

DELIBERATION DD2024_107

Nombre de membres du conseil	
en exercice	83
Présents	51
Votants	69
Pouvoirs	18

Date de convocation du Conseil communautaire du
Grand Périgueux le 20 septembre 2024

LE 26 septembre 2024, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DU GRAND PERIGUEUX, dûment convoqué s'est réuni
en session ordinaire sous la présidence de
M. Jacques AUZOU

Secrétaire de séance : M. Christian LECOMTE

MISE EN PLACE DU SERVICE PUBLIC DE LA RÉNOVATION DE L'HABITAT "SPRH AMELIA "

PRESENTS :

M. AUDI, M. AUZOU, M. BUFFIERE, Mme CHABREYROU, M. COUNIL, M. DOBBELS, M. GEORGIADDES, Mme GONTHIER, Mme LABAILS, M. MOISSAT, M. LECOMTE, M. PASSERIEUX, M. PROTANO, M. REYNET, Mme SALINIER, Mme SALOMON, M. FOUCHIER, M. SUDREAU, Mme KERGOAT, M. DENIS, M. MOTARD, M. GUILLEMET, Mme ROUX, M. RATIER, Mme LUMELLO, Mme TOURNIER, M. MARTY, Mme ARNAUD, M. PARVAUD, M. FALLOUS, M. JAUBERTIE, Mme LONGUEVILLE-PATEYAS, M. CHANSARD, M. LAGUIONIE, M. MARC, M. BARROUX, M. BOURGEOIS, M. CADET, M. DELCROS, M. GASCHARD, M. NOYER, M. MARSAC, Mme DUPUY, M. LAVITOLA, Mme MARCHAND, M. AMELIN, Mme DUVERNEUIL, M. PALEM, M. CHANTEGREIL, Mme MONTEIL-MAYAUD, M. LACOUR-COULON

ABSENT(S) EXCUSE(S) :

Mme DRUILLOLE, M. CIPIERRE, M. LACOSTE, M. LARENAUDIE, M. TALLET, M. DUCENE, M. SERRE, M. PIERRE NADAL, M. GUILLEMOT, M. CHAPOUL, Mme REYS, M. VADILLO, M. PERIER, Mme RENAUD

POUVOIR(S) :

M. COLBAC donne pouvoir à Mme SALOMON
M. LE MAO donne pouvoir à M. LAGUIONIE
M. LEGAY donne pouvoir à M. AUZOU
Mme FAURE donne pouvoir à M. JAUBERTIE
M. MALLET donne pouvoir à M. NOYER
M. PERPEROT donne pouvoir à M. MARSAC
M. BIDAUD donne pouvoir à Mme ARNAUD
M. BELLOTEAU donne pouvoir à M. GEORGIADDES
Mme ESCLAFFER donne pouvoir à M. AMELIN
Mme SARLANDE donne pouvoir à M. CADET
M. NARDOU donne pouvoir à M. DOBBELS
M. ROLLAND donne pouvoir à M. CHANTEGREIL
Mme DOAT donne pouvoir à Mme LABAILS
Mme FAVARD donne pouvoir à Mme MARCHAND
Mme FRANCESINI donne pouvoir à M. BOURGEOIS
Mme LANDON donne pouvoir à M. PALEM
Mme MASSOUBRE-MAREILLAUD donne pouvoir à M. CHANSARD
Mme CHERBERO donne pouvoir à M. BARROUX

MISE EN PLACE DU SERVICE PUBLIC DE LA RÉNOVATION DE L'HABITAT "SPRH AMELIA "

Vu le code général des collectivités territoriales.

Considérant que depuis 2008, plusieurs opérations en faveur de l'amélioration de l'habitat privé ont été portées par la Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux, dans le cadre des priorités du Plan Local de l'Habitat (PLH), désormais intégré dans le volet Habitat du PLUI, ainsi que du Projet de Territoire Grand Périgueux 2040.

