

**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 2021
ET PERSPECTIVES DE L'ANNEE 2022**

Afin de renforcer la collaboration entre les EPCI et leurs communes membres, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 (article L.5211-62 du code général des collectivités territoriales), a introduit une nouvelle obligation pour les intercommunalités compétentes en matière de PLU : l'organisation d'un débat annuel sur la politique locale de l'urbanisme.

Parallèlement, l'article L.302-3 du code de la construction et de l'habitation dispose que « L'établissement public de coopération intercommunale délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique. »

Ce débat est l'occasion de revenir sur le PLUi-H entré en vigueur, sur la charte de gouvernance validée lors de l'approbation du PLUi-H pour son suivi et son évolution, mais également sur toutes les actions engagées localement et ayant des incidences sur la politique de l'urbanisme.

Dans cette perspective, le présent rapport revient sur les thématiques suivantes :

- l'état de réalisation du programme d'orientations et d'actions – habitat*
- le suivi du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat ;*
- le fonctionnement du service commun d'Application du Droit des Sols.*

1– L'ETAT DE REALISATION DU PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS – HABITAT

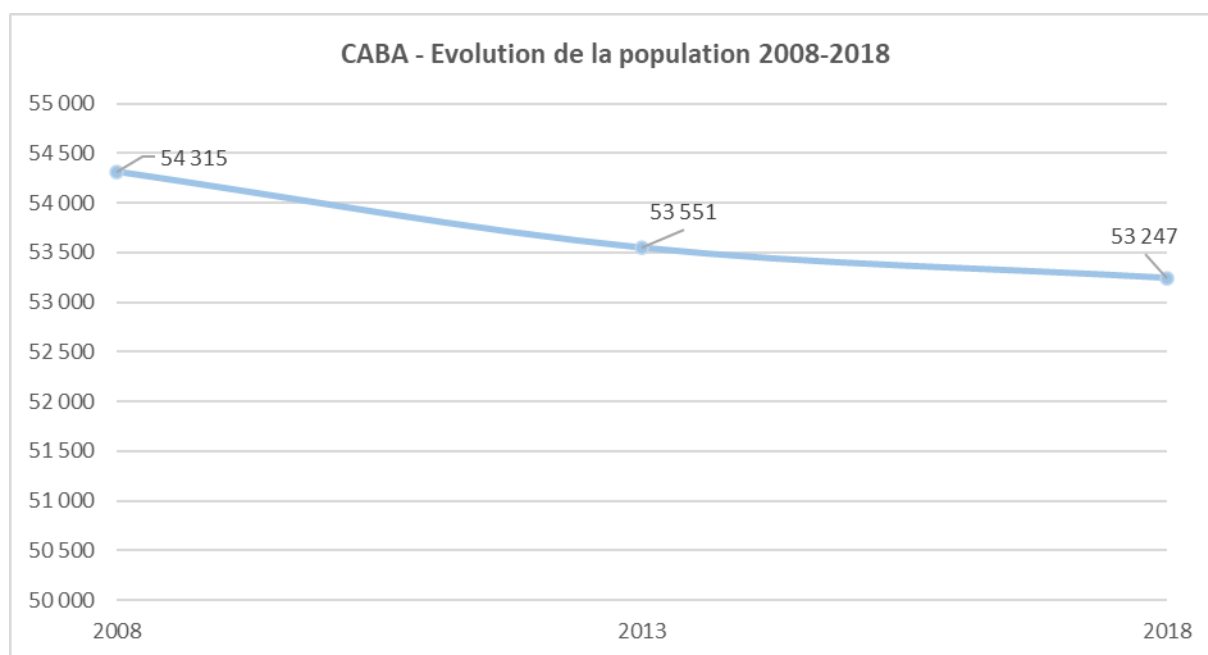
A/ FICHE-ACTION 1 : CONTRIBUER A LA RELANCE DEMOGRAPHIQUE ET REEQUILIBRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN PAR UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS ADAPTEE

Objectifs de l'action :

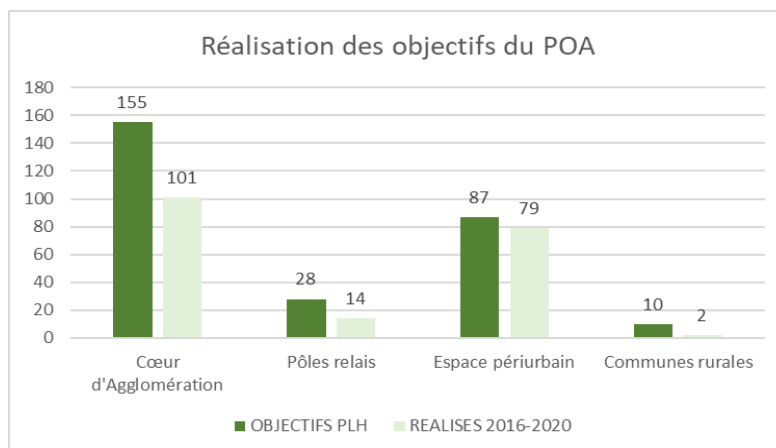
- Engager une dynamique de production de logements de l'ordre de 280 logements par an, permettant de relancer la croissance démographique ;
- Appuyer le développement sur les polarités structurantes du territoire (cœur d'agglomération et pôles relais), en y réalisant 66% de la production neuve, afin de veiller aux équilibres de productions de logements entre les polarités et les communes périphériques ;
- Mettre en place une stratégie foncière intercommunale, permettant l'identification du potentiel foncier stratégique en faveur du développement.

État de réalisation de l'action :

Sur la période 2008-2018, la CABA connaît une **décroissance démographique** avec 1 068 habitants de moins (107 habitants de moins par an). On observe un ralentissement de ce phénomène, grâce à **un solde migratoire qui est désormais légèrement positif**. La diminution de population de la communauté d'agglomération masque des situations distinctes, avec d'une part, une franche baisse de la population d'Aurillac (- 3 110 habitants) ainsi que, à moindre échelle, dans les communes plus rurales et éloignées du pôle urbain et, d'autre part, une croissance démographique parfois forte dans les communes périurbaines. Néanmoins, **ce phénomène de perte de population semble se stabiliser, voire s'inverser, depuis 2016**.



