

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 2023 ET PERSPECTIVES DE L'ANNEE 2024

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'ACTION – 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 :

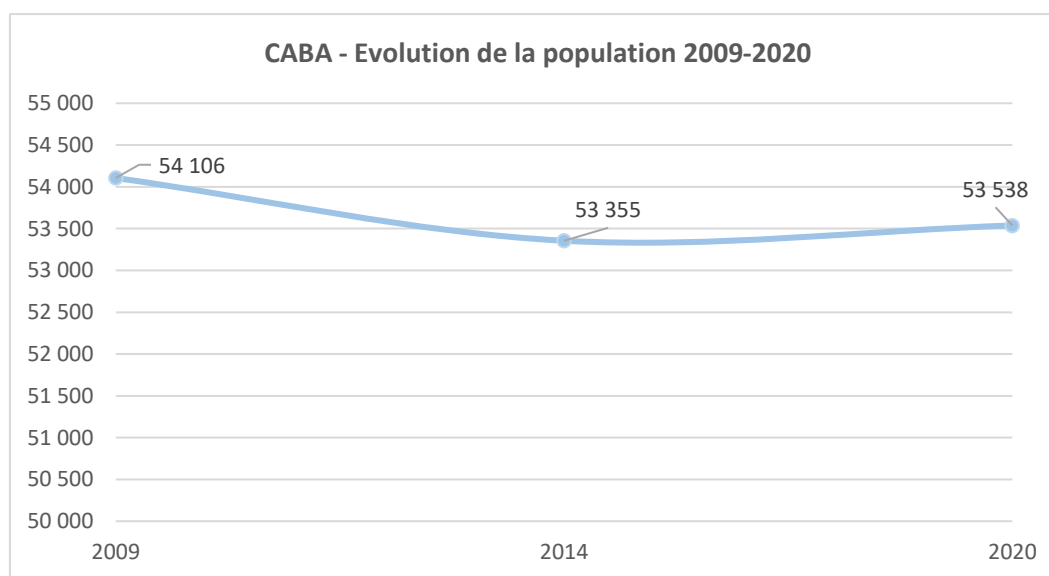
- Engager une dynamique de production de logements de l'ordre de 280 logements par an, permettant de relancer la croissance démographique ;
- Appuyer le développement sur les polarités structurantes du territoire (cœur d'agglomération et pôles relais), en y réalisant 66% de la production neuve, afin 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 :

La CABA connaît une perte de population sur la période 2009-2020 (- 568 habitants, soit 57/an). Néanmoins, l'évolution démographique se stabilise sur la période la plus récente (2014-2020), voire tend à s'inverser avec **un gain de population sur la période 2014-2020**.

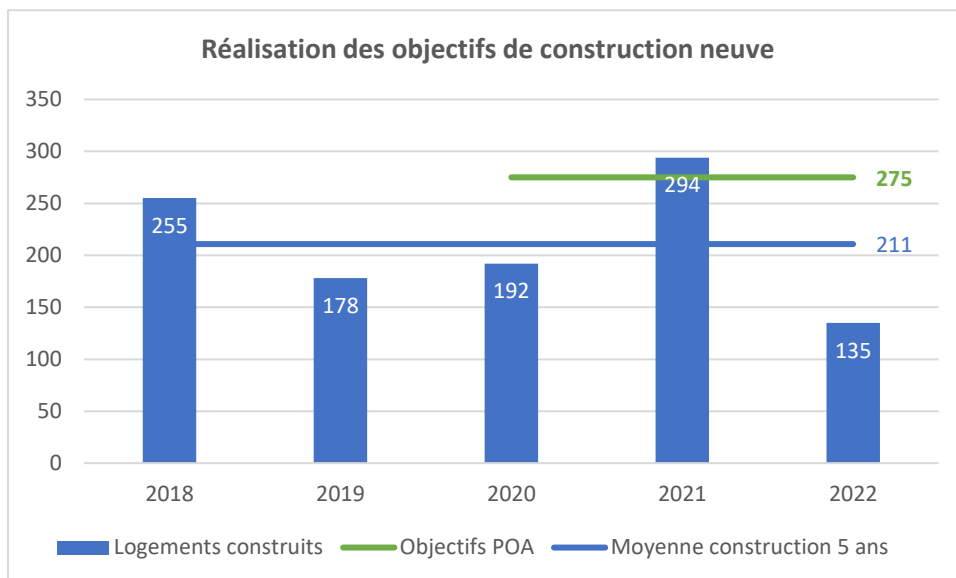
L'évolution de population de la communauté d'agglomération masque des situations distinctes, avec d'une part, **une baisse de la population à Aurillac (-250 habitants/an entre 2009 et 2020)**, qui se ralentit sur la période la plus récente et à moindre échelle, certaines des communes plus rurales et éloignées du pôle urbain et d'autre part, **une croissance démographique parfois forte dans les communes périurbaines**.

Sur la période 2014-2020, le **solde naturel se creuse (-0,30%)** en lien avec le vieillissement de la population, mais le **solde migratoire est désormais positif et progresse (+0,37)** et il parvient désormais à compenser le solde naturel.



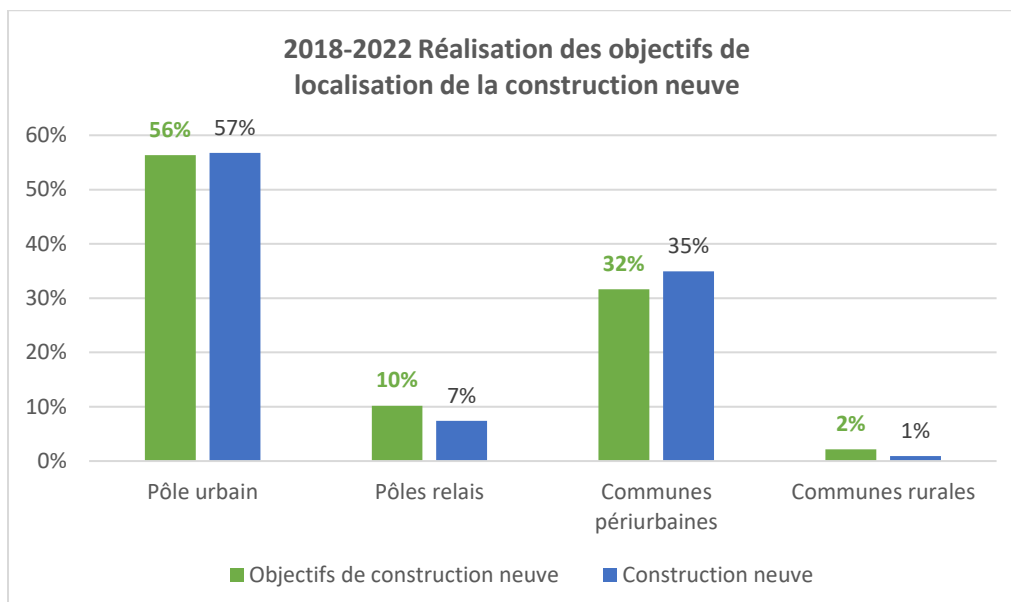
Source : Insee

Les données de la construction neuve pour l'année 2023 n'étant pas encore disponibles, il est proposé d'observer les années passées. Ainsi, entre 2018 et 2022, en moyenne **211 logements ont été construits par an pour un objectif inscrit dans le PLUi-H de 275 logements**. En 2022, seulement 135 logements ont été construits.



