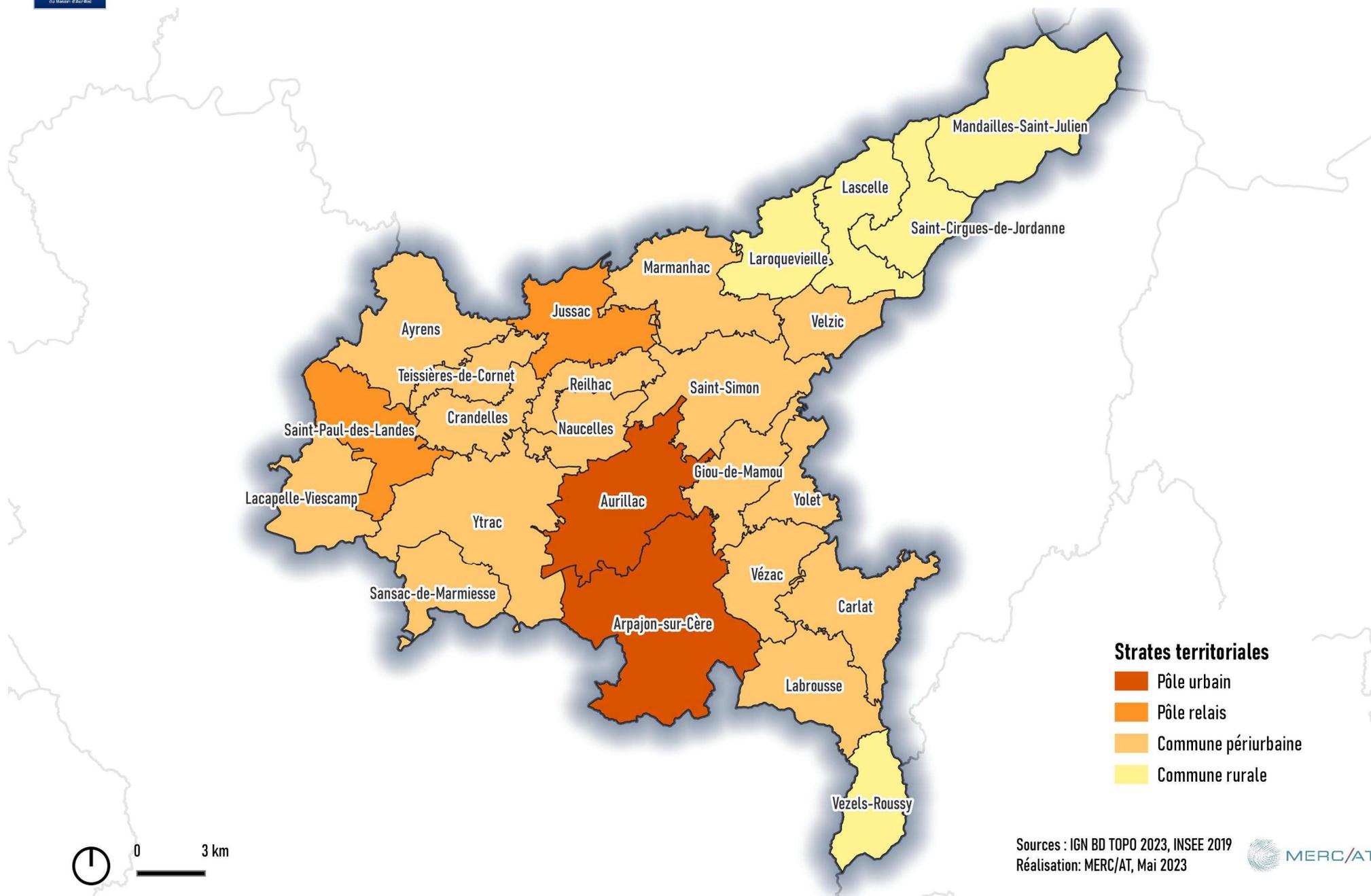
Perspectives

02

Bilan action par action



1 Evolution générale du
contexte local depuis
l'élaboration du
diagnostic du PLUiH



Sources : IGN BD TOPO 2023, INSEE 2019
Réalisation: MERC/AT, Mai 2023

EVOLUTION GÉNÉRALE DU CONTEXTE LOCAL DEPUIS L'ÉLABORATION DU DIAGNOSTIC DU PLUIH



53 538 habitants en 2020 (INSEE)
Soit **+0,1 % par an depuis 2014**



dont **+0,4 %** lié au **solde migratoire**
et **-0,3 %** lié au **solde naturel**



25 700 habitants en 2020 à **Aurillac**
En recul de **-0,3 % par an**
Un **net ralentissement** de la baisse
démographique

Un gain de **0,6 % par an hors**
Aurillac

Depuis 2014, le territoire est en **légère croissance démographique**. Cette tendance est à **observer favorablement**, dans le sens où :

- elle marque **une inflexion** par rapport à la période 2008-2013 (forte décroissance)
- la CABA **conforte sa place à l'échelle départementale** : il s'agit du seul EPCI départemental à s'inscrire en croissance démographique ; le Cantal étant marqué par une décroissance de l'ordre de -0,3 % par an sur la même période.

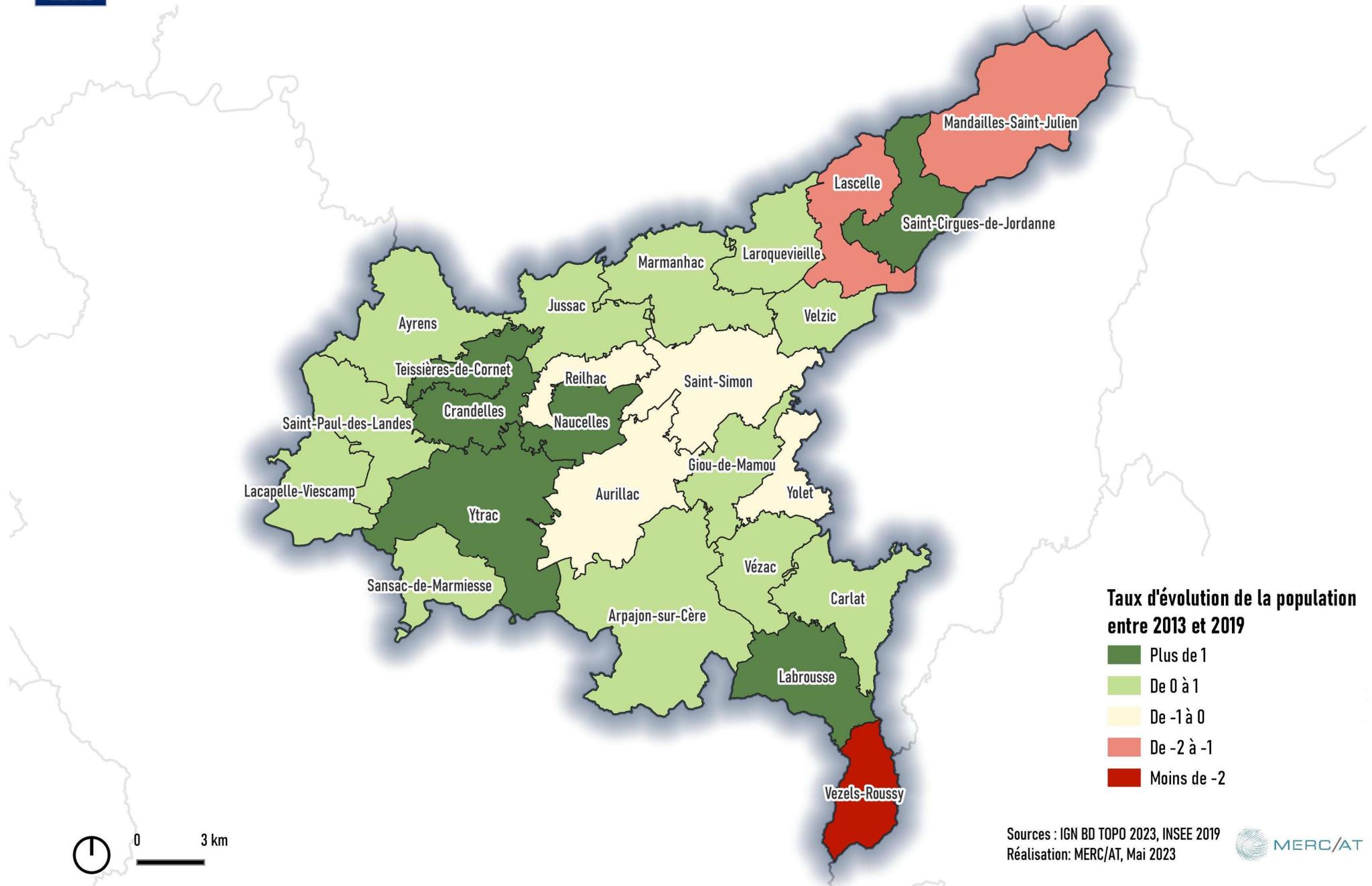
Autre élément favorable : **l'amélioration du solde migratoire, nettement positif**, mais qui compense juste le déficit naturel lié au vieillissement de la population.

Le poids de la ville d'Aurillac poursuit sa **baisse au sein de l'agglomération**, avec cependant un net ralentissement (-1,5 % par an entre 2008 et 2013). Si cette tendance ne s'inscrit pas dans l'objectif de croissance fixé au PLUiH (*retour d'une croissance démographique pour chaque commune*), la ville est également marquée par un **renversement de tendance concernant son attractivité migratoire** avec un solde qui devient positif (**+0,5 %**).

Sur le reste du territoire, les pôles relais et communes périurbaines sont marqués par des croissances dynamiques (portées par des soldes naturels et migratoires positifs) tandis que les communes rurales sont en décroissance.

Evolution de la population par commune entre 2013 et 2019

CA du Bassin d'Aurillac



EVOLUTION GÉNÉRALE DU CONTEXTE LOCAL DEPUIS L'ÉLABORATION DU DIAGNOSTIC DU PLUIH



1,96 personnes par ménage en 2020
Contre **2,04 en 2013**

Le **desserrement des ménages se poursuit sur la CABA** mais ralentit fortement sur le pôle urbain, tandis qu'il s'accélère sur le reste du territoire, communes où la croissance des personnes âgées est rapide et où le potentiel de décohabitation reste plus important.

740 ménages supplémentaires



Dont :

+ 1060 personnes seules
+ 300 familles monoparentales

Le **nombre de ménages continue de croître** sur le territoire, participant à la nécessité de production de nouveaux logements.

Ces besoins sont **orientés vers les ménages de petite taille (personnes seules) mais aussi en direction des familles monoparentales** ; qui sont les deux seules catégories de ménages en croissance sur la CABA.

Mais :

- 200 couples sans enfant
- 350 couples avec enfant(s)

A l'inverse le nombre de couples, avec ou sans enfant, est en net recul.

Ceci vient donc confirmer la nécessité de **diversifier les solutions de logement** sur le territoire, notamment en direction de **logements de plus petite taille et abordables**.

EVOLUTION GÉNÉRALE DU CONTEXTE LOCAL DEPUIS L'ÉLABORATION DU DIAGNOSTIC DU PLUIH

25 912 emplois localisés en 2020
Contre 25 859 en 2013



+ 1100 emplois salariés privés
entre 2016 et 2021

85 % des emplois localisés à
Aurillac
Alors que seulement **45 % des**
actifs occupés y résident

Taux de chômage : **4 %**
(données Pôle Emploi T4 2022)

7,2 % à l'échelle nationale



22 270 € par an
Revenu médian par UC, sur la
CABA en 2020
21 140 € par an à l'échelle
départementale
22 400 € à l'échelle nationale

Sur le plan économique, la CABA est marquée par des évolutions favorables : le **nombre total d'emplois se stabilise** (alors qu'il était en forte décroissance au cours des 5 années précédentes) ; **l'emploi salarié privé est en croissance** depuis 2016 et le **nombre de demandeurs d'emploi est en net recul**, pour atteindre en 2022 **son plus faible niveau depuis 14 ans**.

Ce contexte marque la **nécessité de renouveler les classes actives** sur le territoire, au regard de l'évolution de la pyramide des âges, aujourd'hui déjà marquée par une surreprésentation de la population de 50 ans et +

Parallèlement, on observe une progression des actifs occupés demeurant en dehors d'Aurillac, alors que la très grande majorité des emplois est localisée dans la ville-centre. Cette situation induit une **progression des déplacements domicile-travail**.

Les revenus des résidents sont en hausse mais restent légèrement inférieurs à la moyenne nationale.

EVOLUTION GÉNÉRALE DU CONTEXTE LOCAL DEPUIS L'ÉLABORATION DU DIAGNOSTIC DU PLUIH

Sur la CABA, le marché immobilier de la transaction est marqué par un **dynamisme important** au cours des dernières années et porté de manière égale par les appartements et les maisons. Les transactions sont à un niveau élevé et suivent une **tendance à la hausse** depuis 2018 ; avec environ 800 transactions annuelles au cours des deux dernières années.

