

Éléments à destination des parlementaires et maires du Cantal à la suite de la visite officielle de Valérie LETARD, Ministre chargée du Logement

Éléments sur le lien entre PLUi, RNU et loi Montagne :

- **C'est une fausse conception que le RNU est plus « permissif » que les PLU.**
 - La règle, en RNU, est l'inconstructibilité en dehors des parties urbanisées ; alors que le PLU permet d'y déroger (grâce à des zones à urbaniser par exemple). Sous le RNU, la commune n'exerce pas réellement de compétence de planification de l'urbanisme ;
 - En RNU, c'est le préfet qui instruit les permis : le rôle du maire est donc très limité puisqu'il n'a pas la compétence pour statuer sur les projets.
- **A l'inverse les PLU permettent :**
 - De déroger à l'inconstructibilité hors des parties urbanisées (outre les zones à urbaniser, les PLU permettent par exemple de délimiter des « STECAL » qui permettent de construire en zone NAF) ;
 - De maîtriser ce qui sera construit dans la commune : destination des bâtiments (logement, activité...), aspect des constructions, places de stationnement...
 - De mobiliser des outils de maîtrise foncière (droit de préemption, emplacement réservé), pour les projets de la commune.
- **Dans le contexte du ZAN, je suis convaincue que ces outils du PLU seront d'autant plus importants pour que la commune soit maître de son destin :**
 - Pour maîtriser quels projets la commune souhaite accueillir ou ne souhaite pas accueillir, via la planification et la maîtrise foncière ;
 - Pour bénéficier de plus grandes souplesses via des mutualisations intercommunales, y compris via la mutualisation des moyens, et par exemple en termes d'ingénierie ;
 - Rappeler que toutes les communes, même sous PLUi, disposent de la garantie communale ZAN d'1 ha (introduite par la PPL sénatoriale en 2023)
- **Cela étant dit, la loi permet déjà de prévoir des régimes spécifiques à certaines communes même en cas de PLUi :**
 - Les plans de secteurs (L. 151-3 du code de l'urbanisme) : permettent de préciser les dispositions d'un PLUi pour une ou plusieurs communes couvertes par ce plan de secteur, et emportant des orientations d'aménagement et de programmation et un règlement spécifique à ces communes. Peut être proposé par une ou plusieurs communes membres de l'EPCI, celui-ci devant délibérer en ce sens pour valider le plan de secteur.
 - **Des secteurs RNU au sein d'un PLUi (R. 151-19 du code de l'urbanisme) : permet de définir, au sein du périmètre du PLUi, certaines zones urbaines qui seront soumises aux dispositions du RNU. Vise notamment les territoires ruraux, qui seront ainsi rattachés à la dynamique intercommunale mais en restant au RNU.**

Éléments sur le logement, levier essentiel du développement local :

- **Extension du PTZ**, pour réconcilier les territoires.
- Aider les élus qui produisent / les élus « producteurs » avec une **aide aux maires producteurs de 100 M€** et un plan plus global qui sera annoncé très prochainement.
- Simplifier nos procédures avec une **proposition de loi** qui sera déposée par le député Harold Huwart dans 10 jours pour :
 - Diminuer la complexité et la rigidité des documents d'urbanisme (étendre les dérogations, diminuer le temps pris pour modifier les PLU)
 - Accélérer et sécuriser la délivrance des permis de construire (créer le permis multi-site, permettre aux préfets de délivrer les PC dans les OIN)
 - Réduire le temps pris par les recours (gain de 4 mois)
- Simplifier aussi avec **un décret de simplification du code de l'urbanisme** pour :
 - Harmoniser les procédures
 - Alléger les formalités (étendre le champ de la déclaration préalable au lieu du permis de construire, combiner des études d'impact)
 - Clarifier les délais applicables et les réduire là où c'est possible.
- Sécuriser les PC délivrés avant la crise du logement en **prolongeant de deux ans leur durée de validité** par un décret (mai)
- Poursuivre l'effort de **dématérialisation** des procédures. 20 000 mairies et 2 000 services sont désormais raccordés à un même outil numérique, 2/3 des 2 millions de demandes sont traitées par voie dématérialisée,
- Mobiliser l'appareil d'Etat : **plans territorialisés de relance de la production de logements**, sous pilotage des préfets de région et des CRHH, lutter contre les recours abusifs, faciliter les éventuels recours administratifs contre les avis des ABF...