Que le dernier programme intitulé AMELIA 2 a été mis en place en 2019 pour une durée de 5 ans sous le format d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur l'ensemble du territoire de l'agglomération, avec un volet RU multisites sur des secteurs ciblés de la ville centre et les entrées de ville de Coulounieix-Chamiers, Trélissac et Sanilhac.

Considérant que le bilan d'AMELIA 2 apparaît très positif avec un taux de réussite de 99%, grâce à l'addition des efforts des pouvoirs publics (cf. bilan en annexe).

Que ce sont ainsi 1821 rénovations de logements qui ont été aidées sur 5 ans. Cela représente en moyenne 364 dossiers par an ayant bénéficié des aides de l'ANAH, plus de 34,2 millions d'euros de travaux réalisés à 96 % par des entreprises locales et près de 18,7 millions d'euros de subventions (3,49 M€ du Grand Périgueux et des communes).

Que sur le plan environnemental, Amelia 2 c'est aussi plus de 27 046 Kwhep/ m2 /an économisés et 7,5 Tonnes équivalents CO2 évitées.

Que l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) ayant engagé une vaste réforme en 2023 et 2024, une prolongation d'AMELIA 2 d'une année supplémentaire en 2024 a été décidée afin de connaître le nouveau contexte, finalement annoncé le 13 mars 2024.

Considérant que l'évaluation à mi-parcours du volet Habitat réalisée en 2023 démontre néanmoins que des besoins perdurent sur le territoire du Grand Périgueux :

- Le vieillissement de la population soulève l'enjeu du maintien à domicile et donc de l'adaptation des logements. En effet, le nombre de personnes âgées a fortement augmenté depuis 2009 (+26%, soit 5 219 personnes âgées supplémentaires). Les plus de 65 ans représentent désormais 31,1 % des habitants de l'agglomération. Le territoire manque de logements adaptés et la production actuelle est en deçà des besoins prévus. Permettre le maintien à domicile apparaît comme un défi majeur pour la prise en charge de la dépendance au sein de la CAGP.
- Les 45 000 logements en résidence principale dans le parc privé sont majoritairement anciens : plus de 40% d'entre eux ont été construits avant 1970 (peu de réglementations thermiques). On y trouve un important gisement nécessitant des rénovations, avec plus de 2 000 logements classés en état médiocre ou très médiocre, dont plus de 86 % sont occupés. D'autant plus que près d'1/3 du parc serait fortement énergivore (étiquettes E, F et G) et près d'1/3 pourrait être plus performant (classés D au DPE). Il s'agit d'un enjeu social majeur, notamment au regard des coûts de l'énergie, en particulier pour les propriétaires occupants, certains propriétaires bailleurs à faibles ressources et les petites copropriétés fragiles.
- Malgré les efforts, on constate aussi une augmentation continue du nombre de logements vacants. Au 1er janvier 2021, plus de 7 900 logements sont référencés comme vacants et près

de 3 000 d'entre eux seraient vacants depuis plus de deux ans (dont la moitié sur la ville de Périgueux). Or, entre 2009 et 2020, la population du Grand Périgueux a augmenté de 12 116 nouveaux habitants grâce à un solde migratoire positif. La production neuve de logements ne suffit pas à accueillir ces nouveaux ménages, surtout dans un contexte de maîtrise de la consommation foncière : la reconquête du parc de logements vacants est donc un enjeu essentiel pour le territoire, que ce soit pour des ménages en accession à la propriété ou pour des investisseurs qui loueraient ensuite à des loyers modérés (conventionnés).

- L'enjeu de la rénovation des façades et la préservation des éléments patrimoniaux apparaît comme un enjeu spécifique pour l'agglomération, déjà identifié dans le programme AMELIA 2. En effet, elles constituent un facteur de qualité pour le cadre de vie des habitants mais également d'attractivité pour les nouveaux arrivants potentiels.
- Enfin, le niveau de ressources de la population du territoire nécessite d'être apprécié pour ajuster au mieux la politique publique en matière d'habitat. En effet, 60% des logements sont occupés par leurs propriétaires et 56 % des foyers fiscaux ne sont pas imposables (données 2022). Ce taux était de 49,7 % en 2012. 12 116 ménages ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté (1.094 € / mois), soit 24,6 % des ménages de l'agglomération dont certains sont propriétaires. Soutenir les ménages aux revenus modestes dans la rénovation de leur logement est un fort enjeu social.

