

DELIBERATION DD2025_088

Nombre de membres du conseil	
en exercice	83
Présents	50
Votants	65
Pouvoirs	15

Date de convocation du Conseil communautaire du
Grand Périgueux le 27 juin 2025

LE 3 juillet 2025, 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

DEMANDE D'EXEMPTION DE BASSILLAC-ET-AUBEROCHES DES OBLIGATIONS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ISSUES DE LA LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAIN (2025)

PRESENTS :

M. AUZOU, Mme DRUILLOLE, Mme CHABREYROU, M. CIPIERRE, M. GEORGIADIS, Mme GONTHIER, Mme LABAILS, M. LE MAO, M. MOISSAT, M. LECOMTE, M. PASSERIEUX, M. PROTANO, Mme SALINIER, Mme SALOMON, M. TALLET, M. FOUCHIER, M. SUDREAU, Mme KERGOAT, M. DENIS, M. MOTARD, Mme FAURE, Mme ROUX, M. RATIER, M. PERPEROT, Mme LUMELLO, M. SERRE, M. BIDAUD, M. JAUBERTIE, Mme LONGUEVILLE-PATEYTAS, M. PIERRE NADAL, M. CHANSARD, M. BELLOTEAU, Mme ESCLAFFER, M. NARDOU, M. ROLLAND, M. MARC, M. BARROUX, M. BOURGEOIS, M. CADET, Mme DOAT, M. NOYER, M. MARSAC, Mme DUPUY, M. AMELIN, M. PALEM, M. CHAPOUL, M. CHANTEGREIL, Mme MONTEIL-MAYAUD, M. LACOUR-COULON, Mme RENAUD

ABSENT(S) EXCUSE(S) :

M. AUDI, M. COUNIL, M. LACOSTE, M. LARENAUDIE, M. REYNET, M. GUILLEMET, M. MARTY, M. DELCROS, Mme FAVARD, M. GASCHARD, Mme LANDON, M. LAVITOLA, Mme MARCHAND, Mme DUVERNEUIL, Mme MASSOUBRE-MAREILAUD, Mme REYS, M. VADILLO, M. PERIER

POUVOIR(S) :

M. BUFFIERE donne pouvoir à M. DENIS
M. COLBAC donne pouvoir à Mme SALOMON
M. DOBBELS donne pouvoir à M. NARDOU
M. LEGAY donne pouvoir à M. GEORGIADIS
M. DUCENE donne pouvoir à M. CHANTEGREIL
M. MALLET donne pouvoir à M. NOYER
Mme TOURNIER donne pouvoir à M. LECOMTE
Mme ARNAUD donne pouvoir à Mme LABAILS
M. PARVAUD donne pouvoir à M. MARTY
M. FALLOUS donne pouvoir à M. MOISSAT
M. GUILLEMOT donne pouvoir à M. CIPIERRE
Mme SARLANDE donne pouvoir à Mme KERGOAT
M. LAGUIONIE donne pouvoir à M. LE MAO
Mme FRANCESINI donne pouvoir à M. BOURGEOIS
Mme CHERBERO donne pouvoir à M. MARSAC

DEMANDE D'EXEMPTION DE BASSILLAC-ET-AUBEROCHE DES OBLIGATIONS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ISSUES DE LA LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAIN (2025)

Vu le code général des collectivités territoriales.

Considérant que la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) dans son article 55 fixe à certaines communes l'obligation de disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux (LLS) par rapport à leur parc de résidences principales. L'exemption à ces obligations avait été demandée et accordée en 2023 pour Bassillac-et-Auberoche pour une période triennale allant de 2023 à 2025.

Que la Loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration (loi 3DS), et notamment le décret n°2023-107 du 17 février 2023, font évoluer certaines dispositions d'application de ces obligations et ouvrent des possibilités d'exemption à l'article 55 de la loi SRU.

Demande d'exemption pour la commune de Bassillac-et-Auberoche

Considérant que le décret de 2023 adapte certains textes relatifs aux mesures d'exemption aux nouvelles dispositions législatives, précise les notions d'isolement et de difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois, ainsi que les indicateurs qui permettent d'apprécier la faible attractivité en résultant. L'exemption doit être demandée par l'EPCI dont les communes sont membres. L'article R 302-14-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) explique qu'une exemption aux obligations de production de logement social est possible, dans certaines conditions : *« Chaque établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre identifie en son sein ou en dehors de son territoire, au regard des aires d'attraction établies par l'Institut national de statistiques et d'études économiques, les pôles de centralité, entendus comme la ou les communes agglomérées qui concentrent l'essentiel de l'activité, des emplois ou des services du bassin de vie dont elles sont le cœur.*

Que la situation d'isolement et les difficultés d'accès d'une commune aux bassins de vie et d'emplois environnants sont établies au vu des temps de transport nécessaires pour atteindre, depuis cette commune, l'un des pôles de centralité définis à l'alinéa précédent. Ces temps de transport sont appréciés en tenant compte, notamment, des services de transports en commun.

