

ETUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE D'OPAH

CC AUZON COMMUNAUTÉ

Avril 2023



SOMMAIRE

PARTIE 0

PRÉAMBULE

0.1. Objectifs de l'étude	6
0.2. Organisation de la mission	7
0.3. Méthodologie	8

PARTIE 1

CONTEXTE

1.1. Présentation du territoire	12
1.2. Cadre législatif, réglementaire et contractuel	14
1.3. Actions en faveur de l'habitat	15

PARTIE 2

PORTRAIT THÉMATIQUE DE LA CC

2.1. Contexte socio-démographique	18
2.2. Typologie de l'habitat	25
2.3. Habitabilité des logements	34
2.4. Marché immobilier	40
2.5. Structure économique	44
2.6. Caractéristiques des différentes communes	46

PARTIE 3

PORTRAITS COMMUNAUX

3.1. Sainte-Florine	50
3.2. Auzon	68
3.3. Lempdes-sur-Allagnon	86
3.4. Champagnac-le-Vieux	104

PARTIE 4

SECTEURS STRATÉGIQUES

4.1. Sainte-Florine	124
4.2. Auzon	130
4.3. Lempdes-sur-Allagnon	134
4.4. Champagnac-le-Vieux	138

PARTIE 5

ÉCHANTILLON D'IMMEUBLES TESTS

5.1. Identification des immeubles test	142
5.2. Sainte-Florine Energie	143
5.3. Auzon Energie	144
5.4. Champagnac-le-Vieux Energie	145
5.5. Lempdes-sur-Allagnon Insalubrité	146
5.6. Sainte-Florine Adapataion	147

PARTIE 6

STRATÉGIE

6.1. Enjeux et objectifs qualitatifs	150
6.2. Périmètres d'intervention et dispositifs	152
6.3. Objectifs quantitatifs	154
6.4. Calendrier	155
6.5. Répartition des missions	156
6.6. Moyens financiers	157
6.7. Acteurs et partenariats	159
6.8. Suivi et évaluation	159

PARTIE 0

Préambule

0.1. OBJECTIFS DE L'ÉTUDE

Le territoire d'**Auzon Communauté a bénéficié d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) durant 8 années, et ayant pris fin en 2019**. Globalement, cette opération a été une réussite en termes de dossiers déposés (quantitativement et qualitativement) avec un impact sur les propriétaires, mais aussi pour le territoire avec un impact pour l'économie locale.

Malgré cela, **des problématiques persistent** : «La vacance dans les centres bourgs, l'adaptation des logements au vieillissement et la précarité du parc.» (Source : cahier des charges pour l'Etude pré-opérationnelle d'Amélioration de l'Habitat avec volet renouvellement urbain sur îlots identifiés).

En outre, Auzon Communauté et les communes d'Auzon et de Sainte-Florine sont lauréates du **programme «Petites Villes de Demain»** (convention PVD signée le 11 août 2021). Préalablement, une étude de revitalisation du centre bourg de Sainte-Florine a été conduite en 2020 par le bureau d'études LA STRADA. Une **convention cadre Petites Villes de Demain valant Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)** de la communauté de communes d'Auzon Communauté pour la commune de **Sainte-Florine** a été signée le 24 juin 2022 par le président d'Auzon Communauté, le préfet de Haute-Loire, la présidente du Conseil départemental et les 12 communes du territoire. La commune d'**Auzon** a intégré l'ORT par voie d'avenant le 17 novembre 2022.



Illustration 1. Les communes d'Auzon Communauté

Suite à un appel d'offre initié par Auzon Communauté au printemps 2022, cette dernière a retenu le bureau d'études CDHU pour mener une «**étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée de l'Habitat sur l'ensemble du territoire de la Communauté de communes Auzon Communauté avec un volet renouvellement urbain sur des centres bourgs et leurs îlots pré-identifiés.**» (Source : cahier des charges pour l'Etude pré-opérationnelle d'Amélioration de l'Habitat avec volet renouvellement urbain sur îlots identifiés).

Même si elle s'inscrit dans la continuité de la précédente OPAH, cette étude pré-opérationnelle intervient pour autant dans un **contexte changé**. Ainsi, le nouveau parc d'activités Sud Auvergne, l'évolution des tendances démographiques, la poursuite de la dégradation de certains îlots urbains, mais également l'évolution du cadre législatif et des outils des politiques d'habitat contribuent chacun à inscrire cette étude dans un contexte renouvelé.

Cette étude doit permettre de **définir et calibrer les outils adaptés** pour répondre à plusieurs objectifs :

- Intensifier la **rénovation énergétique** du parc de logements, en actionnant des leviers financiers auprès des propriétaires ;
- Définir les moyens à mettre en œuvre pour remettre sur le marché des **biens vacants**, en location (incitation des bailleurs à réaliser des travaux, ...) ou en accession (sécurisation de l'accession dans l'ancien pour des primo-accédants...)
- Faciliter les **parcours résidentiels** sur le territoire en développant une offre de logements locatifs à loyers maîtrisés et en complétant l'offre publique sociale par le conventionnement privé ;
- Favoriser le **maintien à domicile des personnes âgées** et l'adaptation des logements au **handicap**, en proposant aux propriétaires un accompagnement administratif, financier et social de qualité ;
- Lutter contre l'**habitat indigne** en assurant un meilleur repérage de ces situations, et le déploiement des outils de traitement de ces problématiques ;
- Faire de l'amélioration de l'habitat privé un **levier au service de la qualité urbaine, de la redynamisation des centres-bourgs et de la revitalisation commerciale** ;
- Proposer aux communes concernées un projet de **traitement des îlots pré-identifiés** : 4 îlots à Sainte-Florine (secteur des Remparts, angle Clémenceau / Belgique, secteur Barrody / Union Soviétique, impasse Fontevrault), 1 à Auzon (rue des Faubourgs), 1 à Lempdes (rue Léonce Lagarde) et 1 à Champagnac (angle D588 / D56) .

(Source : cahier des charges pour l'Etude pré-opérationnelle d'Amélioration de l'Habitat avec volet renouvellement urbain sur îlots identifiés).

0.2. ORGANISATION DE LA MISSION

La mission s'organise selon 4 phases :

PHASE 1 : ANALYSE DU TERRITOIRE ET DES BESOINS

Cette phase doit permettre d'identifier les principaux enjeux et les dynamiques en mouvement sur le territoire et ses bourgs en termes d'habitat et de renouvellement urbain. Un enjeu est d'adapter le diagnostic et la formulation des enjeux aux spécificités de certains secteurs géographiques du territoire concentrant des problématiques d'habitat. Pour cela, l'identification et la mobilisation d'acteurs et partenaires locaux est nécessaire.

PRODUCTION :

- Récolte, production, traitement et analyse de données (dont 6 jours de terrain) ;
- Rédaction du diagnostic, dont la production d'un atlas cartographique thématique et l'analyse de secteurs prioritaires.

REUNIONS :

- **1 réunion de lancement en COPIL** pour :
 - Permettre aux élus référents et aux bureaux d'études de faire connaissance ;
 - Cibler les thématiques prioritaires à approfondir (attentes spécifiques des élus, des services de l'état) ;
 - Présenter la méthodologie et l'organisation de l'étude ;
 - Valider un calendrier ;
- **1 réunion de restitution de la phase 1 en COPIL** pour :
 - Valider l'ensemble des éléments du diagnostic transversal et les enjeux dégagés ;
 - Valider les îlots à investiguer ;
 - Esquisser des préconisations.

CONCERTATION :

- Des arpentages et entretiens avec les élu.es locaux sur les communes PVD, les polarités secondaires et les bourgs concentrant certaines difficultés (environ 5 entretiens) ;
- Des entretiens auprès des professionnels de l'immobilier (notaires et agents immobiliers) (environ 5 entretiens) ;
- 1 enquête par questionnaire auprès des propriétaires de logements vacants ;
- 1 atelier de travail avec les acteurs sociaux.

PHASE 2 : APPROFONDISSEMENT SUR LES ÎLOTS IDENTIFIÉS DE CERTAINS CENTRES-BOURGS

L'objectif de cette phase est d'approfondir l'étude sur les îlots à enjeux et de croiser la réflexion menée sur l'habitat et le bâti avec des sujets de revitalisation des bourgs, en élargissant la réflexion aux équipements, services et commerces, ainsi qu'aux circulations et à l'aménagement, pour viser une traduction opérationnelle lors de la mise en œuvre de l'OPAH.

PRODUCTION :

- Récolte, production, traitement et analyse de données à l'échelle des îlots ;
- Rédaction du diagnostic et de l'analyse des îlots ciblés.

REUNIONS :

- **1 réunion intermédiaire en COTECH pour :**
 - Présenter les premiers éléments de diagnostic des îlots ;
 - Associer les élu.es communaux en amont dans la construction des préconisations pour les îlots ;
- **1 réunion de restitution de la phase 2 en COPIL** pour :
 - Valider les éléments du diagnostic des îlots et les enjeux dégagés à cette échelle ;
 - Préfigurer le périmètre du futur dispositif d'OPAH ;
 - Esquisser des préconisations pour les immeubles étudiés dans les îlots prioritaires ;
 - Expliquer les leviers et outils à mobiliser pour les îlots et permettre leur appropriation par les élu.es.

PHASE 3 : SCÉNARIOS ET DÉFINITION DE LA STRATÉGIE OPÉRATIONNELLE D'INTERVENTION

Cette phase consiste à élaborer en concertation avec les élu.es et les partenaires (Anah, DDT, Département, CAF, Action Logement, etc.) des scénarios puis une stratégie d'intervention, fondés sur des objectifs quantitatifs et qualitatifs, des niveaux d'abondements de la part des collectivités, des actions prioritaires, la définition du rôle du futur opérateur, des outils d'évaluation de l'opération, une stratégie de communication. Cette stratégie d'intervention, co-construite avec les élu.es, est chiffrée afin de mesurer l'impact économique de la future opération.

PRODUCTION :

- Scénarios stratégiques qui articulent les échelles de l'intercommunalité, des centres-bourgs et des îlots ;
- Stratégie finalisée.

RÉUNIONS :

- **1 réunion intermédiaire en COTECH** de construction de la stratégie opérationnelle ;
- **1 réunion de restitution de la phase 3 en COPIL** pour valider l'ensemble de la stratégie proposée.

PHASE 4 : ÉLABORATION DE LA CONVENTION

Les dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat font l'objet de conventions qui réunissent la collectivité maître d'ouvrage, l'Etat et l'Anah, ainsi que les autres partenaires éventuels souhaitant participer à l'opération, en particulier les communes et le Département, délégataire des aides à la pierre en Haute-Loire, mais aussi la CAF, l'ARS... La convention d'OPAH constitue le pivot entre la période d'études et la mise en œuvre de la stratégie, justifiant les outils incitatifs et coercitifs à mobiliser et définissant les missions de l'opérateur pour l'animation du dispositif.

PRODUCTION :

- Rédaction du projet de convention.

RÉUNIONS :

- **1 réunion de restitution de la phase 4 et de l'ensemble de l'étude en COPIL** pour :
 - Présenter et valider la convention avec l'ensemble des partenaires ;
 - Restituer l'ensemble de l'étude produite.

0.3. MÉTHODOLOGIE

Plusieurs sources de données sont mobilisées pour réaliser le diagnostic, il s'agit à la fois de données qualitatives et de données quantitatives.

LES DONNÉES

Les données quantitatives et les données géolocalisées :

- Données de l'INSEE 2019 (recensement de la population).
- Fichiers fonciers 2020.
- DV3F (Demandes de Valeurs Foncières) 2020.
- PPPI 2017 (Parc Privé Potentiellement Indigne), données de l'ANAH
- ORCAE (Observatoire Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie).
- BPE 2020 (Base Permanente des Équipements).
- Sit@del (autorisations d'urbanisme).
- Site «Meilleurs Agents.com ».
- Site de l'Atlas du patrimoine.
- ONPE (Observatoire National de la Précarité Énergétique).

Autres les documents à disposition :

- Le bilan de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de 2019 (Août 2020).
- L'analyse des besoins sociaux (ABS) 2020.
- Note d'enjeux centre bourg d'Auzon – 2019 et dossier de présentation «Petites Cités de caractère».
- Étude de revitalisation du centre bourg de Sainte-Florine – 2020/2021.
- Résidence d'architecture à Champagnac le Vieux – 2021.
- Les documents d'urbanisme (PLU et CC) des communes de Sainte-Florine, Auzon et Lempdes-sur-Allagnon.

LES ARPENTAGES ET ENTRETIENS AVEC LES ÉLUS

Les observations et échanges lors de visites de terrain avec les élus des quatre communes d'Auzon, Champagnac-le-Vieux, Lempdes-sur-Allagnon et Sainte-Florine nous ont permis d'appréhender les caractéristiques spécifiques de ces communes, d'apprécier le parc de logement de ces centres-bourgs et le contexte urbain, et d'identifier les problématiques relatives à certains secteurs, dont les îlots pré-identifiés. La commune de Vergongheon présentant peu d'enjeux au regard des élus, elle a fait l'objet d'une simple visite, non accompagnée par un élu.

Les arpentages ont été réalisés par CDHU les **4, 5 et 6 juillet 2022**.

Une visite complémentaire sur les communes de Sainte-Florine, Lempdes-sur-Allagnon et Auzon a été effectuée par SOLIHA le **26 juillet 2022**, afin de préciser les enjeux sur les secteurs de dégradation.

LES VISITES D'IMMEUBLES TEST

Une liste de 14 immeubles a été établie par Auzon communauté. Chacun représente un cas spécifique : croisement des problématiques à traiter (thermique, adaptation, réhabilitation lourde), du type de bâti (pavillon, maison de ville, appartement/immeuble), du contexte (centre bourg, lotissement, hameaux, isolé) et du propriétaire (occupant, bailleur). Ils sont répartis sur plusieurs communes et choisis en fonction de la possibilité d'accès au logement et d'entretien avec le propriétaire.

Un technicien de Soliha a pris rendez-vous avec 5 de ces propriétaires avec qui il s'est entretenu et a visité le bien au cours de la journée du **19 septembre 2022**.

LES ENTRETIENS AVEC LES AGENTS IMMOBILIERS

Plusieurs entretiens téléphoniques auprès d'agents immobiliers qui travaillent sur le territoire ont été réalisés **courant été 2022**. Les échanges ont permis de dégager des informations qualitatives et nuancées. Les réponses ont permis de comprendre de façon plus fine quelle est l'offre et la demande sur le territoire, de localiser les zones les plus demandées et les «biens typiques» les plus recherchés.

Lors des trois entretiens réalisés, d'une durée de 30 à 45 minutes, dix questions ouvertes ont été posées.

- M. VENDOMELE Cédric : Agent immobilier sur Saint-Florine, Vergongheon et Auzon (28/07/2022)
- Mme GIRAUD Nelly : Agent immobilier sur Saint-Florine, Vergongheon et Auzon (29/07/2022)
- M. LEROUX Alain : Agent immobilier sur Saint-Florine, Vergongheon et Auzon (09/08/2022)

L'ATELIER AVEC LES ACTEURS SOCIAUX

Cet atelier s'est tenu le **14 septembre 2022**, avec pour objectif de repérer et de comprendre les problématiques spécifiques et typiques sur le territoire d'Auzon Communauté en ce qui concerne l'accès au logement, le maintien à domicile, mais aussi la qualité du logement.

Nous avons pu échanger avec neuf interlocuteurs et bénéficier de leur expertise du territoire s'agissant des problématiques sociales. Cela nous a permis de cibler les publics concernés, les

secteurs les plus touchés par des problématiques de précarité énergétiques, d'inadaptation de leur logement et donc les actions à mener en priorité sur Auzon communauté.

- M. LAMIRAND Benjamin : Assistant social responsable territorial, secteur Pays de Lafayette pour le conseil départemental.
- M. MOREL Frederic : Directeur du patrimoine, OPAC 43.
- Mme ITIER Héléne et FERREIRA-LEBRE Jessie : France Service, Auzon communauté.
- Mme WEBER Marie Claude : Présidente de l'association ADMR Sainte Florine.
- Mme GIRA Anick : ADMR Sainte-Florine.
- Mme THOREL Sylvie : Adjointe «santé solidarité social» au maire Sainte Florine, ADMR Sainte-Florine.
- Mme CLADIÈRE Aurélie : Assistante sociale (secteur Auzon communauté et alentours), service d'aide au maintien à domicile des personnes âgées et adultes handicapés au départemental.
- Mme JAMMES Alicia : Una 43, secteur Auzon communauté et Brioude.

L'ENQUÊTE AUPRÈS DES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS VACANTS

Une étude sur la vacance auprès de propriétaires de logements vacants identifiés dans les fichiers fonciers a été menée sous forme de questionnaire directif. Cela a permis de mettre en évidence les raisons de la vacance ainsi que le type de vacance du territoire (type de logements concernés, durée de la vacance, état des biens vacants etc.) et de localiser certaines problématiques.

Le questionnaire a été diffusé **de septembre à mi-octobre 2022**, en format papier mais également mis en ligne (format numérique).

LA CO-CONSTRUCTION D'UNE STRATÉGIE

Une convention d'opération est un projet partenarial entre l'Etat, l'Anah, le territoire et divers financeurs. Elle reflète également le projet politique du territoire avec des priorisations ou une hiérarchisation des actions. C'est pourquoi nous considérons que **notre rôle en tant que bureau d'études est celui de conseil et d'accompagnateur du projet**. Nous accordons donc une grande importance aux échanges avec les acteurs du territoire qui permettent de faire avancer le projet avec les élu.es afin de disposer d'une convention d'opération cousue-main.

Notre accompagnement s'articule autour de deux types de réunions :

- **Les comités techniques** : un groupe de travail associant le Président d'Auzon communauté, les maires (ou leur représentant) des 4 communes de Sainte-Florine, Auzon, Lempdes-sur-Alagnon et Champagac, la Directrice Générale des Services de l'intercommunalité et la cheffe de projet Petites Villes de Demain, et en tant que de besoin d'autres personnes ressources (notamment INGE 43), pour débattre, donner leurs avis ou trancher afin de faire évoluer le projet.

- **Les comités de pilotage** : le groupe de travail complété des représentants de l'Etat (DDT), de l'ANAH (Maison de l'Habitat du Département) et d'autres financeurs (conseil départemental, ...), pour valider notamment les enjeux et la stratégie, et débattre de la convention.

CALENDRIER

Phase 1	
ANALYSE DU TERRITOIRE	Lancement : 8/6/22
Immersion sur le territoire	
Récolte, production, traitement et analyse de données	COFIL : 26/7/22
Entretiens	
Phase 2	
APPROFONDISSEMENTS	COTECH : 06/09/22
Etude îlots	
Atelier acteurs sociaux	COTECH : 30/09/22
Visites immeubles tests	
Enquête vacance	COTECH : 2/11/22
Phase 3	
STRATEGIE	
Périmètres et outils	COFIL : 06/01/23
Objectifs qualitatifs et quantitatifs	
Phase 4	
CONVENTION	COFIL : xx/xx/xxxx
Rédaction de la convention	

PARTIE 1

Contexte

1.1. PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

Auzon Communauté est une communauté de communes créée en 2001 qui regroupe aujourd'hui **12 communes** et applique la fiscalité professionnelle unique.

Le territoire s'étend sur une superficie de **153.2 km²** et accueille **9 338 habitants** (INSEE 2019), soit 4% de la population départementale. Il présente une densité de 61 hab/km² (Haute-Loire : 45,7 hab/km² - France : 105,9 hab/km²).

Située à l'extrémité Nord-Ouest du département de la Haute-Loire, Auzon Communauté est frontalière au sud avec la CC Brioude Sud Auvergne, à l'est avec la CC des Rives du Haut Allier et la CA du Puy-en-Velay, et au nord avec la CA Agglo Pays d'Issoire et la CC Ambert Livradois Forez situées dans le département du Puy de Dôme.

D'après la typologie des bassins de vie en Auvergne-Rhône-Alpes, la majorité du territoire fait partie d'un «bassin de vie en situation intermédiaire par rapport aux autres profils», compris entre deux «bassins de vie en croissance sous l'influence de grandes agglomérations».

A une échelle plus locale, le territoire se situe entre deux pôles d'attractivité : ainsi, six communes sont situées dans l'**aire d'attraction d'Issoire**, au nord, et quatre communes sont situées dans l'**aire d'attraction du Brioude**, au sud. Deux communes sont situées hors influence des aires d'attraction.

Quatre communes font partie d'une même **unité urbaine, celle de Brassac-les-Mines**, à l'ouest du territoire : Sainte-Florine, Vergongheon, Frugères-les-Mines et Vézézoux.

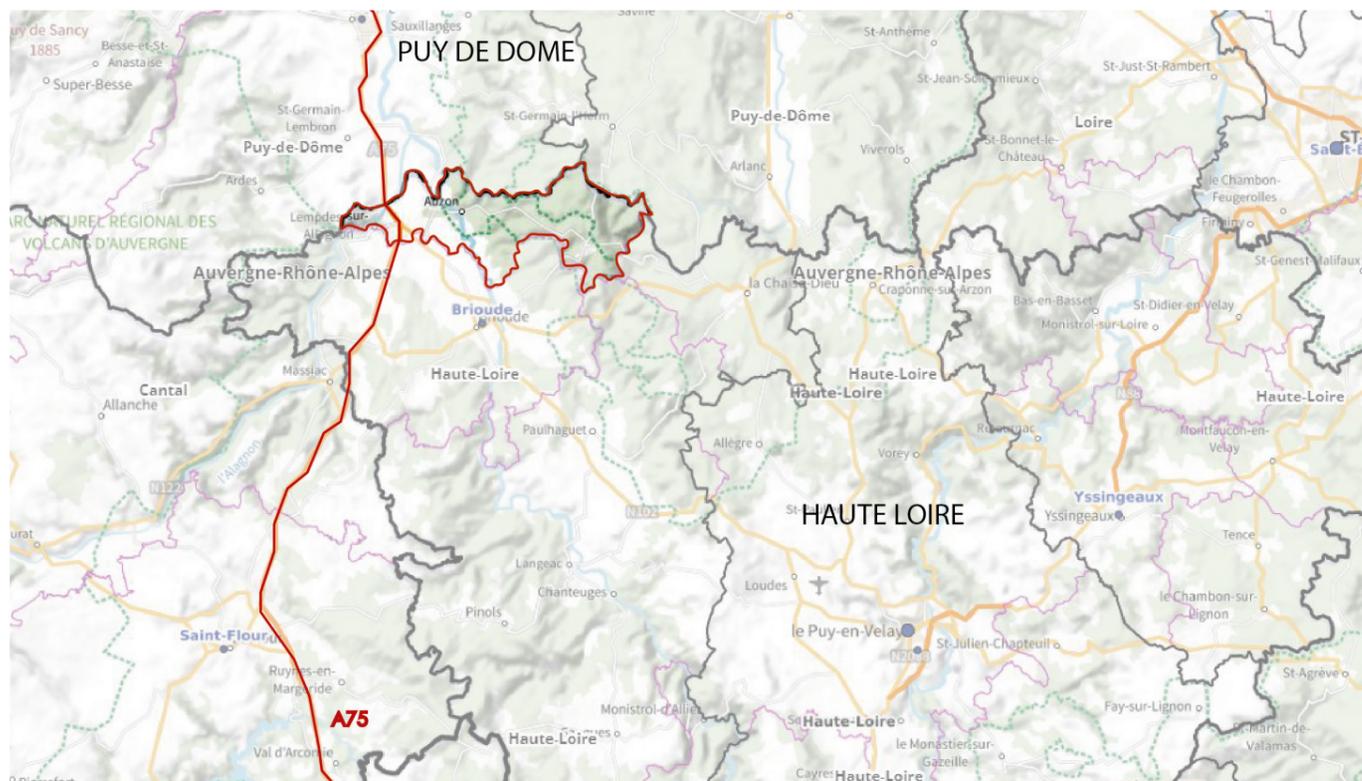


Illustration 2. Localisation d'Auzon Communauté

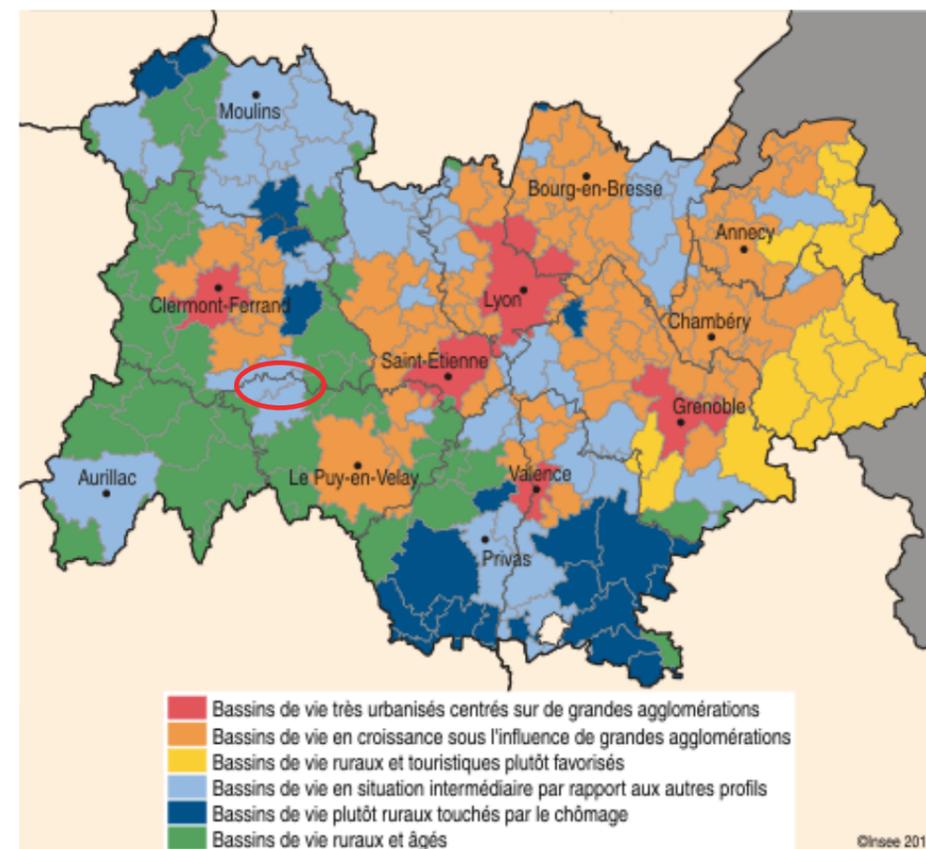


Illustration 3. Typologie des bassins de vie en Auvergne Rhône-Alpes, source : Insee RP 2011

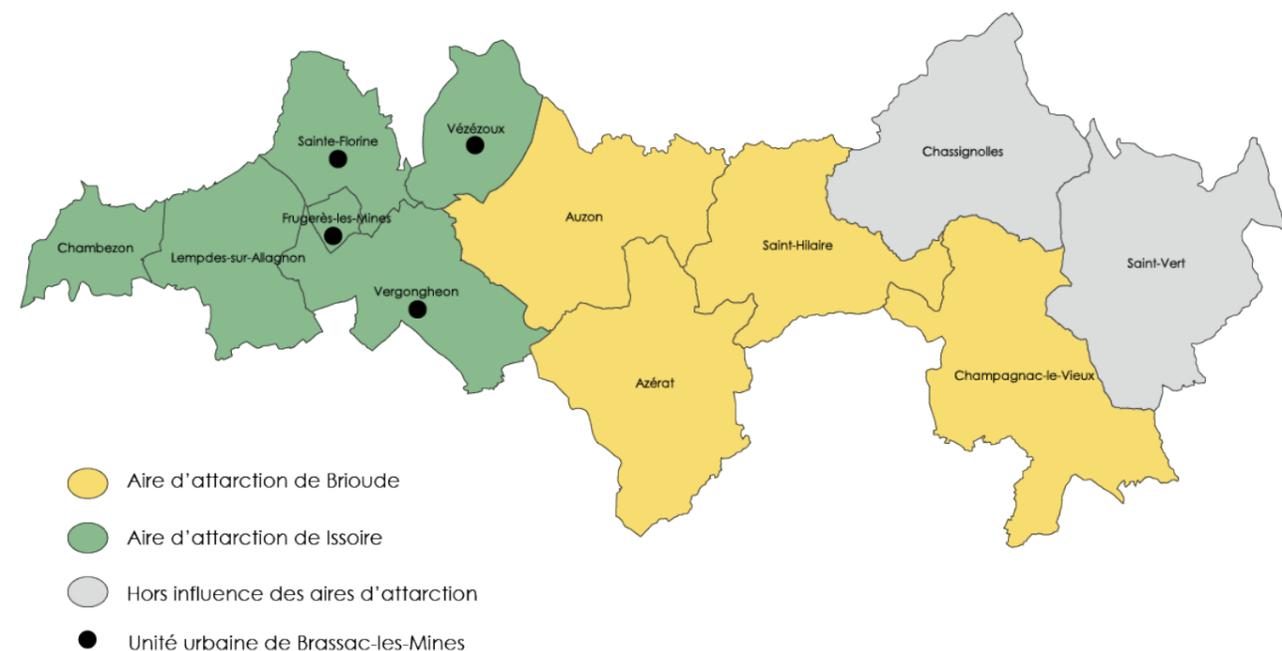


Illustration 4. Les aires d'attraction du territoire

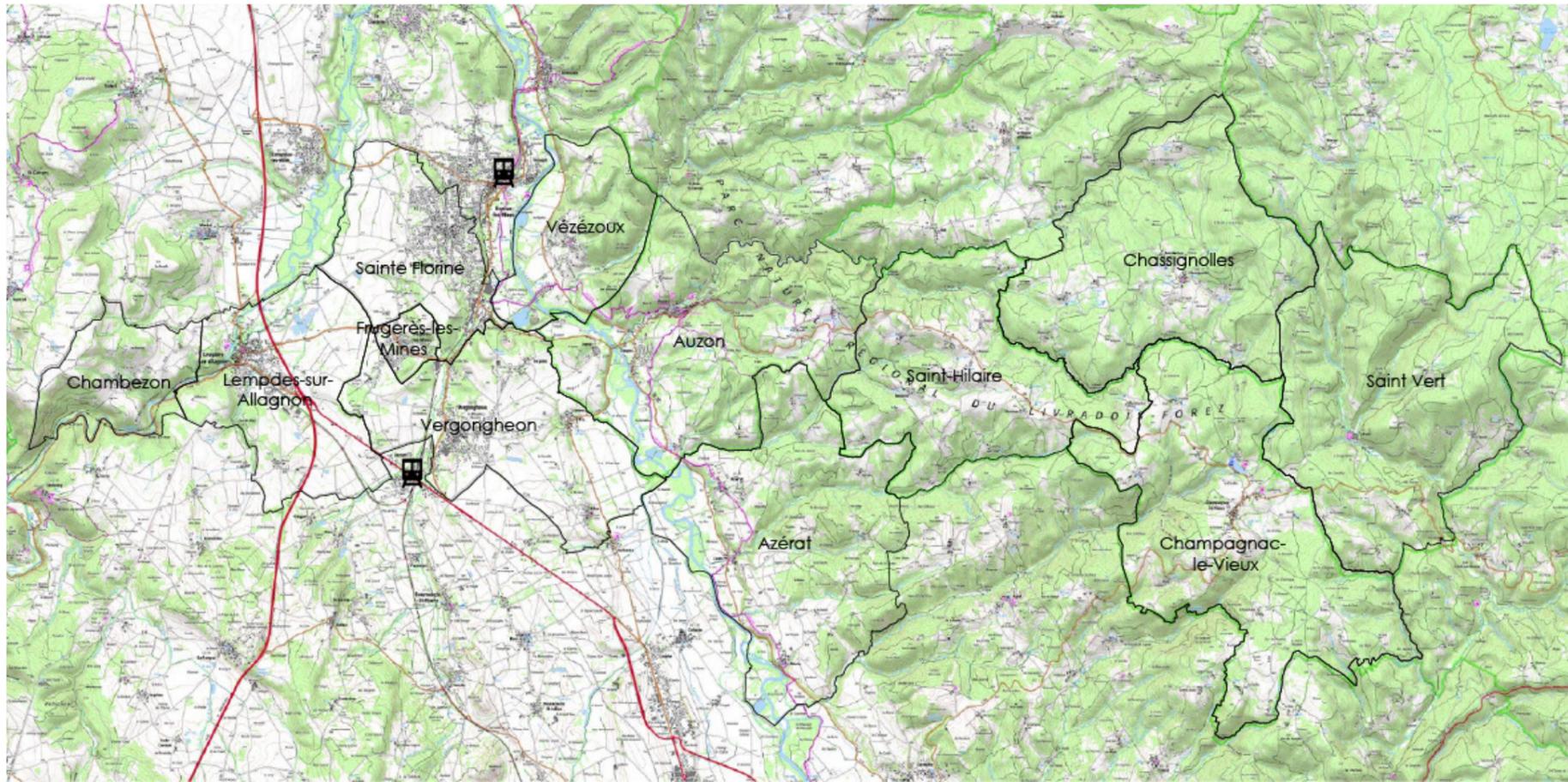


Illustration 5. La desserte du territoire et sa géographie

Le territoire est traversé à l'ouest par l'autoroute **A75** avec un échangeur à **Lempdes-sur-Allagnon**, permettant de relier Clermont-Ferrand au nord en moins d'une heure. Depuis Lempdes également, la **RN102** permet de relier le Puy-en-Velay au sud en un peu plus d'une heure, et d'accéder au centre de Brioude en près de 20 mn.

Le territoire est également traversé à l'ouest par la ligne TER Clermont-Ferrand / Nîmes (Le Cévenol) avec **deux gares à proximité**, l'une située à Brassac-les-Mines, au nord, l'autre à Arvant, au sud. La gare d'Arvant dispose encore de personnels et constitue un nœud ferroviaire (plus que celle de Brassac-les-Mines). Une étude est en cours pour qu'elle devienne un pôle intermodal (mobilités douces). La gare connaît une augmentation des usagers (salariés et étudiants) en direction de Clermont-Ferrand, notamment grâce à une bonne fréquence des trains le matin et le soir (un toutes les 30 minutes voire toutes les 10 à 15 minutes, tôt le matin).

Le territoire d'Auzon Communauté présente un **double visage** :

- A l'**ouest**, un secteur de plaine (la Limagne) entre l'Allagnon et l'Allier, **plus urbain**, bénéficiant de la présence d'un réseau de transport structurant (A75, N102, TER) : il est structuré par la commune de Sainte-Florine, pôle principal d'équipements et de services, et la commune de Lempdes-sur-Allagnon, qui accueille le parc d'activités Sud Auvergne (40 ha à vocation industrielle et logistique).
- A l'**est**, un secteur boisé de montagnes (le Livradois), **plus rural** et avec une vocation touristique : il s'organise autour de la commune d'Auzon, comme porte d'entrée du parc du Livradois Forez, et la commune de Champagnac-le-Vieux, sur les hauteurs.

La partie ouest du territoire se situe dans le **bassin houiller de Brassac-les-Mines**. L'activité minière et industrielle qui a duré de 1820 à 1978, a marqué l'histoire et le paysage de la commune de Sainte-Florine où 4 concessions étaient implantées, employant 3 000 personnes. Les communes de Lempdes-sur-Allagnon et Frugères-les-Mines ont bénéficié du développement de cette activité minière sur Sainte-Florine. Depuis la fermeture des mines, l'activité est orientée vers la mono industrie liée à l'automobile, avec depuis quelques années une diversification grâce au développement du secteur de l'électronique et de l'artisanat.

Aujourd'hui, le devenir de l'activité économique du territoire se situe essentiellement au sein du **parc d'activités Sud Auvergne à Lempdes-sur-Allagnon**, entre N102 et A75. Il fait partie des 78 sites mis en avant par l'État en 2020 pour faciliter l'installation des industries françaises et étrangères dans l'Hexagone. Il s'agit de sites industriels «clés en main» permettant de raccourcir les délais d'implantation et d'attirer de nouveaux investissements. Ils viennent compléter la démarche engagée avec le programme Territoires d'industrie « stratégie de reconquête industrielle par les territoires » lancé en 2018, dont à l'échelle locale, celui d'« Issoire-Brioude ».

Le parc d'activités Sud Auvergne, géré par le SYDEC Allier Allagnon (Syndicat intercommunal pour le développement économique des bassins d'emploi de Brioude et de Sainte Florine) sera **générateur d'emplois à court et moyen terme** (environ 300 escomptés). Un premier secteur aménagé accueille l'usine Biosyl, un deuxième secteur accueillera prochainement la société SICA (35 emplois prévus) et un troisième secteur envisagé (prospect) pourrait permettre la création de 80 à 100 emplois. Du fait d'une faible réserve d'actifs locaux (faible taux d'actifs mobilisables au regard de la demande), une grande partie de ces emplois seront occupés par des actifs extérieurs au territoire, **nécessitant la production de logements supplémentaires** (estimée à 100 logements dans les 5 ans à venir). Cette production de logements devra être adaptée à différents besoins, notamment à travers une offre de courte durée actuellement absente sur le territoire (jeunes en stages, salariés en période d'essai ou itinérance).

*A noter que les communes de Lempdes-sur-Allagnon, Sainte-Florine et Vézézoux adhèrent à l'**EPF Auvergne**, qui intervient en amont des projets d'aménagement à travers une stratégie foncière anticipée.*

1.2. CADRE LÉGISLATIF, RÉGLEMENTAIRE ET CONTRACTUEL

La **loi Energie-Climat du 8.11.2019** et la **loi Climat et Résilience du 22.08.2021** incitent les propriétaires bailleurs à engager des travaux de rénovation énergétique pour continuer à louer leurs biens :

-Interdiction d'augmenter le loyer d'un logement classé F ou G dès août 2022 (changement de locataire, renouvellement de bail ou bail en cours).

-Interdiction de signer de nouveaux contrats de location pour un logement dont la consommation énergétique finale dépasse le seuil de 450 kWh/m² à partir du 1/1/2023 (soit une grande partie des logements classés G).

-Interdiction de louer un logement classé G (extrêmement peu performant) dès 2025, classé F (très peu performant) dès 2028 et classé E (peu performant) dès 2034.

En outre, dans le cadre de la loi Climat et Résilience, les territoires sont également contraints par l'objectif **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** à 2050, et doivent donc progressivement limiter la constructibilité en dehors des espaces déjà artificialisés, ce qui rend d'autant plus importantes les démarches d'amélioration du parc de logements existant.

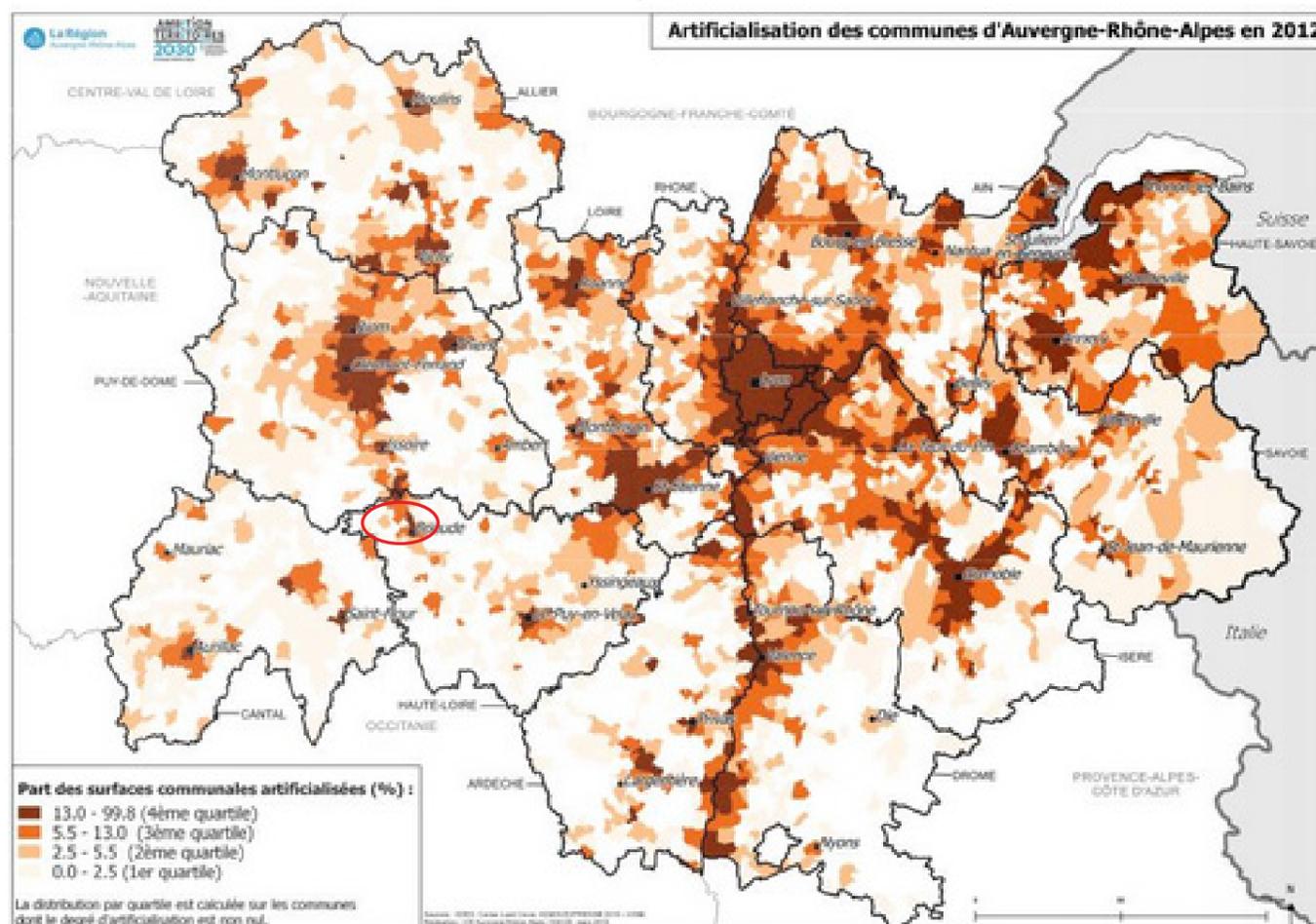


Illustration 6. La part des surfaces artificialisées en 2012, source : SRADDET

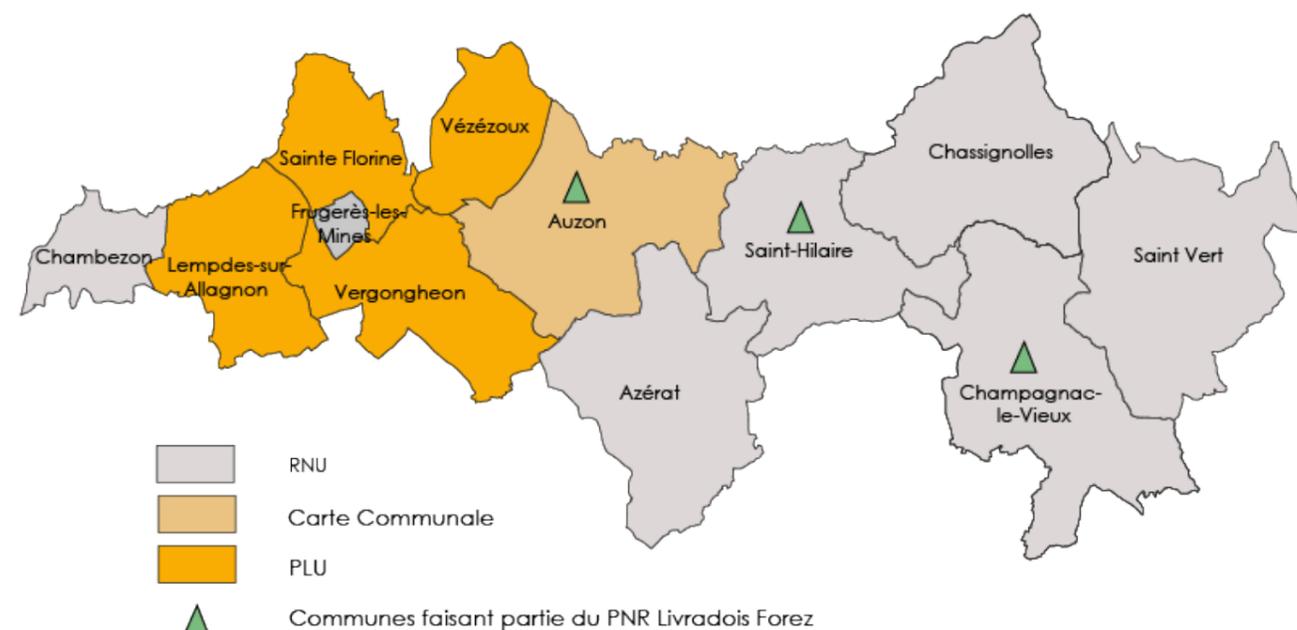


Illustration 7. Les documents d'urbanisme

Le territoire est couvert par le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (**SRADDET**) Auvergne-Rhône-Alpes, approuvé en avril 2020 et en cours de modification depuis juin 2022. Il fixe des objectifs sur le moyen et long terme pour la région sur 11 thématiques (61 objectifs) et définit des règles générales (43 règles) et spécifique. Le territoire d'Auzon Communauté n'étant couvert par aucun SCoT ni PLUi, les PLU et cartes communales doivent prendre en compte les objectifs du SRADDET et être compatibles avec les règles du SRADDET.

Quatre communes sont dotées d'un **PLU** et une d'une **carte communale**, les sept autres sont soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU). La commune d'Auzon est en outre classée **SPR** (Site Patrimonial Remarquable).

En outre, trois communes font partie du parc naturel régional du Livradois Forez (**PNR**) et adhèrent à la **Charte 2011-2026**.

En 2021, Auzon Communauté et les communes de Sainte-Florine et Auzon ont signé une convention «Petites Villes de Demain» (**PDV**) avec l'Etat, le Conseil Départemental et le parc du Livradois Forez. Depuis juin 2022, cette convention vaut Opération de Revitalisation du Territoire (**ORT**) de la communauté de communes d'Auzon Communauté pour la commune de Sainte-Florine. Un avenant dont la signature est prévue fin 2022 permettra d'intégrer également la commune d'Auzon à l'ORT. Même si Lempdes n'est pas identifiée comme PVD, la commune sera certainement signataire de l'ORT avec des périmètres définis dans le bourg.

Le programme d'actions pour la commune de Sainte-Florine s'organise autour de 14 objectifs déclinés en 64 fiches-actions. Concernant la commune d'Auzon, il s'organise autour de 7 objectifs déclinés en 36 fiches-actions.

1.3. ACTIONS EN FAVEUR DE L'HABITAT

PLANIFICATION DE L'HABITAT EN HAUTE LOIRE

Plan Départemental de l'Habitat (PDH) 2018-2024

Mise en cohérence et en synergie des différentes politiques de l'habitat développées dans le PDALHPD, les PLH et les SCoT. Des enjeux liés à l'amélioration et l'évolution du parc de logements privé :

- Prendre en compte l'évolution des besoins des ménages.
- Maintenir, voire redonner de l'attractivité au parc de logements existant.
- Mieux répondre aux besoins des publics spécifiques.
- Positionner l'habitat comme un levier de développement du territoire.

Un plan d'actions qui prévoit en particulier :

- Action 5 : Encourager la revitalisation des centres bourgs.
- Action 6 : Coordonner et contribuer à l'amélioration du parc privé existant.

Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2018-2023

Mise cohérence des politiques menées dans le département en faveur du traitement des situations de mal logement. L'action en faveur de l'amélioration de l'habitat privé peut s'inscrire dans les trois premiers axes du plan :

- Axe 1 - Favoriser la fluidité des parcours.
- Axe 2 - Répondre aux besoins des publics en matière de logement.
- Axe 3 - Poursuivre les actions visant à améliorer la qualité de l'ensemble du parc de logements.

LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE EN HAUTE LOIRE

Plan Départemental d'Actions de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDALHI) 2019-2022

Identification de secteurs à enjeux : logements de catégories 6, 7 et 8 de qualité médiocre voire délabrés occupés par des ménages à bas revenus (Filocom). L'ensemble du département est touché par la problématique de l'habitat indigne, avec toutefois une acuité plus forte sur l'ouest du département.

PIG de lutte contre l'habitat indigne, non-décent et énergivore 2020-2023

Pour les territoires qui ne bénéficient pas d'une OPAH. Objectifs quantitatifs : 45 logements maximum, 36 dossiers propriétaires occupants, 9 dossiers propriétaires bailleurs.

OPAH 2011-2019

Objectifs qualitatifs :

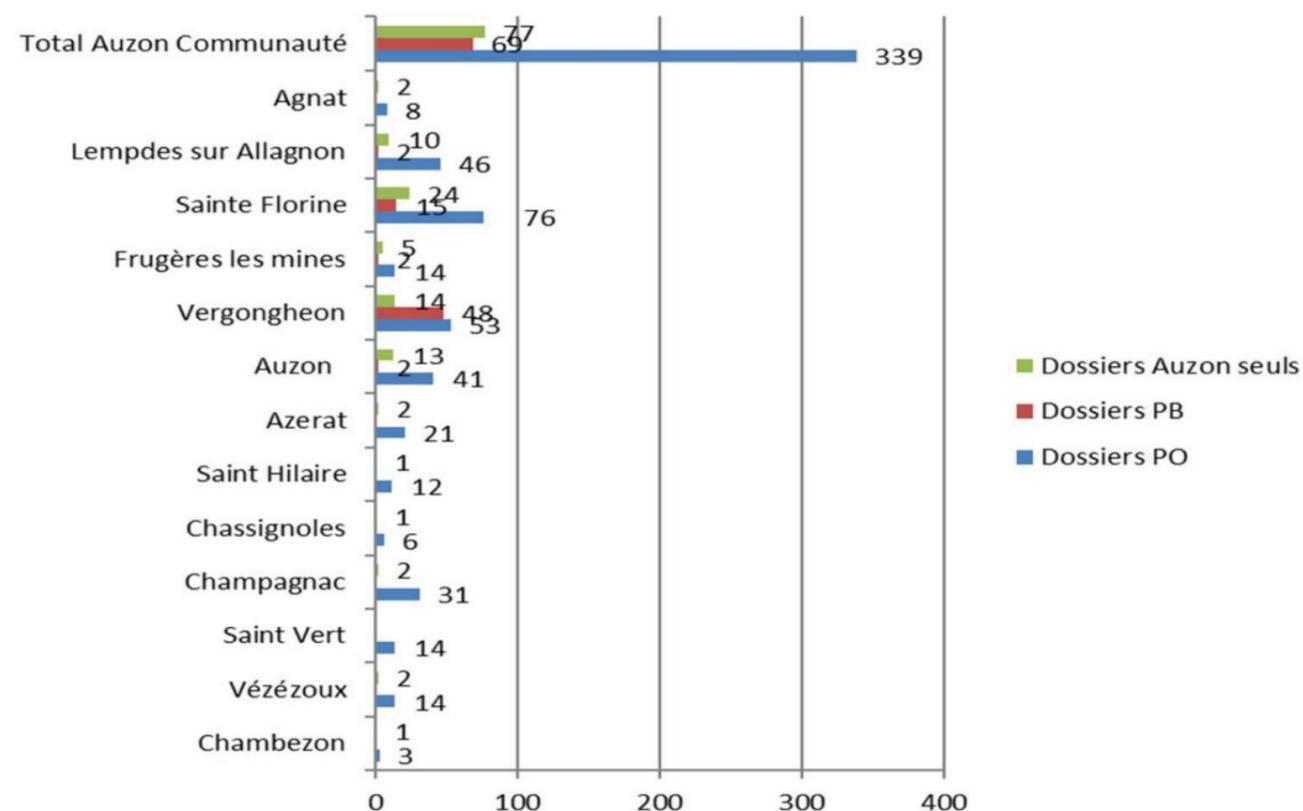
- Lutter contre l'indignité et le mal logement
- Poursuivre la requalification des centres bourgs (Auzon, Champagnac, Frugères, Lempdes, Sainte-Florine et Vergongheon)
- Lutter contre la précarité énergétique
- Adapter les logements au vieillissement

Objectifs quantitatifs :

145 logements dont 120 propriétaires occupants et 25 propriétaires bailleurs. Puis les objectifs ont été redéfinis suite aux modifications de la réglementation de l'ANAH et des avenants de prorogation successifs.

Des objectifs qualitatifs et quantitatifs atteints, hormis pour la thématique de l'habitat indigne.

Répartition par thématiques :



- Logement indigne ou très dégradé : 2,3%
- Sécurité/Salubrité : 0,4%
- Précarité énergétique : 43,5%
- Adaptation : 21,3%
- Précarité énergétique + adaptation : 2,5%
- Logement locatif : 14,2%
- Autres travaux : 15,8%

Les réussites :

- 617 logements visités et 482 dossiers déposés (78%) dont 77 financés uniquement par Auzon Communauté (16%).
- Des dossiers très qualitatifs : des gains énergétiques supérieurs, des coûts de travaux importants, des conseils suivis.
- Un impact pour l'économie locale : 1 € dépensé 2,43 € investis sur le territoire
- Tout le territoire couvert par les aides financières (avec propriétaires bailleurs essentiellement sur Sainte-Florine et Vergongheon).
- Une moyenne constante de 10 contacts par mois (niveau bas en 2016, mais niveau 2011 et 2019 quasi identique) : pas d'essoufflement dans le temps.

Les améliorations possibles :

- La lutte contre l'habitat indigne et la remise sur le marché de logements vacants : objectifs non atteints malgré la présence de plusieurs logements vacants et dégradés notamment dans les centres bourgs de Sainte-Florine, Auzon, Lempdes et Champagnac, à mettre en lien avec la réforme de l'ANAH 2011 (recentrage des aides sur les propriétaires occupants au détriment des propriétaires bailleurs)?
- La mobilisation de certains acteurs locaux de l'habitat : une meilleure communication des agents immobiliers sur l'OPAH pour compléter les actions de communication de l'opérateur et autres relais d'information.

Perspectives et pistes d'action :

- Poursuivre la lutte contre la précarité énergétique et la rénovation des passoires thermiques (thématique représentant près de 45% des dossiers) en lien avec les enjeux de transition énergétique, ainsi que l'adaptation des logements au vieillissement (thématique représentant plus de 20% des dossiers).
- Mettre sur le marché du logement locatif les logements vacants situés dans les centres bourgs : impacts sur la qualité urbaine, la redynamisation des centres bourgs et la revitalisation commerciale ainsi que sur les parcours résidentiels.
- Répondre au besoin en logements face au potentiel de développement du parc d'activités Sud Auvergne.
- Poursuivre la requalification/revitalisation des centres bourgs de Auzon, Champagnac, Lempdes et Ste Florine.

OUTILS INCITATIFS ACTUELS

Aide à la rénovation de logements vacants | Auzon Communauté

- Logements inoccupés depuis plus de 3 ans sur les 12 communes du territoire d'Auzon Communauté.
- Engagement à occuper le logement rénové en résidence principale ou l'ouvrir à la location pour 5 ans minimum.
- Biens privés à vocation non agricole, industrielle, artisanale ou commerciale, hors extension ou changement d'affectation.
- Subvention 20% montant travaux HT plafonnée à 10 000 € (1 demande maximum tous les 2 ans) – cumulable avec autres aides droit commun ((abondement communes, ANAH, caisses retraites, CITE, Eco PTZ, fondation patrimoine, ...)).
- Règlement applicable au 1/9/22 pour 1 an.

Aide à la rénovation des façades et vitrines commerciales (donnant sur l'espace public) | Commune de Sainte Florine

- Ensemble territoire de la commune de Sainte-Florine.
- Mesures renforcées sur un secteur d'intervention prioritaire en cœur de bourg et pour tous les commerces de la commune.
- Biens privés hors zone agricole et non industriels (de plus de 20 ans hors périmètre prioritaire) respectant les caractéristiques de décence + dans le secteur prioritaire, biens vacants faisant l'objet d'un projet de réhabilitation.
- Projet de traitement global du sol au toit + ouvert à l'auto réhabilitation.
- Subvention 30% du montant HT des travaux plafonnée à 700 €.
- Subvention 40% du montant HT des travaux plafonnée à 3 000 € dans le secteur prioritaire.
- Existe depuis 1995, nouvelle version du dispositif applicable du 1/6/22 au 1/6/25.
- Dans la limite d'une enveloppe budgétaire annuelle (passée de 4 600 € à 25 K€).
- Communication sur le dispositif.

De 2011 à 2022, une moyenne de 5 dossiers ont été déposés annuellement.

Aide à la rénovation des façades | Communes de Lempdes et Auzon

- Mise en place envisagée à court terme
- Périmètres restreints dans un premier temps (en accompagnement des travaux voirie prévus) : rue de la République à Lempdes et en entrée de ville ouest le long de la RD et place de la Barreyre

En tant que Petite Cité de Caractère, si le dispositif est reconduit, Auzon pourrait bénéficier du programme d'aide de la région en lien avec le dispositif «Village Remarquable» (1€ de la Région pour 1€ d'aide de la commune).

Taxe sur les terrains non bâtis | Commune de Lempdes

- Instaurée en 2021 (perçue partir 2023) dans les secteurs où des travaux de desserte des terrains ont été réalisés par la commune pour rendre les terrains constructibles dans l'enveloppe urbaine.

PARTIE 2

Portrait thématique de la CC

2.1. CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

UNE LÉGÈRE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Auzon Communauté connaît une croissance démographique constante depuis la fin des années 1990 après avoir vu sa population diminuer jusqu'alors. Cette dynamique se retrouve également à l'échelle du département, depuis le milieu des années 1970, accentuée depuis la fin des années 1990.

Cette croissance est due à un solde migratoire positif (dès la période censitaire 1990-1999) qui s'observe également à l'échelle du département depuis la période censitaire 1975-1982.

Cette croissance est toutefois inégalement répartie sur le territoire. Sur les 12 communes du territoire, cinq communes connaissent une variation de population négative entre 2013 et 2018, essentiellement localisées à l'est du territoire, en partie haute.

Ce sont les communes de Sainte-Florine, Vergongheon, Lempdes-sur-Allagnon et Auzon qui accueillent le plus d'habitants. Dans une moindre mesure, les communes de Frugères-les-Mines et Vézézoux jouent également un rôle important dans l'accueil des populations (6% chacune). Bien que située en partie basse, la commune de Chambezon, par sa morphologie (un seul petit bourg), n'accueille qu'1% de la population intercommunale.

Une concentration de la population à l'ouest du territoire, dans la plaine, à proximité des infrastructures de transport et des zones d'emplois.

