



# Référencement de l'offre territoriale : bâti vacants et terrains disponibles

---

## Communauté de communes de Massiac

## **Préambule**

Ce rapport présente les résultats de la commande faite par le Pays de Saint Flour Haute Auvergne. Celle-ci consistait d'une part, à réaliser le référencement de l'offre territoriale de la communauté de communes de Massiac, puis à l'analyser.

Cette version à destination de l'Ecole Polytechnique de Tours est légèrement différente du rapport rendu au Pays. En effet, elle ne comprend que la première feuille du listing des biens référencés et une seule fiche détaillée de biens mis en avant. En revanche, 3 livrets différents ont été réalisés pour le Pays Saint Flour Haute Auvergne :

- Livret I de 34 pages : la présentation du territoire accompagné de l'analyse du référencement,
- Livret II de 46 pages : le listing des offres référencées,
- Livret III de 241 pages : l'ensemble des fiches détaillées des biens mis en avant sur le territoire de la communauté de communes de Massiac.

# INTRODUCTION

Le référencement territorial est avant tout un préalable à la politique d'« **ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS** » dans laquelle s'est engagée le Pays de Saint Flour Haute Auvergne en 2005. Cette étape a pour objectif de réaliser un état des lieux exhaustif du territoire. La connaissance de l'existant permettra à terme, d'encourager l'installation de nouvelles populations et faciliter la création d'activités sur ce territoire.

L'enjeu du Pays de Saint Flour Haute Auvergne est donc **offrir aux nouveaux arrivants un cadre attractif dans lequel les offres de locaux ou de logements soient présentes**. Des difficultés sont souvent rencontrées par les porteurs de projets, mais également par les agents de développement, pour trouver des lieux adaptés et disponibles. Or, ce territoire possède de nombreux bâtis, de tous types, inhabités ou inutilisés. Il faut donc, **grâce au référencement de l'offre territoriale, prendre connaissance de ces derniers pour ensuite les valoriser**. Cette mission permettra aux porteurs de projets de pouvoir s'installer plus facilement sans devoir se soucier de trouver des locaux et/ou une habitation. De même la recherche de terrains disponibles est trop souvent un problème. Ainsi, anticiper les demandes émanant de l'extérieur grâce à une connaissance à jour des offres de ce type est un des enjeux du Pays.

Suite au travail de référencement sur le terrain, **les données seront compilées dans une base de données**. Elles seront très utiles pour les agents de développement du Pays de Saint Flour Haute Auvergne afin de faciliter leur mission d'aide à l'installation d'actifs sur le territoire. En effet, lorsque les porteurs de projets préciseront leurs désirs (superficie de bâti désirée, budget envisagé pour l'installation...), le chargé de mission Accueil pourra rapidement les renseigner et leur proposer des offres adaptées.

Toutes les données ne seront pas diffusées au public. **Seules les offres référencées sur le marché de l'immobilier seront envoyées sur le site Extranet géré par le Comité d'Expansion économique** nommé Cantal Expansion.

Concernant les offres qui ne sont pas sur le marché de l'immobilier, il appartiendra au Pays d'entrer en relation avec le propriétaire pour l'inciter à valoriser son bien lorsqu'un porteur de projets sera intéressé. **La partie relationnelle entre agent de développement et propriétaire sera dans ce cas importante pour la réussite du projet.**

# **PARTIE I : PRÉSENTATION DU TERRITOIRE**

## **DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE**

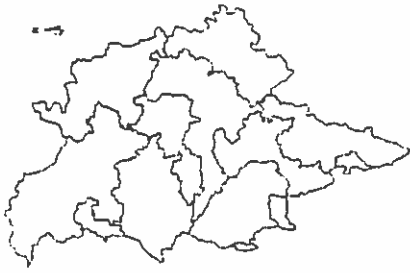
### **MASSIAC**

Les fiches présentées dans ce rapport permettent d'avoir un portrait général de la communauté de communes de Massiac et des communes qui la composent. Elles permettront par la suite d'aider à la réalisation d'offres « services + »<sup>1</sup> disponibles sur le site « Auvergne bienvenue ». Leur conception a été réalisée afin de permettre une lecture rapide, et donner un aperçu du territoire aux nouveaux arrivants.

---

<sup>1</sup> Offre qui sera constituée de la description :

- du bien sur le marché,
- du profil d'actif recherché,
- de l'environnement territorial de l'offre.



## La Communauté de Communes de Massiac

**Nombre de biens vacants ou disponibles : 483 (Juin 2006)**

**Nombre de potentialités : 174 (Juin 2006)**

**Population : 4 202 habitants (1999 - INSEE)** soit 2,5 % de la population du département et 10,5 % du Pays de Saint Four Haute Auvergne

- Part de la population de plus de 60 ans : 34 % (Nationale : 24,6 %)
- Part de la population de moins de 20 ans : 18,8 % (Nationale : 21,3 %)

Population en diminution (perte en moyenne de 44 habitants par an depuis 1968)

### Services administratifs :

Créée le 29 septembre 1992, composée de 14 communes

Président : M. COUVRET

Horaires de permanence des bureaux : du lundi au vendredi (8h15-12h15 ; 13h30-17h30)

Mail : [ccdmassiac@wanadoo.fr](mailto:ccdmassiac@wanadoo.fr) Site internet : [www.paysdemassiac.com](http://www.paysdemassiac.com)

Numéro de tel/ fax : 04.71.23.07.11 / 04.71.23.19.80

### Actions et projets :

#### **Aménagement de l'espace :**

Mise en place et suivi de l'Opération Groupée d'Amélioration de l'Habitat

#### **Développement économique :**

Recherche et l'accueil d'entreprises, projet de création d'une ZA économique communautaire en 2007, aménagement des Palhas, construction de chalets, entretien et balisage des sentiers de randonnées d'intérêt communautaire, soutien à l'office de tourisme de Massiac

#### **Protection et mise en valeur de l'environnement :**

Création de circuits touristiques, mise en place du Contrat de rivière Alagnon, collecte et traitement des ordures ménagères, gestion d'une déchetterie

### Cadre de vie et service aux personnes :

- **Transport :** Gestion du service à la demande 2 fois par semaine dans toutes les communes et organisation du transport scolaire
- **Culture :** Projet de création de médiathèque, gestion du Centre de Loisirs sans Hébergement, subvention école de Musique, gestion du Musée du Pays de Massiac et de l'Antimoine, mise en place du Contrat Educatif Local

### Actions complémentaires :

Soutien aux actions du développement et de formation aux TIC, équipement des centres communaux et communautaires dans le cadre du Cybercantal

### Accessibilité :

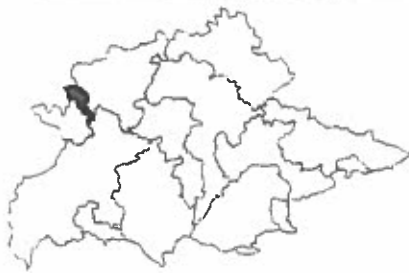
Traversée Nord Sud de l'A75 avec 2 échangeurs  
Territoire à 40 minutes de Clermont Ferrand, à 20 minutes d'Issoire et 20 minutes de Saint Flour

### Atouts :

- Composée de communes avec des projets notamment 2 créations de parcs éoliens
- Une grande diversité de paysages classés Natura 2000 et 15 églises inscrites ou classées
- Un tissu associatif très dynamique : 100 structures
- L'organisation de diverses manifestations à destination des touristes et de la population locale

### Leviers d'action :

- **Accueillir de nouvelles activités économiques** en s'appuyant sur la présence de l'A75
- **Maintenir et Développer les commerces et services pour la population**



- 1 personne agréée pour la garde d'enfants
- Centre de Loisirs Sans Hébergement à Massiac (géré par la Communauté de Communes du Pays de Massiac)

#### Services aux personnes :

- Service de transport à la demande géré par la Communauté de Communes de Massiac
- Portage de repas à domicile géré par le CCAS de Massiac + Services de Soins Infirmiers à Domicile + Services d'Aide à Domicile en Milieu Rural
- Agence postale à la mairie
- Vie associative dynamique et une salle polyvalente très récente

#### Logements (1999-INSEE) : 172

Nombre de logements principaux : 96

Dont logements en propriété : 81 en location : 11

Nombre de logements secondaires : 63 / vacants : 12

#### Accessibilité :

Passage de la D21 qui rejoint Massiac à Allanche  
A 24 km de Saint Flour (30 minutes en voiture) et 11 km de Massiac (12 minutes en voiture)

#### Potentialités :

- Vie associative dynamique (nombreuses manifestations organisées telle que Exposition « patrimoine de l'eau »)
- Maintien de vie dans le bourg à travers le « multiple rural »

#### Leviers d'action :

- **Maintien et accueil de nouvelles populations** dans une commune qui offre de nombreux services
- **Développement des services** présents selon l'évolution de la

## Auriac l'Eglise

Nombre de biens vacants ou disponibles : 60 (Juin 2006)

Nombre de potentialités : 15 (Juin 2006)

Population : 209 habitants (1999-INSEE)

- Part de la population de plus de 60 ans : 43,1 % (Nationale : 24,6 %)
  - Part de la population de moins de 20 ans : 14,4 % (Nationale : 21,3 %)
- Population en diminution (perte de 155 habitants entre 1968 et 1999)

#### Services administratifs :

Maire : M. GLAIZE

Horaires de permanence de la Mairie : Lundi (14h-17h) ; Mardi (9h-12h ; 14h-17h) ; Jeudi (9h-12h ; 14h-17h) ; Samedi (9h-12h)

Numéro de tel/ fax : 04 71 73 91 28

#### Activités Economiques :

- Projet de création « d'un multiple rural » très prochainement (épicerie, dépôt de pain, vente de gaz et restaurant)
- 3 artisans : une scierie, un menuisier-ébéniste, un plombier
- Un commerce actuellement (épicerie, dépôt de pain, vente de gaz)
- Offre Touristique : 1 camping de 30 emplacements
- Exploitations agricoles : une vingtaine d'exploitations
- Perte de nombreux commerces et artisans entre 1990 et 2007

#### Services à l'enfance :

- Une classe primaire allant jusqu'au CE1
- Ramassage scolaire en direction des écoles de Massiac pour les élèves du primaire
- Ramassage scolaire en direction des 2 collèges (privé et public) de Massiac

## Bonnac

**Nombre de biens vacants ou disponibles : 35 (Juillet 2006)**  
**Nombre de potentialités : 12 (Juillet 2006)**

**Population : 158 habitants (1999 - INSEE)**

- Part de la population de plus de 60 ans : 39,9 % (Nationale : 24,6 %)
  - Part de la population de moins de 20 ans : 15,8 % (Nationale : 21,3 %)
- Population en diminution (perte de 119 habitants entre 1968 et 1999)

**Services administratifs :**

Maire : M. MOREL

Horaires de permanence de la Mairie : Lundi (9h-12h), Mercredi (9h-12h), Vendredi (9h-12h)

Numéro de tel/ fax : 04.71.23.07.67

**Activités Economiques :**

- Dynamisme agricole : 15 exploitations sur le territoire
- Présence d'un artisan menuisier
- Passage de marchands ambulants : Vente de produits surgelés, 1 boulanger (2 fois/semaine)
- Offre Touristique importante : 4 gîtes privés
- Perte de nombreux commerces et artisans entre 1990 et 2007 (avant 2 cafés et 2 boulangeries-épiceries)

**Services à l'enfance :**

- Ramassage scolaire en direction des écoles de Massiac pour les primaires
- Ramassage scolaire en direction des 2 collèges (privé et public) de Massiac

- Centre de Loisirs Sans Hébergement à géré par la Communauté de communes de Massiac + Ramassage au bourg de Bonnac

**Services aux personnes :**

- Service de transport à la demande géré par la Communauté de Communes de Massiac
- Portage de repas à domicile + Service de Soins Infirmiers à domicile + Service de l'Aide à Domicile en Milieu Rural
- Vie associative : 2 comités des fêtes et l'Association de chasse

**Logements (1999 - INSEE) : 132**

Nombre de logements principaux : 65

Dont nombre de logements en propriété : 56 en location : 2

Nombre de logements vacants : 19 / secondaires : 49

**Accessibilité :**

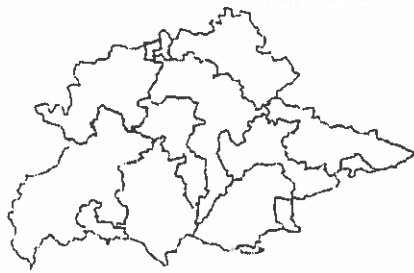
A 6,5 km de Massiac (7 minutes en voiture) et 23,7 km de Saint Flour (19 minutes en voiture)