Que c'est pourquoi les élus membres du COPIL réunis le 5 avril 2024 se sont exprimés en faveur d'un nouveau dispositif à compter de 2025.

Considérant que dans le cadre de sa réforme des aides, le Conseil d'Administration de l'ANAH du 13 mars 2024 a acté un certain nombre de changements, proposant aux collectivités qui le souhaitent :

- Le maintien des OPAH RU à condition qu'elles soient recentrées sur les cœurs de villes
- Un nouveau dispositif sur le reste du territoire nommé Pacte territorial France Rénov' et constituant un Service Public de la Rénovation de l'Habitat.

Qu'au terme de plusieurs temps de travail en concertation, il est présenté ci-après un principe d'organisation de la suite d'AMELIA 2. Ces éléments ont été ajustés selon la position des maires du Grand Périgueux lors de la conférence des maires du 12 septembre 2024.

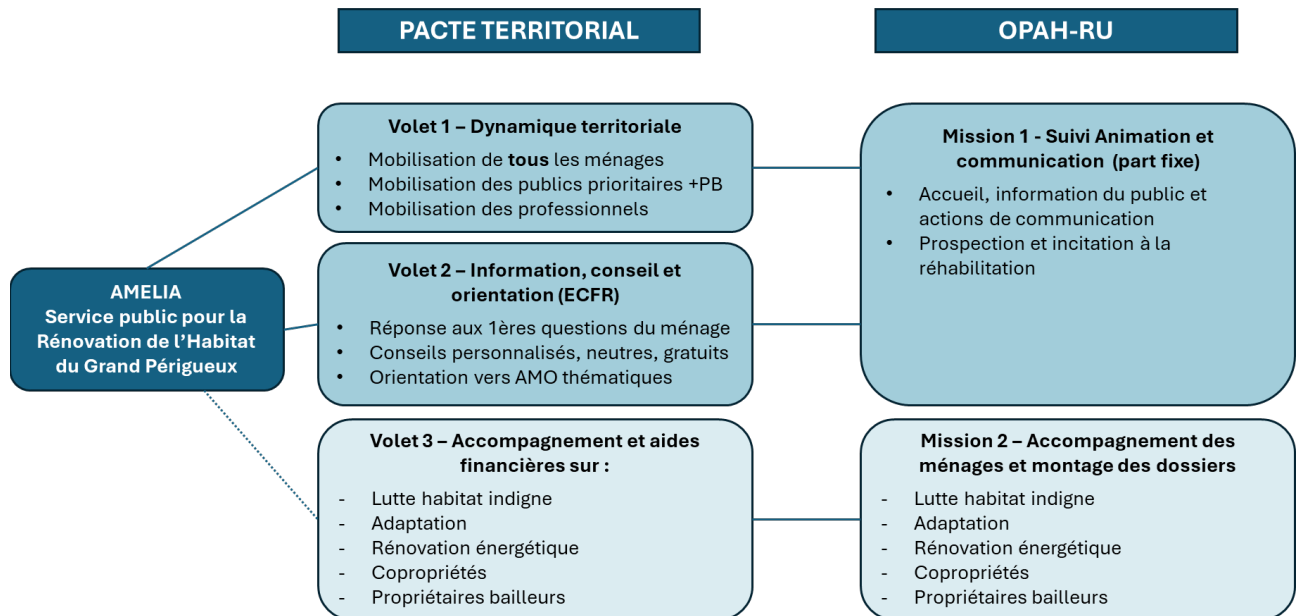
Considérant que les enjeux de l'habitat du projet de territoire Grand Périgueux 2040 ont guidé les principes du futur programme. Il s'agit de massifier la rénovation énergétique des logements, de proposer « des modes d'habiter » adaptés au vieillissement de la population, mais aussi d'attirer de nouveaux habitants et d'aider les plus modestes dans leurs travaux de logements.