Eléments sur les entreprises du bâtiment du Cantal :

Dans le Cantal, **les entreprises du bâtiment sont en tension**. Elles peinent à recruter, à absorber les coûts des matériaux, et parfois à maintenir leur activité.

Alors, que peut-on faire ?

D'abord, **pérenniser les chantiers**.

En 2025, **5,7 millions d'euros d'aides Anah sont déjà engagés** pour la rénovation de **215 logements**. C'est une vraie dynamique, qu'il faut consolider. **Chaque rénovation, c'est du travail local, pour nos artisans**. C'est aussi un carnet de commandes plus stable, et donc plus de visibilité.

Ensuite, il faut **rendre l'accès aux marchés publics plus simple et plus juste**, notamment pour les petites entreprises. Trop de marchés leur échappent, faute de moyens pour y répondre.

Et puis, il faut **attirer les jeunes**.

Travailler dans le Cantal doit redevenir attractif. Cela passe aussi par des **logements pour les jeunes apprentis**, proches des chantiers, accessibles, et bien insérés dans les bourgs.

Éléments sur la rénovation du bâti à caractère patrimonial :

- Tout d'abord, de **nombreux actes de rénovation sont exemptés d'autorisation d'urbanisme**, lorsqu'ils ne modifient pas l'aspect du bâtiment, tout comme la réfection ou l'entretien. Dans ces cas-là, l'ABF n'est pas saisi (ni la commune d'ailleurs !)
- Pour les travaux soumis à l'avis de l'ABF, il peut y avoir une impression de flou sur ce qui est autorisé, ou de complexification des travaux ; mais **nous partageons tous l'objectif de protéger notre patrimoine qui fait la beauté et l'attractivité de nos villages.**
- **Avant d'instaurer un pouvoir de dérogation du préfet – qui ne résoudra pas tout** car le préfet doit lui aussi concilier les différents objectifs - **nous pouvons travailler sur de nombreux leviers** pour faciliter les choses.
- D'abord, **l'anticipation de ces travaux spécifiques, et la visibilité sur les règles applicables en amont.** C'est pourquoi nous travaillons, avec le ministère de la Culture, à produire un **guide de la rénovation énergétique du bâti ancien**, avec pour chaque type d'acte, les bonnes pratiques, les bons matériaux, etc. Notre objectif est qu'il serve de lignes directrices partagées ; pour qu'habitants, professionnels du BTP, services instructeurs et ABF aient tous la même visibilité sur les règles et puissent s'y fier.
- Ensuite, **demande faite aux préfets réunis régulièrement de ne pas hésiter à mettre en place des espaces de dialogues** lorsque des projets « bloquent ». Préfet comme maire peuvent organiser des rencontres entre ABF et porteur de projet pour fluidifier les choses.
- Lorsqu'il y a effectivement blocage, si l'avis d'un ABF vous semble problématique, il est possible, tant pour le maire que pour l'habitant concerné, de **loger un recours contre l'avis de l'ABF auprès du préfet.** Celui-ci contrôlera si le refus ou les prescriptions de l'ABF ne sont pas excessifs.
- Pour ce qui est de **l'impact de ces exigences de l'ABF sur le coût des chantiers**, grande vigilance pour que cela ne soit pas un frein à la rénovation. **Les aides de l'ANAH** sont là pour soutenir les ménages qui font ces travaux de rénovation énergétique. Par ailleurs, **les collectivités peuvent décider d'instaurer des aides complémentaires aux aides « MaPrimeRénov' »** afin de réduire encore le reste à charge des travaux entrepris par les habitants. J'ai pris, le 19 mars dernier, un décret permettant de relever le taux d'écrêtement des aides publiques à la rénovation énergétique de 80% à 90%. Les collectivités peuvent donc se saisir de ces possibilités de cofinancement accrues.