**Potentialités :**

- Politique engagée de la municipalité pour l'accueil de nouvelles populations
- Présence de nombreux touristes dans leurs résidences secondaires
- 50 km de pistes forestières

**Leviers d'action :**

- **fixer la population** sur la commune tout en **développant l'activité touristique**
- **Soutenir l'animation et la vie locale du village** par l'installation d'un café restaurant par exemple



## Celoux

**Nombre de biens vacants ou disponibles : 13 (Juin 2006)**  
**Nombre de potentialités : 9 (Juin 2006)**

**Population : 341 habitants (1999 - INSEE)**

- Part de la population de plus de 60 ans : 36 % (Nationale : 24,6 %)
  - Part de la population de moins de 20 ans : 18 % (Nationale : 21,3 %)
- Population en diminution (perte de 64 habitants entre 1968 et 1999)

**Services administratifs :**

Maire : M. PETITJEAN

Horaires de permanence de la Mairie : Jeudi (9h-16h)

Numéro de tel/ fax : 04.71.73.15.61

**Activités Economiques :**

- Nombreux marchands ambulants livrant sur la commune : Boulanger d'Ally (2 fois/semaine), Boulanger de la Chapelle-Laurent (1 fois/semaine), Epicier de la Chapelle-Laurent (1 fois/semaine), Boucher (1 fois/semaine)
- Un artisan menuisier
- Croissance de l'offre touristique : 1 gîte récemment ouvert, une salle polyvalente avec un dortoir de 18 places, une auberge communale qui doit réouvrir en 2008 (capacité d'accueil de 50 personnes)
- 12 exploitations agricoles
- Fermeture de 2 commerces (une boulangerie et un café-bar) entre 1990 et 2007

**Services à l'enfance :**

- Ramassage scolaire en direction des écoles primaires de Rageade et Ally

- Ramassage scolaire en direction des 2 collèges (privé et public) de Massiac

- Centre de Loisirs Sans Hébergement à Massiac (géré par la Communauté de Communes du Pays de Massiac) + ramassage à la Chapelle-Laurent

**Services aux personnes :**

- Service de transport à la demande géré par la Communauté de Communes de Massiac
- Possibilité de portage de repas à domicile assuré par le CCAS de Massiac + Services de Soins Infirmiers à Domicile + Services d'Aide à Domicile en Milieu Rural

**Logements (1999 - INSEE) : 42**

Nombre de logements principaux : 33

Dont logements localifs : 1 en propriété : 29

Nombre de logements secondaires : 3 / vacants : 6

**Accessibilité :**

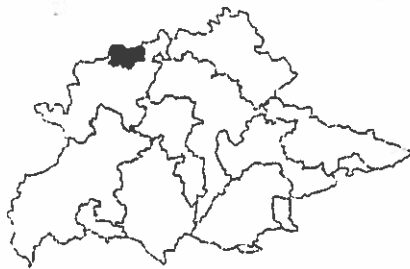
Passage de la D13 qui rejoint Massiac à Ruynes Margeride (en passant par la Chapelle-Laurent) à l'extrémité Ouest de la commune  
 A 21 km de Massiac (22 minutes en voiture) et 28 km de Saint Flour (24 minutes en voiture)

**Potentialités :**

- Beaux patrimoines naturels et bâtis (ex : Moulin de Celoux)
- Offre touristique en croissance : Projet d'installation d'un restaurateur boulanger dans la salle polyvalente

**Leviers d'action :**

- Installation d'artisans conjointement au développement de l'offre touristique



- 1 ramassage scolaire en direction des 2 collèges (privé et public) de Massiac
- Centre de Loisirs Sans Hébergement à Massiac géré par la Communauté de Communes de Massiac + ramassage au bourg centre
- 3 personnes agréées pour la garde d'enfants

#### Services aux personnes :

- Service de transport à la demande géré par la Communauté de Communes du Pays de Massiac
- Portage de repas à domicile par le CCAS de Massiac + Services d'Aide à Domicile en Milieu Rural + Service de Soins Infirmiers à Domicile
- Un centre de secours avec 18 pompiers et une infirmière
- Une agence postale
- Une vie associative dynamique

#### Logements (1999 - INSEE) : 218

Nombre de logements principaux : 149

Dont nombre de logements en propriété : 103 en location : 28

Nombre de logements secondaires : 44 / vacants : 25

#### Accessibilité :

Passage de la D21 qui relie la commune à Massiac

A 11 km de Massiac (12 minutes en voiture) et 26 km de Saint Flour (20 minutes en voiture)

#### Potentialités :

- Nombreux artisans, commerçants, soins à la population...
- Création d'un parc éolien en 2008
- Une spécialité fromagère promue par un comité d'animation

#### Leviers d'action :

- **Maintien et développement de l'activité économique**  
(installation d'usines de transformation par exemple)

## La Chapelle Laurent

**Nombre de biens vacants ou disponibles : 14 (Juin 2006)**

**Nombre de potentialités : 10 (Juin 2006)**

**Population : 382 habitants (1999 - INSEE)**

- Part de la population de plus de 60 ans : 30,1 % (Nationale : 24,6 %)
- Part de la population de moins de 20 ans : 24,6 % (Nationale : 21,3 %)
- Population en diminution (perte de 103 habitants entre 1968 et 1999)

#### Services administratifs :

Maire : M. DE LA ROCHE

Horaires de permanence de la Mairie : Mardi (14h30 - 16h30) ; Vendredi (9h30-12h) ; Samedi (14h30 - 16h30)

Numéro de tel/ fax : 04.71.73.12.35 / 04.71.73.12.98

#### Activités Economiques :

- Nombreux commerces : 1 boulangerie et 1 épicerie (font des tournées), 1 fromagerie, 1 négociant de vin en spiritueux, 2 quincailleries, 3 cafés-bar, 1 distributeur de carburant pour chauffage, passage d'un boucher (2 fois/semaine), 2 restaurants dont 1 fait hôtel (10 lits), un point banque
- Nombreux artisans : 2 garagistes (1 avec station essence), 1 menuisier charpentier employant 6 salariés, 1 maçon, 1 peintre, 2 chauffagistes, 1 entrepreneur de travaux agricoles, 4 plombiers, 1 boulanger ambulant
- Des entreprises présentes et dynamiques : 2 scieries employant 25 personnes, 1 laiterie avec 6 salariés

#### Services à l'enfance :

- Regroupement scolaire avec Saint-Poncy avec 2 instituteurs sur la commune
- 3 ramassages scolaires en direction des écoles de Saint-Poncy ou de la Chapelle Laurent pour les primaires



- Centre de Loisirs Sans Hébergement à Massiac géré par la Communauté de Communes de Massiac + ramassage au bourg

#### Services aux personnes :

- Service de transport à la demande géré par la Communauté de Communes de Massiac
- Possibilité de portage de repas à domicile géré par le CCAS de Massiac + Service de Soins Infirmier à Domicile + Aide à Domicile en Milieu Rural
- Un centre de pompiers
- Une agence postale
- Vie associative dynamique : 2 comités des fêtes, associations des chasseurs, du 3ème âge...

#### Logements (1999 - INSEE) : 276

Nombre de logements principaux : 141

Dont logements en propriété : 108 en location : 18

Nombre de logements secondaires : 90 / vacants : 45

#### Accessibilité :

Passage de la N122 qui rejoint Massiac à Murat en passant par Molompize et Neussargues-Moissac  
A 15 km de Massiac (15 minutes en voiture) et 32 km de Saint Flour (29 minutes en voiture)

#### Potentialités :

- Activité économique dynamique et des services à la population maintenus
- Des touristes saisonniers

#### Leviers d'action :

- **Maintien et accueil de nouvelles populations** dans une commune qui offre de nombreux services
- **Des activités touristiques à développer**

## Ferrières Saint Mary

**Nombre de biens vacants ou disponibles : 39 (Juillet 2006)**

**Nombre de potentialités : 12 (Juillet 2006)**

**Population : 299 habitants (1999 - INSEE)**

- Part de la population de plus de 60 ans : 36 % (Nationale : 24,6 %)
  - Part de la population de moins de 20 ans : 18 % (Nationale : 21,3 %)
- Population en diminution (perte de 220 habitants entre 1968 et 1999)

#### Services administratifs :

Maire : Mme BERTRAND

Horaires de permanence de la Mairie : Lundi (8h-12h) ; Mercredi (8h-12h) ; Vendredi (8h-12h)

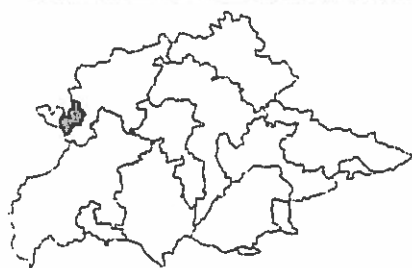
Numéro de tel/fax : 04.71.20. 61.88/ 04.71.20.61.08

#### Activités Economiques :

- Présence de commerces : 1 épicerie (fait des tournées), 1 boulangerie, 1 restaurant-bar-hotel (5 chambres), 1 bar-journaux
- Quelques artisans et entreprises : 2 menuisiers, 1 marchand d'aliment de bétail Bio avec 5 employés, 1 réparateur de matériel agricole, 2 laiteries
- Offre touristique importante : 6 chalets et un camping municipal (50 emplacements), nombreuses locations privées saisonnières
- Perte de nombreux commerces et artisans (maçon, boucher, garagiste) entre 1990 et 2007 pour cause de non reprenneur lors de la retraite

#### Services à l'enfance :

- Un groupe scolaire avec ramassage dans les villages pour les primaires
- Ramassage scolaire en direction des 2 collèges (privé et public) de Massiac



### Services aux personnes :

- Service de transport à la demande géré par la Communauté de Communes de Massiac
- Possibilité de portage de repas à domicile Services de Soins Infirmiers à Domicile + Aides à Domicile en Milieu Rural
- Projet de réhabilitation du presbytère par la commune pour en faire un logement localif
- Vie associative : association de chasse, 1 club du 3<sup>ème</sup> âge, 1 comité des fêtes

### Logements (1999 - INSEE) : 94

Nombre de logements principaux : 50  
Dont nombre de logements en propriété : 39 en location : 5  
Nombre de logements secondaires : 31 / vacants : 13

### Accessibilité :

A 15,6 km de Massiac (17 minutes en voiture) ; 44 km de Saint Flour (35 minutes en voiture) ; 12 km de Blesle (13 minutes en voiture)

### Potentialités :

- Des structures touristiques déjà présentes pour l'accueil de touristes
- Cadre propice à la randonnée situé dans la vallée de la Sianne et dans le PNR des Volcans d'Auvergne
- Proximité de Blesle, classé plus beaux villages de France

### Leviers d'action :

- **Soutenir et développer l'activité touristique** grâce une animation touristique structurée sur le territoire
- **S'appuyer sur le dynamisme du PNR des Volcans d'Auvergne**
- **Conserver une vie locale** grâce au maintien de la population sur la commune

## Laurie

**Nombre de biens vacants ou disponibles : 28 (Juillet 2006)**  
**Nombre de potentialités : 10 (Juillet 2006)**

**Population : 117 habitants (1999 - INSEE)**

- Part de la population de plus de 60 ans : 29 % (Nationale : 24,6 %)
  - Part de la population de moins de 20 ans : 15,4 % (Nationale : 21,3 %)
- Population en diminution (perte de 83 habitants entre 1968 et 1999)

### Services administratifs :

Maire : M. MOREL

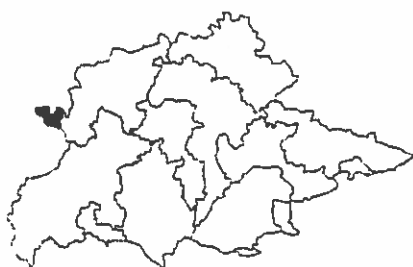
Horaires de permanence de la Mairie : Mardi (14h- 17h) ; Vendredi (9h - 12 h)  
Numéro de tel/ fax : 04.71.73.91.24

### Activités Economiques :

- Un restaurant - café
- 1 artisan menuisier qui vient de s'installer
- Passage de commerçants ambulants : 1 boucher (1 fois/semaine), 2 boulangers (1 fois/semaine chacun), vendeurs de produits surgelés
- Une activité touristique dynamique : 1 camping communal avec 25 emplacements ouvert du 15 juin au 15 juillet ; 1 gîte d'étape communal avec 15 lits ; 3-4 gîtes privés
- Dynamisme agricole : 23 exploitations
- Perte d'un maçon pour cause de non reprenneur