Qu'ainsi, les grands principes proposés sont les suivants :

- Le maintien de la « marque » AMELIA, bien repérée par la population et les partenaires,
- Les objectifs quantitatifs sont augmentés de 20 % par rapport à Amélia 2,
- Les aides sont rehaussées d'environ 50 %, selon les aides
- Le souhait de maintenir l'effet levier de la parité de financement entre l'agglomération et les communes sur les « aides socles » (1€ commune = 1€ aggro)
- Un panel d'aides « bonus » : dans un souci de maîtrise des budgets communaux, ces bonus seraient uniquement versés par le Grand Périgueux mais pourraient aussi être octroyés par les communes qui le souhaitent,
- L'hypothèse d'ouverture des aides aux revenus intermédiaires est écartée au vu de l'impact financier sur les budgets de l'agglomération et des commune (de +60 % à + 120%)

Qu'il est proposé de mettre en place deux dispositifs conventionnés sur une période de 5 ans (2025-2029) : un Pacte territorial sur l'ensemble de la zone d'action cœur de ville recentrée sur les secteurs RU d'Action Cœur de ville (Périgueux et ses entrées de ville).

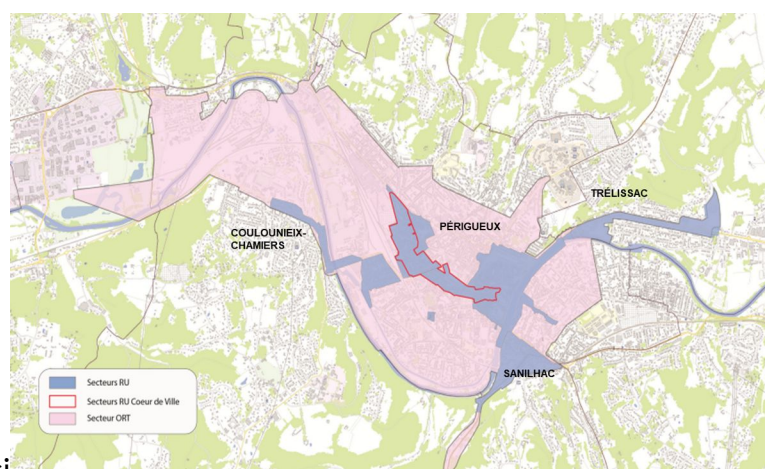
Qu'ils constitueront les deux outils de déploiement de notre Service Public de la Rénovation de l'Habitat communautaire qui sera dénommé AMELIA, basé dans des locaux dédiés permettant une meilleure lisibilité de ce service du Grand Périgueux.



Considérant qu'ainsi, l'identité du programme porté depuis 2012 pourra perdurer, tout en s'inscrivant dans les nouvelles exigences de l'ANAH. En complément, un partenariat spécifique avec les acteurs départementaux-clés pourra être envisagé (ex. ADIL, CAUE...).

Que le périmètre d'intervention de l'OPAH RU multisites sur les communes de Périgueux, Coulounieix-Chamiers, Trélissac et Sanilhac est celui des secteurs RU (en bleu sur la carte) définis dans cadre d'Action Cœur de Ville avec les services de l'Etat (voir annexe 1).

Que ce périmètre peut être amené à évoluer par voie d'avenant.



Considérant que si l'organisation se présente sous la forme de deux dispositifs, les thématiques principales proposées sont communes aux deux programmes (cf. tableau ci-après) :

- **4 objectifs transversaux** sur les 43 communes de l'agglomération : lutter contre la précarité énergétique, adapter les logements au vieillissement et/ou handicap, lutter contre les logements dégradés, et accompagner la rénovation des copropriétés fragiles

- **3 objectifs territorialisés** en centre-ville de Périgueux et communes volontaires : lutter contre la vacance, aider à la préservation du bâti et des façades, rénover les devantures commerciales.
Un travail spécifique sera conduit uniquement dans l'OPAH RU sur l'accèsion à la propriété en centre-ville, l'intervention sur les situations de péril et d'insalubrité, et le changement d'usage de locaux en logements accessibles PMR.