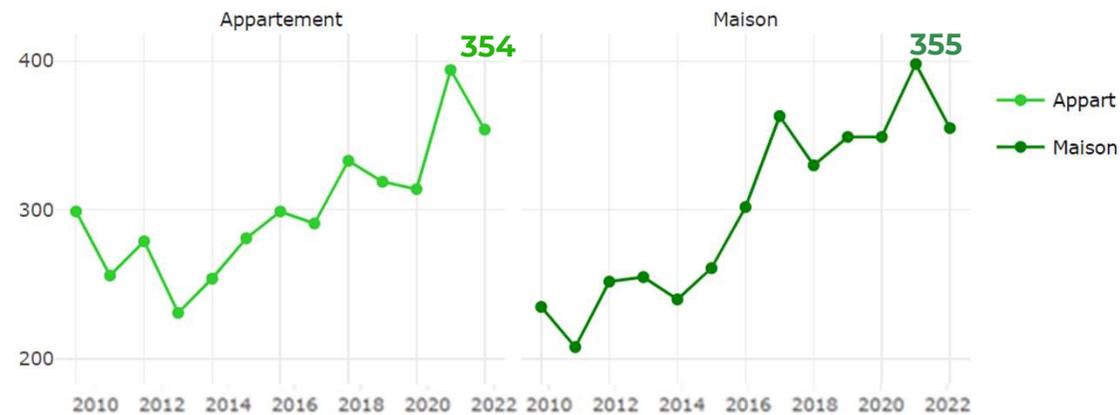
Les prix suivent également une tendance haussière bien qu'ils restent abordables :

- Il faut compter **1270 € / m² pour un appartement en 2022** (1060 € / m² pour les 25 % des appartements les moins chers et 1584 € / m² pour les 25 % des appartements les plus chers) – soit **un niveau très proche de la moyenne départementale** (Aurillac accueillant une forte part de l'offre collective du Cantal) mais **bien inférieure à la moyenne nationale** (3320 € / m²)
- Et **171 000 € pour une maison** (128 K€ pour les 25 % des maisons les moins chères et près de 220 K€ pour les 25 % des maisons les plus chères) – soit un **niveau bien plus élevé que la moyenne départementale (110 K€)**, mais inférieur à la moyenne nationale (1560 € / m², contre 1990 €/m² en France métro).

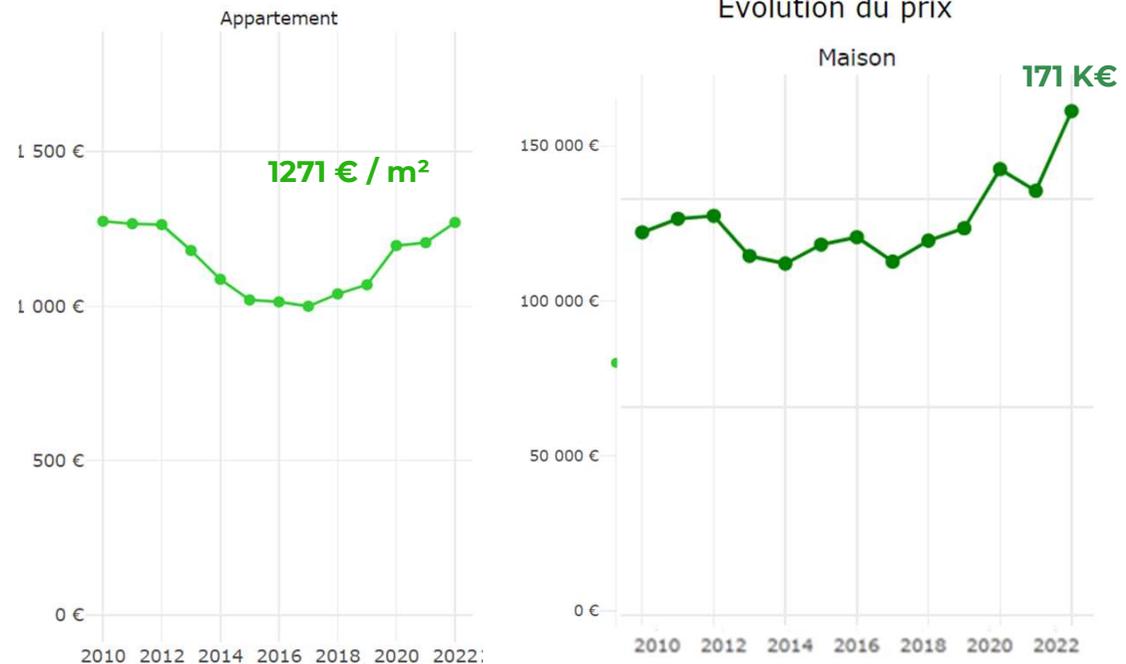
Entretien agents immobiliers

- « Par manque de construction neuve, le parc ancien reste attractif, mais les effets de la hausse des taux se font ressentir : les ménages se trouvent en difficulté pour acquérir des biens avec pour conséquence une baisse des prix à la vente.
- Depuis la période post covid, les agents immobiliers observent des baisses de l'ordre de 10 à 20%. Une maison qui se vendait autour de 230 000 € -240 000 € dans les communes attractives (Ytrac, Vézac, Arpajon...) peine à se vendre à 200 000 € aujourd'hui. »

Evolution du nombre de mutations



Evolution du prix au m²

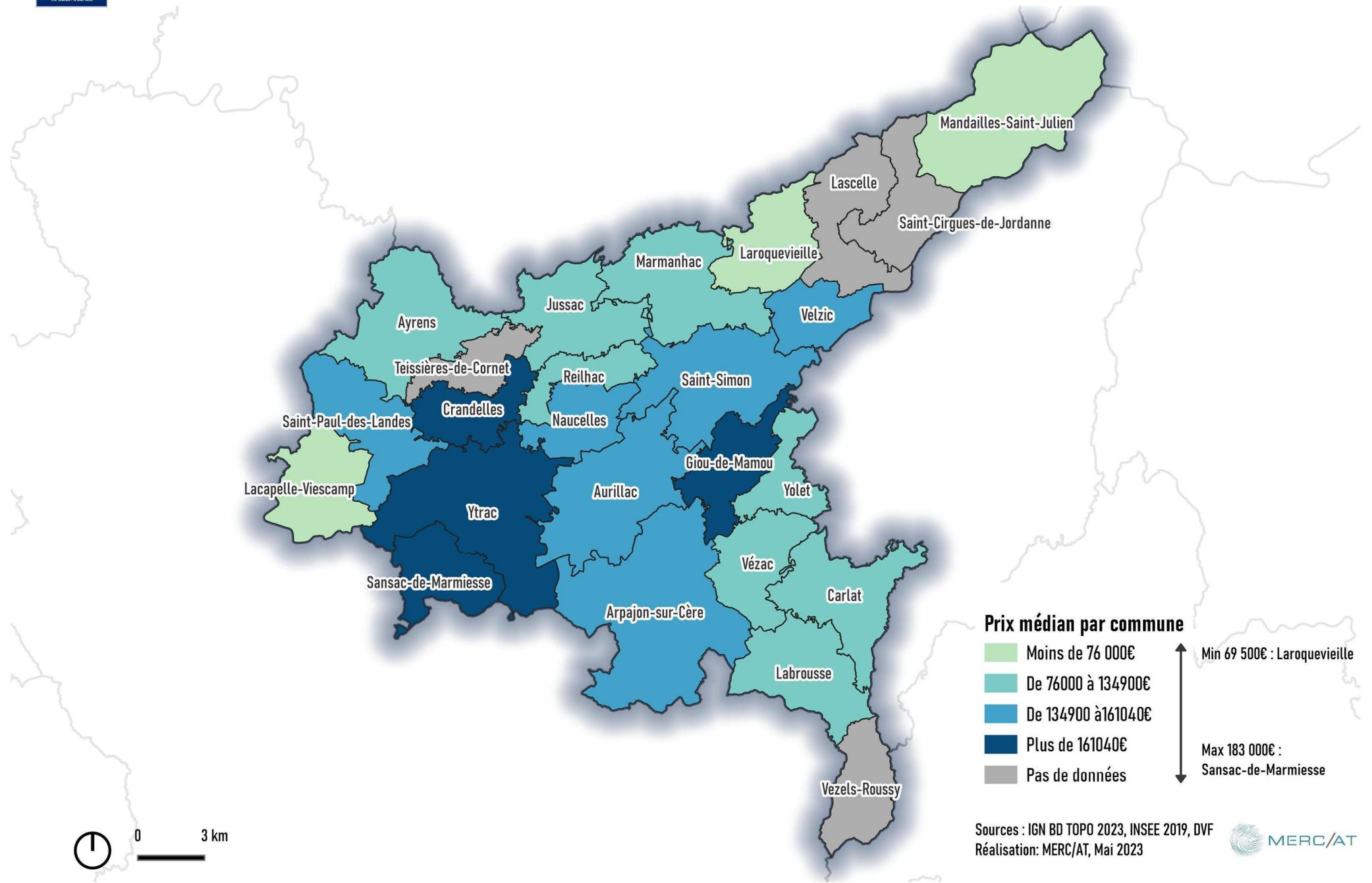


CARTE DES PRIX DE VENTES DE MAISONS



Prix de vente médian par commune entre 2019 et 2021

CA du Bassin d'Aurillac



Prix médian par commune

- Moins de 76 000€
- De 76 000 à 134 900€
- De 134 900 à 161 040€
- Plus de 161 040€
- Pas de données

Min 69 500€ : Laroqueville
Max 183 000€ : Sansac-de-Marmiesse

EVOLUTION GÉNÉRALE DU CONTEXTE LOCAL DEPUIS L'ÉLABORATION DU DIAGNOSTIC DU PLUI-H

A Aurillac, le marché est **dominé par les transactions d'appartements**, qui représentent la majorité de l'offre disponible, et constitue l'essentiel du marché collectif de l'intercommunalité.

Les transactions de **maisons restent à un niveau stable**, autour de **100 ventes par an**.

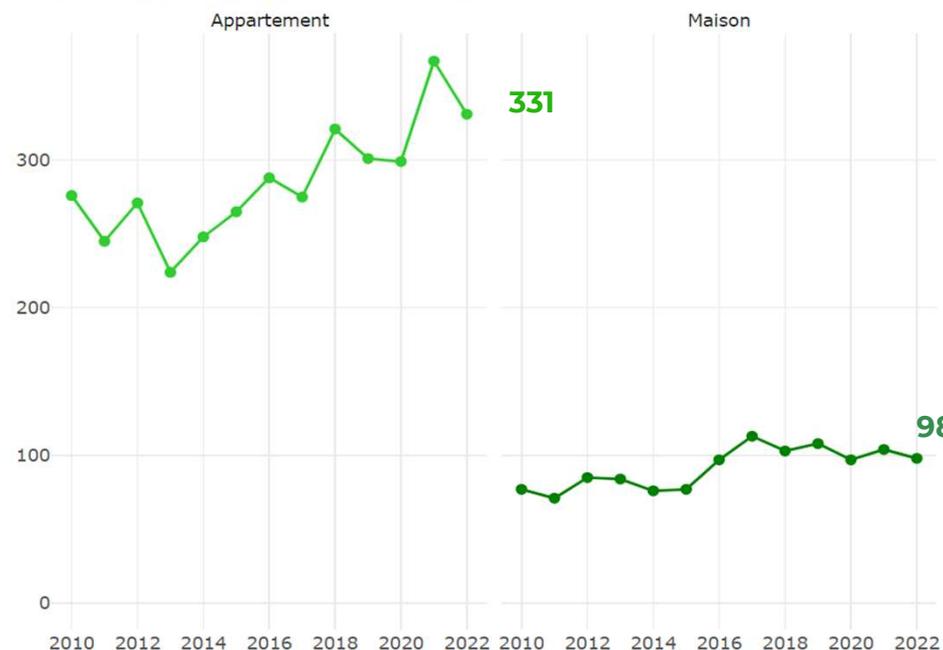
Après une baisse de prix notable au cours des années 2010, le niveau de valorisation est de nouveau **en hausse pour les appartements depuis 2018**, sans retrouver le niveau d'avant crise (2010-2011).

Le **prix médian des maisons connaît une très nette augmentation depuis 2018**. Il est également plus élevé qu'en moyenne sur la CABA, 173 000 € en 2021 (135 K€ pour les 25 % des maisons les moins chères et 200 K€ pour les 25 % des maisons les plus chères).