### Services à l'enfance :

- Ramassage scolaire en direction de l'école maternelle d'Auriac l'Eglise
- Ramassage scolaire en direction de Massiac pour les primaires (du CP au CM2) et pour les collégiens
- Centre de Loisirs Sans Hébergement à Massiac (géré par la Communauté de Communes du Pays de Massiac)



## Leyvaux

**Nombre de biens vacants ou disponibles : 24 (Juillet 2006)**  
**Nombre de potentialités : 5 (Juillet 2006)**

**Population : 36 habitants (1999 - INSEE)**

- Part de la population de plus de 60 ans : 27,7 % (Nationale : 24,6 %)
  - Part de la population de moins de 20 ans : 11,1 % (Nationale : 21,3 %)
- Population en diminution (perte de 62 habitants entre 1968 et 1999)

**Services administratifs :**

Maire : M. CHAUNION

Horaires de permanence de la Mairie : Lundi (15h-19h)

Numéro de tel/ fax : 04.71.76.25.06

**Activités Economiques :**

- 2 scieries au marché conséquent
- Projet de création d'une Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural qui faciliterait la mise en place d'activité sur les terres de la vallée
- Offre Touristique : 2 gîtes ruraux, de nombreuses résidences secondaires
- Passage de commerces ambulants : 1 boucher (1 fois/semaine), 2 boulangers (3 fois/semaine), vendeurs de produits surgelés (2 à 3 fois/semaine)
- 4 exploitations agricoles installées en GAEC

**Services à l'enfance :**

- Un ramassage dans tous les villages de la commune en direction de Blesle pour l'école primaire et collèges
- Lycées à Brioude

- Centre de Loisirs Sans Hébergement à Massiac géré par la Communauté de Communes du Pays de Massiac

**Services aux personnes :**

- Service de transport à la demande géré par la Communauté de Communes de Massiac
- Possibilité de portage de repas assuré par le CCAS de Massiac + Services de Soins Infirmiers à Domicile + Service d'Aide à Domicile en Milieu Rural
  - Lancement cette année de l'opération cœur de villages (restauration de ruines, travaux d'embellissements de bâtis) afin d'offrir un cadre plus agréable aux habitants de la commune

**Logements (1999 - INSEE) : 42**

Nombre de logements principaux : 18

Dont logements en propriété: 25 en location : 7

Nombre de logements secondaires : 20 / vacants : 4

**Accessibilité :**

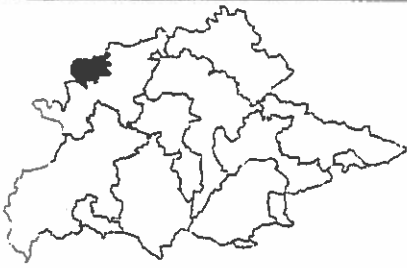
A 18 km de Massiac (23 minutes en voiture), à 9 km de Blesle (13 minutes en voiture) et 30 km de Brioude (40 minutes en voiture)

**Potentialités :**

- Un patrimoine bâti riche (Eglise Saint Saturnin classée monument historique, le presbytère...) qui attire de nombreux touristes
- Adhère au PNR des volcans d'Auvergne (patrimoine naturel riche)

**Leviers d'action :**

- **Développer les infrastructures** (téléphonie mobile, accès...)
- **Favoriser l'installation de nouvelles populations** sur ce territoire pour maintenir « la vie » de ce village
- Mise en place d'une **stratégie d'accueil des touristes**



## Massiac

Nombre de biens vacants ou disponibles : 117 (Juillet 2006)  
Nombre de potentialités : 47 (Juillet 2006)

Population : 1849 habitants (1999 - INSEE)

- Part de la population de plus de 60 ans : 31,4 % (Nationale : 24,6 %)
  - Part de la population de moins de 20 ans : 19,9 % (Nationale : 21,3 %)
- Population en diminution entre 1968 et 1999 mais aujourd'hui se stabilise

### Services administratifs :

Maire : M. MARLEIX

Horaires de permanence de la Mairie : Lundi, Mardi, Mercredi, Jeudi, Vendredi (9h-12h/ 14h-17h) ; Samedi (9h-12h)

Numéro de tel/ fax : 04.71.23.02.61 / 04.71.23.12.13

### Activités Economiques :

- Variétés de commerces : supermarchés, boulangeries-pâtisseries, presses, boucherie, fleuristes, vente de vêtements, fromagerie, auto-école, photographe, salons de coiffure, vente de chauffage, salon d'esthétique, vente équipement ménager, vente d'arts funéraires, magasin de réparation radio-télévision, banques, poste...
- Nombreux artisans : garagistes, architecte, peintre, confectioneer de vêtements, cordonnier, menuisiers, ébénistes, couvreur-plombier, maçon, électricien, plâtrier, travailleur agricole paysagiste
- L'ensemble des services de santé : pharmacies, médecins, kinésithérapeute, ambulances, dentistes, prothésiste, psychothérapeute, maisons de retraites
- Présence de PME : usine de gaz comprimé, usine de produits pharmaceutiques...
- Des activités libérales : experts comptables, assureurs, notaire...
- Dynamisme touristique : Hôtels, restaurants, 5 gîtes privés, un camping (90 emplacements)

### Services à l'enfance :

- 2 écoles primaires (public et privé) et 2 collèges (public et privé) avec un ramassage dans les villages
  - Un CFA des métiers du bâtiment
- Possibilité de formations adultes en apprentissage
- 15 personnes agréées pour la garde d'enfants + 1 halle garderie
  - Centre de Loisirs Sans Hébergement géré par la Communauté de Communes de Massiac

### Services aux personnes :

- Service de transport à la demande géré par la Communauté de Communes du Pays de Massiac + Portage de repas à domicile réalisé par le CCAS mais aussi par un privé + Service de Soins Infirmiers à Domicile
- Centre de secours (environ 30 pompiers volontaires)
- Mise à disposition de 6 logements communaux loués à l'année
- Présence d'infrastructures sportives

### Logements (1999 - INSEE) : 1082

Nombre de logements principaux : 799

Dont logements en propriété : 504 en location : 244

Nombre de logements secondaires : 161 / vacants : 122

### Accessibilité :

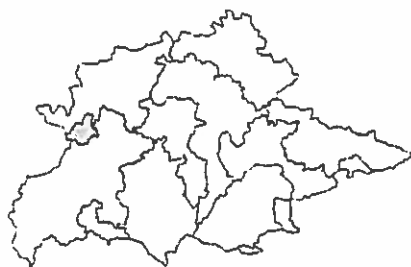
Sortie de l'A75, à 27,7 km de Saint Flour (18 minutes en voiture)

### Atouts :

- Commune labellisée « village étape » en 2001
- Chef lieu du canton, aire de chalandise importante

### Leviers d'action :

- **Promouvoir l'installation de PME** en s'appuyant sur l'atout majeur du passage de l'autoroute
- **Maintenir l'offre et les services destinés aux touristes et aux habitants** (logements, travail, commerces...)



- Centre de Loisirs Sans Hébergement à Massiac géré par la Communauté de Communes de Massiac

#### Services aux personnes :

- Service de transport à la demande géré par la Communauté de Communes de Massiac
- Possibilité de portage de repas à domicile
- Service d'Aide à Domicile en Milieu Rural + Services de Soins Infirmiers à Domicile
- Mise à disposition de 6 logements communaux loués à l'année
- Vie associative : Association de Chasse, « Cezallier Vallée de la Sianne », 1 comité des fêtes, « les amis de Molèdes »

#### Logements (1999 - INSEE) : 115

Nombre de logements principaux : 56

Dont logements en propriété : 103 en location : 7

Nombre de logements secondaires : 45 / vacants : 14

#### Accessibilité :

A 21,5 km de Massiac (24 minutes en voiture), à 49 km de Saint Flour (42 minutes en voiture) et 38 km de Brioude (42 minutes en voiture)

#### Atouts :

- Une activité agricole très présente sur ce territoire
- Des très beaux paysages au niveau des gorges de la Sianne (Richesses faunistique et floristique)
- Adhérent au PNR des Volcans d'Auvergne

#### Leviers d'action :

- **Développer les infrastructures** (téléphonie mobile, accès...) grâce à des projets intercommunaux
- **Diversifier l'agriculture vers l'accueil de touristes**
- **Promouvoir l'installation d'artisans**

## Molèdes

Nombre de biens vacants ou disponibles : 34 (Juillet 2006)

Nombre de potentialités : 14 (Juillet 2006)

#### Population : 36 habitants (1999 - INSEE)

- Part de la population de plus de 60 ans : 43,5 % (Nationale : 24,6 %)
  - Part de la population de moins de 20 ans : 7,8 % (Nationale : 21,3 %)
- Population en diminution (perte de 103 habitants entre 1968 et 1999)

#### Services administratifs :

Maire : M. AUDUBERT

Horaires de permanence de la Mairie : Mercredi (13h30-16h30), Samedi (9h-11h30)

Numéro de tel/ fax : 04.71.73.90.95

#### Activités Economiques :

- Dynamisme agricole : une quinzaine d'exploitations dont une grande partie gérée par des jeunes agriculteurs
- Présence d'une épicerie-bar
- Passage de commerces ambulants : 2 bouchers (1 fois/semaine), 2 boulangers (5 fois/semaine), vendeurs de produits surgelés (2 à 3 fois/semaine), 1 poissonniers (1 fois/15 jours), 1 marchand de fromage (1 fois/15 jours)

#### Services à l'enfance :

- 2 ramassages scolaires en direction d'Auriac l'Eglise pour les élèves de maternelle à CE2, et en direction de Massiac pour CM1 - CM2
- 1 ramassage scolaire pour les collégiens en direction des 2 collèges (privé et public) de Massiac



- Centre de Loisirs Sans Hébergement à Massiac géré par la Communauté de Communes de Massiac avec ramassage au bourg centre

#### Services aux personnes :

- Service de transport à la demande géré par la Communauté de Communes de Massiac
- Portage de repas à domicile assuré par le CCAS de Massiac et Service d'Aide à Domicile en Milieu Rural + Services de Soins Infirmiers à Domicile
- Une agence postale

#### Logements (1999 - INSEE) : 275

Nombre de logements principaux : 141

Dont nombre de logements en propriété : 96 en location : 29

Nombre de logements secondaires : 83 / vacants : 51

#### Accessibilité :

Passage de la N122 qui relie la commune à Massiac et à Mural  
A 6 km de Massiac (6 minutes en voiture) et 34 km de Saint Flour (24 minutes en voiture)

#### Atouts :

- Terrain bon marché à proximité de Massiac
- Activité et manifestations touristiques soutenue : Festival des Florallies, développement des Palhas

#### Leviers d'action :

- **Promouvoir la restauration de bâtiments vacants**
- **Accueillir artisans et commerçants sur la commune** grâce à la restauration de nombreux bâtiments vacants
- **Soutenir l'activité touristique**

## Molompize

Nombre de biens vacants ou disponibles : 50 (Juin 2006)

Nombre de potentialités : 14 (Juin 2006)

Population : 285 habitants (1999 - INSEE)

- Part de la population de plus de 60 ans : 37,5 % (Nationale : 24,6 %)
- Part de la population de moins de 20 ans : 16,5 % (Nationale : 21,3 %)
- Population en diminution (perte de 199 habitants entre 1968 et 1999), mais qui a connu une augmentation depuis 1999

#### Services administratifs :

Maire : Mme MARLEIX

Horaires de permanence de la Mairie : Lundi (15h - 17h30) Mardi (9h30 - 12h) ; Mercredi (9h30 - 12h) ; Jeudi (9h30 - 12h) ; Vendredi (9h30 - 12h)  
Numéro de tel/ fax : 04.71.73.60.06 / 04.71.73.60.24

#### Activités Economiques :

- Un restaurant - café faisant diverses fonctions : tabac, dépôt de pain, presse
- Projet de création d'un Hôtel-restaurant à la suite de la fermeture du restaurant-café actuel. Celui-ci aura les mêmes fonctions que le précédent en y ajoutant le couchage et une épicerie de dépannage.
- Un artisan et des commerçants ambulants : 1 plombier, 1 économe (1 fois/semaine), 1 poissonnier (1 fois/semaine)
- Une activité touristique dynamique : 1 camping avec 32 emplacements ouvert du 15 juin au 15 juillet ; 3 gîtes privés
- Dynamisme agricole orienté vers l'horticulture : 10 exploitations dont 6 en horticulture = Site des Palhas (cultures en terrasse)

#### Services à l'enfance :

- 2 ramassages scolaires en direction des écoles primaires et des 2 collèges de Massiac



- Ramassage scolaire le lundi matin et vendredi soir en direction des collèges de Saint-Flour
- Centre de Loisirs Sans Hébergement à Massiac géré par la Communauté de Communes de Massiac + ramassage à la Chapelle Laurent

#### Services aux personnes :

- Service de transport à la demande géré par la Communauté de Communes de Massiac
- Possibilité de portage de repas par le CCAS de Massiac + Service d'Aide à Domicile en Milieu Rural + Service de Soins Infirmiers à Domicile
- Vie associative dynamique : 1 comité des fêtes, associations des chasseurs, 1 club du 3ème âge intercommunal

#### Logements (1999 - INSEE) : 56

Nombre de logements principaux : 48

Dont logements en propriété : 33 en location : 3

Nombre de logements secondaires : 4 / vacants : 4

#### Accessibilité :

A 23 km de Massiac (25 minutes en voiture) et 22 km de Saint-Flour (21 minutes en voiture)

#### Atouts :

- Des relations intercommunales développées
- Création d'un parc éolien en 2007

#### Leviers d'action :

- **Développer les infrastructures** (téléphonie mobile, accès...) grâce à des projets intercommunaux
- **Diversifier l'activité des exploitations** en développant l'agrotourisme (gîtes à la ferme, accueil de groupes scolaires...)