Objectifs de réalisation 2025-2029 AMELIA	PACTE Nbre de dossiers prévus	OPAH RU Nbre de dossiers prévus	TOTAL OBJECTIFS	Réalisé 2019-2023
Logements de propriétaires occupants	1189	70	1259	1227
Travaux sur les logements indignes ou dégradés	49	15	64	26
Travaux d'adaptation pour l'autonomie de la personne)	440	25	465	345
Travaux de rénovation énergétique	700	30	730	856
Logements de propriétaires bailleurs	66	203	269	185
Travaux sur les logements indignes ou dégradés	6	106	112	80
Travaux d'adaptation pour l'autonomie de la personne)	10	7	17	0
Travaux de rénovation énergétique	40	70	110	90
Sortie de vacance en zone rurale (primes ANAH)	10	0	10	0
• <i>Intermédiations locatives (primes Anah)</i>	0	20	20	15
TOTAL PO/PB	1255	273	1528	1412
Travaux de rénovation énergétique dans les copropriétés	12	13	25	23
Aides spécifiques des communes 2025-2029	PACTE Nbre de dossiers prévus	OPAH RU Nbre de dossiers prévus	TOTAL OBJECTIFS	Réalisé 2019- 2023 en secteurs RU
Logements de propriétaires occupants	30	88	118	28
Façades sous plafonds de ressources ANAH	30	18	48	11
Façades hors plafonds de ressources ANAH	0	20	20	11
Péril / insalubrité	0	5	5	0
Commerces	0	12	12	0
Accession	0	30	30	6
Accès aux étages	0	3	3	0
Logements de propriétaires bailleurs	46	198	244	158
Façades	11	47	58	55
Façades hors ANAH	0	30	30	26
Sortie de vacance	30	80	110	55
Péril / insalubrité/infraction RSD	0	10	10	0
Commerces	5	25	30	21
Changement d'usage / accessibilité PMR	0	3	3	0
Accès aux étages	0	3	3	1
Total aides spécifiques PO/PB	76	286	362	186
Façades Copropriétés	0	15	15	10
Péril / insalubrité Copropriétés	0	10	10	0
TOTAL OBJECTIFS AMELIA	1343	597	1940	1631

Que les habitants seront informés, conseillés et accompagnés à chaque étape de leur projet, avec une mobilisation renforcée des filières professionnelles concernées.

Que les deux programmes visent ainsi la rénovation de **1 940 logements sur 5 ans** sur tout le territoire du Grand Périgueux, appartenant :

- soit à des propriétaires occupants (sous condition de ressources),
- soit à des propriétaires bailleurs (sous condition de conventionnement et/ou sous condition de ressources),
- soit à des copropriétaires (sous condition de fragilité).

Considérant que la Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux a mis en place le Service public de Rénovation de l'Habitat AMELIA et des deux opérations « supports » (Pacte territorial et OPAH RU).

Qu'il est proposé :

- de recourir à des prestataires pour assurer le suivi-animation des deux programmes. Pour s'assurer de l'image de marque d'AMELIA, il est envisagé de lancer un appel d'offres unique comprenant deux lots (PACTE / OPAH RU). Les candidats pourront se positionner sur l'un des lots ou sur les deux. Le volet communication sera attribué au lot du Pacte qui devra assurer une visibilité harmonisée d'AMELIA sur les deux programmes.
- d'établir ensuite, une fois les prestataires retenus, deux conventions distinctes avec l'ANAH (PACTE / OPAH RU) qui seront obligatoirement mises à disposition du public durant un mois, avant signature.
- d'assurer le pilotage global de ce Service public de Rénovation de l'Habitat en interne par le Service Habitat, grâce à des moyens humains estimés à 1,5 ETP répartis sur 3 personnes (constants au regard d'AMELIA 2).