Sources : Sitadel, PLUiH

Sur les 5 dernières années, les objectifs de territorialisation de la production sont globalement respectés. En moyenne, **57% de la production a été réalisée dans le pôle urbain** (conformément à l'objectif du POA – 56 %). 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 35% de la production (+ 3% 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'AMELIORATION, NOTAMMENT ENERGETIQUE, DE L'HABITAT PAR LA MISE EN ŒUVRE DE DISPOSITIFS INCITATIFS

Objectifs de l'action :

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

État de réalisation de l'action :

La CABA est désormais entièrement couverte par un dispositif opérationnel d'amélioration de l'habitat depuis la signature le 09/02/2023 d'une convention **d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) pour la période 2023/2027**. Cette opération sera mise en œuvre en partenariat avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), la SACICAP Procivis Sud Massif Central et Action Logement. Elle prévoit près de 13 M€ d'aides aux travaux, permettant la réhabilitation de 1 156 logements (980 logements de propriétaires occupants, 76 logements locatifs et 100 logements en copropriétés). Le suivi-animation de l'OPAH a été confié à SOLIHA Cantal. Au cours de l'année 2023, déjà **102 logements ont bénéficié du dispositif (99 PO et 3 PB)**, pour un montant de plus de 980 000 € de subvention.

Le stand de la CABA au **Salon de l'Habitat** et de l'Automobile a ainsi été consacré à la promotion de l'OPAH intercommunale et en particulier aux gestes de travaux à réaliser pour une rénovation énergétique performante. Environ **120 personnes** ont pu recevoir une information personnalisée lors de cet événement.



En 2023, la CA du Bassin d'Aurillac s'est engagée dans une **expérimentation** du Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, qui consiste à tester l'utilisation de la solution numérique Zéro Logement Vacant pour les **propriétaires de passoires thermiques** à partir des données des Diagnostics de Performance Energétique (DPE). Dans ce cadre,

plusieurs campagnes de courriers ont permis de contacter les propriétaires **de 542 logements énergivores**.

L'amélioration énergétique des copropriétés est un enjeu pour le territoire. Ainsi, au cours des mois de novembre et décembre 2023, tous les **syndics professionnels** intervenant sur le territoire ont été rencontrés individuellement avec les principaux partenaires (DDT, opérateur, SPEEH), afin de représenter la démarche de rénovation énergétique en copropriété et les principaux moyens de financement **dont MaPrimeRénov' Copropriété**, pour lequel l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) est prise en charge par la CABA dans le cadre de l'OPAH 2023/2027.

Le Service Public de la Performance Energétique de l'Habitat (SPPEH) porté par le département, **Cantal Rénov' Energie** est désormais opérationnel. En 2023, la participation de la CABA au financement de ce service devrait s'élever à 24 000 €. Ce service renseigne tous les particuliers sur les questions de travaux d'économies d'énergie et les aides possibles. En 2023, **1 046 actes (760 informations, 275 conseils personnalisés et 11 autres actes) ont été réalisés** sur le territoire communautaire.

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

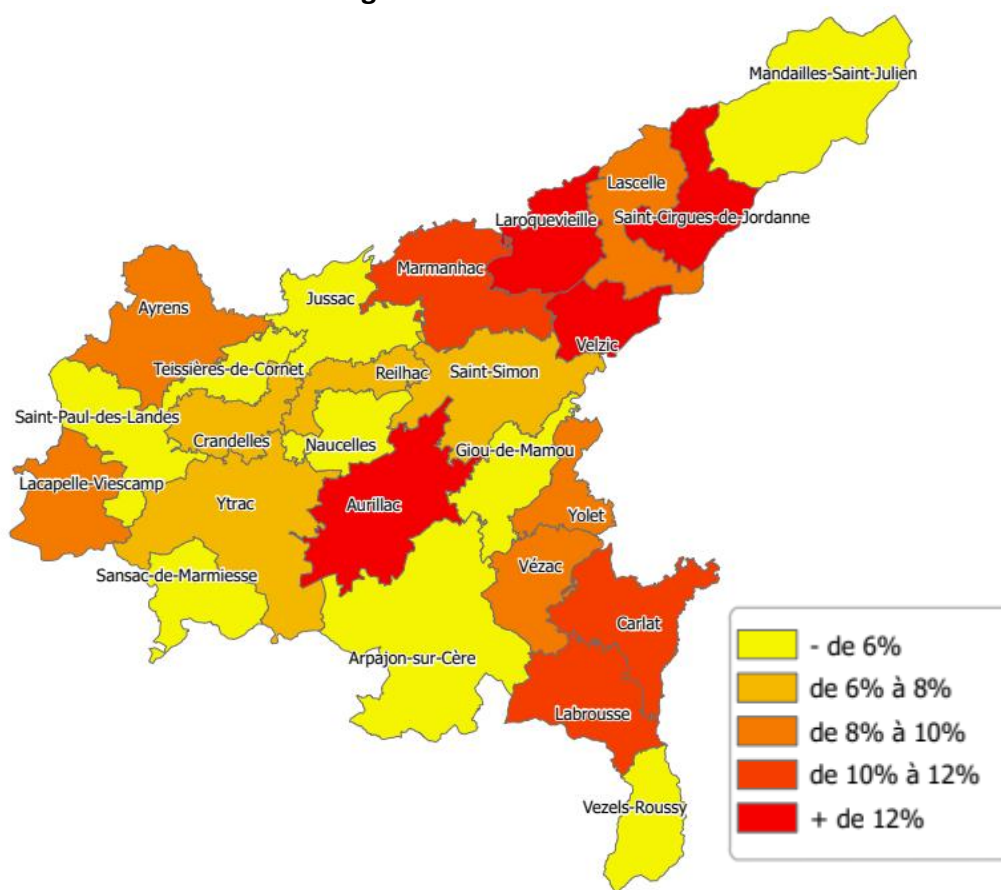
Objectifs de l'action :

- 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 :

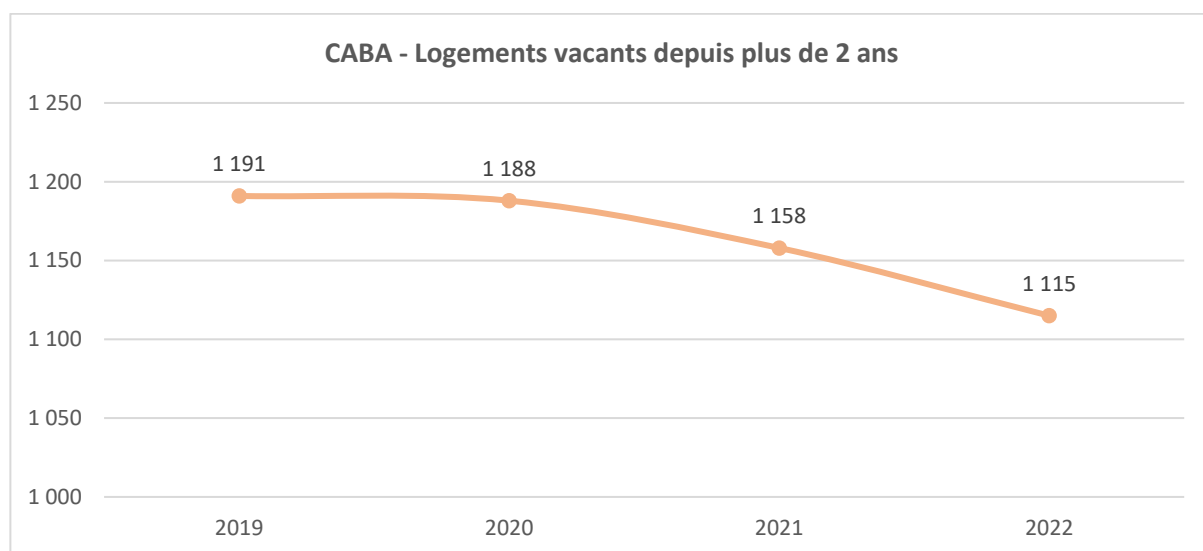
En 2020, **la part des logements vacants est relativement élevée** sur le territoire communautaire, avec environ 11% du parc (Insee) et les taux de vacance les plus élevés apparaissent à Aurillac et dans certaines communes rurales ou éloignées du pôle urbain. Le nombre de logements vacants est en croissance sur la période 2014-2020, avec cependant un léger ralentissement de ce phénomène.