Les données de la construction neuve pour l'année 2021 n'étant pas encore disponibles, il est proposé d'observer les années passées. Ainsi, entre 2016 et 2020, en moyenne **196 logements ont été construits par an pour un objectif inscrit dans le PLUi-H de 275 logements.**



Sur les 5 dernières années, **59% de la production a été réalisée dans les centralités** (pôle urbain et pôles relais), pour un objectif fixé dans le POA de 66%.

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

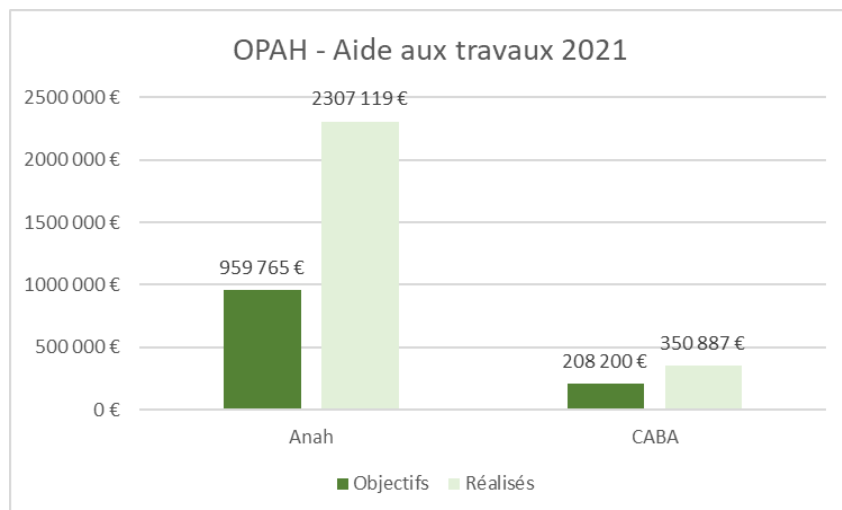
Objectifs de l'action :

- 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 :

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) intercommunale s'est achevée le 31/12/2021. Pour cette dernière année, comme pour les deux années précédentes, les objectifs fixés initialement ont été largement dépassés (210%) et ont nécessité un avenant à la convention d'origine.

Ainsi en 2021, le bilan provisoire de l'année indique que **288 logements ont bénéficié de l'OPAH**, dont 140 pour des travaux de lutte contre la précarité énergétique, pour un montant de 350 000 € de subventions de la CABA et 2 300 000 € de subventions de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah).



En complément, 31 dossiers de propriétaires ont été déposés auprès de la Région Auvergne-Rhône-Alpes pour bénéficier du **Bonus de Performance Energétique (BPE)**, qui valorise les travaux performants sur le plan énergétique.

Dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) « Action Cœur de Ville », un « **Café copro** » virtuel a été organisé le 16/03/2021 afin de promouvoir la rénovation énergétique des copropriétés et le dispositif d'aide MaPrimeRénov' Copropriétés.

En ce qui concerne le parc social, deux résidences ont bénéficié en 2021 de financements dans le cadre du **Plan de Relance pour des travaux d'amélioration énergétique** :

- les bâtiments 1 et 2 de la Cité du Champ de Foire à ARPAJON-SUR-CERE pour une restructuration lourde et une rénovation thermique ;
- la Résidence La Jordanne à AURILLAC pour une rénovation énergétique.

Le Service Public de la Performance Energétique de l'Habitat (SPPEH) a été élaboré tout au long de l'année 2021, en partenariat entre le Conseil Départemental du Cantal et tous les EPCI du Département. **Cantal Rénov' Energie** est opérationnel depuis le 01/12/2021 et renseigne tous les particuliers sur les questions de travaux d'économies d'énergie et les aides possibles. A partir de 2022, la CABA va participer au financement de ce service porté par le département.

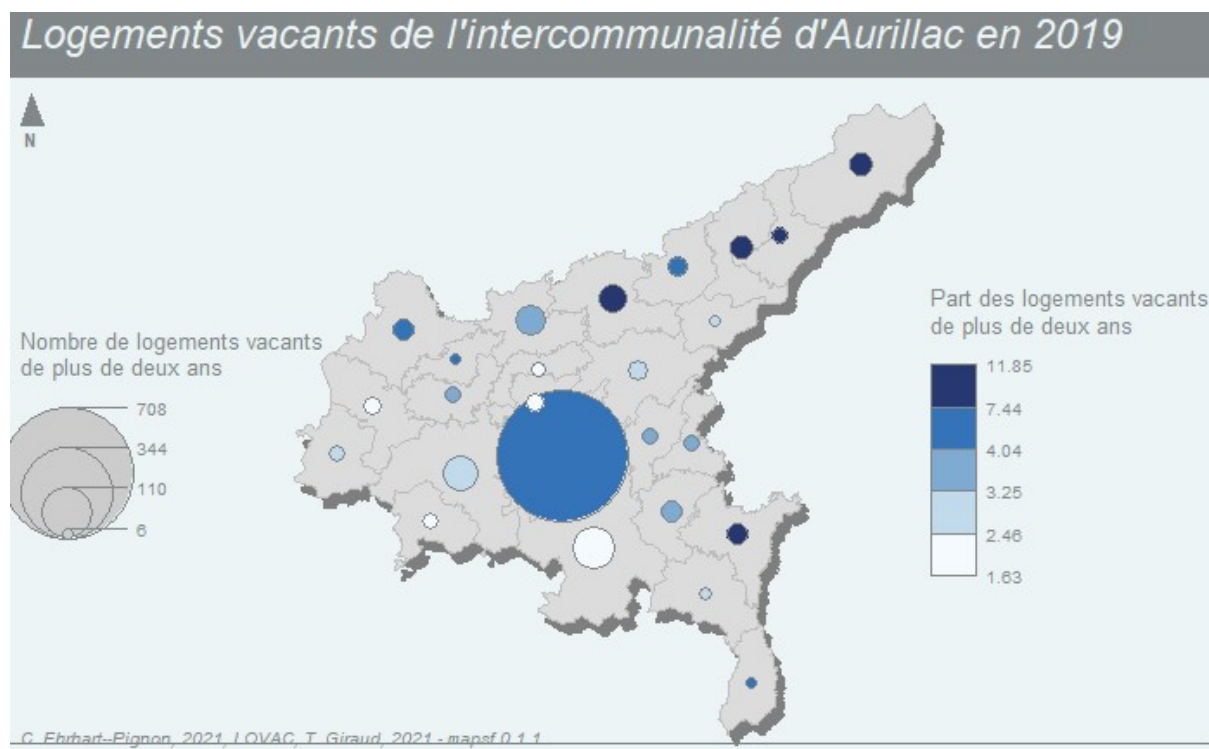
C/ FICHE-ACTION 3 : RENFORCER L'ATTRAIT DU BATI ANCIEN ET LUTTER CONTRE LA VACANCE STRUCTURELLE

