

PROJET/MISSION	VOLET « HABITAT » PLUI-H D'AMBERT LIVRADOIS FOREZ
Maître d'ouvrage	CC Ambert Livradois Forez
Rattachement Agence	-
Partenaire(s) associé(s)	Communes, PNR LF (SCOT et Atelier rural d'urbanisme), bailleurs sociaux, DDT63, Département (à compléter)

Date élaboration de la proposition	Date de mise à jour de la fiche	Année(s) de programmation	Calendrier de déploiement	Prévisionnel (en jours)
06/11/2025		2026 - 2030	5 ans	113 jours

1. CONTEXTE

Le 25 septembre 2025, le Conseil communautaire de la Communauté de communes Ambert Livradois Forez (ALF), compétent en matière de planification et d'aménagement de l'espace, a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH). L'expérience acquise par l'EPCI dans l'élaboration de ses documents d'urbanisme et sa volonté d'avoir un document issu d'un travail conjoint avec les communes l'amènent à privilégier une élaboration du PLUiH en régie (y compris Etat initial environnement) avec 2 ETP dédiés à cette élaboration (dont 1 recrutement à venir). Seuls l'évaluation environnementale, le diagnostic agricole et l'accompagnement juridique seront confiés à des prestataires. La volonté de la CC d'Ambert Livradois Forez est d'engager cette élaboration dès à présent, c'est-à-dire avec les équipes politiques actuelles et nouvelles qui seront installées à l'issue des élections municipales du printemps 2026.

ALF est issu de la fusion en 2017 de 7 intercommunalités. Sur ce territoire de 58 communes, les règles d'urbanisme sont aujourd'hui régies par 3 PLUi non grenellisés (Vallée de l'Ance, Cunlhat et Ollergues), 2 PLU (Ambert et Arlanc), 2 cartes communales (Job et Saint-Ferreol-des-Côtes) et 31 communes au RNU. Le territoire dispose, par ailleurs, de PLH devenus caduques depuis la fusion des EPCI.

Avec le PLUiH, les élus communautaires s'engagent dans l'élaboration d'un projet de territoire commun, adapté au fonctionnement et aux enjeux du territoire, et qui se formalisera par des règles d'urbanisme harmonisées. ALF est, par ailleurs, couvert depuis janvier 2020 par le SCoT Livradois Forez et fait partie du Syndicat Mixte du Parc Livradois Forez dont la charte est actuellement en fin de procédure de révision. Elle bénéficie, enfin, d'un recours à l'Atelier d'urbanisme en Livradois Forez qu'elle souhaite solliciter pour des sessions de formation et de sensibilisation dans le cadre de l'élaboration du PLUiH.

En préambule de cette démarche de long court (5 ans), 15 élus volontaires représentatifs du territoire ont rédigé en 2025 la charte de gouvernance du PLUi-H, posant la méthode de travail, l'organisation politique et technique, et les engagements réciproques entre communes et communauté de communes.

2. ÉNONCÉ DU BESOIN

Une démarche à conduire sur 5 ans, en proximité et finesse avec les communes

Ambert Livradois Forez sollicite l'accompagnement de l'AUCM pour un appui à la réalisation du volet Habitat du PLUi tout au long de la démarche. Dans le cadre de ses réflexions préparatoires à la conduite de l'élaboration du PLUiH, elle propose une répartition des charges de travail comme suit :

	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL
PLH diagnostic	31	19				50
PLH stratégie		6	6			12
PLH programme actions			19	19	13	51
TOTAL	31	25	25	19	13	113

Point d'alerte AUCM : la préparation du programme d'actions sur 3 ans semble trop longue, avec un risque d'essoufflement de la dynamique et de démobilisation des élus et partenaires. L'AUCM préconise de concentrer l'élaboration du programme d'actions sur 2028 et 2029, et de prévoir uniquement du temps de restitution début 2030 (cf partie 3 – Protocole de travail et calendrier).

En cohérence avec le choix de conduire le PLUiH en régie et la charte de gouvernance, la volonté d'Ambert Livradois Forez est de proposer un travail en proximité avec les communes, afin de les inclure tout au long de la procédure et tenir compte de leurs singularités pour nourrir le projet collectif. La production de supports à l'échelle communale et la tenue de rencontres avec les élus des communes sont à envisager pour tisser le lien.