Part des logements vacants en 2020



Sources : Insee

Néanmoins, ce phénomène est à relativiser car la **vacance structurelle (c'est-à-dire supérieure à 2 ans)**, bien que plus importante qu'au niveau national est en diminution sur les dernières années.



Sources : LOVAC

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 **96 logements** qui ont bénéficié de financements dans le cadre de l'OPAH-RU : 26 propriétaires occupants et 70 logements locatifs. Près de 2 M€ de subventions ont été attribués dont près de 180 000 € d'aides communautaires à la réalisation de travaux et en sortie de vacance.

Le programme national « Action Cœur de Ville » a été engagé en 2018 sur les deux communes du pôle urbain : AURILLAC et ARPAJON-SUR-CERE. Initialement prévu pour la période 2018-2022, l'ambition du programme est d'aider les villes moyennes à résoudre leurs dysfonctionnements et de créer les conditions d'une redynamisation durable du cœur de leur agglomération. Le 20/12/2023, un avenant à la convention a été signé afin de prolonger le programme jusqu'en 2026, d'ajuster les périmètre ORT et d'inscrire les nouvelles actions. Dans ce cadre au cours de l'année 2023, 4 immeubles privés entièrement vacants représentant 17 logements ont bénéficié **des subventions d'Action Logement** à hauteur de 726 000 € pour la réalisation de travaux lourds permettant leur remise sur le marché locatif.



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. En 2023, les propriétaires de **368 logements vacants depuis plus de 2 ans ont été contactés** pour les inciter à remettre leur bien sur le marché. Les secteurs ciblés sont les ORT d'Aurillac et d'Arpajon, la commune de Jussac qui a mis en place des aides aux travaux et le périmètre de l'OPAH-RU « Action Cœur de Ville ».

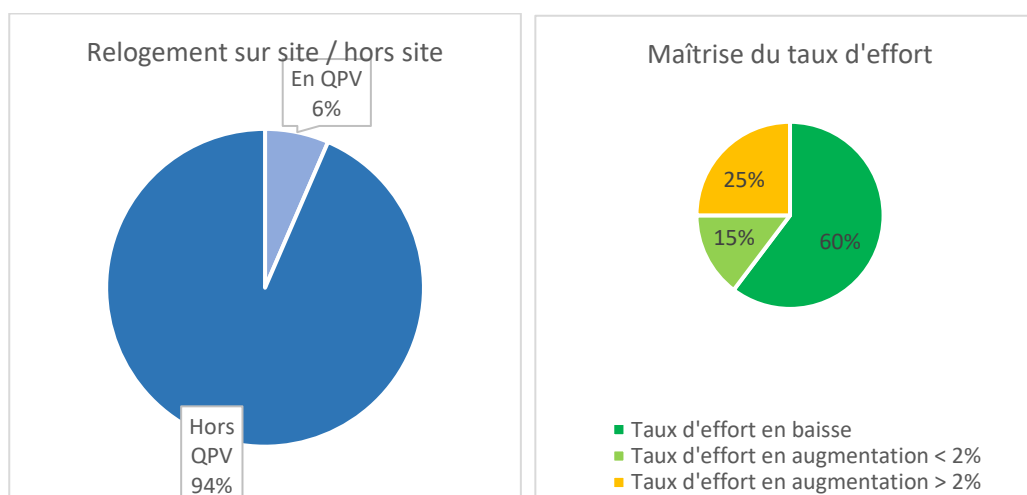
D/ FICHE-ACTION 4 : AMELIORER L'ATTRACTIVITE DES QUARTIERS ET IMMEUBLES PRESENTANT DES DYSFONCTIONNEMENTS SOCIAUX ET URBAINS

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 a été engagé en fin d'année 2019 pour les 211 logements voués à la démolition. Après le relogement des habitants de la Résidence Marmiers, c'est celui de la Résidence Clémenceau qui s'est achevé en 2023. Au total, ce sont **154 ménages qui ont été relogés** dont 94% en dehors du quartier et 60% qui ont vu leur taux d'effort diminuer. Par ailleurs, **une deuxième opération de reconstitution de l'offre** a été livrée en 2023 au sein du quartier pour 12 logements individuels.

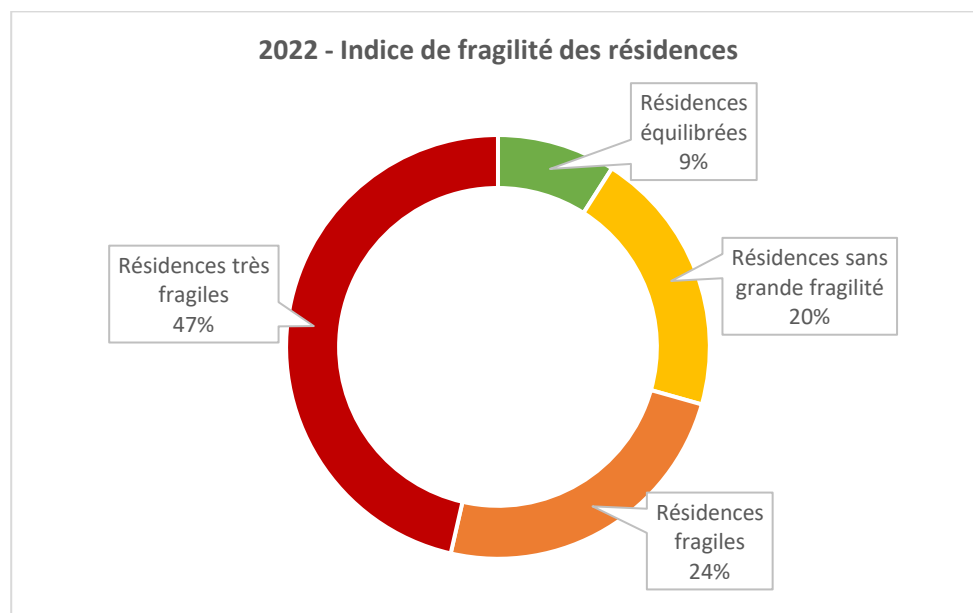


Source : Cantal Habitat.

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 sont quasiment atteints :

- 24.97% des attributions hors QPV à des ménages dont les ressources sont inférieures au 1^{er} quartile de revenu ou aux ménages relogés dans le cadre du NPNRU (objectif de 25% minimum) ;
- 95% des propositions d'attributions en QPV en direction de ménages dont les ressources sont supérieures au 1^{er} quartile de revenu (objectif de 50% minimum).

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 plutôt en régression**, alors que le nombre de logements dans des résidences équilibrées ou sans grande fragilité est en augmentation. Néanmoins, 47% des logements locatifs sociaux du territoire se situent dans des résidences très fragiles.



Source : OPS, traitement CABA.

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 un dispositif sur une proposition de l'AURA HLM et des deux bailleurs sociaux du territoire qui a bénéficié d'une période de test au cours de l'année 2023. Ainsi, le **Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur** intégrant le dispositif de cotation de la demande a été adopté par le Conseil Communautaire avant l'échéance réglementaire.