Éléments sur la performance énergétique :

Le travail entre les bailleurs et l'Etat est fondamental.

Tout d'abord, dans un contexte économique difficile, marqué par des taux d'intérêt élevés, le gouvernement agit avec les bailleurs sociaux pour renforcer leurs capacités d'investissement.

- La réduction du taux du Livret A à 2,4 % au 1er février
- Le plafonnement de la Réduction de Loyers de Solidarité (RLS) à 1,1 milliard d'euros dans le cadre du projet de loi de finances pour 2025

Ces capacités d'investissement doivent se traduire par une contractualisation renouvelée entre le gouvernement et les bailleurs sociaux, pour tenir les objectifs de production fixés par le FNAP, les logements des projets de renouvellement urbain, et de rénovation énergétique des logements sociaux.

Concernant le parc public, il existe un **enjeu sur l'équilibre économique des opérations de rénovation énergétique de patrimoine des bailleurs sociaux. Un enjeu financier et technique pour rénover en centre ancien compte tenu des contraintes du bâti**, pour atteindre des niveaux de performance énergétique conformes à la réglementation. Une étude départementale cofinancée sur les crédits BOP135, pilotée par la DDT et portée par le CAUE a été lancée pour recenser les bonnes idées pour débloquer les projets de rénovation compliquée et les pistes d'évolutions des réglementations nationales.

Solutions proposées :

- Mobiliser les aides (Palulos communale) dédiées au financement de la rénovation des logements communaux (anciens logements d'instituteurs, presbytères ...) en vue de leur location à vocation sociale.
- Mobilisation des programmes de certificats d'économie d'énergie permettant de renforcer la capacité d'ingénierie et d'investissement des collectivités rurales pour la rénovation énergétique des bâtiments publics

Eléments sur le Logement social :

Sur la mixité :

En effet, chaque commune, quelle que soit sa taille, doit pouvoir accueillir du logement social. C'est une question de justice territoriale, d'équilibre, de solidarité.

Aujourd'hui, seules certaines communes sont tenues par la loi SRU. Mais notre ambition, c'est d'aller plus loin, en incitant aussi celles qui n'y sont pas soumises à s'engager volontairement. Pour cela, elles doivent être accompagnées, outillées, soutenues.

Comment faire ?

D'abord, **par la planification** : à travers les PLH, les SCOT, les PLU, nous devons fixer des objectifs adaptés à chaque territoire. Même les petites communes peuvent contribuer, à leur échelle.

Ensuite, **en misant sur l'intercommunalité**. Ce sont les EPCI qui peuvent organiser une vraie solidarité foncière et sociale entre communes. Il faut leur donner les moyens d'agir, notamment via les PLH.

Troisièmement, il faut **lever les freins fonciers**. Le logement social ne se fera pas sans foncier : les PLU doivent prévoir des réserves, les EPF doivent être mobilisés, et les bâtiments communaux peuvent être réhabilités à cette fin.

Enfin, il faut **convaincre**. Le logement social en milieu rural, ce n'est pas du béton, ce sont des maisons adaptées, des projets intergénérationnels, des logements bien intégrés au paysage. Et souvent, ce sont aussi des jeunes actifs, des aides-soignantes, des familles monoparentales qu'on aide à rester au pays.

Dans le Cantal, **les bailleurs et les collectivités s'engagent** dans les conventions ORT ou les dynamiques de revitalisation.

Sur la lutte contre la rétention foncière :

Dans le Cantal comme dans beaucoup de territoires de montagne, vous avez du foncier et des logements vacants, mais trop peu de biens réellement accessibles à la location.

C'est le paradoxe de la rétention foncière : des propriétaires qui conservent des biens sans les occuper, ni les louer, ni les vendre. **Ce phénomène freine la revitalisation de nos bourgs et prive des ménages de solutions de logement.**

Alors, que faisons-nous ?