Un diagnostic à bâtir à partir de l'approfondissement des données et études existantes

Le diagnostic est à réaliser à partir des matériaux existants, des documents, démarches et données d'ores et déjà en cours et disponibles sur le territoire : données de cadrage « observatoire départemental de l'habitat et des territoires » du CD63, OPAH-RU (Arlanc, Ambert, Saint-Anthème et Cunlhat), programmes Petites Villes de Demain (Ambert, Arlanc et Cunlhat), inventaire des friches (SCoT LF), analyse des résidences secondaires (PRNLF), programme POPSU sur la vacance et les choix résidentiels... Ces données ne couvrent, toutefois, pas toujours l'ensemble du territoire communautaire et beaucoup de petites communes ont des données secrétisées ne pouvant être exploitées (pour rappel : 53 des 58 communes ont moins de 1 000 habitants). L'objectif sera donc, a minima, de disposer d'un diagnostic commun et partagé à l'échelle de l'ensemble du territoire fondée sur une connaissance de terrain des élus de proximité.

L'AUCM est spécifiquement attendue pour produire des éléments d'état des lieux sur 5 sujets ciblés :

- Les logements sociaux communaux,
- Les logements vacants,
- Les dents creuses,
- Le potentiel de friches à remobiliser ou à renaturer,
- Le potentiel de mixité fonctionnelle des centres bourgs.

Points d'alerte AUCM :

- *La question de la mixité fonctionnelle des centres bourgs relève peu du volet habitat et pourrait être remplacé par la question de l'adaptation du parc de logements aux besoins et attentes.*
- *Le volet renaturation des friches est également assez éloigné du volet habitat.*
- *Les agences d'urbanisme ne sont pas ayant droit direct de la donnée sur les logements vacants (LOVAC). Elle sera à récupérer par convention entre la collectivité et l'AUCM.*

(cf partie 3 – Protocole de travail et calendrier).

La répartition des tâches entre l'AUCM et les services d'ALF est donc à définir sur l'accès à certaines données, sur le travail de terrain et avec les communes notamment.

Une stratégie collective et un programme d'orientations et d'action partenarial qui doivent positionner le territoire dans une capacité d'agir en matière de politiques d'habitat

En février 2021, la DDT du Puy-de-Dôme avait réalisé un portrait de territoire d'Ambert Livradois Forez qui soulignait plusieurs constats venant révéler plusieurs enjeux en matière d'habitat :

- Un territoire hétérogène : une armature territoriale autour d'un pôle principal (Ambert) et de 3 pôles relais (Ar lanc, Saint-Germain l'Herm et Cunlhat), mais avec un découpage du territoire en multiples bassins de vie sous influence de pôles extérieurs à l'EPCI particulièrement éloignés (75 mn de Clermont-Ferrand, 60 mn de Thiers, 50 mn de Montbrison, 65 mn du Puy-de-Velay, 55 mn d'Issoire)
- Un territoire peu peuplé, en décroissance démographique, et marqué par un vieillissement important de la population (supérieur à la moyenne départementale).
- Un habitat ancien avec une part importante de logements inhabités ou potentiellement indignes (supérieur à la moyenne départementale) et une production faible de logements neufs pour l'ensemble de l'EPCI.
- Un territoire autonome et isolé avec une très grande majorité d'emplois assurés par des actifs habitant l'EPCI.
- Un foncier agricole et forestier à forte valeur écologique : ALF est le plus important puit de carbone du département avec 66% de son territoire couvert par des forêts, l'EPCI dispose de 6 sites Natura 2000, 1 ENS, 1 APPB et de plusieurs zones d'inventaires des milieux naturels, une part significative des exploitations agricoles produisent sous signe de qualité (AOP, IGP, Label rouge)

Le projet de territoire porté par le futur PLUiH et ses déclinaisons réglementaire (OAP et règlement) et programmatique (programme d'orientations et d'actions POA) doivent être l'occasion de répondre à ces enjeux, en renforçant l'opérationnalité et la territorialisation des politiques d'accueil d'ALF et de

ses communes membres. L'association d'acteurs de l'habitat, notamment des bailleurs sociaux, doit par ailleurs être propice à ouvrir un dialogue et des partenariats à mettre en œuvre.

3. PROTOCOLE DE TRAVAIL ET CALENDRIER

DIAGNOSTIC

Le diagnostic habitat du PLUi doit permettre de faire état :

- Des grandes caractéristiques démographiques dont les publics spécifiques et les populations en situation de précarité ;
- Des marchés immobiliers et fonciers ;
- De l'offre de logements (privé, social...) et d'hébergement ;
- De l'analyse de la vacance ;
- De l'adéquation entre démographie et habitat (exemple : taille des logements et taille des ménages, adaptation au vieillissement...) ;
- Des dispositifs et programmes de revitalisation (ORT, PVD, centre-bourg...), des opérations programmées (OPAH, PIG...) ;
- Des études spécifiques réalisées sur le territoire.