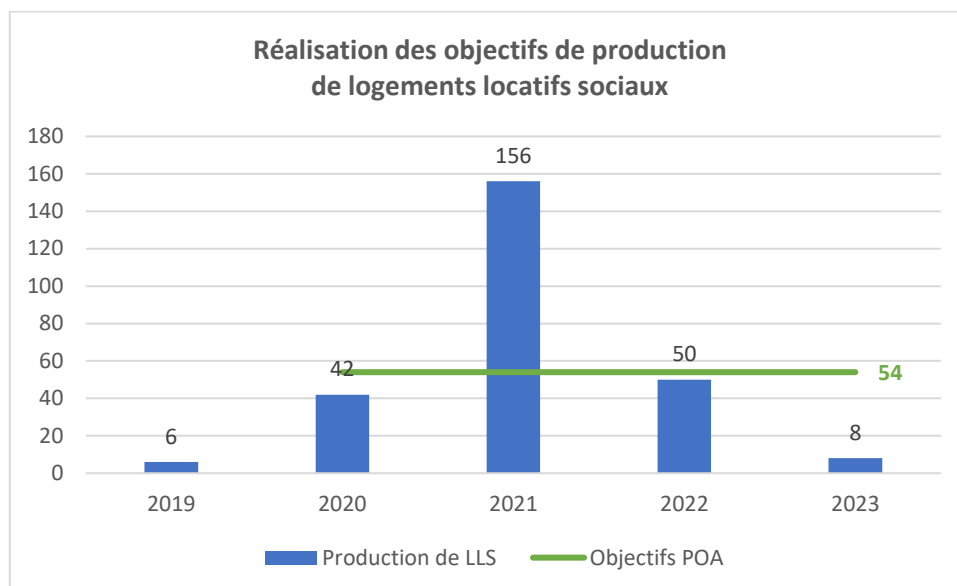
E/ FICHE-ACTION 5 : FAVORISER LE REEQUILIBRAGE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX ENTRE LES COMMUNES ET LES QUARTIERS

Objectifs de l'action :

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

État de réalisation de l'action :

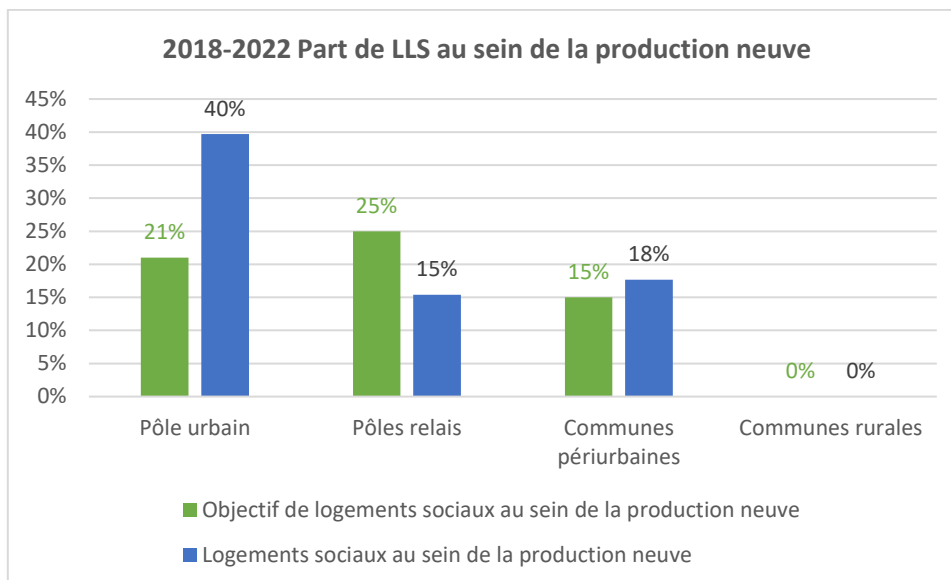
Le PLUI-H prévoit un objectif annuel d'environ 54 logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI. En moyenne, sur les 5 dernières années et hors reconstitution de l'offre, **53 logements locatifs sociaux par an** ont été mis en service (avec un pic de production en 2021 correspondant à la livraison de la Résidence Darwin pour 100 logements).



Sources : Bailleurs sociaux, RPLS 2022, PLUiH.

En 2023, la production s'est concentrée sur la commune d'Aurillac avec seulement **8 logements locatifs sociaux ayant été mis en service** (hors reconstitution de l'offre).

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 la construction neuve de 2023 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 plus faible que l'objectif** (-10 points). Avec 18% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve, **les communes périurbaines dépassent l'objectif du POA** avec une production concentrée sur 3 communes (NAUCELLES, VEZAC et YTRAC).



Sources : Sitadel, Bailleurs sociaux, PLUi-H.

En 2023, **145 logements ont fait l'objet d'une décision de financement** de la part de l'Etat, dont 39 en reconstitution de l'offre.

Production classique :

Commune	Nombre de LLS	dont PLS	dont PLUS	dont PLAI
ARPAJON-SUR-CERE	5	3		2
AURILLAC	99		60	39
AYRENS	2		1	1
TOTAL	106	3	61	42

Reconstitution de l'offre :

Commune	Nombre de LLS	dont PLS	dont PLUS	dont PLAI
ARPAJON-SUR-CERE	15		5	10
AURILLAC	24		10	14
TOTAL	39		15	24

En 2022, il y a eu **1 453 demandes de logement locatif social pour 743 attributions**, soit 1,96 demandes pour 1 attribution.

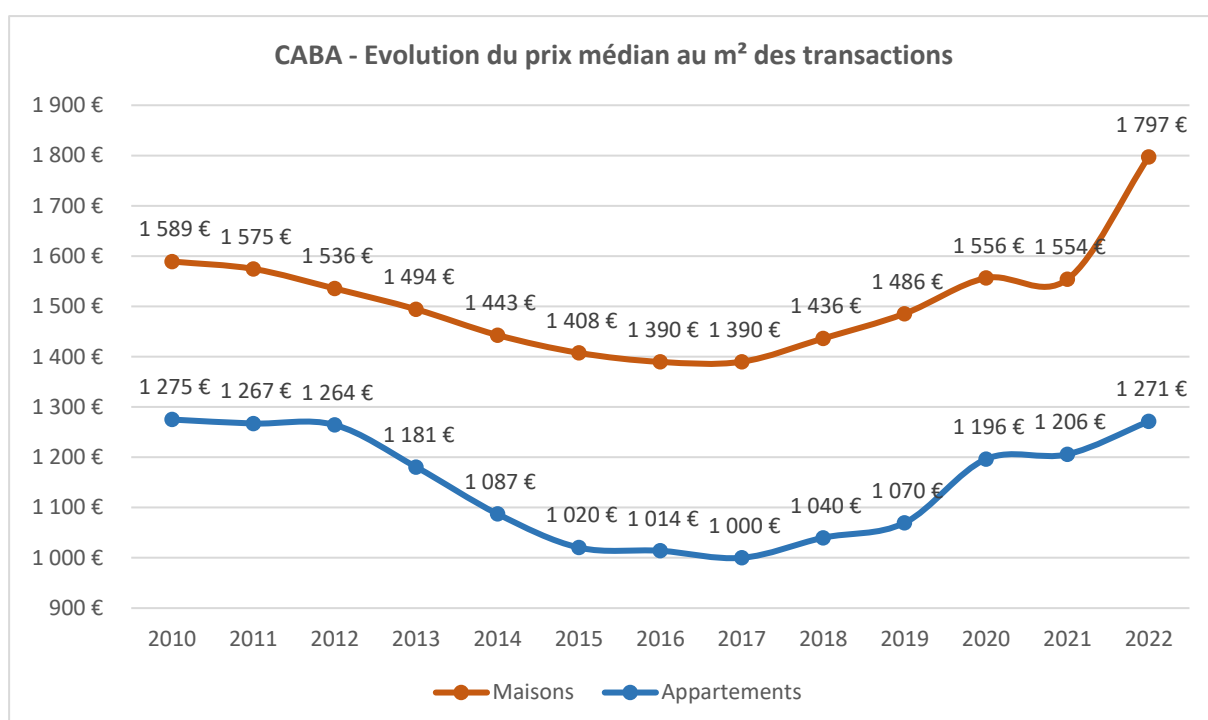
F/ FICHE-ACTION 6 : PROPOSER UNE OFFRE EN PRIMO-ACCESSION PERMETTANT AUX JEUNES ET AUX FAMILLES DE SE MAINTENIR SUR LE TERRITOIRE

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 vente moyens des logements sont en progression depuis 2017**. En 2022, on atteint 1 797 €/m² pour les maisons en forte progression et 1 271 €/m² pour les appartements.