## Rageade

Nombre de biens vacants ou disponibles : 12 (Juillet 2006)

Nombre de potentialités : 3 (Juillet 2006)

#### Population : 135 habitants (1999 - INSEE)

- Part de la population de plus de 60 ans : 34 % (Nationale : 24,6 %)
  - Part de la population de moins de 20 ans : 26,7 % (Nationale : 21,3 %)
- Population en diminution (perte de 65 habitants entre 1968 et 1999)

#### Services administratifs :

Maire : Mme BEAUFORT

Horaires de permanence de la Mairie : Lundi (14h-17h30) ; Mercredi (14h-17h30h) ; Vendredi (14h-17h30)

Numéro de tel/ fax : 04.71.73.51.03

#### Activités Economiques :

- Dynamisme agricole : 22 exploitations
- Présence d'un artisan : 1 garage mécanique générale
- Offre Touristique : 3 gîtes privés
- Passage de commerces ambulants : 1 boucher (1 fois/semaine), 1 boulanger (1 fois/semaine), 1 boulanger-épicer (1 fois/semaine), vendeurs de produits surgelés (2 à 3 fois/semaine)
- Perte de nombreux commerces et artisans (3 cafés, 1 restaurant, 1 épicerie) entre 1990 et 2007

#### Services à l'enfance :

- Un groupe scolaire intercommunal (6 communes) avec 2 classes sur la commune de Rageade
- 1 ramassage scolaire dans les communes voisines et les villages de Rageade en direction du bourg pour les primaires



## Saint Mary le Plain

**Nombre de biens vacants ou disponibles:** 34 (Juin 2006)

**Nombre de potentialités :** 10 (Juin 2006)

**Population :** 156 habitants (1999-INSEE)

- Part de la population de plus de 60 ans : 42,3 % (Nationale : 24,6 %)
  - Part de la population de moins de 20 ans : 17,3 % (Nationale : 21,3 %)
- Population en diminution (perte de 128 habitants entre 1968 et 1999)

**Services administratifs :**

Maire : M. CHALIER

Horaires de permanence de la Mairie : Lundi (9h-12h) ; Jeudi (14h-17h) ;  
Numéro de tel/ fax : 04 71 23 07 86 / 04 71 23 14 58

**Activités Economiques :**

- Réalisation d'une Zone d'Activité économique communautaire de 17 ha (fin 2007) accueillant un stockage de gaz et une entreprise de projet logistique
- Présence d'un transporteur laitier avec 3 employés, et d'un artisan (fabrique de tunnels en tôles)
- Offre Touristique importante : 5 gîtes labellisés, 3 chambres d'hôtes et 2 nouveaux gîtes en cours de réalisation.
- Dynamisme agricole : 28 exploitations sur le territoire
- Perte de nombreux commerces et artisans entre 1990 et 2007

**Services à l'enfance :**

- Ramassage scolaire en direction des écoles de Massiac ou de Vielleville pour les primaires
- Ramassage scolaire en direction des 2 collèges (un privé et un public) de Massiac

- Centre de Loisirs Sans Hébergement à Massiac géré par la Communauté de Communes de Massiac + ramassage à Bonnac
- 1 personne agréée pour la garde d'enfants

**Services aux personnes dépendantes :**

- Service de transport à la demande géré par la Communauté de communes de Massiac
  - Portage de repas à domicile assuré par le CCAS de Massiac
- Service d'Aide à Domicile en Milieu Rural + Service de Soins Infirmiers à Domicile

**Logements (1999-INSEE) :** 117

Nombre de logements principaux : 58

Dont logements en propriété : 43 logements en location : 3

Nombre de logements secondaires : 51 / vacants : 8

**Accessibilité :**

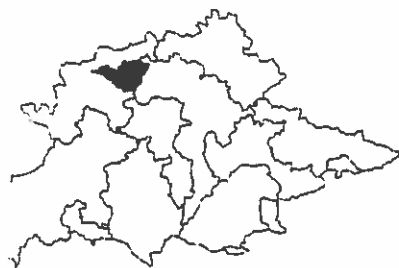
Autoroute A75 passe au Nord Est et Sud Est de la commune  
Echangeur de l'autoroute au Sud de la commune  
Passage de la D909 qui rejoint Massiac à Saint Flour  
A 11 km de Massiac (12 minutes en voiture) et 24 km de Saint Flour (15 minutes en voiture)

**Atouts :**

- Activité économique dynamisée par l'arrivée de nouvelles entreprises sur la ZA
- A 30 km des pistes de ski (le Lioran, le col du Prat de Bouc)
- Nombreuses randonnées pédestres et VTT

**Leviers d'action :**

- **Habitat - logement** en lien avec la ZA et l'autoroute



## Saint-Poncy

Nombre de biens vacants ou disponibles : 20 (Juin 2006)

Nombre de potentialités : 12 (Juin 2006)

Population : 341 habitants (1999 - INSEE)

- Part de la population de plus de 60 ans : 32,2 % (Nationale : 24,6 %)
  - Part de la population de moins de 20 ans : 18,7 % (Nationale : 21,3 %)
- Population en diminution (perte de 132 habitants entre 1968 et 1999)

Services administratifs :

Maire : M. COUVRET

Horaires de permanence de la Mairie : Lundi (14h-19h) ; Jeudi (9h-12h) ; Samedi (9h-12h)

Numéro de tel/fax : 04.71.73.10.31 / 04.71.23.12.36

Activités Economiques :

- Des commerces ambulants : 1 boucher (1 fois/semaine), 1 épicier (2 fois/semaine), 1 boulanger (2 fois/semaine)
- Offre touristique : 1 restaurant-hôtel (22 lits) et 5 chambres d'hôtes au domaine de Luc, plusieurs gîtes privées
- Dynamisme agricole : 46 exploitations, 3 entreprises de travaux agricoles saisonniers ou d'entretien
- Présence de commerces et artisans : 1 coiffeuse, 1 café-bar, 1 plâtrier-peintre, 1 carreleur, 1 entreprise de travaux public employant 4 personnes

Services à l'enfance :

- Regroupement scolaire avec la Chapelle Laurent, 2 maitresses présentes sur la commune
- 3 ramassages scolaires en direction de l'école de la Chapelle Laurent et de Saint Poncy pour les primaires
- Ramassage scolaire en direction des 2 collèges de Massiac

- Centre de Loisirs Sans Hébergement Massiac géré par la Communauté de Communes de Massiac + Ramassage au bourg
- 1 personne agréée pour la garde d'enfants

Services aux personnes :

- Service de transport à la demande géré par la Communauté de Communes de Massiac
- Portage de repas à domicile assuré par le CCAS de Massiac + Service de Soins Infirmiers à Domicile + Service d'aide à Domicile en Milieu Rural
- 1 agence postale ouverte tout les matins
- Un lotissement récemment créé avec 2 pavillons HLM et 2 autres l'année prochaine

Logements (1999 - INSEE) : 219

Nombre de logements principaux : 143

Dont logements en propriété : 106 logements en location : 13

Nombre de logements secondaires : 51 / vacants : 25

Accessibilité :

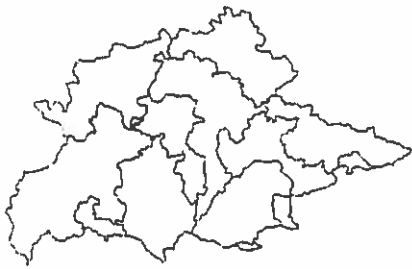
Autoroute A75 passe au Nord Ouest de la commune  
Passage de la D10 qui rejoint Massiac à Saint Flour  
A 19 km de Massiac (13 minutes en voiture) et 19 km de Saint Flour (14 minutes en voiture)

Atouts :

- Proche de la ZA de Saint Mary le Plain
- Nombreuses randonnées pédestres et VTT

Leviers d'action :

- **Habitat - logement** en lien avec la ZA et l'autoroute



## Valjouze

Nombre de biens vacants ou disponibles : 5 (Juin 2006)  
Nombre de potentialités : 3 (Juin 2006)

Population : 23 habitants (1999 - INSEE)

- Part de la population de plus de 60 ans : 30,4 % (Nationale : 24,6 %)
  - Part de la population de moins de 20 ans : 4,3 % (Nationale : 21,3 %)
- Population en diminution (perte de 31 habitants entre 1968 et 1999)

Services administratifs :

Maire : M. JOB

Horaires de permanence de la Mairie : Mercredi (8h-12h)  
Numéro de tel/ fax : 04.71.20.61.67

Activités Economiques :

- Passage de nombreux marchands ambulants : un boulanger (2 fois/semaine), 1 éconamat (2 fois/ semaine), 1 boucher (2 fois/semaine)
- Un gîte communal récemment terminé
- Perte d'artisans tels qu'un maçon, un artisan de fruits secs à cause de non reprise (et non d'un marché trop restreint)
- Aujourd'hui absence d'artisan et de commerce
- Absence également d'exploitations

Services à l'enfance :

- 2 ramassages scolaires en direction des écoles de Talizat ou Ferrières Saint Mary qui passe dans tous les villages
- Ramassage scolaire en direction des 2 collèges (privé et public) de Massiac

- Centre de Loisirs Sans Hébergement à Massiac géré par la Communauté de Communes de Massiac + ramassage à Ferrières Saint Mary

Services aux personnes :

- Service de transport à la demande géré par la Communauté de Communes de Massiac
- Possibilité de portage de repas à domicile assuré par le CCAS de Massiac + Service de Soins Infirmiers à Domicile + Service d'Aide à Domicile en Milieu Rural
- Politique engagée de la municipalité pour l'accueil de nouvelles populations : restauration de 4 logements vacants et aujourd'hui ils sont tous loués (2006)

Logements (1999 - INSEE) : 23

Nombre de logements principaux : 7

dont en propriété privée : 6 en location : 1

Nombre de logements secondaires : 13 / logements vacants : 3

Accessibilité :

Passage de la D14 qui rejoint Talizat à Ferrières Saint Mary  
A 19 km de Massiac (18 minutes en voiture) et 22 km de Saint Flour (25 minutes en voiture)

Atouts :

- Une politique municipale engagée dans l'accueil de nouvelles populations
- Séjour de touristes sur la commune dans leur logement secondaire

Leviers d'action :

- **Fixer la population sur cette commune** (développer activités économiques et services / mettre à disposition des logements)

# **PARTIE II : RÉSULTATS DU** **RÉFÉRENCEMENT DE L'OFFRE** **TERRITORIALE SUR LA COMMUNAUTÉ** **DE COMMUNES DE MASSIAC AU** **31/08/06**

Ce chapitre se compose de 5 parties :

- La méthodologie appliquée pour effectuer ce référencement
- L'analyse du référencement à travers des cartes et graphiques
- Les données chiffrées du référencement
- La première page du listing des éléments référencés au niveau de la communauté de communes de Massiac
- Trois fiches détaillées de « potentialités »<sup>2</sup> référencées sur la communauté de communes de Massiac

---

<sup>2</sup> Terme défini dans la méthodologie

# A / Méthodologie appliquée pour le référencement territorial de bâtis vacants et terrains disponibles

## 1 - Matériel utilisé

Le logiciel CROCUS, crée par l'entreprise « e-absolu », sur demande du Pays de Saint Flour Haute Auvergne a été spécialement conçu pour réaliser le référencement territorial. C'est donc un programme novateur dont les fonctions ont été déterminées par le Pays. Ce logiciel est constitué d'une base compilant au fur et à mesure l'ensemble des éléments référencés sur la commune.

Ce programme n'a pas uniquement un rôle de stockage de données puisqu'il permet de les échanger avec d'autres réseaux. Les éléments référencés présents sur le marché de l'immobilier seront envoyés très rapidement et simplement à la base de données de l'organisme « Cantal Expansion ». Celui-ci pourra dès lors les diffuser sur son site internet.