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 2018, la part des logements vacants est relativement élevée sur le territoire communautaire, avec environ 11% du parc et les taux de vacance les plus élevés apparaissent à Aurillac (14%) et dans les communes rurales. La part des logements vacants est en progression avec une croissance annuelle de 2.7% sur la période 2013-2018, avec un léger ralentissement de ce phénomène. La **vacance structurelle (c'est-à-dire supérieure à 2 ans) concerne 4,2% du parc de logements** (taux national = 3,5%) et une concentration dans certains secteurs (4,9% sur la seule ville d'Aurillac).



La CABA a engagé une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) « Action Cœur de Ville »** sur l'hyper-centre d'Aurillac le 20/09/2019. Depuis le démarrage de l'opération ce sont déjà **38 logements** (17 logements de propriétaires occupants et 21 logements de propriétaires bailleurs), qui ont été financés pour un montant de 830 000 € d'aides de la CABA, de la Ville d'Aurillac et de l'Anah.



Dans le cadre de cette opération, la CABA a mis en place un **Club des investisseurs** qui regroupe les professionnels de l'immobilier, des particuliers investisseurs et des propriétaires bailleurs. En 2021, il s'est réuni 3 fois (dont 2 en distanciel) à propos de sujets liés à l'investissement locatif. Également, un travail sur les « **immeubles-cibles** » de l'OPAH-RU est

en cours, afin de proposer des solutions pour le traitement de ces situations de biens vacants et / ou nécessitant des travaux lourds.

Le programme national « **Action Cœur de Ville** » se poursuit sur les deux communes du pôle urbain : AURILLAC et ARPAJON-SUR-CERE. Également, sept communes de la CABA ont été sélectionnées dans le cadre du **programme « Petite Ville de Demain »** : JUSSAC, NAUCELLES, SAINT-PAUL-DES-LANDES, SAINT-SIMON, SANSAC-DE-MARMIESSE, VEZAC et YTRAC. La convention d'adhésion au programme a été signée le 15/09/2021 et elle devrait se concrétiser par la mise en place d'une Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) dans les 18 mois suivants.

Par ailleurs, la CABA a candidaté et a été retenue pour bénéficier d'un déploiement accéléré du **Plan National de Lutte contre les Logements Vacants**. Ainsi, les services de l'EPCI bénéficient de l'outil numérique Zéro Logement Vacant recensant les logements vacants depuis plus de deux ans, afin d'accompagner les propriétaires vers la remise sur le marché de leurs biens. Les logements situés dans le périmètre de l'OPAH-RU ont été ciblés dans un premier temps et les propriétaires de près de 240 logements structurellement vacants ont d'ores-et-déjà été contactés.

En 2021, une étude a été engagée en partenariat avec les Communautés de Communes de la Châtaigneraie Cantalienne et Cère et Goul en Carladès. Celle-ci comprend un volet évaluation de l'OPAH de la CABA et un volet **d'étude pré-opérationnelle** qui va définir un futur programme d'amélioration de l'habitat.

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 :

La CABA a engagé une politique d'attribution des logements sociaux avec l'élaboration d'un Document-cadre sur les orientations en matière d'attribution, validé en 2019 et qui se décline dans une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA). Cette convention a été signée le 10/03/2021. Elle définit notamment, en tenant compte des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles :

- les engagements d'attribution à des publics prioritaires ;
- les actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial ;
- les modalités de relogement des personnes concernées par une démolition dans le cadre du NPNRU ;
- les conditions de désignation des candidats dont les demandes sont présentées en Commission d'Attribution des Logements (CALEOL).

En 2021, **les objectifs de la loi LEC sont à nouveau respectés** sur le territoire intercommunal avec :

- 43% 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) ;
- 78% 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).

Le relogement des ménages concernés par une opération de démolition a été engagé pleinement à partir de la fin d'année 2019. Ainsi, **tous les habitants (62 ménages) de la résidence de la rue de Marmiesse ont été relogés** et ses 92 logements ont été démolis en fin d'année 2021. **Le processus de relogement de la Résidence Clémenceau s'est engagé en 2021** avec d'ores et déjà 44 ménages relogés. Celui-ci devrait se poursuivre tout au long de l'année 2022.

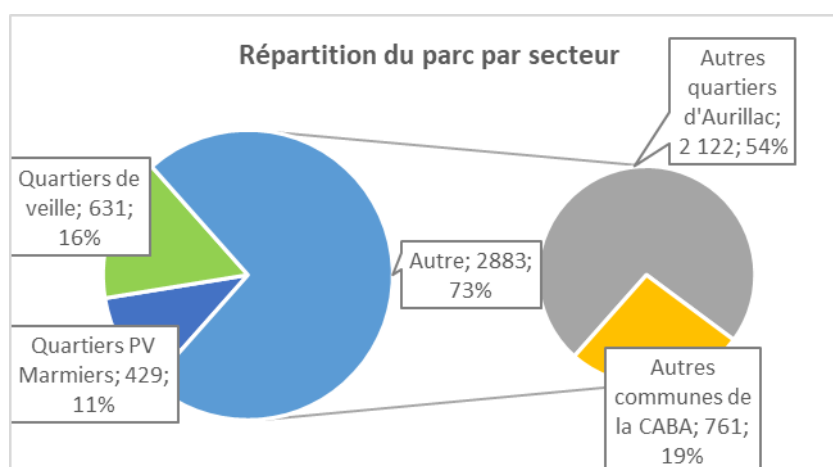
E/ FICHE-ACTION 5 : FAVORISER LE REEQUILIBRAGE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX ENTRE LES COMMUNES ET LES QUARTIERS

Objectifs de l'action :

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

État de réalisation de l'action :

Sur la période 2015-2020, le parc de logements locatifs sociaux est en croissance, avec un taux d'évolution annuel de 0.94% (+180 LLS), soit 3 943 logements au 01/01/2020 répartis sur 20 des 25 communes de l'agglomération dont 80,7% à Aurillac. On observe **une tendance au rééquilibrage** avec un parc locatif social qui se développe plus rapidement en dehors d'Aurillac que dans la ville centre.