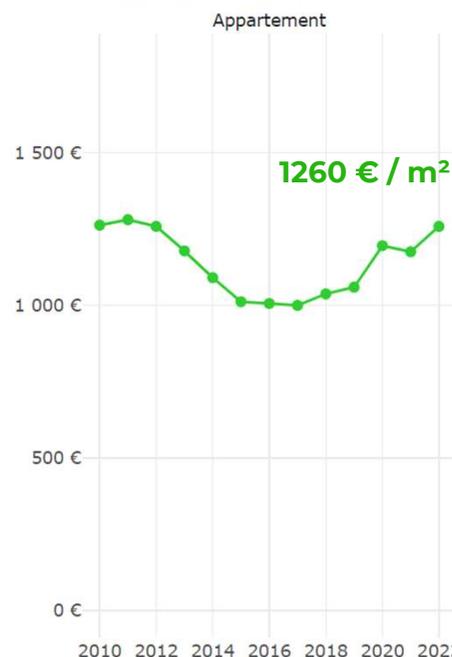
Entretien agents immobiliers

- « A Aurillac, la cible recherchée est plutôt les appartements à destination d'investisseurs. Un bel appartement T3 en bon état dans le centre coûte entre 140 000 € et 220 000 € »

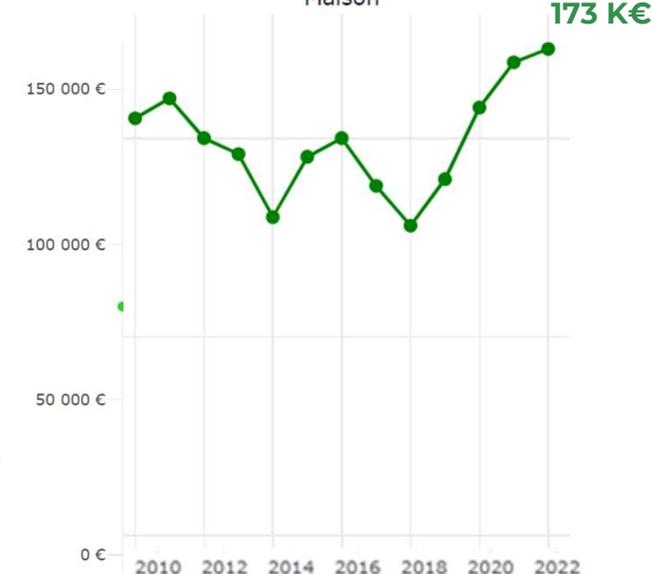
Evolution du nombre de mutations



Evolution du prix au m²



Evolution du prix Maison



UN RENFORCEMENT DE LA TENSION DE LA DEMANDE LORS DE L'ANNÉE 2021, EN CONTEXTE COVID ET AVEC LE RELOGEMENT DANS LE CADRE DU NPNRU

Le territoire a observé un **renforcement de la tension de la demande lors de l'année 2021**, en contexte COVID et avec le relogement dans le cadre du NPNRU: hausse du nombre de demandes déposées et ralentissement du rythme des mutations, ayant conduit à une hausse de la pression sur le parc social.

En 2022, le **nombre de demandes est revenu à un niveau équivalent** aux années précédentes et le **nombre d'attributions a nettement augmenté** (+ 800 unités par rapport à la moyenne des années précédente, en lien avec la livraison de la résidence Darwin en 2021 ?). Ainsi la pression de la demande est repassée en dessous de 2 demandes pour 1 attribution.

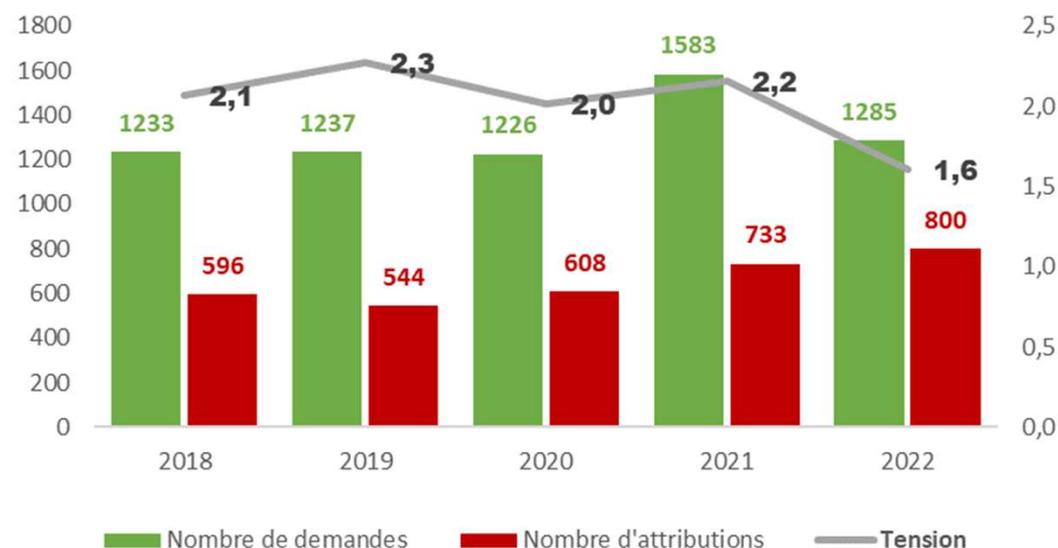
En 2022, la **moitié de la demande portait sur des typologies T1/T2**. Les petits logements doivent donc continuer de constituer la cible prioritaire de production. Les **T5**, très peu inexistants dans la production neuve, sont aussi concernés par une **forte pression** de la demande.

Le **taux de vacance dans le parc social reste à un niveau très réduit : 2,15 %** (et 1,28 % pour la vacance de plus de 3 mois), ce qui laisse peu de marges de manœuvre pour la gestion des relogements en supplément des attributions « classiques ».

La **mobilité reste néanmoins à un niveau élevé : 15,3 %** des logements ont été libérés au cours de l'année 2021. Elle peut s'expliquer en partie par la présence importante d'étudiants dans le parc social.

Evolution des demandes, des attributions et du taux de tension sur la CABA

Source : SNE 2018 à 2022



QUELQUES VERBATIM DES PARTENAIRES INTERROGÉS

« Des premiers signes de tension apparaissent aujourd'hui »

« Des difficultés plus marquées sur 2 prismes : les très grands logements et les petites typologies. »
CCAS

« Le marché du logement social est devenu très tendu, il y a peu de vacance et de rotation. »
CANTAL HABITAT

« Sur le parc locatif social, la tension s'est exacerbée, notamment avec la création de places CADA et l'arrivée de personnes extérieures au département. La demande reste stable mais la mobilité a fortement diminué. Les relogements du PRU ont aussi accentué la tension. »
POLYGONE

« Le territoire fait face à un rallongement des attributions. Il manque notamment des petits logements. »
Département du Cantal

« Depuis 2-3 ans tout se vend relativement vite. Avec les leviers des OPAH, ma Prime Rénov, etc. le marché de l'ancien devient plus attractif que le neuf. »
POLYGONE

« Très forte demande de rénovation énergétique »
Département du Cantal

« L'offre de logements est vieillissante à Aurillac, il y a peu de biens de qualité qui répondent aux critères du marché et les appartements proposés sont énergivores. »
SCOT

« Le territoire se trouve en déficit de logements de qualité et cela entraîne une vraie problématique d'accueil de nouvelles populations. »
CCAS

« Aujourd'hui, la hausse des taux met en difficulté les jeunes pour accéder à la propriété. »
POLYGONE

« Une augmentation des transactions suite au COVID, avec une augmentation des prix. Sur la construction, beaucoup de PC ont été validés sur la période 20-22, de la production neuve ou de la rénovation. Le marché des pavillons neufs est devenu très cher. »
Service urbanisme de la CABA

2

Bilan action par action

ACTION 1. CONTRIBUER À LA RELANCE DÉMOGRAPHIQUE ET RÉÉQUILIBRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN PAR UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS ADAPTÉE

RAPPEL DES 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.
- Mettre en place une **stratégie foncière intercommunale** permettant l'identification du potentiel foncier stratégique en faveur du développement

DEGRÉ D'ATTEINTE

- Production neuve légèrement inférieure aux objectifs**
- Mise en place du PLUiH en 2020**
- Réflexion sur l'adhésion à l'EPF et refus de la collectivité**

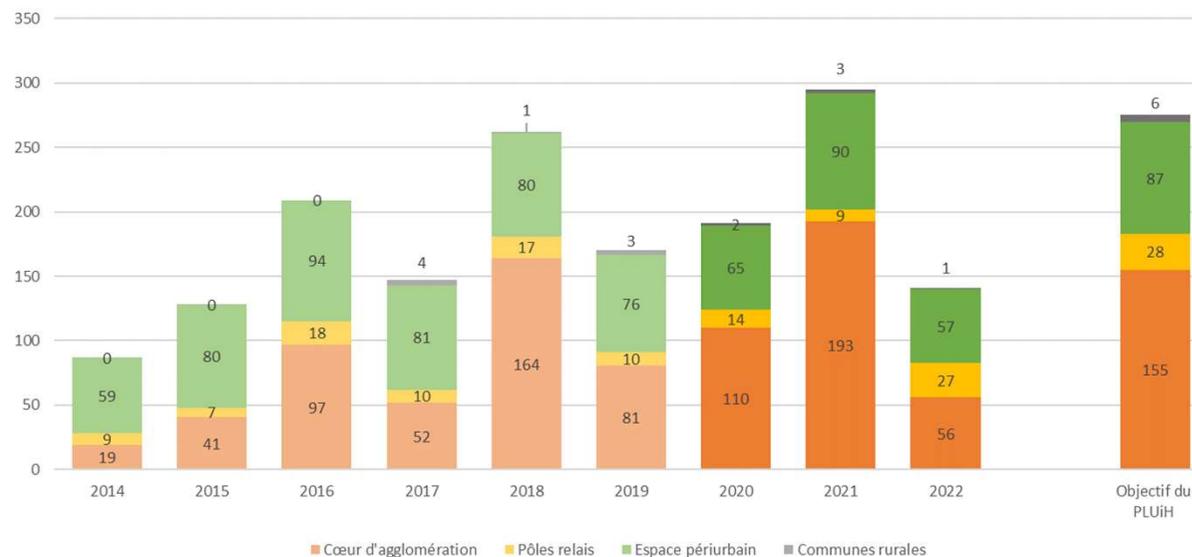


EVALUATION DE L'ACTION

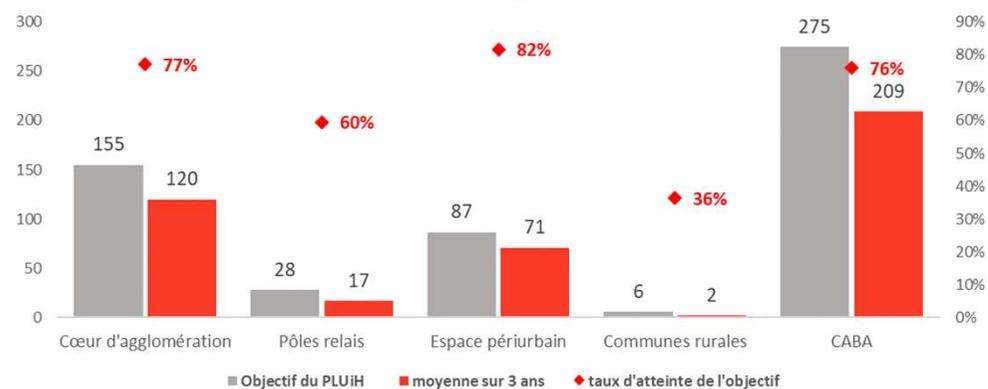
- Depuis 2020, la production de logements est relativement dynamique sur la CABA, avec en moyenne **210 logements livrés par an**, pour un objectif de **275 logements neufs** fixé au PLH, soit **76 % du rythme prévu**. Si on analyse les logements autorisés, le rythme est moins élevé avec 180 logements autorisés au cours des 3 dernières années, et encore moins en analysant les logements commencés (140 unités / an).
- Les taux d'atteinte sont différents selon les strates territoriales.** L'espace périurbain est le plus proche de l'objectif attendu, suivi de près par le cœur d'agglomération, sur lequel la production a néanmoins été portée par la livraison de la résidence pour actifs Darwin (100 logements).