Qu'en termes de calendrier : l'addition des délais (appels d'offres, négociation des conventions avec l'ANAH et les partenaires financiers, délais réglementaires) conduit à envisager une mise en œuvre opérationnelle d'AMELIA effective au mois de juin 2025, avec des nouveaux outils de communication. Chacune des 43 communes doit parallèlement délibérer et organiser le relais de communication de proximité en direction des habitants.

Considérant que le coût global du suivi-animation des deux dispositifs d'AMELIA est estimé à 2,5 M€ au total sur les 5 années. Ce coût comprend toutes les dépenses nécessaires : rémunération des prestataires du PACTE et de l'OPAH-RU (parts fixes et variables), frais complémentaires de reprographie, etc.

Que les recettes devraient continuer à couvrir environ 80% de ces dépenses de fonctionnement. Elles seront apportées par l'ANAH, conformément aux modalités de financement fixées pour chacun des deux dispositifs, avec une part fixe et une part variable selon l'atteinte des objectifs. La ville de Périgueux apportera également une contribution au financement du suivi-animation de l'OPAH-RU, à l'instar de l'accord existant sur AMELIA 2.

Que le coût résiduel de fonctionnement pour le Grand Périgueux se situerait autour de 155 000€/an sur 5 ans.

Que l'animation d'AMELIA repose également sur un partenariat actif qui se traduira par :

- des engagements financiers optimisés entre l'ANAH, l'Etat, les communes membres, la CAF de la Dordogne, PROCIVIS, Action Logement, la Caisse des dépôts et consignations, etc. Il valorise et s'inscrit en subsidiarité des autres dispositifs d'accompagnement existants (prêts aidés, déduction fiscale, crédits d'impôts, aides des caisses de retraite, fonds sociaux...);
- une collaboration dans la recherche de la meilleure solution pour le traitement des situations;
- une mise en réseau des acteurs pour le traitement des différentes thématiques.

Considérant que selon les objectifs fixés, il est possible d’estimer d (subventions aux propriétaires) sur les 5 ans du programme, à la fo les 43 communes, en complément du règlement d’intervention de l’ANAH et de son niveau d’intervention.

Que ces estimations s’appuient sur un nouveau règlement d’intervention du Grand Périgueux tel que proposé ci-après. Elles prennent également en compte les aides complémentaires des communes sur les quatre priorités d’AMELIA. Des aides spécifiques seront apportées par les quatre communes de l’OPAH-RU, notamment sur des problématiques de centre-ville (ravagelement des commerces, primes à l’accession à la propriété, etc.). Elles sont intégrées dans les estimations financières.

Que le règlement d’intervention du Grand Périgueux proposé en faveur de la rénovation des logements privés est le suivant :

Priorité d'intervention AMELIA - 2025-2029	Sous conditions de ressources et/ou de conventionnement (très modestes et modestes) Ces aides sont cumulables entre elles
RÉNOVATION THERMIQUE <i>Condition de gain énergétique minimum avant et après travaux (2 sauts de classes énergétiques)</i>	Aide Socle : 5 % du montant des travaux HT plafonnés à 30.000 €, soit 1.500 € max./logement Bonus « éco-rénovation » : jusqu'à 1 500 €/logement (ex : chauffage bois, isolation matériaux bio-sourcés, basse consommation, matériels économies d'eau,..)
ADAPTATION DU LOGEMENT A LA PERTE D'AUTONOMIE	Aide Socle : 10 % du montant des travaux HT plafonnés à 15.000 €, soit jusqu'à 1.500 € /logement Bonus « domotique » : jusqu'à 1 000 €/logement
HABITAT DÉGRADÉ	Forfait de "Logement dégradé" de 1 500 €/logement
PRÉSERVATION DES ÉLÉMENTS BÂTIS	Jusqu'à 1 000 €/logement (ex : volets bois; portes d'entrée ou de garage anciennes ; garde-corps et balcons ...)
LOGEMENT LOCATIF CONVENTIONNE	Forfait de 1 000 €/logement conventionné
Aides spécifiques sur l'OPAH-RU	
FAÇADES	Aide socle : 20 % du montant HT des travaux et jusqu'à 3 000 €/logement
LUTTE CONTRE LA VACANCE	Forfait « sortie de vacance » : 1 500 €/logement
ESPACES COMMUNS	Forfait « Espaces communs » : jusqu'à 1 000 €/local (vélos, buanderie ...)