Le PLUI-H prévoit un objectif annuel d'environ 54 logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI. En 2021, **158 logements locatifs sociaux (dont 100 logements pour la Résidence jeunes Darwin) ont été mis en service :**

Commune	Nombre de LLS
ARPAJON-SUR-CERE	2
AURILLAC	142
NAUCELLES	5
VEZAC	6
YTRAC	3
TOTAL	158

En 2021, **52 logements ont fait l'objet d'une décision de financement** de la part de l'Etat dont 31% de PLAI :

Commune	Nombre de LLS	dont PLUS	dont PLAI
ARPAJON-SUR-CERE	6	5	1
AURILLAC	42	28	14
NAUCELLES	4	3	1
TOTAL	52	36	16

En 2021, **1 583 demandes** de logements locatifs sociaux sont en cours. Il y a eu **631 attributions** en 2021, soit 2.5 demandes pour 1 attribution.

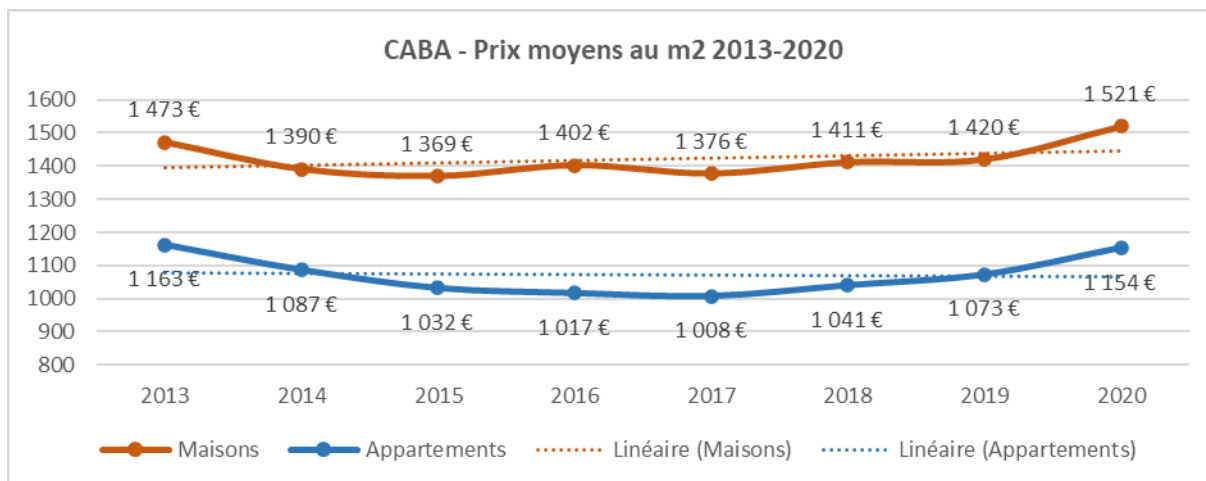
F/ FICHE-ACTION 6 : PROPOSER UNE OFFRE EN PRIMO-ACCESSION PERMETTANT AUX JEUNES ET AUX FAMILLES DE SE MAINTENIR SUR LE TERRITOIRE

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 ventes moyens des logements sont en progression depuis 2017**. En 2020, on atteint 1 521 €/m² pour les maisons et 1 154 €/m² pour les appartements.



En 2020, 3 logements individuels ont été livrés en accession sociale à la propriété sur les communes de JUSSAC, VEZAC et YTRAC. Aucune décision d'agrément de projets d'accession sociale à la propriété (PSLA) n'a été attribuée par les services de l'Etat en 2021.

Concernant les ventes de logements locatifs sociaux à l'occupant, les données 2021 ne sont pas encore disponibles. **En 2019, 12 LLS ont été vendus à leur occupant** sur les communes de : ARPAJON-SUR-CERE (1), AURILLAC (2), JUSSAC (1), NAUCELLES (4), SAINT-PAUL-DES-LANDES (2) et YTRAC (2).

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. **En 2021, 5 ménages ont pu bénéficier de cette aide à l'accession avec travaux.**

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 Résidence Darwin a été inaugurée le 23/11/2021. Située au cœur de l'écoquartier du Vialenc à AURILLAC, elle pourra accueillir 100 personnes : 50 travailleurs et 50 alternants ou personnes en formation professionnelle. La CABA a participé au financement de ce projet à hauteur de 200 000 €.

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.

Avec l'évolution de différentes filières post-bac présentes à AURILLAC et l'ouverture de nouvelles formations, une augmentation des effectifs étudiants de 15%, c'est-à-dire 220 étudiants supplémentaires, est prévue pour la rentrée 2023-2024. Cette évolution du nombre d'étudiants accueillis sur le territoire va générer un besoin supplémentaire en logements. Aussi, la CABA a réalisé **un état des lieux de l'offre actuelle à disposition des étudiants et des attentes** de ce public particulier avec notamment la réalisation en octobre 2021 d'une enquête en ligne à destination de tous les étudiants inscrits à AURILLAC. Ce travail devrait permettre d'aboutir à des propositions opérationnelles en 2022.

Par ailleurs, en finançant les projets de propriétaires bailleurs dans le cadre des OPAH, la CABA participe à la production de logements conventionnés. En 2021, ce sont **13 logements locatifs qui ont été ainsi financés** (4 dans la cadre de l'OPAH et 9 dans le cadre de l'OPAH-RU). Au total, le territoire communautaire compte en 2021, **399 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, ce sont **134 logements qui ont bénéficié en 2021 d'aides pour la réalisation de travaux d'adaptation à la perte d'autonomie**, pour un montant de 81 000 € de subventions de la part de la CABA. On observe une véritable explosion du nombre de dossiers dans cette thématique par rapport à 2020 (54 dossiers).

4 logements pavillons regroupés séniors ont bénéficié d'une décision de financement de l'Etat en 2021 (3 PLUS et 1 PLAI) à Cantagrel, sur la commune de NAUCELLES.