Le Pocket PC est l'élément de terrain qui accompagne cette base de données. Ce petit appareil informatique permet sur le terrain de rentrer les caractéristiques concernant les bâtis ou les terrains que l'on référence. Pour ce faire des champs prédéterminés lui ont été assignés et sont donc à remplir par l'agent effectuant le recensement.



Photo 1 : Pocket PC (outil de terrain)

## 2 - Méthodologie test

Le travail de terrain a débuté en mars 2006 par le chargé de mission « accueil de population au Pays de Saint Flour Haute Auvergne ».

Sa méthodologie se déclinait en plusieurs étapes :

- Prise de rendez-vous avec les maires ou adjoints
- Visite (d'une demi-journée) de la commune avec les élus et présentation des différents bâtis et terrains qu'ils qualifient de « disponibles ». Lors de ce parcours avec les élus, prise de note « succincte » dans le pocket PC et photos des différents bâtis présentés
- Rentrée des données dans la base Crocus au bureau
- Analyse des données et mise en avant des bâtis les plus intéressants
- Retour sur le terrain pour prendre davantage d'informations sur les bâtis intéressants.

Cette méthodologie testée sur quelques communes a été revue. Malgré un gain de temps apporté par cette technique, le référencement s'avère moins exhaustif qu'il ne l'est actuellement. En effet, lors des déplacements, les élus en grande majorité, ne présentaient que les bâtis ou terrains qui étaient sur le marché de l'immobilier ou qu'ils connaissaient.

### 3 - Méthodologie appliquée

Celle -ci se compose de 3 étapes principales.

#### TRAVAIL DE TERRAIN :

➤ Envoi d'un courrier aux élus de chaque commune à prospecter présentant la politique d'accueil de nouvelles populations et annonçant le passage d'un agent de développement du Pays de Saint Flour Haute Auvergne pour le référencement de bâtis vacants et terrain disponible.

➤ Travail cartographique au bureau (localisation des différents villages de la communes) afin de créer un parcours de terrain.

➤ Recherche de biens de la future commune prospectée présents sur le marché de l'immobilier via :

- les sites Internet des notaires et des agences immobilières répertoriés :

[www.orpi-saintflour-teyssetimmobilier.com](http://www.orpi-saintflour-teyssetimmobilier.com)

[www.abry.fr](http://www.abry.fr)

[www.benet-immobilier.com](http://www.benet-immobilier.com)

[www.cantal-immobilier.com](http://www.cantal-immobilier.com)

[www.centreimmo.com](http://www.centreimmo.com)

[www.immobilier.notaires.fr](http://www.immobilier.notaires.fr) (répertorie les différents notaires)

- les journaux d'annonces
- le journal transcommerce-transartisanat

➤ Visite de terrain : recensement des terrains disponibles et des bâtis « semblant » vacants ou dotés d'une annonce de vente ou de location. Ce travail consiste à noter les caractéristiques du bâti en complétant les champs prédéterminés du pocket CROCUS PC. Des photos de chaque bâti sont également prises.

Le recensement d'un bâti ou terrain ne se limite pas uniquement à la prise de ses données GPS et de quelques caractéristiques (surface, état). Grâce à la présence de champs libres une description plus développée peut être faite (nombre de niveaux, matériaux utilisés, présence ou nom d'ouvertures, particularités). D'autre part, un champ « motivation de l'appréciation » permet d'inscrire les particularités (positives ou négatives) de l'environnement où se trouve le bâti ou terrain.

L'ensemble des terrains et terrains répertoriés dans le pocket CROCUS PC sont nommés « éléments référencés » et non indéniablement « éléments vacants ». Ce caractère devra nous être justifié lors de la rencontre avec les élus.

➤ **Rentrée des données sur le logiciel CROCUS** et sortie papier des différents bâtis ou terrains ; Ces fiches permettent d'avoir un aperçu clair (photo et description) de chaque bien référencé. Celles-ci seront à compléter par la suite.

➤ **Sélection de biens référencés apparaissant les plus intéressants, et les plus adaptés aux demandes selon le Pays.** Les critères permettant ce tri sont :

- la destination possible,
- l'état,
- la surface,
- la localisation,
- l'accessibilité,
- les particularités.

Seuls ces éléments mis en avant, nommés « **possibilités** », seront présentés aux élus afin d'obtenir davantage d'informations les concernant (environ 20 à 30 éléments référencés).

➤ **Rencontre avec un élu accompagné d'adjoints.** Ces rencontres se déclinent en 3 temps :

Tout d'abord, les objectifs de la mission « accueil de nouvelles populations » effectuée par le Pays sont rappelés ; ce qui permet d'introduire le but du référencement territorial effectué.

Ensuite, une présentation de la commune est réalisée en intégrant certaines données :

- Evolution de la population
- Activités économiques (secteur artisanal, agricole, commercial, touristique)
- Services aux habitants disponibles
- Services à l'enfance disponibles
- Atouts et faiblesses de la commune
- Projets

Enfin, l'objet principal de la rencontre à savoir la présentation des biens référencés et leur commentaire sur ces derniers est abordé. Les fiches des « possibilités » peuvent ainsi être complétées grâce aux informations fournies :


- Le statut d'occupation des habitations (vacante, habitation permanente, secondaire, location saisonnière ... )
- L'utilisation du bâti (non utilisé, utilisation agricole, utilisation artisanale, utilisation industrielle, utilisation personnelle...)
- Le nom et adresse du/des propriétaire(s),
- Le statut juridique du bâtiment (en propriété privé, en location, en indivision...)
- L'avenir du bâtiment (possibilité de vente ou de location, travaux envisagés par le propriétaire, statut qui restera inchangé)

Les informations fournies sur certains bâtis au niveau de la réelle vacance permettent de retirer les bâtiments non vacants des éléments référencés. Les bâtis non vacants référencés sont ou

utilisés (par une activité agricole, artisanale ou personnelle) ou habités (en tant qu'habitation secondaire, principale ou location saisonnière).

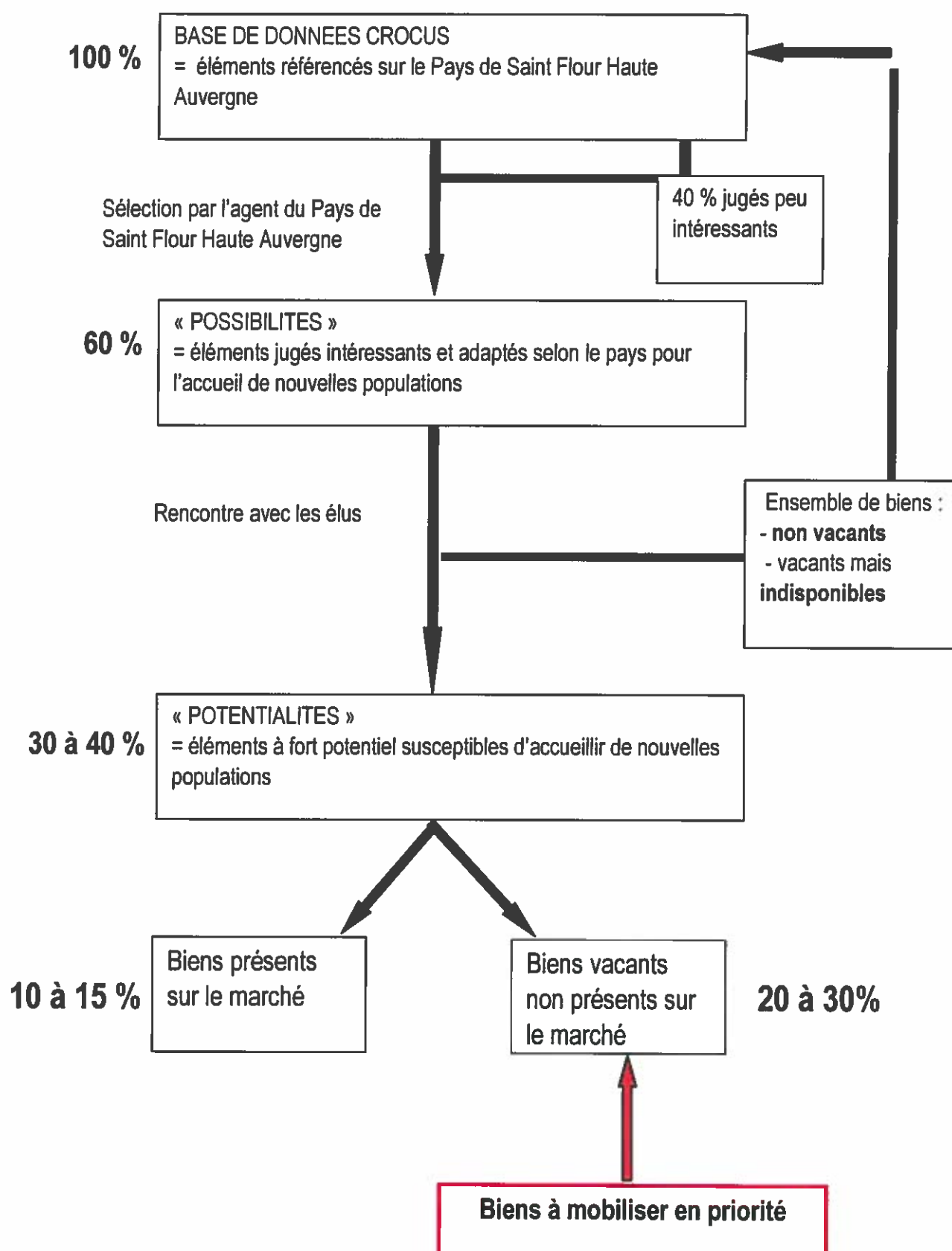
D'autre part, la disponibilité de certains bâtis vacants ou terrains disponibles nous est également précisée. Les différents degrés de disponibilité sont :

- Bâti ou terrain bâti ou terrain sur le marché de l'immobilier
- Bâti ou terrain susceptible d'être vendu ou loué
- Bâti ou terrain qui n'est pas à vendre ni à louer à l'heure actuelle.

 **Complément des fiches « possibilités » et appréciation finale.** Ce travail correspond à la traduction des informations données par les élus. Il permet de ne garder au final que les éléments à fort potentiel et susceptibles d'accueillir de nouvelles populations. Ces biens sont nommés « **potentialités** ».

NB : Les éléments sur le marché de l'immobilier seront obligatoirement classés en tant que «potentialités».

## STNTHESE DU TRAVAIL DE TERRAIN



## RENDU TERRITORIAL :

➤ **Réalisation d'un dossier pour chaque commune.** Celui-ci contient une « fiche identité » de la commune, un listing de l'ensemble des éléments référencés sur le terrain et les fiches détaillées des « potentialités ».

➤ **Analyse et Synthèse des chiffres du référencement territorial à l'échelle de la Communauté de Communes.**

Toutes les données sont compilées dans un même dossier à savoir :

- Une fiche identité de la Communauté de Communes
- L'ensemble des fiches identités des communes de la Communauté de Communes
- La méthodologie appliquée pour le référencement
- Une analyse des données illustrée par des cartes et graphiques
- La compilation des données chiffrées à l'état brut
- Le listing des biens référencés sur la Communauté de Communes
- Les fiches détaillées des « potentialités »

Concernant l'analyse des données elle porte sur :

- Le travail de terrain effectué
- La présence et composition des bâtis vacants et terrains disponibles
- La présence de « potentialités »
- Le poids du marché immobilier

## MISE A JOUR DES DONNEES

➤ **Mise à jour des données du référencement territorial.**

Grâce à la réalisation d'un **état des lieux exhaustif des bâtis et terrains « semblant » vacants ou disponibles sur ce territoire** cette mise à jour sera facilitée. En effet, certains biens référencés n'ont pas été retenus comme « potentialités » du fait de leur indisponibilité actuelle ; mais dès lors que ce statut changera ces éléments seront déjà enregistrés dans la base de données CROCUS. Ceci permettra alors de mobiliser les informations les concernant très rapidement.

Trois étapes seront essentielles pour cette mise à jour :

- **Un partenariat doit se développer entre le Pays et les communes.** La sensibilisation auprès des élus et secrétaires de mairie par le Pays de Saint Flour est indispensable afin de leur rappeler l'enjeu du référencement de l'offre territoriale et de sa mise à jour.