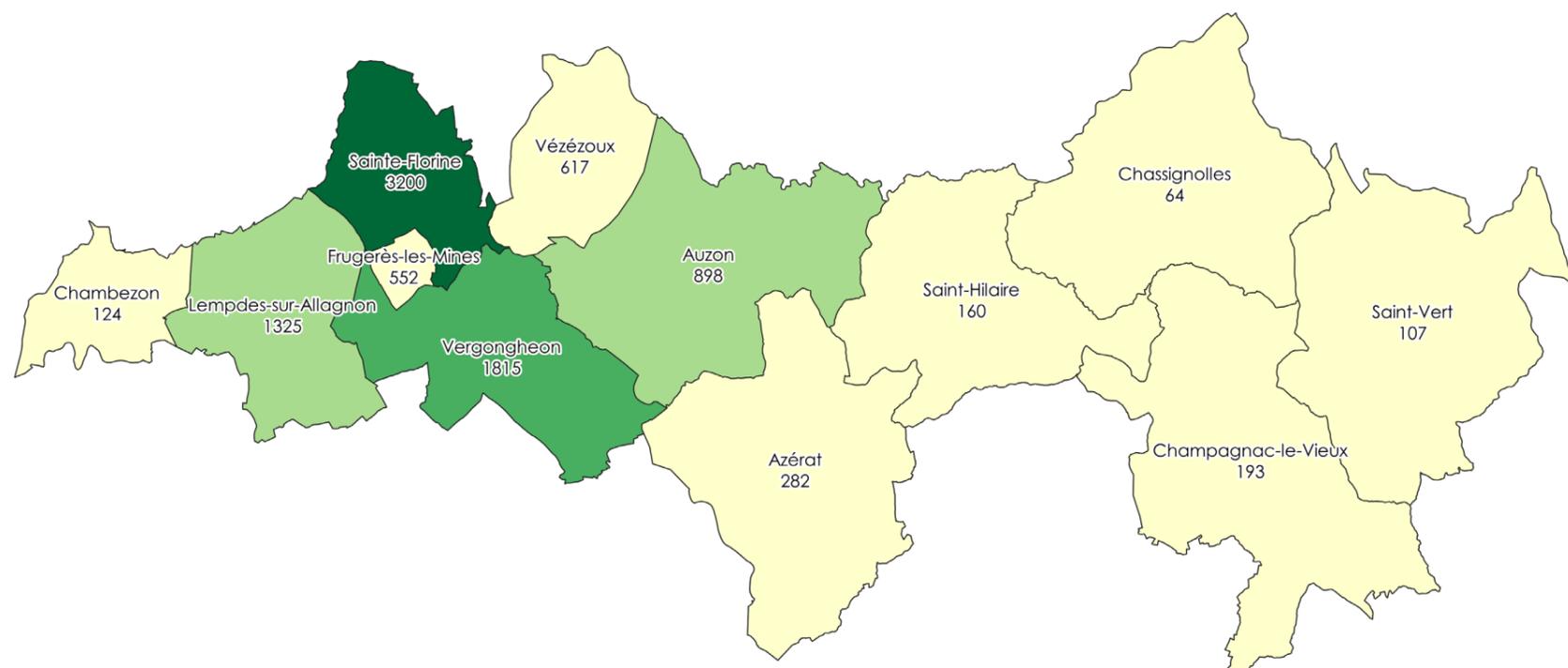


Illustration 9. Nombre d'habitants par commune en 2019, source Insee 2019

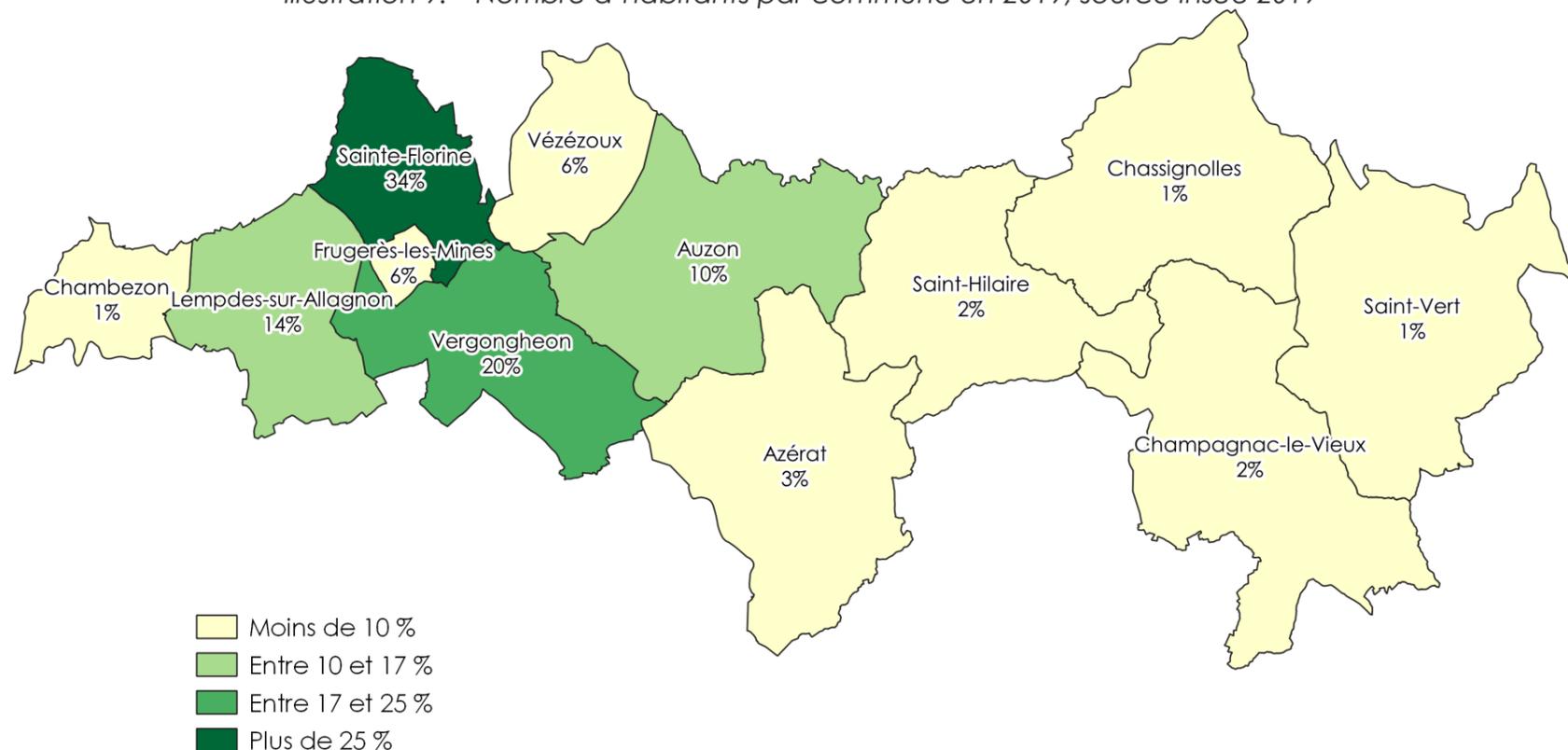


Illustration 8. Poids démographique des communes de Auzon communauté, source Insee 2019

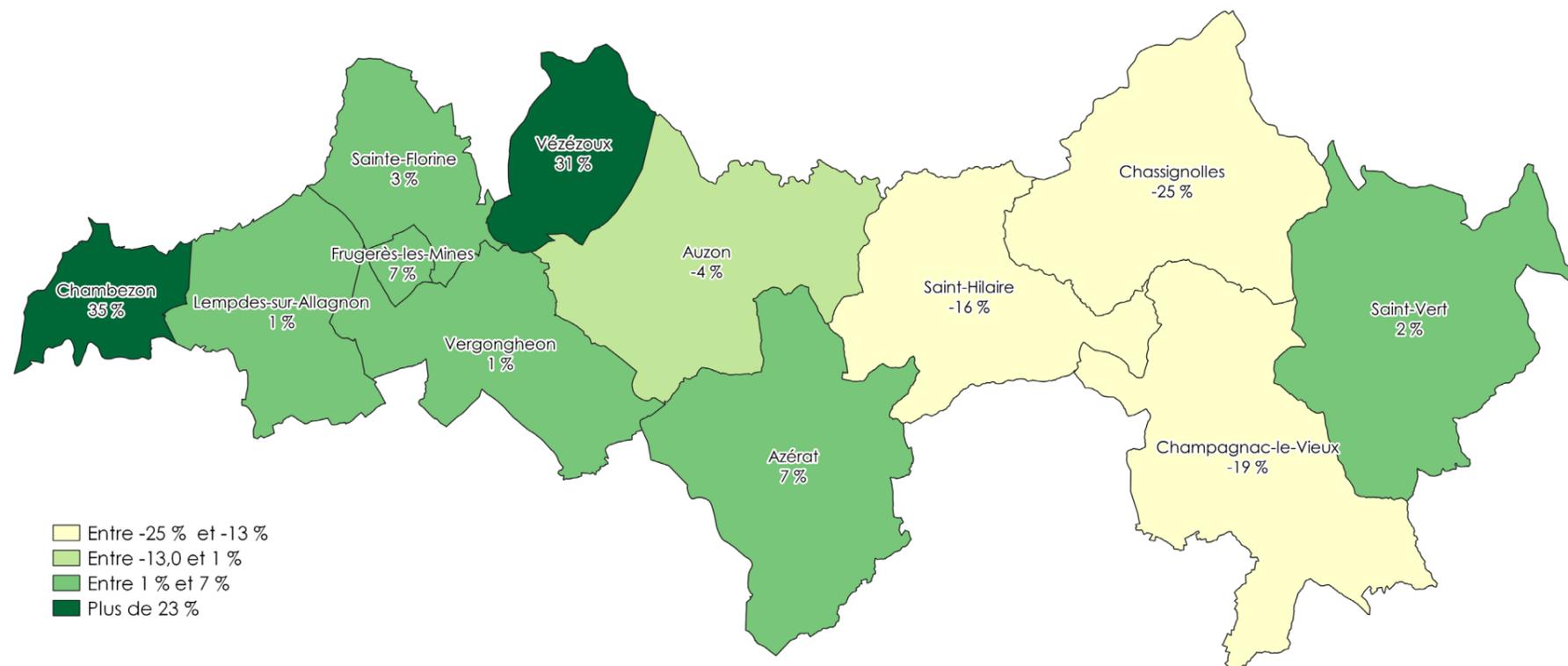
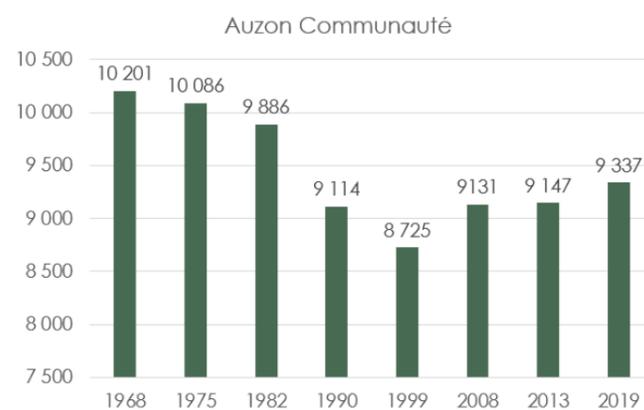
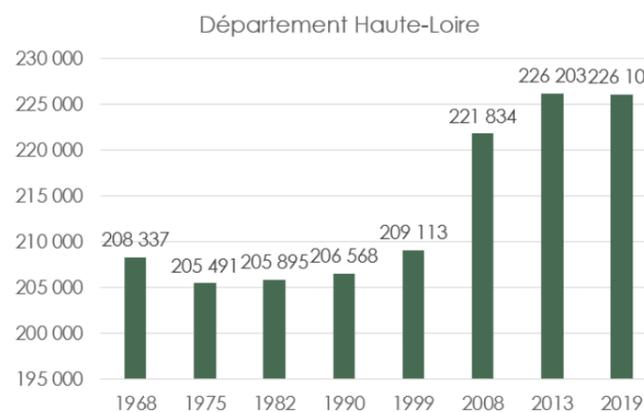


Illustration 12. Évolution démographique des communes de Auzon communauté entre 2008 et 2019, source Insee 2019



Auzon Communauté	Solde naturel	Solde migratoire	Variation annuelle de la population
1968 - 1975	0	-0,1	-0,1
1975 - 1982	-0,2	-0,1	-0,3
1982 - 1990	-0,3	-0,7	-1
1990 - 1999	-0,6	0,1	-0,5
1999 - 2008	-0,2	0,8	0,6
2008 - 2013	-0,1	0,2	0,1
2013 - 2019	0	0,3	0,3

Illustration 10. Évolution démographique de Auzon communauté, source Insee 2019



Département Haute-Loire	Solde naturel	Solde migratoire	Variation annuelle de la population
1968 - 1975	0	-0,2	-0,2
1975 - 1982	-0,2	0,2	0
1982 - 1990	-0,1	0,2	0,1
1990 - 1999	-0,1	0,3	0,2
1999 - 2008	0	0,6	0,6
2008 - 2013	0	0,4	0,4
2013 - 2019	-0,2	0,3	0,1

Illustration 11. Évolution démographique du département, source Insee 2019

UNE POPULATION QUI VIEILLIT

Globalement, la population intercommunale est légèrement plus âgée qu'à l'échelle du département, avec une plus grande proportion des plus de 60 ans et une plus faible proportion des moins de 30 ans.

Ainsi, l'indice de jeunesse (rapport entre le nombre de personnes de moins de 20 ans et le nombre de personnes de plus de 60 ans) est de 0,6 à l'échelle de la CC, ce qui signifie qu'il y a presque deux fois plus de personnes de plus de 60 ans que de personnes de moins de 20 ans. Cet indice est de 1 à l'échelle du département, ce qui signifie qu'il y a autant de personnes de moins de 20 ans que de personnes de plus de 60 ans). A l'échelle du territoire intercommunal, cet indice de jeunesse est inégal, variant de 0,1 à 1.

En outre, entre 2008 et 2019, la part des 30-59 ans (celle des familles avec enfants) est en diminution, alors que la part des 60-74 (celle des retraités) est en augmentation.

Une population plus âgée à l'est du territoire.

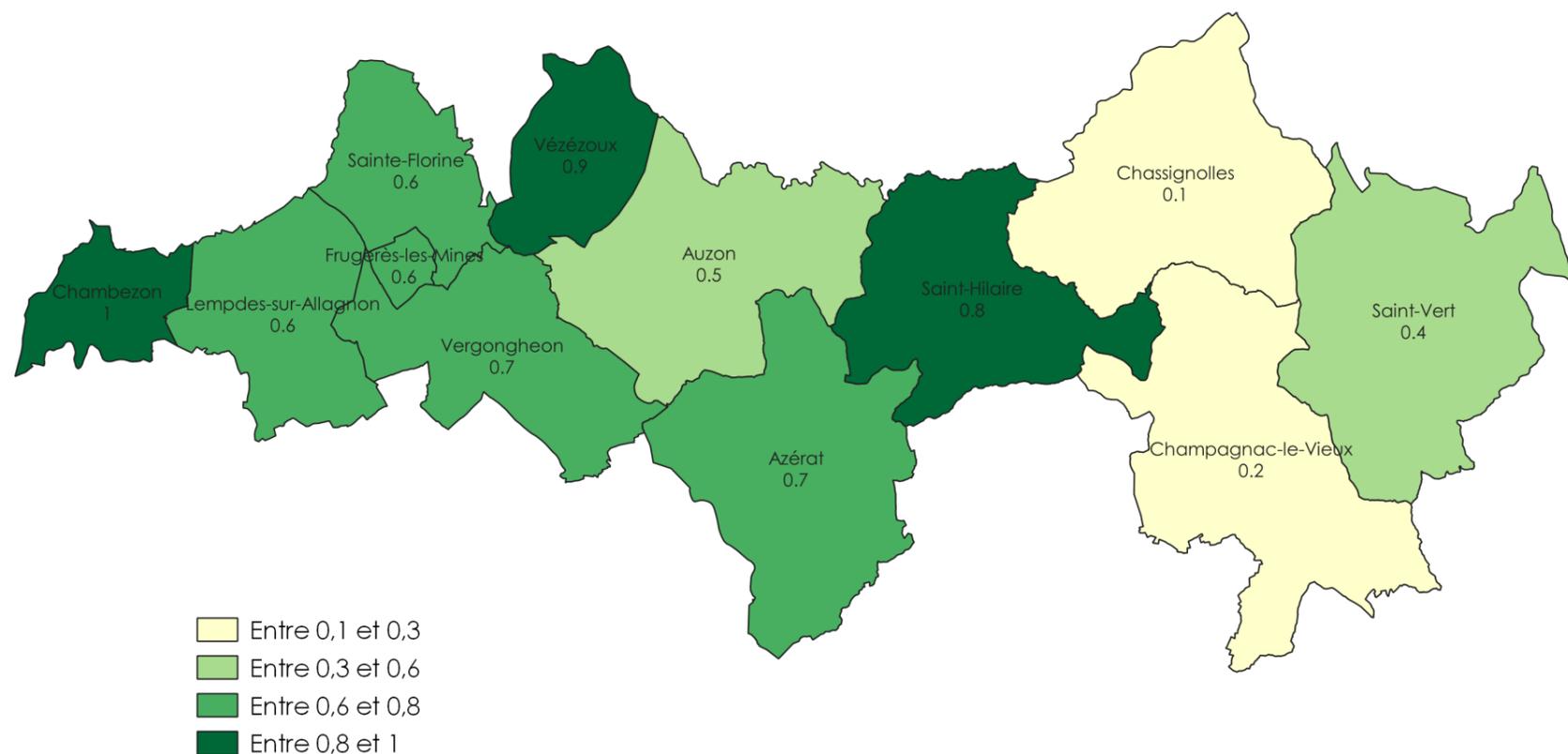


Illustration 14. Indice de jeunesse des communes de Auzon communauté, source Insee 2019

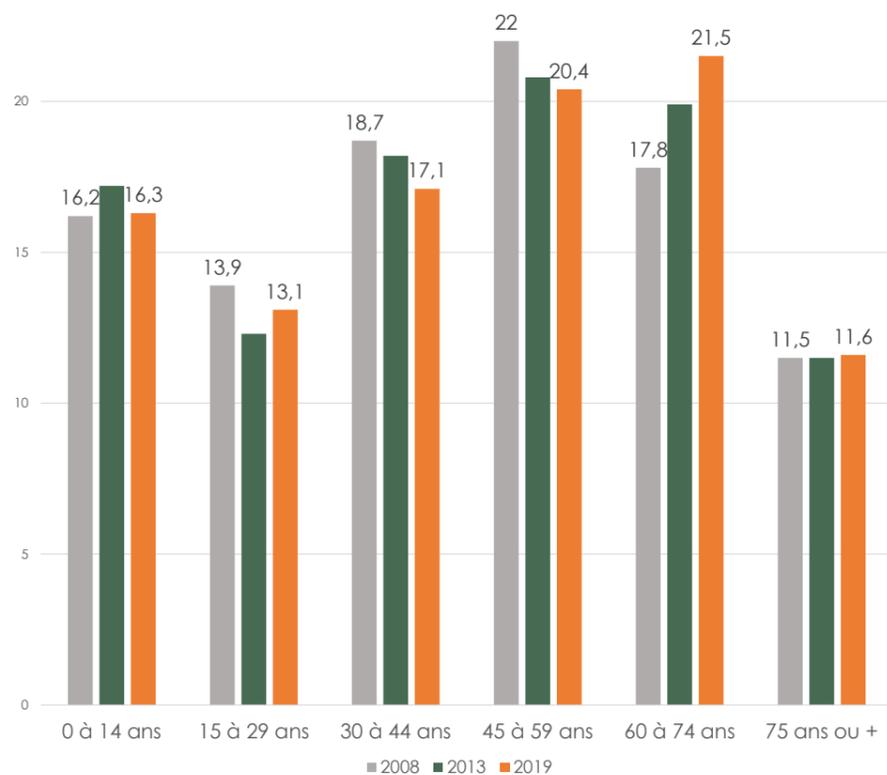


Illustration 13. Population par tranche d'âge sur Auzon communauté évolution 2008 - 2019, source Insee 2019

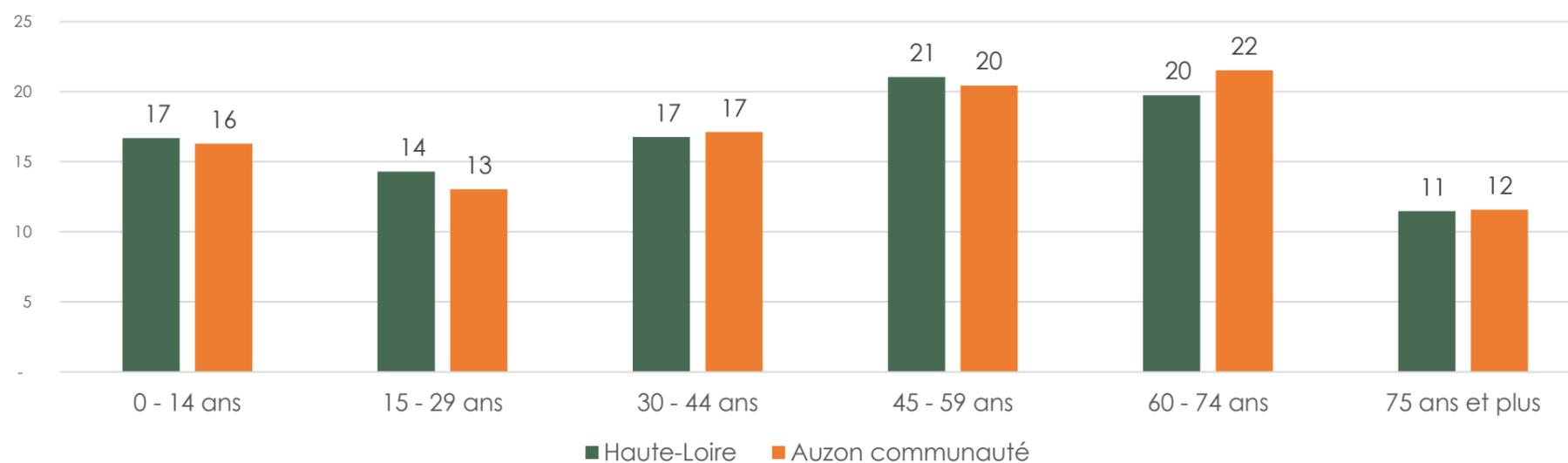


Illustration 15. Population par tranche d'âge comparaison avec le département, source Insee 2019

UNE DIMINUTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES

A l'échelle de la CC, depuis la fin des années 1960, on observe une diminution importante du nombre de personnes par ménage passant ainsi de 3.01 personnes en 1968 à 2.07 personnes en 2019, soit une baisse de 0.94 points. Ce phénomène, qualifié de « *desserrement des ménages* » résulte des évolutions sociétales récentes telles que le vieillissement de la population, l'augmentation de la décohabitation (départ d'un jeune du foyer de ses parents pour faire ses études, ruptures conjugales ...), des divorces ou bien encore d'une mise en ménage qui intervient plus tardivement.

Cette tendance est plus importante qu'à l'échelle du département, pour laquelle la taille des ménages est de 2,15 en 2019, soit une baisse de 0,88 points depuis la fin des années 1960.

Le territoire d'Auzon Communauté compte une part importante de ménages composés de couples sans enfants, mais cette part est en diminution, au profit d'une augmentation de la part des personnes seules ou des familles monoparentales.

En outre, en 2018 (source Observatoire des territoires), la part des personnes de 75 ans et plus vivant seules est importante (45,6% contre 42,5 % à l'échelle nationale) et en augmentation.

La part des ménages avec enfants est quant à elle faible (22,8% contre 45,1% à l'échelle de la Haute Loire) et stable sur la période 2013-2019.

Une majorité de couples sans enfants et une augmentation des personnes seules, notamment chez les plus de 75 ans.

'Un **ménage**, au sens du recensement de la population, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne'' (source Insee 2020)

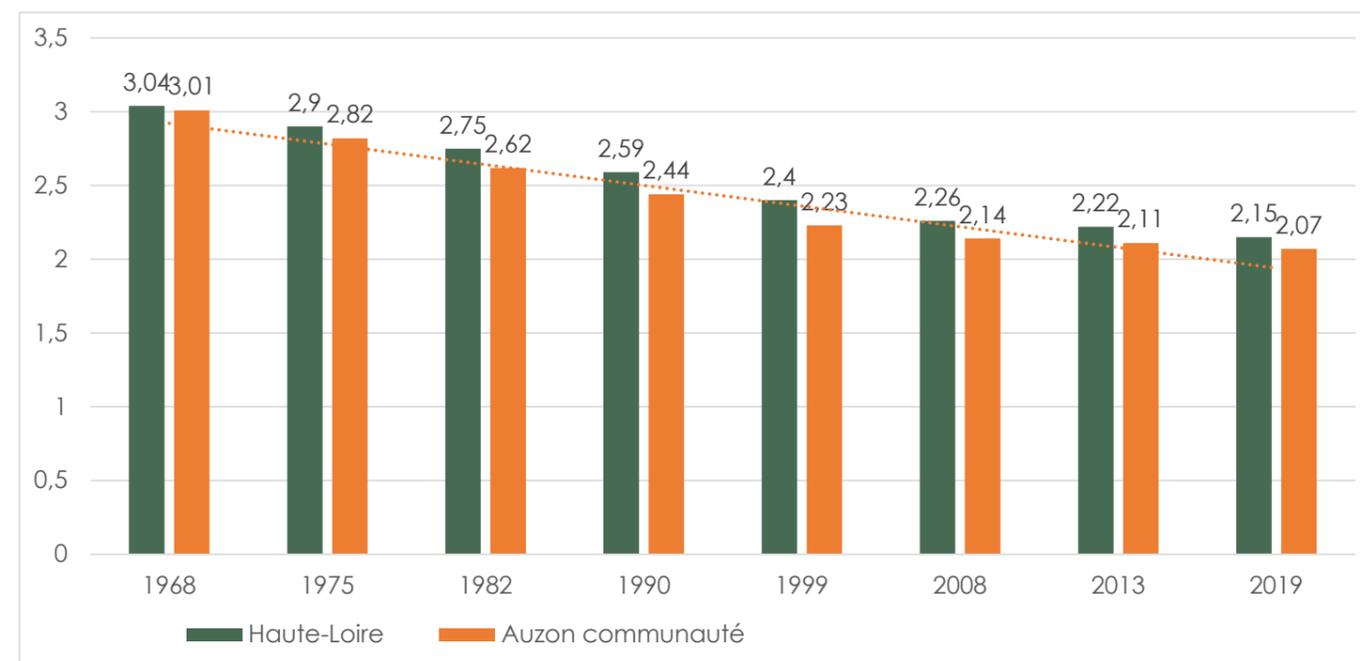


Illustration 16. Taille des ménages comparaison avec la Haute-Loire et évolution 1968 - 2019 en nombre de personne par ménage, source Insee 2019

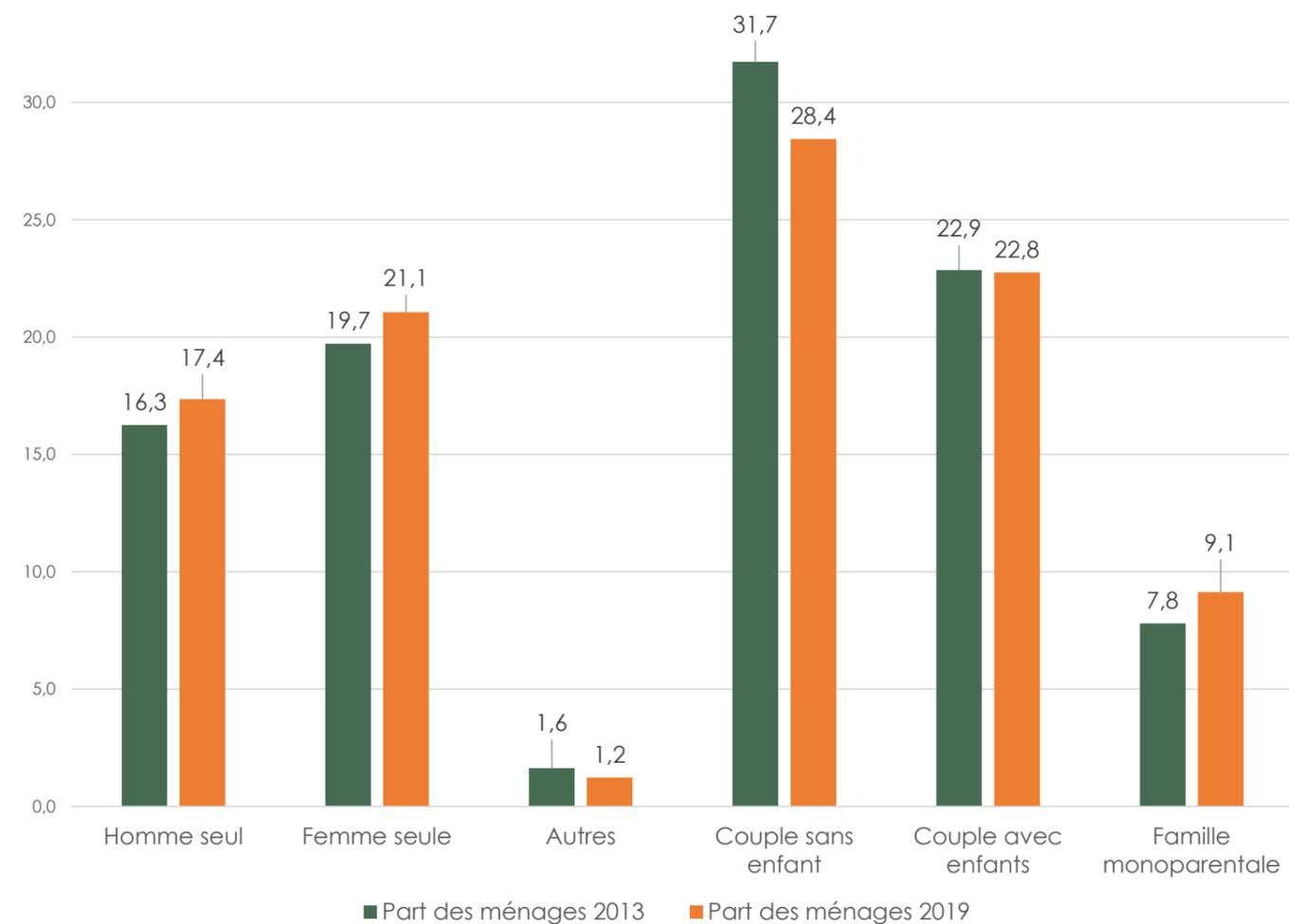


Illustration 17. Composition des ménages sur Auzon communauté évolution 2013 - 2019 en %, source Insee 2019

UNE PART D'ACTIFS EN PROGRESSION

Au sein de la population de 15 à 64 ans, Auzon Communauté compte 64,7 % d'actifs ayant un emploi en 2019 contre 60,3 % en 2008. Malgré une augmentation de 4,4 points, cette part reste inférieure à celle du département ou de la CCRHA voisine. A contrario, la part d'actifs sans emplois (chômeurs) est en augmentation (9,3 % en 2019 contre 8,2 % en 2008).

La part des étudiants est en augmentation, alors que celle des retraités est en diminution.

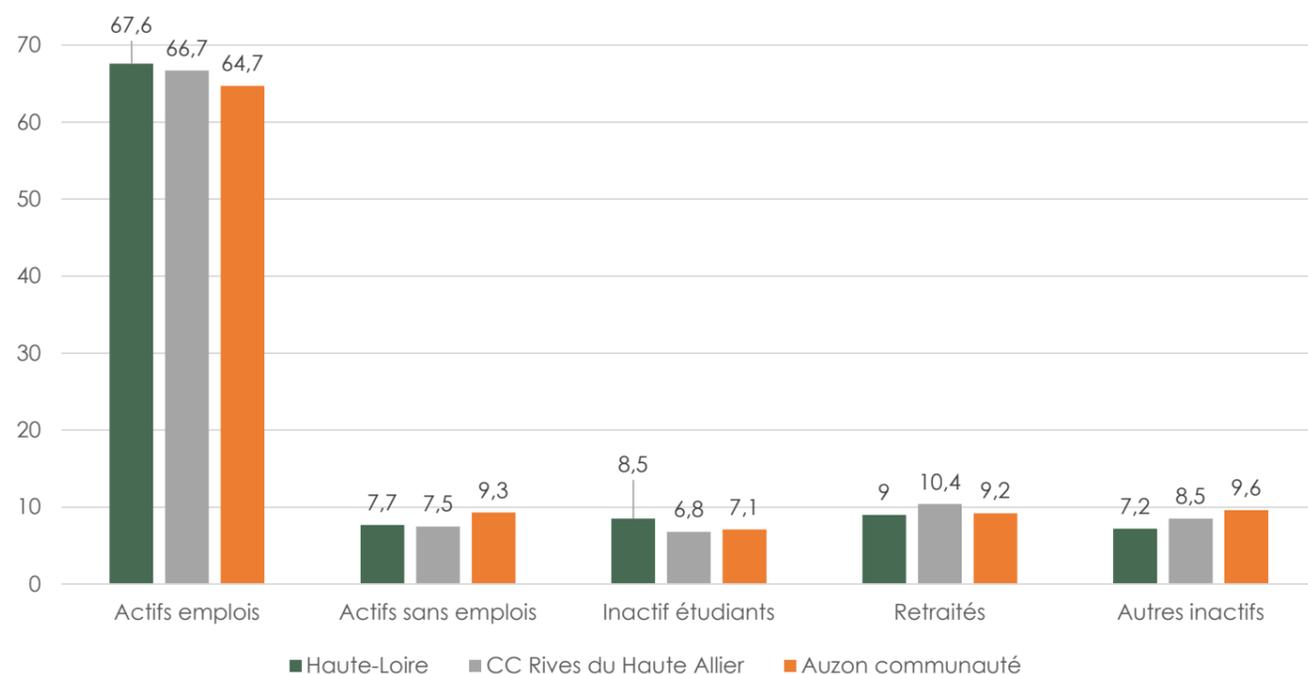


Illustration 18. Comparaison de la population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2019 (%), source Insee 2019

Le taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans de 12,6 % en 2019 est en augmentation depuis 2008 (11,9%).

En 2019, la population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle est majoritairement composée d'ouvriers (35,73 %, part en baisse), ainsi que d'employés (23,73 %, part en augmentation). et de professions intermédiaires (20,28 %, part en hausse).

Parmi ces catégories socioprofessionnelles d'actifs de 15 à 64 ans, celle des ouvriers et des employés connaissent un plus faible taux d'emploi (respectivement 85,4 % et 88,81 %, contre 91,96 % pour les professions intermédiaires, 97,88 % pour les cadres, 92,77 % pour les artisans, commerçants et chefs d'entreprise, et 100 % pour les agriculteurs exploitants).

Une diminution de la part des ouvriers, avec un taux d'emploi faible mais en légère augmentation.

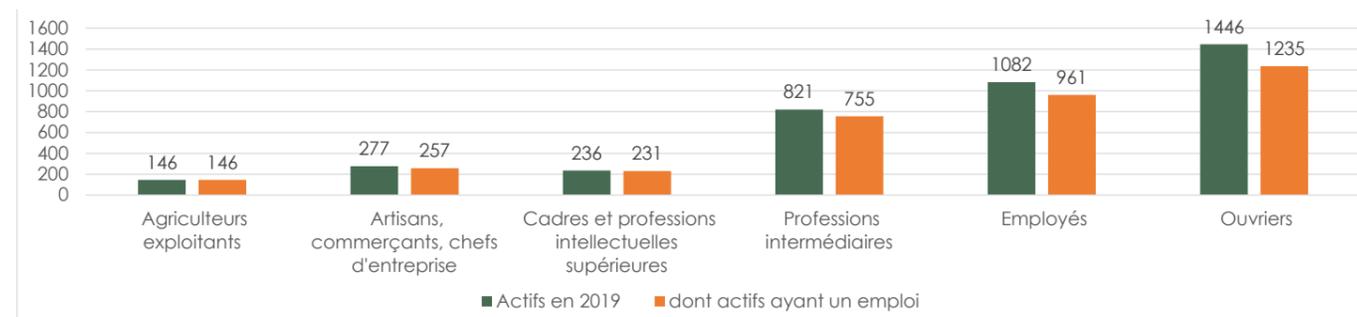


Illustration 21. Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle avec et sans emploi, source Insee 2019

UNE MAJORITÉ DE RETRAITÉS

A l'échelle de la population de 15 ans ou plus, on observe une part importante de retraités (34,7 % contre 33,6 % à l'échelle du département) mais stable entre 2008 et 2019, ainsi qu'une part importante d'ouvriers (18,7 % contre 14,3 % à l'échelle du département) mais en baisse.

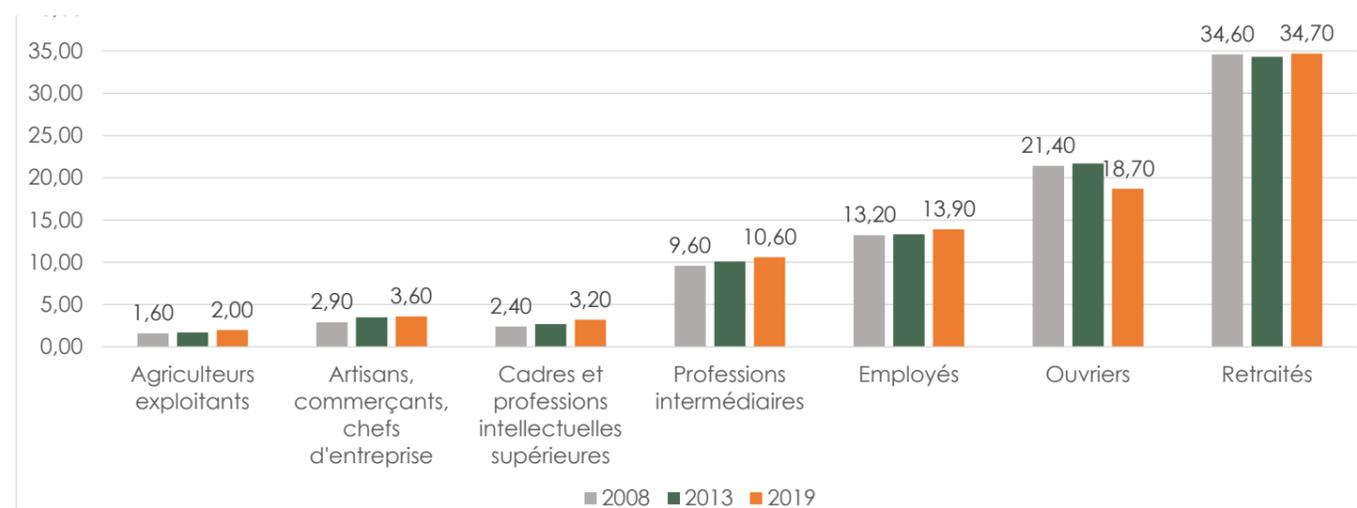


Illustration 19. Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle évolution entre 2008 et 2019 (%), source Insee 2019

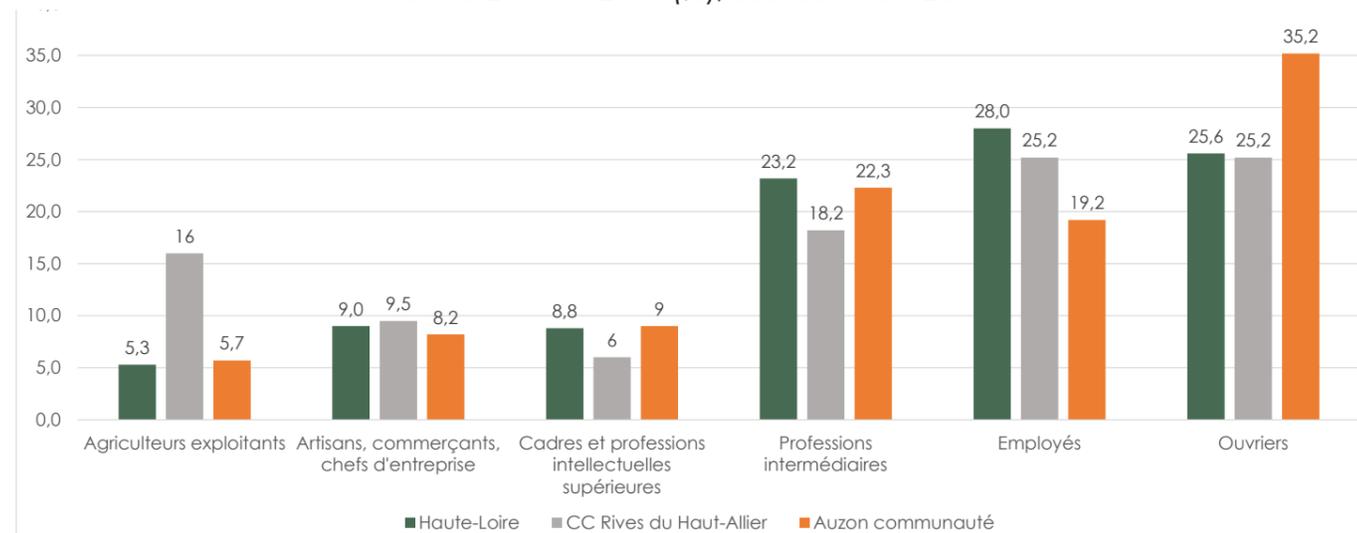


Illustration 20. Emplois par catégorie socioprofessionnelle, comparaison avec le département et CC Rives du Haut-Allier en 2019 (%), source Insee 2019

DES MÉNAGES FRAGILES

La médiane du **revenu** disponible par UC (unité de consommation) à l'échelle d'Auzon Communauté est de 20 500 €, similaire à celle à l'échelle du territoire de Brioude Sud Auvergne (20 420 €) et légèrement inférieure à celle à l'échelle du département (21 000 €). D'autres intercommunalités du département comme la CC du Pays de Cayres et de Pradelles ou celle des Rives du Haut Allier présentent une médiane inférieure (respectivement 19 000 € et 19 390 €).

On observe une disparité entre les communes du territoire, notamment entre Azérat, proche de Brioude et de son pôle d'emplois, et Chambezon située plus à l'écart, en dehors de l'aire urbaine de Brassac-les-Mines.

En outre, selon l'ONPE :

- 29 % des ménages d'Auzon communauté vivent sous le seuil de **pauvreté**, proportion plutôt élevée (25,5 % pour la CCPCP, 28,3 % pour la CCRHA).

A noter, une plus forte part de ménages sous le seuil de pauvreté à l'est du territoire (notamment Champagnac-le-Vieux, Chassignoles et Saint-Vert).

- 23,1 % des ménages d'Auzon communauté sont en situation de **précarité énergétique**.

A noter une part importante (supérieure à 30 %) de ménages en situation de précarité énergétique dans les communes à l'est du territoire (notamment Champagnac-le-Vieux, Chassignoles et Saint-Vert).

- 1 630 ménages sont **éligibles aux aides de l'ANAH** (soit près de 50 % des propriétaires occupants).

A l'échelle du territoire plus de 53 % des ménages éligibles sont des ménages très modestes (871), et à l'échelle de chaque commune, on observe également un nombre de ménages très modestes le plus souvent supérieur au nombre de ménages modestes.

La **part des ménages pauvres** est calculée à partir du nombre de personnes vivant sous le **seuil de pauvreté**. Le seuil de pauvreté est défini par l'Insee à 60 % du niveau de vie médian de la population française. Il correspond à un revenu disponible de 1 102 euros par mois pour une personne vivant seule et de 2 314 euros pour un couple avec deux enfants âgés de moins de 14 ans en 2019.

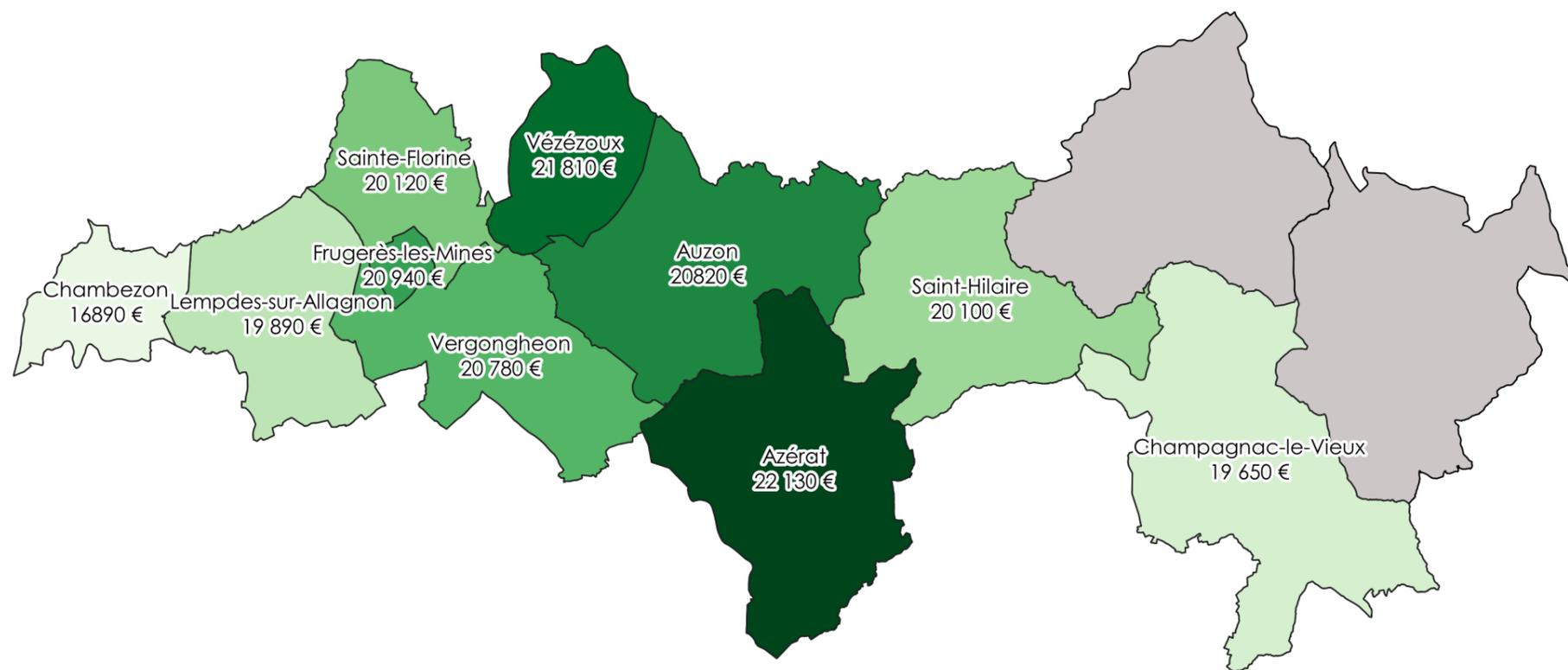


Illustration 22. Médiane du revenu disponible par unité de consommation, source Insee 2019

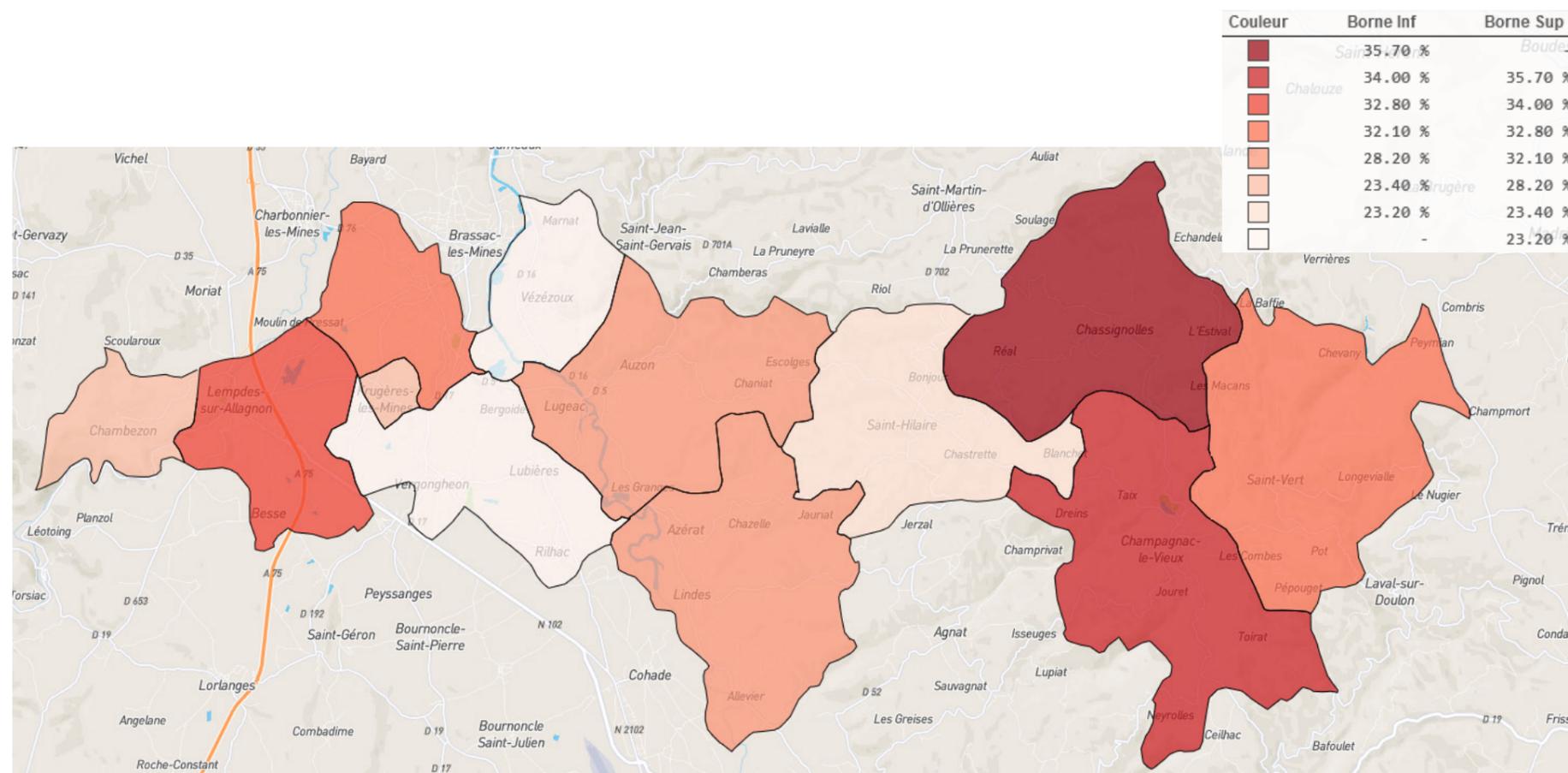


Illustration 23. Part des ménages pauvres par commune, source ONPE 2020

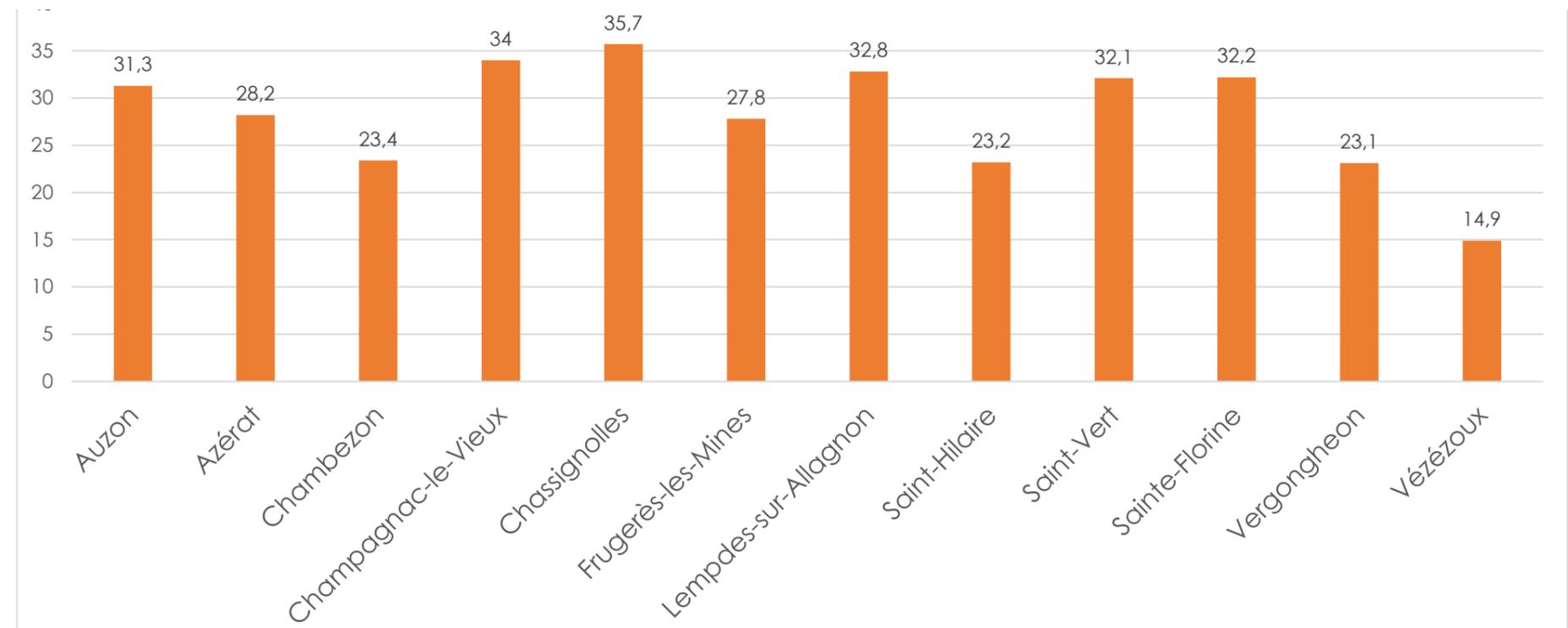


Illustration 24. Part des ménages sous le seuil de pauvreté, source : ONPE 2020

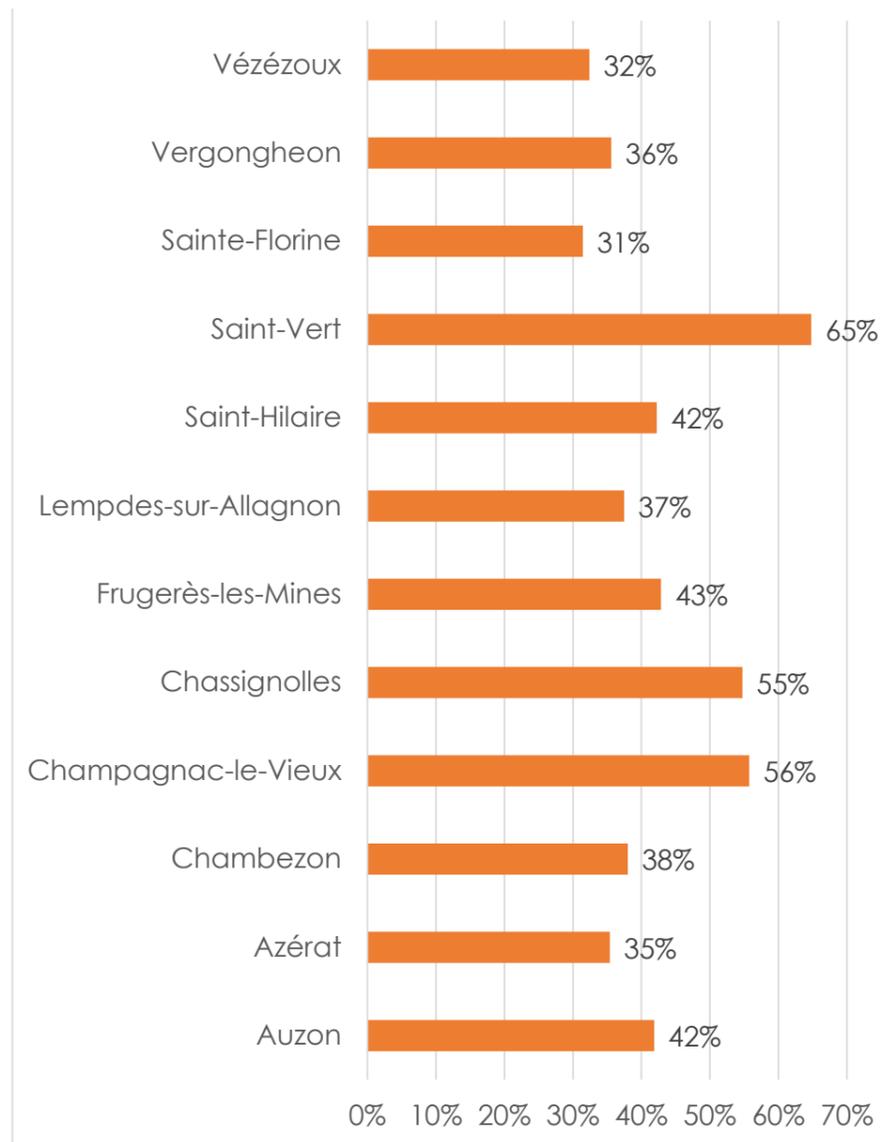


Illustration 25. Part des ménages éligibles aux aides de l'ANAH, par commune, source : ONPE 2020

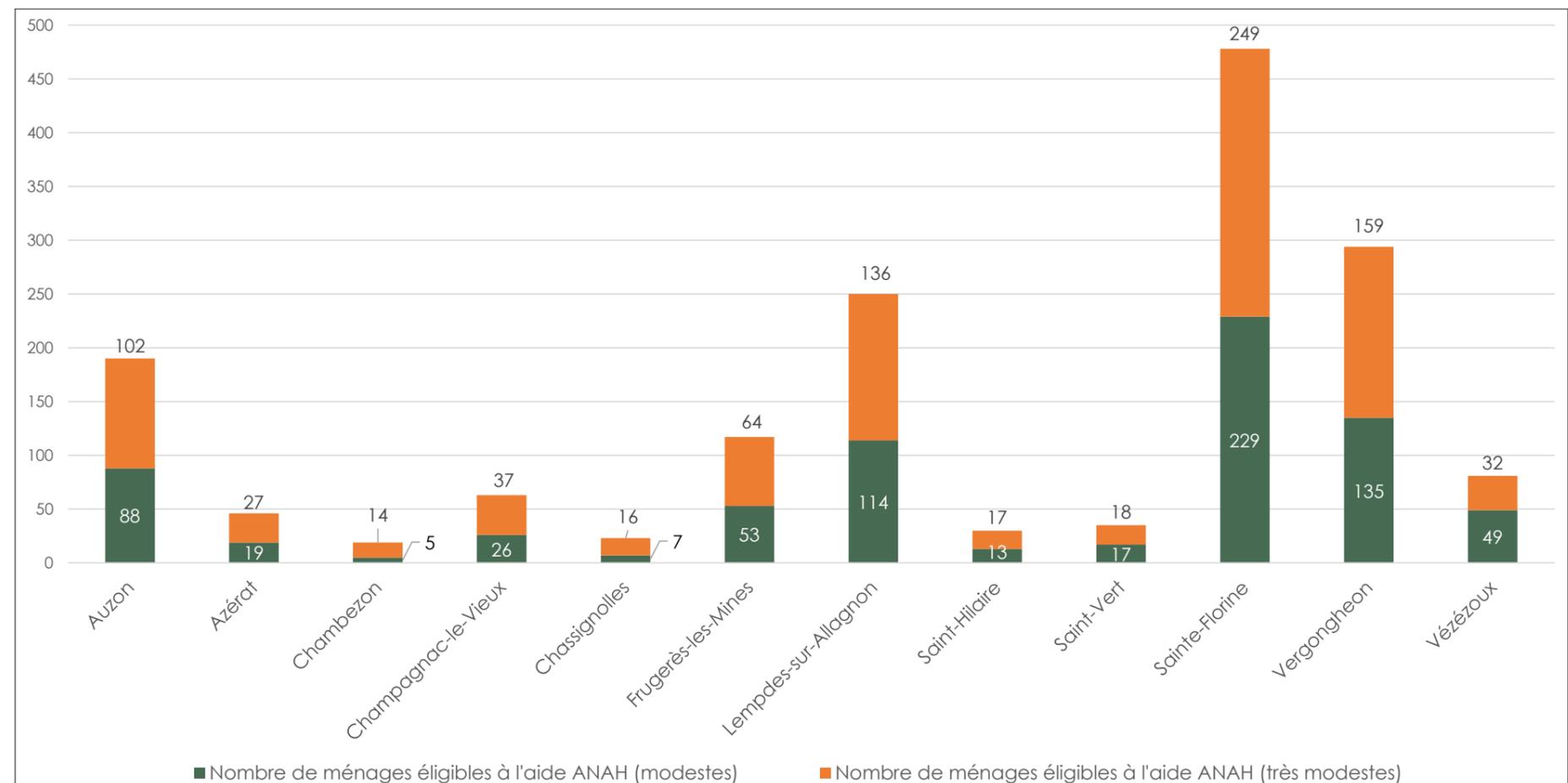


Illustration 26. Nombre des ménages éligibles aux aides de l'Anah, source : ONPE 2020

2.2. TYPOLOGIE DE L'HABITAT

UNE PRÉDOMINANCE DE MAISONS ET DE GRANDS LOGEMENTS

En parallèle de l'augmentation démographique on observe une augmentation du nombre de logements. Sur la période 2008 – 2019, le nombre de logements a augmenté de 410, passant ainsi de 5 658 à 6 067.

On constate qu'en 2019, à l'échelle d'Auzon communauté, 88,5 % des logements sont des maisons (contre 77,5 % à l'échelle du département, mais 89,3 % à l'échelle de la CCRHA) et que cette part est en augmentation.

Les communes situées à l'est du territoire disposent d'un parc de logements presque exclusivement composé de maisons (au-delà de 95 %).

Ce sont les communes de Sainte-Florine, Lempdes-sur-Allagnon, Vergongheon et Auzon, plus à l'ouest, qui bénéficient d'une plus forte mixité de logements, notamment la commune de Sainte-Florine avec un parc de logements composé de 17% d'appartements.

Le parc des résidences principales est majoritairement composé de 4 pièces et plus (76,5 % en 2019 contre 73,9 % à l'échelle du département). La part des 4 pièces est en légère diminution (35,8 % en 2019 contre 37,5 % en 2008), alors que celle des 5 pièces et plus est en augmentation (40,7 % en 2019 contre 38,6 % en 2008).

Les petits logements sont faiblement représentés ; 4,9 % de 1 ou 2 pièces, contre 8,8 % à l'échelle du département. Cette part est quasiment stable entre 2008 et 2019.

Une sous-occupation des résidences principales, notamment les maisons*.

*(40,6 % en 2016 selon l'ABS réalisée en 2020).

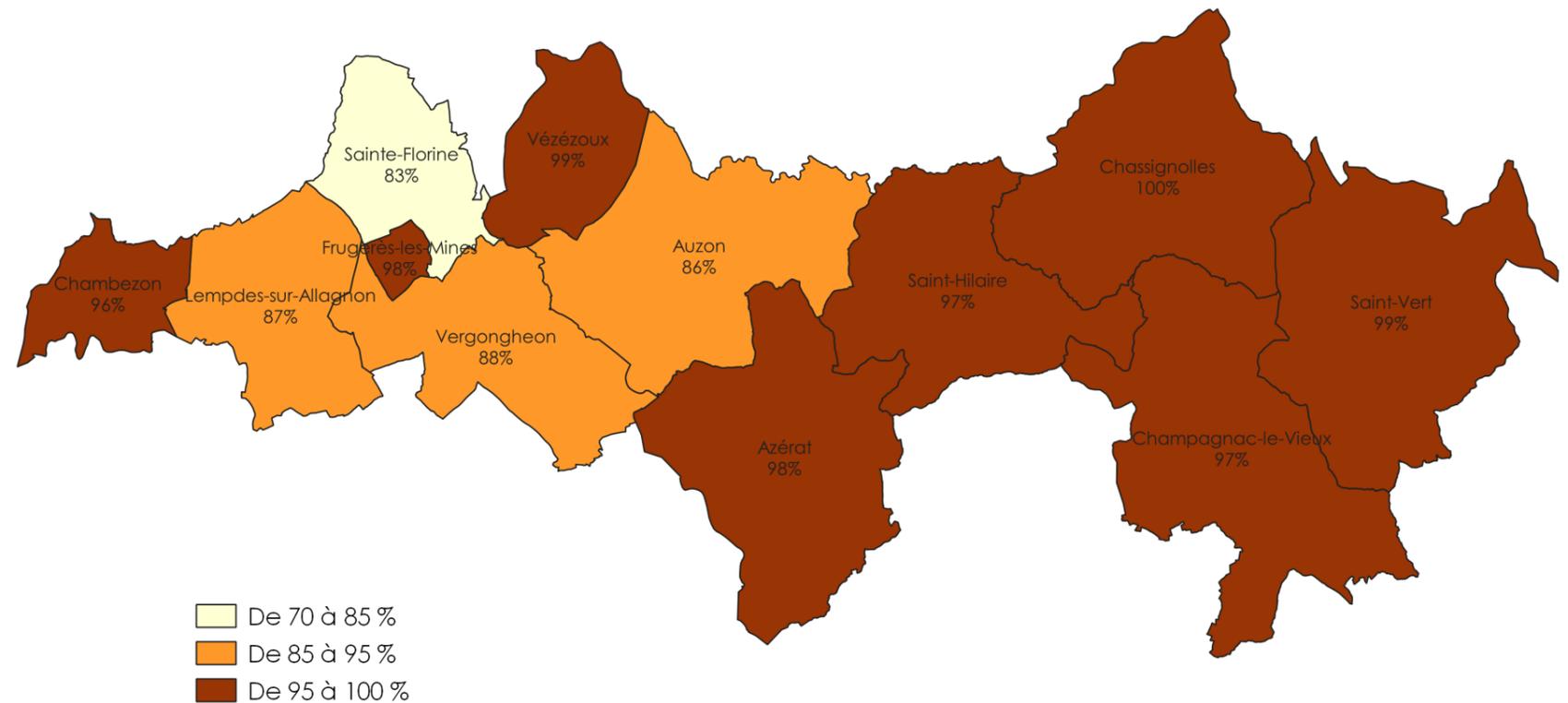


Illustration 27. Part des maisons dans l'ensemble des logements en 2019, source Insee

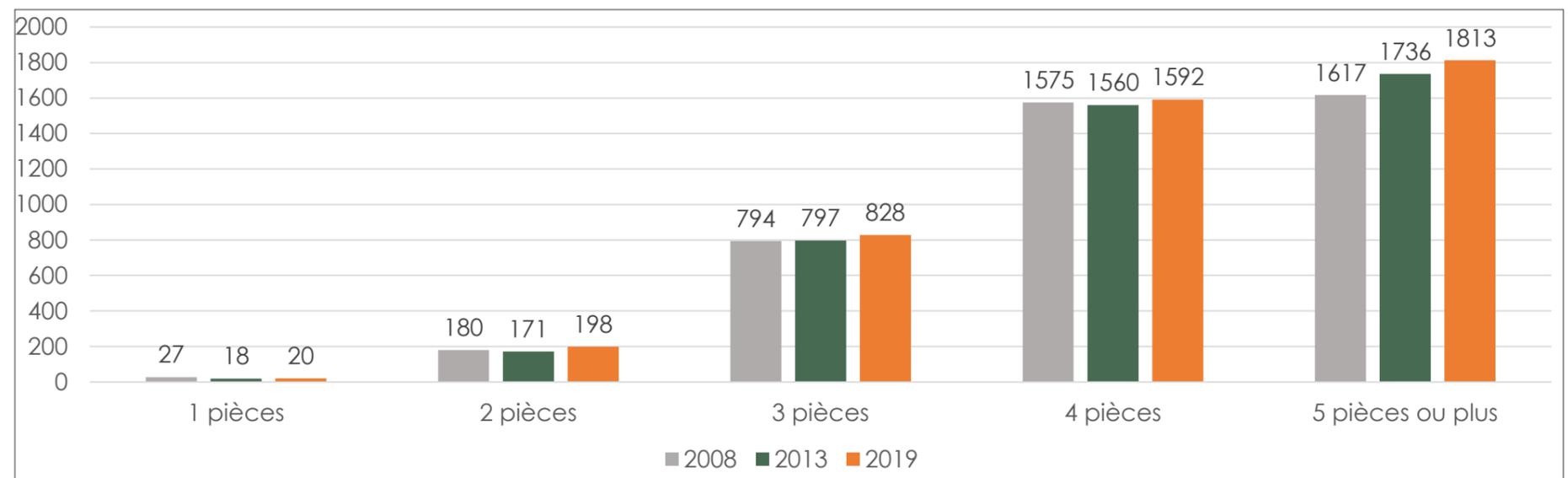


Illustration 28. Évolution de la taille des résidences principales, source Insee 2019

ESSENTIELLEMENT DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

En 2019, le parc de logements d'Auzon communauté est composé de :

- 73,4 % de résidences principales (contre 71,5 % à l'échelle du département et 56,6 % à celle de la CCRHA). Ce taux est relativement stable.
- 10,9 % de résidences secondaires et logements occasionnels (contre 16,1 % à l'échelle du département et 27,2 % à celle de la CCRHA). Ce taux est en diminution (13 % en 2008).

A Saint-Hilaire et à Champagnac-le-Vieux la proportion de résidences principales et de résidences secondaires est relativement similaire. A Chassignolles et à Saint-Vert la proportion de résidences secondaires est supérieure à celle des résidences principales.

Plus de résidences principales à l'ouest du territoire, en partie basse, plus urbaine et à proximité des axes de communication, plus de résidences secondaires à l'est du territoire, en partie haute, plus excentrée et rurale.