Source : DV3F.

En 2023, **10 logements en accession sociale à la propriété (PSLA)** ont été livrés sur le territoire communautaire : 5 logements à YTRAC, 4 logements à GIOU-DE-MAMOU et un logement à NAUCELLES.

Également, 39 logements ont bénéficié d'une décision de réservation d'agrément de **projets d'accès sociale à la propriété (PSLA)** par les services de l'Etat en 2023, dont 16 en collectif :

Commune	Nombre de PSLA
AURILLAC	33
JUSSAC	1
NAUCELLES	3
VEZAC	2
TOTAL	39

Concernant les ventes de logements locatifs sociaux à l'occupant, les données 2022 ne sont pas encore disponibles. **En 2022, 14 LLS ont été vendus à leur occupant.**

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 2023, ce sont **24 logements locatifs qui ont été ainsi financés**, dans le cadre des OPAH de la communauté d'agglomération.

Au total, le territoire communautaire compte au 01/01/2023, **327 logements locatifs privés conventionnés**.

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

Objectifs de l'action :

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

État de réalisation de l'action :

Dans le cadre des OPAH de la CABA, 50 logements ont bénéficié en 2023 d'un accompagnement et d'aides aux travaux de l'Anah pour la réalisation de travaux d'adaptation à la perte d'autonomie.

Les communes de JUSSAC et VEZAC ont été retenues suite à un **Appel à Manifestation d'Intérêt « Habitat inclusif »** dans le cadre de la démarche « Bien vieillir dans les Petites Villes de Demain » et bénéficient par conséquent d'un accompagnement en ingénierie de la part de l'Etat. Une étude d'opportunité prise en charge par l'ANCT a été engagée en 2023 sur la commune de VEZAC.

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

Objectifs de l'action :

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

État de réalisation de l'action :

Le projet de **Schéma Directeur d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHVG) 2022-2027** a été arrêté le 22/02/2022. Ce document prévoit la réalisation de terrains locatifs familiaux d'ici 2027.

Au cours de l'année 2023, l'Etat et le Département du Cantal ont engagé la révision du **Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)**. La Communauté d'Agglomération a participé aux travaux d'élaboration réalisés avec l'ensemble des partenaires locaux.

En 2023 et hors reconstitution de l'offre, **42 logements PLAI ont fait l'objet d'une décision de financement** de la part de l'Etat, soit 40% de la production de logements locatifs sociaux.

En 2023, 24 logements financés dans le cadre des OPAH de la communauté d'agglomération seront **conventionnés après travaux**, selon le conventionnement « Loc'Avantages ».

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

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

Objectifs de l'action :

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

État de réalisation de l'action :

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

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

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 2023, notamment pour prendre acte du bilan annuel de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et rendre un avis favorable sur le projet de Plan Partenarial de la collectivité.

L'année 2023 a permis de faire un premier **bilan triennal (années 2020, 2021 et 2022) de l'application des dispositions du PLUi-H relatives à l'habitat**. Ce bilan a été présenté au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) le 14/11/2023 et a reçu un avis favorable assorti de recommandations.

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.

Récapitulatif de la production de logements neufs en moyenne sur la période 2018-2022

	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 2018-2022	Moyenne annuelle du nombre de lgts construits 2018-2022
ARPAJON-SUR-CERE	450	Obj. libre	45	-	155	31
AURILLAC	1100	300	110	30	443	89
Total Cœur d'Agglomération	1550	300	155	30	598	120
JUSSAC	140	Obj. libre	14	-	51	10
SAINT-PAUL-DES-LANDES	140	Obj. libre	14	-	27	5
Total Pôles relais	280	Obj. libre	28	-	78	15
AYRENS	25	Obj. libre	3	-	5	1
CARLAT	15	Obj. libre	2	-	5	1
CRANDELLES	40	Obj. libre	4	-	22	4
GIOU-DE-MAMOU	45	Obj. libre	5	-	2	0
LABROUSSE	20	Obj. libre	2	-	7	1
LACAPELLE-VIESCAMP	25	Obj. libre	3	-	3	1
MARMANHAC	25	Obj. libre	3	-	5	1
NAUCELLES	120	Obj. libre	12	-	82	16
REILHAC	50	Obj. libre	5	-	11	2
SAINT-SIMON	55	Obj. libre	6	-	22	4
SANSAC-DE-MARMIESSE	90	Obj. libre	9	-	19	4
TEISSIERES-DE-CORNET	10	Obj. libre	1	-	9	2
VELZIC	15	Obj. libre	2	-	12	2
VEZAC	80	Obj. libre	8	-	83	17
YOLET	20	Obj. libre	2	-	3	1
YTRAC	230	Obj. libre	23	-	78	16
Total Espace périurbain	865	Obj. libre	87	-	368	74
LAROQUEVIELLE	19	Obj. libre	2	-	0	0
LASCELLES	6	Obj. libre	1	-	0	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	-	0	0
Total Communes rurales	56	Obj. libre	6	-	10	2
TOTAL	2751	300	275	30	1054	211

Sources : Sitadel, PLUiH

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

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

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

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

Les premiers mois de mise en œuvre du PLUi-H ont été l'occasion de faire apparaître certaines erreurs matérielles, oublis et difficultés d'interprétation des règles. Dès l'automne 2020, il a été 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.

Les études ont été confiées au groupement CITADIA Conseil / EVEN Conseil par le biais d'un accord cadre notifié en octobre 2021.

Plusieurs procédures ont été approuvées en juin 2023 (1 modification, 1 modification simplifiée et 6 révisions allégées). Une procédure est encore en phase d'étude et devrait être approuvée au cours de l'année 2024.

Par ailleurs, au regard des dispositions des lois Climat et résilience du 22 août 2021 et ZAN du 20 juillet 2023 et du calendrier de mise en œuvre de ses dispositions, le bureau communautaire s'est montré favorable à un lancement d'une révision générale dès la fin de l'année 2024 – début 2025.

Une consultation devra donc être organisée au cours de l'année 2024 afin de désigner un prestataire pour accompagner cette démarche.