- Le dossier fourni à chaque commune, regroupant le listing des éléments référencés et les fiches détaillées des « potentialités », permettra aux **élus et secrétaires de mairie d'avertir, de façon spontanée, le Pays des changements éventuels concernant les biens vacants référencés.**

- **Le Pays de Saint Flour Haute Auvergne s'est fixé des mises à jour « périodiques ».** A ce jour, le délai de 3 mois entre chaque mise à jour semble être le mieux adapté. Il appartiendra au Pays de contacter les différentes communes afin de s'informer des changements de situation en terme de bâtis vacants et terrains disponibles sur la commune.

## B / Référencement des bâtis vacants et terrains disponibles sur le territoire de la Communauté de Communes de Massiac

### Le travail de terrain

Ce travail a permis de réaliser un recensement exhaustif de tous les bâtis et terrains « semblant vacants ou disponibles ». Au total, 589 éléments ont été répertoriés sur l'ensemble de la Communauté de Communes de Massiac.

Le temps de « référencement terrain » d'une commune à l'autre est très variable. Il a été d'une demi journée pour Valjouze où l'on a recensé uniquement 5 éléments ou de 2 jours et plus pour Massiac avec 128 éléments recensés ou Auriac-l'Eglise avec 83 éléments. A noter que le « référencement terrain » effectué sur la commune de Saint Poncy et de la Chapelle Laurent, dont les valeurs semblent faibles s'est effectué selon une autre méthodologie.

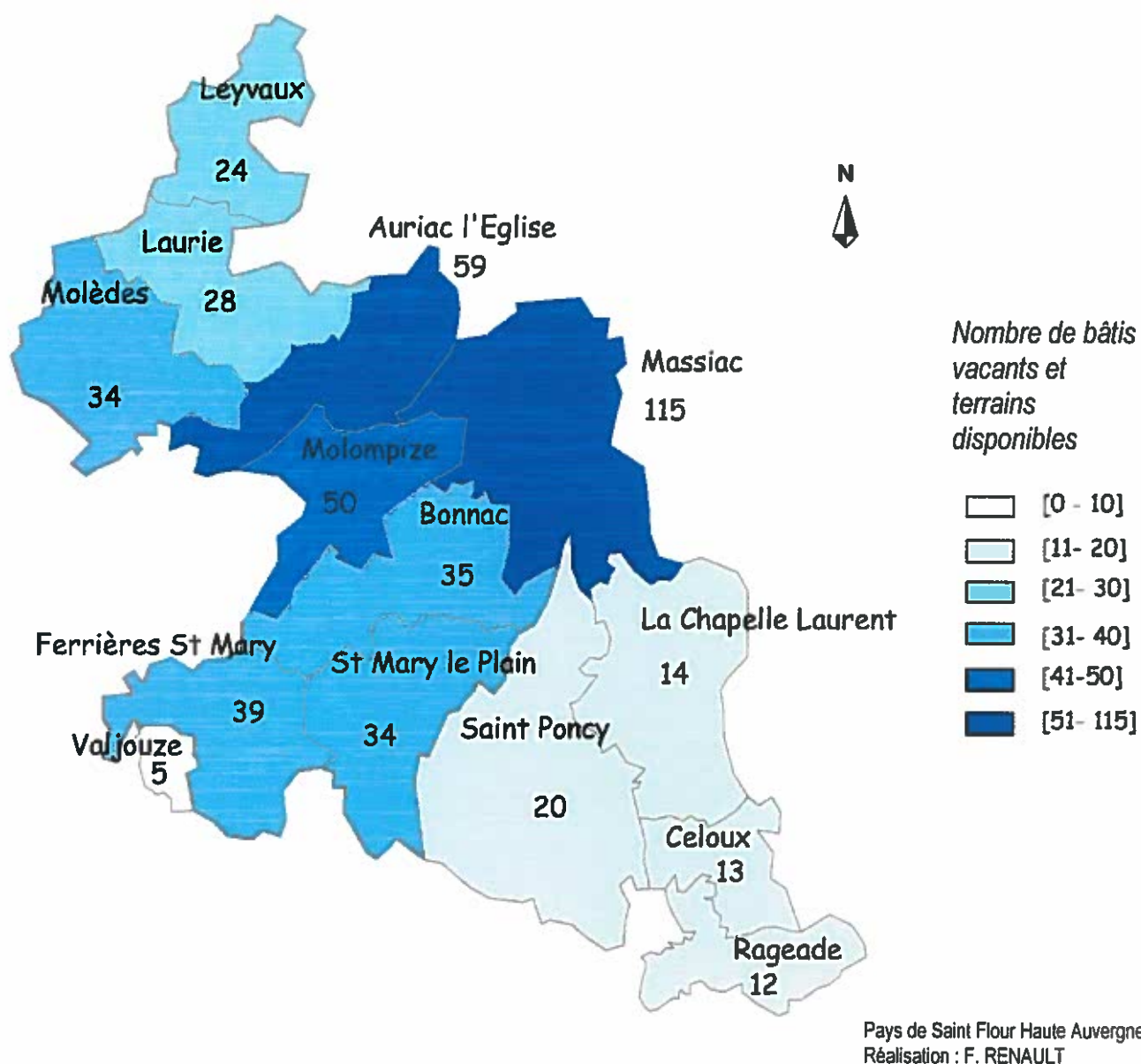
Tableau 1 : Ensemble des données du référencement territorial

Communes	Bâtis et terrains référencés	Bâtis vacants et terrains disponibles	Terrains disponibles	Bâtiments vacants standards	Bâtiments vacants à vocation professionnelle	Offres sur le marché de l'immobilier	Bâtis et terrains à potentiel = "potentialités"
Auriac l'Eglise	82	60		47	13	2	15
Bonnac	42	35		32	3	1	12
Celoux	16	13		8	5		9
Ferrières Saint Mary	43	39		36	3	3	12
La Chapelle Laurent	16	14	3	4	7	6	10
Laurie	32	28		20	8	2	10
Leyvaux	31	24		19	5		5
Massiac	127	115	11	94	10	27	45
Molompize	54	50		45	5	7	14
Molèdes	41	34		26	8	2	14
Rageade	12	12		11	1	1	3
Saint Poncy	30	20	2	11	7	6	12
Saint Mary le Plain	58	34		24	10	1	10
Valjouze	5	5		5			3
Communauté de communes de Massiac	589	483	16	382	85	58	174



## Présence de nombreux bâtis vacants et terrains disponibles

Carte 1 : Localisation des biens vacants ou disponibles sur la Communauté de Communes de Massiac



L'ensemble des bâtis répertoriés lors du travail de terrain ne correspond pas uniquement à des biens vacants puisque certains nous ont été qualifiés, par la suite, de bâtis utilisés ou habités. Au final, il existe 483 bâtis vacants ou terrains disponibles sur la communauté de communes.

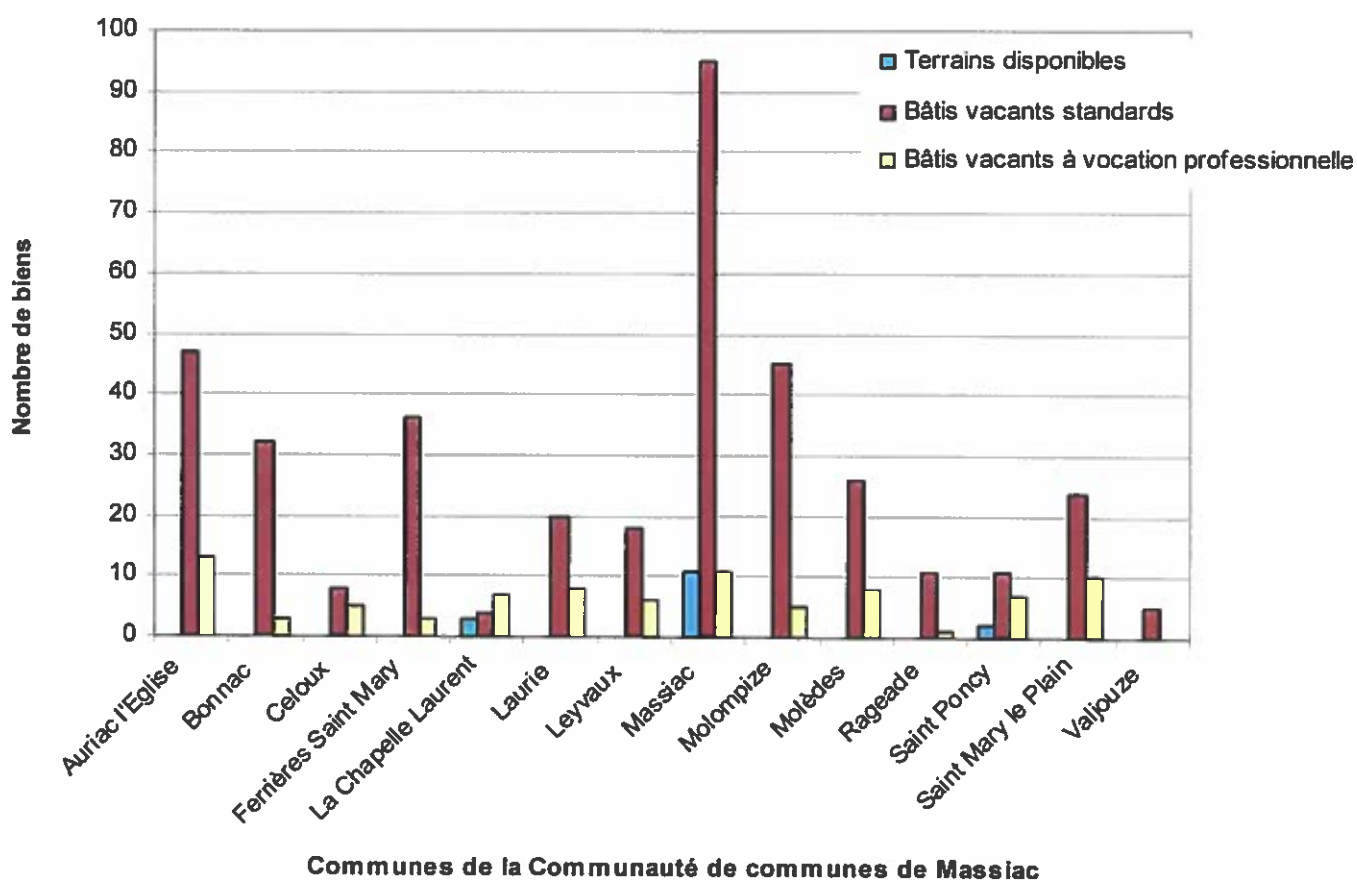
## Catégorie des bâtis vacants et terrains disponibles

Concernant la composition de ces éléments, le **manque de terrains disponibles sur ce territoire a été mis évidence**. Seuls **16 terrains** répartis sur 3 communes sont aujourd'hui disponibles. Un travail doit être fait en amont auprès des élus pour les inciter à créer, dès que cela s'avère possible, **des réserves foncières**.

Au contraire, nous avons pu noter la présence de **nombreux bâtis à vocation professionnelle**. Ils sont au nombre de **86** ce qui constitue 18 % des biens vacants ou disponibles. Ce chiffre est tout de même à relativiser, car une grande partie d'entre eux sont des granges ou des corps de fermes qui représentent 67 % des bâtis à vocation professionnelles et non des locaux ou ateliers d'entreprises. La répartition, en terme d'effectifs, de ces bâtis est assez homogène sur le territoire, cependant elle serait variable si elle s'était faite selon la catégorie de bâtis.

Enfin, il faut noter l'importance du nombre de **bâtis vacants standard** puisque **383** ont pu être recensés sur ce territoire, soit 79 % de l'ensemble des éléments vacants. Certains d'entre eux ont une surface qui pourra permettre, après réhabilitation, d'y installer une activité artisanale.

