Commune de St Martin Valmeroux

Un projet pour Adele - La Politique communale du logement 2026-2032.

Adele est une jeune habitante de Saint Martin Valmeroux née en 2026. Le conseil municipal a décidé de lui dédier, ainsi qu'à toutes les jeunes générations de la commune les projets d'avenir.

Le premier volet du projet communal pour préparer l'avenir d'ADELE concerne le logement.

Le conseil municipal a décidé de redonner vie aux logements non occupés. Le conseil a également été attentif à développer une offre de logements aux performances énergétiques prenant en compte le changement climatique et adaptés aux besoins des jeunes majeurs puis des parents avec enfants.

1. Une ambition pour l'avenir de Saint-Martin-Valmeroux

Pour les six prochaines années, la politique du logement de Saint-Martin-Valmeroux doit répondre à un double objectif : **mieux utiliser le patrimoine immobilier existant et développer une offre nouvelle, diversifiée et accessible**, permettant à chacun de trouver sa place dans notre commune.

Saint-Martin-Valmeroux dispose de plusieurs atouts pour conduire une politique volontariste : un patrimoine communal d'une trentaine de logements, des bâtiments susceptibles de retrouver un usage résidentiel, des projets de construction portés par des partenaires du logement et la possibilité de réaliser un petit lotissement.

La stratégie communale pour 2026-2032 s'appuiera donc sur cinq axes complémentaires :

1. Rénover et valoriser la trentaine de logements communaux.
2. Remettre sur le marché les logements privés et les bâtiments aujourd'hui inoccupés.
3. Céder un immeuble à Cantal Habitat pour développer une offre de logements adaptée.
4. Accompagner la construction d'un ensemble immobilier par Polygone.
5. Réaliser un petit lotissement pour permettre de nouvelles constructions.

2. Premier axe : rénover les logements communaux

Le patrimoine immobilier communal constitue un levier majeur de la politique du logement. La commune dispose de logements dont la rénovation et la bonne gestion doivent permettre de répondre durablement aux besoins des habitants ne pouvant être satisfaits par le secteur privé.

L'objectif sera d'engager une démarche globale de remise à niveau de ce parc immobilier, en tenant compte de l'état de chaque logement, de son occupation et des travaux nécessaires.

Un état des lieux précis permettra de définir un programme pluriannuel de travaux autour de plusieurs priorités :

- **Améliorer la performance énergétique** : isolation, chauffage, menuiseries et ventilation afin de réduire les consommations d'énergie et les charges des occupants.
- **Améliorer le confort des logements** : rénovation des cuisines et des salles de bains, remise aux normes des installations électriques et travaux de plomberie.
- **Préserver le patrimoine communal** : traiter les problèmes d'humidité, rénover les parties communes et assurer l'entretien régulier des bâtiments.

Les travaux seront programmés sur six ans, en fonction des urgences techniques, des possibilités financières de la commune et des aides mobilisables.

Il conviendra également d'étudier la situation locative de chaque bien, les loyers pratiqués, les charges supportées par les locataires et le coût d'entretien pour la collectivité.

La rénovation ne devra pas se limiter à une succession de travaux ponctuels. Elle devra s'inscrire dans une véritable stratégie de gestion du patrimoine communal.

Pour chaque logement, la commune évaluera :

- le coût des travaux nécessaires ;
- les économies d'énergie attendues ;
- les perspectives de location ;
- le coût de fonctionnement à long terme ;
- les possibilités de financement.

Cette approche permettra de déterminer les logements à rénover en priorité et d'optimiser l'utilisation des fonds publics.

Lors de sa séance du 2 novembre 2026, le conseil municipal a :

- confirmé son choix de retenir le cabinet d'architecture HERNANDEZ pour conduire le projet de rénovation des logements de la caserne des pompiers , du 8 place de la Halle et de celui de la rue de la Maronne.

- décide de confier à CIT le projet de rénovation de logements ex Polygone route de Loupiac.

3. Deuxième axe : remettre sur le marché les logements vacants et l'habitat inoccupé

La revitalisation de Saint-Martin-Valmeroux passe aussi par la reconquête des logements existants qui restent inoccupés.

Avant d'envisager systématiquement de nouvelles constructions, la commune doit favoriser la remise en usage des maisons, appartements et immeubles qui pourraient accueillir de nouveaux habitants.

Les logements vacants représentent un potentiel pour le centre-bourg : leur réhabilitation peut contribuer à préserver le bâti ancien, à renforcer la vie locale et à limiter l'étalement urbain.

La première étape consistera à mieux connaître la situation de l'habitat vacant sur la commune.

Il s'agira notamment de :

- repérer les logements durablement inoccupés ;
- identifier les immeubles nécessitant des travaux importants ;
- distinguer les biens facilement mobilisables de ceux dont la réhabilitation est plus complexe ;
- prendre contact avec les propriétaires volontaires ;
- identifier les éventuels obstacles à la remise en location ou à la vente.

Cette démarche devra être conduite dans le respect des propriétaires et de leur liberté de décision.

La commune pourra jouer un rôle de facilitateur en orientant les propriétaires vers les dispositifs d'accompagnement existants.

Le Département du Cantal propose notamment un accompagnement à la rénovation énergétique et à l'identification des aides mobilisables par l'intermédiaire de Cantal Rénov'Énergie. Le dispositif départemental « Cœur de bourg » prévoit également, sous conditions, une aide pouvant atteindre 10 000 € pour certains logements vacants rénovés puis remis en location. Les conditions d'éligibilité devront être vérifiées au moment du dépôt des dossiers.