D'abord, **mobiliser les outils fonciers**. Les EPF peuvent être des partenaires stratégiques pour porter des terrains ou réhabiliter des bâtiments vacants. Les collectivités peuvent également agir en prévoyant **dans leur PLU des réserves foncières** fléchées vers le logement social ou abordable.

Ensuite, il nous faut agir pour **valoriser l'usage plutôt que la détention** : ce sont les aides à la remise en location, les primes de sortie de vacances, ou encore les conventions avec l'Anah, qui permettent aux propriétaires de rénover leur bien et de le louer à des loyers modérés.

Mais il faut aussi **aller chercher les biens vacants**. C'est ce que vous faites avec la démarche **Zéro Logement Vacant, déjà bien implantée dans le Cantal**, que ce soit à Aurillac, où 16 campagnes ont été menées depuis 2021, visant plus de 2 500 propriétaires, mais également à Mauriac ou à Saint-Flour. Ces actions "**d'aller-vers**" permettent d'identifier des biens vacants, de proposer un accompagnement, et souvent de débloquer des situations figées depuis des années.

Enfin, il faut **accompagner les collectivités**. Le Cantal est un département exemplaire : 100 % de ses intercommunalités portent une **opération de revitalisation de territoire (ORT)**. L'ANCT est mobilisée, les conventions ORT sont signées, et nous continuerons à renforcer cette ingénierie locale, essentielle pour faire émerger les projets.

En réutilisant l'existant, en réhabilitant, en incitant à la location, on peut faire revenir du logement dans nos cœurs de bourg, sans artificialiser. C'est bon pour l'économie locale, pour l'environnement, et surtout pour les habitants qui veulent vivre ici, près de leur famille, de leur emploi, de leurs racines.

Éléments sur l'urbanisme/Droit à construire - Loi ZAN

- **Le cadre de la loi « Climat Résilience » est appelé à évoluer dans le cadre de la « PPL TRACE »** initiée par le Sénat.
- C'est le ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, **François Rebsamen**, qui pilote les travaux autour du ZAN.
- De manière générale :
 - **L'objectif du ZAN est bien d'interroger notre consommation foncière** pour éviter d'artificialiser un département tous les dix ans... car c'est souvent de la terre agricole que l'on détruit. Et les départements les moins dynamiques démographiquement consomment, en proportion, le plus : il faut que nous changions nos pratiques vers plus de sobriété foncière.
 - **Donc oui, il faut se reposer la question : les zones à urbaniser, fléchées pour la construction, qui avaient été créées il y a dix ans, sont-elles toujours nécessaires,** au vu des besoins démographiques notamment ? Les lotissements existants ne vont-ils pas se libérer avec le changement générationnel ? Peut-on peut-être aller vers des typologies de logement un peu différentes du pavillon (par exemple du petit collectif) ; ou bien peut-on créer des logements en rénovant les anciennes maisons du centre-bourg, par exemple pour du locatif ou pour accueillir des plus jeunes qui ne s'orientent pas vers le pavillonnaire ?
 - **Si jamais le besoin est bien là, et qu'il n'est pas possible de jouer sur les autres leviers, le ZAN n'interdira pas toute construction :**
 - **Le « zéro » du ZAN, c'est en 2050.** Pas aujourd'hui.

- Premièrement, il faudra répartir l'effort grâce au dialogue territorial. C'est le **dialogue au sein des EPCI et entre EPCI** qui devra dégager des marges de manœuvre pour les communes qui en ont le plus besoin.
- Ensuite, par voie de circulaire en 2023, nous avons aussi instruit les préfets qu'ils pourront **tolérer des dépassements des objectifs de réduction de la consommation foncière jusqu'à 20% supplémentaires**. C'est une vraie souplesse : il n'y aura pas de blocage.
- **A l'initiative du Sénat a été prévue une « garantie communale » de 1 ha pour chaque commune** : pour des communes rurales, c'est parfois bien supérieur à ce qui a été consommé lors des dernières décennies, et cela donnera donc beaucoup de possibilités.