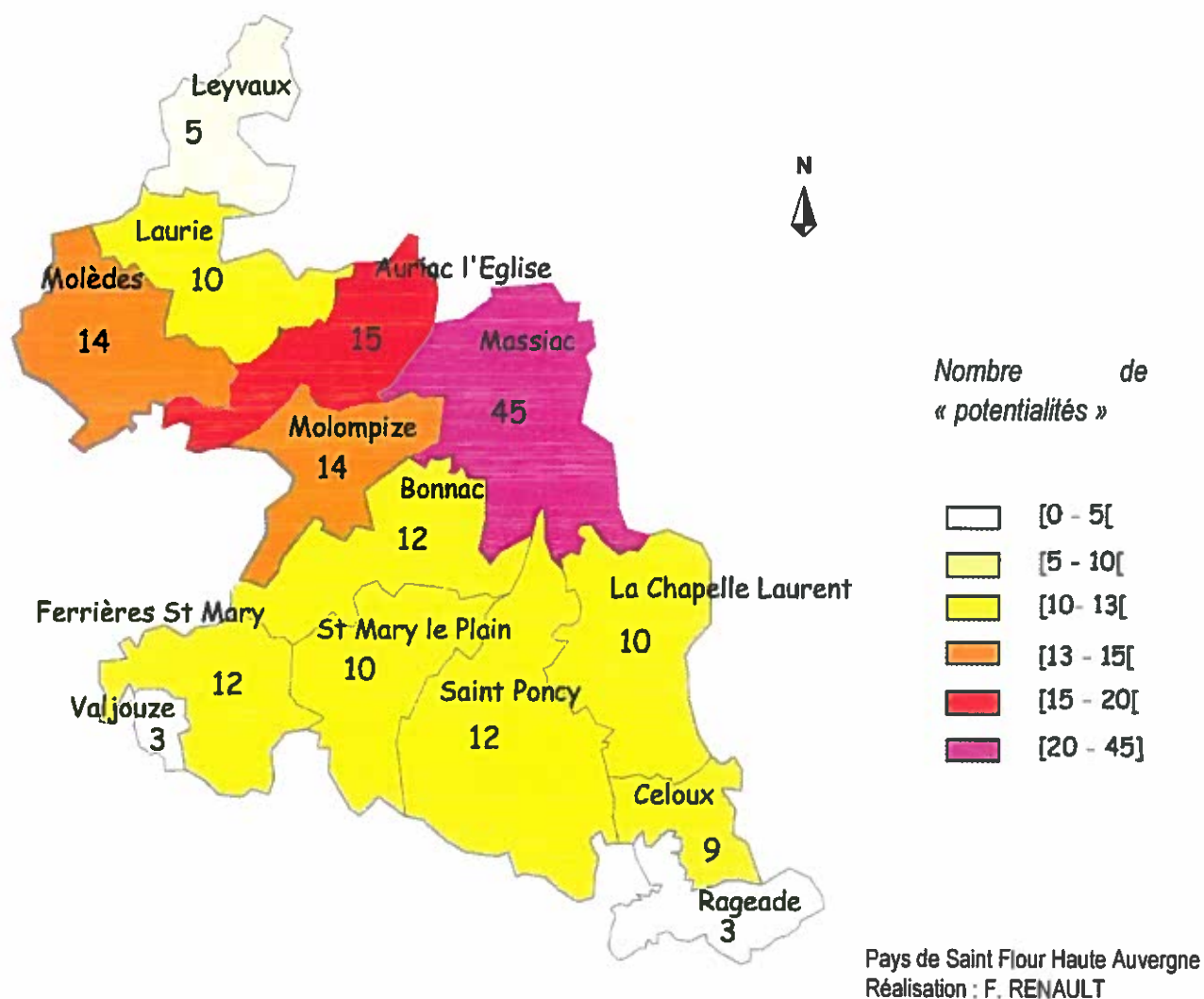
Graphique 1 : Catégorie des bâtis vacants à vocation professionnelle



## Éléments à mobiliser en priorité = les « potentialités »

Au sein des biens vacants ou disponibles, certains sont apparus plus intéressants et davantage adaptés à l'accueil de nouvelles populations que les autres. Au final, la Communauté de Communes possède un riche potentiel puisque 173 éléments ont été reconnus comme « bâtis ou terrains à potentiel ». Ces derniers représentent 36 % des bâtiments vacants et terrains disponibles.

Carte 2 : Localisation des potentialités sur la Communauté de Communes de Massiac



Il faut donc **mobiliser en priorité** ces « potentialités ». Les actions de mobilisation devront s'appuyer sur le travail de sensibilisation effectué auprès des élus mais aussi des propriétaires. La valorisation de ces éléments peut se faire de deux façons :

- inciter le propriétaire à réhabiliter son bien afin de lui redonner une utilité
- encourager le propriétaire à mettre son bien sur le marché de l'immobilier (en vente ou en location).

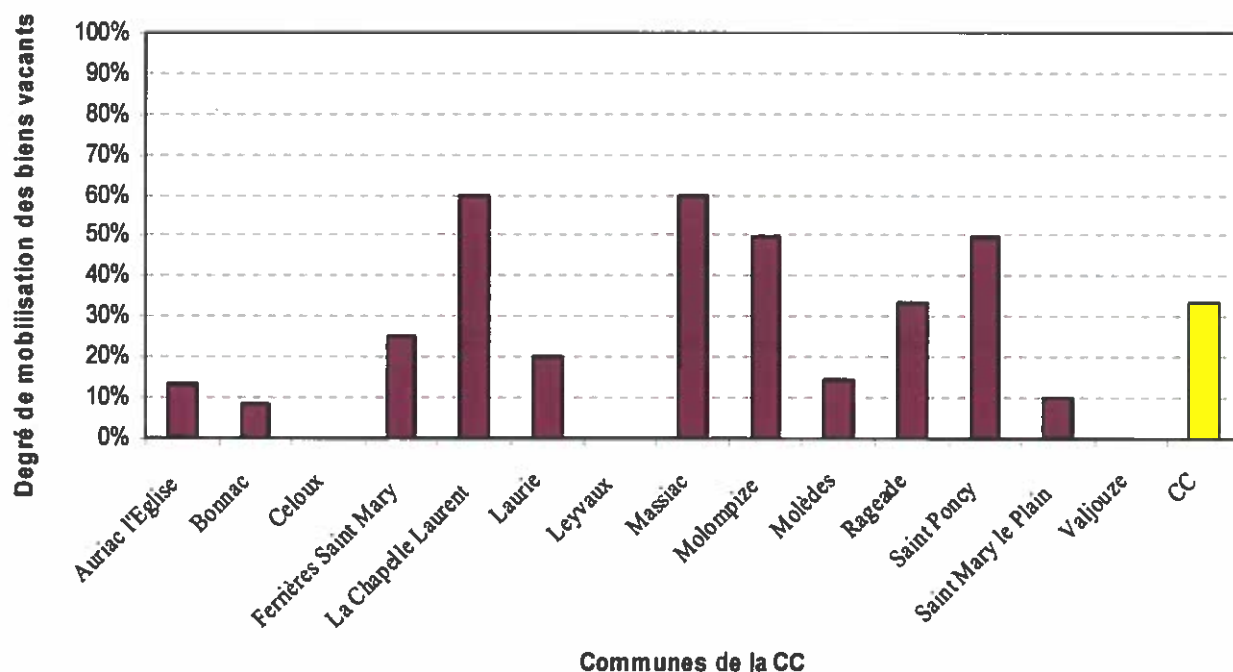
## Poids du marché immobilier

Par ailleurs, on note que la mise sur le marché de l'immobilier des offres sur les différentes communes est faible. Sur l'ensemble de la Communauté de Communes, 58 offres sont sur le marché ce qui ne représente que 12 % en moyenne des biens vacants ou disponibles. On note de grandes disparités entre les communes puisque que Massiac compte 27 offres inscrites, alors que le reste des communes possède moins de 10 offres sur le marché (dont 3 communes n'en possèdent aucune).

Il est donc indispensable d'établir un travail de sensibilisation pour inciter les propriétaires et élus à s'engager dans des démarches de vente ou locations immobilières. A noter que les communes de la Chapelle Laurent, Saint Poncy, Molompize sont, après la commune de Massiac, celles qui détiennent le plus d'offres sur le marché. Ce constat peut s'expliquer par l'attractivité de ces communes qui ont une desserte rapide des voies de communications structurantes du territoire (A75 et RN 122). Au final, il serait souhaitable que le pourcentage actuel de biens vacants sur le marché de l'immobilier, atteigne 30 %.

Ce manque d'engagement vers le marché de l'immobilier est d'autant plus regrettable, puisqu'il pourrait se réaliser vers des bâtis ou terrains au fort potentiel présents sur ce territoire.

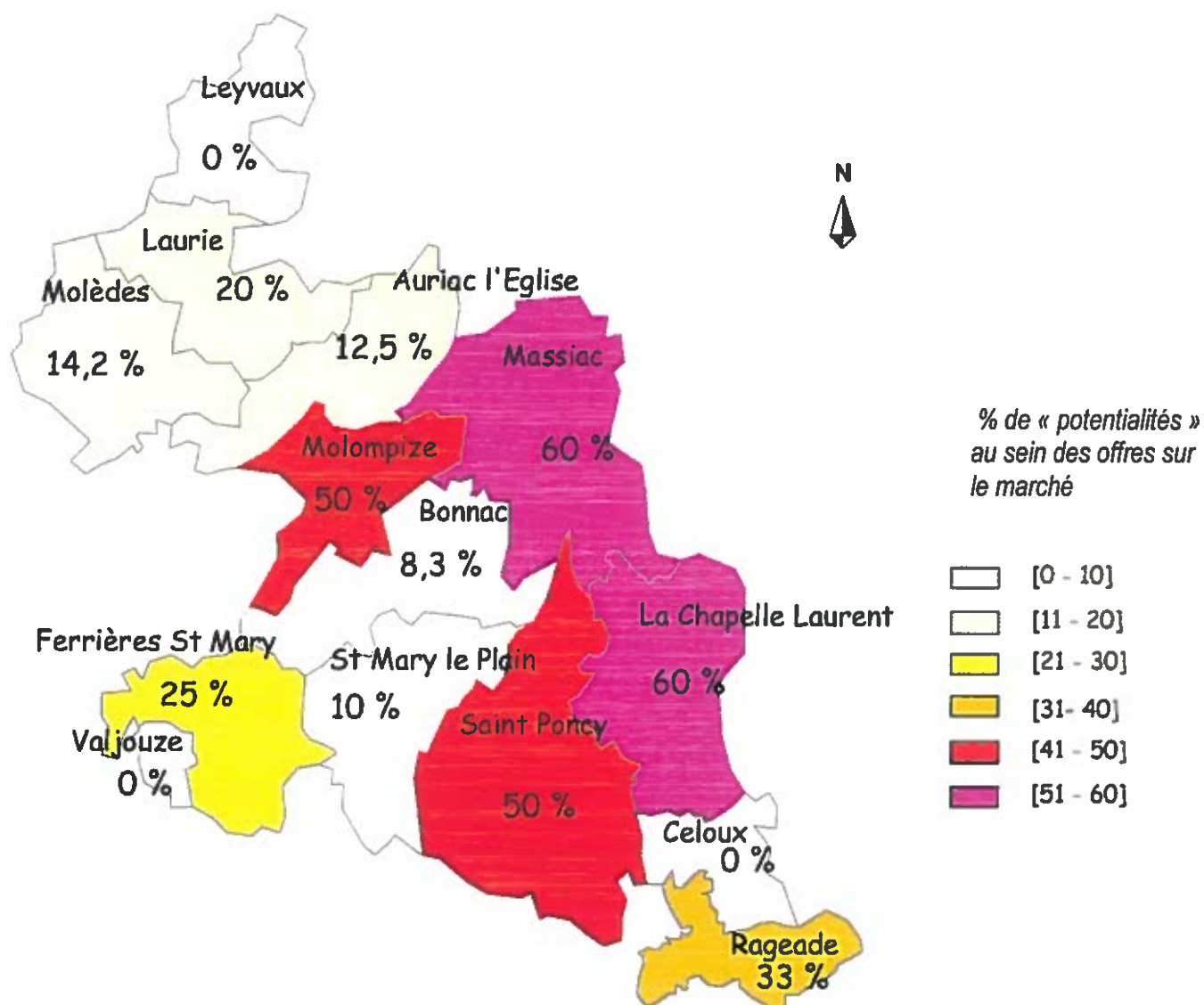
Graphique 2 : Part des offres sur le marché parmi les « potentialités »



Plus le pourcentage est proche de 100 % et plus les « potentialités » sont déjà mobilisées. Il faut donc cibler les actions sur la part des « potentialités » qui n'est pas sur le marché, ce qui représente 70 % des « potentialités » de la Communauté de Communes.