La commune pourra ainsi :

- informer les propriétaires sur les aides existantes ;
- faciliter leur mise en relation avec les organismes compétents ;
- encourager la rénovation des logements dégradés ;
- favoriser la remise en location des biens réhabilités ;
- étudier, avec les partenaires concernés, les possibilités d'acquisition ou de réhabilitation de certains immeubles stratégiques.

Un chargé de mission est actuellement recherché pour conduire ce programme.

4. Troisième axe : céder le local de l'ancienne mairie à Cantal Habitat pour développer une offre adaptée

La commune souhaite s'appuyer sur les compétences de Cantal Habitat, acteur du logement social dans le département, pour permettre la transformation d'un immeuble communal en une offre de logements répondant aux besoins du territoire.

Cette opération doit permettre de mobiliser les compétences techniques, financières et immobilières d'un bailleur spécialisé, tout en limitant les investissements directs que la commune devrait supporter si elle réalisait seule l'ensemble du projet.

La cession de l'immeuble à Cantal Habitat devra être envisagée comme un outil de valorisation du patrimoine communal et de développement de l'offre locative.

Le projet devra être étudié en fonction :

- de l'état du bâtiment et de son potentiel de transformation ;
- du nombre et de la typologie des logements réalisables ;
- du niveau de loyer envisageable ;
- des besoins des ménages locaux ;
- du coût des travaux et de l'équilibre financier de l'opération.

Le conseil municipal a pris acte de l'accord de principe de Cantal Habitat de conduire une étude de faisabilité de la reconversion du bâtiment de l'ancienne mairie pour lui donner une vocation résidentielle.

5. Quatrième axe : accompagner la construction d'un ensemble immobilier par Polygone

En complément de la rénovation du parc existant et de la reconquête des logements vacants, la commune souhaite susciter la réalisation d'un ensemble immobilier porté par Polygone.

Cette opération doit permettre d'élargir l'offre de logements et de répondre à des besoins auxquels le parc ancien ne peut pas toujours satisfaire.

Polygone figure parmi les bailleurs sociaux présents dans le Cantal et dispose d'une expertise dans la réalisation et la gestion de logements.

Le projet devra être conçu en cohérence avec les besoins de la population et les caractéristiques de Saint-Martin-Valmeroux, commune qui connait une forte demande de logements locatifs tels :

- des logements de différentes tailles ;
- des logements adaptés aux personnes seules et aux petits ménages ;
- des logements accessibles aux ménages respectant les conditions du logement social ;
- des logements favorisant l'autonomie résidentielle des personnes âgées ;
- des logements performants sur le plan énergétique et faciles à entretenir.

Le conseil municipal a encouragé les élus en charge à poursuivre des recherches actives de terrains pouvant être proposés pour réaliser ce programme immobilier.

6. Cinquième axe : réaliser un petit lotissement communal

La réalisation d'un petit lotissement constitue le cinquième volet de la politique du logement.

Contrairement aux opérations de rénovation ou de construction locative portées avec des bailleurs, ce projet devra permettre à des ménages de construire leur propre logement et de s'installer durablement à Saint-Martin-Valmeroux.

Il s'agira de développer une offre foncière mesurée, adaptée à la taille de la commune et cohérente avec les possibilités d'accueil du territoire.

Les objectifs seront les suivants :

- permettre à de nouveaux ménages d'accéder à la propriété ;
- faciliter l'installation de familles et d'actifs ;
- proposer une alternative aux ménages ne trouvant pas de logement adapté dans le parc existant ;
- favoriser une urbanisation maîtrisée ;
- limiter les coûts d'entretien futurs pour la collectivité.

Le choix du site devra tenir compte des règles du plan local d'urbanisme, de la desserte par les réseaux, des accès, des contraintes environnementales et de la proximité des services.

Le PLU de Saint-Martin-Valmeroux dispose d'une version approuvée publiée sur le Géoportail de l'urbanisme en octobre 2025. La faisabilité du lotissement devra être vérifiée au regard des dispositions applicables au terrain retenu.

Avant de lancer l'opération, la commune réalisera une étude de faisabilité comprenant :

- l'estimation des travaux de voirie et de réseaux ;
- les éventuels travaux de terrassement ;
- les frais d'études et de procédures ;
- les coûts d'aménagement des espaces communs ;
- les recettes prévisionnelles liées à la vente des lots.

Cette étude permettra de déterminer un prix de vente compatible avec l'équilibre de l'opération et l'objectif d'accessibilité pour les futurs acquéreurs.

La commune devra également veiller à ce que la commercialisation des terrains s'inscrive dans une logique de sobriété foncière et de développement durable.

Le conseil municipal a donné mandat au maire pour nouer un partenariat avec CIT pour avancer dans l’étude de ce projet.

Pour rendre cette politique opérationnelle, le conseil municipal a décidé de la décliner en trois phases.

Phase 1 — 2026-2027 : diagnostiquer, programmer et engager

Phase 2 — 2028-2029 : accélérer les réalisations

Phase 3 — 2030-2032 : achever, évaluer et préparer la suite

Ce calendrier constitue une feuille de route prévisionnelle. Les dates de livraison et les volumes réalisés dépendront des études, des financements, des autorisations administratives et des engagements des partenaires.