Les éléments de contexte (caractéristiques de l'EPCI, influence des aires urbaines, axes de transport, risques, tissu économique et de l'emploi...) relèveront du diagnostic et de l'état initial de l'environnement du PLUi.

Compte tenu de la taille des communes (induisant très probablement des problématiques de secret statistique) et de la volonté de l'intercommunalité de s'appuyer sur les élus communaux, il est proposé de conduire un diagnostic habitat qui s'appuie en partie sur des données issues d'une expertise d'usage de terrain. L'Agence se propose de fournir les supports numériques (questionnaire en ligne et interface cartographique) pour faciliter une saisine en autonomie des communes et/ou avec l'appui des agents d'ALF.

2026 31 jours	Semestre 1 : - Inventaire des données disponibles sur les 5 sujets ciblés - Diagnostic démographique - Analyse statistique du parc de logement (localisation, typologie, qualité, performance énergétique, adaptation au vieillissement...) - Analyse du parc de logement au regard des besoins et attentes (croisement notamment avec les données démographiques et l'étude POPSU sur les choix résidentiels) Semestre 2 : - Atelier de formation / sensibilisation pour acculturer les élus aux questions d'habitat, mise en débat des éléments de diagnostic préparés. - Préparation du questionnaire à destination des communes (cf. missions 2027)
------------------	---

2027 19 jours	Semestre 1 : - Envoi d'un questionnaire en ligne (avec l'appui du logiciel d'enquête et d'analyse Sphinx) aux communes pour : - o Faire le bilan des actions engagées en matière d'habitat ces dernières années : recensement des projets d'habitat aboutis et non aboutis (logement social, promotion privée, lotissements, hébergements...), retours d'expérience des points de satisfaction et des difficultés rencontrées (PIG, OPAH, autres actions engagées par la collectivité et ses partenaires...)... - o Identifier les enjeux, les priorités et les perspectives de développement pour le territoire et sur chacune des 58 communes. - Recensement des logements communaux et logements d'urgence, logements vacants, friches, dents creuses : vérification terrain et / ou entretien avec les communes à la charge d'ALF via la mise à disposition par l'AUCM d'un outil cartographique de saisine des inventaires communaux Semestre 2 : - Production de 58 cartes communales d'inventaire (précision cadastrale) situant a minima les logements vacants, les friches (méthode SCOT LF ?), les dents creuses (méthode AUCM ?), les logements sociaux et communaux, les hébergements - Ajustement du diagnostic statistique sur la base des informations recueillies. - Formalisation du diagnostic habitat en vue d'une intégration dans le rapport de présentation du PLUiH
--------------------------	---

STRATEGIE

Dans cette étape, il s'agit de définir les enjeux prioritaires, les objectifs et les moyens alloués par Am-
bert Livradois Forez en matière d'habitat pour les 6 années à venir, en vue de traduire ces orienta-
tions dans un programme d'orientations et d'actions (étape suivante). Cette étape permettra d'ali-
menter les objectifs de développement de l'habitat à inscrire dans le PADD du PLUiH. Elle déclinera
directement de l'armature territoriale qui sera définie par les élus.

Pour l'élaboration de la stratégie Habitat, l'AUCM s'appuiera sur des notes de synthèse des documents-
cadres rédigées par ALF. Les documents-cadres à prendre en compte pour la stratégie Habitat sont
(liste à vérifier / compléter) :

- Le Plan Départemental de l'Habitat (63).
- Le Plan Départemental d'Action pour le logement et l'Hébergement des Personnes défavori-
sées (PDALHPD63).
- Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage (63)
- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Livradois Forez
- La charte du PNR LF
- SDAGE et SAGE
- PCAET

- Porter à connaissance de l'Etat
- ???

2027 6 jours	Semestre 2 : - Elaboration de scénario de développement : calculs des besoins en logements sur la base de scénarios de développement intégrant la technique du "point mort" et l'intégration des perspectives démographiques et économiques
2028 6 jours	Semestre 1 : - Territorialisation des objectifs quantitatifs issus du calcul du point mort et de l'analyse des documents cadres - Choix stratégique et formulation des orientations : 1 atelier collaboratif avec les élus communaux, 1 copil

PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS

L'article L. 151-45 du code de l'urbanisme stipule que « Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat (..), il comporte un programme d'orientations et d'actions. Le programme d'orientations et d'actions comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat (...) définie par le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat (...). Dans ce cas, le rapport de présentation explique les choix retenus par ce programme ».