Malgré cette production inférieure aux attentes, le territoire semble renouer avec **une légère croissance démographique conformément aux objectifs attendus.**

Rythme de production par strate de communes et comparaison avec les objectifs du PLUiH
Source : SITADEL, logements livrés



Taux d'atteinte des objectifs de production par strate
Source : Sitadel, logements livrés

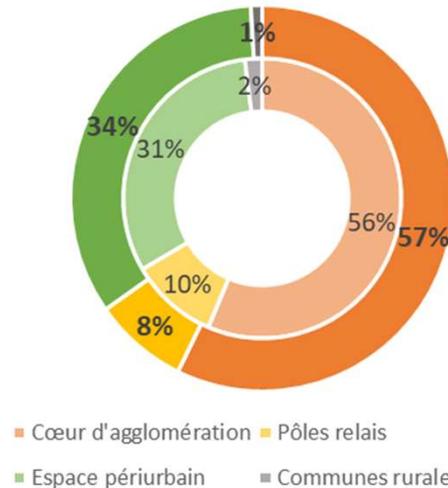


ACTION 1. CONTRIBUER À LA RELANCE DÉMOGRAPHIQUE ET RÉÉQUILIBRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN PAR UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS ADAPTÉE

EVALUATION DE L'ACTION

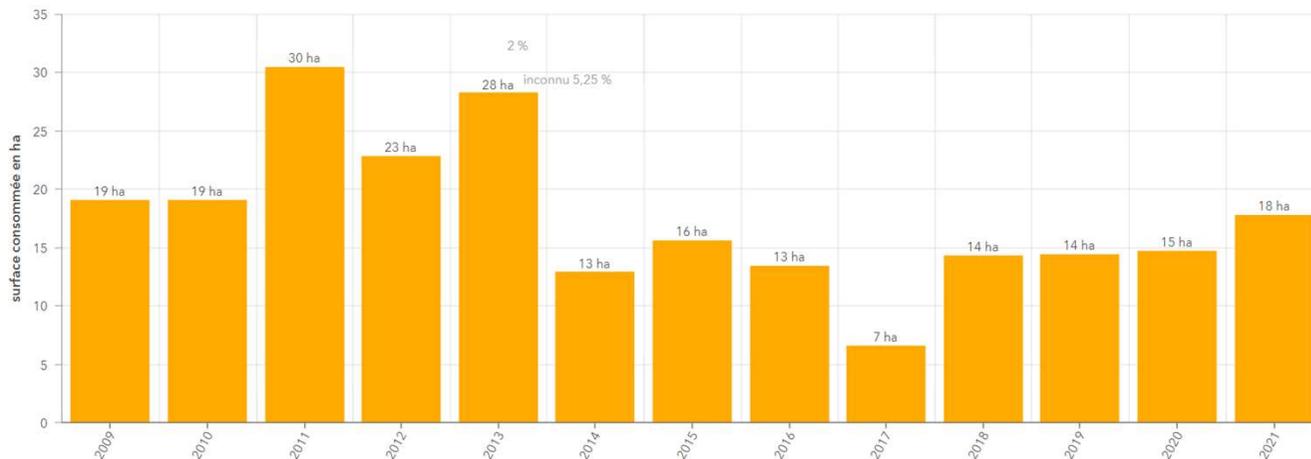
- La répartition des logements produits ces 3 dernières années est globalement respectée.
- La production dans les pôles relais est légèrement en dessous de l'objectif, (8 % au lieu de 10 %), au profit des communes périurbaines qui accueillent 34% des nouveaux, contre un objectif initial de 31%.
- En matière de consommation foncière, le rythme de consommation d'ENAF au cours des trois dernières années s'établit à **15,5 Ha par an**, environ.

Répartition de la production par strate - source SITADEL logements livrés



Lecture : sur le cercle extérieur = logements livrés entre 2020 et 2022
Sur le cercle intérieur = rappel des objectifs du PLUiH

Consommation d'espace NAF (en ha) à destination d'habitat entre 2009 et 2022



Entretien service urbanisme CABA

- La CABA a un rôle d'instructeur et de soutien en ingénierie auprès des communes, mais l'association à la conception de projets d'aménagement est limitée, hormis sur quelques projets d'ampleur (Site Engie, St Eugène).
- Concernant la stratégie foncière, les préemptions communales restent encore **réalisées dans une logique d'opportunité**. L'agglomération n'est pas engagée dans la constitution d'une stratégie foncière d'anticipation, de veille et de constitution de réserves foncières.
- Une présentation des missions de l'EPF local a été réalisée auprès des élus. **La réflexion quant à un rattachement à cet EPF n'a pas abouti.**

PERSPECTIVES

- Le renforcement du travail **d'observation de la construction neuve et de la consommation foncière** (évaluation 2023) permettant d'amorcer la définition d'une stratégie foncière sur le territoire.
- Une attention à porter sur les **équilibres territoriaux du développement**, avec notamment une sous-production à attendre dans le cœur d'agglomération au regard de la répartition des nouveaux permis de construire.
- Une association de la CABA par les communes ou les porteurs de projets lors de la **définition des projets résidentiels**.
- Une réflexion lancée sur un **accompagnement par un prestataire externe sur des projets de densifications vertueuses** (divisions parcellaires et constructions en dents creuses), et vers de nouveaux modèles d'habitat, notamment dans les bourgs-centres.

ACTION 2. POURSUIVRE PRIORITAIREMENT LES ACTIONS D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT PAR LA MISE EN ŒUVRE DE DISPOSITIFS INCITATIFS

RAPPEL DES 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

Entretien SOLIHA

- La dynamique de **réhabilitation a été bien enclenchée avec l'OPAH communautaire**. Le nombre de dossiers a progressé d'année en année. La communication a été efficace et les visites à domicile ont permis la sortie des dossiers.
- **Néanmoins, l'accompagnement vers des rénovations vertueuses est compliqué** : il est constaté des **difficultés pour sortir les logements des étiquettes E et F**, notamment sur des maisons en territoire de montagne. La dynamique de réhabilitation est plus simple pour les propriétaires occupants nouvellement acquéreurs qui ont inclus les travaux dans leur plan de financement.
- La stratégie pour aller vers des **rénovations BBC sera mise en œuvre dans le cadre de la nouvelle OPAH**. SOLIHA exprime ses craintes quant aux difficultés pour limiter les restes à charge des propriétaires modestes et très modestes dans ce nouveau dispositif.
- Il **manque d'artisans sur le territoire**, et plus particulièrement sur le centre-ville (difficultés de stationnement, d'organisation des travaux, etc.). Les entreprises en place n'ont pas la capacité d'aller sur des copropriétés trop importantes et il y a peu de professionnels (MOE et architectes) qualifiés pour accompagner ce type de rénovation..

Entretien agents immobiliers

- Les agents immobiliers interrogés n'ont pas de réelles connaissances sur ces dispositifs et ne s'appuient que rarement sur ces leviers pour faciliter une vente.

DEGRÉ D'ATTEINTE

- **Objectifs de l'OPAH communautaire dépassés et dispositif reconduit**
- **Soutien au SPEEH**



EVALUATION DE L'ACTION

La CABA porte deux opérations programmées : une OPAH communautaire et une OPAH-RU 2019-2024 sur le centre ancien d'Aurillac.

L'OPAH communautaire 2017-2021 a permis la rénovation de **988 logements** dépassant largement l'objectif initial (675). Les objectifs ont par ailleurs été redimensionnés au fil de la convention.

Le dispositif a été particulièrement performant sur les thématiques autonomie et énergie. Néanmoins, **certaines cibles restent carencées** : la remise sur le marché de logements vacants, le développement de l'offre conventionnée et la lutte contre l'habitat indigne et très dégradés (travaux lourds).

Le dispositif a permis de générer **16,5 M€ de travaux** sur le territoire, avec l'appui de **7,1 M€ de subvention de l'Anah** et **1,3M€ de la CABA**.

A la fin de l'OPAH 2017-2021, et après la réalisation d'une évaluation partagée avec les CC de Cère et Goul en Carladès et la CC de la Chataigneraie Cantalienne, la CABA a passé une convention avec SOLIHA pour prendre en charge le travail de suivi-animation dans l'attente de la mise en place d'une nouvelle OPAH. Une subvention de 27 000 € a été versée à l'opérateur pour la réalisation de cette mission.

A partir de 2023, et jusqu'en 2027, une nouvelle OPAH communautaire va être déployée sur le territoire.

Les objectifs ont été revus à la hausse

- **1056 logements à rénover sur 5 ans**, dont 966 sur le périmètre actuel de l'OPAH communautaire (16 lgts PB et 950 lgts PO) et 90 logements sur le périmètre de l'OPAH-RU (60 lgt PB et 30 lgt PO) intégrés au périmètre dès la fin de ladite opération.
- **100 logements en copropriété** bénéficiant de travaux de rénovation énergétique sur les parties communes.
- Un engagement de la CABA à hauteur de **1,5 M€ sur les 5 ans de l'opération**.

ACTION 2. POURSUIVRE PRIORITAIREMENT LES ACTIONS D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT PAR LA MISE EN ŒUVRE DE DISPOSITIFS INCITATIFS

EVALUATION DE L'ACTION

Le **SPPEH Cantal Rénov'Energie**, porté par le département, est cofinancé par la CABA (26 000 € par an). Ce service renseigne tous les particuliers sur les questions de travaux d'économies notamment pour les informations de 1er niveau (juridique, technique, financière et sociale).

La CABA a également géré pour le compte de la Région AURA l'instruction et le dépôt des dossiers du dispositif "**Bonus de Performance Energétique**" jusqu'au 31/12/2022, correspondant à une aide supplémentaire de 750 € pour certains dossiers précarité énergétique des OPAH.

La CABA accorde une aide bonifiée aux rénovations énergétiques qui atteignent une étiquette A ou B (niveau BBC rénovation).

Entretien Conseil Départemental

- **Une très forte demande de rénovations énergétiques sur le secteur de la CABA**, qui arrive en tête du Cantal au niveau du nombre d'appels. Le sujet de la fragilité des ménages et des besoins en rénovation est très prégnant sur le territoire.
- **Retour des ménages mitigé** : ils déplorent le **manque d'aides conséquentes pour réaliser des travaux d'ampleur**. Le reste à charge est souvent trop important.
- Le **lien entre SOLIHA et Cantal Rénov'Energie est de plus en plus fort**. CRE qualifie et prépare au mieux les dossiers en amont pour avancer le travail de l'opérateur. Des moyens humains supplémentaires vont être mis en place pour améliorer cela.
- La question du repérage des situations **va être intégré dans les réflexions sur la réorganisation du service**. Pour le moment, CRE n'est pas en mesure de repérer les ménages qui ne font pas de démarche.
- **La nombre important de dossiers et la récence du service Cantal Rénov'Energie, ne permettent pas, pour le moment, le développement d'une stratégie spécifique en termes de rénovation BBC** : actuellement, la dynamique reste très marginale sur le territoire et les PB modestes n'ont pas les moyens d'engager ce type de travaux.
- **Des actions de communication pour mobiliser les artisans sont prévues**. Tout le mois de juin 2023, le Département organise des « Apéros de la Réno ».

PERSPECTIVES

Objectifs inscrits dans la convention de la nouvelle OPAH 2023-2027 :

- la **lutte contre le mal-logement** : logements dégradés et indignes
- la **lutte contre la précarité énergétique** et la recherche d'une plus grande efficacité énergétique
- **l'adaptation des logements et le maintien à domicile des personnes vieillissantes et / ou handicapées**
- la **remise sur le marché des logements vacants depuis plus de 2 ans**
- la **production d'une offre locative de qualité, adapté et à loyer maîtrisé**.

- Une candidature retenue du SPEEH à **l'AMI RECIF+ « Rénovons collectif »** : permettra l'accentuation de la communication et de la stratégie en faveur des copropriétés.
- **Une expérimentation Zéro Passoires Thermiques** (sur le modèle du dispositif Territoire Zéro Logement Vacant : identification des cibles, courrier aux propriétaires, rappel des obligations)

ACTION 3. RENFORCER L'ATTRAIT DU BÂTI ANCIEN ET LUTTER CONTRE LA VACANCE STRUCTURELLE

RAPPEL DES 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

DEGRÉ D'ATTEINTE

- Réduction progressive de la vacance structurelle
- Engagement du territoire dans différents dispositifs : ACV, PVD, Zéro Logement Vacant



Entretien SOLIHA

- Le **parc vacant est présent majoritairement sur le centre-ville d'Aurillac** et dans quelques hameaux du territoire.. Les logements dégradés et/ou vacants ont été repérés dans le cadre de l'OPAH-RU.
- La dynamique de remise sur le marché dans le cadre de l'OPAH est intéressante : en 2022, 28 logements locatifs financés sur le centre-ville d'Aurillac, dont 27 vacants avant travaux.
- Il est constaté des **blocages** de la part des **propriétaires de logements vacants qui ont des réticences à conventionner** et ne font pas les travaux par faute de moyens financiers.
- Beaucoup de dossiers de conventionnement ont été déposés sous l'ancien dispositif de défiscalisation COSSE. Les niveaux de loyers fixés dans le nouveau dispositif **LOCAVANTAGE sont plus désavantageux** par rapport aux loyers de marché et semblent freiner la dynamique de conventionnement sur le territoire.
- La ville d'Aurillac a pris des **DUP travaux** et a réalisé de **nombreuses acquisitions dans le cadre des ORI**, ou en dehors notamment suite à des procédures de lutte contre l'habitat indigne.

EVALUATION DE L'ACTION

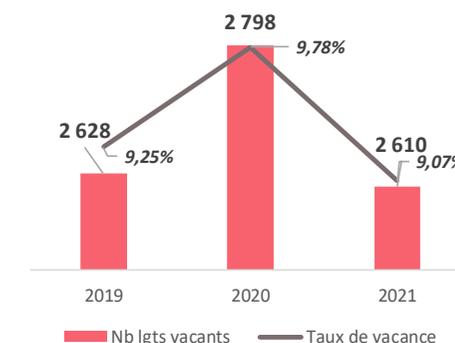
Selon les données INSEE 2019, le **taux de vacance de la CABA (11,1%) est légèrement inférieur à celui du Cantal (12%)** et supérieur à la moyenne française. (8,2 %).

En termes de vacance structurelle (données LOVAC 2021), l'intercommunalité se situe très en dessous de la moyenne départementale (4% contre 7% pour le Cantal).