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

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

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

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

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

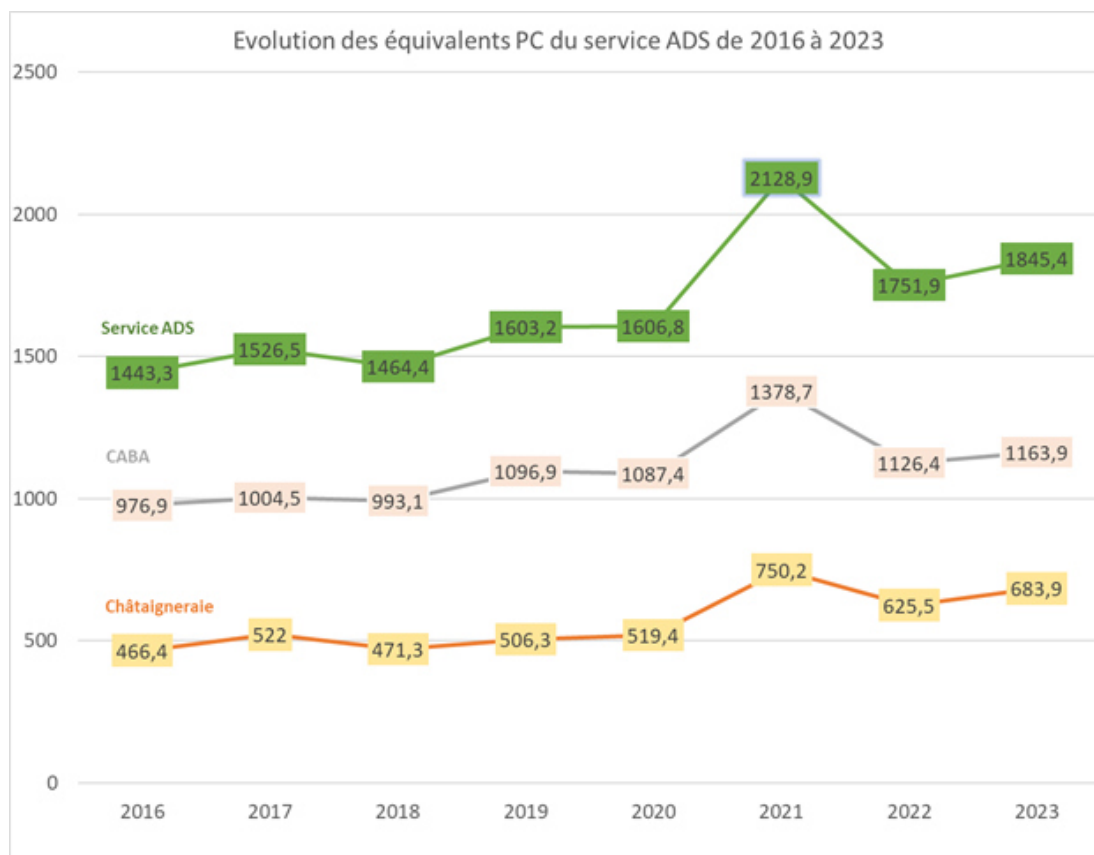
BILAN DE L'ANNEE 2023

Entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2023, ce sont 2434 dossiers (hors CUa) qui ont été instruits par le service ADS représentant **1847.8 équivalents permis de construire** selon la répartition suivante :

- **CABA : 1553 dossiers** (1500 dossiers en 2022) **représentant 1163.9 équivalents permis de construire** (1126.4 en 2022),
- **Châtaigneraie Cantalienne : 881 dossiers** (867 dossiers en 2022) **représentants 683.9 équivalents permis de construire** (625.5 en 2022).

Le volume de dossiers instruits par le service ADS a donc augmenté de 5% en 2023 par rapport à 2022.

Ci-dessous, les courbes d'évolution du nombre d'équivalents permis de construire entre 2016 et 2023 :

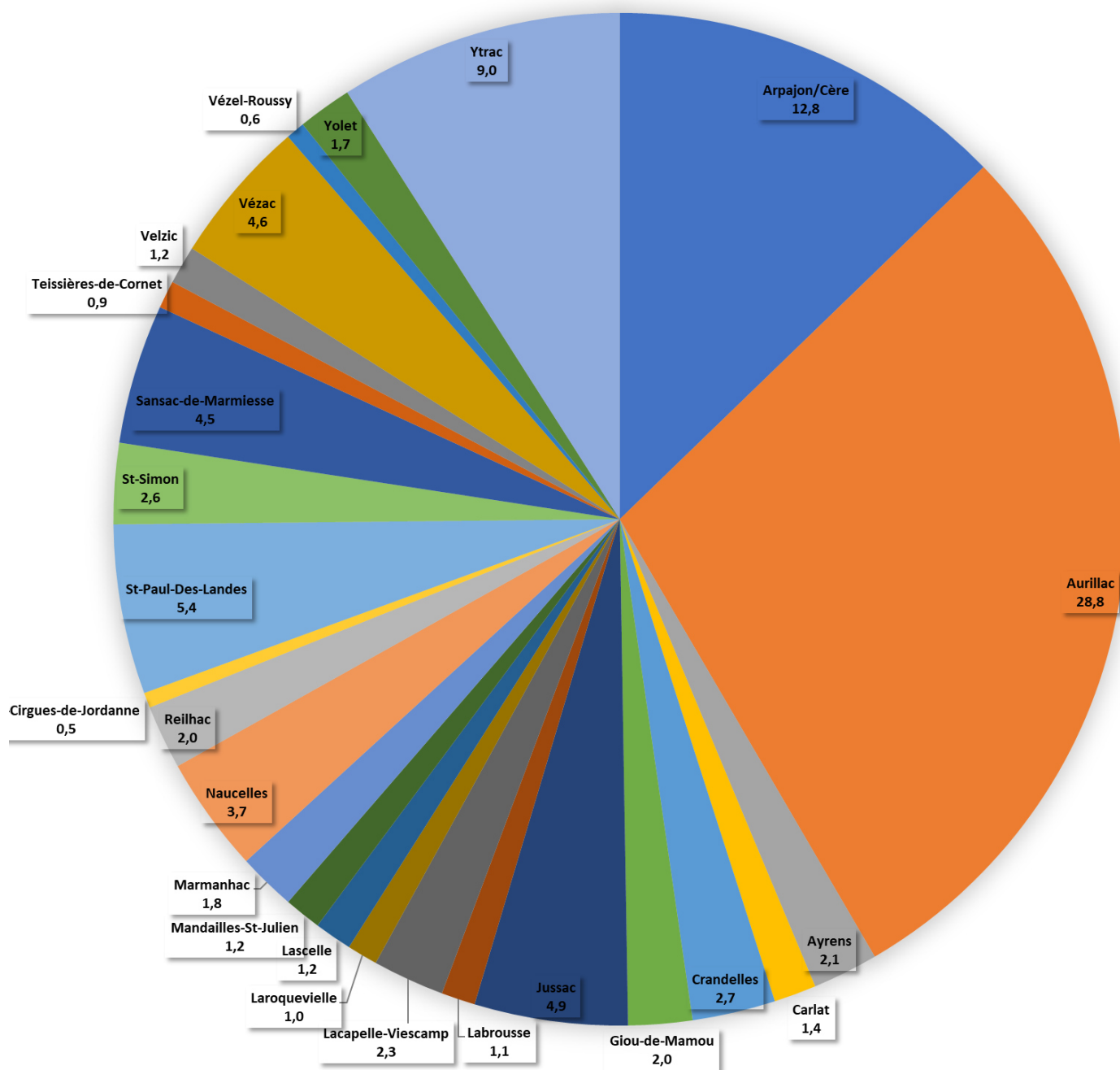


Le détail de l'activité du service concernant les types de dossiers instruits et la répartition des dossiers par commune vous est présenté dans les tableaux et graphiques ci-après.

Récapitulatif des dossiers déposés par commune sur la CABA
entre le 1/01/2023 et le 31/12/2023

Commune	CUB	CUA	DP	PC	PA	PD	Equivalent PC (hors CUA)
Arpajon/Cère	11	152	130	42		5	141,4
Aurillac	10	627	339	63	6	10	319,5
Ayrens	1	32	24	6			23,2
Carlat	1	22	18	2			15
Crandelles	4	48	36	1		2	29,4
Giou-de-Mamou		27	18	10			22,6
Jussac	4	59	54	14		1	54,2
Labrousse	1	14	8	6			12
Lacapelle-Viescamp	2	29	18	12			25,4
Laroquevieille		16	14	1			10,8
Lascelle	3	22	13	3			13,3
Mandailles-St-Julien	3	27	7	7			13,1
Marmanhac	3	30	26	1			20,4
Naucelles	5	47	37	13			40,9
Reilhac	2	22	24	5			22,6
St-Cirgues-de-Jordanne		9	2	4			5,4
St-Paul-Des-Landes	9	37	54	15	1	3	60
St-Simon	6	48	26	8			28,6
Sansac-de-Marmiesse	9	39	44	15			49,4
Teissières-de-Cornet		17	4	7			9,8
Velzic	1	16	13	4			13,5
Vézac	7	34	55	9	1		51,5
Vézel-Roussy	4	13	3	3			6,7
Yolet	2	14	19	5			19,1
Ytrac	12	58	102	24			100,2
Total Modificatifs			3	38	4		44,9
Total Transferts				11			11
Total	100	1459	1091	329	12	21	1163,9