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 des Gens du Voyage (SDAVG)** est en cours de validation.

En 2021, **16 logements PLAI ont fait l'objet d'une décision** de financement de la part de l'Etat, soit 30% des logements locatifs sociaux.

En 2020, 13 logements financés dans le cadre des OPAH (4 en OPAH et 9 en OPAH-RU) seront **conventionnés après travaux** en logement « social » ou « très social ».

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 en 2021. 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.

Par ailleurs, conformément au code de la construction et de l'habitation, la CABA délibère au moins **une fois par an sur l'état de réalisation du Programme Local de l'Habitat**, en l'occurrence, du PLUi-H. Un bilan complet sera réalisé à la fin d'une période triennale et présenté au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH).

Récapitulatif de la production de logements neufs en moyenne sur la période 2016-2020

	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 2016-2020	Moyenne annuelle du nombre de lgts construits 2016-2020
ARPAJON-SUR-CERE	450	Obj. libre	45	-	124	25
AURILLAC	1100	300	110	30	380	76
Total Cœur d'Agglomération	1550	300	155	30	504	101
JUSSAC	140	Obj. libre	14	-	32	6
SAINT-PAUL-DES-LANDES	140	Obj. libre	14	-	38	8
Total Pôles relais	280	Obj. libre	28	-	70	14
AYRENS	25	Obj. libre	3	-	4	1
CARLAT	15	Obj. libre	2	-	7	1
CRANDELLES	40	Obj. libre	4	-	25	5
GIOU-DE-MAMOU	45	Obj. libre	5	-	5	1
LABROUSSE	20	Obj. libre	2	-	7	1
LACAPELLE-VIESCAMP	25	Obj. libre	3	-	4	1
MARMANHAC	25	Obj. libre	3	-	4	1
NAUCELLES	120	Obj. libre	12	-	82	16
REILHAC	50	Obj. libre	5	-	17	3
SAINT-SIMON	55	Obj. libre	6	-	20	4
SANSAC-DE-MARMIESSE	90	Obj. libre	9	-	25	5
TEISSIERES-DE-CORNET	10	Obj. libre	1	-	6	1
VELZIC	15	Obj. libre	2	-	13	3
VEZAC	80	Obj. libre	8	-	68	14
YOLET	20	Obj. libre	2	-	9	2
YTRAC	230	Obj. libre	23	-	100	20
Total Espace périurbain	865	Obj. libre	87	-	396	79
LAROQUEVIELLE	19	Obj. libre	2	-	1	0
LASCELLES	6	Obj. libre	1	-	1	0
MANDAILLES-SAINT-JULIEN	8	Obj. libre	1	-	7	1
SAINT-CIRGUE-DE-JORDANNE	9	Obj. libre	1	-	0	0
VEZELS-ROUSSY	14	Obj. libre	1	-	1	0
Total Communes rurales	56	Obj. libre	6	-	10	2
TOTAL	2751	300	275	30	980	196

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.

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

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.

Par ailleurs, 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 2021

Entre le 1er janvier et le 31 décembre 2021, ce sont 2722 dossiers qui ont été instruits par le service ADS représentant **2128.9 équivalents permis de construire** selon la répartition suivante :

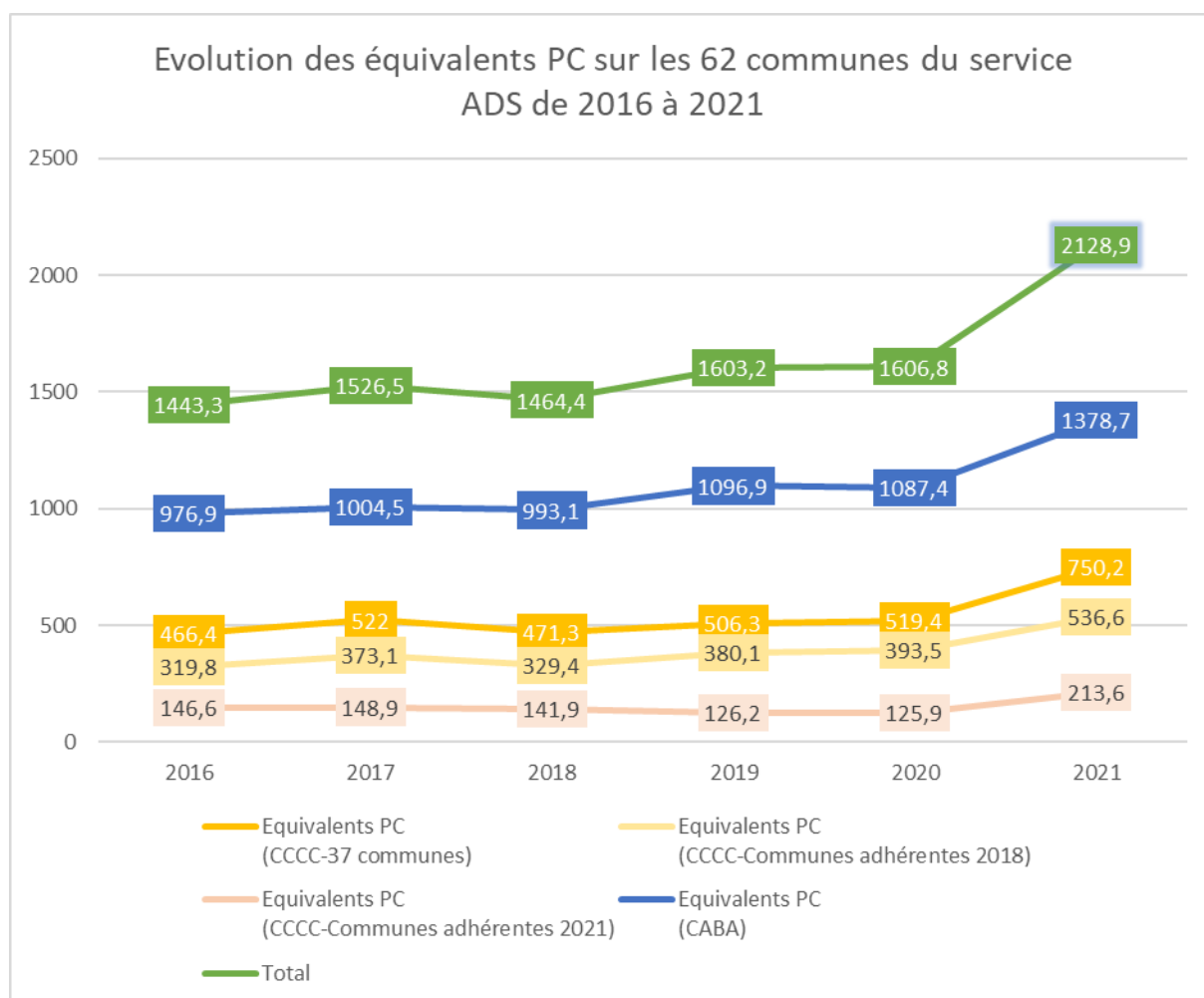
- **CABA : 1755 dossiers** (1389 dossiers en 2020) **représentant 1378.7 équivalents permis de construire** (1087.4 en 2020),
- **Châtaigneraie Cantalienne : 967 dossiers** (508 dossiers en 2020) **représentants 750.2 équivalents permis de construire** (393.5 en 2020).