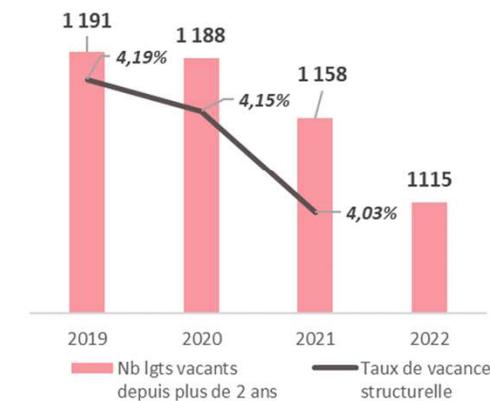
Selon les données LOVAC, le nombre de logements vacants a augmenté en 2020 puis **a fortement diminué en 2021** (sortie du COVID). La **vacance structurelle, quant à elle, ne fait que diminuer depuis 2019**, et témoigne d'une remise sur le marché de biens structurellement vacants, notamment à l'appui des dispositifs portés par les collectivités.

Le potentiel d'intervention reste néanmoins conséquent avec **1115 logements vacants depuis plus de 2 ans en 2022** identifiés par les services fiscaux.

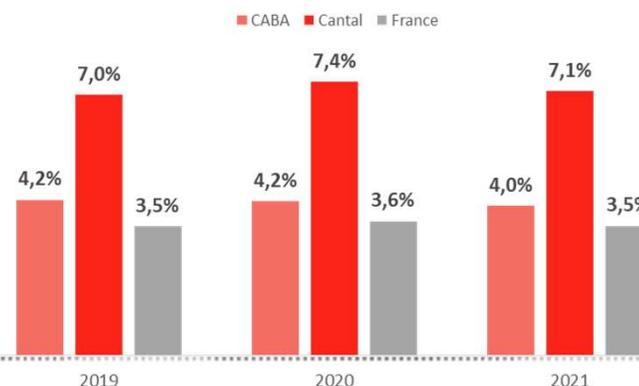
Evolution de la vacance totale sur la CABA
Source : Données LOVAC



Evolution de la vacance structurelle sur la CABA
Source : Données LOVAC



Taux de vacance structurelle - Source LOVAC



ACTION 3. RENFORCER L'ATTRAIT DU BÂTI ANCIEN ET LUTTER CONTRE LA VACANCE STRUCTURELLE

EVALUATION DE L'ACTION

Action Cœur de Ville

Le bilan à mi parcours d'Action Cœur de Ville est positif avec la **remise sur le marché de près de 50 logements** par des propriétaires bailleurs dans le cadre de l'OPAH-RU. Dans ce cadre, la CABA finance la reconquête de la vacance à hauteur de 10% du montant des travaux (plafond à 10k€) pour les publics modestes et très modestes.

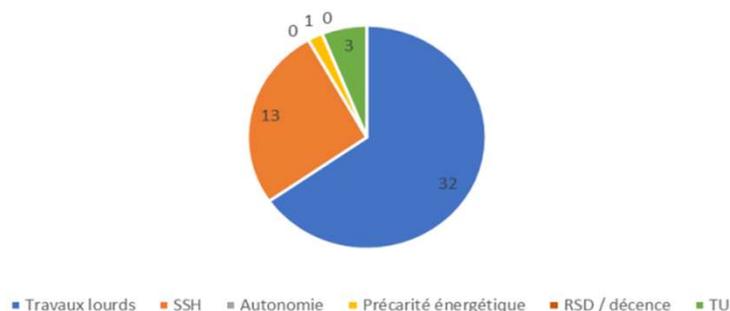
L'OPAH-RU a permis la sortie de nombreux **projets de travaux lourds**, notamment pour les PB : à date, 69 logements ont bénéficié de financements dans le cadre de l'OPAH-RU (20 propriétaires occupants et 49 logements locatifs).

Au cours des deux premières années d'OPAH, plus de 900 000 € d'aides financières publiques (dont 540K€ de l'Anah, 85 K€ de la CABA et 210 K€ de la ville d'Aurillac) ont permis de générer la réalisation de 2,25 M€ travaux.

Les **3 Opérations de Restauration Immobilière (ORI)** sont toujours en cours.

Également, sur les 2 communes ACV (Aurillac et Arpajon), **308 logements** publics et privés ont bénéficié de **14.5 M€ d'aides d'Action Logement**, permettant un **effet de levier très conséquent** sur la dynamique de travaux.

PB OPAH-RU ACV 2019-2024



Dispositif Petites Villes de Demain

La stratégie de revitalisation se diffuse : **7 communes de la CABA ont été sélectionnées dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain »** et ont signé la convention d'adhésion.

Les analyses de terrains ont permis d'estimer **62 bâtis nécessitant des travaux et 72 partiellement ou totalement vacants**. Ceux-ci constituent des biens stratégiques à remobiliser car ils participent à la dépréciation du centre bourg (au regard de leur localisation notamment).

Dispositif Territoire Zéro Logement Vacant

La CABA s'est engagée pour la reconquête de logements vacants et a été retenue pour bénéficier d'un déploiement accéléré dans le cadre du **Plan National de Lutte Contre les logements Vacants**. Les services de l'EPCI disposent de l'outil numérique Zéro Logement Vacant recensant les logements vacants depuis plus de deux ans.. 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 ont été contactés.

PERSPECTIVES

- La **poursuite de l'OPAH RU « Action Cœur de Ville »** sur le centre-ville d'Aurillac jusqu'en septembre 2024.
- La poursuite des actions de remise sur le marché des logements vacants dans le cadre du **dispositif Territoire ZLV**, et un **élargissement du travail de repérage** tel que mené sur le centre-ville d'Aurillac.
- La poursuite du **réinvestissement des centres-bourgs dans le cadre du dispositif PVD**. 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. La convention ORT a été signée en 2023.
- Un **élargissement de l'accompagnement renforcé de la CABA** via la mise en place d'un système d'abondement des aides proposées par les communes qui définissent un périmètre centre-bourg dans le cadre de l'OPAH. Ces aides visent la sortie de vacance et l'accession à la propriété en centre-bourg.

ACTION 4. AMÉLIORER L'ATTRACTIVITÉ DES QUARTIERS ET IMMEUBLES PRÉSENTANT DES DYSFONCTIONNEMENTS SOCIAUX ET URBAINS

RAPPEL DES 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 proposées dans le quartier Marmiers.

EVALUATION DE L'ACTION

La CABA a signé en 2021 sa **Convention Intercommunale d'Attributions**. Celle-ci s'engage sur des objectifs de rééquilibrage du peuplement dans le quartier de la politique de la ville et incite également à une veille de l'évolution de la mixité sociale dans des immeubles qualifiés de « fragiles » ou « très fragiles ».

Concernant les objectifs quantitatifs, en 2021 :

- **35 % des attributions hors QPV** sont réalisées en faveur des ménages aux revenus **inférieurs au 1^{er} quartile** de revenus : pour un objectif de 25 % fixé à la CIA (objectif atteint pour les deux bailleurs)
- **71 % des propositions d'attribution en QPV** sont réalisées en faveur des ménages aux ressources **supérieures au 1^{er} quartile** de revenus : pour un objectif de 50 %.

L'analyse de l'occupation du parc social entré 2018 et 2020 montre également que **l'écart de fragilité entre les résidences tend à s'amoinrir** avec une réduction des logements classés au sein de résidences fragiles et très fragiles au profit des résidences équilibrées ou sans fragilité. Les démolitions et le travail de relogement engagés dans le QPV a participé à ce phénomène.

Le **PRU de Marmiers** est en cours : **déjà 92 logements démolis** (résidence Marmiers), **stratégie de résidentialisation** (156 logements résidence Canteloube) et de diversification réalisée via des opérations sociales sous forme individuelle, réaménagement des espaces verts et création de services publics en cœur de quartier

DEGRÉ D'ATTEINTE

- **Elaboration de la CIA, respect de ses objectifs et veille des réservataires quant à leurs objectifs (y compris sur le volet « incitatif »)**
- **Poursuite du PRU de Marmiers**



Entretien Cantal Habitat

- Le bailleur est engagé sur le projet de renouvellement urbain sur le quartier de Marmiers. Avec le renforcement de la tension sur le parc social, les **relogements sont rendus particulièrement complexes**. Une dizaine de ménages de l'immeuble Clémenceau restent encore à reloger.
- Une veille est portée sur **l'équilibre du peuplement sur les secteurs fragiles** : le bailleur limite les attributions de ménages relogés sur le centre ancien d'Aurillac (quartier de veille) et les résidences fragiles. Par conséquent, certaines résidences peu fragiles ont tendance se déséquilibrer par ces attributions.
- La **stratégie de diversification** engagée sur le quartier porte ses fruits : 12 logements sociaux réalisés en pavillon seront livrés en 2023, ils sont fortement demandés et correspondent totalement à la demande. Prochainement, 9 PLSA et 4 lots libres seront réalisés sur le site de Clémenceau.
- Le PRU a permis **d'améliorer les conditions d'habitat des populations restantes, très attachées au quartier** (résidentialisation, intégration d'ascenseurs, loggias, coulée verte)

PERSPECTIVES

- Poursuite du **suivi attentif des attributions** avec les réservataires de logements et de **veille quant à la fragilité des résidences**.
- Mise en place de la **grille de cotation de la demande fin 2023**, avec l'appui de l'AURA HLM (expérimentation des critères en cours)
- **Poursuite du PRU de Marmiers** : fin du relogement et des travaux de démolitions, poursuite des résidentialisations, opérations de reconstitution de l'offre sur site et hors site, réaménagement des espaces publics, etc.

ACTION 5. FAVORISER LE RÉÉQUILIBRAGE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX ENTRE LES COMMUNES ET LES QUARTIERS

RAPPEL DES OBJECTIFS DE L'ACTION

- Viser un rythme de production d'une cinquantaine de logements par an, hors reconstitution ANRU
- Rééquilibrer l'offre sociale entre les communes (40 % à Aurillac / 60 % hors Aurillac), et entre les quartiers pour la ville d'Aurillac
- Adapter l'offre sociale à la demande locale dans un contexte détendu : dédier au moins 30 % des logements sociaux à l'offre très sociale PLAI

DEGRÉ D'ATTEINTE

- **Production de logements sociaux dynamique mais orientée vers des produits spécifiques**
- **Production qui ne respecte pas les équilibres territoriaux attendus**



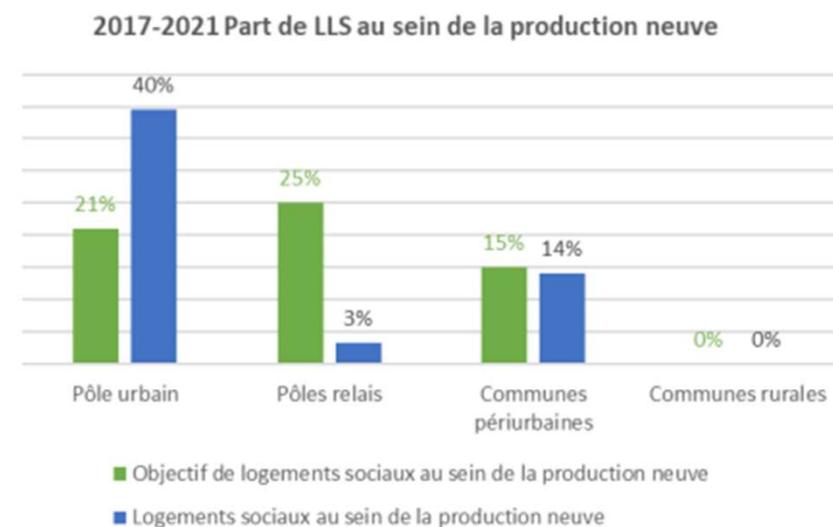
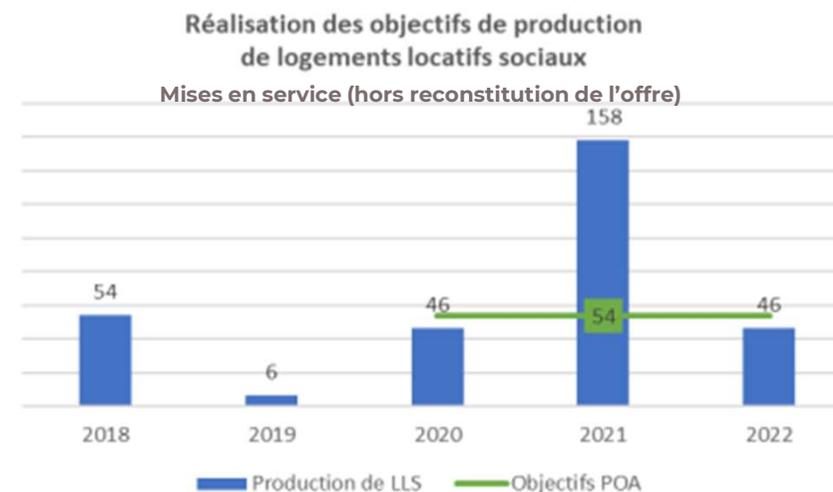
EVALUATION DE L'ACTION

En moyenne sur les 3 dernières années, et hors reconstitution de l'offre, **88 logements sociaux ont été mis en service**, surpassant ainsi largement l'objectif de 54 logements sociaux par an fixé au PLUiH. Néanmoins, hors Résidence Darwin (100 logements livrés en 2021), ce sont 150 logements sociaux qui ont été réalisés, correspondant à l'objectif initial. Ainsi, les **produits spécifiques**, non accessibles à tous les demandeurs (résidence pour actifs et logements seniors) sont **surreprésentés (47 %) au sein de la production sociale**.