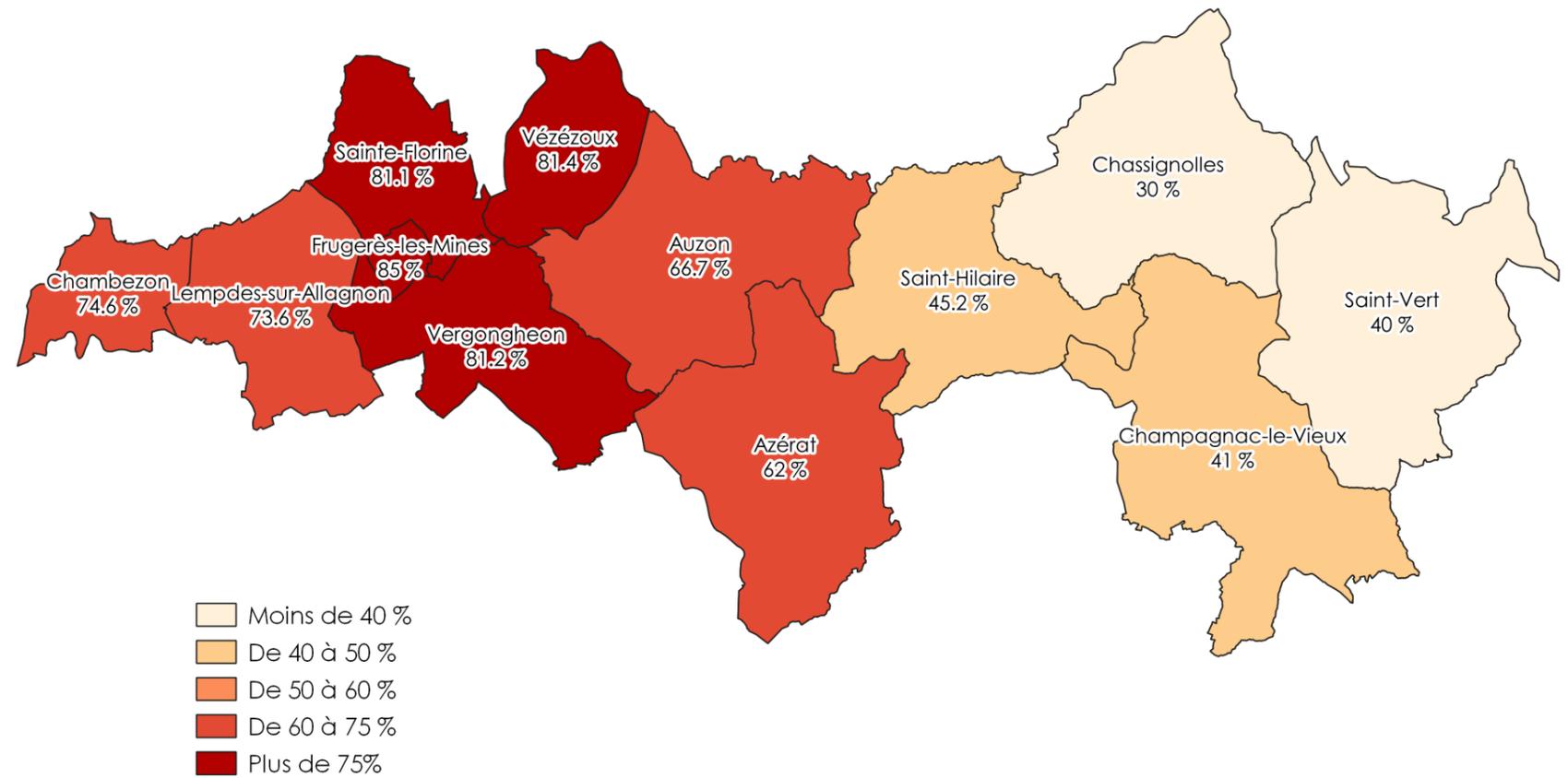


Illustration 29. Part des résidences principales dans l'ensemble des logements en 2019, source Insee

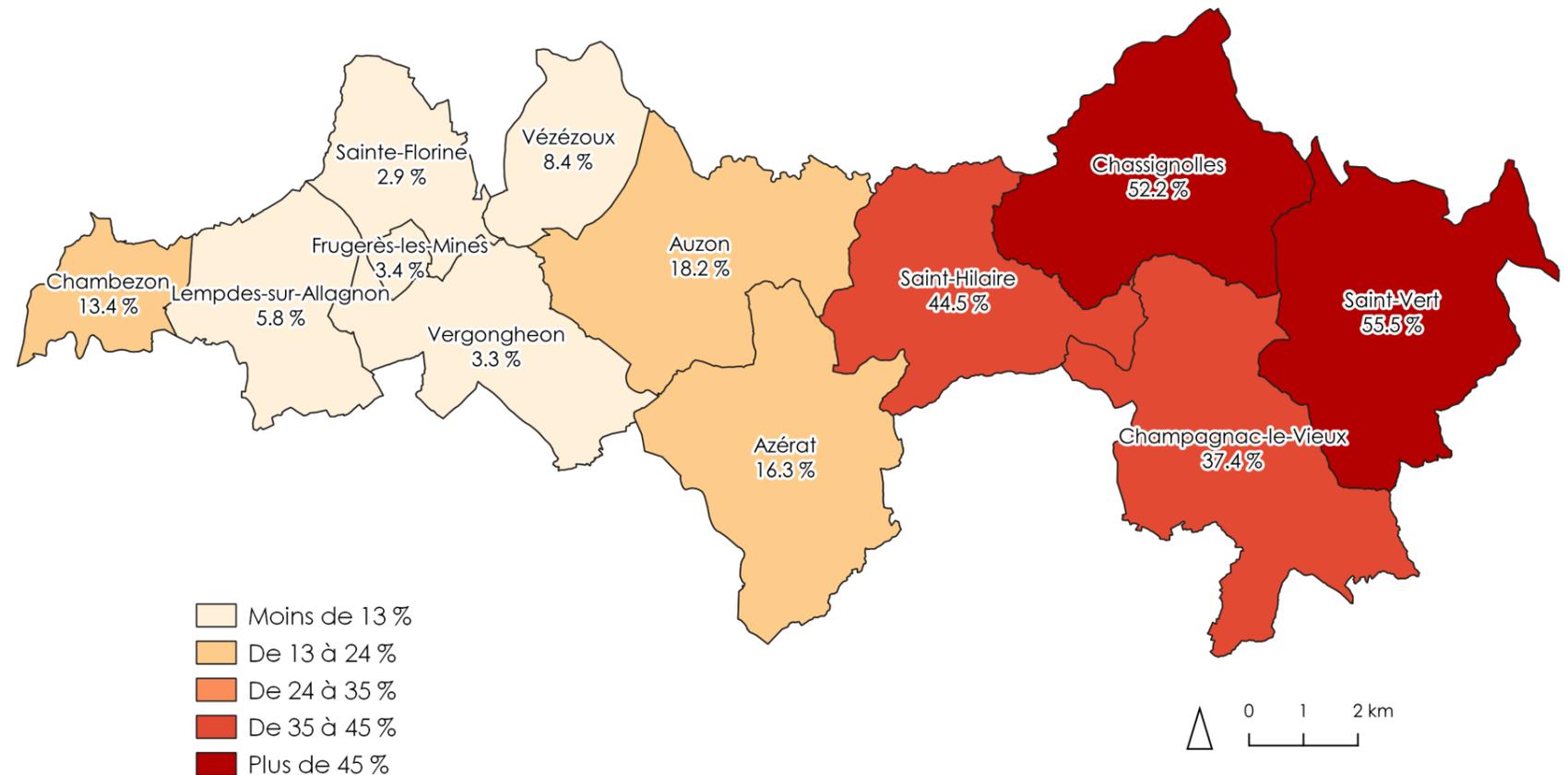


Illustration 30. Part des résidences secondaires dans l'ensemble des logements en 2019, source Insee

D'après l'INSEE, «une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaire ».

UNE PART IMPORTANTE DE LOCATAIRES

En 2019, à l'échelle d'Auzon communauté, 74 % des résidences principales (3 295) sont occupées par leur propriétaire (contre 70 % à l'échelle du département mais 77,5 % à l'échelle de la CCRHA). Ce taux est en légère diminution (74,4 % en 2008).

Les propriétaires occupants (PO) sont très majoritairement représentés (à plus de 80 %) dans les petites communes. Les 4 communes les plus peuplées, à l'ouest du territoire, ainsi que Champagnac, à l'est du territoire, présentent un taux plus faible de PO, inférieur à 80 %.

En 2019, à l'échelle d'Auzon communauté, 24 % des résidences principales sont occupées par un locataire (contre 27,8 % à l'échelle du département mais 18,9 % à l'échelle de la CCRHA). Ce taux est en légère augmentation (23,5 % en 2008).

Ce sont les communes de Sainte-Florine, Lempdes-sur-Allagnon, Vergongheon et Auzon (les plus peuplées, en partie basse, à l'est du territoire) qui présentent les plus fortes parts de locataires, dont une part significative de locataires de logements HLM. La commune de Sainte-Florine est celle qui offre la plus grande diversité en termes de logements, notamment avec un parc de logements locatifs sociaux de 12,4 %.

En 2019, à l'échelle d'Auzon communauté, la part de locataires d'un logement HLM est de 7,2 %, plus importante qu'à l'échelle du département (6,7 %) et encore plus qu'à celle de la CCRHA (3,3 %).

L'OPAC est le principal bailleur social sur le territoire. Son parc se présente sous forme de petites unités, avec très peu de vacance ; mais il s'agit d'un parc fragile, datant majoritairement des années 1960 et ne correspondant plus à la demande, mais avec des loyers compétitifs.

Toutefois, le marché étant détendu, les loyers du parc privé peuvent avoisiner ceux du parc public, avec pour conséquence que les logements locatifs privés peuvent accueillir un public précaire, parfois dans des conditions d'indécence.

Un parc de logements locatifs sociaux conséquent dans les polarités à l'ouest du territoire.

En septembre 2022, le parc social d'Auzon Communauté compte 306 logements, et le taux de vacance est de 3,5%, soit une dizaine de logements seulement (source Auzon communauté).

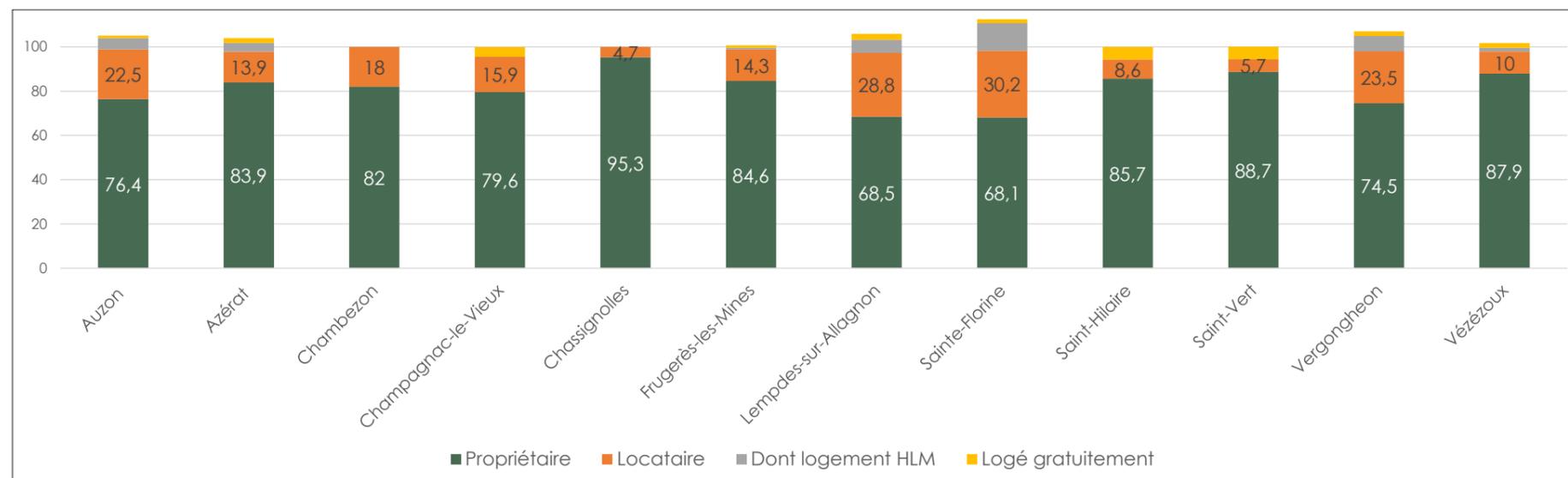


Illustration 31. Résidences principales selon le statut d'occupation par commune en 2019, source Insee

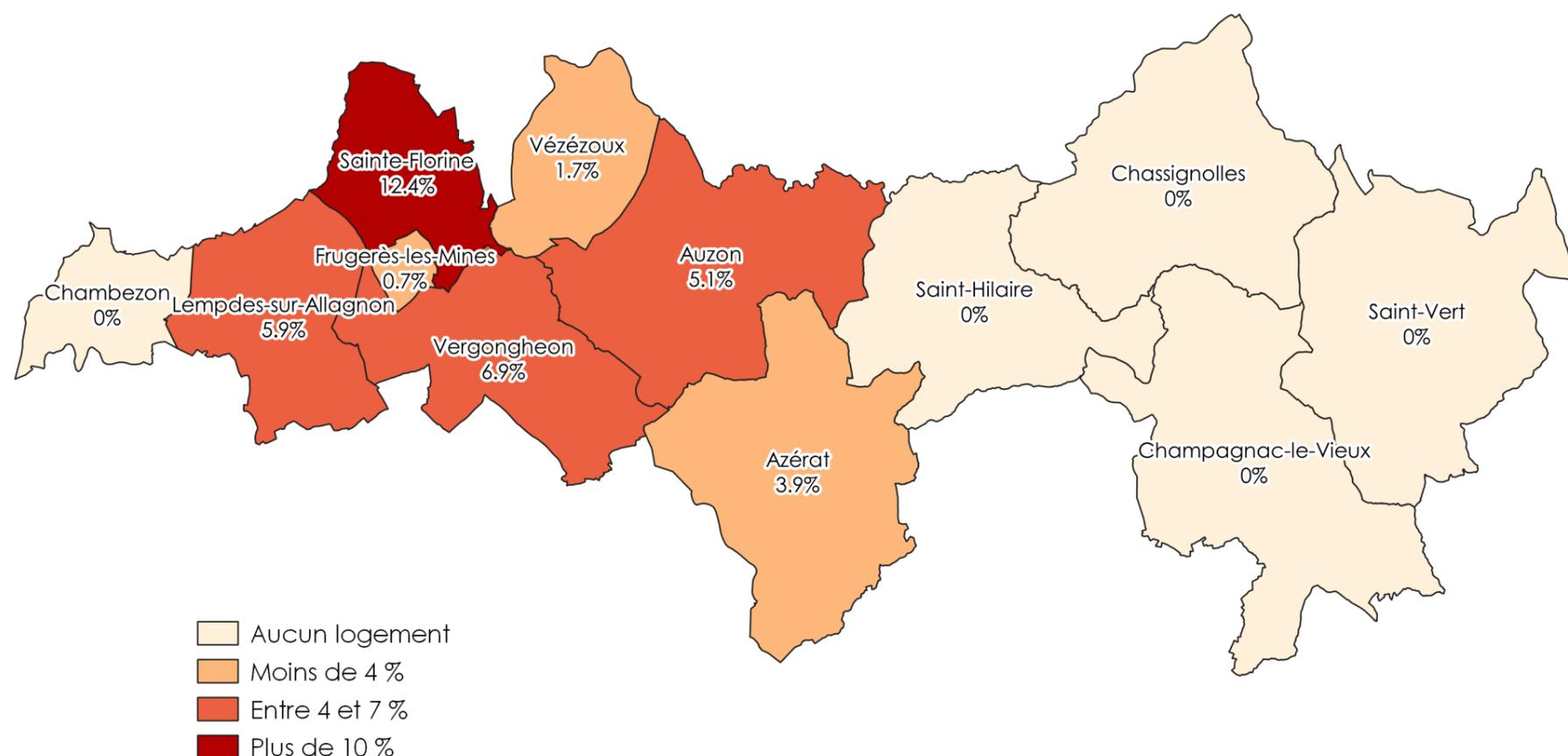


Illustration 32. Part des logements locatifs sociaux dans l'ensemble des logements locatifs en 2019, source Insee

D'après les fichiers fonciers, le territoire accueille 48 **copropriétés** regroupant 116 logements, soit majoritairement des petites copropriétés (seules 3 copropriétés de 15 à 26 logements, localisées à Sainte-Florine). A noter que le registre des copropriétés n'en recense que 4 (1 à Lempdes, 1 à Vézézoux et 2 à Ste Florine). Avec un parc relativement restreint, cette thématique ne constitue pas un réel enjeu sur le territoire d'Auzon communauté.

DE NOMBREUX LOGEMENTS VACANTS

En 2019, le parc de logements d'Auzon communauté est également composé de 15,7 % de logements vacants (contre 12,4 % à l'échelle du département et 16,6 % à celle de la CCRHA). Ce taux assez élevé est en augmentation (13 % en 2008) comme à l'échelle du département ou de la CCRHA.

Cependant, selon le rapport établi par ENEDIS concernant les logements inoccupés sur les années 2017-2021, une diminution de 40% de sites inoccupés est constatée.



Illustration 33. Nombre de sites résidentiels inoccupés sur Auzon communauté, source ENEDIS Rapport indicateurs logements inoccupés 2017-2021

Les communes les plus touchées par la vacance, avec un taux qui dépasse 18 %, sont Lempdes-sur-Allagnon et Champagnac-le-Vieux. Les moins touchées, avec un taux inférieur à 6 % (vacance conjoncturelle nécessaire au renouvellement), sont Azérat et Saint-Vert.

Une vacance répartie sur le territoire à mettre en lien avec les caractéristiques du parc bâti (type de logement et état) notamment en centre bourg, avec un nombre en diminution sur les 2 dernières années.

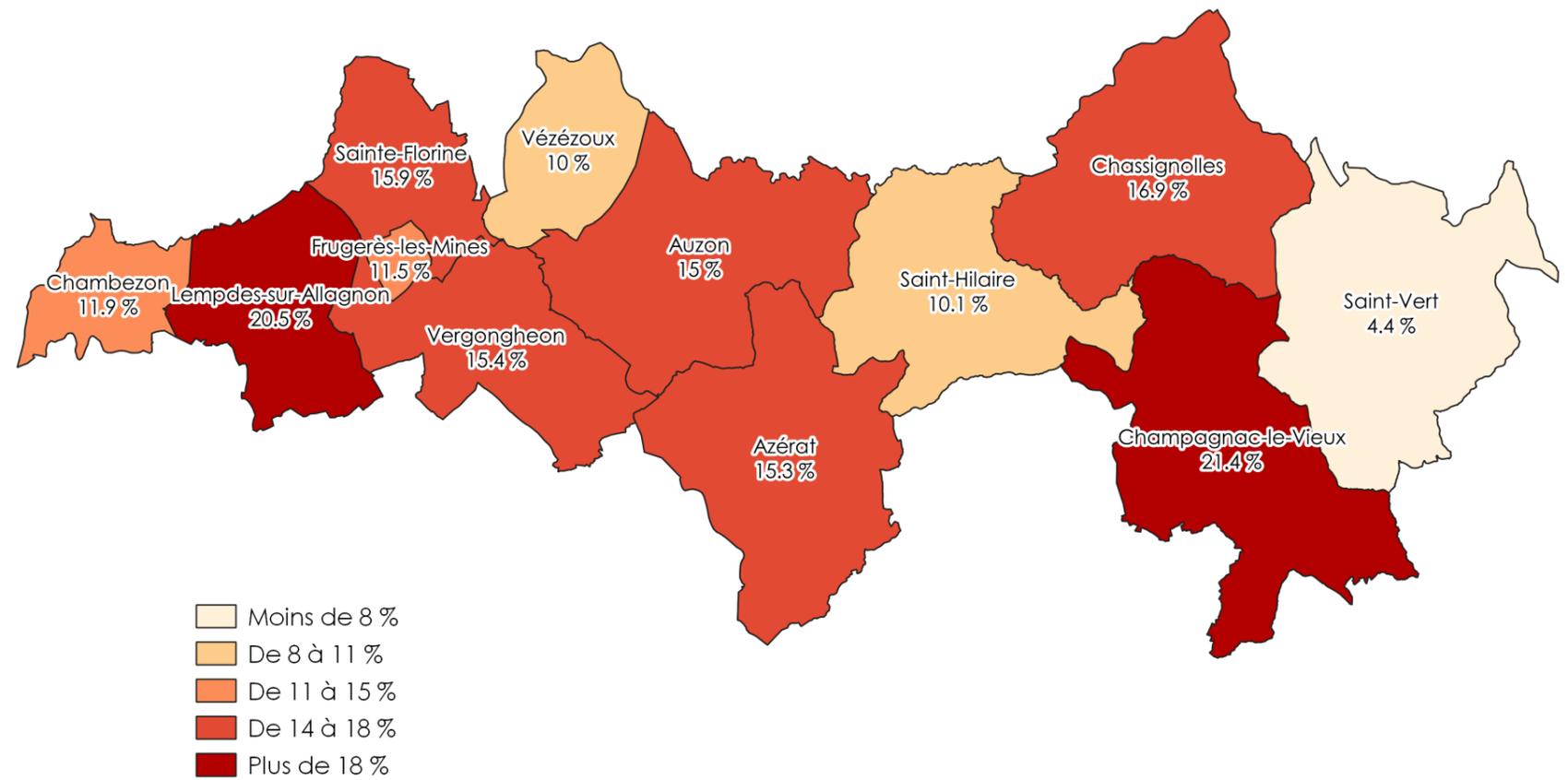


Illustration 34. Part des logements vacants dans l'ensemble des logements en 2019, source Insee RP 2019.

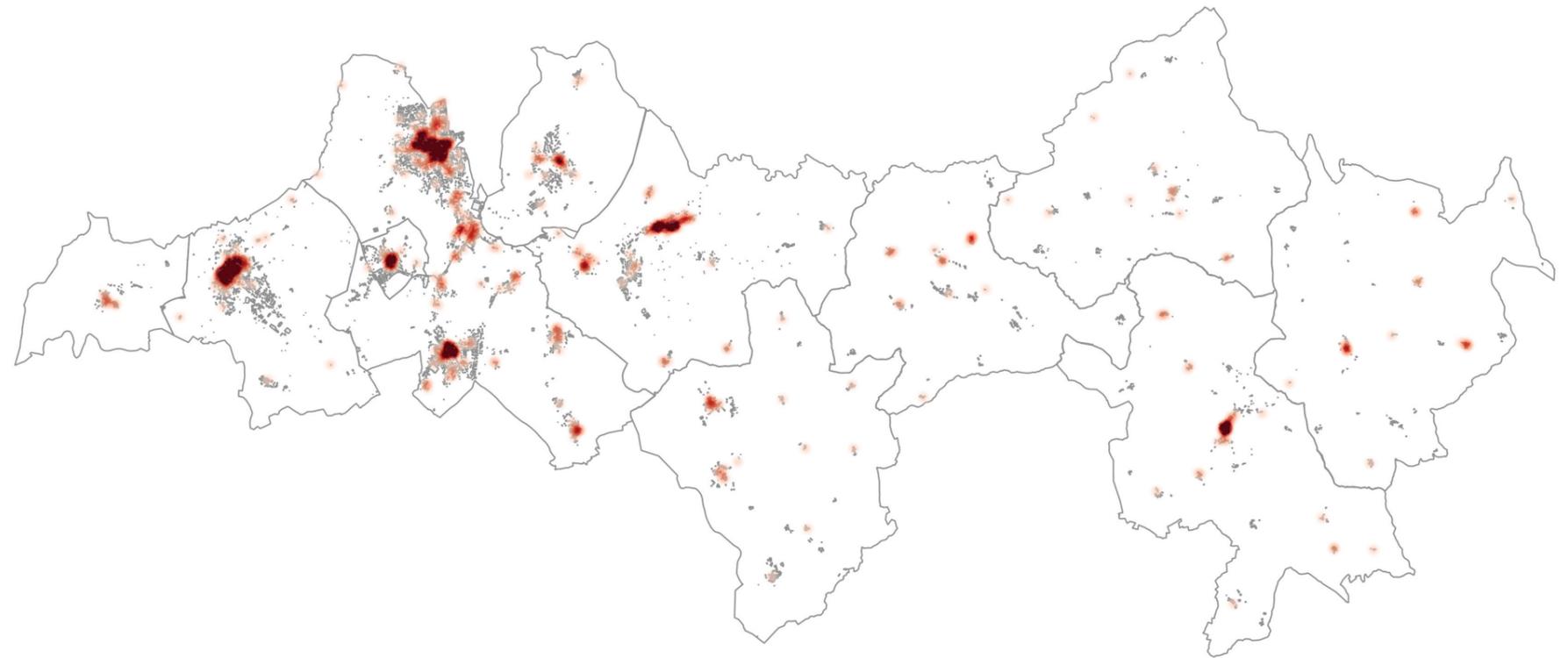


Illustration 35. Concentration de logements vacants sur Auzon communauté en 2021, source Fichiers Fonciers traités par le Cerema, DGFIP DGALN. Réalisation CDHU 2022.

LES DÉFINITIONS DE LA VACANCE

Le logement vacant est un logement inoccupé pendant une certaine durée. Néanmoins, selon les bases de données, la définition du logement vacant a des nuances. Ceci a des répercussions sur le traitement des données, et le travail d'analyse. Deux bases de données principales sont mobilisées pour l'étude : les données de l'INSEE et les données fiscales.

Définition de l'INSEE :

Est considéré comme vacant un logement inoccupé et :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.).

Précision et fiabilité : Les données INSEE sont fondées sur des données déclaratives (recensement de la population) et sur un traitement statistique. Elles sont localisées à la commune. « Les effectifs supérieurs à 500 peuvent normalement être utilisés en toute confiance. Les effectifs inférieurs à 200 doivent être maniés avec précaution, car, en raison de l'imprécision liée au sondage, ils peuvent ne pas être significatifs. Les comparaisons entre territoires de petites tailles sont à proscrire. »

Définition des impôts :

Est considéré comme vacant un logement à usage d'habitation :

- ayant des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipements sanitaires...) mais qui est vide de meubles ou avec un mobilier insuffisant pour en permettre l'habitation ;
- vacant depuis 1 an (taxe sur les logements vacants - en zone tendue) ou 2 ans (taxe d'habitation sur les logements vacants - en zone détendue) consécutifs au 1er janvier de l'année d'imposition ;
- occupé moins de 90 jours consécutifs dans l'année.

Précision et fiabilité : Les données issues des impôts (Fichiers Fonciers, LOVAC, 1767Biscom) sont des données déclaratives. Leur fiabilité est soumise à la déclaration d'impôt des propriétaires. Elles sont localisées à la parcelle.

Un questionnaire sur les logements vacants a été transmis aux propriétaires de logements vacants identifiés dans les fichiers LOVAC. Il est apparu que nombre de ces logements identifiés comme vacants ne l'étaient pas au moment de l'enquête, ce qui montre la limite de ces données, qu'il s'avère nécessaire de croiser avec des données de terrain ou la connaissance des élu.e.s si l'on veut une approche à la parcelle.

Les observations sur le **terrain** peuvent en effet s'écarter des estimations statistiques ou fiscales de la vacance.

Elles s'appuient sur des signes extérieurs, qu'il convient de savoir interpréter. Des volets fermés ou un panneau « A vendre » n'indiquent pas systématiquement un logement vacant. Pour sortir des a priori, des signaux faibles peuvent faciliter le repérage de situations de vacance, à croiser avec la connaissance des élu.es et les données fiscales :

- 1) Système renforcé de fermeture de la maison (planche en bois, parpaing, etc.) ;
- 2) Absence d'entretien des jardins et propagation de la végétation sur le bâti ;
- 3) Dégradation du bâti (entretien, vitre, toit, etc.) ;
- 4) Détérioration des boîtes aux lettres (fermeture, courrier, dégradation, etc.).

Le travail de terrain permet de confronter ces données à :

- une situation présumée (observation) ou connue (connaissance locale des élu.e.s, technicien.ne.s et habitant.e.s), plutôt que déclarée ;
- une observation récente (2022), plutôt qu'à une donnée datée (2021 pour les données fiscales, 2019 pour les données INSEE).

Toutefois, les observations sur le terrain ont lieu à un instant T et sont donc potentiellement faussées (on parle alors de « vacance présumée »).

Dans le cadre de la présente étude, le repérage de terrain n'est pas réalisé de manière systématique dans l'espace, mais s'est concentré sur les bourgs d'Auzon, Sainte-Florine, Lempdes-sur-Allagon et Champagnac-le-Vieux, identifiés à enjeux.



Sainte - Florine



Champagnac-le-Vieux



Auzon

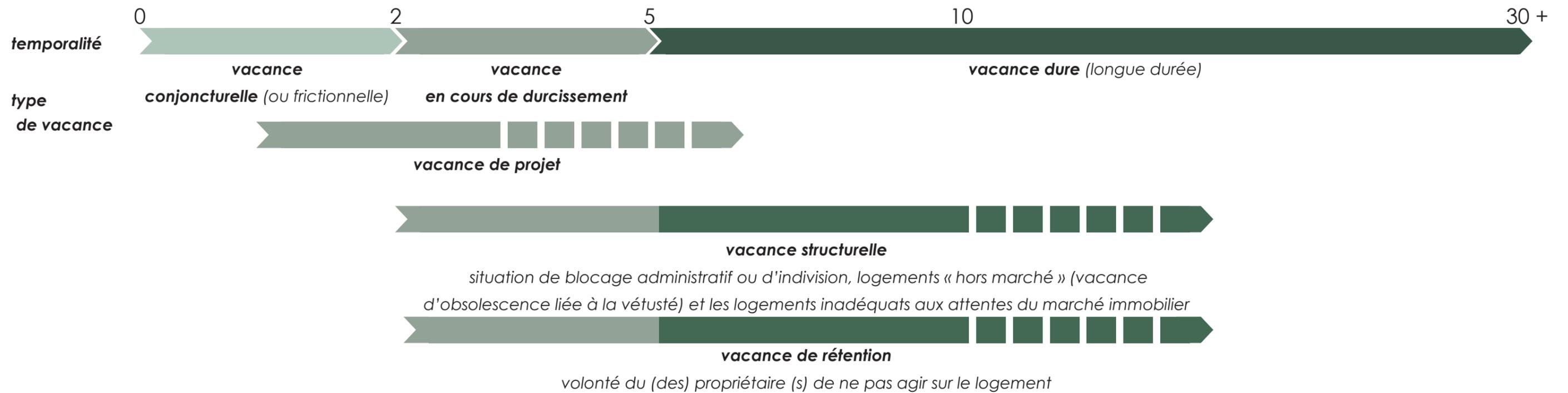


Lempdes-sur-Allagon

La notion de vacance se décline autour de plusieurs concepts qui expliquent différents types de vacance selon :

- la durée de l'inoccupation ;
- la cause de l'inoccupation.

Dans certains cas, ces deux aspects peuvent se recouper :



La vacance peut être à l'origine de dégradations allant progressivement jusqu'à la ruine des bâtiments. Ponctuellement, les biens vacants peuvent être squattés, ce qui peut engendrer davantage de dégradation, et exposer les occupants à des risques.

ENQUÊTE LOGEMENTS VACANTS : DES LOGEMENTS VACANTS EN MAUVAIS ÉTAT

L'enquête sur la vacance a été menée auprès de 760 propriétaires. Ont été contactés par courrier les propriétaires de logements vacants identifiés à partir de la base de données LOVAC 2021. Les réponses au questionnaire ont été récoltées entre le 7 septembre et le 13 octobre 2022 (formulaire papier ou en ligne). 40 envois n'ont pas aboutis (soit une base de 720 questionnaires).

- 140 répondants, soit 19 % des personnes contactées.
- 78 réponses (55% des répondants) concernant des logements effectivement vacants (15 via le questionnaire en ligne et 63 par courrier). 62 réponses (44% des répondants) concernant des logements non vacants.
- Seuls les propriétaires de logements effectivement vacants ont répondu. Les répondants n'ont pas systématiquement répondu à l'ensemble des questions.

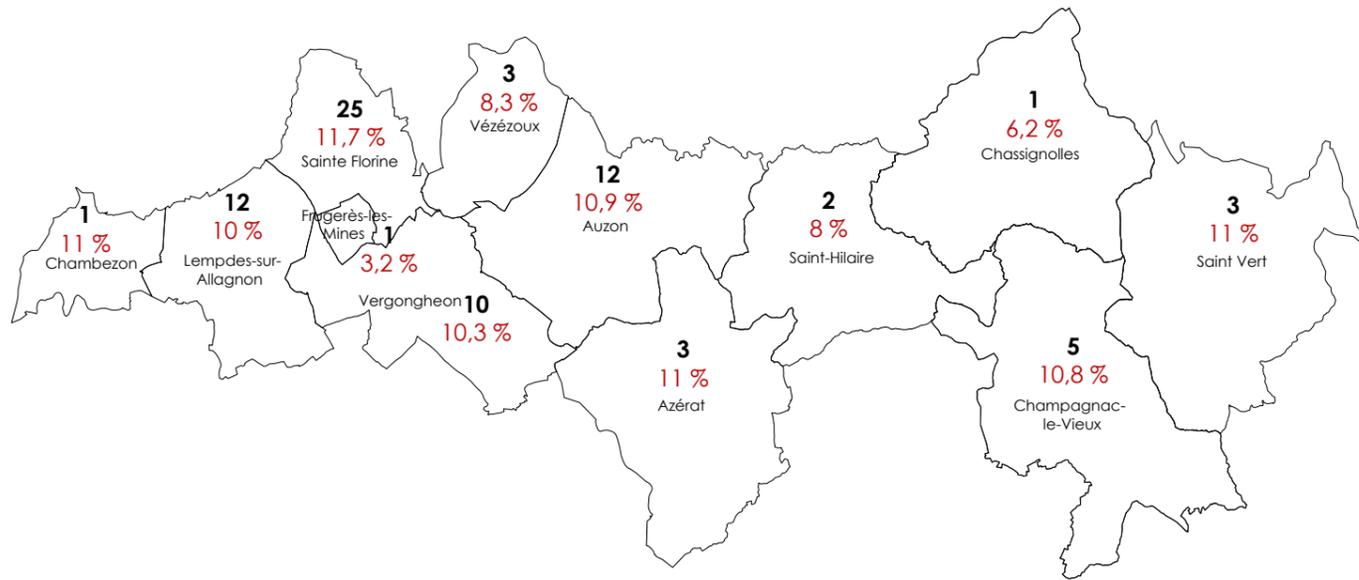
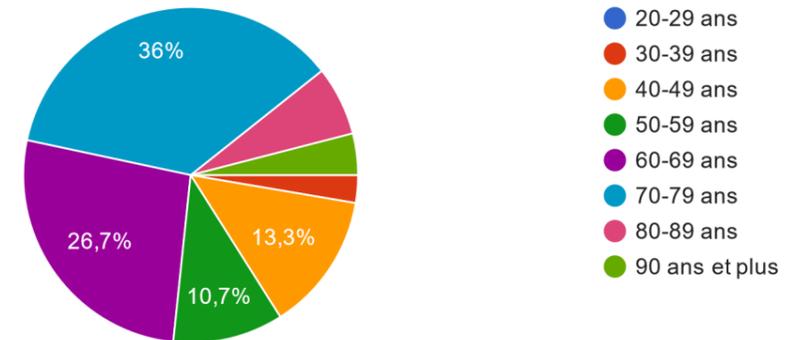


Illustration 36. Nombre et taux de réponses au questionnaire pour des logements effectivement vacants à l'été 2022, par commune, réalisation CDHU 2022.

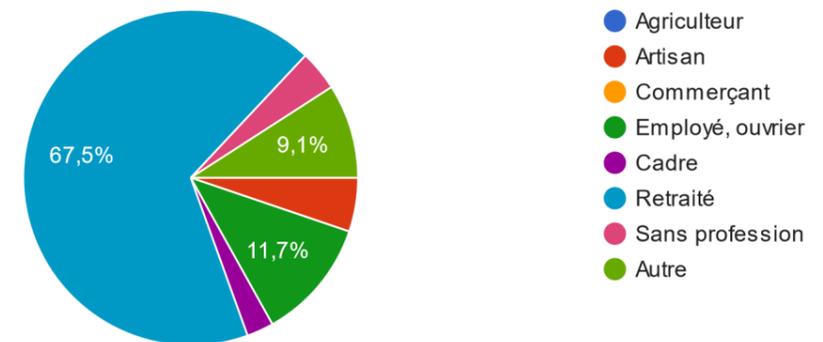
LE PROFIL DES ENQUÊTÉS

Les propriétaires des logements vacants sont majoritairement des retraités (67,5 %), appartenant à la tranche d'âge des 60-79 ans (62,7 %) et n'ont pour la plupart jamais bénéficié d'aides (95,9 %).

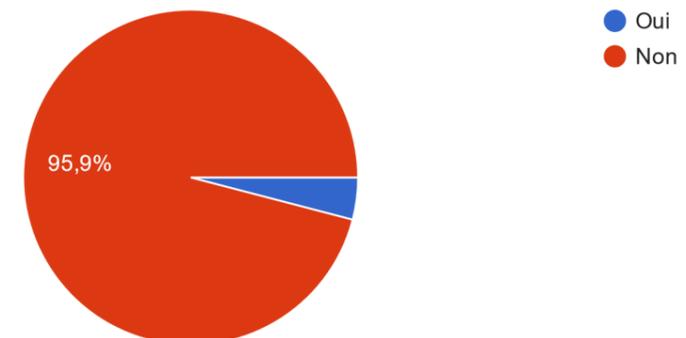
« Dans quelle tranche d'âge vous situez-vous ? » Total : 75 réponses



« Quelle est votre profession ? » Total : 77 réponses



« Avez-vous déjà bénéficié d'une subvention de l'ANAH ? » Total : 74 réponses



LES TYPES DE BIENS VACANTS

47,3 % des biens concernés sont des maisons individuelles, et 40,5 % sont des maisons de ville tandis que 8,1 % sont des appartements ou immeubles de plusieurs appartements. Au total, pratiquement l'intégralité des logements vacants sont des maisons de ville ou des maisons individuelle : 87,8 %.

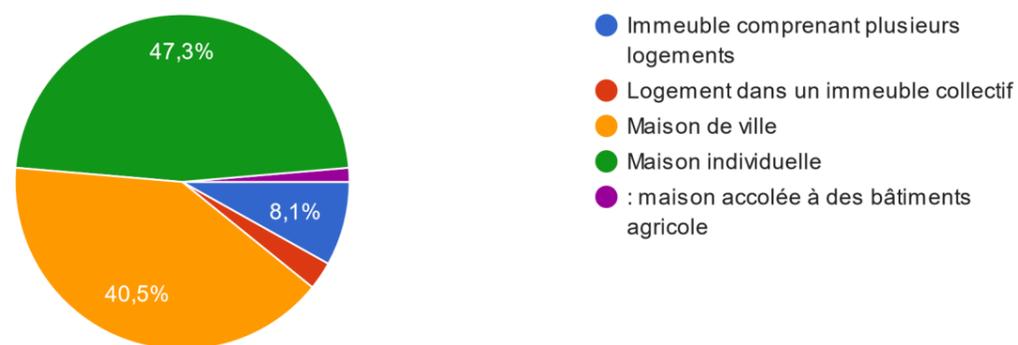
Ce sont des logements très anciens : 86,1 % des propriétaires indiquent que leur bien vacants a été construits avant 1949, et 8,3 % entre 1949 et 1975. Près de 94.4 % sont donc antérieurs aux premières réglementations thermiques.

En conséquence, le niveau de confort y est assez faible : seuls 50 % des logements concernés disposent de WC à l'intérieur du logement, et 40 % disposent d'une salle de bain ou d'une salle d'eau. 50 % ne disposent ni de WC à l'intérieur du logement ni de salle de bain, ni de chauffage central.

La vacance touche en premier lieu les biens très anciens, et concerne des logements vétustes.

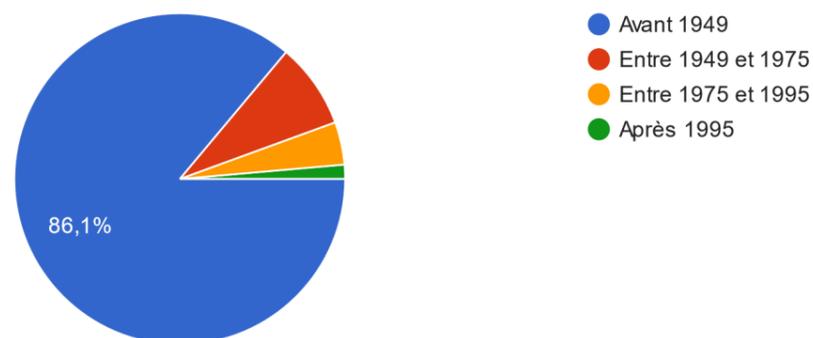
Une vacance qui concerne des maisons de ville ou individuelles

« *Quel est le type de bâtiment concerné ?* » Total : 74 réponses



Une vacance qui concerne des biens très anciens

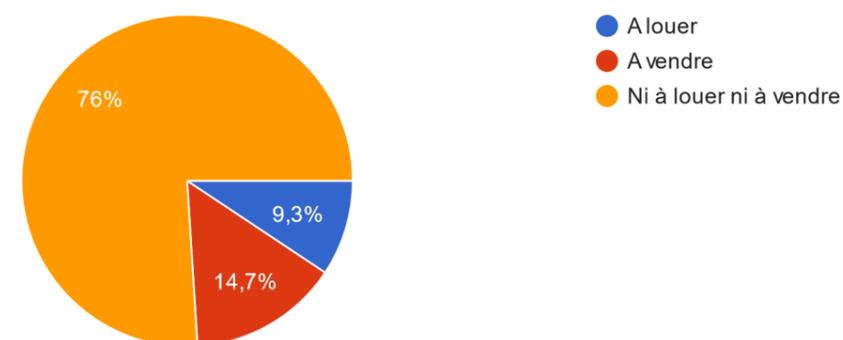
« *Quelle est l'année de construction du logement ?* » Total : 72 réponses



On observe un phénomène de vacance structurelle : en effet 76 % des répondants déclarent que le logement vacant n'est ni à louer ni à vendre. Cela illustre bien l'attachement à la propriété qu'ont les gens sur le territoire, et un phénomène de rétention de la part des propriétaires. Quand les propriétaires ne bloquent pas le logement, ils souhaitent le vendre plutôt que le louer : 14,7 %.

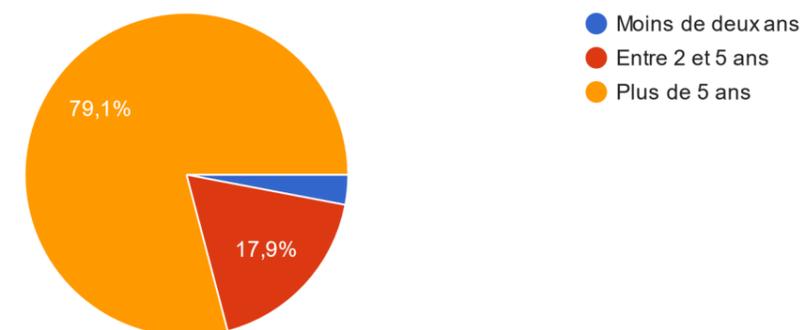
Des logements qui ne sont pas sur le marché immobilier

« *Quelle est la situation actuelle du logement ?* » Total : 75 réponses



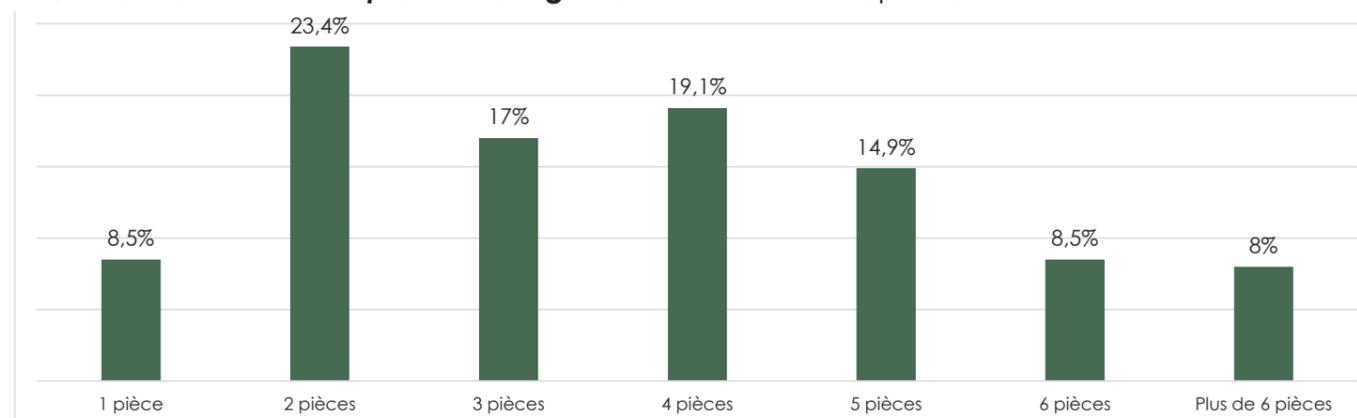
Une vacance structurelle

« *Depuis quand ce logement est-il vacant ?* » Total : 67 réponses



Des logements avec peu de pièces

« *Quel est le nombre de pièces du logement ?* » Total : 47 réponses



LES RAISONS DE LA VACANCE

62,8 % des répondants justifient la vacance de leur bien par le fait que le logement est inhabitable. 23,1 % des répondants souhaitent garder le bien dans leur famille (pas de sortie de vacance envisagée dans l'immédiat).

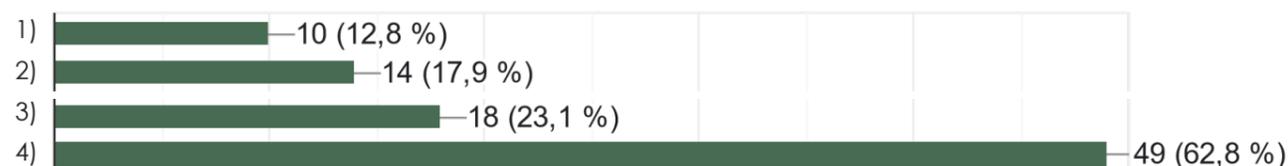
Une autre raison de la vacance invoquée par les propriétaires est à 12,8 % liée à un projet de location ou de vente qui n'a abouti pas et 17,9 % souhaitent mettre en vente ou en location leur bien (une sortie de la vacance est envisagée, mais à une échéance inconnue).

Seuls 9 % des répondants invoquent une raison « autre » liée la nécessité de réaliser travaux, des problèmes d'indivision, des changements d'usage du local.

Des logements "inhabitables"

« Quelles sont les raisons de la vacance du bien ? » Total : 78 réponses (plusieurs réponses possibles)

- 1) Je ne parviens pas à le louer ou à le vendre.
- 2) Je prévois de le louer ou de le vendre.
- 3) Je souhaite le garder dans ma famille.
- 4) Le logement est inhabitable en l'état.



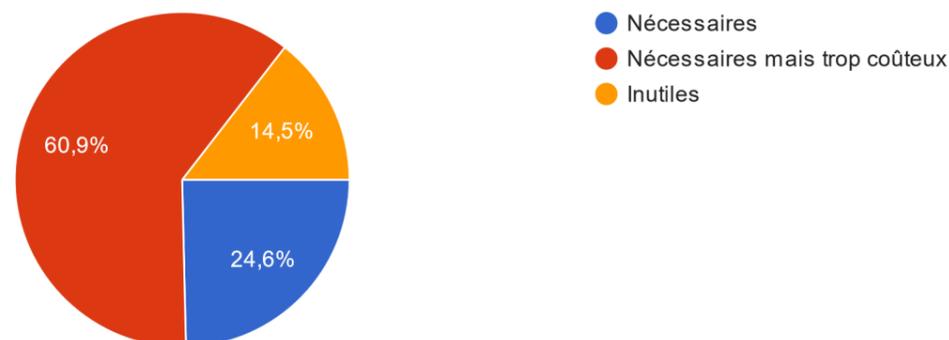
DES PROPRIÉTAIRES ENCLINS A RÉALISER DES TRAVAUX ?

Des travaux jamais réalisés

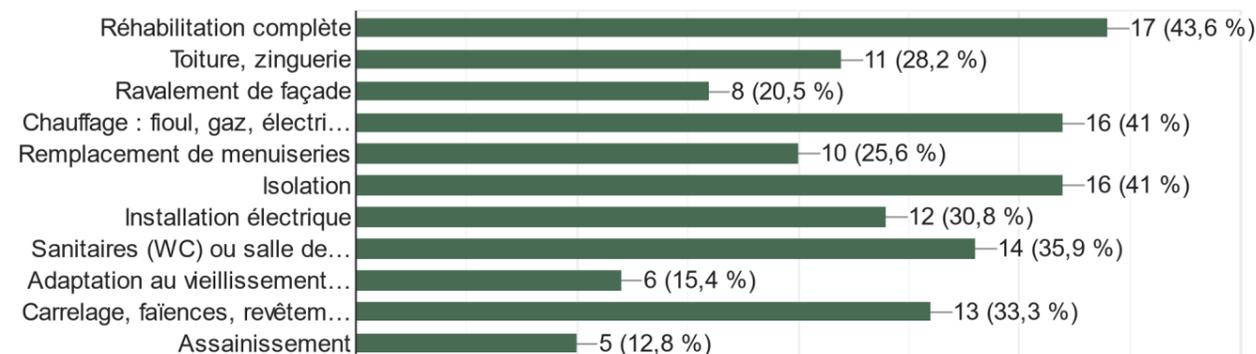
Plus de la moitié des répondants disent ne jamais avoir fait de travaux (57,1 %). Ceux qui en ont fait ont essentiellement refait la toiture ou changé les menuiseries.

Plus de la moitié (60,9 %) estiment que les travaux sont nécessaires mais trop coûteux, dont la moitié qui souhaiteraient réhabiliter complètement le bien.

« Estimez-vous que des travaux sont : » Total : 69 réponses



« Quel type de travaux envisagez vous ? » Total : 39 réponses



Les propriétaires qui souhaitent faire des travaux, privilégient une réhabilitation totale (43,6 %), ainsi qu'un changement de chauffage et d'isolation pour 41 %.

Ensuite viennent des travaux au niveau des sanitaires (35,9 %) et des travaux de revêtement (33,3 %). Enfin les propriétaires envisagent des travaux d'installation électrique (30,8 %) et de toiture (28,2 %).

Les travaux de ravalement de façades, d'adaptation au vieillissement et d'assainissement n'arrivent qu'au dernier plan.

Des biens mis en location après réalisation des travaux

« Quelle sera la destination du bien après travaux ? » Total : 39 réponses



Une majorité de propriétaires souhaitant réaliser des travaux ont la volonté de mettre leur bien en location par la suite. La plupart des biens qui pourraient être loués après travaux sont situés sur la partie basse du territoire, sur les communes les plus grandes et les plus urbaines : Sainte-Florine, Vergongheon et Lempdes-sur-Allagnon.

Commune concernée	Nombre de logements qui seront mis à la location après travaux
SAINTE-FLORINE	7
VERGONGHEON	5
LEMPDES SUR ALLAGNON	4
AUZON	1
VEZEZOUX	1
AZERAT	1
SAINT-HILAIRE	1
SAINT-VERT	1
CHAMPAGNAC LE VIEUX	1

Seulement 15,4 % des propriétaires souhaitent le mettre en vente après travaux et 10,3 % souhaitent l'occuper en résidence principale après travaux.

Les autres propriétaires souhaitent le conserver en résidence secondaire, ou bien en faire un gîte, mais aussi le conserver pour un usage de stockage etc.

2.3. HABITABILITÉ DES LOGEMENTS

UN PARC DE LOGEMENTS VIEILLISSANT

Comme à l'échelle nationale (49,4 %), la majorité des logements du territoire occupés en résidence principale ont été construits entre 1946 et 1990 (48,5 %), témoignant du développement notamment pavillonnaire d'après-guerre ; cette proportion est en outre supérieure à celle du département (44,4 %) ou de la CCRHA (34,8 %).

De plus, la part de ces logements construits avant les réglementations thermiques (21,6 % entre 1946 et 1970) est largement supérieure à celle que l'on observe à l'échelle du département ou celle de la CCRHA.

On observe également une part importante de logements très anciens (17,3 % de logements construits avant 1919, contre 12,5 % à l'échelle nationale), significative des territoires ruraux, mais à relativiser avec le taux plus élevé que l'on observe à l'échelle de la CCRHA.

Concernant le confort des logements occupés en résidence principale et notamment la part des logements équipés d'une salle de bain avec baignoire ou douche, on observe une disparité entre les communes situées à l'ouest du territoire et celles situées à l'est, dans la partie haute, plus rurale.

Ainsi, près de 10 % des résidences principales sur les communes de Chassignoles et Saint-Vert ne disposent pas de salle de bain avec baignoire ou douche et plus de 5 % sur les communes de Saint-Hilaire et Champagnac-le-Vieux. Ce taux est de moins de 3 % sur les autres communes.

D'après les fichiers fonciers 2021 environ 600 logements ont un confort médiocre sur Auzon communauté. Cela représente environ 10 % du parc de logements. Ces logements sont concentrés sur les communes suivantes (représentant une part élevée sur la commune de Champagnac-le-Vieux) :

- 133 logements médiocres situés à Sainte-Florine (7.09 %).
- 86 logements médiocres situés à Lempdes-sur-Allagon (9.49 %).
- 69 logements médiocres situés à Auzon (10.13 %).
- 52 logements médiocres situés à Champagnac-le Vieux (18.9 %).

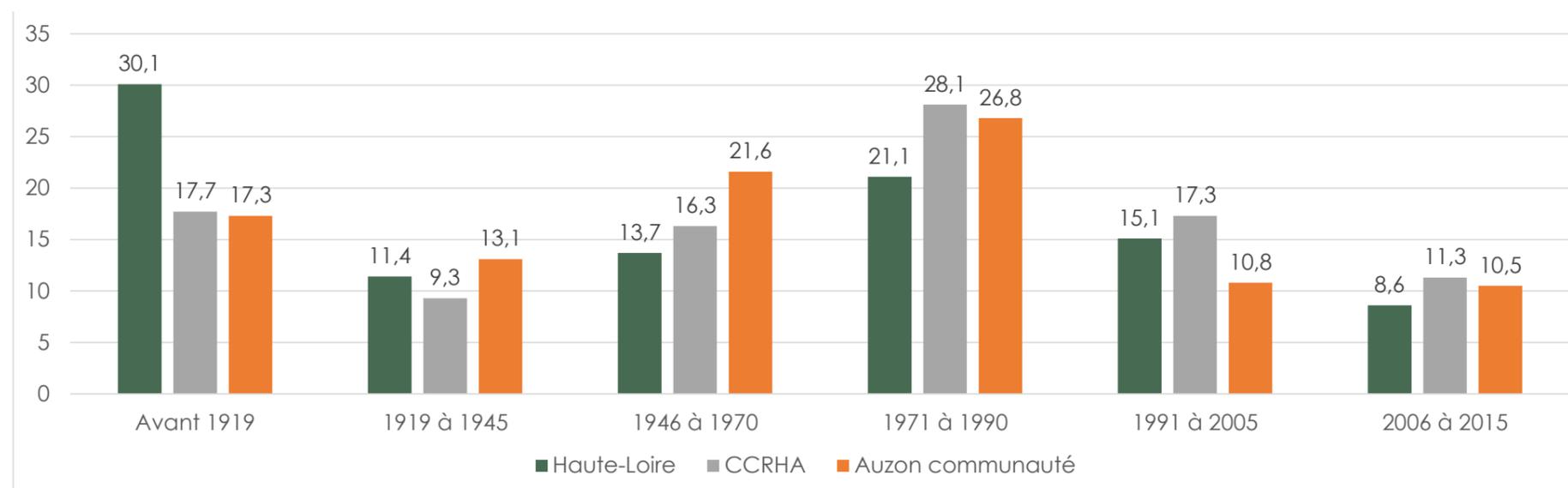


Illustration 37. Résidences principales selon la période d'achèvement sur Auzon communauté comparaison avec la CCRHA et le département en 2019, source Insee.

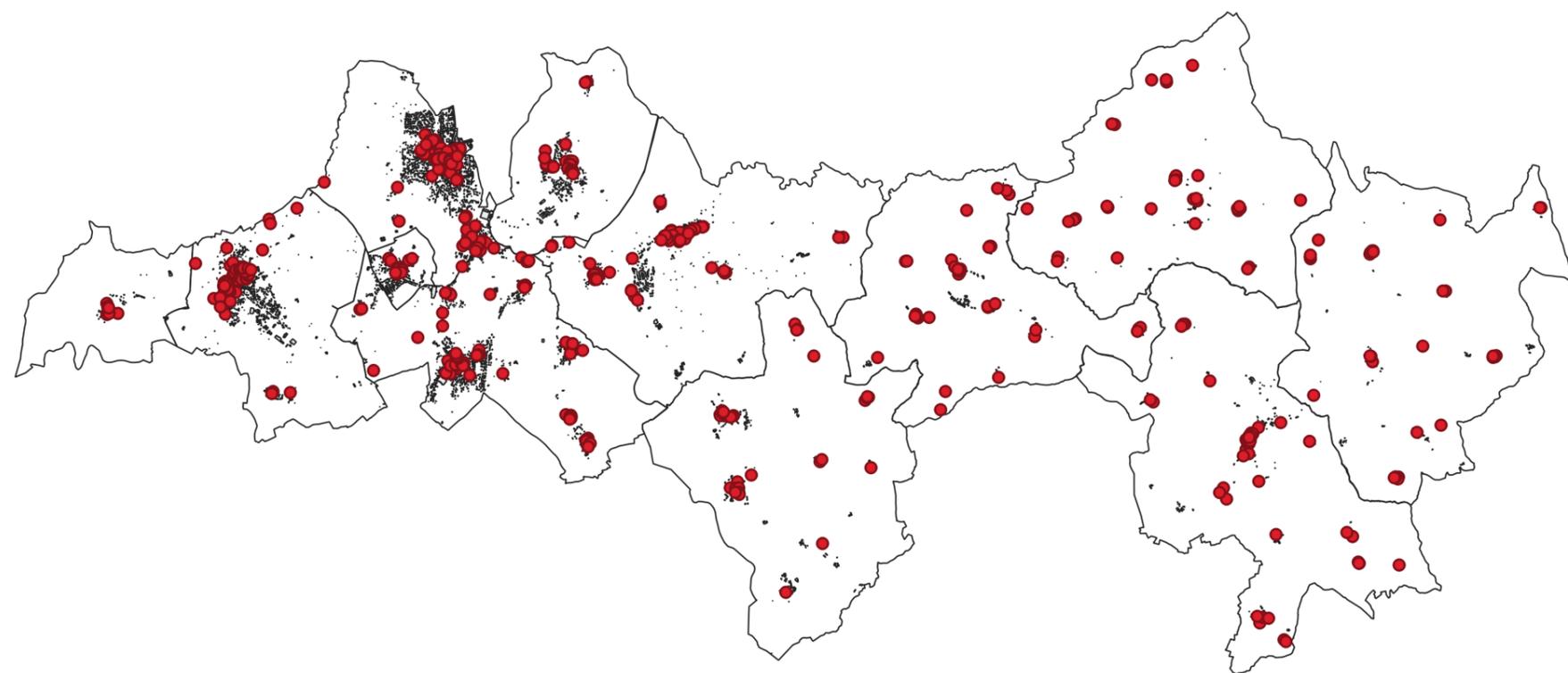


Illustration 38. Localisation des logements médiocres, source Fichiers Fonciers 2021.

DES LOGEMENTS POTENTIELLEMENT INDIGNES

En 2017, 297 logements sont identifiés comme faisant partie du PPPI soit 6,9 % des résidences principales privées (contre 4,6 % à l'échelle du département mais 10,5 % à l'échelle de la CCRHA). Ce nombre est en diminution (341 en 2009, 309 en 2013), comme à l'échelle du département. En outre, près d'1/3 de ce parc se situe à Sainte-Florine (84 logements).

Une très grande partie de ce parc concerne des logements anciens : 88,2 % du PPPI est antérieur à 1949.

Une majorité de ce parc concerne des petits logements (alors que les petits logements ne représentent qu'1/4 des résidences principales à l'échelle d'Auzon communauté) : 53,5 % du PPPI présente une surface comprise entre 35 à 74 m².

En outre, sur les 24,9 % du PPPI concernant des logements de 35 à 54 m², la moitié est en locatif, et sur les 28,6 % du PPPI concernant des logements de 55 à 74 m², un tiers est en locatif.

Ainsi, 12,9 % du parc locatif privé d'Auzon communauté est compris dans le PPPI, alors que ce taux est de 6,5 % à l'échelle du département.

On observe également que pour 62,1 % du PPPI occupé par son propriétaire, le propriétaire est âgé de plus de 60 ans (65,7 % à l'échelle du département).

En 2017, parmi les 297 logements du PPPI à l'échelle d'Auzon communauté, 153 sont de catégorie 6 (chiffre stable), soit 10,7 % des RP privées de catégorie 6, et 144 sont de catégorie 7 et 8 (chiffre en diminution), soit 52,7 % des RP privées de catégorie 7 et 8.

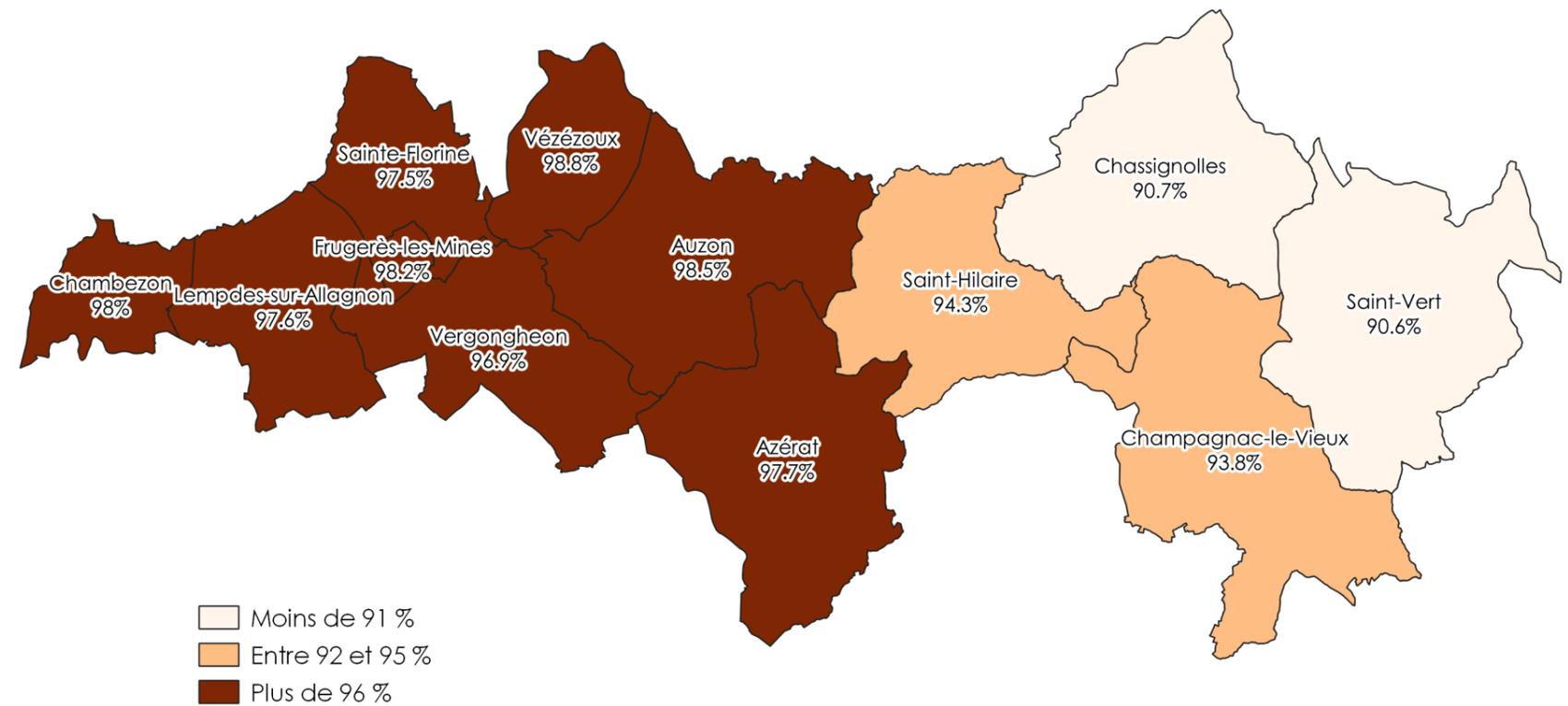


Illustration 39. Part des résidences principales équipées d'une salle de bain avec baignoire ou douche en 2019, source Insee.

Méthode PPPPI :

Le calcul estimatif du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) à partir du fichier Filocom se base sur le croisement de deux facteurs : la catégorie cadastrale et le revenu fiscal de référence des ménages. Le PPPI comprend uniquement les catégories cadastrales suivantes :

- **Catégorie 6** : « Qualité de construction courante, matériaux habituels dans la région, mais durabilité moyenne, conditions d'habitabilité normales, mais dimension des pièces réduites, et absence à l'origine assez fréquente des locaux d'hygiène dans les logements anciens ».
- **Catégorie 7** : « Qualité de construction médiocre, matériaux bon marché, logement souvent exigü en collectif, absence très fréquente de locaux d'hygiène ».
- **Catégorie 8** : « Aspect délabré, qualité de construction particulièrement délabrée. Ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité ».

Il comprend pour la catégorie 6 uniquement les «résidences principales privées occupées par des ménages au revenu fiscal de référence < 70 % du seuil de pauvreté», et pour les catégories 7 et 8 les «résidences principales privées occupées par des ménages au revenu fiscal de référence < 150 % du seuil de pauvreté».