Que ces aides du Grand Périgueux seront complétées par des aides similaires des communes aux propriétaires (hors bonus). Ainsi, sur la période 2025-2029 et sur un volume global de travaux estimé à 40 M€ bénéficiant essentiellement aux entreprises locales :

- L’agglomération interviendrait pour plus de 3,3 M€ (environ 676 000 € par an)
- Les aides communales représenteraient plus de 2,9 M€ (environ 583 000 € par an), dont la moitié sur l’OPAH-RU
- Les aides de l’ANAH, principal financeur, sont estimées quant à elles à plus de 19 M€ (près de 4 M€ par an).

Envoyé en préfecture le 14/10/2024
Reçu en préfecture le 14/10/2024
Publié le
ID : 024-200040392-20240926-DD2024_107-DE

DD2024_107
SLO

	Investissement									
	Thématiques	Nombre de dossiers	Dont OPAH RU	ANAH	Dont OPAH RU	CA Grand Périgueux	Dont OPAH RU	Communes	Dont OPAH RU	Total
Aides SOCLES	Habitat dégradé	176	121	4 725 600 €	3 248 850 €	640 000 €	469 000 €	640 000 €	469 000 €	6 005 600 €
	Energie	865	113	11 029 800 €	2 610 300 €	1 792 700 €	271 700 €	1 060 350 €	133 750 €	13 882 850 €
	Adaptation	482	32	3 805 560 €	204 600 €	726 680 €	51 180 €	390 600 €	21 000 €	4 922 840 €
Aides SPECIFIQUES OPAH RU	Lutte contre la vacance (avec prime ANAH rural)	120	80	150 000 €	0 €	165 000 €	120 000 €	120 000 €	120 000 €	435 000 €
	Façade (ANAH et hors ANAH)	171	130	0 €	0 €	53 000 €	41 000 €	366 000 €	366 000 €	419 000 €
	Commerce et autres (accession, péril, changt d'usage...)	106	101	0 €	0 €	6 000 €	6 000 €	339 000 €	339 000 €	345 000 €
	Intermédiation locative	20	10	20 000 €	10 000 €	0 €	0 €	0 €	20 000 €	20 000 €
	TOTAL 5 ans (hors doublon)	1940	587	19 730 960 €	6 073 750 €	3 383 380 €	958 880 €	2 915 950 €	1 468 750 €	26 030 290 €
	par an	388	117	3 946 192 €	1 214 750 €	676 676 €	191 776 €	583 190 €	293 750 €	5 206 058 €
	pour mémoire Amelia 2 sur 5 ans	1 821		12 103 158 €		1 910 249 €		1 586 183 €		15 601 411 €
	pour mémoire Amelia 2 /an	364		2 420 632 €		382 050 €		317 237 €		3 120 282 €

Que les objectifs et les enveloppes prévisionnelles d'investissement sont détaillées pour chacune des 43 communes en annexe.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE , APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :

- Approuve l'organisation d'un Service public de Rénovation de l'Habitat nommé AMELIA et fondé sur deux programmes opérationnels : un PACTE et une OPAH-RU multisites ;
- Approuve les principes d'intervention et les enveloppes financières (investissement) ;
- Approuve les modalités d'animation du Pacte et de l'OPAH RU (fonctionnement) ;
- Autorise le président à signer tout document afférent et notamment les conventions avec l'ANAH et la Ville de Périgueux à intervenir.

Adoptée à l'unanimité.

Délibération publiée le 14/10/2024	Pour extrait conforme
Délibération certifiée exécutoire à compter du 14/10/2024	Périgueux, le 14/10/2024
Le secrétaire de séance	Le Président
Christian LECOMTE	Jacques AUZOU