Le volume de dossiers instruits par le service ADS a donc augmenté de 43.8% en 2021 par rapport à 2020 selon la répartition suivante :

- **+ 26.8% pour la CABA**
- **+ 90.6% pour la Châtaigneraie Cantalienne, + 36% si l'on ne prend que les 20 communes déjà membres du service ADS en 2020.**

Une forte augmentation du nombre de dossiers déposés a été constatée sur l'année 2021, notamment sur le 1^{er} semestre et sur le mois de décembre. Cette augmentation concerne l'ensemble du territoire couvert par le service mutualisé.

Ci-dessous, les courbes d'évolution du nombre d'équivalents permis de construire entre 2016 et 2021 :

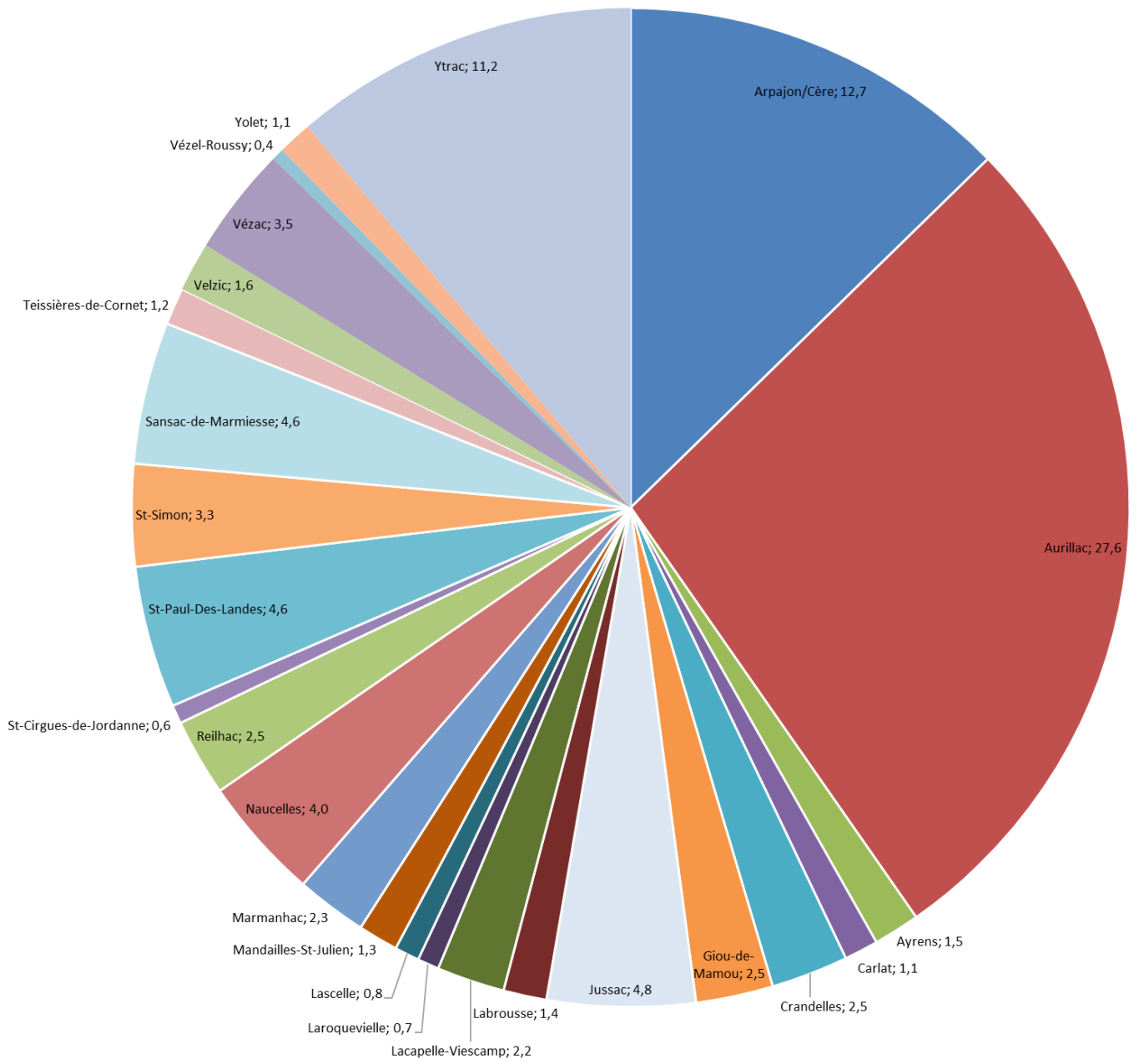


Le détail de l'activité du service concernant les types de dossiers instruits et la répartition des dossiers par commune vous est présenté dans les tableaux et graphiques ci-dessous.