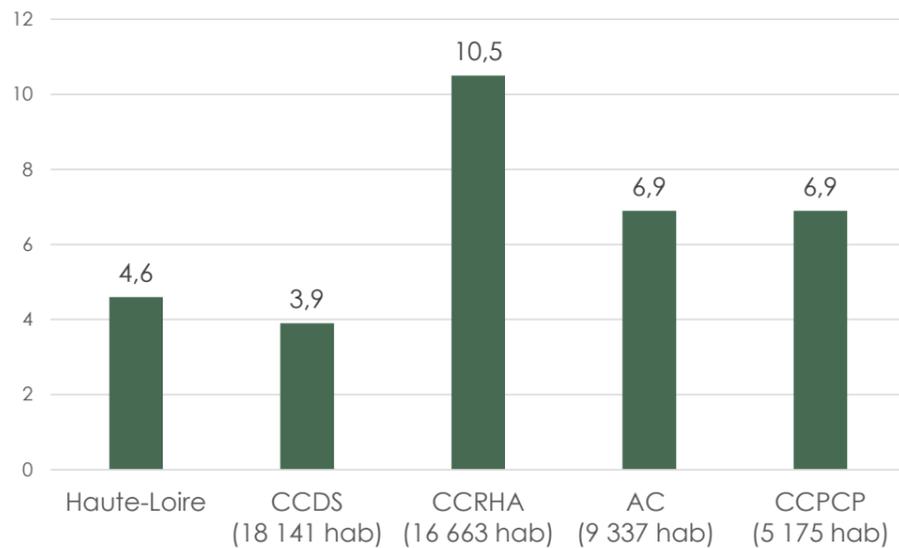


Illustration 40. Part des logements indignes au sein du parc de RP privées en 2017. Source : PPPI, 2017.

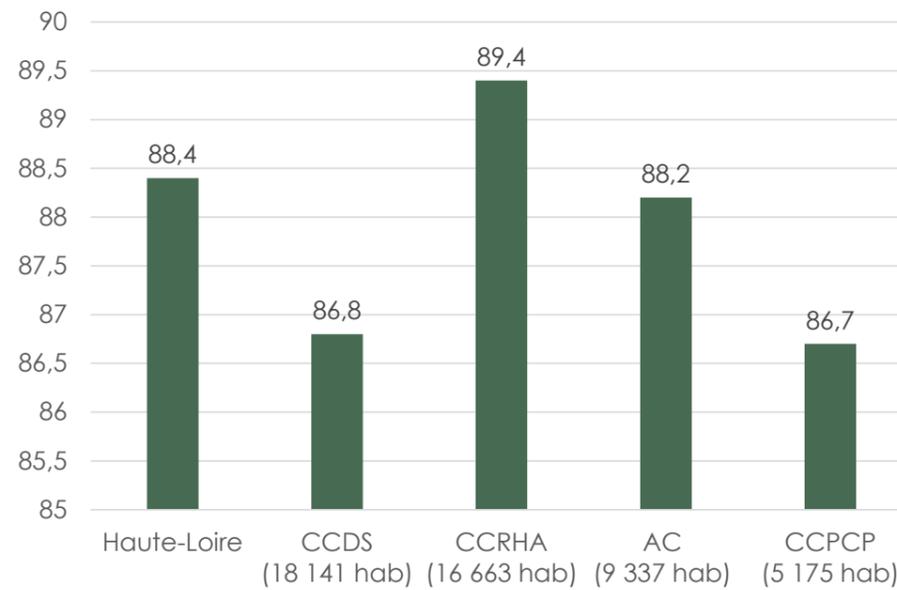


Illustration 41. Part du PPPI construit avant 1949 en 2017. Source : PPPI, 2017.

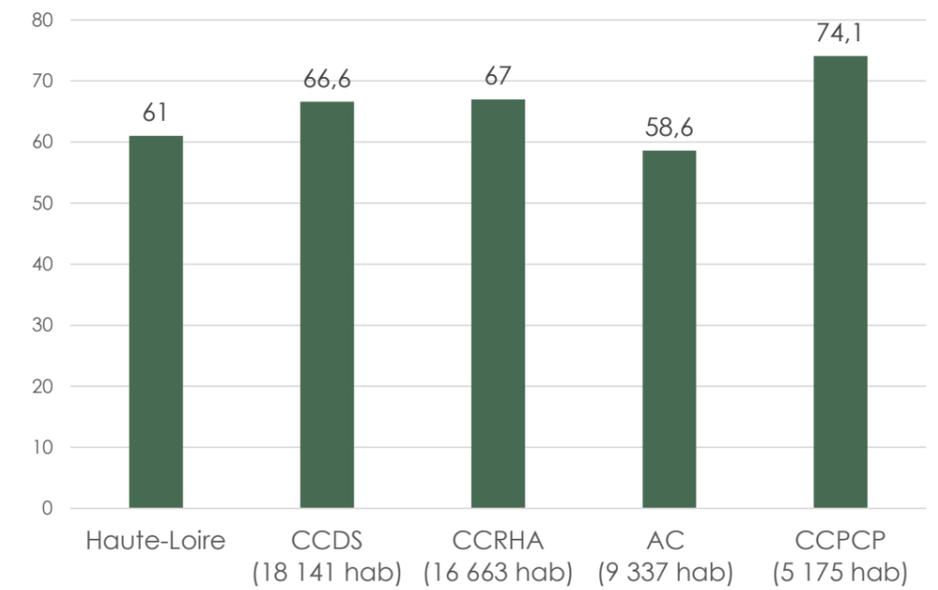


Illustration 42. Part du PPPI occupé par son propriétaire en 2017. Source : PPPI, 2017.

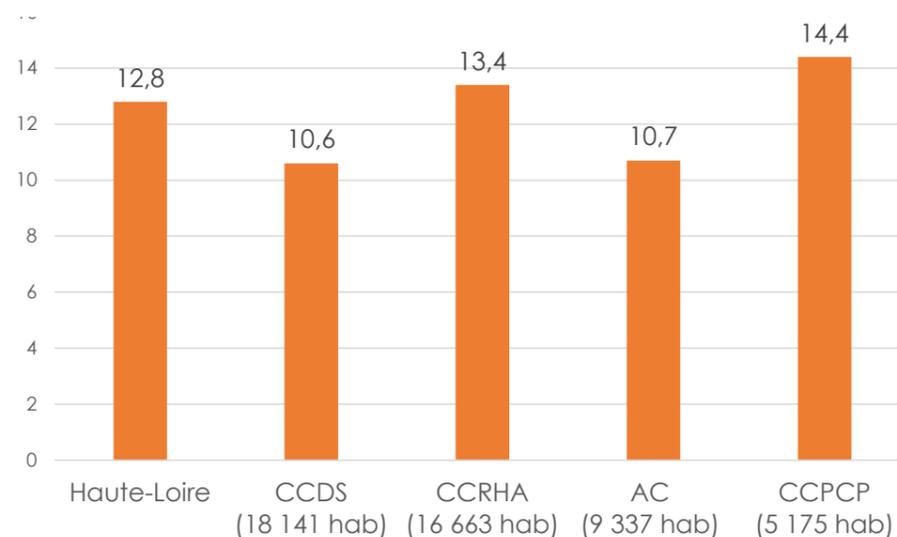


Illustration 43. Part des logements indignes au sein du parc des RP privées de catégorie 6 en 2017. Source: PPPI, 2017.

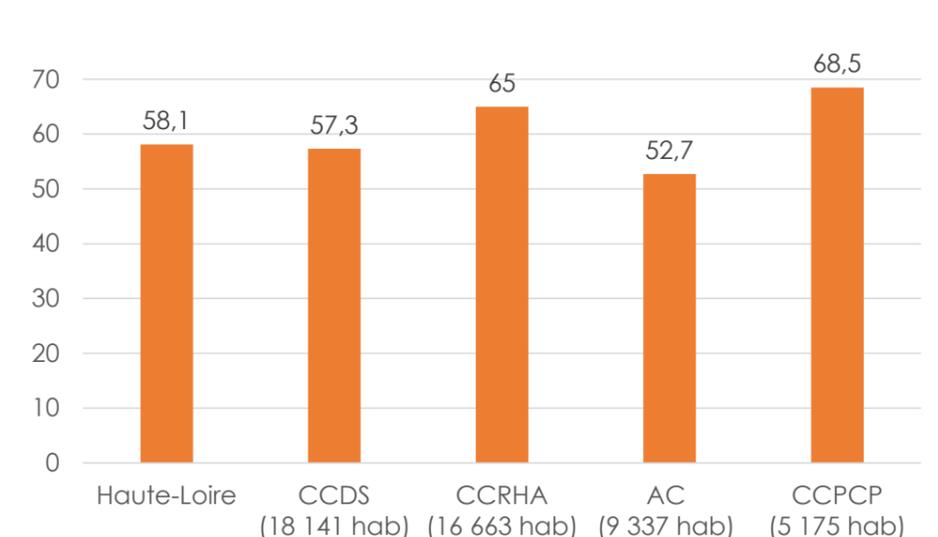


Illustration 44. Part des logements indignes au sein du parc des RP privées de catégories 7-8 en 2017. Source: PPPI, 2017.

Définition de l'habitat indigne :

Selon la loi Molle de mars 2009, « constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ». (Note méthodologique relative au PPPI, juin 2021, Ministère chargé de la ville et du Logement, Anah).

LE COÛT ÉNERGÉTIQUE

En 2019, la consommation énergétique résidentielle finale par habitant s'élève à 9 039 kWh ; elle est inférieure à la moyenne départementale (9 334 kWh/hab) et largement inférieure à la moyenne de la CC des Rives du Haut-Allier (10 256 kWh/hab en 2019).

La comparaison des consommations énergétiques résidentielles en kWh/hab et des coûts de consommation en €/hab fait apparaître des contrastes. Cela peut s'expliquer par une meilleure qualité du parc de logements, de meilleurs systèmes de chauffage et d'isolation. La partie haute du territoire voit ses habitants payer des factures énergétiques bien supérieures au reste du territoire.

Sur la commune de Vergongheon les habitants consomment 8 886 - 9 662,5 kWh par habitant, une consommation plutôt élevée par rapport aux autres communes. Cependant la facture énergétique s'élève à 684 - 803,83 € par habitant ce qui est peu. Il faut savoir que la commune de Vergongheon produit 57,93 MWh d'énergie renouvelable éolien (source: edf-vergongheon). A l'inverse, Vézézoux, qui a une consommation inférieure, génère une facture énergétique en moyenne supérieure.

Les données sont confidentielles pour les communes de Frugères-les-Mines, Saint-Hilaire, Chassignolles, et Saint-Vert, en raison du nombre d'habitants trop faible pour garantir le secret statistique.

Alors qu'elle ne représente qu'un quart des consommations énergétiques résidentielles en kWh/hab en 2019, l'électricité représente bien plus de la moitié de la facture énergétique du territoire. De même, les produits pétroliers (le fioul) représentent moins d'un quart des consommations en kWh/hab mais plus d'un quart de la facture énergétique la même année. A l'inverse les énergies renouvelables thermiques (bois en bûches, pelets) et le gaz pèsent moins dans la facture énergétique globale du territoire que dans les consommations en kWh/hab.

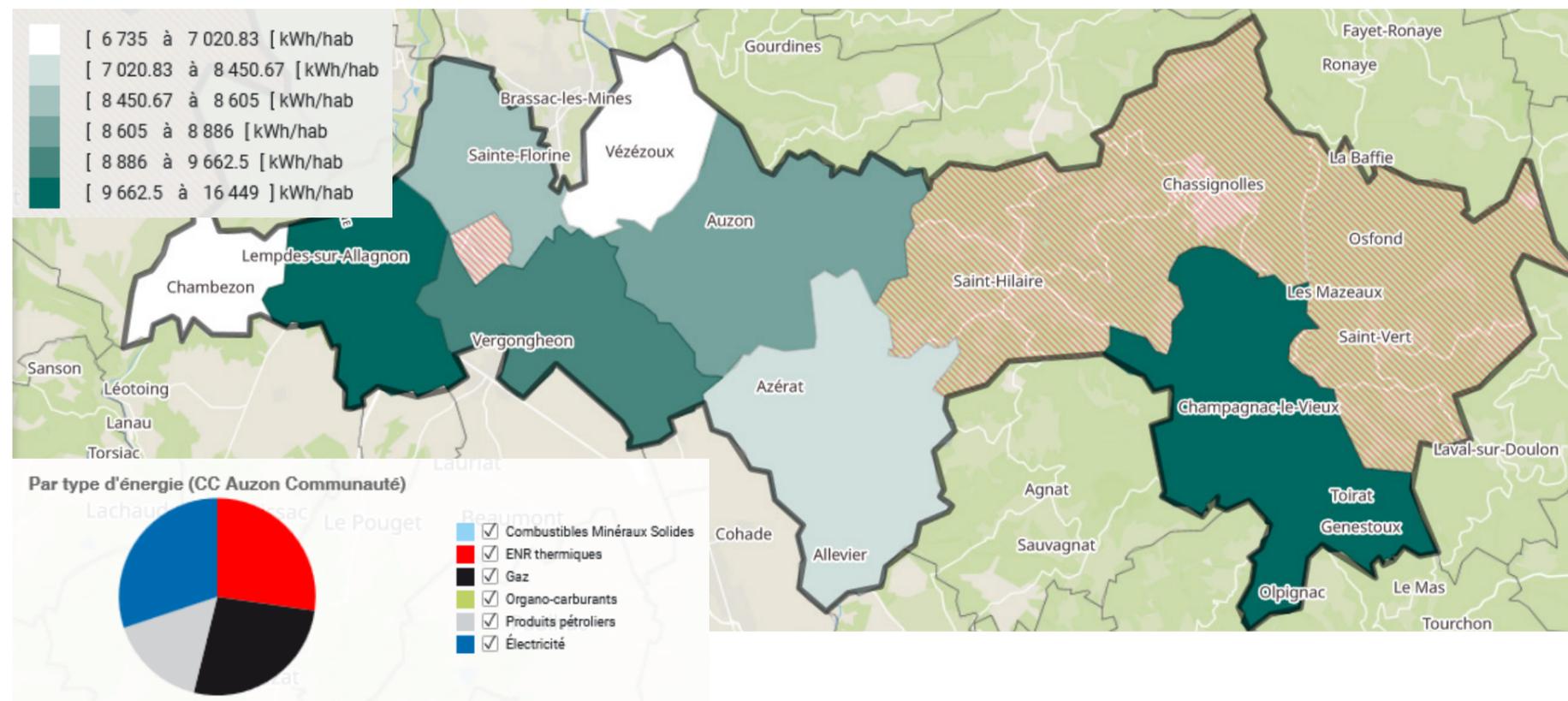


Illustration 45. Consommation d'énergie résidentielle finale par habitant (kWh/hab) en 2019 par commune et par type d'énergie, source TerriSTORY, 2022.

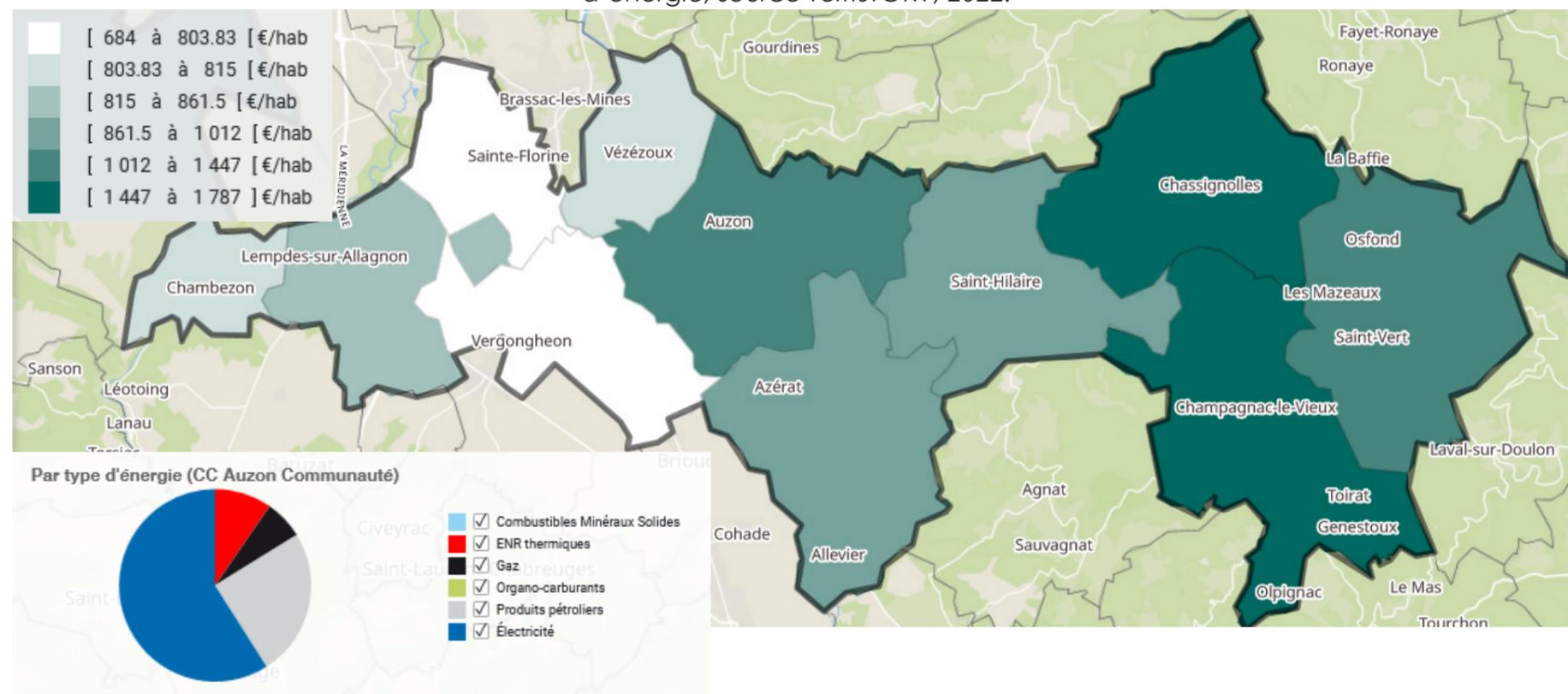


Illustration 46. Coût de la consommation énergétique résidentielle finale par habitant (€/hab) en 2019 par commune et par type d'énergie, source TerriSTORY, 2022.

Le **chauffage** constitue le premier poste de consommation énergétique du secteur résidentiel. En 2020, il représente 62% des consommations énergétiques du secteur résidentiel de la CC. Ce poids diminue toutefois dans l'ensemble des consommations énergétiques entre 2005 (77%) et 2020 au profit des autres usages de l'énergie, eau chaude sanitaire (ECS) notamment.

Quatre types d'énergie sont principalement utilisés sur le territoire : l'électricité (31 % en 2020), les énergies renouvelables thermiques (28 % en 2020), le gaz (26 % en 2020) et les produits pétroliers (15 % en 2020). On observe depuis 2005 une diminution du recours aux énergies pétrolières au profit d'une montée en puissance de l'usage du gaz et de l'électricité.

Au delà des usages de l'énergie, de la source énergétique utilisée et du climat, les consommations énergétiques du secteur résidentiel dépendent aussi de l'isolation thermique des logements. En 2019 (source TerryStory) sur Auzon communauté, environ un tiers des logements ont une étiquette énergétique F ou G (plus qu'à l'échelle régionale mais moins qu'à celle de la CCRHA) et un tiers en E (plus qu'à l'échelle régionale et à celle de la CCRHA). Bien moins d'un quart sont classées en étiquette A à C et un quart en étiquette D (comme à l'échelle de la CCRHA mais moins qu'à celle de la région). Les « **passoires thermiques** » sont ainsi légèrement moins représentées sur le territoire que dans le département et sur la CC des Rives du Haut-Allier.

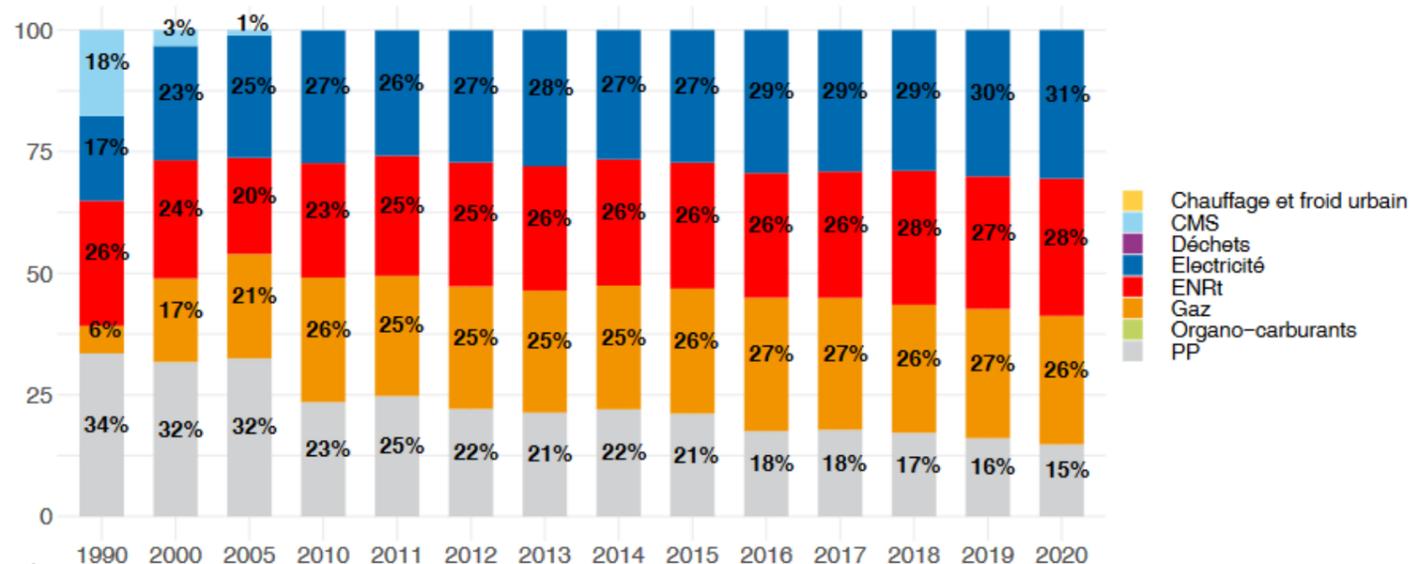


Illustration 47. Évolution de la part de chaque énergie dans la consommation du secteur résidentiel de l'EPCI entre 1990 et 2020 (% de kWh). Source Profil climat air énergie, ORCAE, 2022.

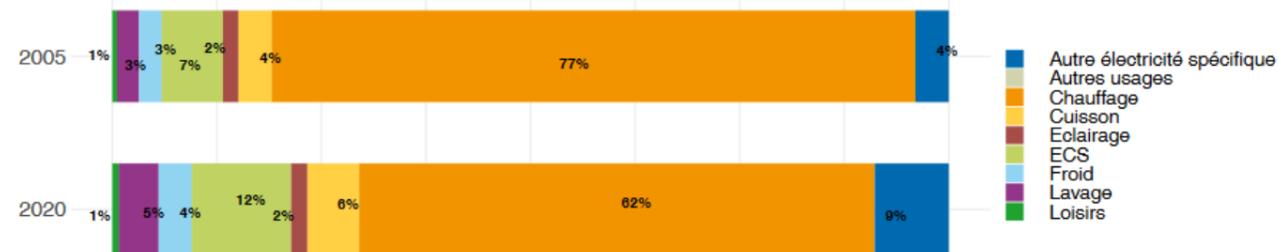


Illustration 48. Évolution de la part de chaque usage dans la consommation énergétique du secteur résidentiel sur l'EPCI entre 2005 et 2020 (% de kWh). Source : Profil climat air énergie, ORCAE, 2022.

Ce que prévoit la loi pour les « passoires thermiques »

Depuis le 24 août 2022, les loyers d'habitations classées F et G ne peuvent plus être augmentés en vertu de la loi Climat et Résilience de 2021. Et progressivement, seront interdits à la location :

- les logements consommant plus de 450 kWh/m²/an à compter du 1er janvier 2023 (ces logements seront considérés non décents énergétiquement) ;
- tous les biens classés G (consommant plus de 420 kWh/m²/an) en 2025 ;
- tous les biens classés F en 2028 ;
- tous les biens classés E en 2034.

Ils devront faire l'objet de travaux de rénovation énergétique pour changer de classe énergie et permettre à nouveau la hausse des loyers ou la mise en location.

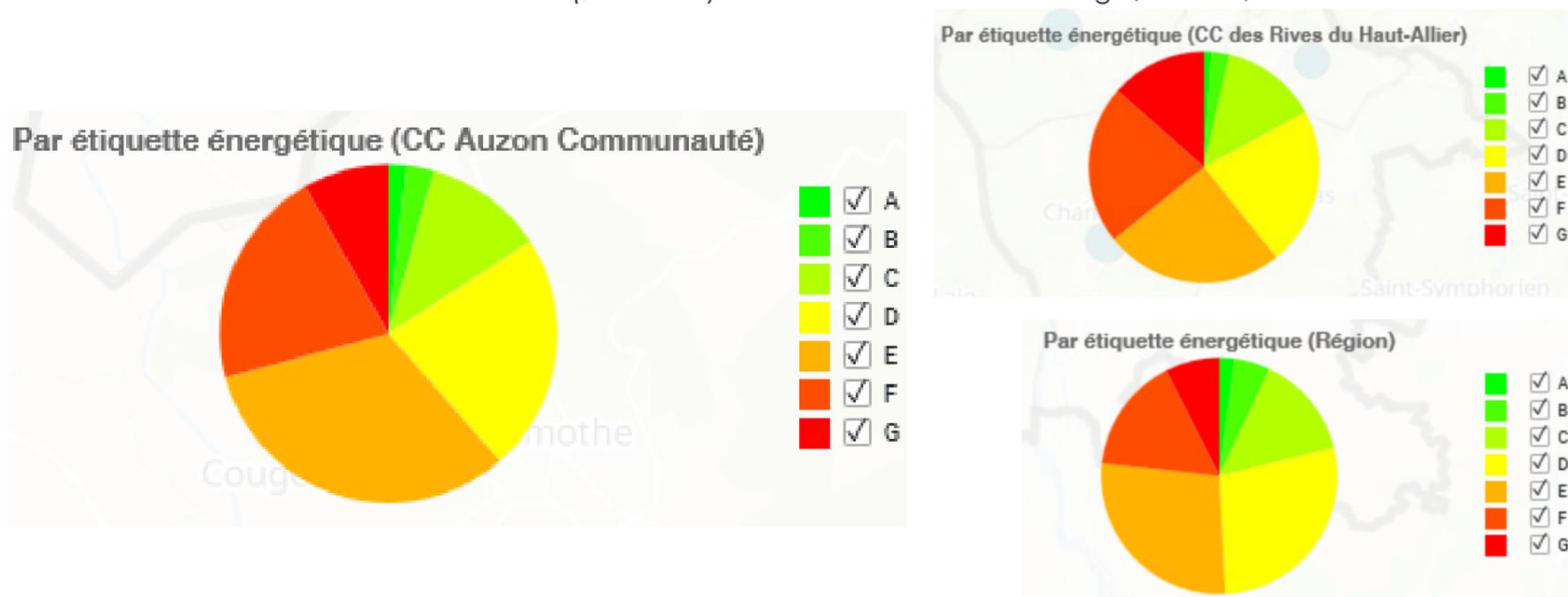


Illustration 49. Répartition des logements par étiquette énergétique de Auzon Communauté, du Département et de la CC des Rives du Haut-Allier en 2019. Source : TerriStory, 2022

En outre, en 2021, 23,1 % des ménages sont en situation de **précarité énergétique** sur Auzon communauté, tandis que 29 % vivent sous le seuil de pauvreté. À titre de comparaison ce sont 23,9 % des ménages qui vivent en situation de précarité énergétique sur la CC des Rives-du-Haut-Allier et 28,3 % qui vivent sous le seuil de pauvreté.

Sur l'ensemble des communes, la pauvreté, qui touche plus de 29 % des ménages, est en grande partie corrélée à une précarité énergétique.

Seules les communes de Chassignolles et Saint-Hilaire comptabilisent une part de la population vivant sous le seuil de pauvreté inférieure à la part de la population vivant en situation de précarité énergétique. En effet à Chassignolles 42,9 % des ménages sont en situation de précarité énergétique quand 36,7 % vivent sous le seuil de pauvreté. La problématique énergétique est très importante sur cette commune.

A l'inverse, sur les communes d'Auzon, Chambezon, Vergongheon et Vézézoux, la précarité énergétique concerne moins de 22 % des ménages.

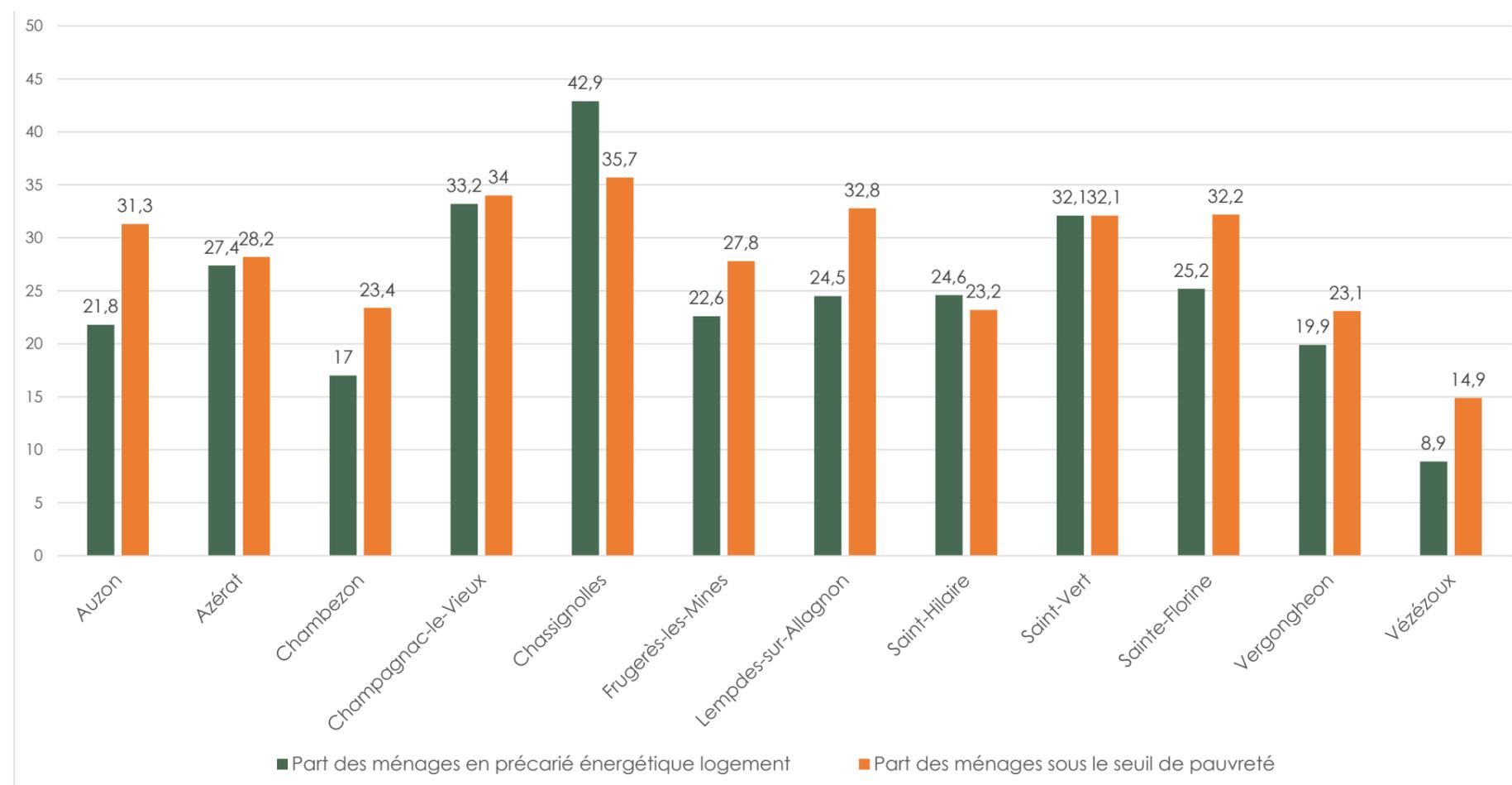


Illustration 50. Part des ménages en précarité énergétique et part des ménages sous le seuil de pauvreté sur l'EPCI en 2021 (%). Source : ONPE, 2021.

Précarité énergétique

« Est en situation de précarité énergétique une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ». (Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.)

Selon l'Observatoire National de la Précarité Énergétique (ONPE), 20 % des Français déclarent avoir souffert du froid au cours de l'hiver 2020-2021, pendant au moins 24 h. 40 % estiment que c'est à cause d'une mauvaise isolation thermique de leur logement et 36 % pour des raisons financières.

Ce que disent les acteurs sociaux du territoire à propos de la précarité énergétique (Atelier avec les acteurs sociaux du 14 septembre 2022) :

PROFILS

- Des personnes qui ont besoin d'être accompagnées pour apprendre à faire bon usage des modes de chauffage, de la ventilation, etc.
- Ce sont principalement les seniors qui font ces demandes, pour faire des économies (petites retraites), ou pour anticiper leur départ en maison de retraite. Ils se disent qu'ils vendront plus cher leur bien s'il est en meilleur état.

LOGEMENTS ET TRAVAUX

- Travaux nécessaires dans le parc privé plus que dans le parc public (plus encadré).
- Des logements anciens avec des modes de chauffage peu performants.
- Des demandes pour des pompes à chaleur, de l'isolation, le changement de fenêtres et de chauffage.

DIFFICULTES RENCONTREES

- Méconnaissance d'une utilisation efficace et performante des modes de chauffage et de ventilation.
- Des aides « Ma Prime Rénov' » qui ne sont pas suffisamment importantes.

2.4. MARCHÉ IMMOBILIER

LES AUTORISATIONS D'URBANISME

Sur l'ensemble du territoire d'Auzon communauté, on observe un nombre stable de permis de construire (PC) déposés entre 2017 et 2021, avec un point bas en 2020 (probablement liée à la crise sanitaire du COVID). Sur ces 5 années, 277 PC ont été déposés soit en moyenne 55 par an. C'est bien entendu dans les plus grosses communes de l'est du territoire qu'il y a eu le plus de PC déposés entre 2017 et 2021.

En 2021, comme en 2018, à l'échelle d'Auzon communauté, on note une grande différence entre le nombre de déclarations d'urbanisme et le nombre de PC, soit des intentions qui ne se concrétisent pas. Ainsi, hormis pour les communes d'Azérat, Sainte-Florine, Vergongheon et Vézézoux, beaucoup plus de DP que de PC ont été déposés, notamment à Champagnac et Auzon, et dans une moindre mesure, à Lempdes-sur-Allagnon. Au regard du nombre de logements, c'est la commune d'Azérat qui présente le plus fort taux de PC déposés entre 2017 et 2021.

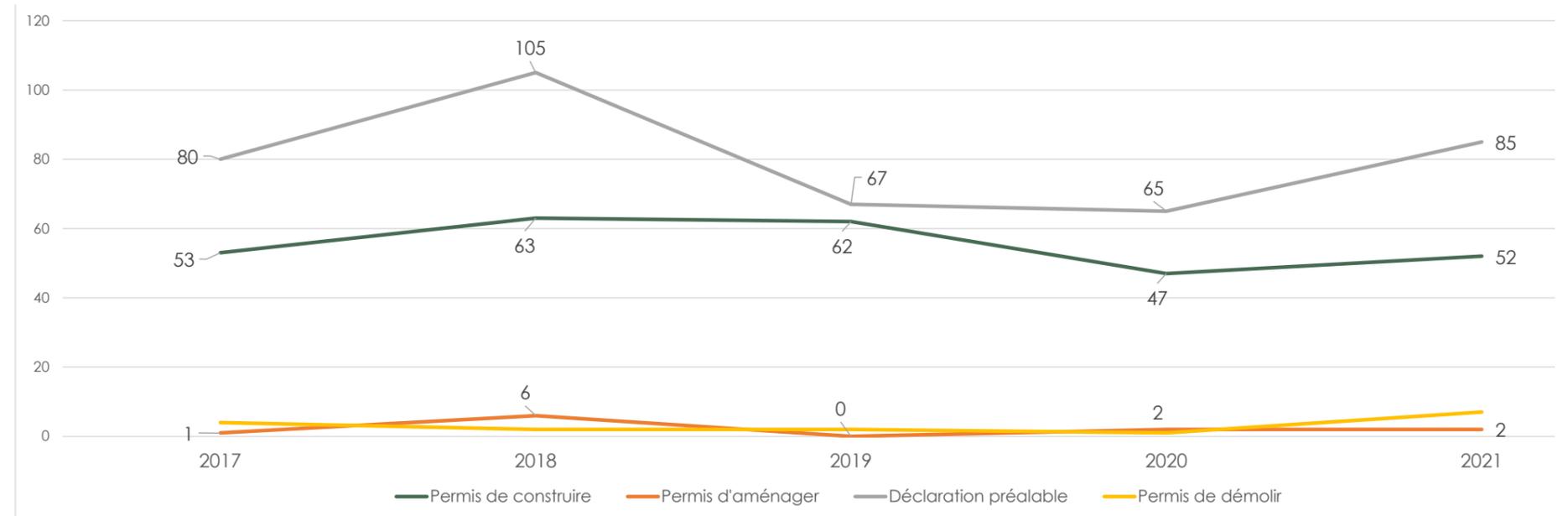


Illustration 52. Évolution du nombre d'autorisation d'urbanisme (logement locaux et travaux divers) entre 2017 et 2021 sur l'EPCI, données arrêtées à fin mai 2022. Source : Sit@del2, 2022.

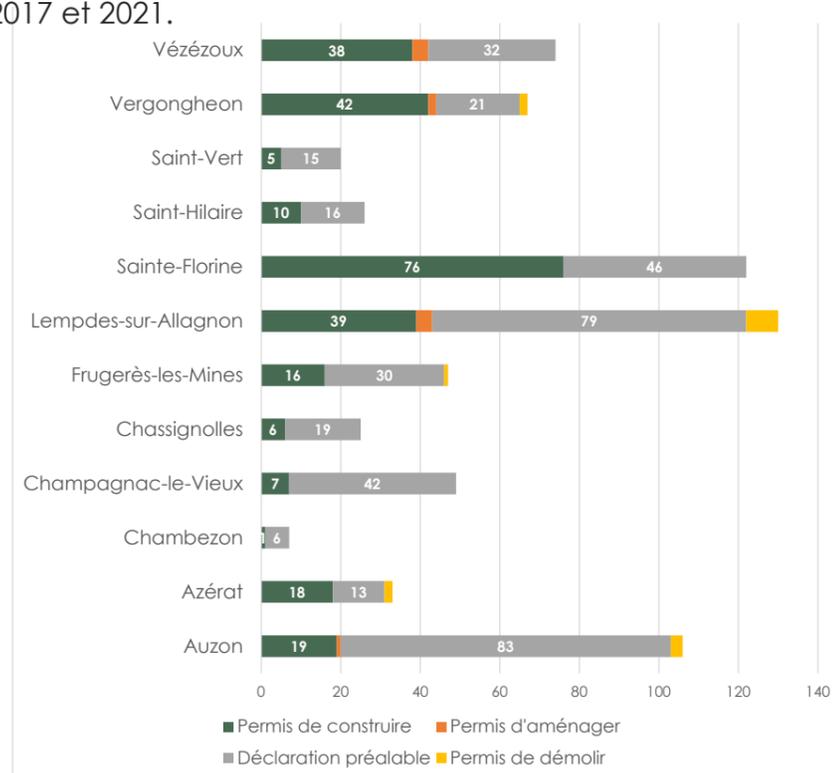


Illustration 51. Nombre d'autorisations d'urbanisme (logements, locaux et travaux divers) par type et par commune (2017-2021) données arrêtées à fin mai 2022. Source : Sit@del2, 2022.

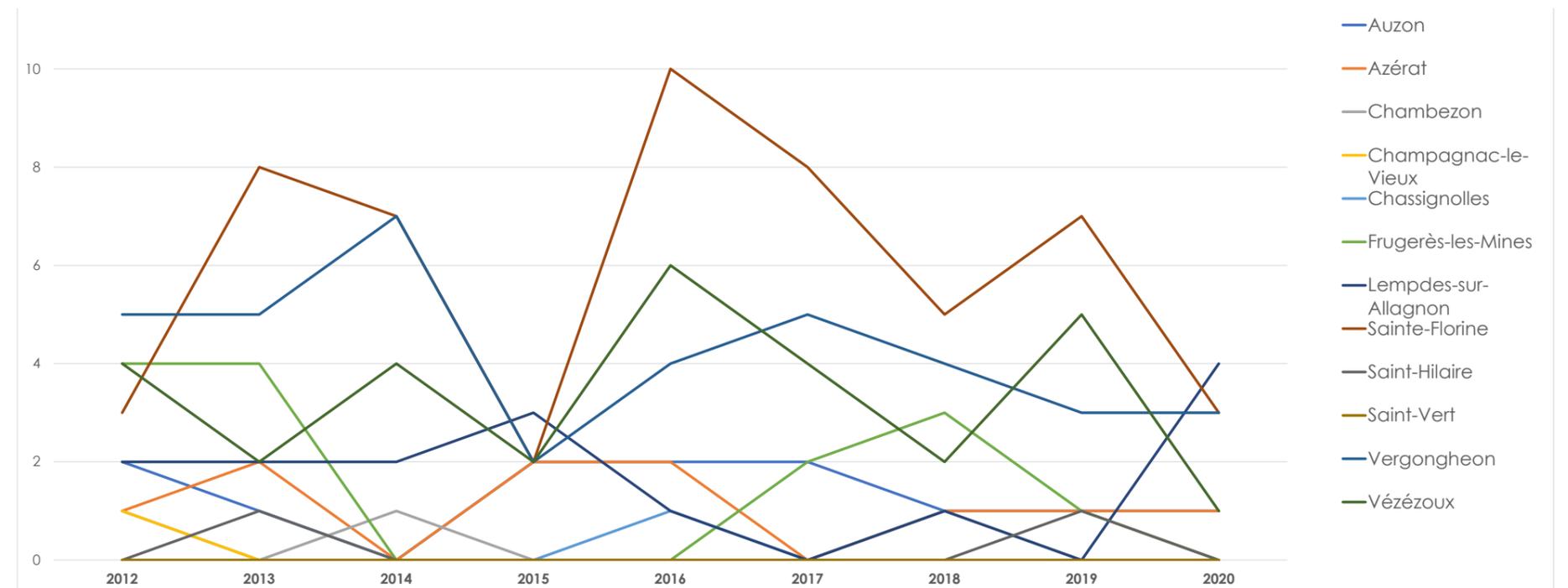


Illustration 53. Logements commencés par commune entre 2012 et 2020 - données arrêtées à fin mai 2022. Source : Sit@del2, 2022.

LES MUTATIONS

A l'échelle d'Auzon communauté, on constate un nombre plus important de mutations sur les années 2019 et 2020, puis une forte baisse en 2021. Cette tendance à la baisse est très perceptible sur la commune de Sainte-Florine, et dans une moindre mesure sur celles d'Auzon et Champagnac. A contrario, la tendance est à la hausse depuis 2018 sur la commune de Lempdes-sur-Allagon.

Entre 2019 et 2020, alors que la tendance globale est à la baisse, on observe une augmentation des mutations sur les communes d'Auzon, Champagnac-le-Vieux, et Saint-Hilaire qui sont des communes plus rurales, situées dans le parc du Livradois Forez, à l'est du territoire, mais aussi à Chambezon, petite commune située en limite du parc des Volcans d'Auvergne en bordure d'Allagnon, à l'ouest du territoire.

On peut y voir un « effet COVID », qui consiste en une attractivité accrue des territoires ruraux pour les citadins en quête de résidence secondaire ou de résidence principale en télétravail, qui soit accessible, peu coûteuse (comparativement à des prix métropolitains) et offrant un accès facilité à la « nature ».

A noter qu'à l'exception de l'extrême nord-est du département (aire stéphanoise), les communes sont classées en zone C, appartenant ainsi à un secteur détendu.

Les **mutations foncières** représentent l'ensemble des biens qui ont changé de propriétaire. Que ce soit dans le cadre d'une vente, mais aussi d'adjudication ou de succession. On prend en compte ici uniquement les biens qui sont identifiés comme des logements.

Année	CC Auzon	Auzon	Azérat	Chambezon	Champagnac - le-Vieux	Chassignolles	Frugères-les-Mines	Lempdes-sur-Allagon	Sainte-Florine	Saint-Hilaire	Saint-Vert	Vergongheon	Vézézoux
2017	130	16	5	2	3	0	12	27	44	0	1	17	3
2018	140	13	2	1	6	1	11	12	58	3	0	24	9
2019	168	19	7	1	8	3	13	13	61	0	3	31	9
2020	156	22	1	4	12	2	9	15	56	4	1	24	6
2021	83	7	4	0	4	1	5	15	21	2	2	17	5

Illustration 54. Nombre de mutations immobilière par commune entre 2017 et 2021. Source: DV3F.

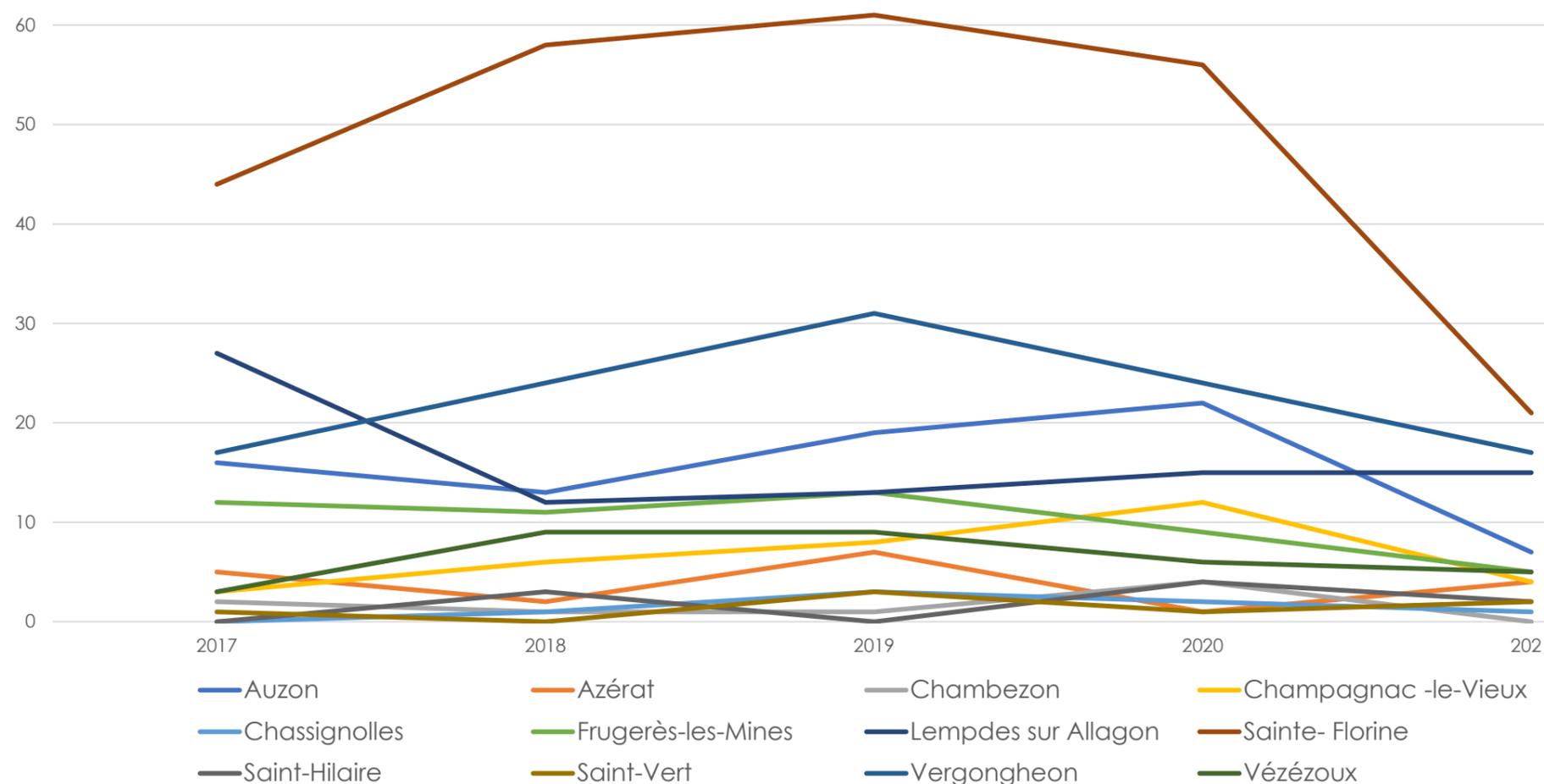


Illustration 55. Évolution du nombre de mutations immobilière par commune entre 2017 et 2021. Source: DV3F.

LES PRIX DU MARCHÉ

D'après le site «meilleurs agents. com», le prix moyen de vente au m² par commune est disparate, entre les communes du bas, où les prix sont plus élevés, et les communes du haut, ainsi que la petite commune de Chambezou, où les prix sont moins élevés.

Que ce soit sur le marché de la vente ou celui de la location, le prix au m² est moins élevé concernant un appartement plutôt qu'une maison.

Sur le marché locatif, on observe que les prix sont moins élevés à Champagnac-le-Vieux, Saint-Hilaire, mais aussi Vergongheon. A noter que d'après le site «meilleurs agents. com» Champagnac-le-Vieux ne semble pas disposer de maisons à la location.

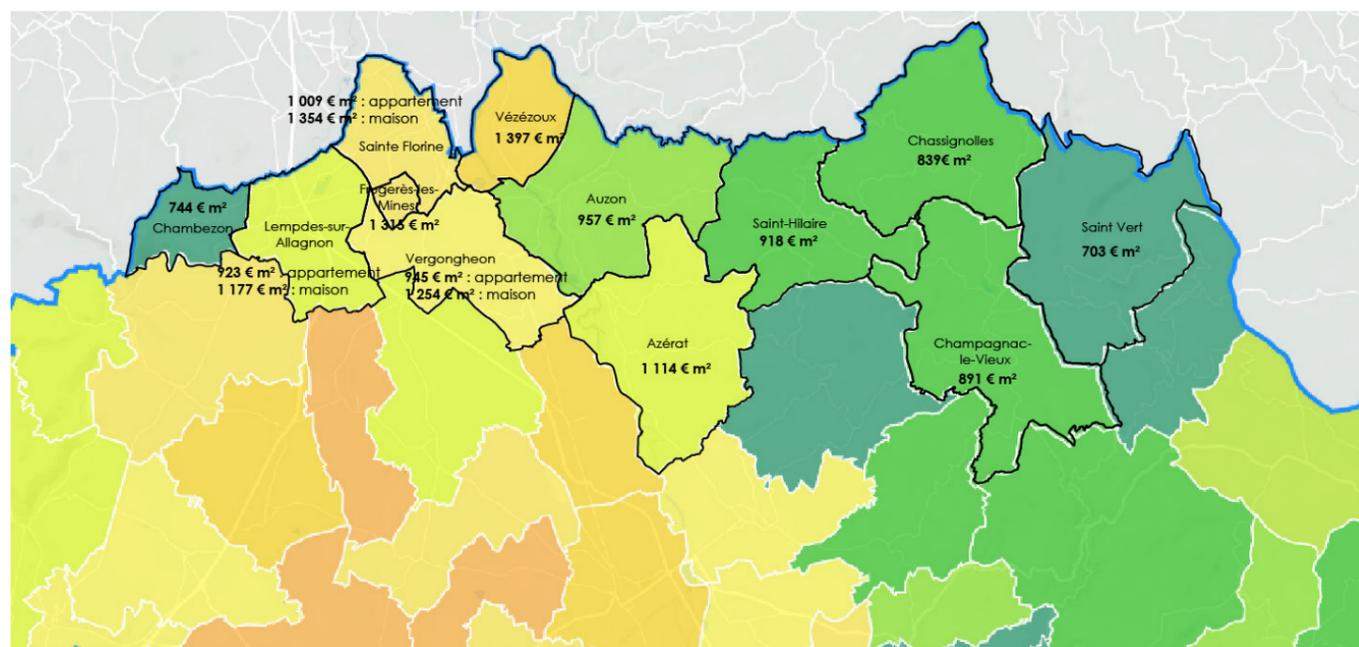


Illustration 56. Prix moyen en € au m² de vente des biens immobiliers par commune. Source : Meilleurs agents . com 2022.

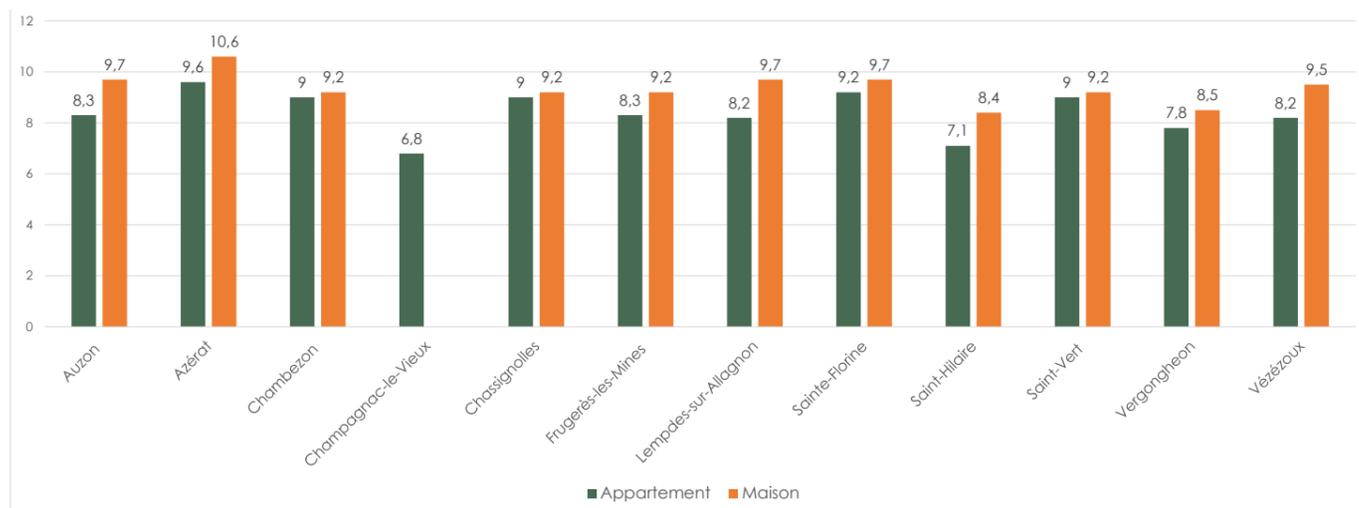


Illustration 57. Prix moyen en € au m² de location des biens immobiliers par commune. Source : Meilleurs agents . com 2022.

LA PERCEPTION DES AGENTS IMMOBILIERS

D'après les entretiens que nous avons menés auprès de plusieurs agents immobiliers travaillant sur le territoire d'Auzon communauté, nous avons pu dégager plusieurs tendances du marché immobilier local.

LES FACTEURS D'ATTRACTIVITÉ ET DE RÉPULSION

Les éléments qui font du territoire d'Auzon communauté un territoire attractif sont principalement liés aux coûts d'achat et au montant des taxes d'habitation qui sont plus bas que sur les secteurs aux alentours d'Issoire et de Brioude. La proximité avec l'autoroute rend également Sainte-Florine et Vergongheon très attractifs.

« Principalement, le prix et sur Sainte-Florine, Auzon et Vergongheon, les accès : après c'est un peu plus compliqué, sauf pour les gens qui cherchent de la verdure et la montagne. La majorité des clients, ce sont des gens qui travaillent et recherchent un accès aux autoroutes (...). Sur Sainte-Florine, il y a un développement de la ville favorable, une proximité avec les commerces, les infrastructures... » Agent immobilier.

En revanche le territoire souffre parfois d'une image négative liée à l'activité minière ainsi que pour certains secteurs, d'un éloignement trop important de l'axe autoroutier.

« Toujours cette réputation de bassin minier, certaines personnes, ceux du coin entendent dire que "ce n'est pas bien le bassin minier " mais pas beaucoup de choses négatives dans l'ensemble, donc je travaille très bien sur le secteur, j'attire des clients qui cherchaient à Issoire, mais finalement en poussant à 15 km de plus ils viennent dans le secteur. » Agent immobilier.

LES BIENS LES PLUS RECHERCHÉS & LES BIENS EXCÉDENTAIRES

Après un pic des ventes lié au COVID, les ventes sont en train de s'essouffler fortement. En revanche, on observe qu'il y a un manque d'offres pour des biens en location, qui deviennent rares sur le territoire.

« Il y a plus de biens en vente qu'à la location, il faut compter trois mois pour avoir une offre correcte et cohérente, ça peut aller jusqu'à 6 mois. » Agent immobilier.

On note une différence entre des biens de qualité, qui trouvent rapidement preneur, et des biens qui ne répondent pas aux critères des locataires ou acheteurs et qui ont du mal à trouver preneurs. Les biens de qualité deviennent rares, et cela au profit des vendeurs qui sont tentés d'augmenter les prix.

« Ça dépend : très vite s'il est bien, propre, fonctionnel, équipé et avec une pièce d'eau correcte; plus difficilement s'il n'est pas au prix, pas fonctionnel, pas propre, etc... Cette année il y a très peu de biens en locatif et en vent ; l'effet postCOVID est catastrophique, il y a plus de demandes que d'offres. (...) Il y a moins de marge de négociation, ce sont clairement les vendeurs qui sont en position de force. » Agent immobilier.

Les biens sans extérieurs se vendent très difficilement d'autant plus s'ils ne sont pas entretenus, en mauvais état et que des travaux doivent être réalisés. Cependant il peut arriver que ces biens se vendent si les prix sont cohérents. Les personnes qui cherchent à s'installer ont envie de pouvoir emménager rapidement sans avoir à réaliser des travaux trop importants.

« Les biens qui se vendent mal sont des maisons de bourg sans extérieur avec travaux. Ce sont

des biens où il n'y a jamais eu de travaux de suivi (fenêtres, chauffage,...), qui appartiennent à des familles qui n'ont pas de moyens, et s'il n'y a pas d'extérieur, là c'est très compliqué à vendre ! » Agent immobilier.

« Ce qu'on appelle « notre stock » : les vieilles maisons de bourgs où il y a plein de travaux à faire : un gouffre financier pour refaire des travaux. Les gens qui cherchent des résidences principales n'achètent pas parce qu'il n'y a pas d'extérieur... Les bailleurs, qui recherchent une rentabilité de 10 % voire 12 %, ne sont pas intéressés non plus. » Agent immobilier.

Le « bien type » que les personnes recherchent est une maison avec extérieur, avec un garage et de plain-pied.

« La maison pavillon avec un extérieur et avec un garage, avec environ 600 m² de terrain idéalement de plain-pied. Située sur les communes de Brassac, Sainte-Florine et Vergongheon. » Agent immobilier.

Certaines personnes peuvent avoir du mal à trouver des biens en location, notamment des maisons. Les appartements ne sont pas vraiment demandés.

« Les maisons à louer avec un bout de jardin, c'est très demandé. Beaucoup moins de demandes pour des appartements en revanche, si les gens veulent un appartement, ils vont à Clermont-Ferrand... » Agent immobilier.

LES SECTEURS

Il existe une grande différence entre le secteur est et le secteur ouest. Les communes plus reculées sont beaucoup moins attractives, intéressantes plutôt pour les personnes qui cherchent des maisons secondaires ou des retraités qui veulent être au calme.

« À Champagnac tout ça est plus compliqué, les routes sont différentes, il y a moins de commerces, à Auzon ça commence tout juste à se développer au niveau des activités, pour l'instant c'est une période transitoire. » Agent immobilier.

Les centres-villes ne sont pas forcément les secteurs les plus prisés ; le critère principal étant celui de l'espace extérieur, les gens cherchent plutôt en dehors des centres. Cependant les centres restent attractifs pour les jeunes actifs et les retraités.

« Sainte-Florine est plus attractive, plus de chose et plus proche de l'autoroute puis Vergongheon. Auzon est en train de se dynamiser, ce qui plaît c'est le côté village l'esprit vieille pierre, le haut c'est difficile à vendre. Le bas se vend plus facilement. Les gens cherchent des endroits où il y a les écoles et les activités accessibles pour les enfants. Le centre-ville est recherché par les gens plus âgés, les jeunes s'en foutent un peu. Même en centre-ville, on peut trouver des maisons où il y a de beaux terrains. Il y a peu de gens qui me disent 'je veux ce secteur'... » Agent immobilier.

LES PROFILS

Il y a beaucoup plus de vente pour des résidences principales que pour des résidences secondaires. Ce sont autant des personnes qui viennent s'installer que des personnes qui sont déjà de la région. Ce sont des personnes qui ont autour de 40 ans et qui peuvent faire du télétravail. Mais il y a aussi des primo-accédants et des retraités.

« Les primo-accédants, ce sont des actifs, des familles. On gagne aussi en retraités qui viennent

pour se rapprocher des enfants et petits-enfants (...) Des gens gens d'Issoire et de Clermont... ceux-là ont plus de budgets. Sur Sainte-Florine, on gagne en population de cadre (avec un peu plus de budgets); ils se rendent compte qu'ils peuvent avoir les biens qu'ils souhaitent dans le secteur alors qu'en restant sur Issoire ils ne peuvent pas. » Agent immobilier.

DES TRAVAUX A REALISER

Avec des aides adaptées, les propriétaires occupants semblent prêts à réaliser les travaux nécessaires. Pour le bailleur, la situation est plus complexe.

« S'il y a des aides, ils ne sont pas contre, les vendeurs ne font pas les travaux ce sont les acheteurs qui les font après avoir acquis. Ce sont les propriétaires qui bénéficient des aides, donc les vendeurs n'ont pas d'intérêt à les faire avant de vendre. (...) Certains acheteurs sont motivés par la possibilité d'obtenir des aides financières, cela influence leur capacité à acheter. » Agent immobilier.

« Tout le monde dans la limite du raisonnable, particulièrement les gens bricoleurs ça ne les dérange pas de rénover, ils payent moins cher et génèrent un rendement locatif plus important et pareil pour les propriétaires occupants. Les bailleurs ont des difficultés, ils n'ont pas les moyens de mettre aux normes (énergie), il y en a qui demandent aux locataires de faire les travaux d'isolation, de double vitrage. Le remplacement des chaudières, l'isolation, les travaux d'électricité sont les postes de travaux les plus chers. Il y a de plus en plus de personnes qui veulent mettre en vente parce qu'ils n'ont pas les moyens de faire les travaux ou alors ils attendent d'avoir des aides pour voir s'ils peuvent... » Agent immobilier.

Les propriétaires semblent méconnaître les aides auxquelles ils ont droit, et même quand ils les connaissent, ces aides sont globalement insuffisantes.

« Les gens n'ont pas assez connaissance des aides de l'ANAH, on les envoie sur des courtiers (des gens qui peuvent les accompagner). Ils n'accèdent pas au tiers des aides auxquelles ils ont le droit. Il y a moins de la moitié des gens qui sont au courant. On les encourage à faire des devis avant d'acheter pour voir s'ils auraient le droit à Ma Prime Rénov'. C'est dommage parce qu'il y a des maisons qui perdent de la valeur... » Agent immobilier.

« Oui oui ils se renseignent, mais par exemple il y avait une dame qui avait un immeuble (bailleur), mais avec tellement de travaux, elle ne pouvait avoir droit qu'à peu d'aides parce qu'elle a beaucoup de revenus, donc elle met en vente. » Agent immobilier.

LES PRIX

Les prix de vente varient beaucoup en fonction de la localisation sur le territoire, de la qualité du bien et de la quantité de travaux à réaliser.

« Des biens qui se vendent à 30 000 € pour des personnes qui souhaitent rénover pour mettre en location, puis 100 000 € - 120 000 € - 250 000 € si le prix est en phase avec l'état de la maison. Des biens à plus de 250 000 € si toutes les cases sont cochées. » Agent immobilier.

Les prix pratiqués pour des biens mis en location varient également en fonction de leur état.

« Il n'y a pas beaucoup d'appartements sur Sainte-Florine, il y a qu'une résidence. À Vergongheon, il n'y a que des appartements, pas de maisons en location. Pour un T3 entièrement refait sur Sainte-Florine c'est 460 € / mois et pour un T3 non refait c'est autour de 380-390€ / mois, ça dépend aussi de la surface. » Agent immobilier.