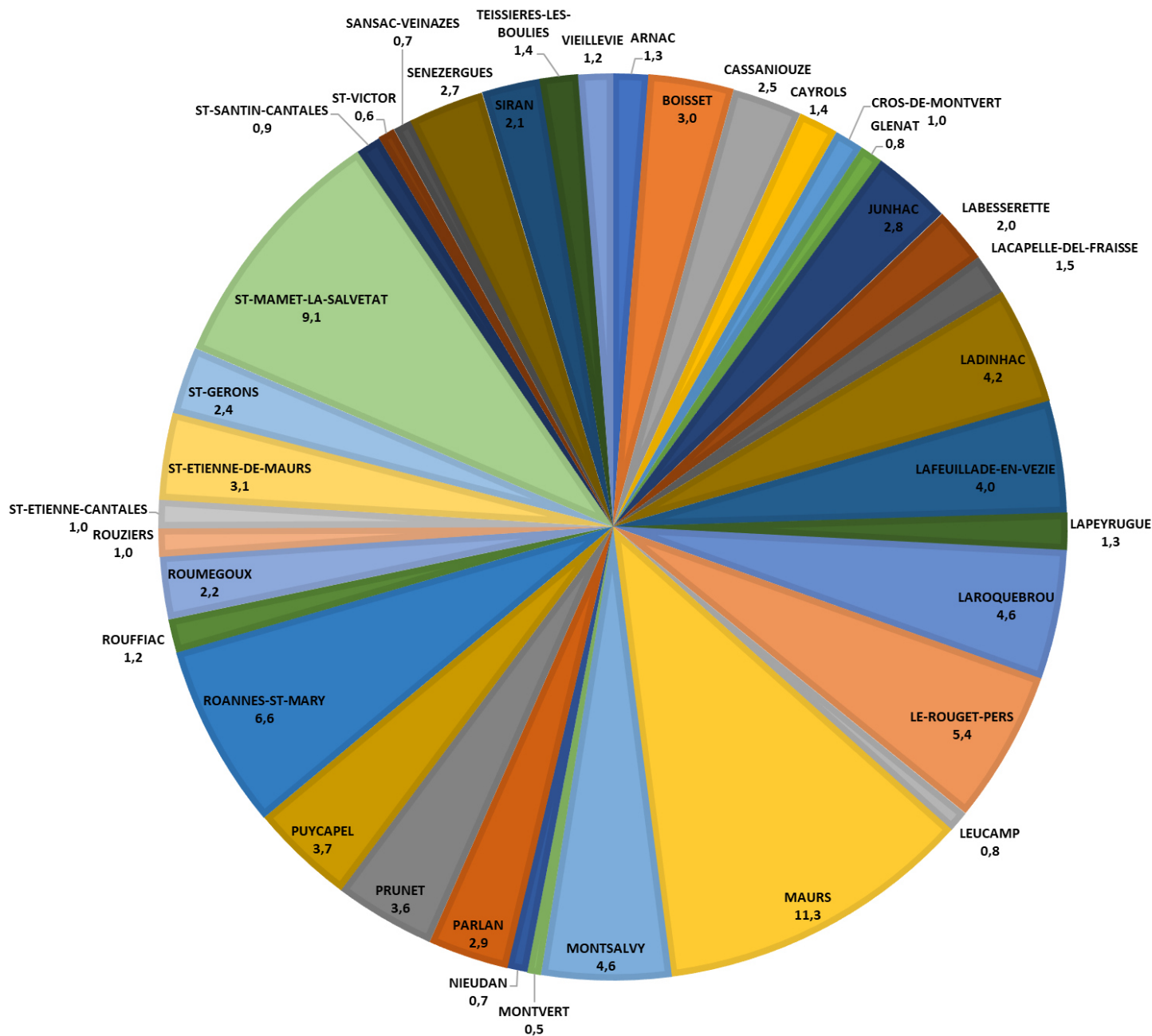
Répartition des dossiers déposés par commune (en %) - 2023



**Récapitulatif des dossiers déposés par commune sur la Châtaigneraie Cantalienne
entre le 1/01/2023 au 31/12/2023**

Commune	Cub	Cua	DP	PC	PA	PD	Equivalent PC (hors CUa)
ARNAC		44	7	3			7,9
BOISSET	3	29	17	6			19,1
CASSANIOUZE	1	49	16	4			15,6
CAYROLS		13	7	4			8,9
CROS-DE-MONTVERT		7	8	1			6,6
GLENAT		8	6	1			5,2
JUNHAC		24	14	8			17,8
LABESSERETTE		8	5	9			12,5
LACAPELLE-DEL-FRAISSE		5	9	3			9,3
LADINHAC		27	25	8		1	26,3
LAFEUILLADE-EN-VEZIE	5	17	19	9		1	25,1
LAPEYRUGUE		3	9	2			8,3
LAROQUEBROU		32	30	6	1	1	29
LE-ROUGET-PERS	6	42	18	18	1		34,2
LEUCAMP		7	4	2			4,8
MAURS	9	58	74	13	1	2	71,2
MONTSALVY	4	30	26	7	1	1	28,8
MONTVERT		9	3	1			3,1
NIEUDAN		3	4	1		1	4,6
PARLAN	2	28	9	11			18,1
PRUNET	2	25	17	10			22,7
PUYCAPEL		35	22	8			23,4
ROANNES-ST-MARY	6	22	31	15	2		41,5
ROUFFIAC	1	15	9			1	7,5
ROUMEGOUX		14	13	5			14,1
ROUZIERIS		8	6	2			6,2
ST-ETIENNE-CANTALES	2	19	5	2			6,3
ST-ETIENNE-DE-MAURS	3	22	19	5			19,5
ST-GERONS	1	16	11	7			15,1
ST-MAMET-LA-SALVETAT	13	42	40	23		1	57
ST-SANTIN-CANTALES	1	6	6	1			5,6
ST-VICTOR		7	4	1			3,8
SANSAC-VEINAZES		7	6				4,2
SENEZERGUES	1	12	15	6			16,9
SIRAN		14	5	8		2	13,1
TEISSIERES-LES-BOULIES	1	12	6	4			8,6
VIEILLEVIE	1	20	6	1	1	1	7,6
Modificatif				48	2		50,4
Transfert				4			4
TOTAL	62	739	531	267	9	12	683,9

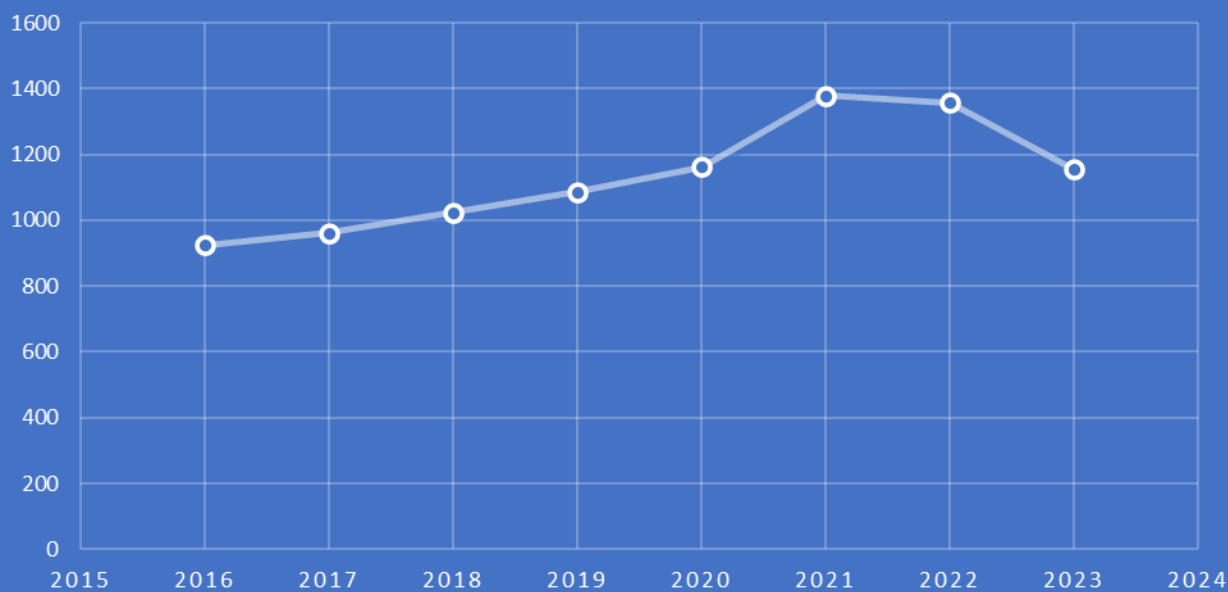
RÉPARTITION DES DOSSIERS DÉPOSÉS PAR COMMUNE (EN %) - 2023



L'INSTRUCTION DES DÉCLARATIONS D'INTENTION D'ALIÉNER

Concernant l'exercice du droit de préemption urbain, sur l'année 2023, ce sont **1155 Déclarations d'Intention d'Aliéner** qui ont été déposées sur le territoire de la CABA soit une baisse de 15% par rapport à l'année 2022. Cependant, ce chiffre reste comparable avec les années pré-covid.