Une production sociale surreprésentée dans le pôle urbain, en lien avec la livraison d'une résidence "jeunes / actifs" de 100 logements. La part des logements sociaux dans la **production neuve est bien supérieure à l'objectif dans le pôle urbain**. A l'inverse, elle est **très faible dans les pôles relais**. Les **communes périurbaines** quant à elles, **se rapprochent de l'objectif attendu**.

Trois communes sont soumises aux obligations de la loi SRU : Aurillac respecte ses obligations ; Arpajon-sur-Cère et Ytrac sont exemptées au regard de la faible tension sur la demande de LLS.

Au regard des agréments délivrés, **l'objectif de 30% minimum de PLAI est atteint**, mais le nombre de logements financés reste inférieur à l'objectif attendu faisant suite à une surproduction sur la période précédente. Une **part importante des agréments (28 %) sur les 3 dernières années concerne des projets en renouvellement urbain** (acquisition-amélioration, ou démolition reconstruction) contre 9 % à l'échelle de la région).



Bilan des agréments

2020 : **39 LLS** = 25 PLUS + 14 PLAI (36%)

2021 : **52 LLS** = 36 PLUS + 16 PLAI (31%)

2022 : **33 LLS** = 10 PLS + 15 PLUS + 8 PLAI (24%)

Soit au total sur les 3 ans : 124 LS
10 PLS + 76 PLUS + 38 PLAI (31 %) et en moyenne
41 logements financés par an.

-> Dynamique souhaitée 54 logts/an dont 30% PLAI

ACTION 5. FAVORISER LE RÉÉQUILIBRAGE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX ENTRE LES COMMUNES ET LES QUARTIERS

Entretien Polygone

- Malgré l'obtention des agréments, les opérations sont de plus en plus difficiles à sortir **au regard des coûts peu maîtrisables par les bailleurs** (hausse des coûts des matériaux).
- 2 types de montage pour le bailleur : la **mise à disposition du terrain au travers de baux emphytéotiques** (dans les communes rurales, dans le cadre d'opérations d'ensemble) ou **l'achat en direct à des particuliers** (à Aurillac et dans les communes périphériques).
- **Des sollicitations des communes pour conduire des opérations en Acquisition-Amélioration mais celles-ci sont très coûteuses** pour les bailleurs.
- Polygone souhaite poursuivre sa dynamique de production à hauteur de 40 unités par an environ, en développant **davantage de PLS pour améliorer la mixité sociale dans ses opérations.**
- Des réflexions sont engagées sur la **restructuration du patrimoine des années 70/80** (transformation de grands logements en petites typologies) : un **soutien de la puissance publique** serait nécessaire pour conduire ces projets.

Bilan des agréments de Polygone

2020 : 28 logements : **11 LS** + 17 PSLA

2021 : 44 logements : **38 LS** + 6 PSLA

2022 : 43 logements : **33 LS** + 10 PSLA

Prévisionnel 2023 : 114 logements : **72 LS** + 32 PSLA

->Dynamique souhaitée: 40 LS /an

Entretien Cantal Habitat

- Le travail du bailleur est fortement axé sur la conduite du PRU de Marmiers : avec la faible production sociale en période Covid, **la tension de la demande sociale a augmenté** et le bailleur rencontre des **difficultés pour gérer le relogement** (Clémenceau).
- Le rythme de production est croissant au cours des dernières années pour répondre à cet enjeu.
- Le **foncier se raréfie beaucoup** et le peu qui existe est cher, peu adapté au logement social. Toutes les constructions sont réalisées sur du foncier de Cantal Habitat ou mis à disposition par les municipalités hors Aurillac
- Des inquiétudes sont formulées sur la **capacité de production dans les années à venir** avec une difficulté à équilibrer les opérations (contexte d'inflation + hausse du taux du livret A)
- La **programmation du PLUiH semble adaptée** : pas de souhait d'augmentation de la part du PLAi, malgré la demande très sociale car cela complexifierait les équilibres d'opérations. L'ancien rénové permet d'apporter une meilleure solution à très bas loyer.

Bilan des agréments de Cantal Habitat

2020 : 18 LLS

2021 : 14 LLS

2022 : 21 LLS

2023 : 28 LLS

ACTION 5. FAVORISER LE RÉÉQUILIBRAGE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX ENTRE LES COMMUNES ET LES QUARTIERS

EVALUATION DE L'ACTION

Le territoire a observé un **renforcement de la tension de la demande lors de l'année 2021**, en contexte COVID et avec le relogement dans le cadre du NPNRU: hausse du nombre de demandes déposées et ralentissement du rythme des mutations, ayant conduit à une hausse de la pression sur le parc social.

En 2022, le **nombre de demandes est revenu à un niveau équivalent** aux années précédentes et le **nombre d'attributions a nettement augmenté** (+ 800 unités par rapport à la moyenne des années précédente, en lien avec la livraison de la résidence Darwin en 2021 ?). Ainsi la pression de la demande est repassée en dessous de 2 demandes pour 1 attribution.

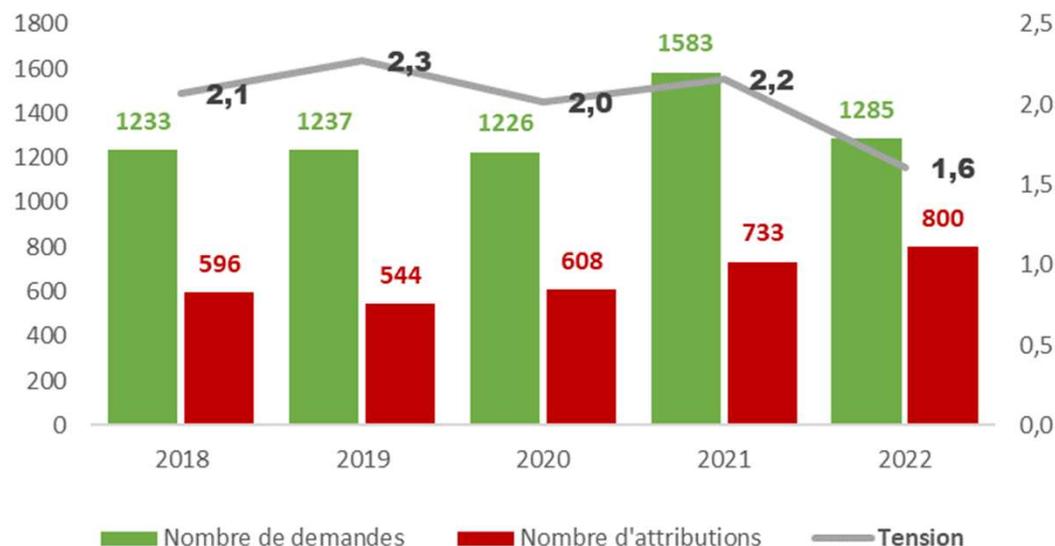
En 2022, la **moitié de la demande portait sur des typologies T1/T2**. Les petits logements doivent donc continuer de constituer la cible prioritaire de production. Les **T5**, très peu inexistants dans la production neuve, sont aussi concernés par une **forte pression** de la demande.

Le **taux de vacance dans le parc social reste à un niveau très réduit : 2,15 %** (et 1,28 % pour la vacance de plus de 3 mois), ce qui laisse peu de marges de manœuvre pour la gestion des relogements en supplément des attributions « classiques ».

La **mobilité reste néanmoins à un niveau élevé : 15,3 %** des logements ont été libérés au cours de l'année 2021. Elle peut s'expliquer en partie par la présence importante d'étudiants dans le parc social.

Evolution des demandes, des attributions et du taux de tension sur la CABA

Source : SNE 2018 à 2022



PERSPECTIVES

- **Poursuivre les efforts de production de logements sociaux**, au moins au niveau des objectifs affichés au PLUiH (une cinquantaine de logements par an) en **gardant le cap sur l'objectif qualitatif** (30 % de PLAI et en assurant une part de logements « familiaux » non spécifiques).
- **Réorienter une partie de la production de logements sociaux vers les pôles relais, et coupler cette réflexion avec la politique menée dans le cadre de Petites Villes de Demain** (réinvestissement des centres, diversification de l'offre, reconquête de bâtis vacants, etc.)
- **Engager une réflexion sur les typologies réalisées dans la production** en lien avec la tension constatée sur certains produits. (T2 et T5 notamment)
- Participer à la réflexion sur la **restructuration du patrimoine des bailleurs**
- Veiller à **poursuivre l'objectif d'une répartition territoriale adaptée et équilibrée** sur les communes SRU jusqu'à présent exemptées.

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

RAPPEL DES 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

EVALUATION DE L'ACTION

Selon les données RPLS, le nombre de ventes HLM a été très limité en 2020 et 2021. Pour autant les bailleurs sociaux indiquent **vendre à l'occupant de manière régulière et plutôt dynamique ces dernières années (entre 5 et 10 ventes chacun)**. Les ventes se font uniquement sur des biens individuels (pas de mise en copropriété des immeubles existants).

Au cours des 3 dernières années, seul Polygone a développé une offre en PSLA à un rythme plutôt dynamique : **33 logements PSLA ont été agréés entre 2020 et 2022** ; la programmation 203 prévoit 32 PSLA. Cantal Habitat envisage la programmation de 30 PSLA sur le site du FJT Tivoli à court terme.

Dans le cadre de l'OPAH-RU « Action Cœur de Ville », la commune d'Aurillac a mis en place **une aide à l'accession à la propriété** pour les personnes qui achètent un logement pour le réhabiliter et en faire leur résidence principale. **De 2019 à 2021, 7 ménages ont pu bénéficier de cette aide à l'accession avec travaux.**

Entretien SOLIHA

Peu de jeunes achètent dans l'ancien car le coût du foncier couplé aux travaux est trop important. **La prime de primo-accession fonctionne mais très ponctuellement et n'a pas de réel effet levier** : les personnes qui en bénéficient avaient au préalable déjà un projet d'acquisition sur le centre-ville.

DEGRÉ D'ATTEINTE

- Une production en PSLA et ventes HLM au fil de l'eau et sans soutien de la CABA, en lien avec un marché immobilier local relativement détendu
- Un produit PSLA qui ne touche pas uniquement les primo-accédants



Entretien Polygone

- Le PSLA trouve sa cible, notamment sur le pavillonnaire. En collectif, le bailleur en développe uniquement sur Aurillac.
- Le contexte invite à la prudence : la **remontée des taux peut mettre en difficulté les potentiels acquéreurs**. Ce dispositif ne vise pas seulement les primo-accédants, les personnes âgées peuvent se positionner sur ces produits.

Entretien Cantal Habitat

- Le bailleur s'estime **peu compétitif sur ce produit** : une difficulté à contenir les prix de sortie à 180 000 € sur un T4. Actuellement, les opérations dépasseraient **200 000 €** avec la hausse des coûts
- La **forte concurrence avec les produits privés** pose la question de la pertinence du produit sur le territoire

PERSPECTIVES

- Le **soutien à l'accession dans les centres-bourgs** dans le cadre de l'OPAH 2023-2027 avec les communes volontaires.

ACTION 7. FLUIDIFIER L'ACCÈS AU LOGEMENT AUTONOME POUR LES JEUNES ET LES PERSONNES EN MOBILITÉ PROFESSIONNELLE ET SAISONNIERS

RAPPEL DES 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.

DEGRÉ D'ATTEINTE

- Une réponse adaptée aux étudiants
- Le développement d'une offre complémentaire pour jeunes actifs autonome
- La persistance d'une population jeune avec besoin d'accompagnement social



EVALUATION DE L'ACTION

La CABA finance un guichet unique d'accueil et d'information des étudiants boursiers et non boursiers animé par SOLIHA à hauteur de 11 500 € par an.

D'après les éléments des bilans du Guichet unique et des entretiens :

- Les logements recherchés par les étudiants restent en priorité **les logements « correctement meublés proches des lieux d'études**. En réponse aux besoins exprimés, Cantal Habitat a installé des plaques de cuisson et des frigos dans ses logements.
- **La date butoir d'attribution des logements sociaux pour les boursiers reste un frein**. En effet, elle n'est pas toujours compatible avec les dates de résultat d'examens et d'affectations.
- Le nombre de logements des bailleurs sociaux mis à disposition des étudiants a augmenté sur l'année 2022 pour revenir sur des volumes similaires à 2020, mais **la baisse du nombre d'étudiants entraîne des difficultés d'attribution de ces logements**.
- L'affichage des coordonnées de SOLIHA sur le site du CROUS de Clermont-Ferrand facilite l'orientation des étudiants vers le guichet.

Entretien SOLIHA

- Le guichet unique a pour action d'accompagner tous les étudiant, faute de CROUS au niveau local. **Polygone et Cantal Habitat propose une quarantaine de logements pour les étudiants boursiers**. Pour les non boursiers : une liste de meublés proposés par des propriétaires privés est mise à disposition.
- **Le territoire fait face à une baisse du nombre d'étudiants** : le passage de 2 à 3 ans pour les DUT a entraîné de nombreuses annulations de dossiers.
- Les propriétaires ont tendance à s'orienter vers le meublé touristique : le nombre de demandes d'agrément a largement augmenté.
- Globalement, il n'y a **pas de problématique particulière pour le logement des étudiants** : il y a **beaucoup d'offres sur des petits logements**. Les étudiants étrangers ont du mal à avoir accès aux logements sociaux et s'orientent vers le parc privé.