2.5. STRUCTURE ÉCONOMIQUE

EMPLOI ET ACTIVITÉS

Le nombre d'emplois présents sur le territoire d'Auzon communauté est en baisse, passant de 2907 en 2008 à 2575 en 2019, alors que le nombre d'actifs ayant un emploi est en augmentation, passant de 3425 en 2008 à 3519 en 2019. Ainsi, le taux de concentration de l'emploi sur le territoire est en baisse, passant de 84,9 % en 2008 à 73,2 % en 2019, alors qu'il est de 88,4 % à l'échelle du département (en baisse également) et de 91,7% à l'échelle de la CC des Rives du Haut-Allier.

Le **taux de concentration de l'emploi** est le rapport entre le nombre d'emplois occupés dans une zone pour 100 actifs résidant dans la zone et ayant un emploi. Dans un pôle attractif (taux supérieur à 100 %), le nombre d'emplois est supérieur à celui de ses actifs occupés.

Seule la commune de Sainte-Florine détient un nombre d'emplois supérieur au nombre de personnes actives ayant un emploi. Cela signifie que des personnes ne résidant pas sur la commune viennent travailler sur Sainte-Florine, c'est un indicateur d'attractivité de la commune.

Inversement les communes de Vézézoux et Frugères-les-Mines proposent très peu d'emplois par rapport au nombre d'actifs qui résident sur leur territoire. La commune de Champagnac-le-Vieux détient presque autant d'emplois que de personnes actives ayant un emploi, très certainement liés à l'activité agricole.

Des pôles d'emplois situés à l'ouest du territoire, à proximité des axes de communication.

La majorité des établissements actifs concernent le secteur du commerce, transports, services divers, comme à l'échelle du département ou de celle de la CCRHA. Les secteurs de l'industrie (16,7 % contre 11,6 % à l'échelle du département et 11,8 % à celle de la CCRHA) et de l'administration publique, enseignement, santé, action sociale (24,3% contre 16,9 % à l'échelle du département et 19,9 % à celle de la CCRHA) sont fortement représentés.

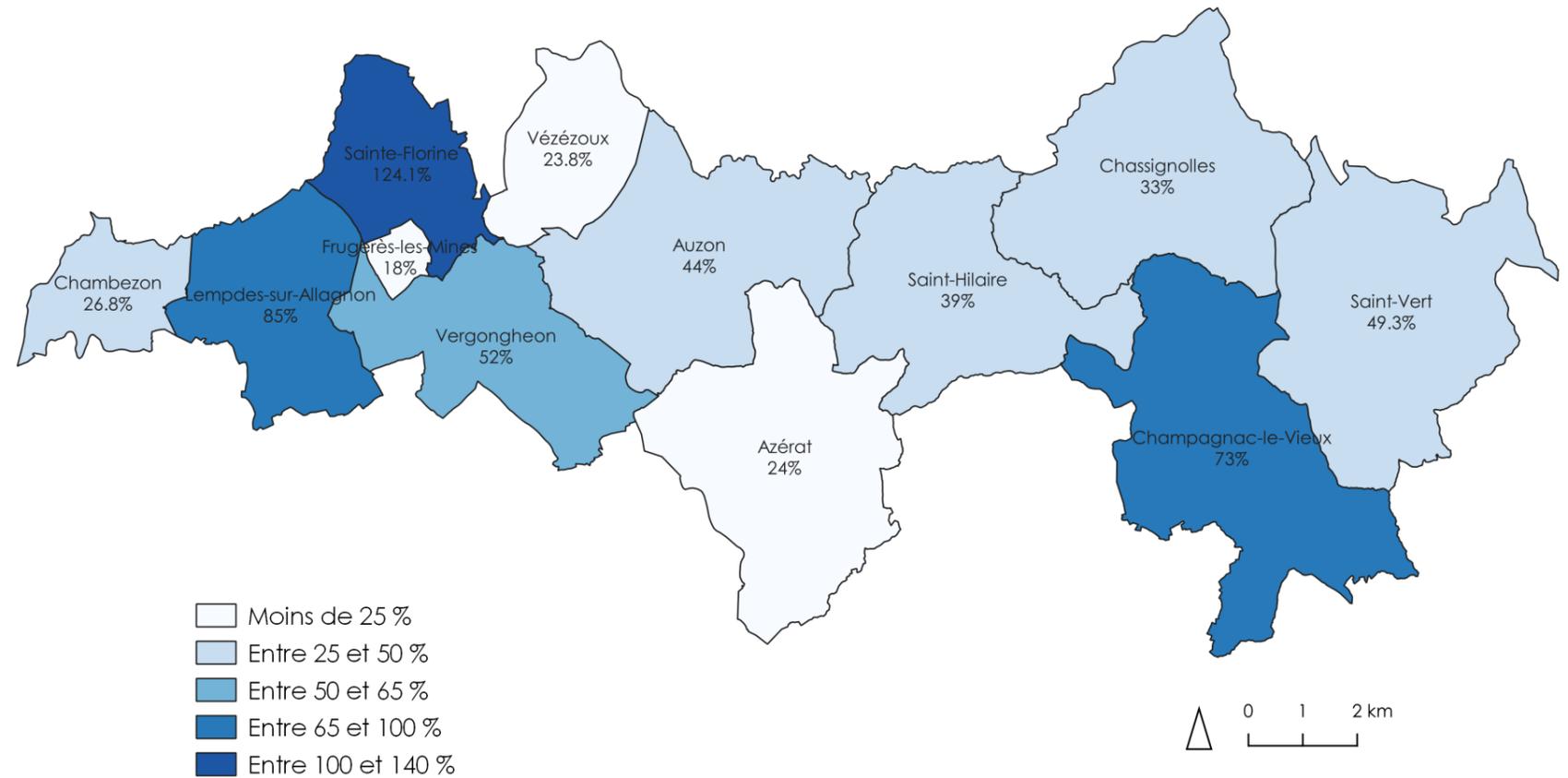


Illustration 58. Taux de concentration de l'emploi en 2019. Source Insee 2019.

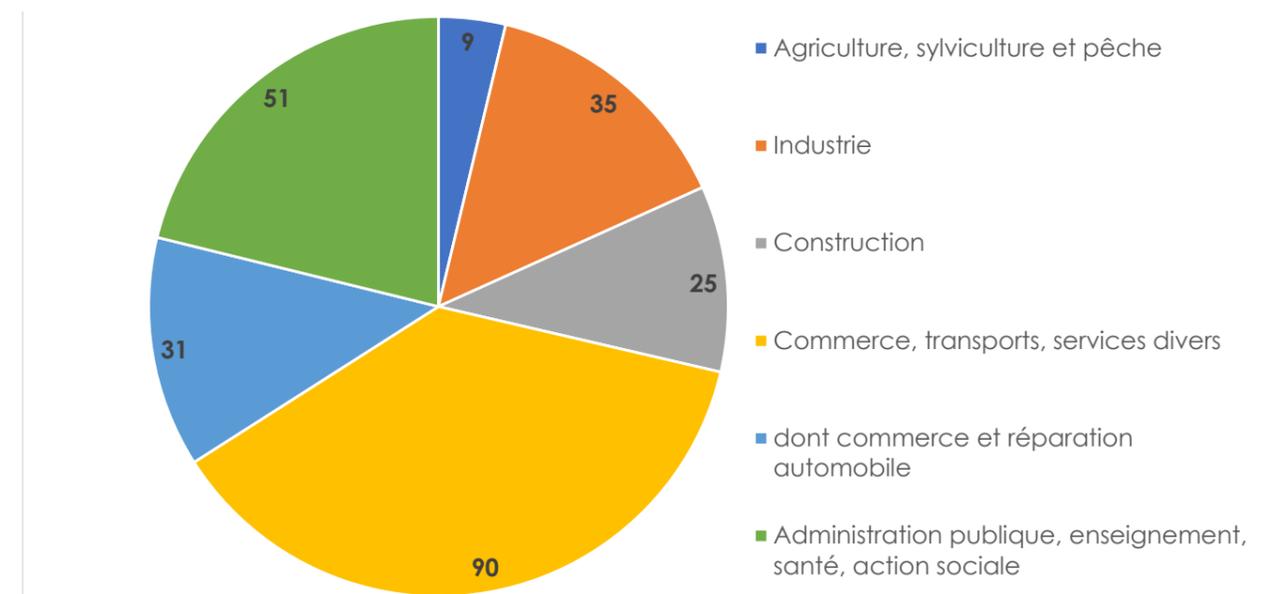


Illustration 59. Nombre d'établissements actifs employeurs par secteur d'activité agrégé en taille fin 2019. Source Insee 2019.

Il existe actuellement 3 zones d'activités, à Lempdes-sur-Allagnon, Auzon et Sainte-Florine avec encore quelques disponibilités foncières. A Vergongheon, une zone artisanale est en cours d'aménagement. A ces quatre zones il faut rajouter la nouvelle zone industrielle et logistique de plus de 40 hectares implantée à Lempdes-sur-Allagnon, en bordure de l'A75.

Le territoire se caractérise par la prédominance du secteur de l'industrie liée à l'automobile avec toutefois une certaine diversification grâce au développement du secteur de l'électronique et de l'artisanat. Il accueille 20 entreprises de plus de 10 salariés, 2 de plus de 50 et 2 de plus de 100 (dont VALEO, entreprise leader implantée à Sainte-Florine - 700 salariés). L'entreprise HELPAC (production d'huiles essentielles reconnue notamment à l'export) est en plein expansion, Le magasin et une partie de la distillation se trouvent à St Hilaire et le laboratoire à Auzon dans les locaux d'une ancienne entreprise au sein de la ZA Chappes (50 salariés) ; une extension du laboratoire est envisagée, pouvant générer 20 à 30 emplois supplémentaires.

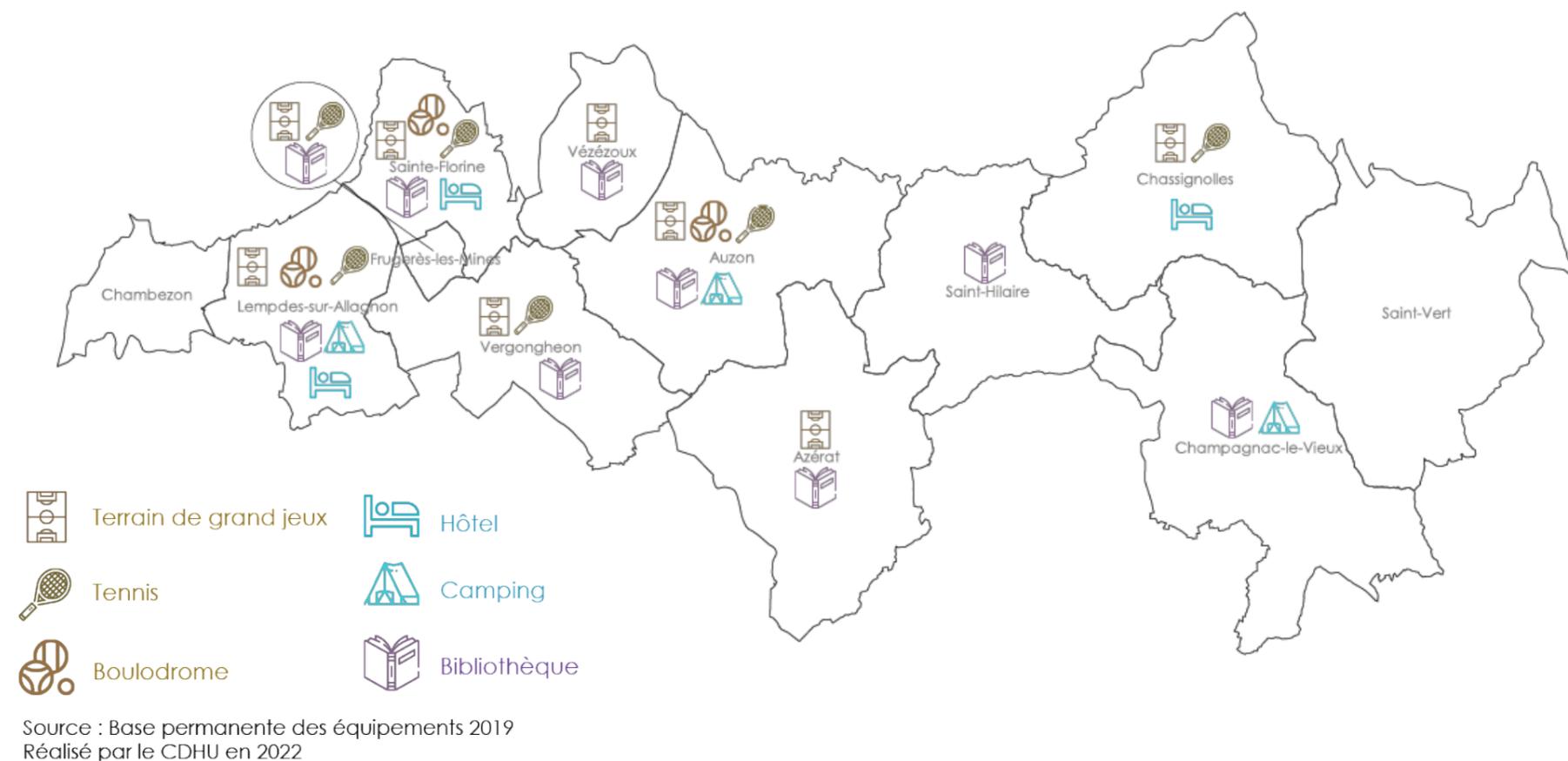
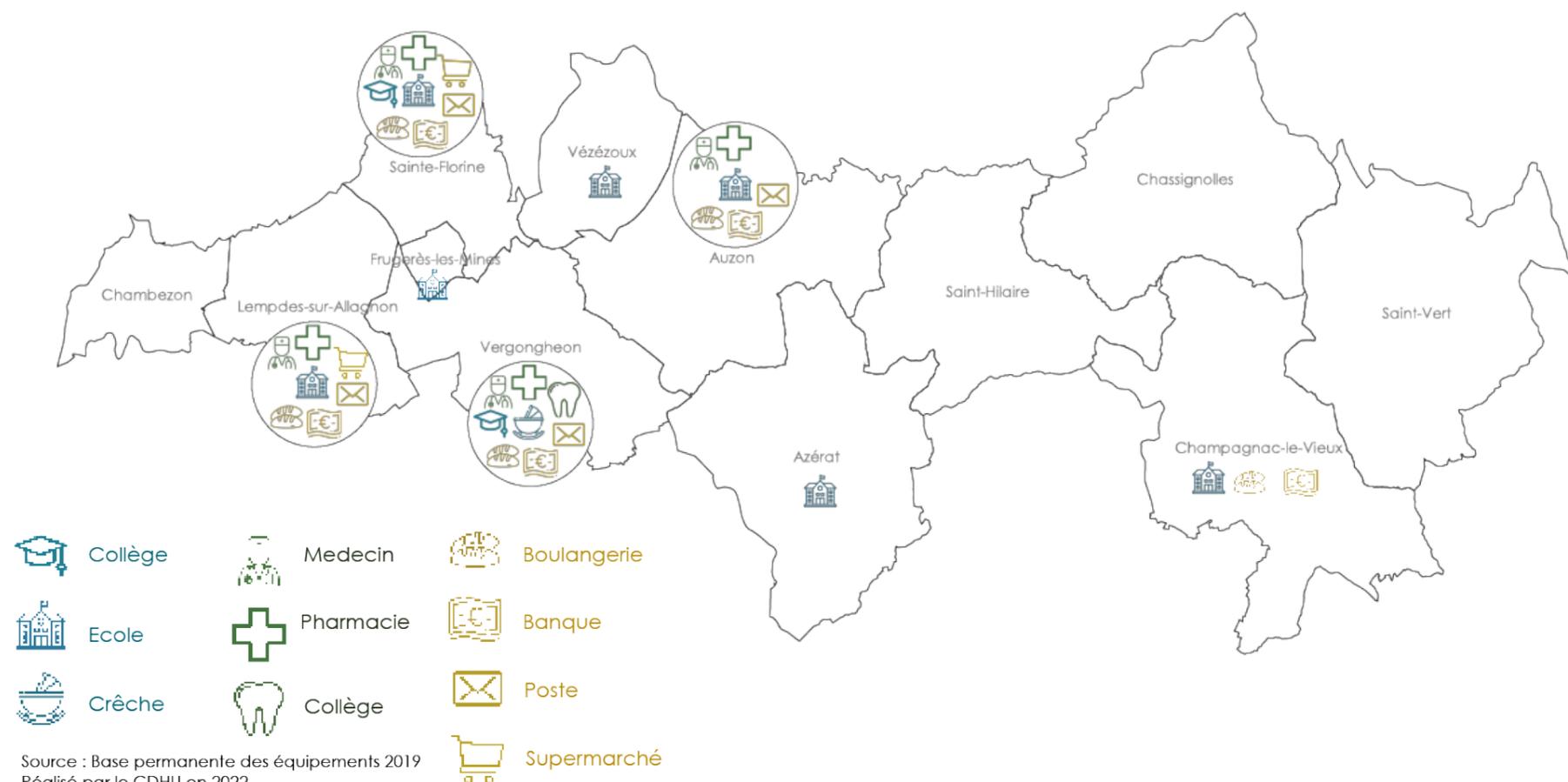
ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

On constate une fois de plus que les principaux équipements commerces et services se concentrent à l'ouest du territoire sur les quatre communes de Sainte-Florine, Lempdes-sur-Allagnon, Vergongheon et Auzon.

Il y a trois principaux **pôles de commerces** : Sainte-Florine, Lempdes-sur-Allagnon et Vergongheon (activités alimentaires ou de base à 48 %).

Le territoire ne dispose pas d'établissement pour personnes âgées autonomes et un seul établissement pour **personnes âgées dépendantes** de 45 places à Sainte Florine. Il existe cependant deux projets privés pour personnes autonomes (services communs mais pas médicalisés) : à Champagnac et à Ste Florine/Frugères-les Mines. Le territoire propose bonne **accessibilité potentielle localisée aux médecins** généralistes : 4,6 consultations par an par habitants en 2018 (Brioude 3,6 / Issoire 4,4).

Depuis 2021, Auzon communauté met à disposition des habitants des conseillers **France Service itinérants** qui se déplacent sur toutes les communes, excepté Saint Vert par manque de personnes venant se renseigner. il s'agit de pallier au manque de services de l'administration et aller chercher les «invisibles». Ce service fonctionne bien, sous forme de permanences en mairie plutôt que que dans un véhicule (confort d'attente, confidentialité, accès internet), avec des rythmes réguliers et fréquents.



2.6. CARACTÉRISTIQUES DES DIFFÉRENTES COMMUNES



Illustration 60. Morphologie des différentes communes du territoire d'Auzon communauté, source fichiers fonciers 2021, exploitation CDHU 2022

Cette représentation des **densités bâties** montre une concentration des zones urbanisées à l'ouest du territoire, qui confirme le double visage d'Auzon communauté avec des communes plus rurales aux territoires plus étendus dans sa partie est, aux altitudes plus élevées.

Les communes de Saint-Hilaire, Chassignoles, Saint-Vert et Champagnac-le-Vieux sont composées d'un bourg (plus important à Champagnac-le-Vieux) et de plusieurs hameaux. Les communes d'Auzon et Azérat sont également composées d'un bourg (plus important à Auzon) et de plusieurs hameaux, mais avec un plus important développement pavillonnaire.

Les communes de Chambezou et Frugères-les-Mines sont composées essentiellement d'un bourg, avec un plus important développement pavillonnaire à Frugères-les-Mines. Les communes de Vergongheon et Vézézoux sont composées d'un bourg (plus important à Vergongheon) et plusieurs hameaux, avec un important développement pavillonnaire.

Les communes de Sainte-Florine et Lempdes sur-Allagnon sont composées essentiellement d'un bourg avec un important développement pavillonnaire.

	Altitude	Contrats / Chartes / Labels	Documents d'urbanisme	Monuments historiques	Nombre d'habitants	Nombre de logements	Nombre de RP	Taux de RP %	Nombre de RS	Taux de RS %	Nombre de LV	Taux de LV %
Auzon	400 - 755	PVD / PNR/ PCC	CC	périmètre 500 m	898	681	454	66	124	18	102	15
Azérat	404 - 661			périmètre 500 m	282	190	130	68	31	16	29	15
Chambezon	433 - 720				124	67	50	75	9	13	8	12
Chassignolles	922			périmètre 500 m	64	136	42	31	71	52	23	17
Champagnac-le-Vieux	900	PNR			193	275	113	41	103	37	59	21
Frugères-les-Mines	445				552	321	273	85	11	3	37	12
Lempdes-sur-Allagon	440		PLU	périmètre 500 m	1325	906	667	74	53	6	186	21
St Florine	400 - 511	PVD	PLU		3200	1874	1520	81	55	3	298	16
St Hilaire	519 - 884	PNR		périmètre 500 m	160	157	71	45	70	45	16	10
St Vert	710 - 1132			périmètre 500 m	107	135	54	40	75	56	6	4
Vergongheon	460		PLU		1815	1017	826	81	34	3	157	15
Vézézoux	393		PLU	périmètre 500 m	617	308	250	81	26	8	31	10

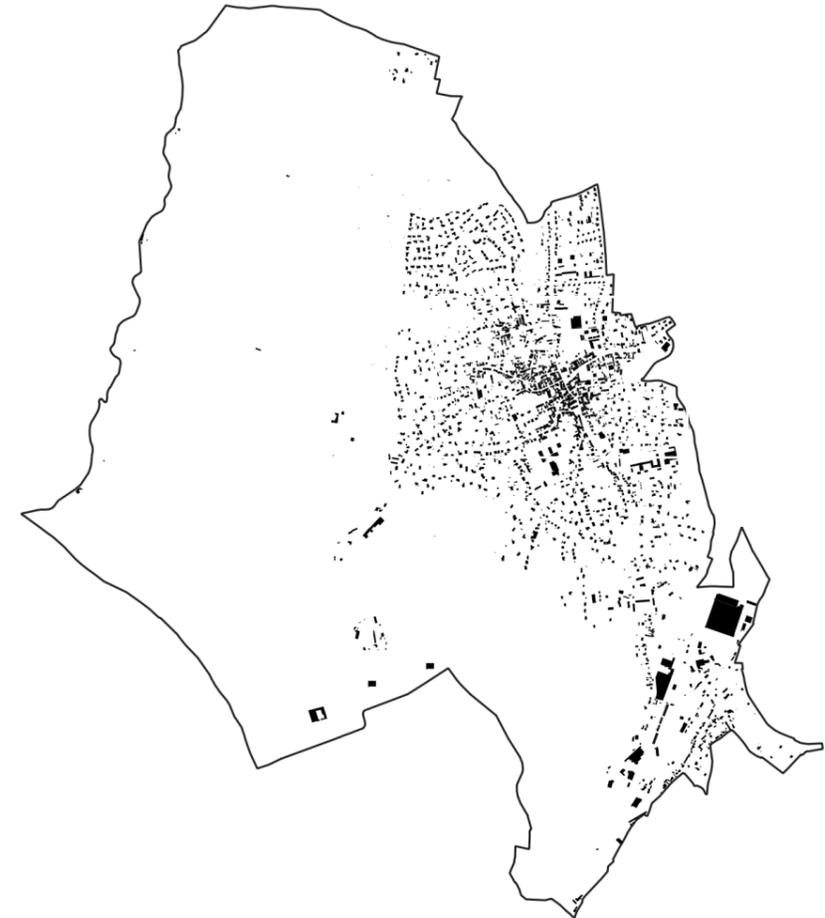
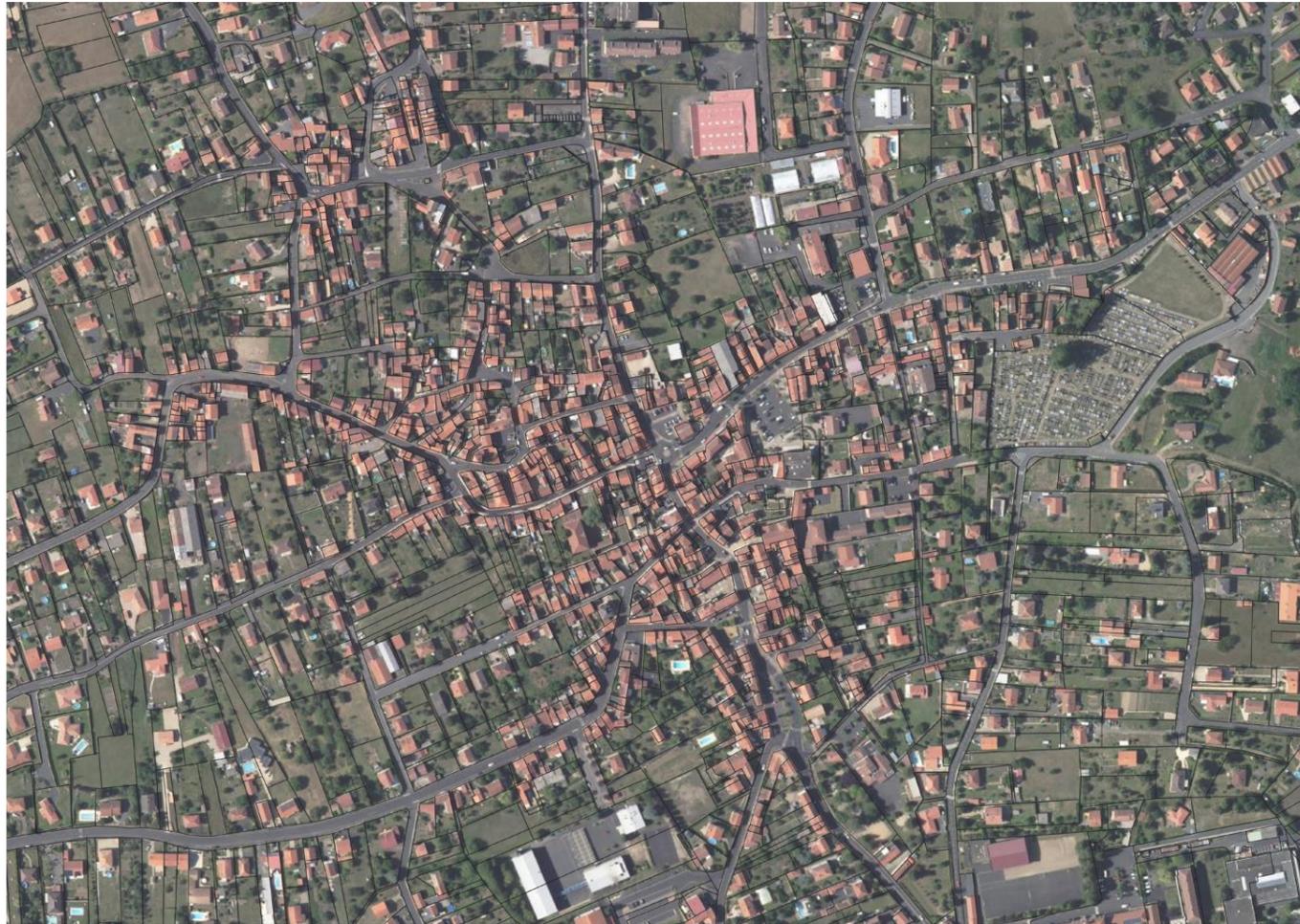
Illustration 61. Principales données relatives aux différentes communes (données population et logements : Insee 2019)

PARTIE 3

Portraits communaux

3.1. SAINTE-FLORINE

- Superficie : 7.67 km²
- Nombre d'habitants : 3 066
- Densité : 399 habitants / km²
- PLU : 2012



SITUATION

Au nord-ouest du territoire en limite du département du Puy-de-Dôme, Sainte-Florine est traversée par la RD651 qui la relie à Brassac-les-Mines au nord et à Lempdes-sur-Allagnon, l'échangeur sur l'A75 et le parc d'activités Sud Auvergne, au sud. Elle se trouve ainsi à 20 mn d'Issoire au nord, et de Brioude au sud.

Elle est longée à l'est par la voie ferrée, et se situe entre les gares d'Arvant au sud et de Brassac-les-Mines au nord.

CADRE BÂTI

La commune se compose d'une unique zone urbaine constituée d'un **centre ancien**, en croix, situé à l'articulation de la RD14 et de la RD651, au-delà duquel s'est développée une **vaste zone pavillonnaire**, dans la continuité urbaine de Brassac-les-Mines, au nord-est, incluant quelques immeubles d'habitat collectif et des équipements. Au sud, de part et d'autre de la voie ferrée, se trouve la **zone d'activités** de Saint-Florine.

Le **centre bourg** s'organise autour de deux axes, avenue de Grande Bretagne / rue de l'Union Soviétique et rue des Etats-Unis / rue de Belgique, le long desquels les constructions sont implantées à l'alignement généralement de manière continue. Les bâtiments s'élèvent sur 2 voire 3 niveaux au-dessus d'un rez-de-chaussée initialement à vocation commerciale. Les façades sont majoritairement enduites. L'îlot Royale, le long de la rue des Etats-Unis, est actuellement en renouvellement urbain (démolition/reconstruction).

Quelques rues secondaires à proximité immédiate de ces deux axes dessinent de petits îlots plus ou moins denses (implantation de manière discontinue). Sur les hauteurs, on observe un secteur spécifique : l'îlot des Remparts. C'est un secteur historique (ancien château) compris entre la rue Guillaume de la Roche et la rue d'Armois. Il est traversé par la rue du Château et la rue Seiverag (ancien nom Saint Florine) qui dessinent 3 îlots, dont un îlot central très étroit (sans espaces extérieurs), les constructions sont implantées à l'alignement de ces deux rues intérieures, de manière continue. Des ruines côtoient des logements récemment rénovés. Quelques démolitions ont permis d'aérer ce tissu urbain dense et d'aménager des places de stationnement.

Au-delà, le réseau viaire peu développé dessine des grands îlots avec des cœurs largement végétalisés et des constructions pouvant être implantées en retrait de la rue.

A l'articulation des deux axes, se trouve la place du Docteur Gigante qui accueille une halle et un espace de stationnement et autour de laquelle les commerces sont installés en rez-de-chaussée des immeubles. Un autre espace public agrémenté l'axe nord/sud, la place place Croix des Horts (au sud) aménagée en square et avec quelques commerces alentours. Entre ces deux espaces persistent encore quelques commerces malgré la transformation des certains en logements. Plus à l'est, la place François Mitterrand constitue un vaste espace de stationnement avec services et équipements alentours, dont la mairie.

FONCTIONS

La commune de Sainte-Florine constitue un des trois pôles de **commerces** du territoire, avec Vergongheon et Lempdes-sur-Allagnon. Elle accueille également les **principaux équipements du territoire**, dont l'EHPAD et le collège.

La commune a pour projet l'aménagement d'un vaste espace vert en cœur îlot (rue de Belgique / avenue de Grande Bretagne), connectée par les modes doux notamment à la place Gigante. Cet espace doit accueillir un espace de covoiturage (sur la rue de Belgique).

Au sein de sa zone d'activités, elle accueille des **activités industrielles** dont l'entreprise leader VALEO qui emploie 700 salariés.

PROBLÉMATIQUES DE L'HABITAT

Le bourg accueille essentiellement des résidences principales ; en effet, il y a des sorties de vacance pour mise en location ou pour utilisation en résidence principale, mais pas en résidence secondaire.

On observe plusieurs poches de vacance, et un habitat dégradé dispersé, avec notamment un cas d'insalubrité au nord de la rue Clémenceau.

La question du logement locatif est primordiale, du fait du rôle de centralité de la commune et de sa proximité avec les pôles d'emplois.

Au cœur du centre bourg, l'îlot Royale est en cours de réaménagement : démolition de 7 logements et reconstruction par l'OPAC d'un immeuble de 10 logements T2/T3 et commerces, avec stationnements. L'immeuble sera doté d'un ascenseur, et les logements adaptés aux personnes en situation de mobilité réduite.

SECTEURS STRATÉGIQUES

Deux secteurs à enjeux ont été identifiés au début de l'étude :

L'**îlot Fontevrault**, développé à partir de l'ancien couvent, au sud de l'église, accessible depuis la rue de Etats-Unis par l'impasse Fontevrault et potentiellement connecté, via le chemin qui longe l'école Ste Bernadette et les jardins à l'est de l'îlot, à celui qui sera aménagé plus à l'est pour desservir les écoles (création d'un barreau est-ouest) > un objectif de préservation du passage public vers les jardins et de valorisation de la placette autour de laquelle sont répartis les logements (rénovation des façades et réhabilitation des logements) en secteur d'habitat agréable à l'écart du bruit (un projet privé de réhabilitation de 3 logements est en cours).

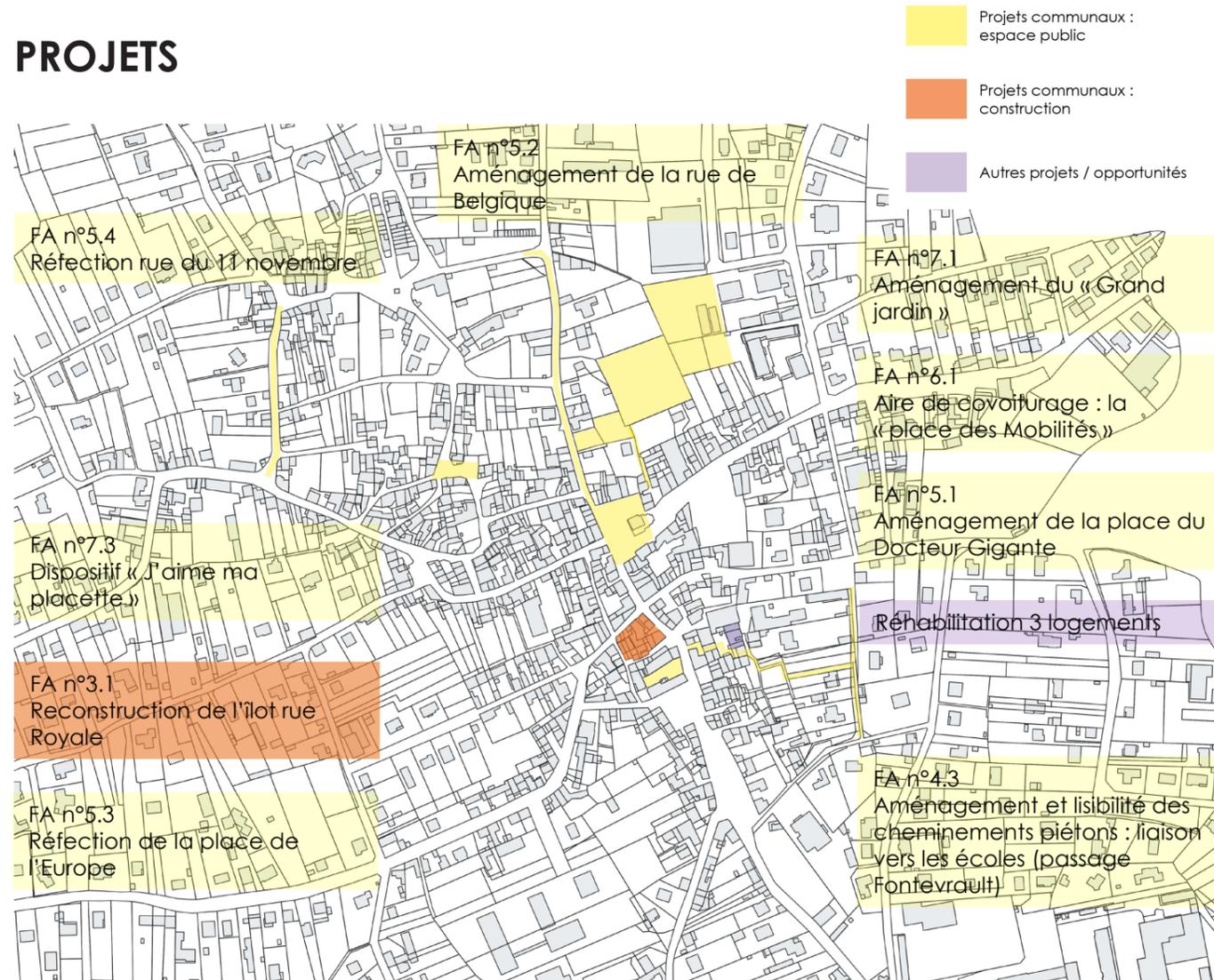
L'**îlot des Remparts**, secteur dense et ancien situé au nord-ouest du centre bourg > un objectif de traitement de l'habitat dégradé et d'amélioration du cadre de vie.

Toutefois, il a été estimé que la complexité des situations sur ce deuxième secteur ne permettrait pas un traitement de l'îlot à court terme, ce qui a conduit la collectivité à porter son attention sur un autre secteur :

L'**îlot Lafayette**, plus proche du centre bourg, rassemble plusieurs constructions dégradées et vacantes implantées à l'alignement en rive sud de la place Biscarlet qui a vocation à être prochainement réaménagée.

>un objectif à court terme de sortie de vacance et de valorisation du front bâti ou aération du tissu urbain.

PROJETS



Place Gigante et rue de Belgique



Passage Fontevrault



Ilot Royale

Sainte Florine

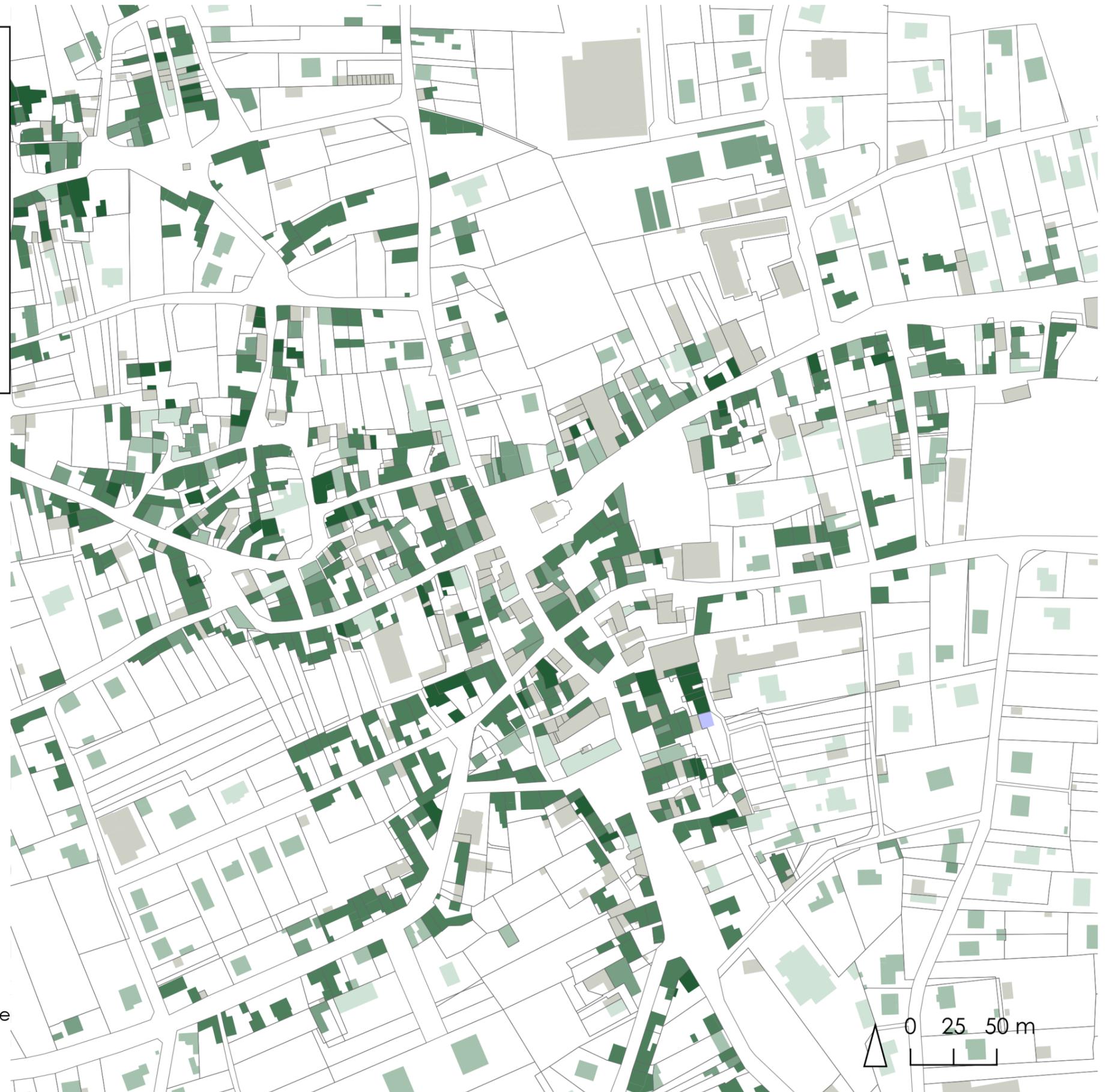
- Vacant
- Probablement vacant
- Locatif social
- A vendre
- Vendu
- Dégradé



Source : arpentage avec les élus
Réalisé par CDHU en 2022

Sainte-Florine
Année de construction du premier logement

- Pas de logement
- Date inconnue
- Avant 1800
- Entre 1800 et 1900
- Entre 1900 et 1945
- Entre 1945 et 1975
- Après 1975



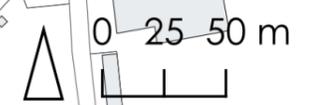
Source : Fichiers fonciers 2021 retraités par le Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022

Sainte-Florine
Nombre d'habitation médiocre

-  Un logement
-  Deux logements
-  Trois logements
-  Cinq logements
-  Six logements

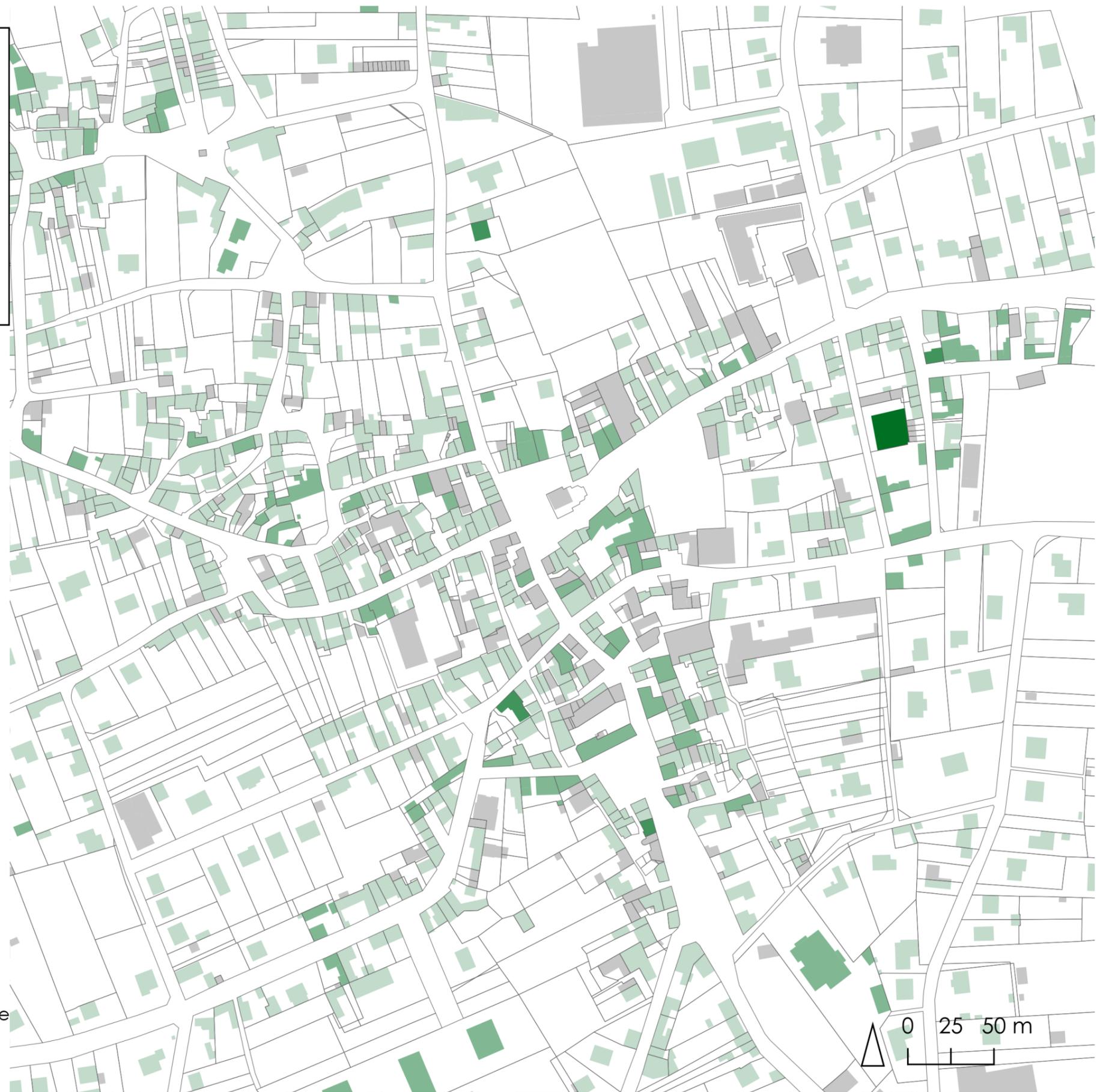


Source : Fichiers fonciers 2021 retraités par le
Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022



Sainte-Florine
Nombre de logements

-  0
-  1 logement
-  1 à 5 logements
-  5 à 10 logements
-  Plus de 10 logements



Source : Fichiers fonciers 2021 retraités par le Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022

Sainte-Florine
Taille moyenne des logements

- Inférieure à 35 m² (T1)
- Entre 35 et 60 m² (T2)
- Entre 60 et 75 m² (T3)
- Entre 75 et 100 m² (T4)
- Supérieure à 100 m² (T5 et plus)



Source : Fichiers fonciers 2021 retraités par le Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022

Sainte-Florine
Taux de vacance sur la parcelle

- Aucun logement vacant
- Inférieur à 25 %
- Entre 25 et 50 %
- Entre 50 et 75 %
- Supérieur à 75 %



Source : Fichiers fonciers 2021 retraités par le Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022



Définition « Dureté de la vacance » : la dureté de la vacance résulte du croisement entre la durée de la vacance et le nombre de logements vacants sur la parcelle ; seule la vacance de plus de 2 ans est prise en compte. Elle permet d'avoir une donnée pondérée au nombre de logement.

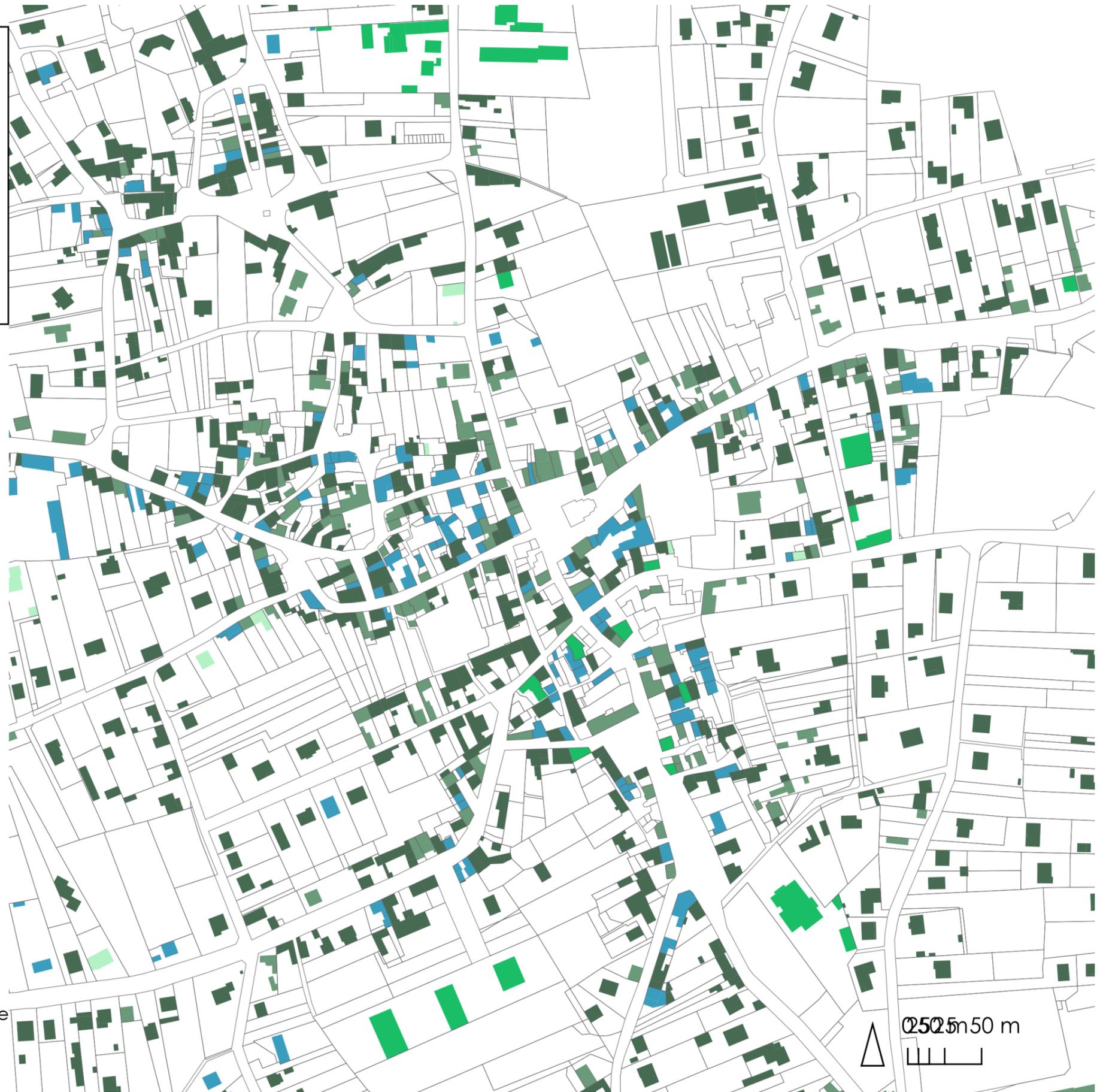
Ainsi un bâtiment dont un des logements serait vacant depuis 10 ans mais dont plusieurs autres logements ne sont pas vacants ne ressortira pas aussi foncé qu'un bâtiment dont le seul logement est vacant depuis 10 ans.



Source : Fichiers fonciers 2021 retraités par le Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022

Sainte-Florine
Statut d'occupation

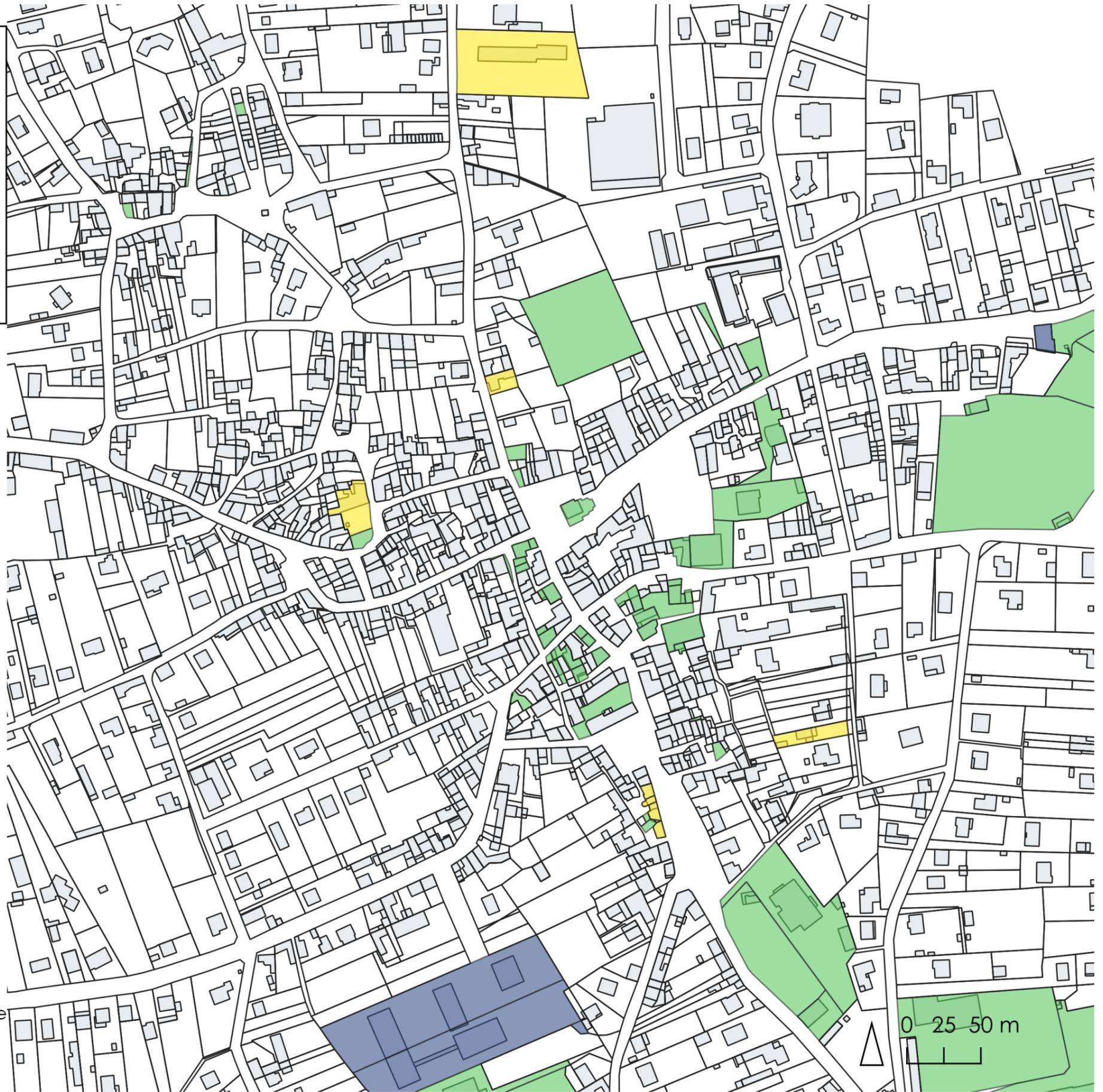
- Propriétaire occupant
- Propriétaire bailleur
- Logement vacant
- Autre statut d'occupation
- Mixte



Source : Fichiers fonciers 2021 retraités par le Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022

Sainte-Florine
Foncier public

- Département
- Structure intercommunale
- Commune
- Organisme de logement social



Source : Fichiers fonciers 2021 retraités par le
Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022

Sainte-Florine
 Nombre de lots en copropriété

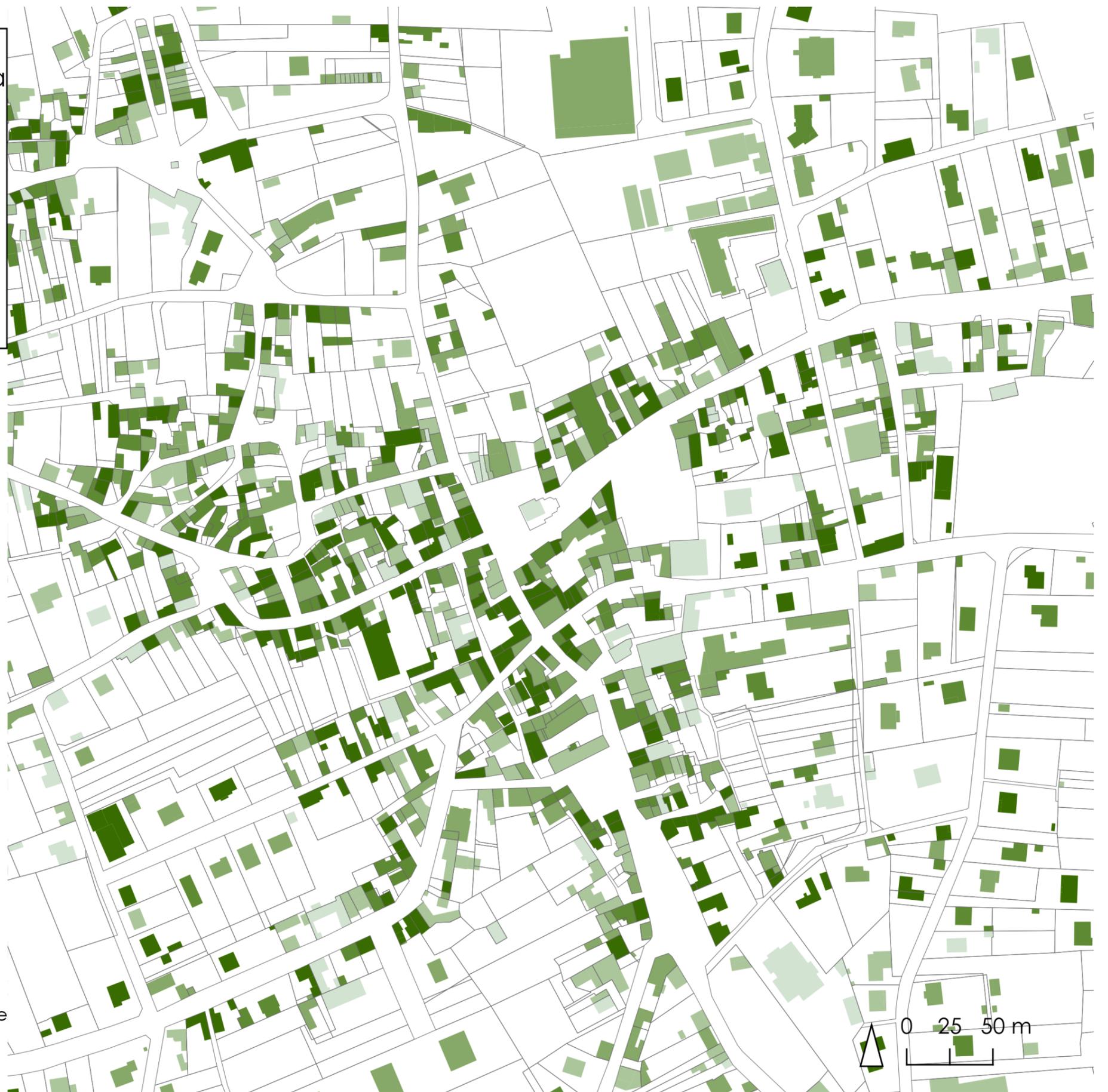
- 1 à 5
- 5 à 24
- 24 à 45



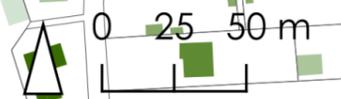
Source : Fichiers fonciers 2021 retraités par le Cerema – source DGFIP DGALN
 Réalisé par CDHU en 2022

Sainte-Florine
Dernière année de mutation de la
parcelle

- Avant 1985
- Entre 1985 et 2000
- Entre 2000 et 2010
- Entre 2010 et 2015
- Après 2015



Source : Fichiers fonciers 2021 retraités par le
Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022



Sainte-Florine
Prix de vente des bâtiments
d'habitation ayant muté entre
2017 et 2021 en € / m² de surface
bâtie

- Moins de 500 €/m²
- Entre 500 et 900 €/m²
- Entre 900 et 1300 €/m²
- Entre 1300 et 1700 €/m²
- Plus de 1 700 €/m²

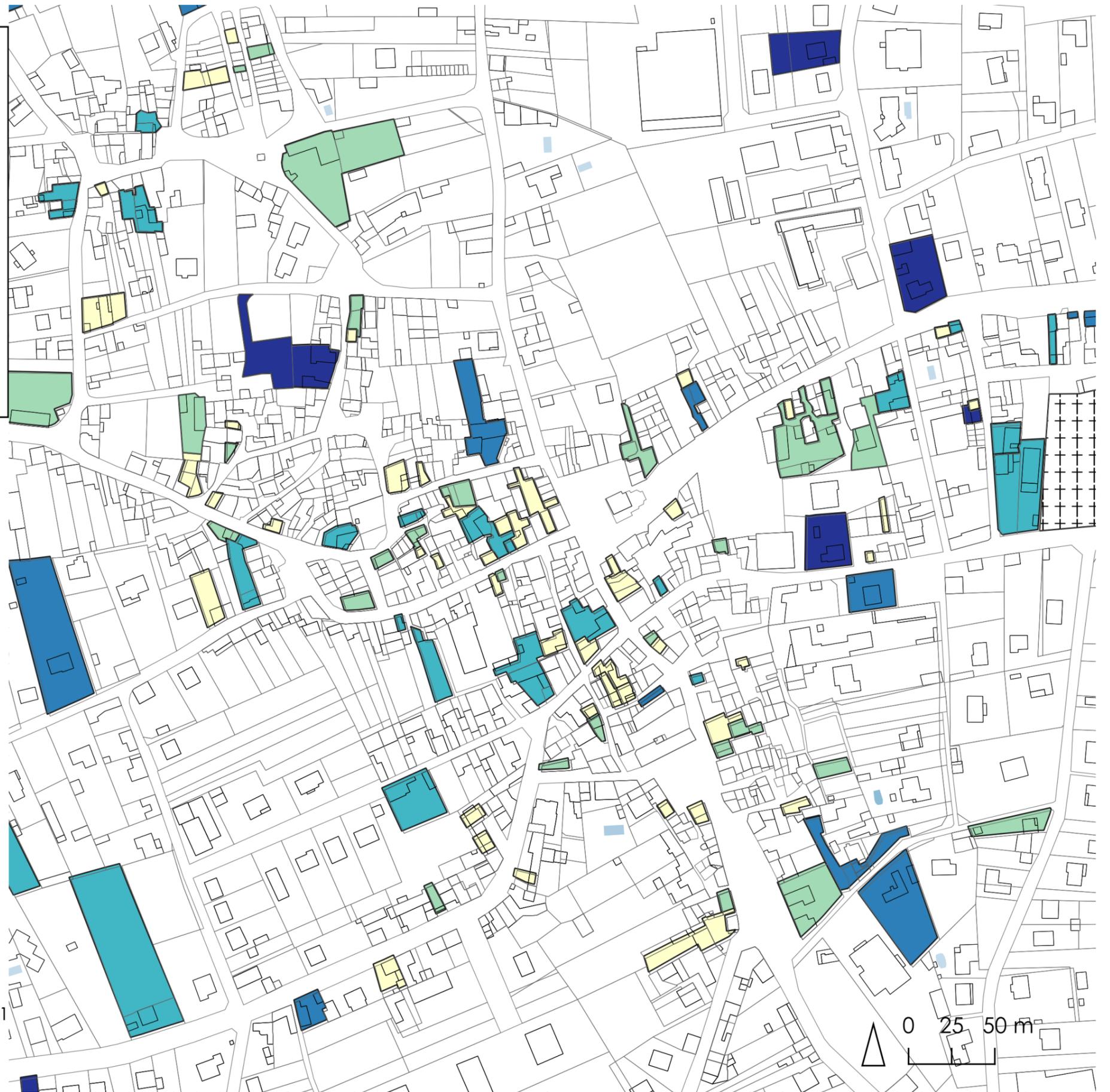
Définition « mutation foncière » : correspond à la vente des biens mais aussi aux successions, aux donations.

Source : Demande de Valeurs Foncières 2021
retraités par le Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022



Sainte-Florine
Prix de vente des bâtiments
d'habitation ayant muté entre
2017 et 2021 en € / m² de surface
bâtie

- Moins de 500 €/m²
- Entre 500 et 900 €/m²
- Entre 900 et 1300 €/m²
- Entre 1300 et 1700 €/m²
- Plus de 1 700 €/m²



Source : Demande de Valeurs Foncières 2021
retraités par le Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022

Sainte-Florine
Prix de vente des bâtiments
d'habitation ayant muté entre
2017 et 2021

- Moins de 55 000 €
- Entre 55 000 et 85 000 €
- Entre 85 000 et 120 000 €
- Entre 120 000 et 160 000 €
- Entre 160 000 et 500 000 €



Source : Demande de Valeurs Foncières 2021
retraités par le Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022



3.2. AUZON

- Superficie : 16.96 km²
- Nombre d'habitants : 880
- Densité : 52 habitants / km²
- Carte communale : 2005

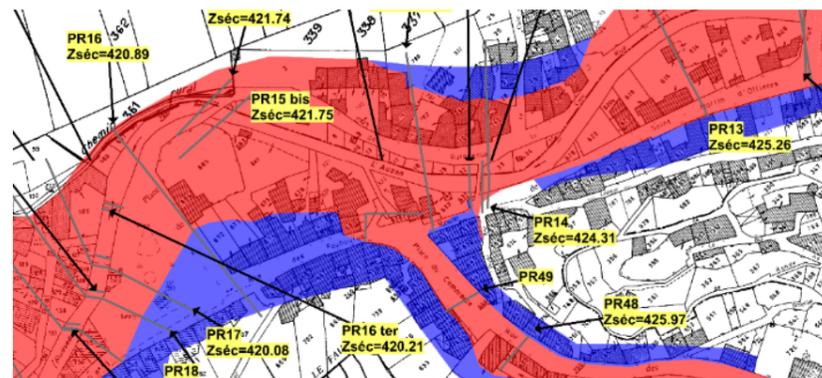


Illustration 62. PPRI de l'Auzon et du Gaudarel (2015)

SITUATION

Au centre du territoire, entre partie basse et partie haute, Auzon constitue la porte d'entrée sud du parc naturel régional du Livradois Forez. Elle est en outre bordée à l'ouest par l'Allier. Sa position centrale permet d'accéder à Brioude en 20 mn et à Lempdes-sur-Allagnon ou Sainte-Florine en 15 mn.