Récapitulatif des dossiers déposés par commune sur la CABA
entre le 1/01/2021 et le 31/12/2021

Commune	Cub	DP	PC	PA	PD	Total dossiers	Equivalent PC
Arpajon/Cère	15	109	84	6	2	216	175,1
Aurillac	12	375	103	4	6	500	379,9
Ayrens		20	7			27	21
Carlat	1	11	7			19	15,1
Crandelles	3	23	15	1	1	43	34,3
Giou-de-Mamou	1	16	18	4		39	34,4
Jussac	7	35	38	1		81	66,5
Labrousse	3	10	11			24	19,2
Lacapelle-Viescamp	3	18	16			37	29,8
Laroquevieille	1	7	5			13	10,3
Lascelle	3	4	4	3		14	11,6
Mandailles-St-Julien	4	13	7			24	17,7
Marmanhac	6	31	6	1		44	31,3
Naucelles	2	31	32	1		66	55,7
Reilhac	3	29	11	2		45	34,9
St-Cirgues-de-Jordanne	3	5	3			11	7,7
St-Paul-Des-Landes	10	44	26	2	1	83	64
St-Simon	1	29	23	2		55	46,1
Sansac-de-Marmiesse	12	47	24	1		84	62,9
Teissières-de-Cornet	2	13	4	2		21	16,3
Velzic		12	14			26	22,4
Vézac	6	32	23			61	47,8
Vézel-Roussy		7	0			7	4,9
Yolet	2	11	7			20	15,5
Ytrac	11	115	67	2		195	154,3
Total	111	1047	555	32	10	1755	1378,7
			<i>Dont 82 PCM et 5 PCT</i>	<i>Dont 12 PAM et 1 PAT</i>			

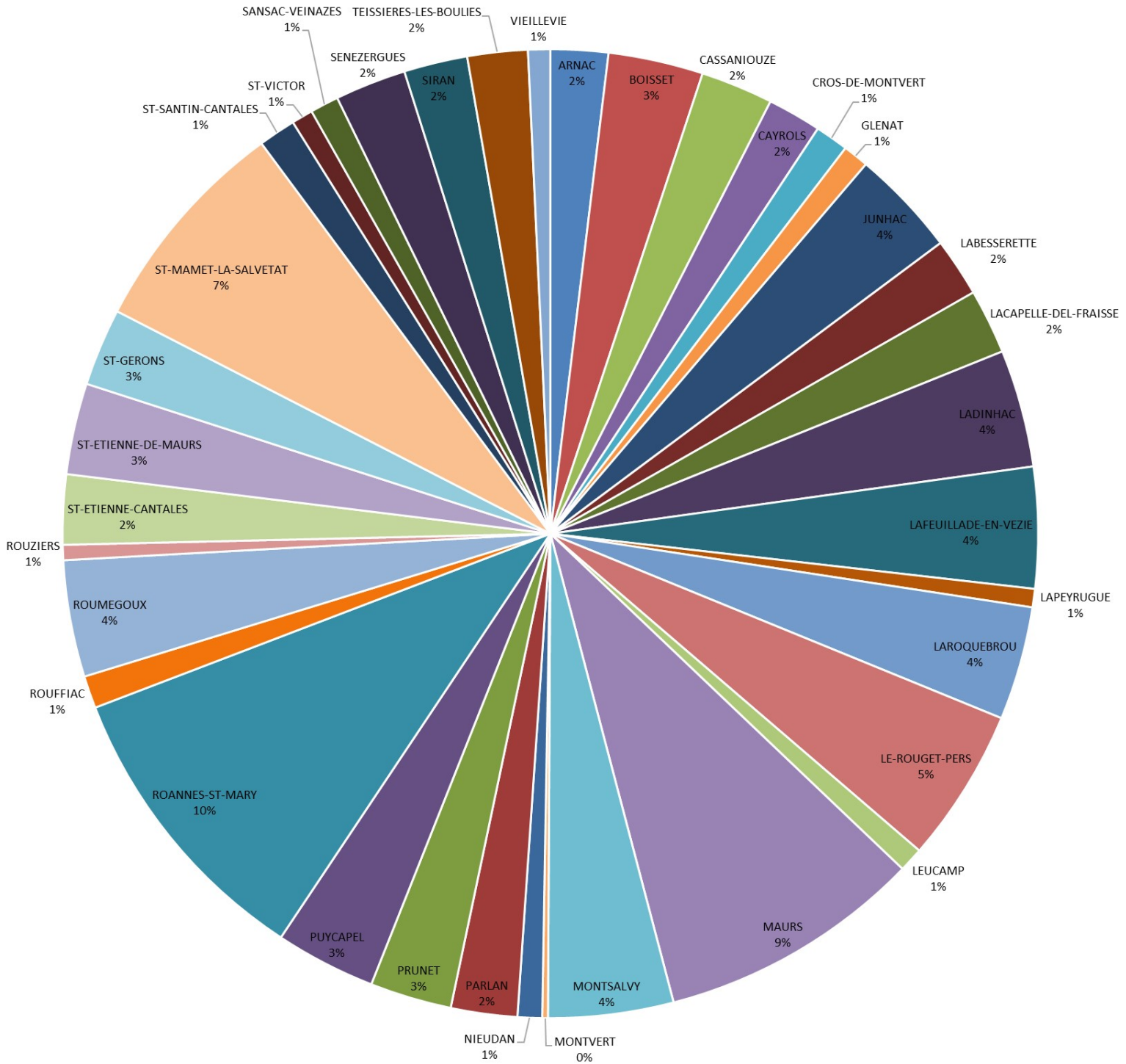
Répartition des dossiers sur la CABA - 2021