Bailleurs	Résidences	2020			2021			2022		
		Logements	Propositions	Attributions	Logements	Propositions	Attributions	Logements	Propositions	Attributions
Polygone	Impasse Sourniac	11	12	11	13	16	13	9	12	8
	Côte de Reyne	7	9	7	3	4	3	11	8	7
	Roger Besse	9	9	9	8	9	8	13	16	12
		27	30	27	24	29	24	33	36	27
Cantal Habitat	Rue de la Coste	4	8	2	2	6	2	4	2	2
	Rue du Docteur Chibret	13	26	6	4	5	4	8	6	6
		17	34	8	6	11	6	12	8	8
Total		44	64	35	30	40	30	45	44	35

Bailleurs Privés		"Sur la quarantaine de lgts proposés, une dizaine restaient encore vacants"	"42 logements loués sur les 45 logements mis à disposition"	"Plusieurs logements restaient disponibles sur la liste"
------------------	--	---	---	--

Tableau récapitulatif des logements mis à disposition des étudiants, d'après les données des bilans du guichet unique 2020-21-22, MERCAT

ACTION 7. FLUIDIFIER L'ACCÈS AU LOGEMENT AUTONOME POUR LES JEUNES, LES PERSONNES EN MOBILITÉ PROFESSIONNELLE ET LES SAISONNIERS

EVALUATION DE L'ACTION

Une enquête en ligne à destination des étudiants a été réalisée en octobre 2021 avec un taux de retour de 18%.

Il ressort de cette enquête plusieurs éléments : 66 % des étudiants sont logés dans le parc locatif privé et 73 % vivent seuls. La moitié des étudiants est logée dans un studio ou T1, et 62 % occupent un meublé.

89 % des interrogés se disent plutôt satisfaits de leurs conditions de logement mais, 54 % ont été confrontés au mauvais état des logements durant leurs recherches

Evolution de l'offre d'accueil pour le public jeune

L'offre à destination du public jeune est **en voie d'évolution** :

L'ancien FJT Tivoli, est géré par l'association Habitat Jeunes, censée quitter les lieux au mois de juin 2023, pour démolition du bâtiment et reconstitution de l'offre sociale démolie dans le cadre du PRU par Cantal Habitat.

En 2021, la "**résidence Darwin**" de 100 logements, financée par l'Agglomération et gérée par Polygone a été livrée. Cette résidence cible plutôt un public de jeunes actifs. Eloignée des centres de formation, elle n'est pas à destination des étudiants et ne propose pas d'accompagnement social particulier.

Saisonniers

La CABA étant un EPCI labellisé « touristique », elle est soumise à la réalisation d'une **convention pour le logement des travailleurs saisonniers**.

Cette convention a été réalisée en interne par la CABA et **signée en décembre 2019**. L'enquête réalisée auprès des travailleurs saisonniers fait apparaître que la majorité des emplois saisonniers sont pourvus par une population locale (dont étudiante) et ne nécessite donc pas le développement d'une offre de logements spécifique.

Actifs en mobilité

La CABA est propriétaire **d'une pépinière de logements : La Contie** à Marmanhac. Elle propose aux entreprises et porteurs de projets souhaitant s'installer sur le territoire communautaire 7 logements meublés, pour la plupart, allant du T1 au T5.

Entretien CCAS Aurillac

- La **résidence Darwin ne vient pas se substituer au FJT**. Elle a une vocation de logement social classique, ciblée « jeunes » mais sans accompagnement social. Cette offre est donc **complémentaire au FJT existant**.
- Habitat jeunes a aussi une mission **d'accompagnement des jeunes** et de **captation de logements** dans le parc diffus. Il y a un enjeu à pouvoir **pérenniser son activité**.
- Le territoire est quasiment au plein emploi, de fait **les recrutements se font beaucoup à l'extérieur du territoire**. Il y a **peu d'offres en logements** de tout type (accession ou location, maison ou appartement) **et cela constitue un frein au développement des entreprises**.

PERSPECTIVES

- **Maintenir le dispositif de guichet d'accueil pour les étudiants** et le partenariat avec les bailleurs sociaux, sans augmenter l'offre proposée dans ce cadre.
- **Orienter les jeunes avec besoin d'accompagnement social vers les associations disposant d'une solution d'accueil**.
- Tirer les conclusions du **diagnostic du logement étudiant** et mettre en place les actions correspondantes, notamment concernant **l'état des logements proposés à la location**
- Engager une réflexion sur le **logement des actifs en mobilité**
- **Tirer le bilan triennal de la convention** pour le logement des **travailleurs saisonniers** et actualiser le diagnostic des besoins en logements.

ACTION 8. ACCOMPAGNER LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ET LES SITUATIONS DE HANDICAP PAR UNE OFFRE DE LOGEMENT ET D'HÉBERGEMENT ADAPTÉE ET ACCESSIBLE

RAPPEL DES 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

DEGRÉ D'ATTEINTE

- *Des objectifs d'adaptation dépassés dans le cadre des OPAH*
- *Des communes et bailleurs investis dans le développement d'une offre alternative pour le public âgé et handicapé.*



EVALUATION DE L'ACTION

Volet adaptation du parc existant

La CABA accompagne le maintien à domicile dans le cadre **des OPAH menées sur le territoire**. Sur ce volet, les objectifs ont été dépassés (184 %).

Le maintien à domicile reste la **solution privilégiée** par la majorité des personnes âgées ; pour autant, la libération de ces logements souvent trop grands, peu adaptés et entraînant des charges élevées pourrait être une opportunité sur le territoire. Le développement d'alternatives et une communication à destination de ces publics pourraient être des atouts.

Dans le parc social, les bailleurs sont **engagés dans des travaux d'adaptation** permettant aux locataires de rester dans leur logement avec un niveau de loyer très réduit. Cette offre ne fait cependant **pas l'objet d'un recensement**.

Bilan des OPAH

312 adaptations de logements sur le volet autonomie **financées** dans le cadre de **l'OPAH 2017-2021**

+ 6 logements PO volet autonomie financés dans le cadre de **l'OPAH RU 2019-2024**

-> 318 logements PO volet autonomie financés

Entretien CCAS Aurillac

- Il est constaté **un besoin important d'adaptation des logements du fait du vieillissement de la population et d'un souhait de rester dans le logement le plus longtemps possible**.
- Le CCAS souhaiterait que soit développé un « **annuaire des logements adaptés** » permettant de recenser ces logements sur le territoire et faciliter le rapprochement avec les personnages âgées et/ou en situation de handicap.
- Un **segment est peu couvert** aujourd'hui : la **résidence autonomie** (solution alternative à l'EHPAD) avec un niveau de services non médicalisés. Le sujet de **l'habitat inclusif** serait à investir.

Entretien SOLIHA

- Le volet autonomie des OPAH fonctionne bien. Il est surtout centré sur **l'adaptation des salles de bain**. Le souhait de maintien à domicile reste majoritaire ; peu de personnes âgées se projettent sur la vente de leur bien.
- Les travaux d'autonomie **répondent en général, à un besoin immédiat** et est moins axé sur une approche préventive que par le passé. Prochainement, MaPrimeAdapt va supprimer le volet préventif.
- La **communication avec le Truck de l'autonomie** : (camion partagé à l'échelle régionale) permet de faire des animations dans les communes et fonctionne bien.
- Quand le propriétaire a les moyens financiers, Soliha tente de les accompagner vers des **rénovations plus globales**.

ACTION 8. ACCOMPAGNER LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ET LES SITUATIONS DE HANDICAP PAR UNE OFFRE DE LOGEMENT ET D'HÉBERGEMENT ADAPTÉE ET ACCESSIBLE

Entretien Département du Cantal

- Ces dernières années, **plusieurs solutions d'habitats adaptés pour personnes âgées se sont développées**, notamment sur Vézac (« Cité des aînés » / 12 logements développés avec Polygone), Arpajon (30 logements en habitat partagé) et Saint-Paul des Landes (11 logts privatifs + un local de convivialité)
- L'ADAPEI du Cantal a remporté un appel à projet pour **l'habitat inclusif à destination de personnes en situation de handicap**, notamment lui permettant de déployer la Résidence des Hortes à Aurillac.

Entretien Polygone

- Toutes **les résidences neuves répondent aux besoins des séniors** car elles sont adaptables et accessibles, et situées dans un « environnement de services ». Une partie des nouvelles opérations sont **labellisées Habitat Senior Services**.
- Le bailleur ne cible pas de territoire en particulier pour développer ce type de produits, il répond aux sollicitations des communes sur des petites opérations avec mise à disposition de foncier.
- La réhabilitation et l'équipement de l'ancien (installation d'ascenseur notamment) ne sont pas envisagées le sujet est peu prégnant sur son patrimoine.

Entretien Cantal Habitat

- Le bailleur réalise des **opérations en logement social classique, avec un fléchage pour le public séniors** (projet social, salle commune prise en charge par la commune) mais pas d'habitat inclusif avec services.
- Une labellisation **HSS a été engagée mais n'a pas abouti**. Les opérations réalisées actuellement semblent répondre aux attentes des locataires sans nécessité d'une labellisation particulière.

EVALUATION DE L'ACTION

Volet développement de l'offre adaptée

Plusieurs opérations ont été réalisées en faveur du logement des séniors et/ou en situation de handicap (cf. encadrés ci-contre) : que ce soit en logement social « classique » porté par les bailleurs ou par le développement d'habitat adapté innovant et en lien avec les nouveaux modes d'habiter (habitat inclusif, habitat partagé, etc.)

Le Département a porté une étude globale sur la pertinence de l'habitat inclusif sur le Cantal. Si le besoin de logements « alternatifs » pour les personnes âgées et handicapées est avéré, le **nombre de projets devra être nécessairement contenu**, afin d'éviter tout phénomène de développement non maîtrisé.

Par ailleurs, cette offre de logements adaptés n'est pas clairement identifiable sur le territoire : les partenaires estiment qu'il est nécessaire d'avoir une meilleure visibilité pour orienter les publics concernés.

PERSPECTIVES

- **Poursuivre le volet Autonomie des OPAH**
- **Accompagner les communes dans le développement de solutions d'habitat adapté** alternatives à l'EHPAD, et notamment les communes « **Petites villes de Demain** », lauréates de l'AMI « Habitat inclusif » (Jussac et Vezac) qui ambitionnent de développer des projets d'habitat inclusif.

ACTION 9. DÉVELOPPER L'ACCOMPAGNEMENT DES MÉNAGES DANS LEUR PARCOURS RÉSIDENTIEL JUSQU'AU LOGEMENT AUTONOME

RAPPEL DES 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

DEGRÉ D'ATTEINTE

- *Les travaux concernant les aires des gens du voyage n'ont pas encore été engagés*
- *Des efforts de conventionnement social, dont IML, portés dans le cadre des OPAH*



Objectifs à atteindre sur l'aire des Dinandiers (Aurillac)

Années	Nombres de terrains locatifs familiaux à créer	Nombre minimal de places à maintenir sur l'aire
2021 (année de référence)	0	50 emplacements (100 places caravanes)
2022	3	47 emplacements
2023	3	44 emplacements
2024	3	41 emplacements
2025	3	38 emplacements
2026	3	35 emplacements
2027	3	32 emplacements
TOTAL	18 terrains locatifs familiaux	32 emplacements sur l'aire

Le résultat final attendu pourrait être ramené à 30 pour considérer la capacité des raquettes existantes.

Objectifs à atteindre sur l'aire des Granges (Arpajon/Cère)

« L'aire devra être réaménagée progressivement en terrains locatifs familiaux permettant l'installation, à minima, des 5 familles sédentaires présentes par transformation de la totalité du site. »

EVALUATION DE L'ACTION

Volet sédentarisation des Gens du Voyage

Participation à la révision du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

Entretien Département du Cantal

- Une **MOUS spécifique sédentarisation des Gens du voyage a été portée en 2018 par le Département**. Dans ce cadre, les souhaits et besoins d'habitat des familles ont été identifiés mais il y a eu des difficultés pour dégager des réserves foncières dédiées.
- Dans le cadre de la révision du SDGAV, **il est prévu le développement et la programmation de terrains familiaux locatifs et une baisse de nombre de places sur les aires.**

ACTION 9. DÉVELOPPER L'ACCOMPAGNEMENT DES MÉNAGES DANS LEUR PARCOURS RÉSIDENTIEL JUSQU'AU LOGEMENT AUTONOME

Entretien SOLIHA

- SOLIHA intègre une d'Agence Immobilière à Vocation Sociale avec un service de gestion locative et d'accompagnement social. Aujourd'hui à l'échelle du Cantal, l'association gère :
 - **22 logements en sous-location** : procédures de maximum 18 mois, mais qui ont tendance à durer plusieurs années car le ménage n'a pas la capacité d'être autonome.
 - **148 logements en mandat de gestion** qui concernent des propriétaires ont réhabilité avec des aides de l'ANAH. Avec l'interdiction de mise en location, plusieurs propriétaires ont souhaité vendre plutôt que de (re)financer des travaux.