CADRE BÂTI

Le **bourg d'Auzon** est composé d'une partie haute et une partie basse.

La **cité médiévale**, installée en longueur sur un promontoire rocheux (80 habitants hors saison) propose un cadre bâti à valeur patrimoniale, mais son accessibilité automobile est contrainte.

Les constructions sont implantées à l'alignement de rues et ruelles étroites, dessinant des îlots denses en son cœur, autour du château (privé en bon état), de la collégiale (rénovée en 2017) et de la Halle. Au-delà, et notamment sur les flancs de l'éperon, le tissu est plus aéré, avec des constructions implantées de manière discontinue. Les bâtiments s'élèvent majoritairement sur deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée ; les façades sont enduites ou en pierres apparentes. Dans le secteur de la rue Notre Dame du Portail, on observe plusieurs bâtiments dégradés (constructions anciennes à valeur patrimoniale).

La cité possède quatre bâtiments inscrits ou classés Monuments Historiques : l'abbatiale/église Saint Laurent, le château et ses fortifications, les halles et la porte du Brugelet. La commune dispose d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZZPAUP) depuis 2004, transformée en Site Patrimonial Remarquable (SPR) en 2016 ; son règlement serait à actualiser et adapter aux évolutions techniques, pour éviter que les travaux se fassent sans autorisation afin d'éviter les trop fortes contraintes du règlement. Auzon est en outre labellisée « Petite Cité de Caractère » depuis 2018 et a pour ambition de candidater pour le label « Plus Beau Village de France ».

La commune est engagée de longue date dans une démarche de restauration des bâtiments publics (mairie, collégiale, halle) et de mise en valeur de l'espace public. Ainsi, la restauration des ruelles (menée en régie pour le pavage, après enfouissement des réseaux par une entreprise spécialisée) permet de valoriser les entrées piétonnes de la cité médiévale depuis la partie basse du bourg (ruelle des Figuiers en cours). Au regard des conclusions du schéma directeur d'assainissement qui préconisent de nombreux travaux sur les réseaux, la requalification de la rue du 8 mai 1945 (accès nord à la cité médiévale) devra être envisagée à moyen terme (après celle de l'entrée de ouest du bourg en partie basse). A sud-ouest du promontoire, le chemin de ronde a également été réhabilité et un jardin des senteurs aménagé sur les terrains en pente (attire touristique). Pour préserver le label Petite Cité de Caractère, des travaux de restauration sur la porte du Brugelet sont prévus (avec aides de la DRAC et du département à hauteur de 50 à 60 %).

La rue Longue, qui fait la liaison avec la partie basse du bourg (rue des Faubourgs – RD5) présente de nombreuses ruines. Quelques déconstructions ont permis de sortir de situations de péril, et ont eu pour conséquence la constitution d'un front bâti discontinu, dans sa partie plus à l'ouest notamment. La valorisation de cet axe, comme principal accès piéton à la cité médiévale, est envisagée ; l'aménagement de l'espace public devra s'accompagner d'une réflexion le traitement du front bâti, à plus long terme.

Le **centre bourg** (200 habitants), à la confluence de l'Auzon et du Gaudarel, s'étale au pied du promontoire, le long de la RD5 (qui relie Lempdes-sur-Allagnon à l'ouest, à Champagnac-le-Vieux à l'est) et de la RD652 (qui mène vers le nord du parc du Livradois Forez) pour partie au-delà de l'Auzon en rive nord. La commune est couverte par un PPRi (plan de prévention des risques inondation) qui limite la constructibilité de part et d'autre de l'Auzon.

Dans la partie au sud de l'Auzon, le long de la D5 notamment (route du Pré Long / rue des Faubourgs), les constructions présentent un alignement quasi continu le long des deux voies, interrompu par de rares ruelles. Le tissu urbain est toutefois aéré par la place de la Barreyre (vaste zone de stationnement), en entrée ouest du bourg, et par le coude de l'Auzon qui affleure avec la RD652. Les bâtiments s'élèvent majoritairement sur deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée initialement à vocation commerciale. Les façades sont le plus souvent enduites. Ces fronts bâtis sont aujourd'hui peu qualitatifs, avec de nombreuses constructions en mauvais état voire à l'abandon.

En rive sud de la rue des Faubourgs, les constructions sont implantées sur des vastes parcelles qui s'étendent en longueur à flanc colline ; ces arrières de parcelles ne sont donc pas utilisables comme espaces extérieurs. En rive nord, les constructions sont également implantées sur de grandes parcelles, ménageant de vastes espaces extérieurs s'étirant jusqu'à l'Auzon ; ils sont donc utilisables, mais en zone « rouge » du PPRi (zone urbaine en aléa fort) donc inconstructibles.

La commune mène actuellement un projet de requalification de l'entrée ouest du bourg avec le réaménagement de l'espace public (RD5) du pont de l'Auzon à la place de la Barreyre, en lien avec les nécessaires travaux sur les réseaux préconisés par le schéma directeur d'assainissement.

Au sud-ouest du centre bourg, le **quartier des Chappes** (400 habitants) s'est développé sous forme pavillonnaire dans les années 1970 à partir d'un ancien hameau implanté en bordure d'Allier, de part et d'autre de la RD16 qui mène plus au sud à Azérat.

Un lotissement aménagé il y a plusieurs années propose 15 lots dont seuls 4 lots ont été construits et un qui vient de se vendre (le seul depuis 8 ans). L'offre de ce type semble plus attractive sur d'autres secteurs du territoire intercommunal.

Le secteur se prolonge au sud par la zone d'activités de Chappes, implantée le long de la RD16.

La commune accueille également **8 petits hameaux** : Escolges (8 habitants), Chaniat (8 habitants), Rizolles (51 habitants), Les Granges (22 habitants), Lugeac (83 habitants), Boussac (13 habitants), Vaureilles (12 habitants), Gruigues (42 habitants).

Ces hameaux, qui associent constructions anciennes (fermes, bâti en pierres) et constructions plus récentes, présentent globalement un bâti en bon état, rénové. On dénombre un seul bâtiment problématique (à Vaureilles).

FONCTIONS

L'offre d'**équipements et de services** est assez dispersée. La cité médiévale accueille la mairie et un écomusée. La place de la Barreyre accueille une agence communale de La Poste ainsi que l'office de tourisme intercommunautaire.

En entrée de bourg (RD5) se trouve la salle polyvalente, à côté de laquelle un terrain a été acheté par la commune pour aménager un lieu de vie pour les habitants et l'accueil des touristes. Le principal pôle se trouve dans le quartier des Chappes avec plusieurs services à la population : maison de santé et pharmacie, école (3 classes), bibliothèque et centre de loisirs.

Concernant plus spécifiquement les **commerces**, ils sont essentiellement présents dans le centre bourg, en partie basse (la cité médiévale n'accueillant plus de commerces). Aujourd'hui peu nombreux, leur présence doit toutefois être perçue comme positive puisqu'il y a 3 ou 4 ans il n'y en avait plus aucun.

On trouve actuellement : un café/restaurant, un tabac, un photographe et un salon de coiffure (bâtiment communal), un dépôt pain, une brocante. Toutefois, le dépôt de pain va bientôt fermer et le photographe est incertain. Même avec des loyers très attractifs, le potentiel commercial semble limité.

En remontant plus à l'est le long de la RD5, on trouve : un bar, le « Café des simples », et une épicerie associative « au panier d'Auzon », en rez-de-chaussée d'un bâtiment communal (ancienne perception et poste). Un appel à projet a été lancé pour poursuivre la réhabilitation. La partie supérieure avec les anciens logements (150 m²) ne fait pas partie de l'appel à projet (les travaux n'étant pas prévus sur le mandat) mais constitue un potentiel de création de logements. En face du bar/épicerie associative, rue des Anciens Francs (RD5), la place du Millénaire (parking) accueille un marché de producteurs les jeudis soirs. La commune projette le rachat et la déconstruction (pas de requalification possible pour de l'habitat) des deux bâtiments plus à l'est, afin de ménager une ouverture sur la rivière et agrandir le parking.

La cité médiévale avec son patrimoine architectural est attractive pour le **tourisme**. Une conciergerie est installée sur la commune, permettant de faciliter la gestion de l'hébergement touristique. L'offre d'hébergement pourrait être renforcée en transformant les rez-de-chaussée commerciaux en hébergement touristique en lien avec la conciergerie, à l'instar de l'opération « bed in shop » développée à Romans-sur-Isère (commerces vacants transformés en logements touristiques avec reconstitution de la vitrine de l'ancien commerce pour préserver la sensation d'une occupation).

Mais il existe une incertitude sur le tourisme également ; la saison 2022 a été très mauvaise en raison des fortes chaleurs, qui n'ont pas incité les touristes à fréquenter la cité médiévale, très minérale. Le parc dédié aux camping-cars n'a été rempli qu'à 50%, et l'office de tourisme se trouve en situation d'échec. Dans ce contexte, proposer des boutiques éphémères dans les rez-de-chaussée commerciaux vacants ne semble pas être une solution non plus. Toutefois, si Auzon est à terme labellisé Plus Beau Village de France, la situation pourrait peut-être évoluer.

Concernant les **activités économiques**, l'entreprise HELPAC (production d'huiles essentielles reconnue notamment à l'export) est en plein développement. Le magasin et une partie de la distillation se trouve à St Hilaire mais le laboratoire à Auzon dans les locaux d'une ancienne entreprise au sein de la ZA des Chappes (50 salariés) ; une extension du laboratoire est envisagée, pouvant générer la création de 20 à 30 salariés supplémentaires.

PROBLÉMATIQUES DE L'HABITAT

La cité médiévale regroupe beaucoup de résidences secondaires et on observe quelques belles rénovations (pierres ou enduit). Les ventes sont le plus souvent destinées à une utilis-

tion en résidence secondaire ; la cité médiévale ne semble pas attractive pour les résidences principales, notamment du fait de sa moindre accessibilité.

En rive nord de l'Auzon, la qualité de l'habitat est correcte. Mais globalement en partie basse, on observe un bâti privé vieillissant et peu entretenu, des difficultés à convaincre les propriétaires à faire des travaux globaux (l'OPAH précédente a essentiellement permis de sortir des dossiers liés à la question énergétique via notamment le changement d'huisseries) ou à vendre leur bien.

L'image peu valorisante de la RD semble impacter l'attractivité globale de la commune.

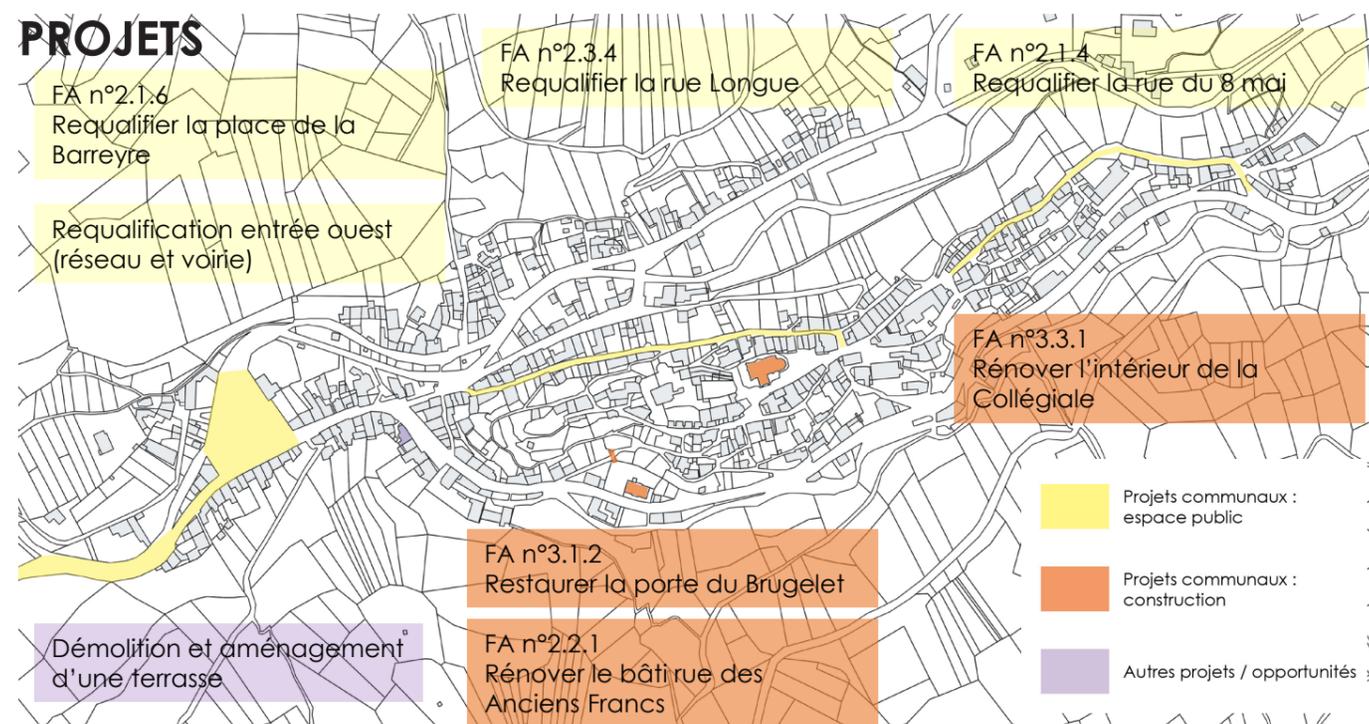
En outre, des terrains à bâtir qui sont proposés à 10€/m² (viabilisés) ne se vendent pas (terrains en pente, ce qui entraîne des coûts supplémentaires de terrassement), alors qu'on peut atteindre 40 €/m² à Lempdes ou Vergongheon.

Même si les logements locatifs sociaux ne sont pas tous occupés (ancienneté des HLM), le besoin de logements locatifs existe à Auzon également.

Au-dessus du Café des simples et de l'épicerie associative, il existe un potentiel d'aménagement de l'étage pour produire du logement (150 m²), mais la collectivité n'entend pas s'engager dans ce projet dans le cadre du présent mandat.

SECTEURS STRATÉGIQUES

Un secteur prioritaire a initialement été identifié par la collectivité : l'**îlot des Faubourgs** en rive nord de la rue comprenant plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire (âgé et ne souhaitant pas vendre). Il est apparu intéressant d'élargir la réflexion aux immeubles situés en rive sud de la rue des Faubourgs et place du Commerce.



Auzon

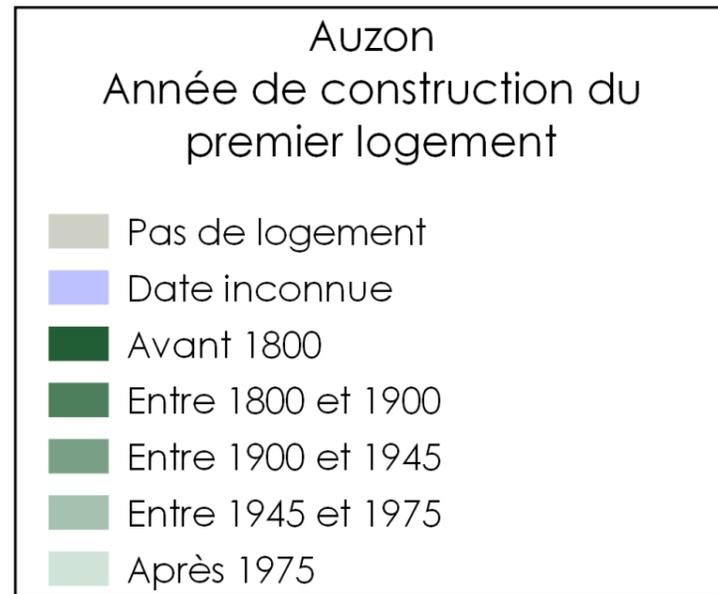
- Vacant
- Résidence secondaire
- Locatif

- A vendre
- Vendu

- Dégradé



Source : arpentage avec les élus
Réalisé par CDHU en 2022

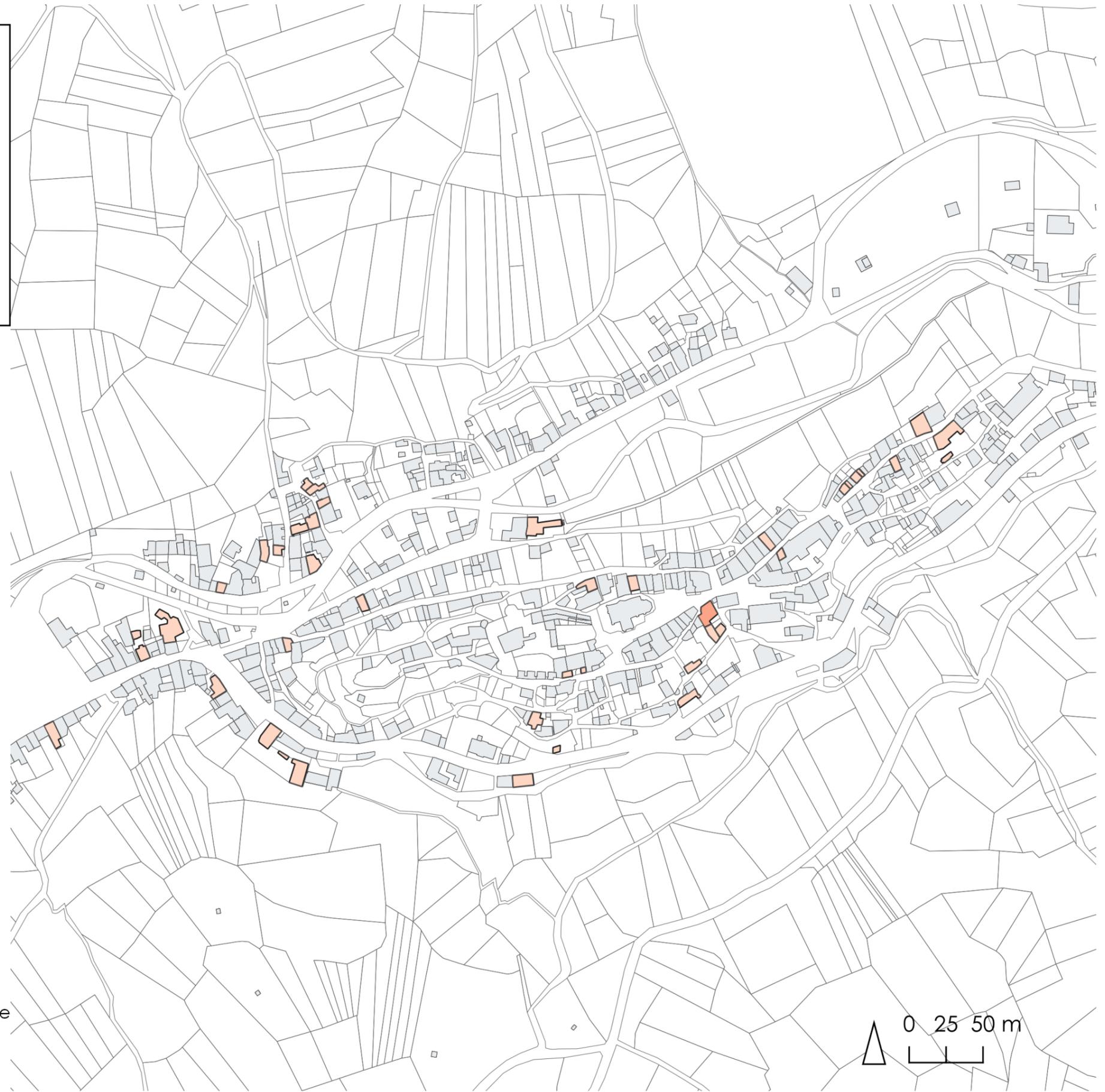


Source : Fichiers fonciers 2021 retraités par le Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022



Auzon
Nombre d'habitation médiocre

- Un logement
- Deux logements
- Trois logements
- Cinq logements
- Six logements



Source : Fichiers fonciers 2021 retraités par le Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022

Auzon
Nombre de logements

- Aucun logement
- 1 logement
- 1 à 5 logements
- 5 à 10 logements
- Plus de 10 logements



Source : Fichiers fonciers 2021 retraités par le Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022



Auzon
Taille moyenne des logements

- Inférieure à 35 m² (T1)
- Entre 35 et 60 m² (T2)
- Entre 60 et 75 m² (T3)
- Entre 75 et 100 m² (T4)
- Supérieure à 100 m² (T5 et plus)



Source : Fichiers fonciers 2021 retraités par le Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022

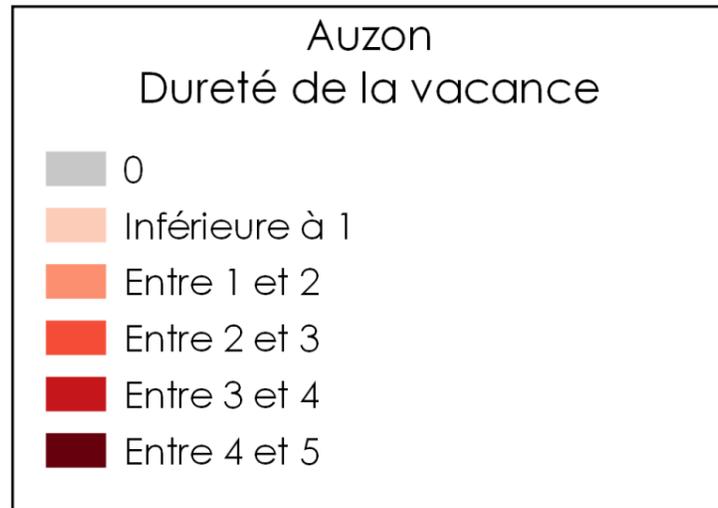
Auzon
Taux de vacance sur la parcelle

- Aucun logement vacant
- Inférieur à 25 %
- Entre 25 et 50 %
- Entre 50 et 75 %
- Supérieur à 75 %



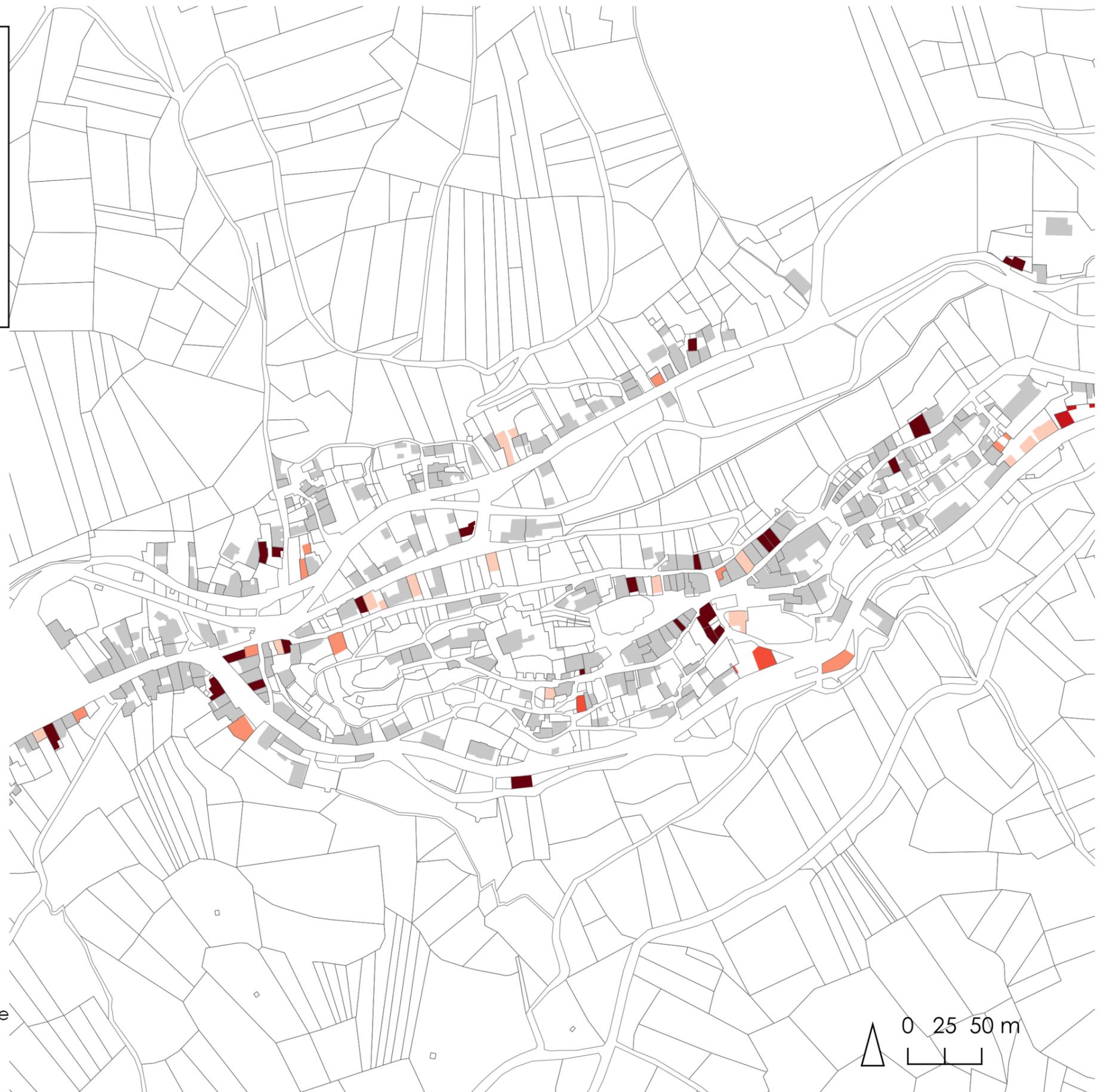
Source : Fichiers fonciers 2021 retraités par le Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022





Définition « Dureté de la vacance » : la dureté de la vacance résulte du croisement entre la durée de la vacance et le nombre de logements vacants sur la parcelle ; seule la vacance de plus de 2 ans est prise en compte. Elle permet d'avoir une donnée pondérée au nombre de logement.

Ainsi un bâtiment dont un des logements serait vacant depuis 10 ans mais dont plusieurs autres logements ne sont pas vacants ne ressortira pas aussi foncé qu'un bâtiment dont le seul logement est vacant depuis 10 ans.

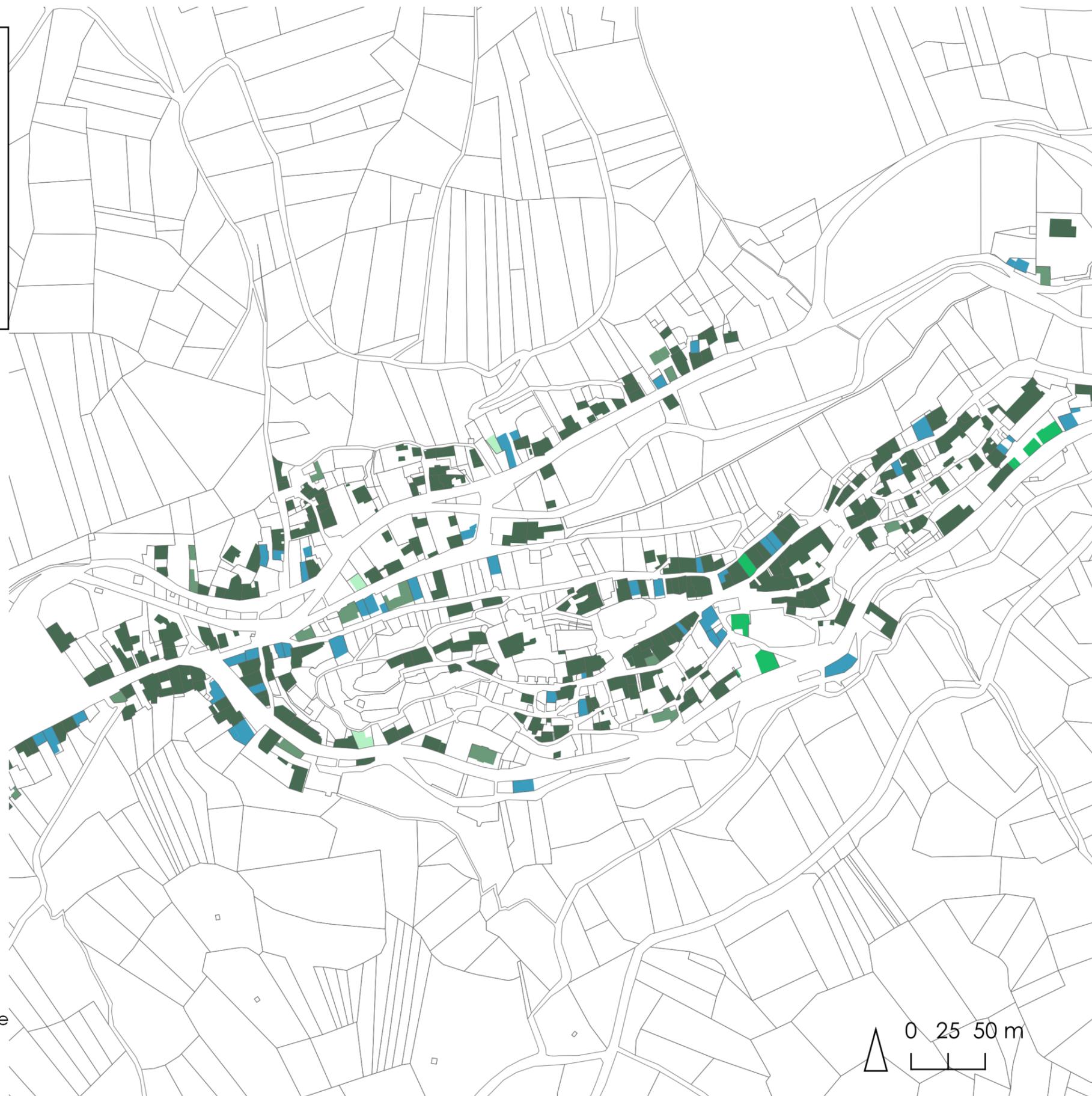


Source : Fichiers fonciers 2021 retraités par le Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022



Auzon
Statut d'occupation

- Propriétaire occupant
- Propriétaire bailleur
- Logement vacant
- Autre statut d'occupation
- Mixte



Source : Fichiers fonciers 2021 retraités par le Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022



Auzon
Foncier public

- Département
- Structure intercommunale
- Commune
- Organisme de logement social



Source : Fichiers fonciers 2021 retraités par le Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022

Auzon
Nombre de lots en copropriété

- 1 à 5
- 5 à 24



Source : Fichiers fonciers 2021 retraités par le Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022



Auzon
Dernière année de mutation de la
parcelle

- Avant 1985
- Entre 1985 et 2000
- Entre 2000 et 2010
- Entre 2010 et 2015
- Après 2015



Source : Fichiers fonciers 2021 retraités par le
Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022

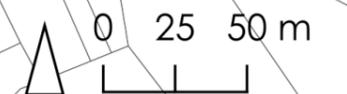
Auzon
Année de mutation des bâtiments
d'habitation ayant muté entre
2017 et 2021



Définition « mutation foncière » : correspond à la vente des biens mais aussi aux successions et aux donations.

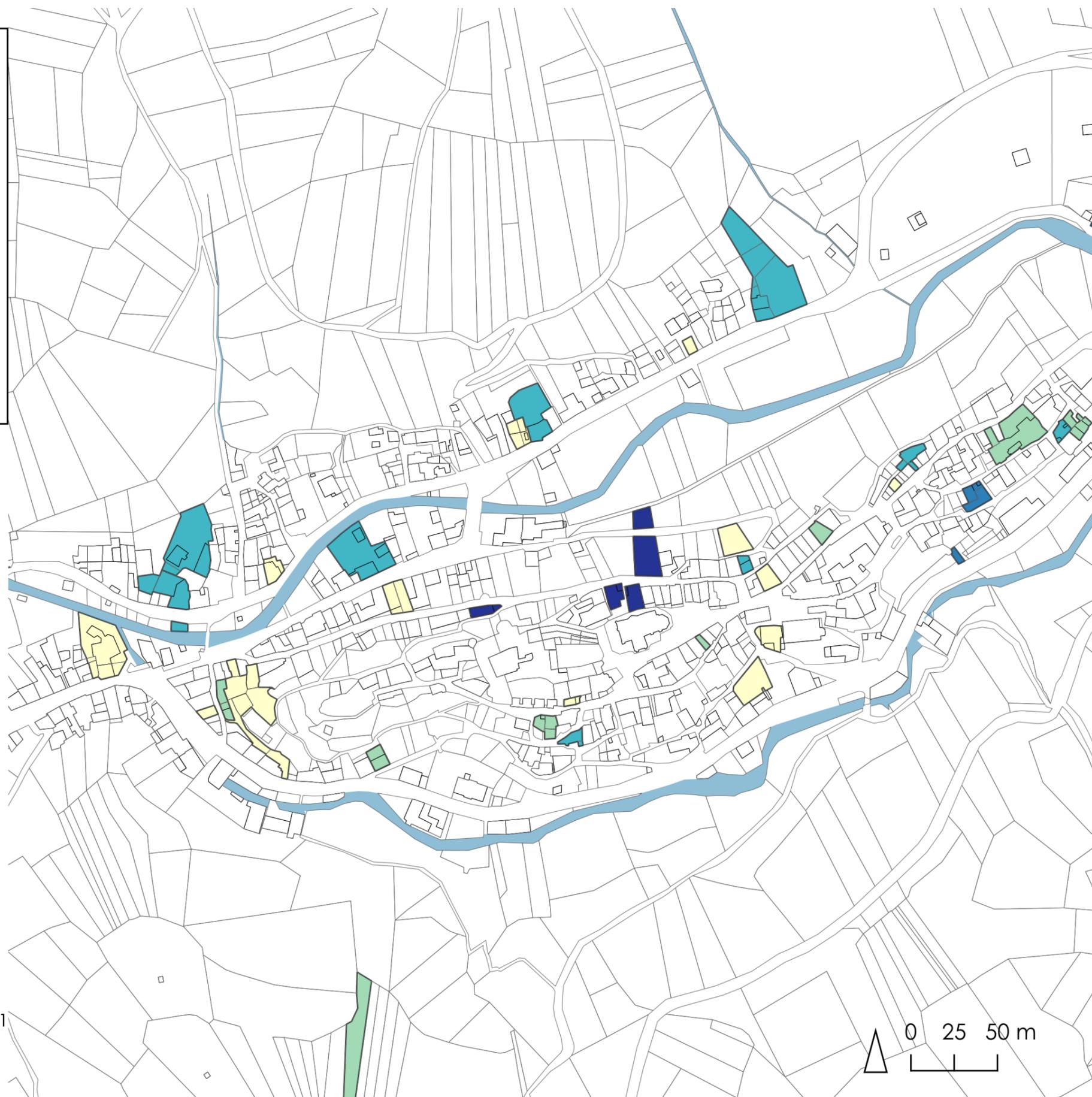


Source : Demande de Valeurs Foncières 2021
retraités par le Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022

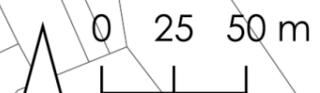


Auzon
Prix de vente des bâtiments
d'habitation ayant muté entre
2017 et 2021 en € / m² de surface
bâtie

-  Moins de 500 €/m²
-  Entre 500 et 900 €/m²
-  Entre 900 et 1300 €/m²
-  Entre 1300 et 1700 €/m²
-  Plus de 1 700 €/m²



Source : Demande de Valeurs Foncières 2021
retraités par le Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022

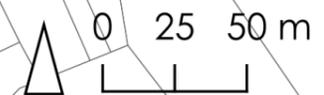


Auzon
Prix de vente des bâtiments
d'habitation ayant muté entre
2017 et 2021

- Moins de 55 000 €
- Entre 55 000 et 85 000 €
- Entre 85 000 et 120 000 €
- Entre 120 000 et 160 000 €
- Entre 160 000 et 500 000 €



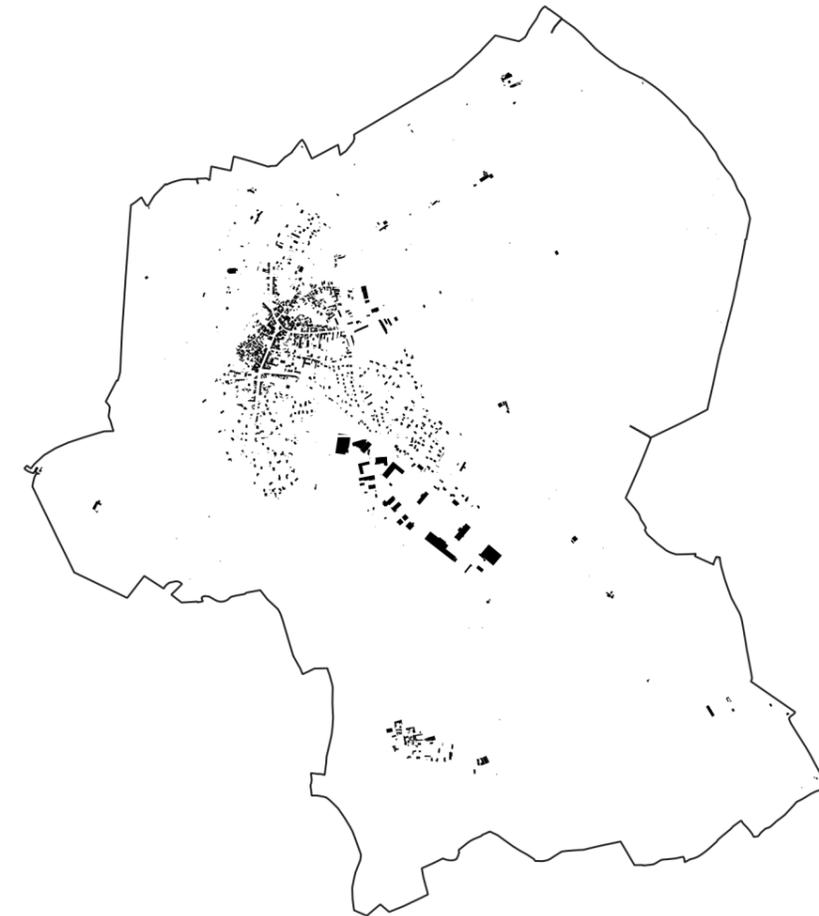
Source : Demande de Valeurs Foncières 2021
retraités par le Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022





3.3. LEMPDES-SUR-ALLAGNON

- Superficie : 10.4 km²
- Nombre d'habitants : 1 329
- Densité : 127.7 habitants / km²
- PLU : 2018



SITUATION

Lempdes-sur-Allagnon, au sud-ouest de l'aire urbaine de Brassac-les-Mines, occupe une situation stratégique au carrefour de deux axes majeurs, A75 et N102, et à proximité de deux importants pôles d'emplois et d'équipements, Issoire et Brioude. En effet, la commune accueille sur son territoire l'A75 et son échangeur, permettant un accès à Issoire en 15 mn, ainsi que la N102, permettant un accès à Brioude en 20 mn.

CADRE BÂTI

Le **bourg** est majoritairement contenu au sein d'un triangle formé par la rivière l'Alagnon à l'ouest, l'A75 à l'est et la voie ferrée/N102 au sud, hormis une excroissance pavillonnaire au sud de la voie ferrée de part et d'autre de la D653 (dans le prolongement de la D909). Un **secteur d'activités** s'est implanté au sud-est du bourg, en bordure de voie ferrée et à proximité de l'échangeur avec l'A75. Au-delà, plus au sud, un **seul hameau** s'est développé (Besse) accueillant une quarantaine d'habitants.

Le **centre ancien** est traversé par deux routes départementales, la D5 d'est en ouest, et la D909 du nord au sud. A l'articulation, la place de la Halle constitue le principal espace public, autour duquel se répartissent les commerces. La halle construite en 1835-1836 en forme de demi-hémicycle et aux colonnes de formes différentes est classée Monument Historique.

Les constructions anciennes sont implantées en ordre continu, à l'alignement des deux voies. Elles s'élèvent majoritairement sur deux niveaux au-dessus d'un rez-de-chaussée initialement à vocation commerciale ; les façades sont enduites. Un secteur au centre de la rue Léonce Lagarde, à l'articulation de la rue des Ecoliers, est particulièrement dégradé. On observe la présence de deux grandes propriétés à l'abandon, une dans ce secteur central et une en entrée nord-ouest du bourg.

Certaines parcelles, en lanières, permettent de dégager des espaces extérieurs à l'arrière des constructions. Une grande propriété non occupée située au cœur du bourg dispose d'une ancienne bâtisse aux qualités architecturales intéressantes agrémentée d'un vaste parc arboré encadré de murs ; cet espace constitue un potentiel pour la production de logements.

La commune est engagée dans un projet de réaménagement de la rue de la République (D5) qui va entraîner la suppression de place de stationnement. En compensation, l'aménagement d'un parking de 15 à 20 places au sud de la rue est prévu par acquisition-démolition de quelques parcelles (AC 202 et AC 197).

De part et d'autre de ces deux axes, des voies secondaires dessinent de grands îlots plus ou moins denses au sein desquels les constructions sont majoritairement implantées à l'alignement mais de manière plus discontinue. Au nord et à l'est, ces grands îlots laissent apparaître des cœurs végétalisés. Aujourd'hui espaces d'agrément pour les logements alentours, ils pourraient être investis pour la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine, le PLU de 2018 ayant pour ambition d'accueillir 150 habitants supplémentaires d'ici 2030.

Dans certains secteurs, des travaux de desserte des terrains ont été réalisés par la commune pour rendre des parcelles constructibles dans l'enveloppe urbaine. Malgré l'instauration d'une taxe sur les m² constructibles afin d'inciter les propriétaires à vendre ou à construire, ceux-ci font de la rétention en pensant que les terrains vont prendre de la valeur au fur et à mesure que la

ZA accueillera de nouvelles entreprises.

Au-delà des quelques îlots urbains, le bourg s'est développé sous forme **pavillonnaire** (constructions implantées au milieu de la parcelle) le long des voies et autour d'impasses.

FONCTIONS

La commune de Lempdes-sur-Allagnon constitue un des trois pôles de **commerces** du territoire, avec Sainte-Florine et Vergongheon, drainant les communes alentour qui n'ont pas de commerces. Le centre bourg est plutôt bien doté en commerces de bouche : 2 boulangeries, 1 épicerie (Vival), 1 charcutier-traiteur. D'autres commerces/services viennent compléter l'offre : 2 coiffeurs, 1 esthéticienne, 1 fleuriste, 1 maison de santé avec spécialistes, 2 cafés-restaurants, 1 bar-tabac et 1 hôtel-restaurant en entrée de bourg, ainsi qu'une Poste et une banque (Crédit Agricole) ouverts tous les jours. La commune accueille également un camping, en bordure de l'Alagnon.

La commune accueille quelques **équipements de proximité**. L'école élémentaire située en centre bourg (1 classe maternelle, 4 classes élémentaires) accueille 114 élèves, dispose d'une cantine et propose des services périscolaires. Les habitants bénéficient également d'une bibliothèque située au rez-de-chaussée de la mairie et d'équipements sportifs.

La commune est dotée de deux zones d'activités situées à proximité de l'échangeur de l'A75. La zone industrielle Les Bonnes est complète et propose 200 emplois. Le parc d'activités à vocation **industrielle et logistique** Sud Auvergne, avec ses 40 ha récemment aménagés, sera également pourvoyeur de nombreux emplois.

PROBLÉMATIQUES DE L'HABITAT

La commune se caractérise par une forte vacance et la présence de nombreux logements locatifs, notamment le long des deux départementales. Le centre bourg est potentiellement attractif pour le développement de logements locatifs (commerces et pôle d'emplois). On observe la présence de quelques résidences secondaires/chambres d'hôtes rue du Vieux Pont / rue de l'Enfer.

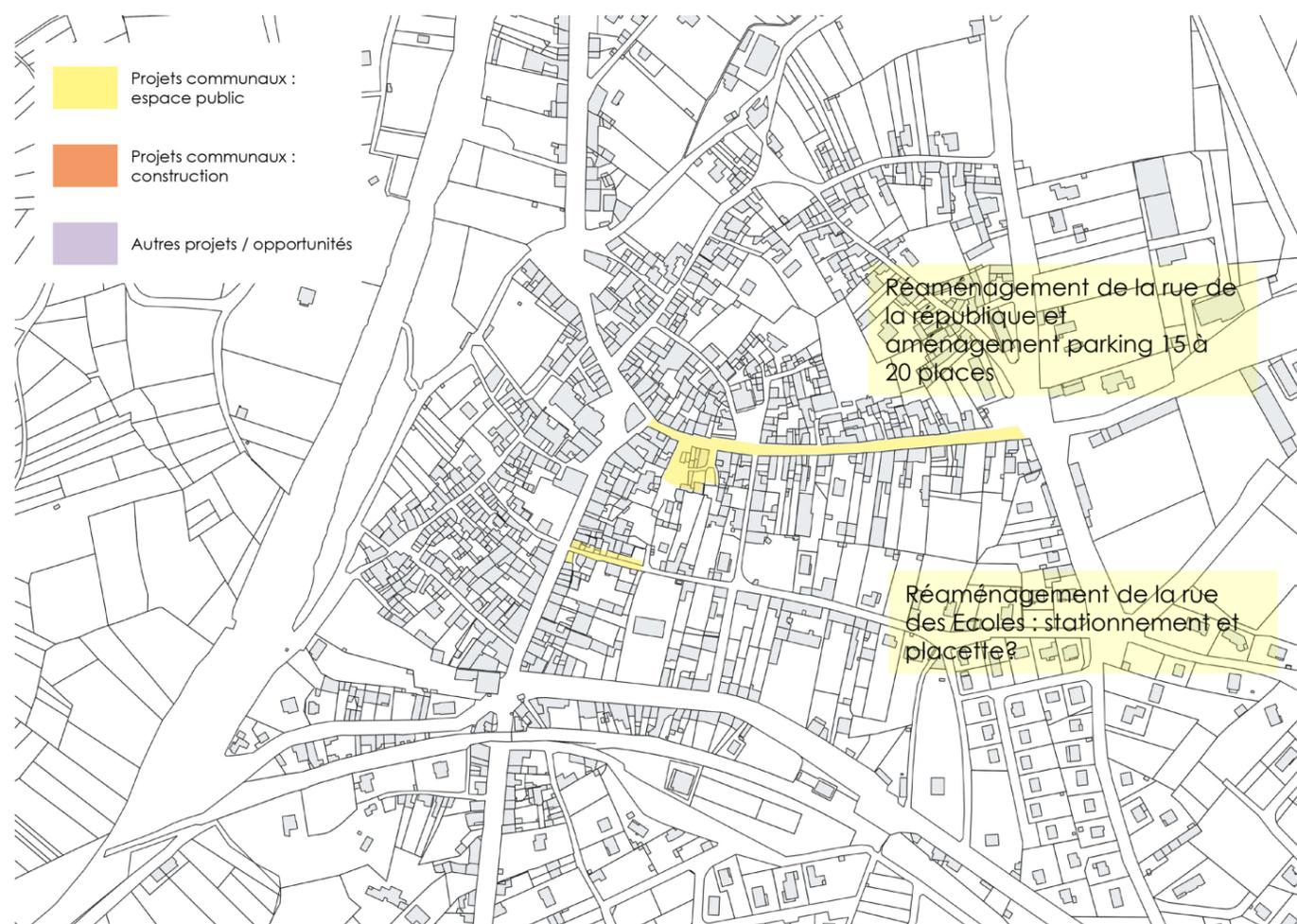
Lempdes dispose de 4 logements communaux, à l'étage de la mairie actuelle, et 4 logements communaux dans l'ancienne mairie (familles ukrainiennes).

La commune mène un projet de lotissement communal au sud-est de la commune (15 à 18 lots de 800 m²). Elle entame également un projet sur un terrain stratégique de 2 500 m² avenue du Grand Pont, à l'emplacement de l'ancienne piscine qui sera démolie en fin d'année. Plusieurs hypothèses : l'OPAC pourrait y porter un projet de construction de petites habitations, ou Âge et Vie pourrait y construire des logements seniors.

SECTEURS STRATÉGIQUES

Un secteur prioritaire a initialement été identifié par la collectivité composé de 2 immeubles rue Léonce Lagarde. Il pourrait être intéressant d'élargir la réflexion à l'ensemble de la **partie centrale de la rue Léonce Lagarde, voire au-delà, plus au nord de la place de la Halle.**

PROJETS



Rue de la République



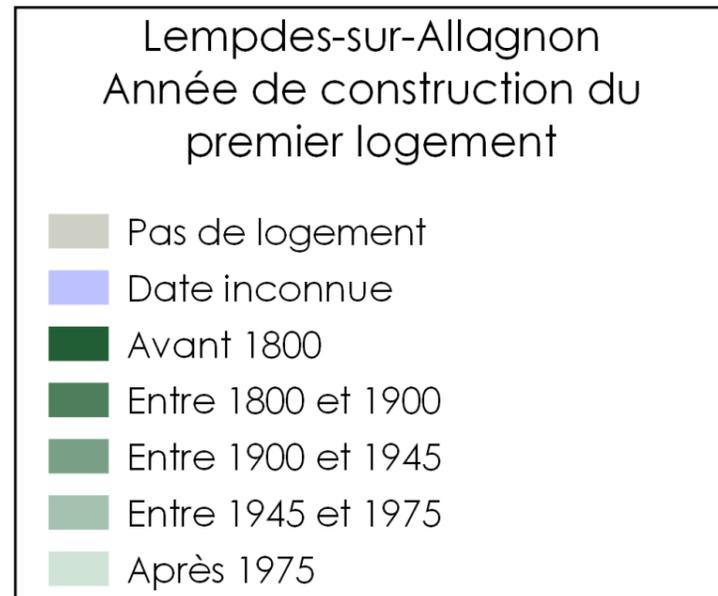
Rue des Ecoles

Lempdes-sur-Allagnon

- Vacant
- Résidence secondaire
- Gîte
- Locatif
- A vendre
- Vendu
- En travaux
- Dégradé



Source : arpentage avec les élus
Réalisé par CDHU en 2022



Source : Fichiers fonciers 2021 retraités par le
Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022



Lempdes-sur-Allagnon
Nombre d'habitation médiocre

-  Un logement
-  Deux logements
-  Trois logements
-  Cinq logements
-  Six logements



Source : Fichiers fonciers 2021 retraités par le Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022

Lempdes-sur-Allagnon
Nombre de logements

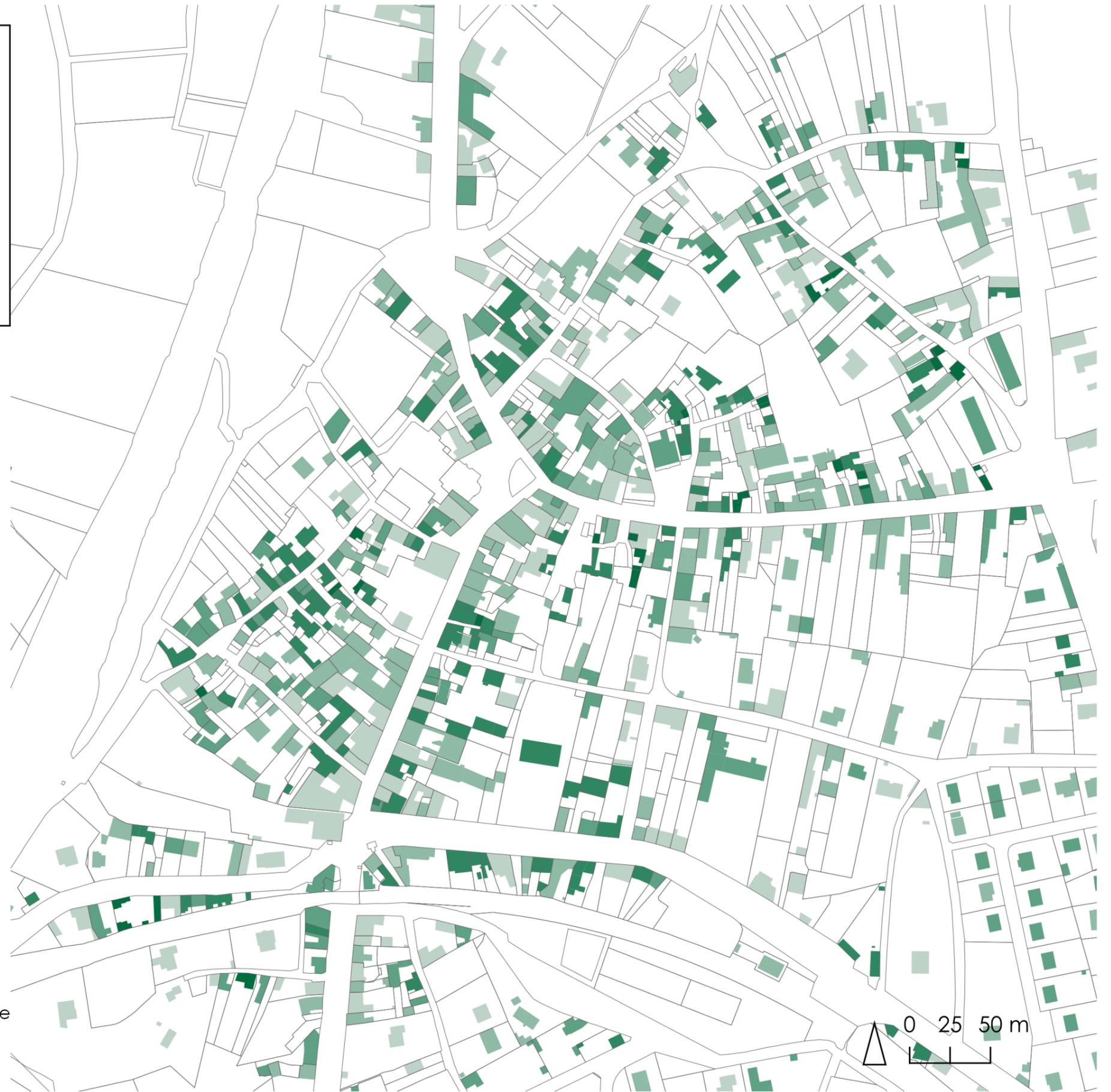
- Aucun logement
- 1 logement
- 1 à 5 logements
- 5 à 10 logements
- Plus de 10 logements



Source : Fichiers fonciers 2021 retraités par le Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022

Lempdes-sur-Allagnon
Taille moyenne des logements

- Inférieure à 35 m² (T1)
- Entre 35 et 60 m² (T2)
- Entre 60 et 75 m² (T3)
- Entre 75 et 100 m² (T4)
- Supérieure à 100 m² (T5 et plus)



Source : Fichiers fonciers 2021 retraités par le Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022

Lempdes-sur-Allagnon
Taux de vacance sur la parcelle

- Aucun logement vacant
- Inférieur à 25 %
- Entre 25 et 50 %
- Entre 50 et 75 %
- Supérieur à 75 %



Source : Fichiers fonciers 2021 retraités par le Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022

Lempdes-sur-Allagnon Dureté de la vacance

- 0
- Inférieure à 1
- Entre 1 et 2
- Entre 2 et 3
- Entre 3 et 4
- Entre 4 et 5

Définition « Dureté de la vacance » : la dureté de la vacance résulte du croisement entre la durée de la vacance et le nombre de logements vacants sur la parcelle ; seule la vacance de plus de 2 ans est prise en compte. Elle permet d'avoir une donnée pondérée au nombre de logement.

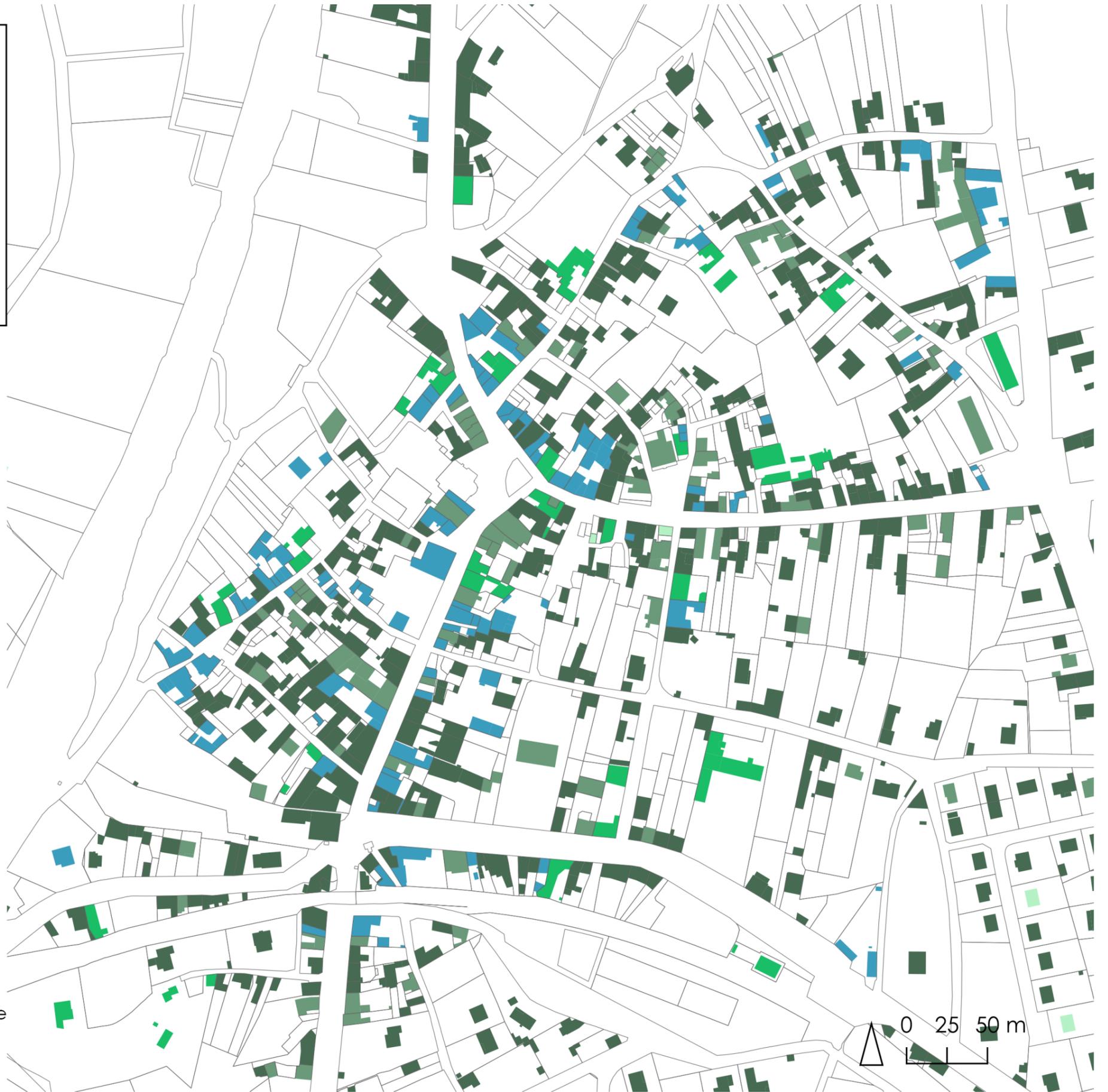
Ainsi un bâtiment dont un des logements serait vacant depuis 10 ans mais dont plusieurs autres logements ne sont pas vacants ne ressortira pas aussi foncé qu'un bâtiment dont le seul logement est vacant depuis 10 ans.



Source : Fichiers fonciers 2021 retraités par le Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022

Lempdes-sur-Allagnon
Statut d'occupation

- Propriétaire occupant
- Propriétaire bailleur
- Logement vacant
- Autre statut d'occupation
- Mixte



Source : Fichiers fonciers 2021 retraités par le Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022

Lempdes-sur-Allagnon
Foncier public

- Département
- Structure intercommunale
- Commune
- Organisme de logement social



Source : Fichiers fonciers 2021 retraités par le Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022

Lempdes-sur-Allagnon
Nombre de lots en copropriété

- 1 à 5
- 5 à 24

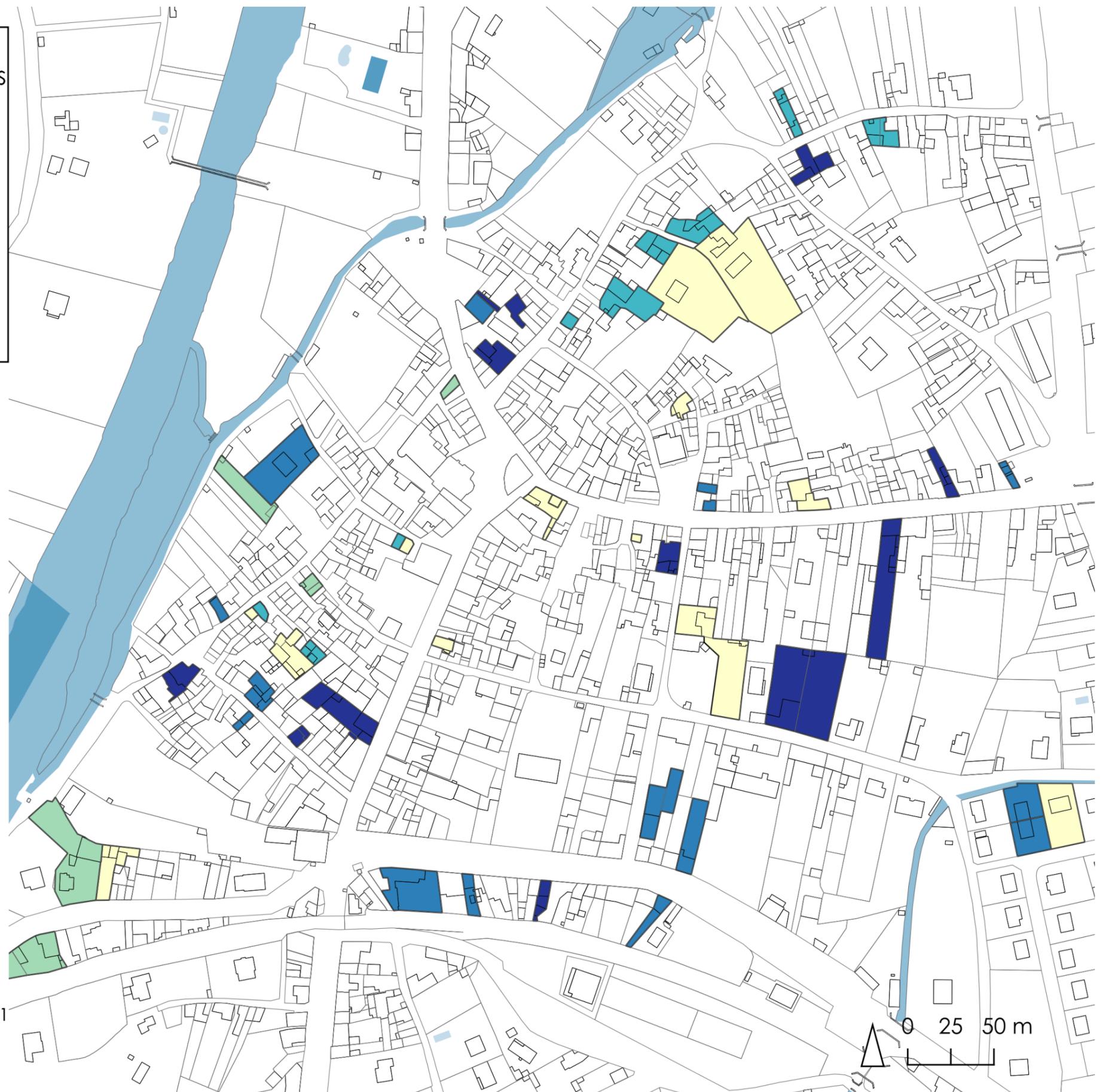


Source : Fichiers fonciers 2021 retraités par le Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022

Lempdes-sur-Allagnon
Année de mutation des bâtiments
d'habitation ayant muté entre
2017 et 2021

- 2017
- 2018
- 2019
- 2020
- 2021

Définition « mutation foncière » : correspond à la vente des biens mais aussi aux successions et aux donations.