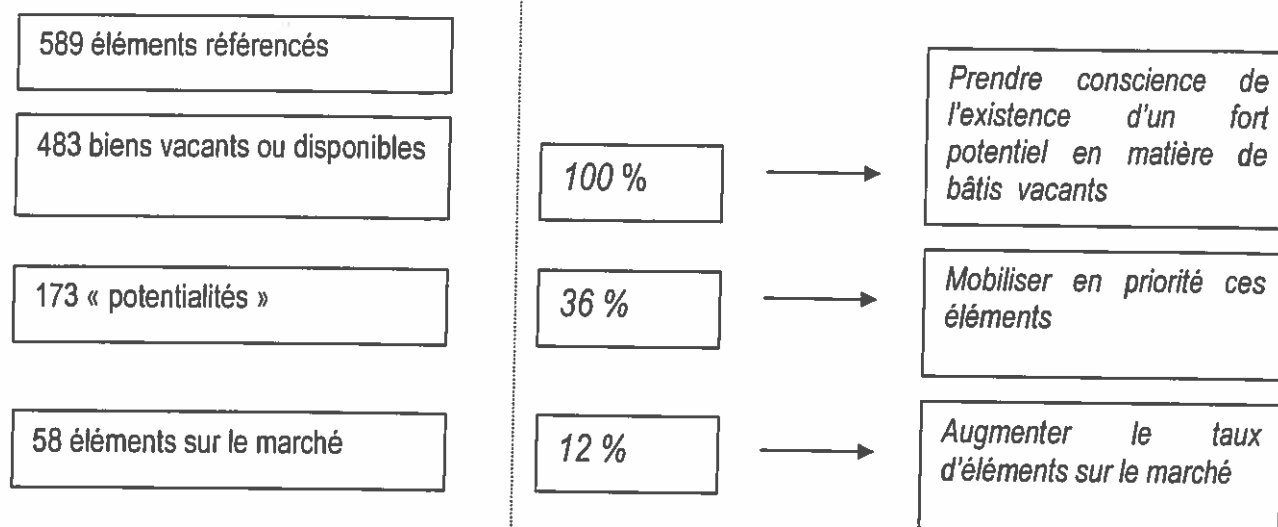
A noter que seuls 4 communes ont 50 % et plus d'éléments au fort potentiel sur le marché alors que 7 communes ont 20 % et moins, de « potentialités » sur ce marché.

Carte 3 : Part des « potentialités » sur le marché de l'immobilier



Pays de Saint Flour Haute Auvergne  
Réalisation : F. RENAULT

## Synthèse



**Au regard de la « POLITIQUE D'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS » menée par le Pays de Saint Flour Haute Auvergne, les axes à privilégier sur la communauté de communes de Massiac sont :**

- Encourager la mise sur le marché des biens vacants en particulier des « potentialités »
- Réfléchir à la création de réserves foncières pour l'accueil d'entreprises.

## C / Données chiffrées du référencement territorial sur la Communauté de Communes de Massiac

Tableau 1 : Les biens vacants selon leur catégorie

Communes	Bâtis et terrains vacants et disponibles	Terrains disponibles	Bâtis vacants standards	Bâtis vacants à vocation professionnelle	% de terrains disponibles au sein des biens vacants ou disponibles	% de bâtis vacants standards au sein des biens vacants ou disponibles	% de bâtis vacants à vocation professionnelle au sein des biens vacants ou disponibles
Aurlac l'Eglise	60		47	13		78%	22%
Bonnac	35		32	3		91%	9%
Celoux	13		8	5		62%	38%
Ferrières Saint Mary	39		36	3		92%	8%
La Chapelle Laurent	14	3	4	7	21%	29%	50%
Laurie	28		20	8		71%	29%
Leyvaux	24		18	6		75%	25%
Massiac	117	11	95	11	9%	81%	9%
Molompize	50		45	5		90%	10%
Molèdes	34		26	8		76%	24%
Rageade	12		11	1		92%	8%
Saint Poncy	20	2	11	7	10%	55%	35%
Saint Mary le Plain	34		24	10		71%	29%
Valjouze	5		5			100%	0%
Communauté de communes de Massiac	485	16	382	87	3%	79%	18%

Tableau 2 : Les bâtis vacants à vocation professionnelle selon leur nature

Communes	Bâtiments à vocation professionnelle	Grange	Corps de ferme	Hangar	Local commercial	Local d'activité	% local commercial et activité au sein des bâtis à vocation professionnelle	% de grange et corps de ferme au sein des bâtis à vocation professionnelle
Auriac l'Eglise	13	3	8	2			15%	85%
Bonnac	3	2	1					100%
Celoux	5	2	1	2			40%	60%
Ferrières Saint Mary	3	1		1	1		67%	33%
La Chapelle Laurent	7	0	5	1		1	29%	71%
Laurie	8	6	1	1			13%	88%
Leyvaux	6	3	1	2			33%	67%
Massiac	10		1	1	6	2	90%	10%
Molompize	5	1		1	2	1	80%	20%
Molèdes	8	6	1	1			13%	88%
Rageade	1	1						100%
Saint Poncy	7		6			1	14%	86%
Saint Mary le Plain	10	6	2	1		1	20%	80%
Valjouze								
Communauté de communes	86	31	27	13	9	6	33%	67%

Tableau 3 : Les terrains disponibles

Communes	Nombre de terrains disponibles (hors ZA)	Nombre de terrains disponibles (en ZA)	Surface terrains disponibles (hors ZA) (m²)	Surface terrains disponibles en ZA	Surface communale (km²)	% de surface communale ou intercommunale disponible
Auriac l'Eglise					19,73	
Bonnac					22,60	
Celoux					9,62	
Ferrières Saint Mary					19,17	
La Chapelle Laurent	3		36 200		26,09	14%
Laurie					19,23	
Leyvaux					14,95	
Massiac	10	1	45 000	5000	34,78	13%
Molompize					17,12	
Molèdes					22,38	
Rageade					12,59	
Saint Poncy	2		12 000		40,37	3%
Saint Mary le Plain					21,80	
Valjouze					3,03	
Communauté de communes	15	1	93200	5000	283,46	3%

Tableau 4 : Les biens vacants et disponibles au fort potentiel

Communes	Bâti vacants et terrains disponibles	Bâti et terrains à fort potentiel = "potentialités"	% des "potentialités" au sein des biens vacants ou disponibles
Auriac l'Eglise	60	15	25%
Bonnac	35	12	34%
Celoux	13	9	69%
Ferrières Saint Mary	39	12	31%
La Chapelle Laurent	14	10	71%
Laurie	28	10	36%
Leyvaux	24	5	21%
Massiac	115	45	39%
Molompize	50	14	28%
Molèdes	34	14	41%
Rageade	12	3	25%
Saint Poncy	20	12	60%
Saint Mary le Plain	34	10	29%
Valjouze	5	3	60%
Communauté de communes	483	174	36%

Tableau 5 : Le poids du marché immobilier sur le territoire

Communes	Offres sur le marché de l'immobilier	Bâti vacants et terrains disponibles	Bâti et terrains à potentiel = "potentialités"	% des offres sur le marché au sein des biens vacants ou disponibles	% des offres sur le marché au sein des "potentialités"
Auriac l'Eglise	2	60	15	3%	13%
Bonnac	1	35	12	3%	8%
Celoux	0	13	9		
Ferrières Saint Mary	3	39	12	8%	25%
La Chapelle Laurent	6	14	10	43%	60%
Laurie	2	28	10	7%	20%
Leyvaux	0	24	5		
Massiac	27	115	45	23%	60%
Molompize	7	50	14	14%	50%
Molèdes	2	34	14	6%	14%
Rageade	1	12	3	8%	33%
Saint Poncy	6	20	12	30%	50%
Saint Mary le Plain	1	34	10	3%	10%
Valjouze	0	5	3		
Communauté de communes	58	483	174	12%	33%

# **E / Fiches détaillées de trois « potentialités » référencées sur la Communauté de Communes de Massiac**

Offre n° 229		<b>Maison</b>		Lundi 11 Septembre 2006	
<b>Bâti vacant standard</b>					
Créateur : Pays RENAULT (Pays d'HA) le 27/08/2006 Pays de Saint-Flour Haute Auvergne CC de Massiac 15500 LAURIE Insee : 15096					
Coordonnées GPS <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content;">           47°14'11"N            3°14'11"E         </div>					
Disponibilité : Immédiate		Accès : Route		Viabilisé <input checked="" type="checkbox"/>	
Propriétaire : M. ROMBELIK					
Marché de l'immobilier <input checked="" type="checkbox"/>		Type de Marché : Vente			
Gérant :					
Agence Centre Jauze					
Usage Actuel : Habitation		Présence : Vacant			
Prix Vente : 140 253					
Surface Totale : 740 m²		Etat Extérieur : Très Bon			
Surface Bâtie : 140 m²					
Surface Non Bâtie : 600 m²					
Offre Qualifiée <input type="checkbox"/>		Remarques concernant l'offre :		2 parties habitations en très bon état avec toit en lauze 1 partie grange bon état sauf toiture En face un bâti en ruine avec cave	
Destination possible : Habitation		Appréciation : A retenir			
		Motivation de l'appréciation :		Très grande surface avec un jardin clos Bon état Bâti toujours en vente	

Offre n° 229

## Maison

Lundi 11 Septembre 2006

**Bâti vacant standard**



MAISON 37-36 (14)



MAISON 37-36 (13)

Offre n° 746

## Hangar

Lundi 11 Septembre 2006

### Bâti vacant à vocation professionnelle

Créateur : Pays RENAULT (Pays SFHA) le 03/09/2006

Pays de Saint-Flour Haute Auvergne

CC de Massiac

le bourg

15500 BONNAC Insee : 15022

Coordonnées GPS

47°41'10"N  
1°15'10"E



Accès : Route

Viabilisé ☒

Propriétaire :

M Morel, maire

Marché de l'immobilier



Type de Marché : Location

Usage Actuel : Artisanal

Présence : Utilisé

Surface Totale : 370 m²

Surface Bâtie : 370 m²

Etat Extérieur : Bon

Offre Qualifiée ☐

Remarques concernant l'offre :

1 grand bâti avec porte coulissante  
à l'entrée de 250 m² et 1 bâti  
attenant de 120 m²

Destination possible Artisanale

Appréciation : A retenir

Motivation de l'appréciation :

Le propriétaire voudrait  
prochainement le louer à un artisan  
peut servir de local d'activité et local  
de stockage



Bonnac 2 août (2)



Bonnac 2 août (1)

Offre n° 1003

## Terrain hors ZA

Lundi 11 Septembre 2006

### Foncier

Crédit : Pascal RENAULT (Pays SPHA) le 23/09/2006

Pays de Saint-Flour Haute Auvergne

CC de Maasiac

chalet

15500 MASSIAC Insee : 15119

Coordonnées GPS

45°08'28 N  
2°12'58 E



Accès : Route

Viabilisé ☒

Propriétaire :

Marie Louise RUIRE

MASSIAC

Marché de l'immobilier ☐

Type de Marché : Vente

Usage Actuel : Autre

Surface Totale : 5000 m²

Surface Non Bâtie : 5000 m²

Offre Qualifiée ☐

Remarques concernant l'offre :

adjacent à l'autoroute

Appréciation : A retenir

Motivation de l'appréciation :

terrain en cuvette

N'est pas sur le marché de  
l'immobilier mais à vendre



24 août-MassiAC (2)

## RENDU TERRITORIAL :

➤ **Réalisation d'un dossier pour chaque commune.** Celui-ci contient une « fiche identité » de la commune, un listing de l'ensemble des éléments référencés sur le terrain et les fiches détaillées des « potentialités ».

➤ **Analyse et Synthèse des chiffres du référencement territorial à l'échelle de la Communauté de Communes.**

Toutes les données sont compilées dans un même dossier à savoir :

- Une fiche identité de la Communauté de Communes
- L'ensemble des fiches identités des communes de la Communauté de Communes
- La méthodologie appliquée pour le référencement
- Une analyse des données illustrée par des cartes et graphiques
- La compilation des données chiffrées à l'état brut
- Le listing des biens référencés sur la Communauté de Communes
- Les fiches détaillées des « potentialités »

Concernant l'analyse des données elle porte sur :

- Le travail de terrain effectué
- La présence et composition des bâtis vacants et terrains disponibles
- La présence de « potentialités »
- Le poids du marché immobilier

## MISE A JOUR DES DONNEES

➤ **Mise à jour des données du référencement territorial.**

Celle-ci sera facilitée grâce à la réalisation d'un état des lieux exhaustif des bâtis et terrains « semblant » vacants ou disponibles sur le territoire. En effet, certains biens référencés n'ont pas été retenus comme « potentialités » du fait de leur indisponibilité actuelle ; mais dès lors que ce statut changera ces éléments seront déjà enregistrés dans la base de données CROCUS. Ceci permettra alors de mobiliser les informations les concernant très rapidement.

Trois actions seront essentielles pour cette mise à jour :

- **Développer un partenariat entre le Pays et les communes.** La sensibilisation auprès des élus et secrétaires de mairie est indispensable afin de leur rappeler l'enjeu du référencement de l'offre territoriale et de sa mise à jour.

- **Fixer des mises à jour « périodiques ».** A ce jour, le délai de 3 mois entre chaque mise à jour semble être le mieux adapté. Il appartiendra au Pays de contacter les différentes communes afin de s'informer des changements de situation en terme de bâtis vacants et terrains disponibles sur chaque commune.

- **Encourager les élus et secrétaires de mairie à avertir, de façon spontanée, le Pays des changements éventuels concernant les biens vacants référencés.**