Les associations locales ont de plus en plus de mal à répondre à la demande en petits logements pour le public très précaire (le plus souvent, il s'agit de personnes seules).

Entretien Département du Cantal

- Le Département fait le constat d'un **rallongement des délais d'attribution et d'une demande plus importante sur les petits logements**.
- Il y a un **réel besoin de logements accompagnés**, type résidences sociales ou pensions de famille, (au-delà de l'IML) on trouve sur le territoire **un public très en difficulté, peu adapté pour le logement autonome**. Ses situations ne peuvent pas être résolues avec du logement social classique. Le département fait face à une situation de crispation avec des besoins importants malgré le développement de quelques structures sur le territoire.
- Les services portent un **regard positif sur les discussions engagées dans le cadre de la CIL** et trouvent l'expérimentation de la cotation très intéressante car elle amène à une réflexion qualitative sur le traitement des situations.

Entretien CCAS Aurillac

- Des **signes de tension sur le logement très social apparaissent**.
- Avec les arrivées des populations migrantes sur le territoire (plusieurs dizaines de personnes par an), **les associations d'accueil des arrivants aux limites de leur capacité de réponse**. Les durées de séjour au sein des logements temporaires « sas » s'allongent car les débouchés sont plus compliqués à trouver.

EVALUATION DE L'ACTION

Malgré le développement de logements très sociaux (PLAi) et de logements conventionnés ANAH (25 dans le cadre de l'OPAH communautaire et 50 dans le cadre de l'OPAH-RU), **le besoin en logement très social et accompagné se sacralise** et les publics concernés se trouvent bloqués dans des logements inadaptés à leurs situations.

Aux dires des services du département et de SOLIHA, le développement du logement très social (notamment sur des petites typologies) et accompagné est nécessaire ; ce constat est similaire chez les bailleurs sociaux qui soulignent le **manque de logements pour le public cible du PDALHPD** (maisons relais, logements adaptés et accompagnés), mais aussi de **mesures d'accompagnement social** pour assurer le bien vivre dans les résidences de logements sociaux classiques.

La CABA est par ailleurs financeur du **Fonds Solidarité Logement (FSL)** à hauteur de 6800 € par an environ.

PERSPECTIVES

- Mettre en œuvre les obligations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (terrains locatifs familiaux).
- Poursuivre la **captation de logements en intermédiation locative** dans le cadre des OPAH, dans un contexte d'évolution du conventionnement vers LocAvantage.
- **Participer aux réflexions relatives à la création d'une offre de logements accompagnés** en structure collective supplémentaire (type maison relai ou résidence sociale) dans le cadre des travaux du PDALHPD

ACTION 10. PLACER LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION AU CŒUR DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

RAPPEL DES 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)

EVALUATION DE L'ACTION

La CABA a **créé son observatoire de l'habitat** dès la première année du PLH et a pu l'actualiser tous les ans pour donner à voir l'évolution de l'habitat sur toutes les thématiques. L'accompagnement en direction des communes se met en place progressivement.

Dans le détail :

En 2020 :

- Un travail de **montage de l'observatoire de l'habitat** a été réalisé : pour un accès simplifié à des informations homogènes pour tous les élus et les services de la CABA.
- Prise de délibération sur l'état de réalisation du PLH (**bilan annuel**)
- Réunion de la CIL pour valider la convention intercommunale d'attributions

En 2021 :

- **Actualisation** de l'observatoire
- Prise de délibération sur l'état de réalisation du PLH (**bilan annuel**)
- Réunion du **comité technique de la CIL**

En 2022 :

- **Actualisation** de l'observatoire
- Prise de délibération sur l'état de réalisation du PLH (**bilan annuel**)
- Développement de **l'accompagnement en direction des communes** membres dans le domaine de l'habitat
- Un **comité technique de la CIL** ainsi que des **groupes de travail** ont été mis en place avec les partenaires du logement social.
- Réunion de la CIL pour prendre acte du bilan annuel de la CIA.

DEGRÉ D'ATTEINTE

- *Un suivi attentif des indicateurs du PLUiH, traduit annuellement dans un bilan d'activité*
- *La réalisation de réunions techniques et politiques afin d'animer le programme*



PERSPECTIVES

- **Poursuivre l'actualisation de l'observatoire de l'habitat**, en développant le volet foncier conformément aux obligations réglementaires, avec une **restitution politique** des résultats notamment sur le champ des équilibres territoriaux (respect des objectifs de construction, consommation foncière et mixité sociale)
- **Accentuer la coopération CABA – communes** sur les projets résidentiels d'ampleur afin de veiller au respect des objectifs et à la cohérence du développement intercommunal.
- **Être davantage associés aux discussions en amont des projets** avec les communes et les porteurs de projet (opérateurs publics et privés).

BILAN FINANCIER

Depuis 2020, la CABA a investi plus de 2,7 M€ dans sa politique de l'habitat, soit en moyenne **900 000 € par an et 17 € par an et par habitant**.

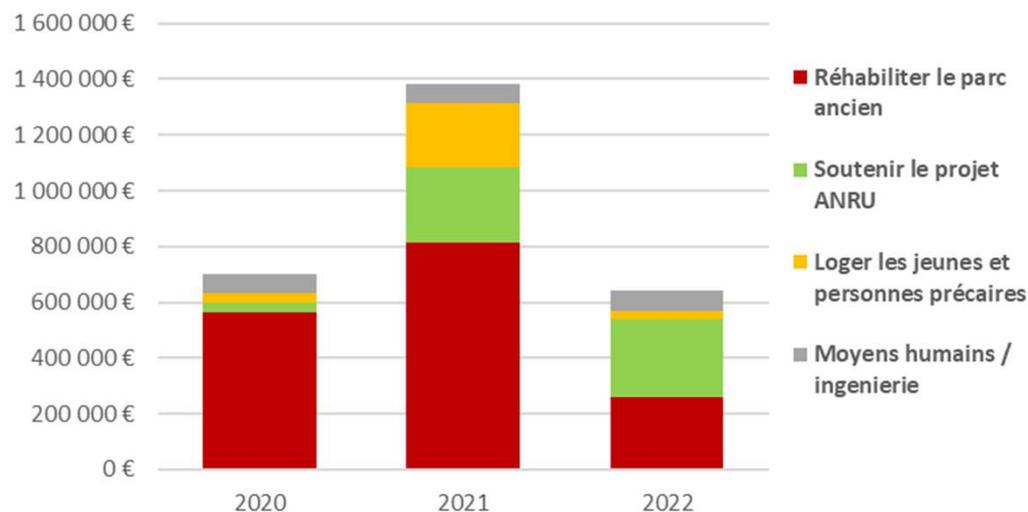
Cette moyenne est tirée vers le haut par un pic de dépenses en 2021 (1,35 M€) correspondant notamment à la fin de la précédente OPAH communautaire (accélération du nombre de dossiers financés) et au soutien à la création de la résidence Darwin.

Au cours des deux autres années, le budget de la politique habitat était proche de 700 000 €.

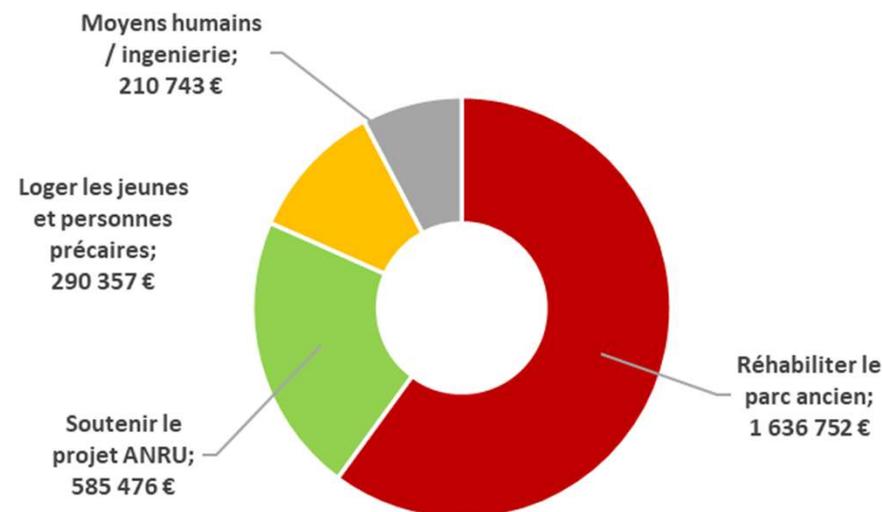
60 % du budget est fléché vers la réhabilitation du parc privé (OPAH et OPAH-RU : suivi animation, aides aux travaux et contribution au SPEEH).

La CABA soutient également le projet ANRU de Marmiers (démolition, équipe projet, Fonds de soutien vivacité) et a dédié près de 100 000 € par an au logement des jeunes et des personnes précaires (financement du guichet étudiant, résidence Darwin, soutien à l'association Habitat Jeunes, financement du FSL).

Evolution des moyens financiers dédiés à la politique habitat



Moyens financiers dédiés à la politique habitat entre 2020 et 2022



3

Synthèse et perspectives

SYNTHÈSE ET PERSPECTIVES

CE QUI A BIEN FONCTIONNÉ



En matière de rénovation ...

- Une dynamique de **rénovation notamment énergétique** dépassant les objectifs (près de 1000 logements rénovés dans le cadre de l'OPAH)
- La mise en place d'une **stratégie ambitieuse de lutte contre la vacance** (OPAH-RU Aurillac, dispositif Zéro Logement Vacant) qui porte ses fruits (**recul de la vacance structurelle**)
- La **mise en œuvre du PRU de Marmiers en cours de réalisation** (92 logements démolis, 156 logements résidentialisés, services publics créés et aménagement d'espaces verts).

Dans le parc social...

- Dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attributions, un **suivi attentif des attributions** avec les réservataires de logements et de veille quant à la fragilité des résidences.
- **La mise en place d'un guichet d'accueil pour les étudiants** et une collaboration avec les bailleurs sociaux (mise à disposition de logements sociaux équipés pour les étudiants)

En réponse au vieillissement de la population...

- Une bonne dynamique **d'adaptation des logements** à la perte d'autonomie dans le cadre de l'OPAH
- La **réalisation de plusieurs opérations** en faveur du logement des séniors et/ou en personnes situation de handicap (habitat inclusif, habitat partagé, etc.).

En matière d'animation

- **La création de l'observatoire de l'habitat** dès la première année du PLH et une actualisation annuelle.

SYNTHÈSE ET PERSPECTIVES

CE QUI RESTE À METTRE EN PLACE / À AMÉLIORER



En matière de programmation ...

- Veiller aux **équilibres territoriaux** avec notamment une sous-production à attendre dans le cœur d'agglomération au regard de la répartition des nouveaux PC.
- **Poursuivre les efforts de production de logements sociaux**, au moins au niveau des objectifs affichés au PLUi-H en **gardant le cap sur l'objectif qualitatif** (30 % de PLAI et une part majoritaire de logements « familiaux » non spécifique).
- **Accompagner les communes dans le développement d'une offre diversifiée** : logements sociaux et habitat adapté alternatif à l'EHPAD, et notamment les communes lauréates de l'AMI « Habitat inclusif » (Jussac et Vezac).

En matière de stratégie foncière ...

- **Être davantage associés aux discussions** avec les communes et les opérateurs publics et privés lors la **définition des projets résidentiels**.
- **Développer l'observatoire du foncier** conformément à la nouvelle réglementation, préalable nécessaire à une stratégie foncière intercommunale
- Engager une réflexion sur la **densification du bâti existant**

En matière de rénovation de l'habitat ancien...

- **Diffuser la stratégie de lutte contre la vacance** sur l'ensemble du territoire intercommunal
- Enclencher la mise en place d'une **nouvelle OPAH**, ainsi que l'**expérimentation « Zéro Passoires Thermiques »** et participer à l'AMI RECIF+ « Rénovons collectif » en faveur des copropriétés porté par le Département.

Concernant l'accueil des publics spécifiques...

- Mettre en œuvre les obligations du Schéma Départemental d'Accueil des **Gens du Voyage**.
- Contribuer à l'élaboration du futur **PDALHPD**
- Engager une réflexion sur la **labellisation des locatifs meublés** (notamment en direction des étudiants et des actifs)

Agence Sud-Est

TOULON Siège social
45 rue Gimelli, 83000 Toulon
04.94.18.97.18

Agence de PARIS

52 rue Jacques Hillairet
75012 Paris
01.53.46.65.05

Agence de LYON

78 rue de la Villette
69003 Lyon
09.72.46.52.02

Agence d'ANGERS

18 rue de Rennes
49100 Angers
09.65.10.52.24

Agence Sud-Ouest

MONTAUBAN
12 rue Edouard Branly, 82000 Montauban
05.63.92.11.41

Tout renseignement complémentaire peut être obtenu auprès de :

Emmanuelle DURAND
06.25.65.45.45
edurand@citadia.com



www.citadia.com • www.citadiavision.com