Source : Demande de Valeurs Foncières 2021
retraités par le Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022

Lempdes-sur-Allagnon
Dernière année de mutation de la
parcelle

- Avant 1985
- Entre 1985 et 2000
- Entre 2000 et 2010
- Entre 2010 et 2015
- Après 2015



Source : Fichiers fonciers 2021 retraités par le
Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022

Lempdes-sur-Allagnon
Prix de vente des bâtiments
d'habitation ayant muté entre
2017 et 2021 en € / m² de surface
bâtie

- Moins de 500 €/m²
- Entre 500 et 900 €/m²
- Entre 900 et 1300 €/m²
- Entre 1300 et 1700 €/m²
- Plus de 1 700 €/m²



Source : Demande de Valeurs Foncières 2021
retraités par le Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022

Lempdes-sur-Allagnon
Prix de vente des bâtiments
d'habitation ayant muté entre
2017 et 2021

- Moins de 55 000 €
- Entre 55 000 et 85 000 €
- Entre 85 000 et 120 000 €
- Entre 120 000 et 160 000 €
- Entre 160 000 et 500 000 €

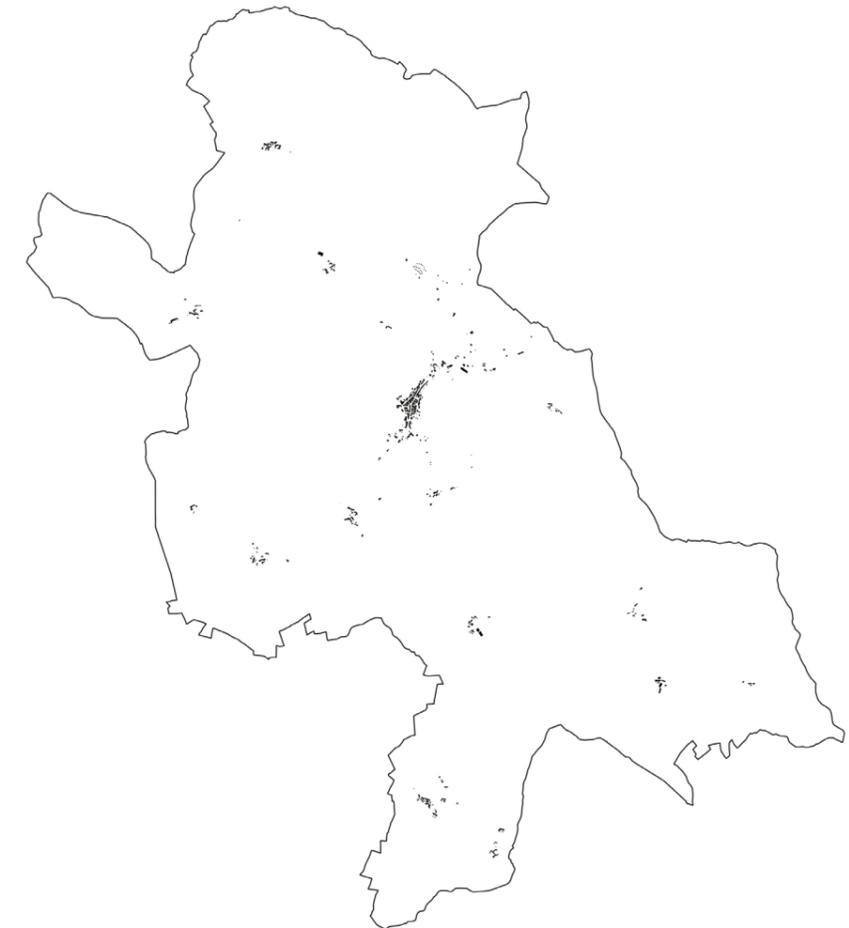


Source : Demande de Valeurs Foncières 2021
retraités par le Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022



3.4. CHAMPAGNAC-LE-VIEUX

- Superficie : 20.61
- Nombre d'habitants : 212
- Densité : 10,2 habitants / km



SITUATION

Champagnac est une commune d'altitude (900 m) située dans le parc naturel régional du Livradois Forez, qui semble plus éloignée des pôles d'emplois, mais se situe seulement à 20 km de Lempdes-sur-Allagnon et 15 mn de Brioude.

CADRE BÂTI

Le **centre bourg** s'organise de manière concentrée le long de la RD 588 ; cet axe qui mène à la Chaise-Dieu draine de nombreux touristes mais génère d'importantes nuisances liées à la circulation automobile.

Les maisons sont implantées en bordure de voie et de manière continue, constituant un tissu urbain assez dense ; ainsi, les maisons ne disposent majoritairement pas d'espace de stationnement, ni de jardins. Les constructions s'élèvent sur deux niveaux au-dessus d'un rez-de-chaussée, initialement à vocation commerciale dans la partie centrale de la RD588. Les façades sont majoritairement en pierres apparentes.

On observe quelques bâtiments en mauvais état dont un en état d'insalubrité en face de la mairie (arrêté) et la maison brûlée sur un grand tènement au sud (potentiel de projet).

Un projet de réaménagement de la place de l'église est en cours ; il permettra une réorganisation du stationnement (fin des travaux prévue pour juin 2023). La commune s'interroge sur les possibilités d'aménagement d'autres espaces de stationnement.

Autour du centre bourg gravitent une quinzaine de **petits hameaux**, accueillant chacun pas plus d'une douzaine d'habitants, composés de grands corps de ferme qui semblent attractifs pour les néo-ruraux.

FONCTIONS

La commune bénéficie d'une certaine **attractivité touristique**, liée notamment aux activités de loisirs et de plein air, qui porte la population à plus de 1000 en période estivale. Elle dispose, autour d'un plan d'eau communal situé au nord du bourg, d'un camping (privé depuis 2010) et d'un hôtel-restaurant. Elle dispose également d'un centre équestre et d'un observatoire astronomique. Elle accueille en outre sur son territoire une station-service intercommunale 24/24. Le centre bourg accueillait plusieurs hôtels qui ne sont plus en activité et sont aujourd'hui vacants ; ils constituent un fort potentiel de création des logements.

Actuellement, le centre bourg ne propose plus qu'un seul **commerce**, une boulangerie/épicerie, et compte ainsi de nombreuses vitrines vides. Ce commerce devrait probablement fermer à court terme (retraite d'un des deux commerçants et pas de volonté de transmission). Toutefois cette offre commerciale devrait perdurer sur la commune : un jeune couple a pour projet d'installer une boulangerie dans l'ancienne gendarmerie située en entrée de bourg sud ; cette activité sera ainsi décentrée par rapport à celle actuelle, donc moins accessible à pied et moins génératrice d'animation dans le centre bourg.

Sur la place autour de laquelle est située l'actuelle boulangerie, se tient également un café

associatif. La place accueille un marché hebdomadaire le vendredi matin ainsi qu'un marché artisanal en juillet/août avec des producteurs locaux.

La commune a pour projet de développer un magasin de producteur en face de la place dans un bâtiment situé de l'autre côté de la RD.

Champagnac dispose encore d'une **école** (classe unique) avec services périscolaires ainsi que d'une bibliothèque. Elle accueille également un bureau de l'ADMR. Récemment, le centre d'hébergement l'Étincelle (protection des enfants) vient de s'installer dans le bourg.

PROBLÉMATIQUES DE L'HABITAT

Le centre bourg se caractérise par la présence de nombreuses résidences secondaires et logements vacants. On observe un phénomène de rétention foncière, les propriétaires ne voulant ni vendre ni louer (notamment les boulangers qui possèdent de nombreux biens par héritage).

Dans le bourg, on constate des difficultés à vendre les logements en bordure de RD (absence de stationnement et d'espaces extérieurs). Dans hameaux, les biens se vendent mieux (pas de problèmes de stationnement) ; il existe une petite dynamique, les biens se rénovent peu à peu mais pas toujours de manière qualitative.

Un projet privé de rénovation des logements de l'ancienne gendarmerie permettra de proposer 5 logements seniors en autonomie, avec éventuellement des services (ménage, cuisine, jardin partagé, ...)

La précédente OPAH a permis de rénover de nombreux logements de propriétaires occupants. Se pose désormais la question du développement d'une offre locative.

SECTEURS STRATÉGIQUES

Le secteur au nord de la place du marché a été identifié par la collectivité comme prioritaire, comprenant 4 immeubles. La problématique semble se porter également sur d'autres immeubles répartis le long de la RD.

PROJETS



Magasin de producteur dans la continuité de la place du marché avec sa boulangerie



Place de l'Eglise



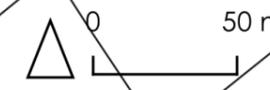
Réaménagement d'un ancien hôtel (projet interrompu)

Champagnac-le-Vieux

- Vacant
- Résidence secondaire
- Locatif
- Dégradé
- A vendre
- Vendu



Source : arpentage avec les élus
Réalisé par CDHU en 2022

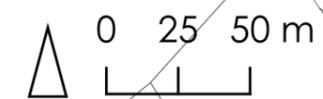


Champagnac-le-Vieux
Année de construction du
premier logement

- Pas de logement
- Date inconnue
- Avant 1800
- Entre 1800 et 1900
- Entre 1900 et 1945
- Entre 1945 et 1975
- Après 1975



Source : Fichiers fonciers 2021 retraités par le
Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022

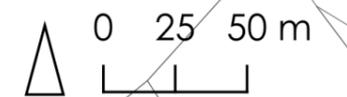


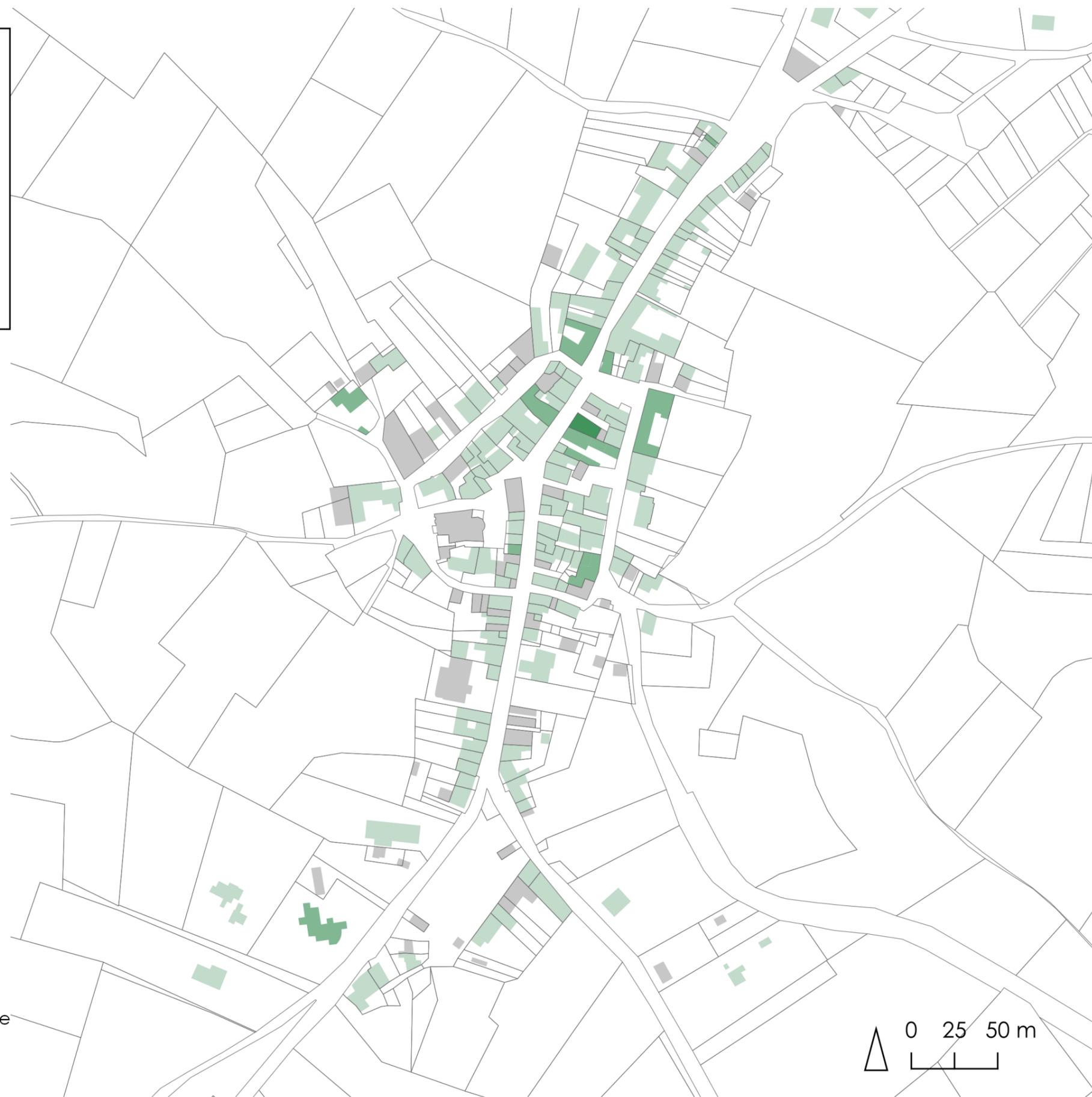
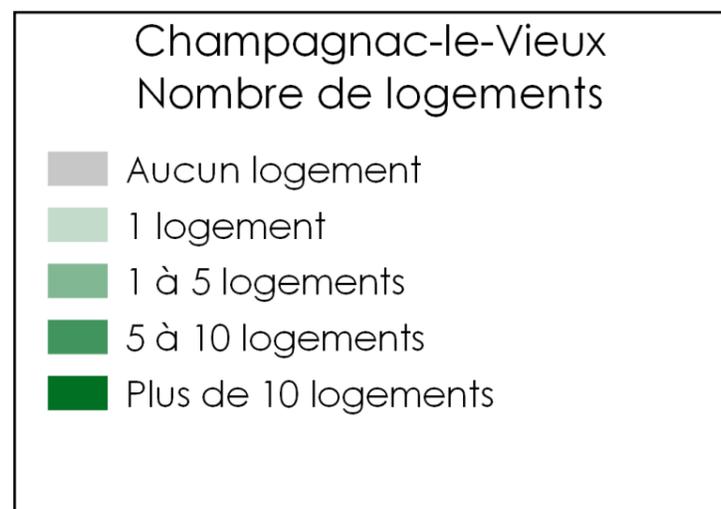
Champagnac-le-Vieux
Nombre d'habitation médiocre

-  Un logement
-  Deux logements
-  Trois logements
-  Cinq logements
-  Six logements

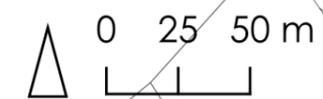


Source : Fichiers fonciers 2021 retraités par le
Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022





Source : Fichiers fonciers 2021 retraités par le Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022

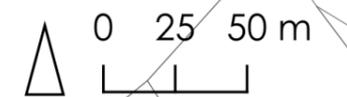


Champagnac-le-Vieux
Taille moyenne des logements

- Inférieure à 35 m² (T1)
- Entre 35 et 60 m² (T2)
- Entre 60 et 75 m² (T3)
- Entre 75 et 100 m² (T4)
- Supérieure à 100 m² (T5 et plus)



Source : Fichiers fonciers 2021 retraités par le
Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022



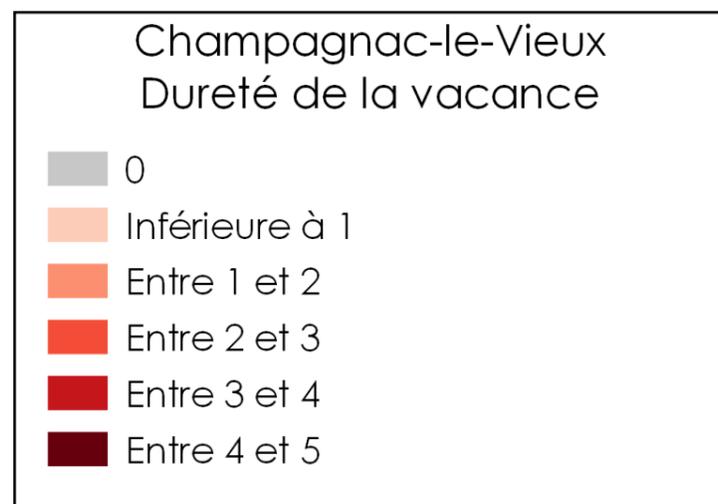
Champagnac-le-Vieux
Taux de vacance sur la parcelle

-  Aucun logement vacant
-  Inférieur à 25 %
-  Entre 25 et 50 %
-  Entre 50 et 75 %
-  Supérieur à 75 %



Source : Fichiers fonciers 2021 retraités par le Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022





Définition « Dureté de la vacance » : la dureté de la vacance résulte du croisement entre la durée de la vacance et le nombre de logements vacants sur la parcelle ; seule la vacance de plus de 2 ans est prise en compte. Elle permet d'avoir une donnée pondérée au nombre de logement.

Ainsi un bâtiment dont un des logements serait vacant depuis 10 ans mais dont plusieurs autres logements ne sont pas vacants ne ressortira pas aussi foncé qu'un bâtiment dont le seul logement est vacant depuis 10 ans.



Source : Fichiers fonciers 2021 retraités par le Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022

Champagnac-le-Vieux
Statut d'occupation

- Propriétaire occupant
- Propriétaire bailleur
- Logement vacant
- Autre statut d'occupation
- Mixte

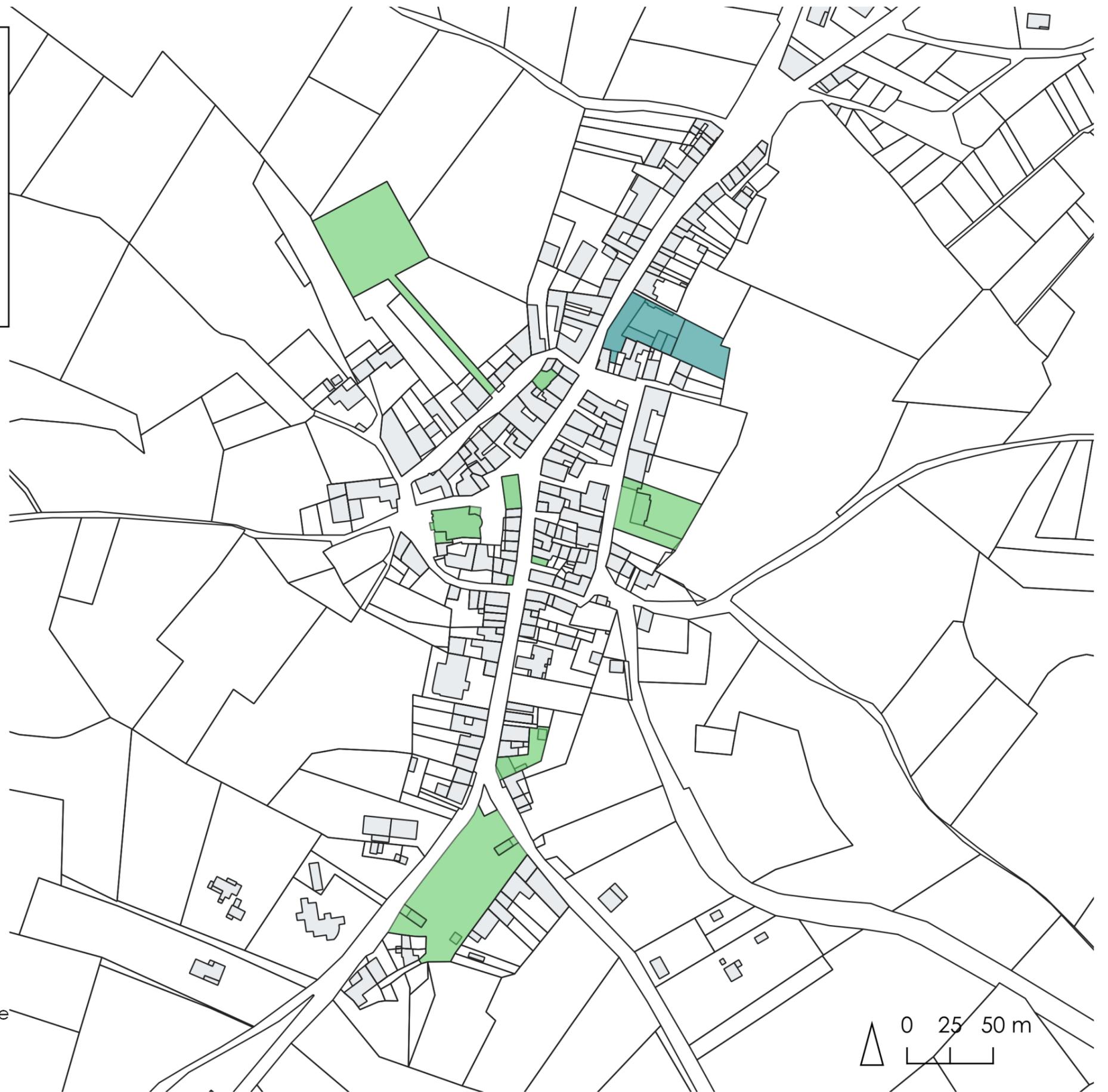


Source : Fichiers fonciers 2021 retraités par le Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022



Champagnac-le-Vieux
Foncier public

- Département
- Structure intercommunale
- Commune
- Organisme de logement social



Source : Fichiers fonciers 2021 retraités par le Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022

Champagnac-le-Vieux
Nombre de lots en copropriété

0



Source : Fichiers fonciers 2021 retraités par le
Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022

Champagnac-le-Vieux
Année de mutation des bâtiments
d'habitation ayant muté entre
2017 et 2021

- 2017
- 2018
- 2019
- 2020
- 2021

Définition « mutation foncière » : correspond à la vente des biens mais aussi aux successions et aux donations.

Source : Demande de Valeurs Foncières 2021
retraités par le Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022

0 25 50 m

Champagnac-le-Vieux
Dernière année de mutation de la
parcelle

- Avant 1985
- Entre 1985 et 2000
- Entre 2000 et 2010
- Entre 2010 et 2015
- Après 2015



Source : Fichiers fonciers 2021 retraités par le
Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022

0 25 50 m

Champagnac-le-Vieux
Prix de vente des bâtiments
d'habitation ayant muté entre
2017 et 2021 en € / m² de surface
bâtie

-  Moins de 500 €/m²
-  Entre 500 et 900 €/m²
-  Entre 900 et 1300 €/m²
-  Entre 1300 et 1700 €/m²
-  Plus de 1 700 €/m²



Source : Demande de Valeurs Foncières 2021
retraités par le Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022

Champagnac-le-Vieux
Prix de vente des bâtiments
d'habitation ayant muté entre
2017 et 2021

- Moins de 55 000 €
- Entre 55 000 et 85 000 €
- Entre 85 000 et 120 000 €
- Entre 120 000 et 160 000 €
- Entre 160 000 et 500 000 €



Source : Demande de Valeurs Foncières 2021
retraités par le Cerema – source DGFIP DGALN
Réalisé par CDHU en 2022



PARTIE 4

Secteurs stratégiques

4.1. SAINTE-FLORINE

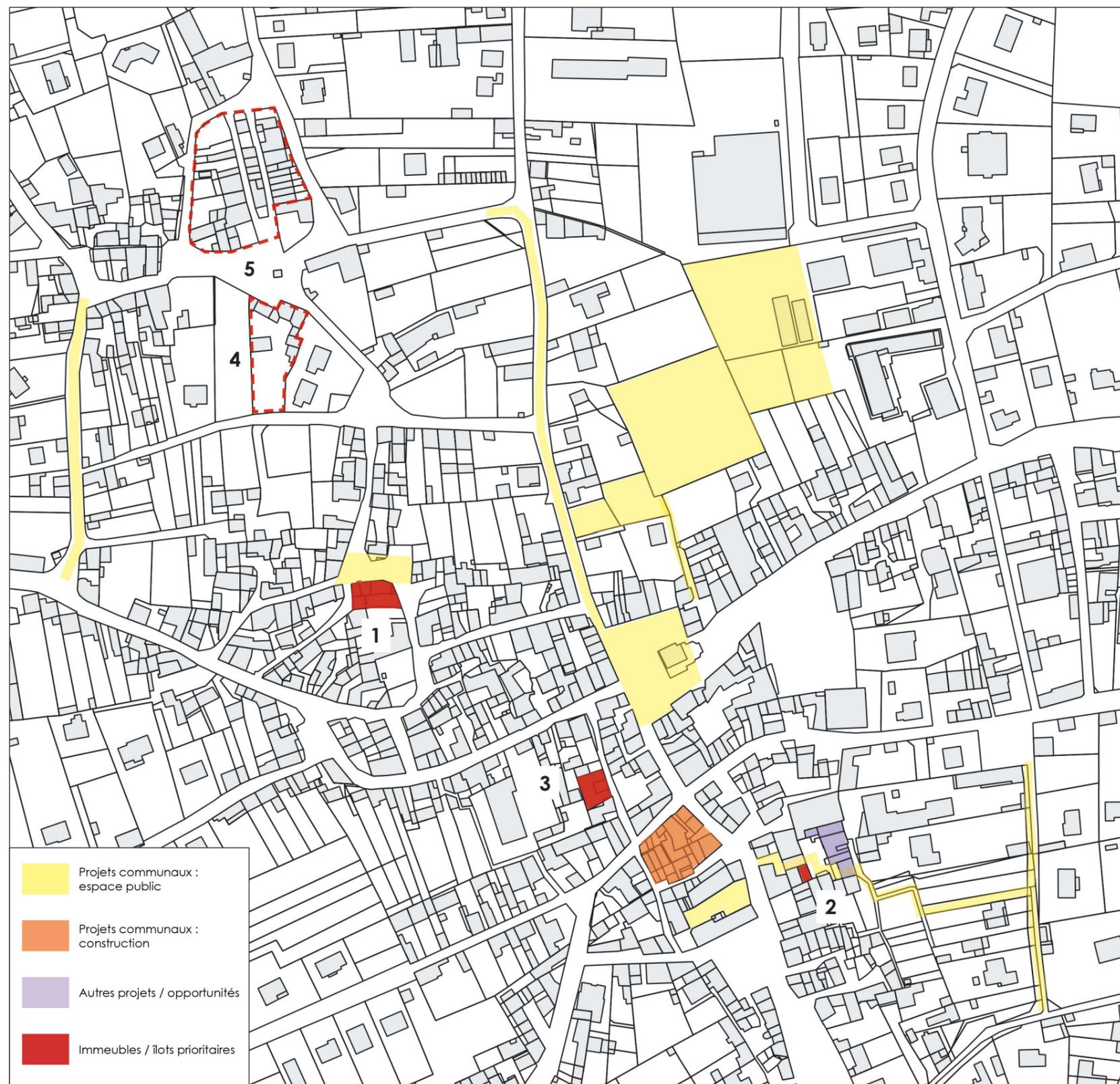
SECTEURS IDENTIFIÉS

Au-delà des deux îlots pré-identifiés, l'îlot Lafayette (1) et l'îlot Fontevraut (2), pour lequel les logements présumés vacants s'avèrent ne pas l'être suite à contacts avec les propriétaires) et l'îlot des Remparts (5) à traiter à plus long terme, deux autres immeubles apparaissent comme stratégiques et à traiter à plus ou moins long terme.

5



4



Adresse	Parcelles	Contexte	Descriptif	Objectifs	Action	Temporalité
1 18 et 20 rue A. Briand / 17 et 15 rue Lafayette	AB492, 493, 494 et 495 (+491)	Ensemble d'immeubles contigus situés en rive sud de la placette Biscarlet qui sera réaménagée dans le cadre du dispositif « J'aime ma placette », au nord-ouest du centre	Un petit bâtiment R+1+c/R+2, garage et logement vacant sur 2 niveaux (44 m ² au sol), pas d'espace extérieur, propriétaire peut faire les travaux si on lui donne du terrain (+ aides incitatives) ou vendre (si prix correct) Deux petits bâtiments dégradés R+1+c, logements vacants sur 3 niveaux, toit refait (494), pas d'espace extérieur, pas de volonté du propriétaire de poursuivre les travaux Un bâtiment bon état R+1+c, garage et logement vacant sur 2 niveaux avec espace extérieur, propriétaire sous tutelle	Produire du logement locatif avec espace extérieur à proximité des commerces et services et revaloriser le front bâti sur la placette réaménagée	Recyclage foncier > maîtrise publique	3 à 5 ans
2 impasse de Fontevrault	AE 256 à 270	Ensemble d'immeubles contigus regroupés autour d'une cour intérieure (ancien couvent) accessible depuis la rue des Etats-Unis	Une douzaine de bâtiments R+1 à R+2, logements surélevés pour la plupart, dont 1 logement vacant et d'autres paraissant vacants, deux biens sans maître en cours d'acquisition par la commune et un projet privé de rénovation de logements en cours	Maintenir/produire du logement dans un cadre protégé à proximité des commerces et services et préserver/renforcer une liaison piétonne vers les écoles	Réhabilitation > accompagnement du propriétaire	3 à 5 ans
3 8 rue Louis Parassols	AD908	Immeuble à caractère patrimonial (pierres et briques) en cours de dégradation situé à proximité d'une placette récemment réaménagée (suite démolition parcelles AD65 et 66) et de l'îlot Royale en cours de reconstruction (10 logements et commerces)	R+2+c autour d'une cour intérieure Pas de dialogue possible actuellement avec le propriétaire	Valoriser le patrimoine bâti et produire des logements à proximité des commerces et services, dans la continuité de la dynamique engendrée par le réaménagement de la placette et de l'îlot Royale	Restructuration > veille	5 à 10 ans
4 19 rue Clémenceau	AB104	Logement indécentsitué en entrée de bourg nord-ouest, à l'articulation de la rue Veisseyre et de la rue Clémenceau	Ancienne ferme, bâtiment d'habitation R+2+c en pierres et briques Propriétaire occupant de 75 ans, marginal, signalé à l'ARS	Sortir de la situation d'indécence et produire des logements dans un secteur très visible et accessible, proche du centre bourg	Restructuration > veille	5 à 10 ans



Placette réaménagée
angle Louis Prarassols /
rue Royale



3



ÎLOT LAFAYETTE



Placette Biscarlet



Parcelles AB 493 et 492



Parcelles AB 493, 492 et 490



Parcelles AB 495, 494 et 493



Parcelles AB 494, 493 et 482



Parcelle AB 490, à vendre



Parcelle AB 4905 et 491



Parcelles AB 482

- Propriétés multiparcellaires
- // Copropriétés
- Autres propriétés



Une opération de recyclage foncier concernant les 5 parcelles au nord de l'îlot situé entre les rues Lafayette et A. Briand (selon le contexte, la parcelle AB482 pourrait être intégrée à l'opération)

>Acquisition à l'amiable ou par expropriation (éventuel portage foncier par l'EPF)

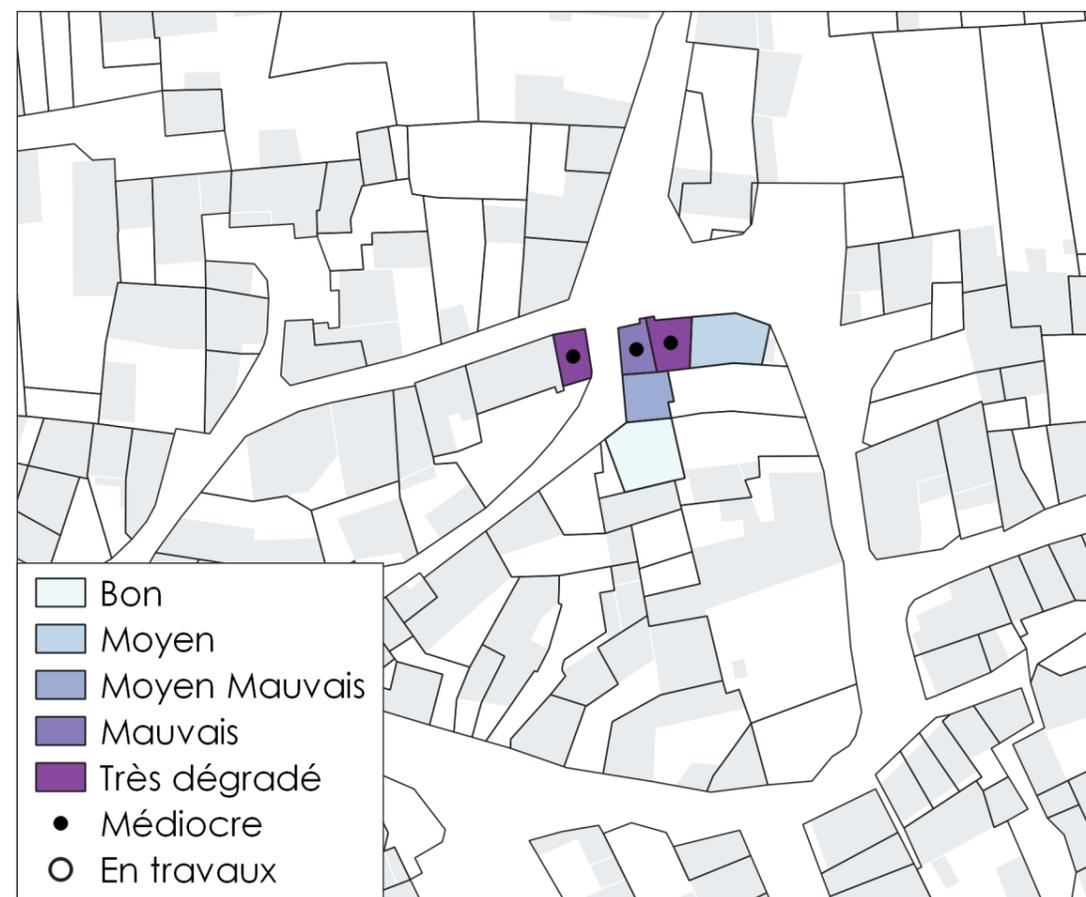
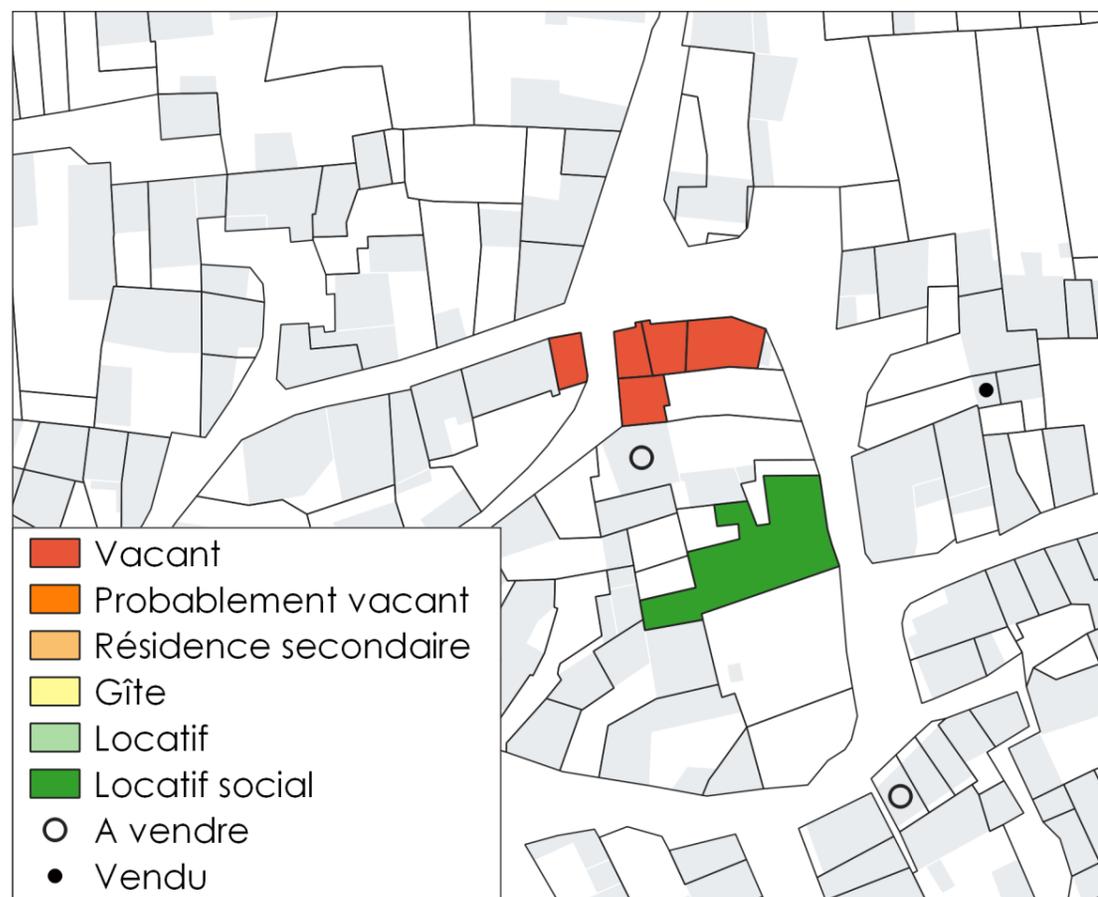
>Restructuration foncière pour que la parcelle AB491 puisse constituer un espace extérieur à plusieurs des logements (espaces privatifs ou espace collectif)

>parcelle AB 492 : réhabilitation = 1 logement T3 avec garage (44 m² au soP)

>Parcelles AB 493 et 494 : restructuration = 3 petits logements T1/T2 (76 m² au sol)

>Parcelle AB 495 : restructuration = 2 petits logements T2 éventuellement avec garage (83 m² au sol)

ORI ou THIRORI (si immeuble sous procédure - arrêté de mise en sécurité)
Mener une étude de faisabilité préalablement à une étude de calibrage



ÎLOT FONTEVRAULT



Parcelles 263 (église), 264, 262 et 261



Parcelles 261 et 259



Parcelles 259, 258 (passage), 256 et 270



Parcelle 258



Parcelle 256



Parcelle 267



Parcelle 266



Parcelles 278, 279 et 267 (impasse de Fontevrault)



Parcelles 270, 271 et 269



- Propriétés multiparcellaires
- / / Copropriétés
- Autres propriétés

Parcelles AE 259, 260, 261 et 262 (accès par escalier parcelle 264) : Ancien couvent avec une architecture intéressante (mais mauvais état) et une partie de l'église située sous les bâtiments (donc pas mêmes niveaux dans les 3 constructions).

>Des travaux sont engagés par le propriétaire (son logement au nord puis 2 locatifs au sud) mais avancent lentement.
>Ces travaux en auto-réhabilitation peuvent être aidés par l'ANAH s'ils sont encadrés par une association agréée.

Parcelle AE 264 : bien sans maître acquis par la mairie, cave située sous l'escalier non cadastrée, utilisée par une personne qui n'a pas de biens sur le secteur .

>A proposer au propriétaire des parcelles AE259 à 262 ou à l'utilisateur de la cave pour transformation en logement.

Parcelle AE 258 : bien sans maître acquis par la mairie pour préserver le passage vers les jardins.

>Consolidation du passage prévue mais utilisation de l'étage non définie.

Parcelles 256 et 257 : les bâtiments servent d'ateliers pour le propriétaire de la maison parcelle 265

>Ce ne sont donc pas des logements vacants, mais une incitation à transformation en logements pourrait être envisagée.

Parcelle 271 : il s'agit des chambres de la maison située parcelle 274.

>Ce n'est donc pas d'un logement vacant.

Parcelle AE 267 : utilisée en résidence secondaire.

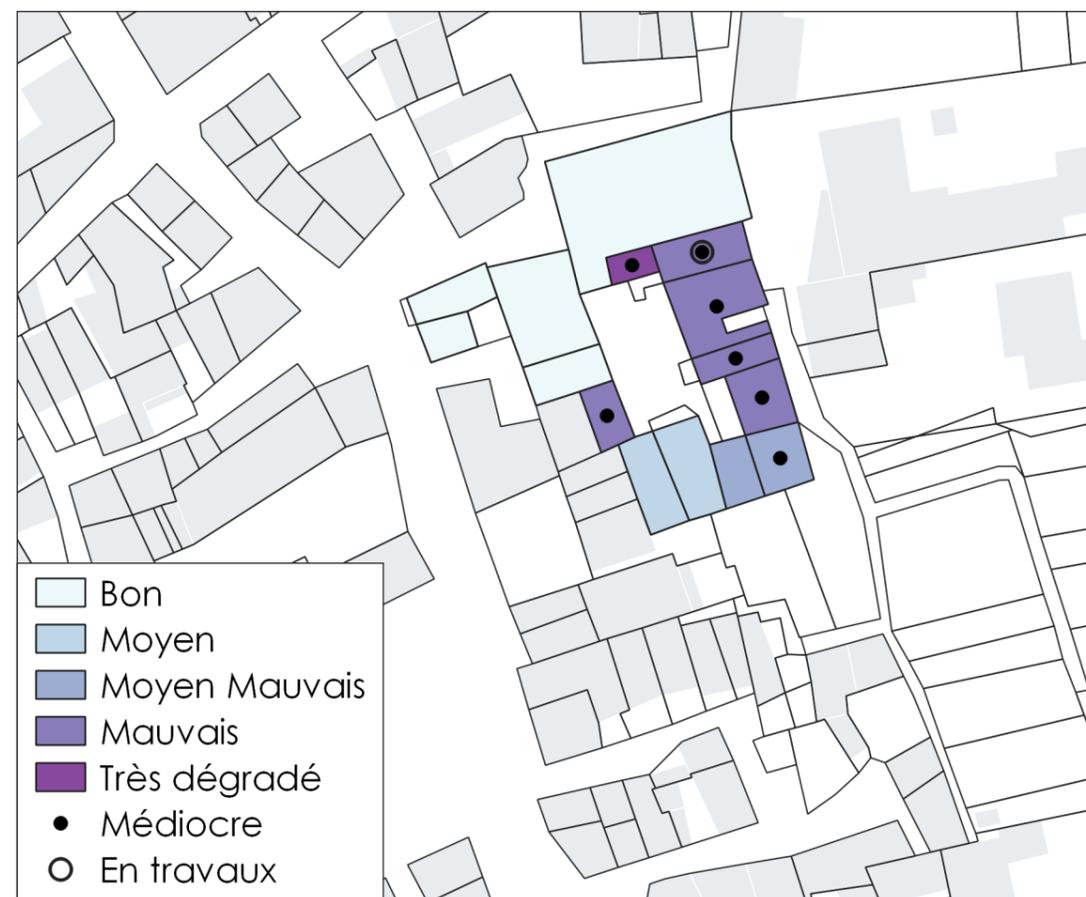
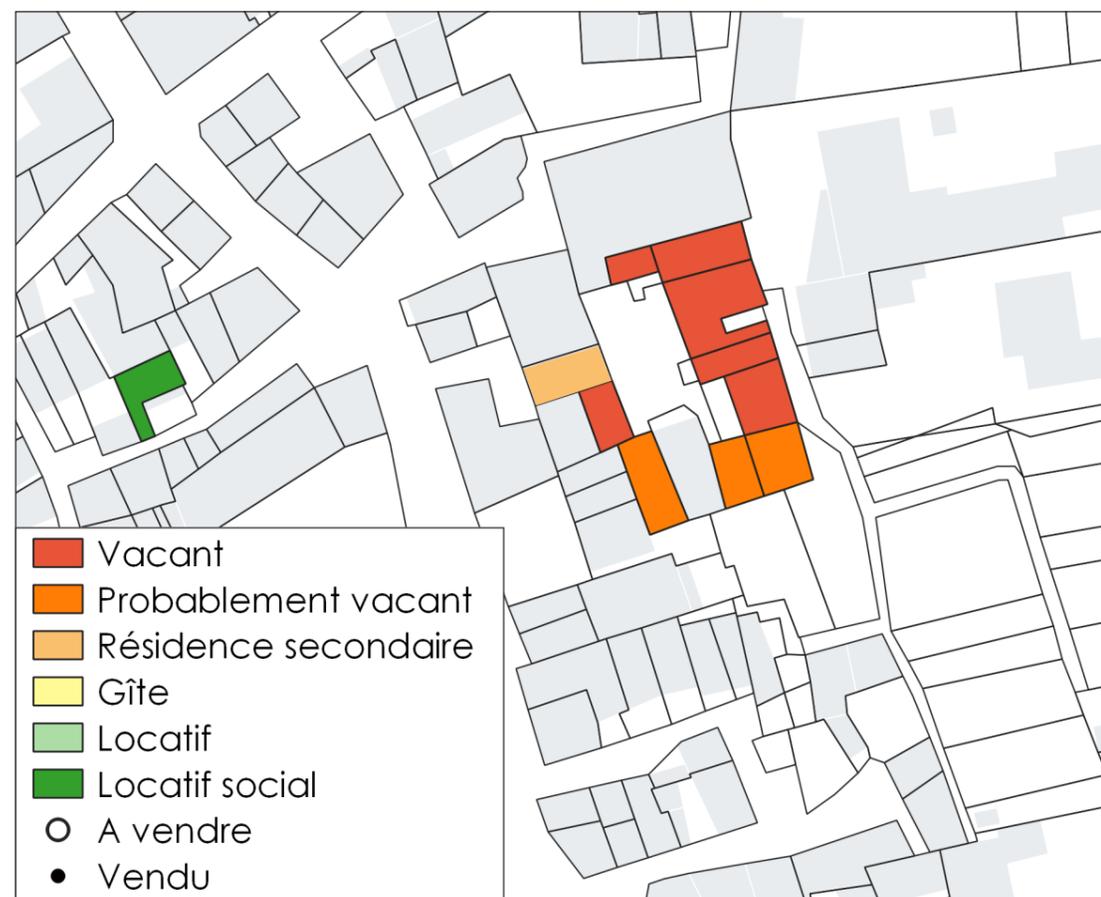
>Passage sous immeuble reliant l'impasse à la cour à consolider.

Parcelle 269 : seul logement vacant (propriétaire très âgée en EHPAD)

>Potentialité de vente ou don à la commune : voir avec les voisins s'ils peuvent être intéressés sous condition de remise en état pour location ?

Parcelle 265 : quel statut ?

>D'après les fichiers fonciers, ni domaine communal, ni copropriété.



4.2. AUZON

SECTEURS IDENTIFIÉS

C'est le centre bourg, en partie basse de la commune qui a été identifié comme présentant le plus d'enjeux au regard de la redynamisation de la commune. Outre l'îlot de l'ancienne pharmacie (1), plusieurs immeubles sont retenus comme prioritaires (2 et 3). Dans la cité médiévale, un secteur dégradé, situé rue Notre Dame du Portail a été repéré, composé d'un bâti ancien à enjeu patrimonial. Son traitement (qui n'a pas été retenu comme prioritaire) sera envisagé ultérieurement (après 2026), lors de la requalification de cet axe d'entrée à la ville haute (rue ND du Portal / rue du 8 Mai 1945), rendue nécessaire à moyen terme dans le cadre des prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Le traitement à plus ou moins long terme de ce secteur du centre bourg (4) situé le long de la RD occupe une position stratégique à l'articulation de la rue Longue, voie d'accès à la cité médiévale, dont la requalification est envisagée permettra de revaloriser cette entrée de ville haute.



	Adresse	Parcelles	Contexte	Descriptif	Objectifs	Action	Temporalité
1	5 à 13 rue des Faubourgs	AB674 (+682), 675, 676, 678, 683, 825, 828	Partie centrale d'un vaste îlot du centre bourg, compris entre la RD et l'Auzon, en cours de dégradation (mais pas de péril imminent)	Cinq immeubles R+2 vacants constitués d'un commerce en rdc et d'un logement à l'étage, avec jardins arborés à l'arrière en bordure d'Auzon (inondable) Contact difficile avec le propriétaire	Produire des logements locatifs ou en accession, à vocation sociale, au cœur du centre bourg, facilement accessible et bénéficiant d'un cadre de vie qualitatif lié à la proximité de l'Auzon et renforcer le potentiel d'accueil de commerces en entrée de bourg	Restructuration / curetage > opérateur privé ou public	3 à 5 ans
2	10 rue des Faubourgs	AB667 et 668 (+702)	Immeuble situé en rive sud-ouest de la RD5, dans le centre bourg	Bâtiment R+2 / R+1+c avec 2 commerces vacants en rdc (dont 1 utilisé en garage/atelier), une entrée commune et 2 logements vacants sur 2 niveaux d'étages A l'arrière, une parcelle non bâtie arborée mais en pente Projet du propriétaire inconnu	Produire du logement et renforcer le potentiel d'accueil de commerces en entrée de bourg	Restructuration > accompagnement du propriétaire	3 à 5 ans
3	place du Commerce	AB654 (+653)	Immeuble situé en rive sud-est de la RD5, dans le centre bourg	Bâtiment (R+1) garage en rdc et logement vacant à l'étage, très énergivore A l'arrière, une parcelle non bâtie arborée mais en pente Propriétaire vendeur	Améliorer la qualité du logement en partie basse du village	Réhabilitation > accompagnement du propriétaire	3 à 5 ans
3	place du Commerce	AB655 (+656)	Immeuble situé en rive sud-est de la RD5, dans le centre bourg	Bâtiment R+2 logement vacant sur 3 niveaux et 2 garages, rénovation thermique nécessaire Propriétaire décédé (pas d'information sur les projets des successeurs)	Améliorer la qualité du logement en partie basse du village	Réhabilitation > accompagnement du propriétaire	3 à 5 ans
4	route de Saint-Martin d'Ollières	AB429 et 430	Deux immeubles en cours de dégradation situés à l'articulation de la RD652 et la rue Longue	Vacance de très longue durée Deux propriétaires différents	Améliorer l'image (démolition ?)	Recyclage foncier > veille	5 à 10 ans

AB658 - place du Commerce

Immeuble très dégradé (R+2) au cœur du bourg le long de la RD5 (articulation rue des Faubourgs et place du Commerce)

Projet de déconstruction par le propriétaire pour aménagement d'une terrasse (en maintenant la cave du bâtiment voisin, parcelle 657, implantée sur la parcelle 658) : donner de la visibilité et un espace extérieur aux logements parcelles AB659, 660, 661 et 657 (gîte)

> Dans l'objectif d'une revalorisation de ce secteur stratégique, une participation de la commune pourrait être envisagée.



SECTEUR DES FAUBOURGS

1



Parcelles AB 673, 674, 675, 676, 825 et 678



Parcelle AB 675



Parcelles AB 825 et 678



Parcelles AB 678, 825, 676, 675 et 674



Parcelles AB 667 et 668



Parcelle AB 654

3



Parcelle AB 655

2



Rue des Faubourgs (RD5) depuis la place de la Barreyre prochainement réaménagée

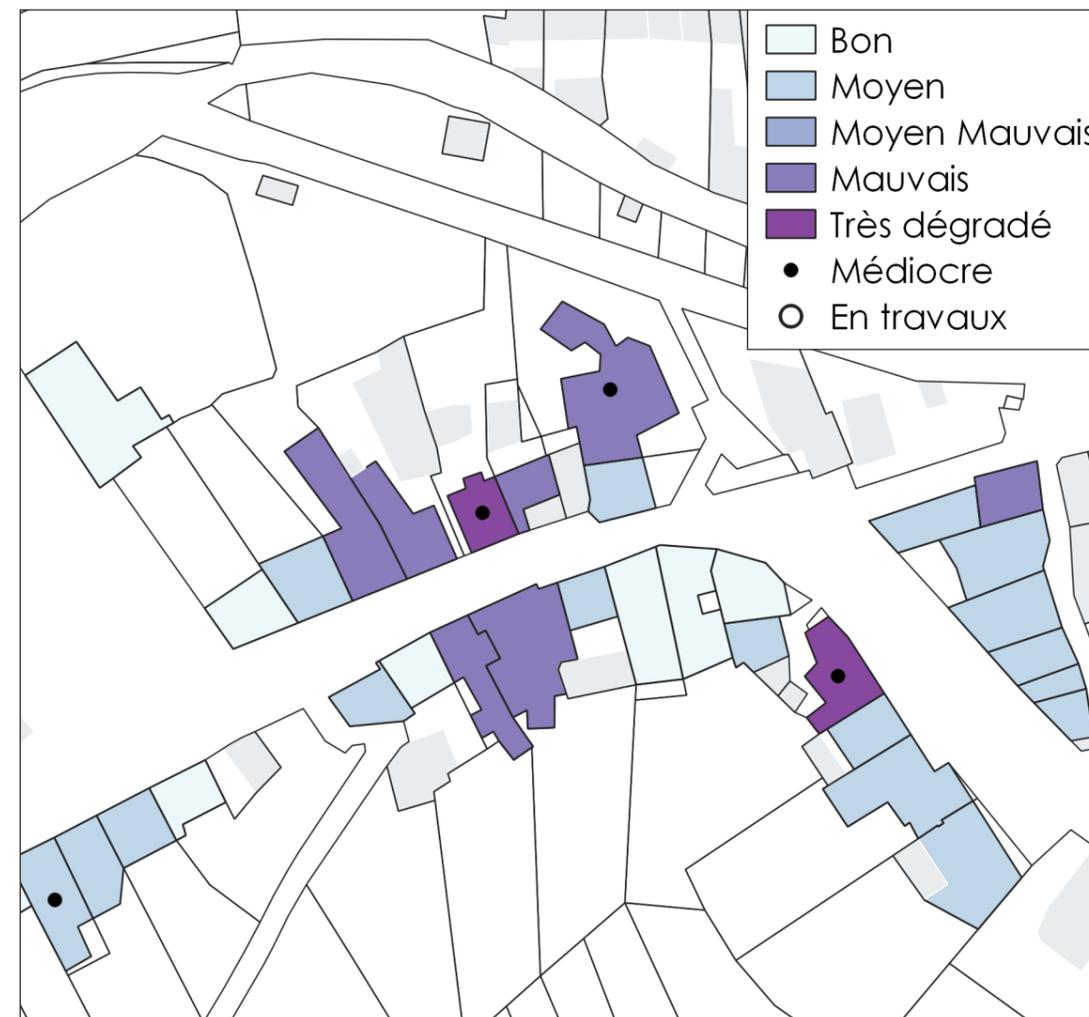
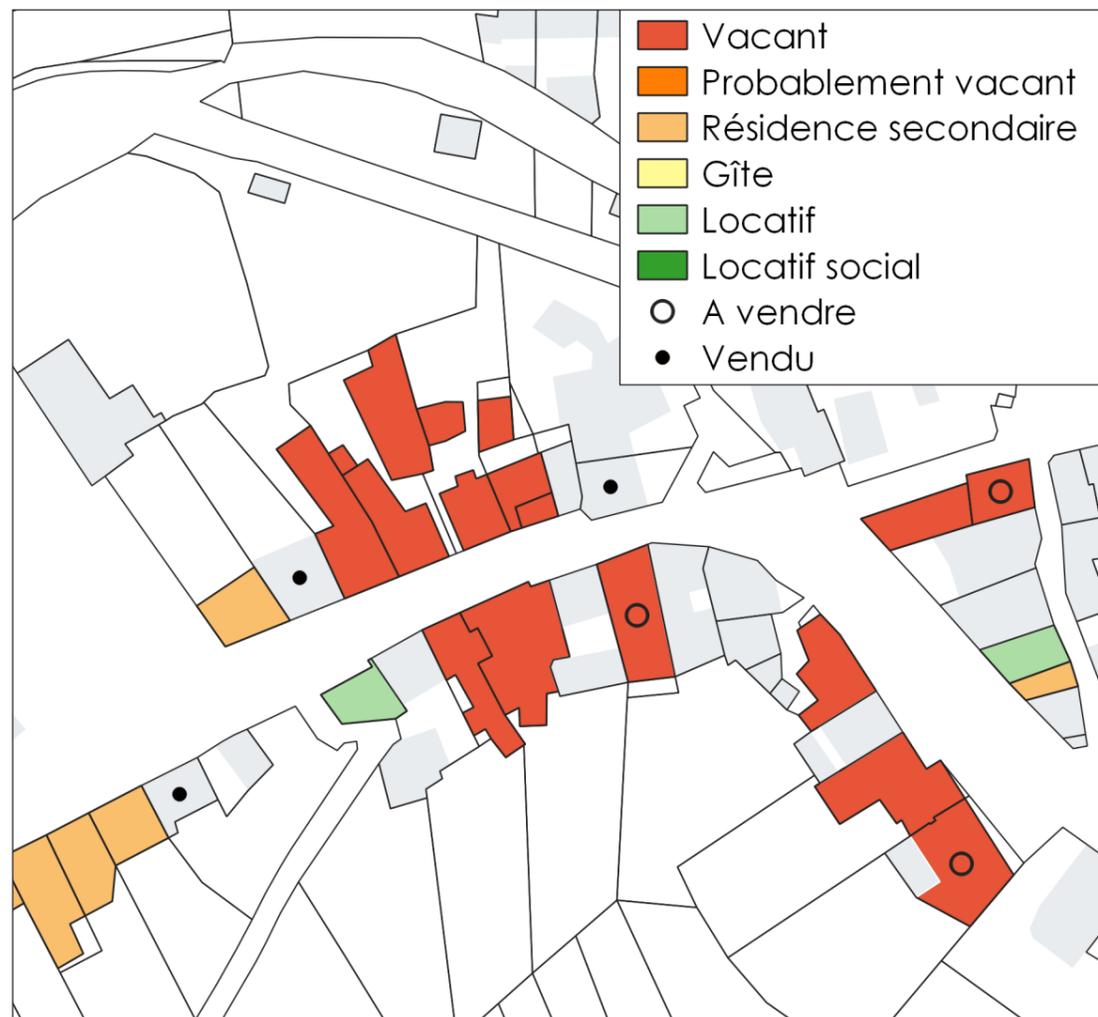


Une opération immobilière sur l'ensemble du tènement de l'ancienne pharmacie

>Recherche d'un porteur de projet pour développer une opération immobilière en vue de la production de logements, avec stationnement et espaces extérieurs, et de commerces.

>Restructuration du bâti avec éventuelles démolitions partielles sur rue et curetage du coeur d'îlot, voire reconstructions (dans la limite de la zone inondable) avec objectif de maintien d'un front bâti sur la RD pour préserver le caractère urbain de cette partie centrale du bourg.

>Valorisation des espaces extérieurs à l'arrière du front bâti : aménagement de places de stationnement (accès au nord-ouest par la place de la Barreyre) et espaces extérieurs privatifs ou collectifs.



4.3. LEMPDES-SUR-ALLAGNON

SECTEURS IDENTIFIÉS

Le secteur central de la rue Léonce Lagarde, avec une forte vacance, une dégradation en cours, mais également des projets publics initiés (rue des Ecoles) a été identifié comme prioritaire pour redynamiser le bourg au sud de la place de la Halle ; mais quelques immeubles situés en entrée nord-ouest ont également été repérés et mériteraient d'être traités dans un deuxième temps, pour compléter la revalorisation de l'axe structurant que constitue la RD909.

5



Parcelles AC 275, 276 et 277



Parcelle AC 266



Rue des Ecoles : rachat de parcelles en bordure de voie pour aménagement de l'espace public (stationnement), démolition du bâtiment d'angle avec la RD pour amélioration du débouché (visibilité).



	Adresse	Parcelles	Contexte	Descriptif	Objectifs	Action	Temporalité
1	10-12 rue Léonce Lagarde	AC57	Grande propriété située au centre du bourg avec bâtisse en cours de dégradation implantée à l'angle de la RD909 (rue Léonce Lagarde) et de la rue de l'Enfer, forte visibilité	Bâtiment R+1+c à valeur patrimoniale Parc arboré Propriétaire contacté mais pas de projet ni de volonté de vendre	Produire des logements locatifs ou en accession, à vocation sociale, avec stationnement et espace extérieur, au cœur du centre bourg	Restructuration voire construction >opérateur privé ou public	3 à 5 ans
2	15, 17 et 19 rue Léonce Lagarde	AC216, 217 et 218	Deux immeubles implantés le long de la RD909 au centre du bourg (commerces et services) avec annexes autour d'une ruelle en impasse	Trois bâtiments R+2 et R+3 composés d'un commerce vacant en rdc et d'un logement vacant en étages (pas d'accès indépendant) Propriétaire (de la parcelle 219 également - logement rénové) disposé à faire des travaux de rénovation/restructuration	Produire des logements locatifs en cœur de village, améliorer l'habitabilité et revaloriser le front bâti sur cet axe structurant	Restructuration >accompagnement du propriétaire	3 à 5 ans
3	1 bis rue des Ecoles	AC212	Logement indécent situé à proximité du centre bourg, le long d'une rue en cours de requalification par la commune (démolition d'un bâtiment au carrefour avec la RD909, rachat de parcelles non bâties en front de rue pour aménagement d'espace public)	Bâtiment R+1+c avec logement indigne surélevé (remise et courette en rdc) Situation très complexe du propriétaire occupant <i>Immeuble test visité</i>	Sortir de la situation d'indécence	Réhabilitation lourde (relogement) > maîtrise publique	3 à 5 ans
4	37 rue Léonce Lagarde 2 rue des Ecoles	AC149 et 151 (+150)	Deux immeubles, l'un sur la RD l'autre sur la rue des Ecoles, en position stratégique (forte visibilité) sur un espace libéré à l'articulation des deux voies par la démolition des deux bâtiments d'angle (parcelles AB148 et 213)	Deux bâtiments R+1+c avec logements vacants sur 3 niveaux faible emprise au sol sans espace extérieur Parcelle 150 accès parcelle 154 ? Pas de projet exprimé par le propriétaire, mais pourrait être intéressé selon le niveau d'aide	Produire du logement à proximité du centre bourg et valoriser cet espace urbain d'entrée de bourg, à l'articulation de la rue des Ecoles : aménagement de l'espace public par la collectivité ?	Réhabilitation > accompagnement du propriétaire	3 à 5 ans
4	39 rue Léonce Lagarde	AC155	Immeuble implanté le long de la RD en entrée de bourg sud	Bâtiment étroit R+1+c, 1 logement vacant sur 3 niveaux, pas d'espace extérieur A vendre Même propriétaire que parcelles 154 et 152	Produire du logement locatif	Réhabilitation > accompagnement du propriétaire	3 à 5 ans
4	41 rue Léonce Lagarde	AC156 et 157	Immeubles implantés le long de la RD en entrée de bourg sud	Deux bâtiments étroits R+2 / R+1+c, commerce (en activité), entrée commune, logement vacant sur 2 niveaux / logement vacant sur 3 niveaux, pas d'espace extérieur	Produire de petits logements locatifs	Restructuration >accompagnement du propriétaire	3 à 5 ans
4	43 rue Léonce Lagarde	AC158	Immeuble implanté le long de la RD en entrée de bourg sud	Un bâtiment R+2, logement vacant sur 3 niveaux Façade est ouverte sur parcelle 153 (même propriétaire) située à l'arrière	Produire du logement locatif	Réhabilitation > accompagnement du propriétaire	3 à 5 ans
4	45 et 47 rue Léonce Lagarde	AC159 et 160	Immeubles implantés le long de la RD en entrée de bourg sud	Deux bâtiments R+1+c avec porche d'accès aux bâtiments situées à l'arrière de la parcelle, logements vacants sur 3 niveaux, façade est ouverte sur cour	Produire des logements avec capacité de stationnement	Réhabilitation voire restructuration > accompagnement du propriétaire	3 à 5 ans
5	1, 3 et 5 rue Lafayette	AC275, 276 et 277	Immeubles implantés le long de la RD en entrée de bourg nord-ouest	Trois bâtiments R+3, dont 2 avec commerces en rdc (en activité) et logements vacants sur 3 niveaux, dont 1 sans accès direct	Produire des logements au cœur du bourg et maintenir le commerce	Rehabilitation voire restructuration > veille	5 à 10 ans
5	1 place de la Halle	AC266	Immeuble implanté le long de la RD en entrée de bourg nord-ouest	Bâtiment d'angle R+1+c, logement vacant sur 3 niveaux	Produire du logement au cœur du bourg	Rehabilitation > veille	5 à 10 ans

SECTEUR LÉONCE LAGARDE

2



Parcelles AC 218 et 216

3



Parcelle AC 212

1



Parcelle AC 57



4

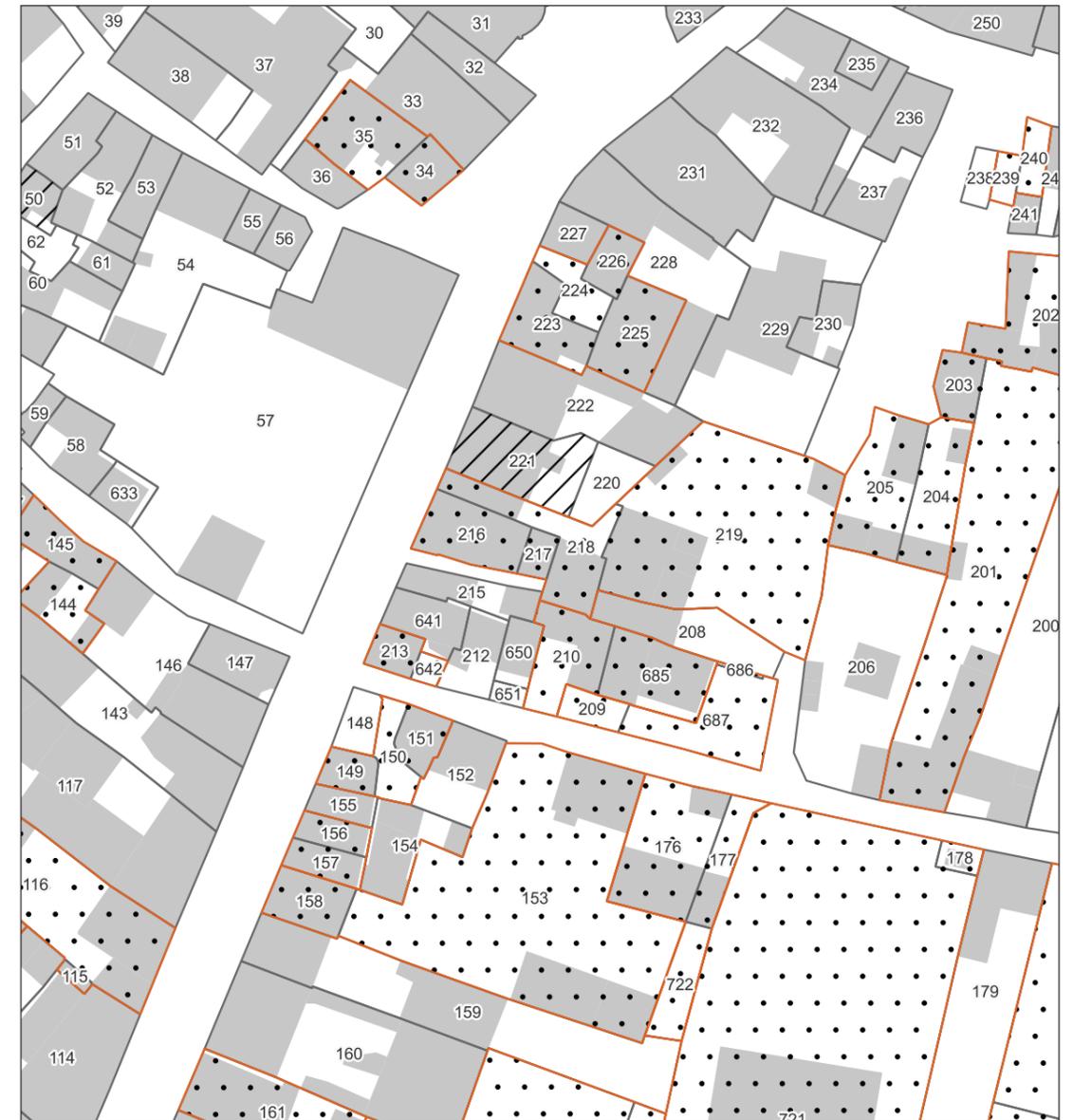
Parcelles AC 156 et 157



Parcelles AC 149, 155, 156, 157, 158, 159 et 160



Parcelle AC 160



Une opération immobilière sur la parcelle AC57

>Recherche d'un porteur de projet pour développer une opération immobilière en vue de la production de logements, avec stationnement et espaces extérieurs, voire de commerces.