Cette partie constitue le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du PLU intercommunal. Il s'agit d'un document stratégique et opérationnel qui décline la politique de l'habitat de l'intercommunalité. Il définit les orientations et les actions à mener pour atteindre les objectifs fixés par les élus. Ce document tient lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH) pour une période de 6 ans.

Gouvernance et modalités de mise en œuvre du PLH, interventions sur le parc privé et social, politiques de requalification des centralités, prise en compte des publics spécifiques, le POA devra donc décliner le PADD en actions et en objectifs quantitatifs de production de logement, et de requalification du bâti existant (sortie de vacance, de situation d'indignité, de précarité énergétique...).

L'élaboration du POA nécessite une mobilisation forte des communes, mais aussi des acteurs de l'habitat (département, Etat, EPFA, bailleurs, ADIL, associations...) pour assurer une mise en œuvre facilitée et un portage effectif. L'agence d'urbanisme s'appuiera sur son expertise en matière de dynamique de groupe pour favoriser une participation active de l'ensemble des parties prenantes. Elle fera, également valoir des expérimentations ou bonnes pratiques testées sur d'autres territoires comparables qui pourraient inspirer la Communauté de communes à la recherche de solutions innovantes et adaptées à un territoire détendu en matière d'habitat. Les budgets prévisionnels et le calendrier de réalisation des actions seront établis par les équipes d'ALF.

Point d'alerte AUCM : la réussite d'un PLUI-H se mesure autant à la rédaction des documents de planification qu'à l'adhésion de l'ensemble des parties prenantes et en premier lieu les élus communaux, tant dans la phase d'élaboration que dans celle de déploiement. L'AUCM qui dispose d'une expertise reconnue en termes d'animation, d'acclimaturation, de conduite de processus d'engagement souligne la relative fragilité du dispositif proposé dans cette note d'intention, en particulier s'agissant de la territorialisation des objectifs de production de logements. La réussite de la mission suppose que les équipes de la maîtrise d'ouvrage et les autres partenaires associés, avec l'appui de l'Agence, s'engagent fortement à chaque phase du projet auprès des acteurs sur le terrain pour s'assurer de la bonne sensibilisation, appropriation, dialogue et communauté de choix stratégiques.

2028 19 jours	Semestre 2 : - Benchmark des actions innovantes dans des territoires comparables et bilan des actions menées localement (OPAH-RU, vente de maisons à 1€, permis de louer...) - Organisation d'un premier atelier collaboratif avec les élus et techniciens des communes et les acteurs de l'habitat pour définir les besoins prioritaires et définir un premier programme d'actions
2029 27 jours	Semestre 1 : - Organisation d'un second atelier collaboratif avec les élus et techniciens des communes et les acteurs de l'habitat pour approfondir le programme d'actions et sa déclinaison opérationnelle Semestre 2 : - Rédaction du POA - Intégration des éléments budgétaires et de calendrier par ALF
2030 5 jours	- Partage du programme d'actions : 1 atelier de restitution, 1 copil

	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL
PLH diagnostic	31	19				50
PLH stratégie		6	6			12
PLH programme actions			19	27	5	51
TOTAL	31	25	25	27	5	113

51 jours

2026 – 2027 : POSER LE DIAGNOSTIC « HABITAT »

2026 : DIAGNOSTIC STATISTIQUE

1-Quelle offre de logements ? Pour quels besoins ?

- Récupération des données disponibles
- Analyse du parc de logements : localisation, typologie, qualité, performance énergétique, adaptation au vieillissement...



- Obs. départemental de l'habitat du CD63,
- OPAH-RU Arlanc, Ambert, Saint-Anthème, Cunlhat,
- PVD Ambert, Arlanc, Cunlhat,
- Inventaire des friches PNR LF,
- Résidences secondaires PNR LF,
- Logements vacants et choix résidentiels POPSU
- etc

- Analyse des besoins : caractéristiques démographiques, publics spécifiques, précarité...



- Données « métier » AUCM

2- Atelier d'acculturation aux questions de l'habitat, mise en débat des premiers éléments de diagnostic



Disponibilité et précision des données dans les communes peu peuplées (secret statistique)