**Récapitulatif des dossiers déposés par commune sur la Châtaigneraie Cantalienne
entre le 1/01/2021 au 31/12/2021**

Commune	Cub	DP	PC	PA	PD	Total dossiers	Equivalent PC
ARNAC		15	3		1	19	14,3
BOISSET		5	18	9		32	23,6
CASSANIOUZE		1	12	8	1	22	18
CAYROLS		3	6	8		17	13,4
CROS-DE-MONTVERT		1	7	3		11	8,3
GLENAT		3	6	1		10	6,4
JUNHAC		5	13	14	2	34	26,7
LABESSERETTE		1	6	10		17	14,6
LACAPELLE-DEL-FRAISSE		2	12	7		21	16,2
LADINHAC		3	26	10		39	29,4
LAFEUILLADE-EN-VEZIE		3	23	11	1	39	30,3
LAPEYRUGUE		1	6			7	4,6
LAROQUEBROU		2	28	8		38	28,4
LE-ROUGET-PERS		7	27	16	1	51	38,5
LEUCAMP		1	7		1	9	6,1
MAURS		9	62	18	1	90	65,8
MONTALVY		5	13	18	1	38	31,1
MONTVERT			2			2	1,4
NIEUDAN			3	4		7	6,1
PARLAN		3	9	9		21	16,5
PRUNET			19	7		26	20,3
PUYCAPEL		6	18	10		34	25
ROANNES-ST-MARY		20	34	42		96	73,8
ROUFFIAC			9	1	1	11	8,1
ROUMEGOUX		1	18	15	1	35	29,2
ROUZIER		1	2	2		5	3,8
ST-ETIENNE-CANTALES			5	14		19	17,5
ST-ETIENNE-DE-MAURS			14	13		27	22,8
ST-GERONS		1	10	12		23	19,4
ST-MAMET-LA-SALVETAT		10	37	25		72	54,9
ST-SANTIN-CANTALES		2	5	5		12	9,3
ST-VICTOR		1	7			8	5,3
SANSAC-VEINAZES			3	5		8	7,1
SENEZERGUES		5	5	11	1	22	17,7
SIRAN			14	6		20	15,8
TEISSIERES-LES-BOULIES			10	8		18	15
VEILLEVIE			5	2		7	5,5
TOTAL	102	516	335	5	9	967	750,2
			Dont 26 PCM et 5 PCT	Dont 2 PAM			

Répartition des dossiers sur la Châtaigneraie Cantalienne - 2021



L'INSTRUCTION DES DÉCLARATIONS D'INTENTION D'ALIÉNER

Concernant l'exercice du droit de préemption urbain, sur l'année 2021, ce sont **1378 Déclarations d'Intention d'Aliéner** qui ont été déposées sur le territoire de la CABA soit une **augmentation de 18%** par rapport à 2020.

PERSPECTIVES 2022 : DEMATERIALISATION DES DAU ET DES DIA

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

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

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

L'étude, confiée au cabinet spécialisé ACTIV Conseil, a démarré début septembre 2021 par un audit organisationnel du service mutualisé. Les conclusions ont été présentées fin octobre 2021, les éléments contenus par le rapport ayant été transmis aux communes début décembre en parallèle des principaux points ressortant de l'enquête menée auprès des communes qui a rencontré un franc succès, plus de 80% des communes ayant répondu. Ce rapport a émis un satisfecit global sur le service en place « bien assis dans son rôle et reconnu » et a préconisé, au-delà de la simple satisfaction de la contrainte réglementaire, de saisir l'occasion de la dématérialisation pour apporter un meilleur service à l'utilisateur, fournir un plus grand confort de travail aux agents et offrir une meilleure efficacité en réduisant notamment la charge des communes qui reste importante actuellement.

Afin de décliner les 3 objectifs préconisés à la suite de la phase d'état des lieux les travaux menés ont approfondi 5 orientations essentielles :

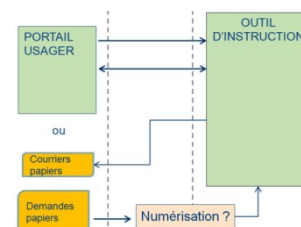
▲ 1) Viser un processus tout dématérialisé dès le départ :

Il est difficile d'envisager un double flux, pour les instructeurs, mais aussi pour les nombreux services consultés. Si la re-matérialisation des flux déposés en numérique serait dans tous les cas très coûteuse et apparaît contre nature étant donné que la mutation des usages est considérée comme devant être assez rapide (90-100% en 2 ans pour les professionnels, en 5 ans pour les particuliers), les flux dématérialisés présentent par contre de nombreux avantages : pour les instructeurs (un seul processus, accès à tout moment à

tous les documents y compris à distance ou en télétravail, obtention des avis en ligne ...), pour les communes (plus de tenue en double mais accès néanmoins au contenu du dossier, plus d'envoi manuel au contrôle de légalité celui-ci étant automatisé...), pour les services consultés (1 seul flux, consultation des dossiers en ligne, suivi aisé des avis émettre et émis ...). **Il y a donc un intérêt à envisager dès le démarrage un processus tout dématérialisé.** C'est ce qui apparaît souhaitable pour la CABA et la CCCC à l'instar de la quasi-totalité de tous les autres territoires. De même, il apparaît souhaitable d'étendre la démarche aux DIA.

▲ **2) Organiser pour cela la numérisation des dépôts qui resteront papiers**

Le souhait de traiter tous les dépôts de façon dématérialisée, nécessite d'organiser la numérisation des dossiers et pièces complémentaires encore déposés papiers, **la question étant de qui prend en charge chacun des composants de la numérisation : les communes ou le service mutualisé ?**



▲ **3) Accompagner les usagers dans le dépôt dématérialisé**

Il apparaît souhaitable que les usagers se mettent le plus rapidement possible à déposer leurs demandes de manière dématérialisée pour réduire la charge de numérisation ainsi que la charge et le coût des envois papier. Des actions de communication devront être menées à cet effet. Par ailleurs, il est nécessaire d'accompagner ceux qui en auront le besoin, **la question étant là aussi quels doivent être les rôles respectifs des communes et du service mutualisé ?**

▲ **4) Etendre l'offre de services proposée aux communes**

Le questionnaire réalisé ayant fait ressortir des points sur lesquels des améliorations sont possibles et la lourdeur de certaines tâches restant à la charge des communes et les difficultés ou limites qu'elles rencontrent, **les possibilités d'étendre l'offre du service mutualisé et l'usage des outils disponibles ont été étudiées.**

▲ **5) Viser un démarrage au 04/04/2022**

Même si la réglementation s'appliquera dès le 01/01/2022, il apparaît préférable de viser un démarrage de la dématérialisation seulement le 04/04/2022. En effet certains acteurs ne sont pas encore prêts (notamment la DDT) et des actions restent à mener en interne. Début avril apparaît être un juste milieu permettant de démarrer pas trop longtemps après la date réglementaire (sinon le nombre de dépôt SVE risque d'être trop important).

L'organisation cible projetée, qui prend en compte les éléments ressortant de l'audit et de l'enquête menée auprès des communes, sera présentée aux instances communautaires pour validation à compter de fin janvier 2022. Les orientations retenues devront ensuite être votées par chaque commune, notamment les éventuelles évolutions de la convention passée pour le traitement des autorisations d'urbanisme.