>Restructuration du bâti pour découpage à la vente ou en location et valorisation du patrimoine bâti au coeur du bourg.

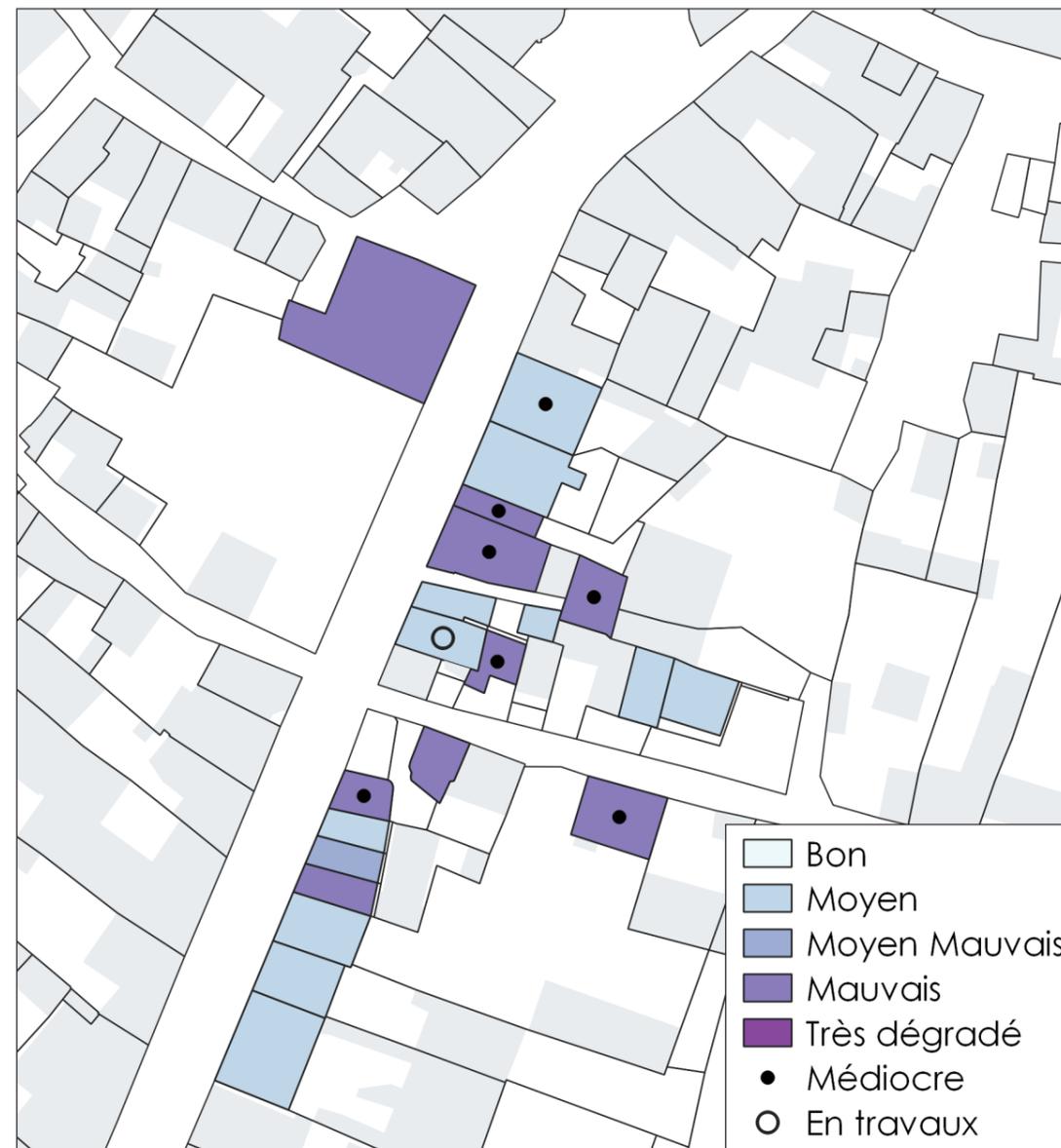
>Valorisation des espaces extérieurs : aménagement de places de stationnement (accès par la rue des Ecoliers) et espaces extérieurs privatifs ou collectifs, préservation des éléments arborés.

>Eventuel projet de construction.

Une opération immobilière sur les parcelles AC216, 217 et 218

>Accompagnement du propriétaire pour la mise en oeuvre d'un projet global visant à maintenir la continuité du front bâti sur la rue Léonce Lagarde voire à aérer le tissu à l'arrière pour améliorer l'habitabilité (accès à un espace extérieur et double orientation).

>Restructuration du bâti pour la production de 3 petits logements, démolition des annexes.



4.4. CHAMPAGNAC-LE-VIEUX

SECTEURS IDENTIFIÉS



	Adresse	Parcelles	Contexte	Descriptif	Objectifs	Action	Temporalité
1	Le Bourg	AB135	Immeuble situé à l'angle de la RD et de la place, en vis-a-vis de l'ancien Economat susceptible d'être transformé en magasin de producteurs	Deux bâtiments R+1+c, ancien commerce et logement vacant sur deux niveaux / logement vacant sur 3 niveaux, triple orientation	Produire des logements locatifs en cœur de bourg	Réhabilitation voire restructuration > accompagnement du propriétaire	3 à 5 ans
2	Le Bourg	AB133	Immeuble situé en rive nord de la place	R+1+c, commerce (en activité) et logement sur 2 niveaux avec balcon filant, triple orientation Cessation d'activité prochaine, mais propriétaire probablement pas vendeur	Maintenir commerce et logement en cœur de bourg	Rehabilitation > veille	5 à 10 ans
3	Le Bourg	AB61	Ex Central Hôtel	Grand bâtiment R+1+c Proprio(parcelle voisine 62) non vendeur	Produire des logements pour redynamiser le centre bourg	Restructuration > veille	5 à 10 ans
3	Le Bourg	AB31	Ex Hôtel Pages	Grand bâtiment R+2	Produire des logements pour redynamiser le centre bourg	Restructuration > veille	5 à 10 ans
4	Le Bourg (la Boudelie)	AB323 et 322 (+285)	Grande propriété située en entrée sud du bourg le long de la RD	Maison brûlée au cœur du parc et bâtiment R+2+c en bordure de RD (logement vacant) Possible accès au chemin qui rejoint l'église (via parcelle 285) Contact avec propriétaire semble s'améliorer	Produire des logements avec espaces extérieurs et stationnement et/ou espace public et stationnement	Réhabilitation et construction > opérateur privé ou public ou aménagement espace public > maîtrise publique	3 à 5 ans
5	Le Bourg	AB147	Immeuble sous arrêté d'insalubrité situé en face de la mairie le long de la RD	Bâtiment R+2+c, logement vacant	Produire du logement locatif en cœur de bourg	Réhabilitation lourde > accompagnement du propriétaire ou maîtrise publique	3 à 5 ans
6	Le Bourg	AB154	Maison d'angle implantée sur la RD et sur impasse	Grand bâtiment R+2+c avec balcon filant et triple orientation, logement vacant depuis 1980 mais sain	Produire des logements locatifs en cœur de bourg	Restructuration > accompagnement du propriétaire	3 à 5 ans



PARTIE 5

Échantillon d'immeubles tests

5.1. IDENTIFICATION DES IMMEUBLES TEST

5 LOGEMENTS ONT ÉTÉ VISITÉS PAR SOLIHA LE 19 SEPTEMBRE 2022 Voir fiches ci-après

Adresse du bien	N° parcelle	Propriétaire	Type de bâti	Contexte	Problématique	Besoin	Coût des travaux TTC	Estimation des aides	Type financement	Reste à charge	%	Prêt personnel	Autres
7 rue sous la Coste 43250 Ste Florine	AK 670	Occupants retraités Revenus modestes	Maison individuelle mitoyenne Etiquette E	Lotissement ancien en bordure bourg d' Arres	Énergie	Complément d'isolation d'une maison en bon état : isolation extérieure et combles, poêle à bois	11 500 €	7 225 €	ANAH 35% Certificats d'économie d'énergie Caisse de retraite	4 275 €	37,17%	impossible	apport personnel ?
3 chemin des Moulins 43390 Auzon	AB 168	Occupant retraité Revenus modestes	Maison individuelle Etiquette C	A 500 m du bourg	Énergie	Complément d'isolation d'une maison ancienne déjà réhabilitée : combles, changement du tuilage et isolation par l'extérieur	25 000 €	12 975 €	ANAH 35% Certificats d'économie d'énergie Caisse de retraite	12 025 €	48,10%	impossible	apport personnel ?
Le Bourg 43440 Champagnac-le-Vieux	AB 197	Occupants actifs Revenus intermédiaires	Maison individuelle mitoyenne (R+1) vacante Etiquette F	En sortie de bourg	Énergie	Maison de bourg à rénover : isolation intérieure et combles, chauffage central bois granulés	42 000 €	10 585 €	Prime ANAH MaPrimRénov' Certificats d'économie d'énergie	31 415 €	74,80%	EcoPTZ 250 € / mois sur 10 ans (30 000 €)	apport personnel : 1415 €
1b rue des Ecoles 43410 Lempdes-sur-Allagnon	AC 212	Occupant retraité Revenus très modestes	Maison individuelle mitoyenne (R+2) Etiquette G	Centre ville	Insalubrité	Dégradation lourde : toiture, façades, isolation, zinguerie, chauffage, sanitaires, électricité,...	60 000 €	33 500 €	ANAH Travaux Lourds Dégradation Lourde 50% Prime ANAH Sortie de Passoire Énergétique Certificats d'économie d'énergie Caisse de retraite FAPIL (Fondation Abbé Pierre)	26 500 €	44,17%	impossible	-
51 rue Anatole France 43250 Ste Florine	AB 326	Occupants retraités Revenus modestes	Maison individuelle mitoyenne (R+1) Etiquette D	Centre ville	Adaptation	Projet 1 : sanitaires (plomberie, faïence)	6 000 €	4 370 €	ANAH 35% APA Département Caisse de retraite	1 630 €	27,17%	impossible	apport personnel ?
						Projet 2 : création salle de bain adaptée et chambre en Rch	17 000 €	10 350 €		6 650 €	39,12%	impossible	apport personnel ?

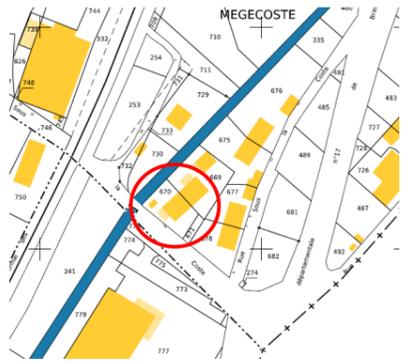
QUELQUES DOSSIERS TRAITÉS PAR SOLIHA AU PREMIER SEMESTRE 2022

Commune (adresse)	N° parcelle	Propriétaire	Type de bâti	Contexte	Problématique	Besoin	Coût des travaux	Subventions	Type financement	Reste à charge	%
19 B route Impériale 43410 Lempdes sur Allagnon	557	Occupant retraité	Maison individuelle	Proche du centre ville	Autonomie	Aménagement extérieur et adaptation de la salle de bain	27 900 €	6 606 €	ANAH 35%, MDPH, SNCF	21 294 €	76,32%
1 chemin de la Plaine 43360 Vergongheon	53	Occupant retraité	Maison individuelle	Village à côté de Vergongheon	Autonomie	Monte escalier	9 600 €	5 189 €	ANAH 50%, ONAC	4 411 €	45,95%
8 rue du Huit Mai 43250 Ste Florine	AP 605	Occupant retraité	Maison individuelle	Quartier résidentiel	Autonomie	Adaptation de la salle de bain	6 500 €	1 888 €	ANAH 35%, CARSAT	4 612 €	70,95%
4 rue de l'Eglise 43250 Frugères-les-Mines	150	Occupant actif	Maison mitoyenne	Centre ville	Énergie	Poêle à granule	5 200 €	2 672 €	MPR + CEE	2 528 €	48,62%
La Begoniche 43230 St Vert	545	Occupant actif	Maison individuelle	Campagne	Énergie	Changement des menuiseries et de la toiture, isolation des combles, installation poêle à granule	27 700 €	16 075 €	ANAH 50%, EPCI, DEP	11 625 €	41,97%
La Taupe 43360 Vergongheon	AC 32	Occupant actif	Maison individuelle d'époque	Éloignée de la ville	Énergie	Beaucoup de travaux : isolation des combles, changement menuiseries, mise en place d'un chauffe eau thermodynamique	27 200 €	17 481 €	ANAH 50%, EPCI, DEP	9 719 €	35,73%
7 place de l'Eglise 43360 Vergongheon	92	Occupant actif	Maison de ville	Bourg centre	Énergie	Changement de la chaudière	20 500 €	13 000 €	MPR + CEE	7 500 €	36,59%
36 rue Ambroise Thomas 43250 Ste Florine	AC 317	Occupant actif	Maison individuelle	Quartier résidentiel	Énergie	Isolation des murs par l'extérieur, changement menuiseries et chaudière gaz	34 300 €	21 100 €	ANAH 50%, EPCI, DEP	13 200 €	38,48%

5.2. SAINTE-FLORINE | ENERGIE

SAINTE-FLORINE, rue sous la Coste **Complément d'isolation d'une maison en bon état**

Localisation
Cadastre: 000 AK 670



Caractéristiques du bien

Maison individuelle mitoyenne dans un lotissement ancien. Situation en bordure du bourg d'Arres. Emplacement intéressant avec la proximité d'un supermarché.

89m² habitable sur un rez-de-chaussée. Jardin autour. Construite dans les années 1955, la maison est de bonne conception (briques alvéolaires, larges baies vitrées,...) et a toujours été bien entretenue par les propriétaires (double vitrage, chaudière gaz à condensation, sanitaires adaptés,...)

Toutefois, certains éléments sont vieillissants (électricité, isolation des combles,...) et la dépense énergétique est importante, du fait aussi de la pose d'une PAC réversible dans un local imparfaitement isolé.

De fait, la thermique pourrait être améliorée par la ré-isolation des combles et éventuellement l'isolation des murs extérieurs, même si l'importance des baies vitrées en réduirait l'efficacité et nécessiterait des travaux d'adaptation de la toiture.

Etiquette énergétique : E

Caractéristiques sociales et juridiques

2 propriétaires occupants retraités aux ressources modestes.

Eligible aux aides ANAH et des caisses de retraite

Vue aérienne



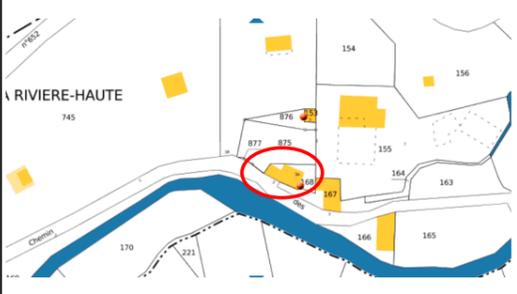
Photographies du bien



Programme de travaux et plan de financement

Montant des travaux		Financement	
Isolation extérieure et combles, poêle à bois	11 500 €	ANAH Sérénité 35%	4 025€
		Certificats d'économie d'énergie	2 000€
		Caisses de retraite	1 200€
		Reste à charge:	4 275€
		Prêt impossible	/
Propriétaire occupant retraité aux ressources modestes			

5.3. AUZON | ENERGIE

AUZON, 3 CHEMIN DES MOULINS	COMPLEMENT D'ISOLATION EN MAISON ANCIENNE DÉJÀ REHABILITEE
Localisation	Caractéristiques du bien
<p>Cadastre: 000 AB 168</p>  <p>RIVIERE-HAUTE</p> <p>Vue aérienne</p> 	<p>Maison individuelle le long de l'Auzon à environ 500m du centre-bourg.</p> <p>135m² habitable avec une chaufferie/buanderie non-chauffée et une dépendance non-rénovée. La maison est située le long de la route au sud de la parcelle avec du terrain dallé et en terre au nord.</p> <p>Maison rénovée suite à achat : remplacement des menuiseries, isolation des murs par l'intérieur partielle (un seul niveau), installation d'un système de chauffage biomasse (chaudière centrale à granulés manuelle et poêle à bûches en appoint), réfection totale des planchers et des revêtements muraux.</p> <p>Etiquette énergétique : C</p> <p>Besoin en travaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - fuite au niveau de la couverture : potentiellement couverture entière à revoir - isolation des combles en rampant à conforter - isolation des murs à conforter (étage) <p>Conditions de réalisation: difficultés pour trouver des solutions techniques optimales vu la conception et à l'âge du bâti. L'isolation en rampant implique des surcoûts, il est difficile d'isoler la totalité des murs, que ce soit par l'intérieur ou l'extérieur.</p>
	Caractéristiques sociales et juridiques
	<p>1 Propriétaire occupant seul retraité aux ressources modestes dont l'ensemble des économies et des capacités de prêt sont passées dans l'acquisition du bien et les travaux déjà réalisés</p> <p>Eligibilité aux aides ANAH Sérénité suivant le programme de travaux avec complément de financement de la Caisse de retraite</p>

Photographies du bien

Vues extérieures :




Vues intérieures :

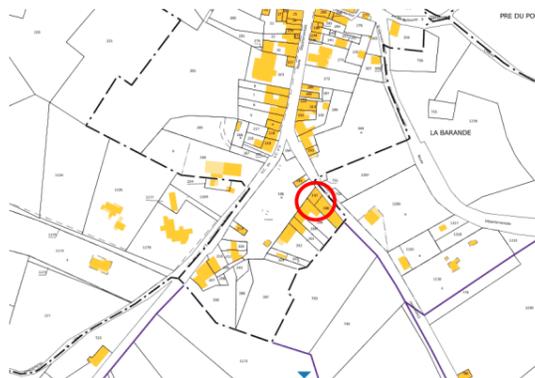





Programme de travaux et plan de financement

Montant des travaux		Financement	
Complément d'isolation: combles (+ changement du tuilage) et Isolation des murs par l'extérieur	25 000€	Anah Sérénité 35%	8 750€
		Prime ANAH Sortie de Passoire Energétique	/
		Certificats d'économie d'énergie	1 725€
		Caisse de retraite	2 500€
		Reste à charge:	12 025€
		Prêt impossible car endettement déjà max	/
Propriétaire occupant retraité aux revenus modestes			

5.4. CHAMPAGNAC-LE-VIEUX | ENERGIE

CHAMPAGNAC LE VIEUX, Le Bourg		Maison de bourg à rénover
Localisation Cadastre: 000 AB 197 	Caractéristiques du bien Maison individuelle mitoyenne en sortie du bourg Champagnac-le-Vieux 130m ² habitable environ avec garage en rez-de-chaussée, logement en R+1 (rez-de-jardin) et R+2. Il existe un troisième niveau aménagé mais vacant depuis longtemps. Une partie des étages se prolonge par un grand volume à usage de dépôt (type ancienne grange). La maison est située en bord de route (D588) avec un grand terrain mais situé de l'autre côté de la route. La maison présente donc un fort potentiel tant dans son emplacement (porte du bourg, place publique,) que dans sa composition (surface aménagée de 130m ² , possibilité de réhabiliter le dernier étage, extension possible dans la grange). On peut imaginer qu'elle ne serve pas seulement d'habitation mais aussi pour abriter une activité (artisanat, chambre d'hôte,...). Si la structure du bâti est sain, aucun travaux d'envergure n'a été entrepris depuis une quarantaine d'années et beaucoup de travaux sont à réaliser en second œuvre: isolation, chauffage (aujourd'hui des convecteurs électriques basiques), sanitaires, électricité. Etiquette énergétique : F	
Vue aérienne 	Caractéristiques sociales et juridiques Maison qui vient d'être vendue à de futurs propriétaires occupants, ont potentiellement pour projet d'ouvrir une maison d'hôtes Foyer d'actifs aux revenus intermédiaires Eligibles aux aides de l'ANAH Maprimerenov pour des travaux ponctuels de rénovation énergétique.	

Photographies du bien	
Vues extérieures :  	Vues intérieures :    

Programme de travaux et plan de financement			
Montant des travaux	Financement		
Isolation intérieure et combles, chauffage central bois granulés	42 000€	Certificats d'économie d'énergie	2 460€
		ANAH Maprimerenov	8 125€
Propriétaire occupant aux revenus intermédiaires	42 000€	Reste à charge:	31 415€
		Eco-Prêt à Taux Zéro sur 10 ans (mensualités 250€)	30 000€
		Apport personnel	1 415€

En l'état actuel, les propriétaires peuvent bénéficier des aides Maprimerenov eux-mêmes, s'ils sont dans l'incapacité de monter leur dossier eux-mêmes, SOLIHA peut les accompagner. Dans ces cas-là, les frais d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage sont de 388€, dont 150€ sont remboursés par Maprimerenov, soit 238€ à charge des propriétaires.

5.5. LEMPDES-SUR-ALLAGNON | INSALUBRITÉ

LEMPDES SUR ALLAGNON, 1b rue des écoles	DEGRADATION LOURDE—PROPRIETAIRE OCCUPANT
Localisation Cadastre 000 AC 212  Vue aérienne 	Caractéristiques du bien Maison de bourg mitoyenne de deux niveaux 60m² habitable sur deux niveaux. Le logement est situé en R+1 et R+2 accessible par un escalier extérieur depuis la rue des écoles. Logement très dégradé en situation d'insalubrité et d'infraction au RSD : absence de salle de bain, WC dans le dégagement ne fonctionnant pas, absence de système de chauffage (1 appoint électrique seulement), refoulements des fumées du conduit de cheminée (risque CO) condamné à l'intérieur du logement, ensemble des revêtements dégradés (murs, plafonds, sols), infiltrations du plafond. Aucune isolation. Etiquette énergétique : G Besoin en travaux : mise en conformité totale du logement, création de sanitaires adaptés à l'âge de l'occupant, sortie de précarité énergétique Caractéristiques sociales et juridiques 1 propriétaire occupant seul âgé retraité aux ressources très modestes sous mesure de protection juridique Eligibilité aux aides ANAH dans le cadre de la Lutte contre l'Habitat Indigne du Département (PDLHIE) Eligibilité aux subventions de la Caisse de retraite Eligibilité Fondation Abbé Pierre à définir selon projet de travaux

Photographies du bien

Vues extérieures :




Vues intérieures :

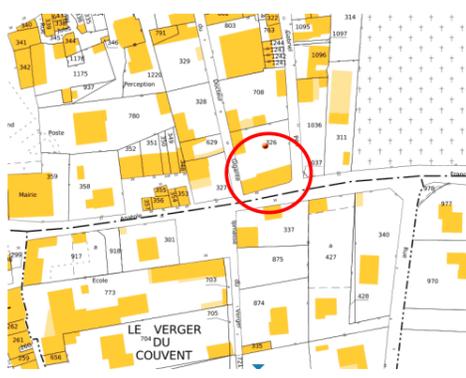





Programme de travaux et plans de financement

Montant des travaux		Financement	
Réhabilitation totale: toiture, façades, isolation, zinguerie, chauffage, sanitaires, électricité,... Propriétaire occupant retraité aux ressources très modestes	60 000€	ANAH Travaux Lourds Dégradation Lourde 50%	25 000€
		Prime ANAH Sortie de Passoire Energétique	1 500€
		Certificats d'économie d'énergie	500€
		Caisse de retraite	3 500€
		FAPIL (Fondation Abbé Pierre)	3 000€
		Reste à charge:	26 500€
		Prêt impossible	/

5.6. SAINTE-FLORINE | ADAPATATION

SAINTE-FLORINE, rue Anatole France		Adaptation à l'âge d'une maison en bon état	
Localisation		Caractéristiques du bien	
Cadastre: 000 AB 326		Maison individuelle mitoyenne de centre-bourg.	
		145m ² habitable sur deux niveaux en RDC et R+1 avec terrasse et jardin. Maison accolée à un garage et une buanderie non-chauffée.	
		Maison ancienne qui a été rénovée au fur et à mesure par ses habitants : isolation intérieure partielle, électricité refaite, isolation des combles, système de chauffage au gaz performant, menuiseries isolées.	
		Etiquette énergétique : D	
		Les occupants ont besoin d'adapter les lieux à leur âge et leurs handicaps respectifs : la salle de bain est située à l'étage et équipée d'une baignoire. Il faudrait à terme aménager des sanitaires adaptés au rez-de-chaussée et prévoir la réversibilité d'une pièce de vie du rez-de-chaussée (pouvant devenir une chambre) pour ne plus avoir à monter au R+1.	
		Caractéristiques sociales et juridiques	
		2 propriétaires occupants retraités âgés et présentant des handicaps. Ressources modestes dont compléments de pensions provenant de biens mis en location. Accompagnement administratif et de la vie quotidienne par des proches qui vivent à proximité.	
		Eligible aux aides ANAH, aux aides du Département (APA) et des caisses de retraite.	

Photographies du bien	
Vues extérieures :	Vues intérieures :
	
	

Programme de travaux et plan de financement			
Projet 1 : adaptation des sanitaires existants :			
Montant des travaux	Financement		
Adaptation sanitaires : plomberie, faïence	6 000€	ANAH 35%	2 100€
		APA Département	2 000€
		Caisse de retraite	270€
		Reste à charge:	1 630€
		Prêt	impossible
Propriétaires occupants retraités modestes			

Projet 2 : adaptation du rez-de-chaussée pour y créer une salle de bain adaptée et une chambre			
Montant des travaux	Financement		
Séparation de la salle à manger pour créer une chambre indépendante, aménagement du garage pour y créer une salle de bain adaptée (création d'une ouverture, dalle, isolation des murs ventilation, plomberie, faïence...)	17 000€	ANAH 35%	5 950€
		APA Département	2 000€
		Caisse de retraite	2 400€
		Reste à charge:	6 650€
		Prêt impossible	/
Propriétaires occupants retraités modestes			

PARTIE 6

Stratégie

6.1. ENJEUX ET OBJECTIFS QUALITATIFS

DES MÉNAGES À ACCOMPAGNER

- Une part importante de ménages vivant sous le seuil de pauvreté (29%).
- Près de la moitié des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'ANAH (47.3 %) dont 53% sont des ménages très modestes.
- Des projets engagés ponctuels, par geste, et un reste à charge important malgré les aides de l'ANAH, ciblées sur les ménages modestes et très modestes.
- Un manque de connaissance des aides disponibles et des réponses à apporter aux différentes problématiques d'adaptation et d'amélioration des performances des logements notamment.

Auzon Communauté souhaite engager une **opération programmée** qui puisse permettre :
-d'apporter des compléments aux aides financières de l'ANAH afin de réduire le reste à charge des propriétaires et ainsi augmenter l'effet incitatif des aides ;
-de renforcer le repérage sur le territoire des immeubles et propriétaires éligibles aux aides ;
-de dispenser une aide technique, notamment en vue de mettre en place des projets plus globaux, mais aussi administrative, aux ménages et notamment ceux les plus en difficulté ;
-de développer l'information et la communication sur le dispositif mis en place.

DES LOGEMENTS À PRODUIRE

- Une diminution de la taille des ménages (une majorité des couples sans enfants et une part des personnes seules et familles monoparentales en augmentation) qui implique un besoin de disposer de plus de logements pour une même population.
- Un besoin d'accueil de nouveaux ménages en lien notamment avec la dynamique économique impulsée par le développement de la zone d'activité Sud Auvergne implantée à Lempdes-sur-Allagnon.
- Une vacance importante (15,7 %) qui limite l'attractivité du territoire et notamment des bourgs-centres. D'après l'enquête sur la vacance, elle concerne des biens anciens inhabitables en l'état, qui nécessitent des travaux coûteux de réhabilitation totale, dont les propriétaires seraient majoritairement intéressés par une mise en location après travaux.

Dans un objectif de limitation de la consommation d'espace non urbanisés, la production de cette offre, considérée comme un enjeu prioritaire pour le territoire, devra se faire, pour partie, par la remise sur le marché de **logements vacants** : réhabilitation d'un logement voire restructuration d'un immeuble, d'une grande bâtisse ou d'un ensemble d'immeubles. Cette offre pourra également être produite par la **transformation d'usage** d'anciens corps de ferme notamment dans les hameaux et en partie haute du territoire ou d'anciens locaux commerciaux, notamment ceux qui ne sont pas situés dans les pôles de commerces existants identifiés au sein des bourgs-centres.

UNE OFFRE DE LOGEMENTS À DIVERSIFIER

- Une part significative de logements occupés par un locataire (24 % des résidences principales) notamment dans la partie basse du territoire. Un parc de logements locatifs qui se répartit entre le parc privé (71%) et le parc public (29%) essentiellement géré par l'OPAC, dont la réhabilitation ou démolition / reconstruction est envisagée.
- De nouveaux salariés à accueillir sur le territoire avec des besoins qui portent notamment sur une offre de courte durée, qui est actuellement absente sur le territoire (jeunes en stage, salariés en période d'essai ou itinérance, ...), et située dans les centres-bourgs et à proximité des entreprises.
- Un parc de logements composé majoritairement de maisons (88.5 % voire plus de 95 % sur les 8 plus petites communes) et de grandes tailles (76.5 % de logements de 4 pièces et plus), seules Sainte-Florine, Lempdes Vergongheon et Auzon disposant d'une offre d'appartements significative (supérieure à 10 % du parc des logements).
- De jeunes ménages à accueillir pour limiter le vieillissement de la population et pérenniser les équipements et services sur le territoire.

L'objectif est de conforter l'offre de **logements locatifs**, notamment privée pour compenser l'obsolescence actuelle du parc public, et l'offre de **logements de petite taille**, pour s'adapter à la taille des ménages à loger. Il s'agit ainsi de favoriser les parcours résidentiels sur le territoire.

UN PARC DE LOGEMENTS INDIGNES OU TRÈS DÉGRADÉ À LIMITER

- Environ 10 % du parc de logements sont des logements qui présentent un confort médiocre, avec une concentration dans les 4 bourgs-centres.
- Une part importante (6,9 %) de résidences principales identifiées comme faisant partie du parc privé potentiellement indigne (PPPI), essentiellement des petits logements et en locatif : une part importante du parc locatif privé est compris dans le PPPI (12.9%), et plus de la moitié du parc privé potentiellement indigne (53.5 %) concerne de petits logements de 35 à 74 m².
- Des dossiers difficiles à sortir.

L'objectif est de faciliter le repérage et la mise œuvre de **projets globaux de traitement des situations d'habitat indigne et très dégradé**, par la mise en place d'une aide significative permettant d'atteindre des taux de subvention suffisants pour déclencher la réalisation de projets.

LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE DES MÉNAGES À RÉDUIRE ET LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS À AMÉLIORER

- Une consommation d'énergie résidentielle finale moindre (9039 kWh/hab) mais des coûts de consommation élevés notamment dans les communes du haut.
- Une augmentation conjoncturelle du coût de l'énergie.
- Un parc important de logements construits avant les réglementations thermiques (notamment lié au développement pavillonnaire d'après-guerre).
- Près 2/3 logements en étiquettes E, F ou à G donc nécessitant des travaux à court/moyen terme pour être mis ou maintenus à la location.
- Une part importante des ménages en situation de précarité énergétique (23%).

La collectivité souhaite, de manière prioritaire, contribuer à l'amélioration du confort énergétique d'un parc vieillissant, la lutte contre la précarité énergétique, et au traitement des passoires énergétiques afin notamment de préserver voire renforcer le parc locatif.

DES LOGEMENTS À ADAPTER À LA PERTE D'AUTONOMIE

- Une part significative de la population a plus de 60 ans (33 %) : une diminution de la part des 30-59 ans (37,5 %), une augmentation de celle des 60-74 ans (21.5%), et une part des 75 ans et plus de 11.6%.
- Un territoire qui ne dispose pas d'établissement pour personnes âgées autonomes et un seul établissement pour personnes âgées dépendantes de 45 places à Sainte Florine.
- Des conseillers France Service itinérants sur le territoire.

L'objectif consiste à aider les ménages à réaliser des travaux favorisant l'autonomie des personnes à mobilité réduite, à la fois dans le logement qu'ils occupent, mais aussi dans un nouveau logement plus petit et plus proche des services. Il s'agit de permettre à une population vieillissante de rester sur le territoire.

L'AUTO-RÉHABILITATION DES LOGEMENTS À SOUTENIR

- Une pratique locale de l'auto-réhabilitation.
- Des coûts de main d'œuvre élevés pour des propriétaires modestes.

La collectivité veut permettre aux ménages qui le souhaitent de réhabiliter leur logement sans passer par un maître d'œuvre tout en bénéficiant des aides des collectivités mises en place, sous réserve d'être accompagnés par un organisme habilité (comme les Compagnons Bâisseurs).

LA REVITALISATION DES CENTRES BOURGS À POURSUIVRE

- Au-delà des deux communes PVD de Sainte-Florine et Auzon, des enjeux de revitalisation des centres bourgs des communes de Champagnac-le-Vieux, seule polarité en partie haute du territoire, et Lempdes-sur-Allagnon, qui accueille le parc d'activités Sud Auvergne en partie basse du territoire, facilement accessible grâce à l'échangeur sur l'A75 et disposant d'une petite polarité commerciale. La revitalisation des bourgs-centres pourrait avoir un effet levier sur l'ensemble du territoire.
- Les centres-bourgs de ces quatre communes dont les fronts bâtis sont dévalorisés le long des axes de communication qui les traversent.
- Des projets d'aménagement d'espaces publics ou d'équipements/services en cours ou à venir dans ces quatre bourgs-centres.

Il s'agit d'améliorer l'image des traversées des 4 bourgs-centres, en aidant la **rénovation des façades** constitutives de ces fronts bâtis, en lien avec la requalification des espaces publics engagés.

L'objectif est également de permettre le maintien voire le développement de commerces en rez-de-chaussée des immeubles situés dans les espaces centraux des 4 bourgs-centres en aidant la **rénovation des cellules commerciales vacantes**.

De plus, la collectivité entend, de manière prioritaire, encourager le **traitement d'îlots/immeubles stratégiques** pouvant avoir un impact sur la redynamisation des bourgs-centres (restructuration immobilière, démolition/reconstruction), notamment Sainte-Florine et Lempdes-sur-Allagnon.

6.2. PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION ET DISPOSITIFS

Une OPAH de **droit commun** sur l'ensemble des 12 communes du territoire, qui concerne les volets :

- Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé (LHI) ;
- Rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique (Energie) ;
- Travaux pour l'autonomie des personnes dans l'habitat (Autonomie) ;
- Immobilier ;
- Social.

Dispositifs et outils :

- Aides de l'Anah pour les dossiers PO LHI, PO Energie et PO Autonomie.
- Abondement par le département des aides de l'Anah pour les dossiers PO LHI et PO TM Energie.
- Abondement par Auzon Communauté des aides de l'Anah et du département pour les dossiers PO LHI, PO Energie et PO Autonomie.
- Financement par Auzon Communauté d'un accompagnement social renforcé pour les ménages les plus fragiles et portant sur les dossiers PO LHI.
- Prime d'Auzon Communauté à la sortie de vacance et au changement d'usage d'anciens corps de fermes ou d'anciens locaux commerciaux, non situés dans les pôles de commerces existant identifiés au sein des bourgs-centres. *La proposition de CDHU de compléter cette aide sur les périmètres d'actions renforcées au sein des quatre bourgs-centres pour renforcer la production de logements au plus près de équipements et services n'a pas été retenue.*
- Aides de l'Anah et abondement d'Auzon Communauté pour l'auto-réhabilitation accompagnée (ARA) des PO TM sur les dossiers LHI, Energie et Autonomie.

Des **actions renforcées** sur les périmètres identifiés au sein des 4 bourgs-centres de Sainte-Florine, Lempdes-sur-Allagnon, Auzon et Champagnac-le-Vieux en faveur de l'attractivité, qui concernent le volet immobilier et le volet urbain.

Dispositifs et outils :

- Aides de l'Anah pour les dossiers PB LHI et PB Energie.
- Abondement par le département des aides de l'Anah pour les dossiers PB Energie.
- Abondement par Auzon Communauté des aides de l'Anah et du département pour les dossiers PB LHI et PB Energie.
- Aides des communes de Sainte-Florine, Auzon, Lempdes-sur-Allagnon et Champagnac pour l'amélioration du cadre de vie et concernant :

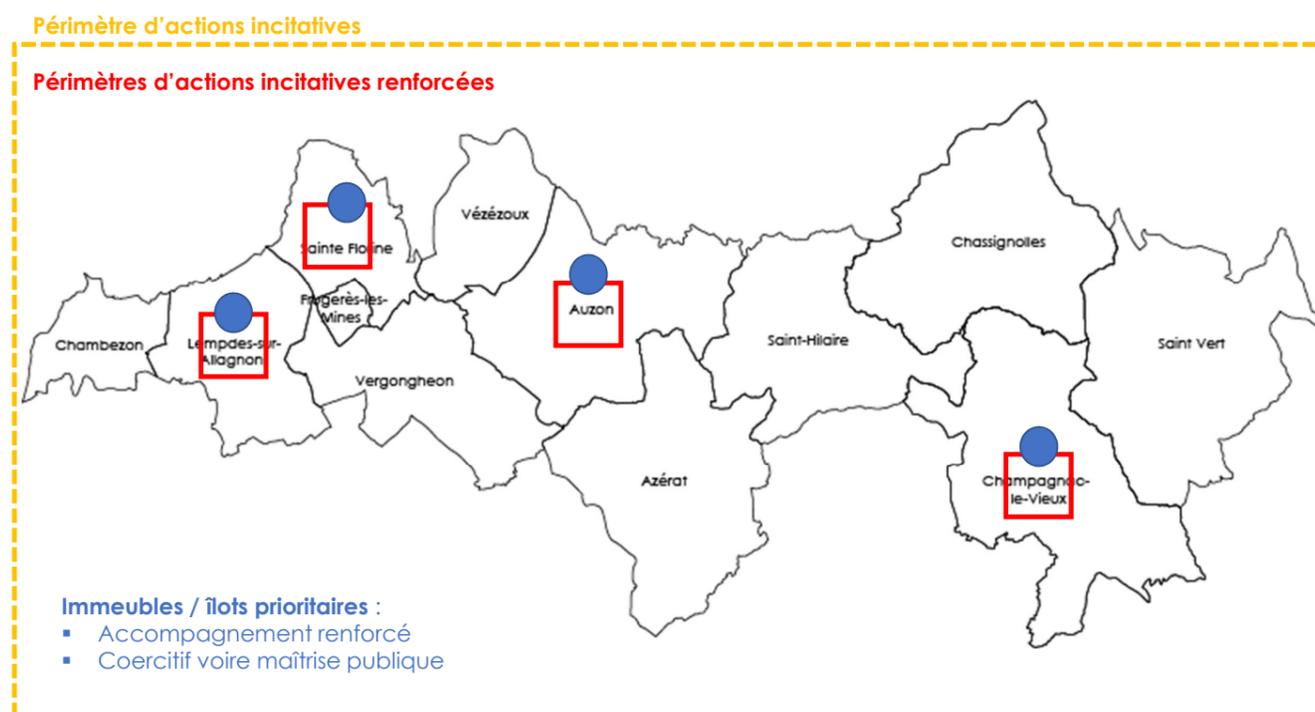
-La rénovation de façade d'immeubles situés le long de certaines voies repérées, conditionnée à l'état d'habitabilité des logements et leur performance énergétique, en l'état actuel ou après travaux de rénovation.

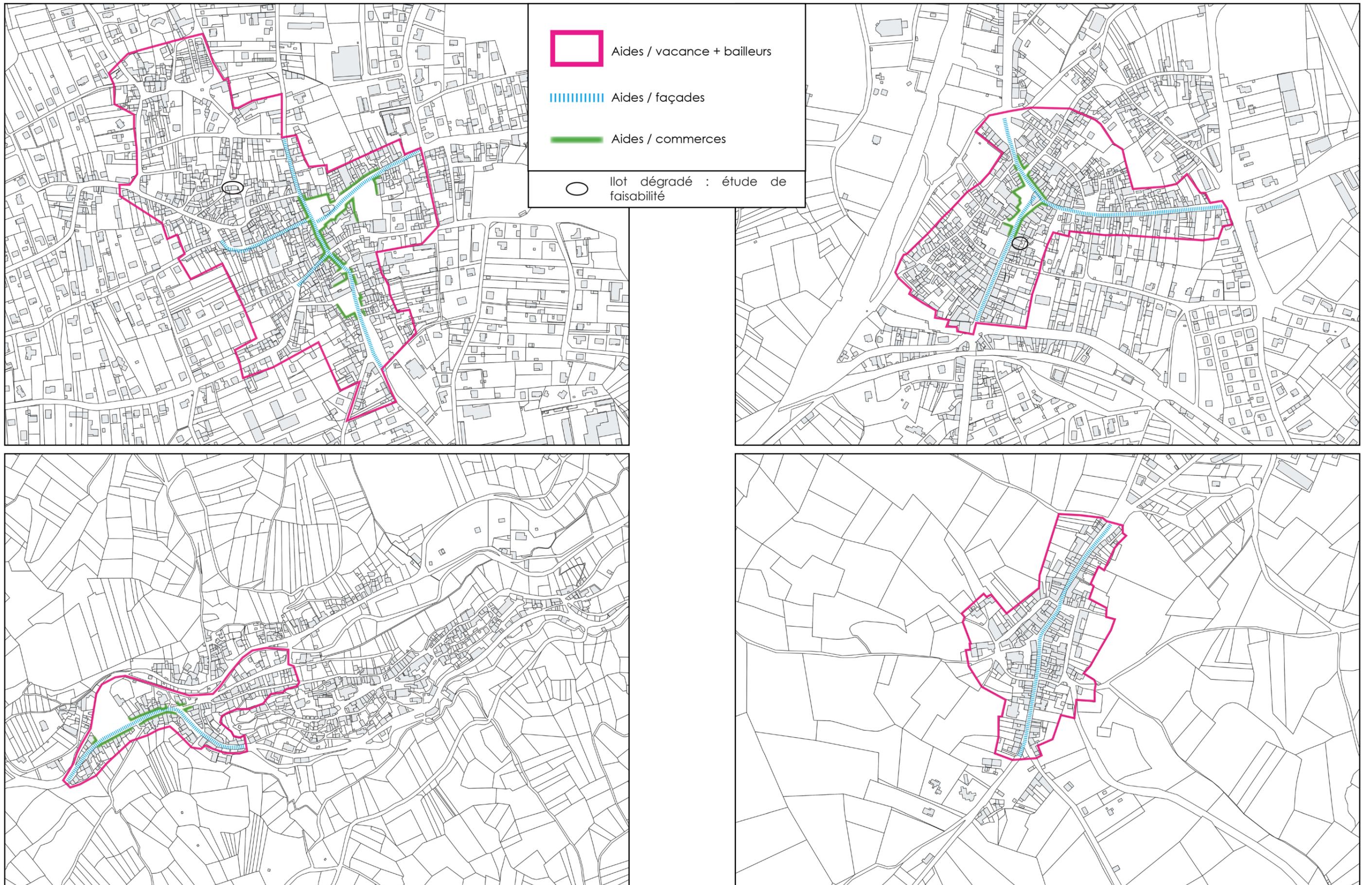
-La rénovation des commerces (sortie de vacance) situés dans des secteurs stratégiques repérés.

A l'intérieur de ce périmètre, une liste d'immeubles (voir pages 125, 131, 135 et 139) dont le traitement des désordres semble prioritaire au regard de la redynamisation des quatre bourgs-centres a été validée par les élus et partenaires. Dans une démarche proactive, un suivi renforcé sera mis en œuvre sur l'ensemble de ces immeubles, passant pour certains d'entre eux les plus complexes ou stratégiques, par la réalisation de diagnostics multicritères.

Un **volet renouvellement urbain** sur la commune de Sainte-Florine, signataire de l'ORT, et de Lempdes-sur-Allagnon, qui nécessitent la production de logements locatifs à caractère social, au regard de leur proximité du parc d'activités Sud Auvergne, générateur d'emplois (volet foncier).

Plusieurs îlots dégradés ont été identifiés : deux pouvant sortir de l'état de vacance plus facilement que d'autres, pour lesquels la situation semble bloquée à moyen terme, feront l'objet d'une étude approfondie (étude de faisabilité) afin d'évaluer la meilleure façon de les traiter, en mettant éventuellement en place des outils coercitifs de type RHI ou THIRORI.





6.3. OBJECTIFS QUANTITATIFS

L'OPAH menée de 2011 à 2019 a bien fonctionné, permettant d'atteindre les objectifs hormis pour la thématique de l'habitat indigne. En 8 ans, 408 dossiers ont été traités dans le cadre de cette OPAH, soit une moyenne de 50 dossiers par an, dont :

- 339 PO (83 %), soit 42 dossiers par an ;
- 69 PB (17 %), soit 8 dossiers par an.

En outre, de 2020 à 2022, 50 dossiers PO (sans double compte) ont été traités par l'Anah (en diffus), soit une moyenne de 17 dossiers par an, répartis de la sorte :

- LHI : 0 dossiers, confirmant qu'il s'agit de dossiers complexes et difficiles à sortir sans aides complémentaires mises en place dans le cadre d'une OPAH.
- Energie : 34 dossiers soit 2/3 ;
- Autonomie : 16 dossiers soit 1/3.

Au regard de ces données ainsi que des objectifs régionaux de l'Anah formulés fin 2022, et en cohérence avec les enjeux identifiés, plusieurs scénarios de différentes ampleurs ont été présentés aux élus communautaires.

Leur choix s'est porté sur un scénario médian qui consiste à traiter **154 dossiers** sur 3 ans soit une moyenne de 50 dossiers par an, dont 138 dossiers PO (90 %) et 16 dossiers PB (10 %), avec une progressivité sur les 3 ans :

- Année 1 : 42 dossiers dont 38 PO et 4 PB
- Année 2 : 51 dossiers dont 45 PO et 6 PB
- Année 3 : 61 dossiers dont 55 PO et 6 PB

	OBJECTIFS DOSSIERS							
	Propriétaires occupants			Total PO	Propriétaires bailleurs		Total PB	Total dossiers ANAH
	LHI	Energie	Autonomie		LHI	Energie		
Année 1	2	20	16	38	1	3	4	42
Année 2	3	23	19	45	2	4	6	51
Année 3	3	27	25	55	2	4	6	61
TOTAL	8	70	60	138	5	11	16	154

La répartition par volets d'intervention est la suivante :

- 13 dossiers LHI soit 8.5 %, dont 8 PO (61.5 %) et 5 PB (38.5 %)
- 81 dossiers Energie soit 52.5 %, dont 70 PO (86.5 %) et 11 PB (13.5 %)
- 60 dossiers Autonomie soit 39 %

L'objectif de 138 dossiers PO correspond au traitement de 8.5 % des logements occupés par un propriétaire occupant éligible aux aides de l'Anah (1635 PO éligibles).

Parmi les dossiers PO TM, 8 dossiers ARA (Auto-réhabilitation accompagnée) soit 2 à 3 par an pourront être traités.

En outre, parmi les 154 dossiers, Auzon Communauté a choisi de traiter de manière complémentaire sur l'ensemble des 3 années :

- 30 dossiers Sortie de vacance soit 10 par an ;
- 4 dossiers Changement d'usage soit 1 à 2 par an.

Au-delà de ces objectifs, sur l'ensemble des 3 années, des dossiers portés par les communes de Sainte-Florine, Auzon, Lempdes-sur-Allagnon et Champagnac-le-Vieux seront traités :

- 30 dossiers Rénovation des façades ;
- 9 dossiers Rénovation des commerces.

La répartition suivante est proposée :

	Ste Florine	
	Façades	Commerces
Année 1	4	1
Année 2	4	1
Année 3	5	1
TOTAL	13	3

	Auzon	
	Façades	Commerces
Année 1	0	0
Année 2	3	1
Année 3	3	1
TOTAL	6	2

	Lempdes	
	Façades	Commerces
Année 1	2	1
Année 2	3	1
Année 3	3	1
TOTAL	8	3

	Champagnac	
	Façades	Commerces
Année 1	0	0
Année 2	1	0
Année 3	2	1
TOTAL	3	1

Total	30	9
--------------	-----------	----------

6.4. CALENDRIER

Avril 2023

- Envoi de la convention aux partenaires
- Rédaction du cahier des charges pour le recrutement d'un opérateur pour le marché de suivi-animation

Mai-juin 2023

- Lancement de la consultation
- Rédaction des règlements d'aides

Juillet-août 2023

- Choix de l'opérateur
- Démarrage de l'OPAH pour une durée de 3 ans
- Mise en place de l'équipe projet

Septembre 2023

- Lancement de la communication
- Début de l'accompagnement des propriétaires et de la réalisation des diagnostic multicritères

Septembre 2024

- Evaluation et adaptation de la stratégie

Septembre 2025

- Evaluation et adaptation de la stratégie

Eté 2026

- Evaluation et éventuel prolongement

Hors OPAH

Automne 2023

- Choix d'un BE pour la réalisation des études de faisabilité

Janvier 2024

- Lancement des études de faisabilité

6.5. RÉPARTITION DES MISSIONS

Afin de garantir le succès de l'OPAH, il est indispensable de disposer d'un pilotage affirmé au sein d'Auzon Communauté ; pour une meilleure articulation et coordination, cette tâche pourrait idéalement être assumée par la chef de projet PVD en charge du projet de revitalisation du territoire (ORT).

Les différentes missions à réaliser seront réparties entre l'opérateur, Auzon Communauté et le département à travers le SPPEH, future SPRH (service public de la rénovation de l'habitat). La participation des communes de Sainte-Florine, Auzon, Lempdes-sur-Allagnon et Champagnac-le-Vieux est également souhaitable.

Les missions concernent les thématiques suivantes :

- L'animation, l'information et la coordination ;
- Le repérage et le diagnostic ;
- L'accompagnement sanitaire et social des ménages ;
- L'assistance technique, financière et administrative (aide à la décision) ;
- Le pilotage, le suivi et l'évaluation en continu de l'opération.

Mission 1 : Animation, information et coordination		
Opérateur	Communauté de communes	Communes
Proposition de plan de communication	Validation du plan de communication	Mise à disposition d'un local pour la tenue des permanences (avec le matériel nécessaire), et des réunions d'information et de sensibilisation
Conception des supports de communication et rédaction d'articles	Diffusion d'articles dans le bulletin intercommunal et sur les réseaux sociaux	
Réunions d'information et de sensibilisation	Impression des supports de communication, distribution / installation	Accueil des propriétaires (hors permanences) et mise en relation avec l'opérateur
Accueil des propriétaires avec ou sans rendez-vous en permanence (en complément de celles tenues par le SPPEH) ou par téléphone, information sur les aides possibles et accompagnement dans les démarches	Mobilisation des médias et mise en relation avec l'opérateur	

Mission 2 : Repérages et diagnostics		
Opérateur	Communauté de communes	Communes
Démarche pro active de repérage	Pilotage et coordination des différentes actions	Démarche pro active de repérage
Visite des logements de propriétaires souhaitant réaliser des travaux, réalisation des diagnostics, technique et social, et préconisations des travaux à réaliser	Démarche pro active de repérage	
Réalisation de diagnostics multicritères sur immeubles prioritaires		

Mission 3 : Accompagnement sanitaire et social des ménages		
Opérateur	Communauté de communes	Communes
Identification des ménages et présentation à la maîtrise d'ouvrage	Pilotage et coordination des différentes actions	Signalement auprès des services et autorités compétents (CCAS, PDLHI, préfet, ...)
Signalements auprès des services compétents	Mobilisation des partenaires de la LHI	
Orientation des ménages vers les services sociaux	Validation des procédures d'accompagnement social renforcé proposé par l'opérateur	

Mission 4 : Assistance technique, financière et administrative		
Opérateur	Communauté de communes	Communes
Informations et conseils sur les financements mobilisables	Le cas échéant, établissement et validation des règlements d'attribution des aides Auzon Communauté en concertation avec l'opérateur	Le cas échéant, établissement et validation des règlements d'attribution des aides "communes" en concertation avec l'opérateur
Elaboration des plans de financement		
Conseil sur les démarches et les autorisations préalables aux travaux, conseils sur les entreprises et les maîtres d'oeuvre	Instruction des dossiers de demande de subvention (et demandes de paiement)	Instruction des dossiers de demande de subvention (et demandes de paiement)
Montage des dossiers de subventions et de paiements auprès des différents financeurs		

Mission 5 : Pilotage, suivi et évaluation en continu		
Opérateur	Communauté de communes	Communes
Animation des comités de pilotage et comités techniques	Désignation d'un pilote/coordonnateur (réfèrent unique de l'ensemble des intervenants et partenaires)	Participation aux comités de pilotage et comités techniques
Mise en place des tableaux de bord		
Suivi des objectifs quantitatifs et qualitatifs, établissement des bilans	Participation aux comités de pilotage et comités techniques	
Identification des points de blocage et alerte à la maîtrise d'ouvrage		
Proposition de réorientation opérationnelle ou de changement de stratégie		

6.6. MOYENS FINANCIERS

DOSSIERS ANAH

DOSSIERS ANAH							AIDES ANAH					ABONDEMENT CD					ABONDEMENT EPCI				
Type de propriétaire	Type de dossier	Nb total 3 ans	Nombre Année 1	Nombre Année 2	Nombre Année 3	Base travaux subv.	Taux de subv	Subv. estimée total 3 ans	Subv. estimée année 1	Subv. estimée année 2	Subv. estimée année 3	Prime	Subv. estimée total 3 ans	Subv. estimée année 1	Subv. estimée année 2	Subv. estimée année 3	Taux de subv	Subv. estimée total 3 ans	Subv. estimée année 1	Subv. estimée année 2	Subv. estimée année 3
PO TM/M	LHI	8	2	3	3	50 000 €	50%	200 000 €	50 000 €	75 000 €	75 000 €	7 000 €	56 000 €	14 000 €	21 000 €	21 000 €	20%	80 000 €	20 000 €	30 000 €	30 000 €
PO TM	Energie	47	14	16	17	25 000 €	50%	587 500 €	175 000 €	200 000 €	212 500 €	500 €	23 500 €	7 000 €	8 000 €	8 500 €	20%	235 000 €	70 000 €	80 000 €	85 000 €
PO M	Energie	23	6	7	10	25 000 €	35%	201 250 €	52 500 €	61 250 €	87 500 €						10%	57 500 €	15 000 €	17 500 €	25 000 €
PO TM	Autonomie	35	10	11	14	8 500 €	50%	148 750 €	42 500 €	46 750 €	59 500 €						15%	44 625 €	12 750 €	14 025 €	17 850 €
PO M	Autonomie	25	6	8	11	8 500 €	35%	74 375 €	17 850 €	23 800 €	32 725 €						10%	21 250 €	5 100 €	6 800 €	9 350 €
PO TM	dont ARA	8	2	3	3	3 750 €	50%	15 000 €	3 750 €	5 625 €	5 625 €						20%	6 000 €	1 500 €	2 250 €	2 250 €
Total PO		138	38	45	55			1 226 875 €	341 600 €	412 425 €	472 850 €		79 500 €	21 000 €	29 000 €	29 500 €		444 375 €	124 350 €	150 575 €	169 450 €
PB	Très dégradé	2	0	1	1	80 000 €	35%	56 000 €	0 €	28 000 €	28 000 €						10%	16 000 €	0 €	8 000 €	8 000 €
PB	Sécurité Salubrité	3	1	1	1	60 000 €	35%	63 000 €	21 000 €	21 000 €	21 000 €						10%	18 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €
PB	Energie	11	3	4	4	60 000 €	25%	165 000 €	45 000 €	60 000 €	60 000 €	2 500 €	27 500 €	7 500 €	10 000 €	10 000 €	10%	66 000 €	18 000 €	24 000 €	24 000 €
Total PB		16	4	6	6			284 000 €	66 000 €	109 000 €	109 000 €		27 500 €	7 500 €	10 000 €	10 000 €		100 000 €	24 000 €	38 000 €	38 000 €
Total dossiers ANAH		154						1 510 875 €	407 600 €	521 425 €	581 850 €		107 000 €	28 500 €	39 000 €	39 500 €		544 375 €	148 350 €	188 575 €	207 450 €

Total financement 2 162 250 €

Type de propriétaire	Type de dossier	Reste à charge propriétaire	Total financement par dossier
PO TM/M	LHI	8 000 € 16%	42 000 € 84%
PO TM	Energie	7 000 € 28%	18 000 € 72%
PO M	Energie	13 750 € 55%	11 250 € 45%
PO TM	Autonomie	2 975 € 35%	5 525 € 65%
PO M	Autonomie	4 675 € 55%	3 825 € 45%
PO TM	dont ARA	1 125 € 30%	2 625 € 70%
PB	Très dégradé	44 000 € 55%	36 000 € 45%
PB	Sécurité Salubrité	33 000 € 55%	27 000 € 45%
PB	Energie	36 500 € 61%	23 500 € 39%

DOSSIERS HORS ANAH

DOSSIERS HORS ANAH					AIDES AUZON COMMUNAUTÉ				
Type de dossier	Nb total 3 ans	Nombre Année 1	Nombre Année 2	Nombre Année 3	Prime	Subv. estimée total 3 ans	Subv. estimée année 1	Subv. estimée année 2	Subv. estimée année 3
Sortie de vacance	30	10	10	10	10 000 €	300 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €
Changement d'usage	4	1	1	2	4 000 €	16 000 €	4 000 €	4 000 €	8 000 €
						316 000 €	104 000 €	104 000 €	108 000 €

DOSSIERS HORS ANAH	AIDES COMMUNE DE STE FLORINE									
Type de dossier	Nb total 3 ans	Nombre Année 1	Nombre Année 2	Nombre Année 3	Base travaux subv.	Taux de subvention	Subv. estimée total 3 ans	Subv. estimée année 1	Subv. estimée année 2	Subv. estimée année 3
Façades	13	4	4	5	7 500 €	40%	39 000 €	12 000 €	12 000 €	15 000 €
Commerces	3	1	1	1	10 000 €	50%	15 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €
							54 000 €	17 000 €	17 000 €	20 000 €

DOSSIERS HORS ANAH	AIDES COMMUNE D'AUZON									
Type de dossier	Nb total 3 ans	Nombre Année 1	Nombre Année 2	Nombre Année 3	Base travaux subv.	Taux de subvention	Subv. estimée total 3 ans	Subv. estimée année 1	Subv. estimée année 2	Subv. estimée année 3
Façades	6	0	3	3	7 500 €	40%	18 000 €	0 €	9 000 €	9 000 €
Commerces	2	0	1	1	10 000 €	50%	10 000 €	0 €	5 000 €	5 000 €
							28 000 €	0 €	14 000 €	14 000 €

DOSSIERS HORS ANAH	AIDES COMMUNE DE LEMPDES									
Type de dossier	Nb total 3 ans	Nombre Année 1	Nombre Année 2	Nombre Année 3	Base travaux subv.	Taux de subvention	Subv. estimée total 3 ans	Subv. estimée année 1	Subv. estimée année 2	Subv. estimée année 3
Façades	8	2	3	3	7 500 €	40%	24 000 €	6 000 €	9 000 €	9 000 €
Commerces	3	1	1	1	10 000 €	50%	15 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €
							39 000 €	11 000 €	14 000 €	14 000 €

DOSSIERS HORS ANAH	AIDES COMMUNE DE CHAMPAGNAC									
Type de dossier	Nb total 3 ans	Nombre Année 1	Nombre Année 2	Nombre Année 3	Base travaux subv.	Taux de subvention	Subv. estimée total 3 ans	Subv. estimée année 1	Subv. estimée année 2	Subv. estimée année 3
Façades	3	0	1	2	4 000 €	40%	4 800 €	0 €	1 600 €	3 200 €
Commerces	1	0	0	1	10 000 €	50%	5 000 €	0 €	0 €	5 000 €
							9 800 €	0 €	1 600 €	8 200 €

6.7. ACTEURS ET PARTENARIATS

La réussite et le dynamisme de la future OPAH dépendent de la capacité de mobilisation des propriétaires privés, mais également de la qualité des partenariats pour créer une synergie des actions. A cette fin, différents acteurs et partenaires à mobiliser ont été identifiés selon leur champ de compétence :

Les acteurs locaux :

- La communauté de communes : services techniques (dont chef de projet PVD), services sociaux.
- Les communes de Sainte-Florine, Lempdes-sur-Allagnon, Auzon et Champagnac : les services internes (accueil des propriétaires hors permanences).
- Les élus des 12 communes.

Les acteurs institutionnels :

- L'ANAH.
- Le conseil départemental.

Les partenaires techniques :

- Le SPPEH (permanences).
- Les professionnels de l'immobilier (diffusion de l'information).
- Les professionnels du bâtiment (diffusion de l'information).
- France Service.
- ADIL 42-43.
- INGE 43.

Les partenaires sociaux :

- Les aides à domicile (diffusion de l'information).
- Les travailleurs sociaux (diffusion de l'information, signalement des ménages en difficulté).
- La CAF (diffusion de l'information, signalement de ménages en difficulté et logements non décents).
- Autres organismes sociaux : APA, MDPH, MSA, CCAS, ...
- L'ARS (prise d'arrêtés).

Les partenaires financiers :

- Caisses de retraite (CARSAT, MSA, RSI, ...).
- Mutuelles.
- Banques.
- Procivis (le cas échéant, après définition des conditions d'intervention par le département).

6.8. SUIVI ET ÉVALUATION

Objectifs :

- Evaluer de façon régulière l'avancement de l'OPAH pour en rendre compte aux élus et aux partenaires financiers et réorienter, si nécessaire, les dispositifs.

Moyens :

- Des comités de pilotage (1 par an) et des comités techniques (3 par an) préparés et animés par l'opérateur, soit une réunion par trimestre pour faire l'état d'avancement de l'OPAH.
- Des bilans intermédiaires présentant régulièrement les résultats quantitatifs et qualitatifs (sur la base d'un tableau de bord avec indicateurs) et permettant de mesurer en temps réel l'avancement et les effets du dispositif.
- Un bilan annuel de réalisation pour chacune des 3 années de l'OPAH avec des renseignements supplémentaires sur les opérations réalisées et leur impact sur le territoire. Ce bilan précisera les points de blocages et les solutions à apporter ; il indiquera également les orientations des financeurs et les modifications possibles des réglementations.
- Une évaluation finale au terme de l'opération indiquant les résultats globaux obtenus, les moyens mis en œuvre pour atteindre les objectifs et l'impact socio-économique. Les différents indicateurs mis en place seront analysés et synthétisés. Une approche des actions à mener au-delà de l'OPAH sera également proposée.