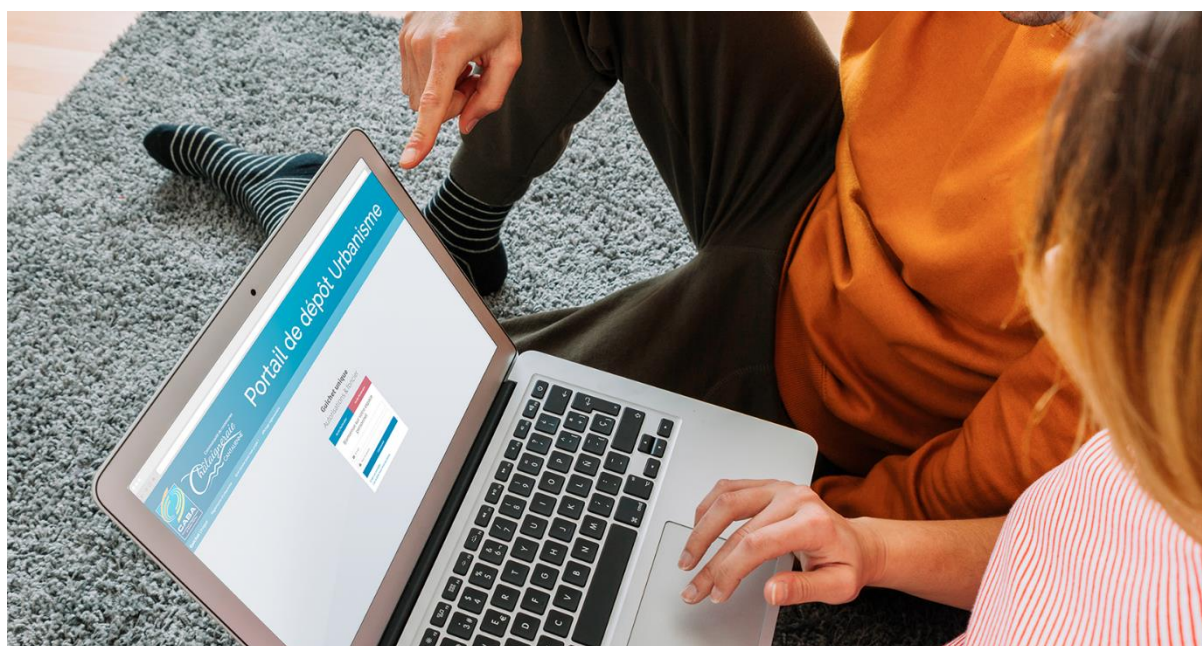
EVOLUTION DU NOMBRE DE DIA SUR LA CABA ENTRE 2016 ET 2023



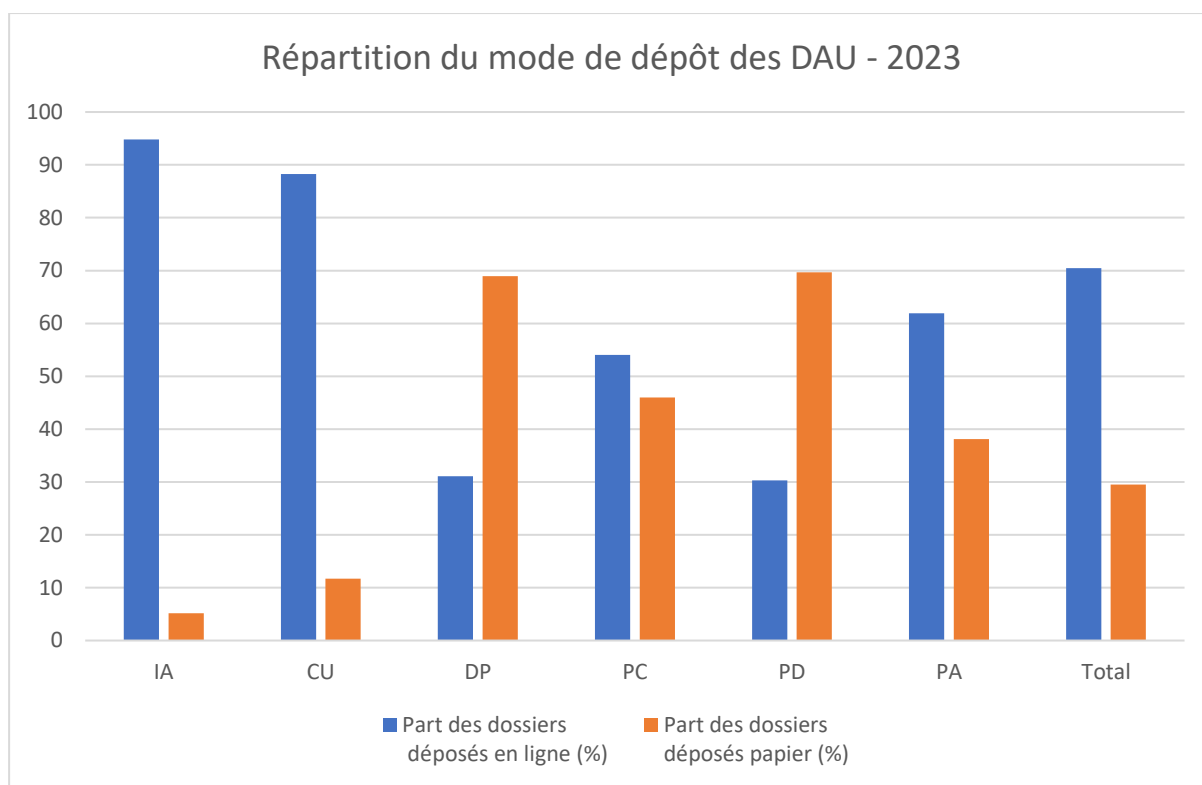
DEMATERIALISATION DES DAU ET DES DIA

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

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



Ci-dessous, la répartition des dossiers selon leur mode de dépôt sur l'année 2023 :



PERSPECTIVES 2024

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.

De plus, si les professionnels ont une bonne connaissance du téléservice et passent presque systématiquement par celui-ci pour déposer leur dossier, le Portail de l'urbanisme est encore peu connu des particuliers. En effet on constate que 68% des dossiers de déclaration préalable, dossiers réalisés essentiellement par des particuliers, sont déposés par voie papier.

Une nouvelle campagne de communication va avoir lieu sur le premier semestre 2024 avec notamment :

- Une réactualisation des sites internet des communes
- Un article dans le bulletin communautaire
- La mise à disposition de flyers en mairie...

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 du SCoT, une analyse de la consommation foncière avec un zoom sur le territoire de la CABA a été confiée au bureau d'études Campus Développement.

Une restitution est attendue pour le premier trimestre 2024.