Que la faible attractivité d'une commune résultant de son isolement ou de ses difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants est appréciée au regard des indicateurs suivants :

- 1/ **Le taux d'évolution de la population** sur une période de cinq ans, calculé à partir de la population municipale, au sens de l'article R. 2151-1 du code général des collectivités territoriales ;
- 2/ **Le taux de tension sur le logement locatif social**, tel que défini au 2o du III de l'article L. 302-5 ;
- 3/ **Le taux de vacance structurelle**, entendu comme le nombre de logements du parc privé vacants depuis deux ans ou plus dans une commune, rapporté au nombre de logements du parc privé dans la commune ;
- 4/ **Le dynamisme de la construction**, apprécié en fonction de la moyenne des logements autorisés pour 1000 habitants de la commune au cours, au minimum, des trois dernières années ;
- 5 / **L'indice de concentration de l'emploi**, entendu comme le nombre total d'emplois proposés sur un territoire par rapport au nombre d'actifs occupés qui y résident.

L'établissement public de coopération intercommunale à représentant de l'Etat dans le département la liste des pôles de ce alinéa qu'il a identifiés et les éléments qu'il a retenus pour le faire et, par une décision motivée, la liste des communes proposées à l'exemption (...) ».

Qu'il est demandé de motiver la demande d'exemption en s'appuyant a minima sur 2 des 5 critères listés ci-dessus.

Que le dossier complet de demande d'exemption est annexé à la présente délibération.

Considérant qu'en 2017, la commune nouvelle de Bassillac-et-Auberoche, issue de la fusion de 6 communes à caractéristiques rurales.

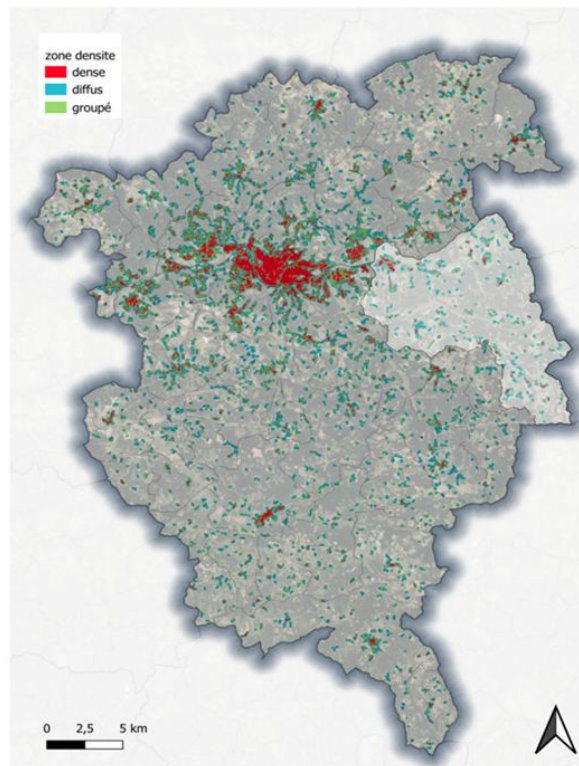


Qu'elle compte 4 365 habitants pour une superficie de 103,26 km carré soit une densité de 42 habitants par kilomètres carré, contre 105 pour l'agglomération.

Que la carte montre bien la position de deuxième couronne de la commune vis-à-vis du centre urbain de Périgueux en rouge, notamment dans sa partie orientale.

Situation géographique de la commune de Bassillac et Auberoche

sur le territoire du Grand Périgueux



Source : service mission connaissance des territoires – DDT

Que comme le montre la carte de l'agglomération et les photos satellites suivantes, Bassillac-et-Auberoche est caractérisée par des petits hameaux très ruraux et, de fait, ne peut appartenir à l'unité urbaine ou agglomération de Périgueux compte-tenu de la discontinuité du bâti.

Densité et consommation foncière du territoire de Bassillac-et-Auberoche



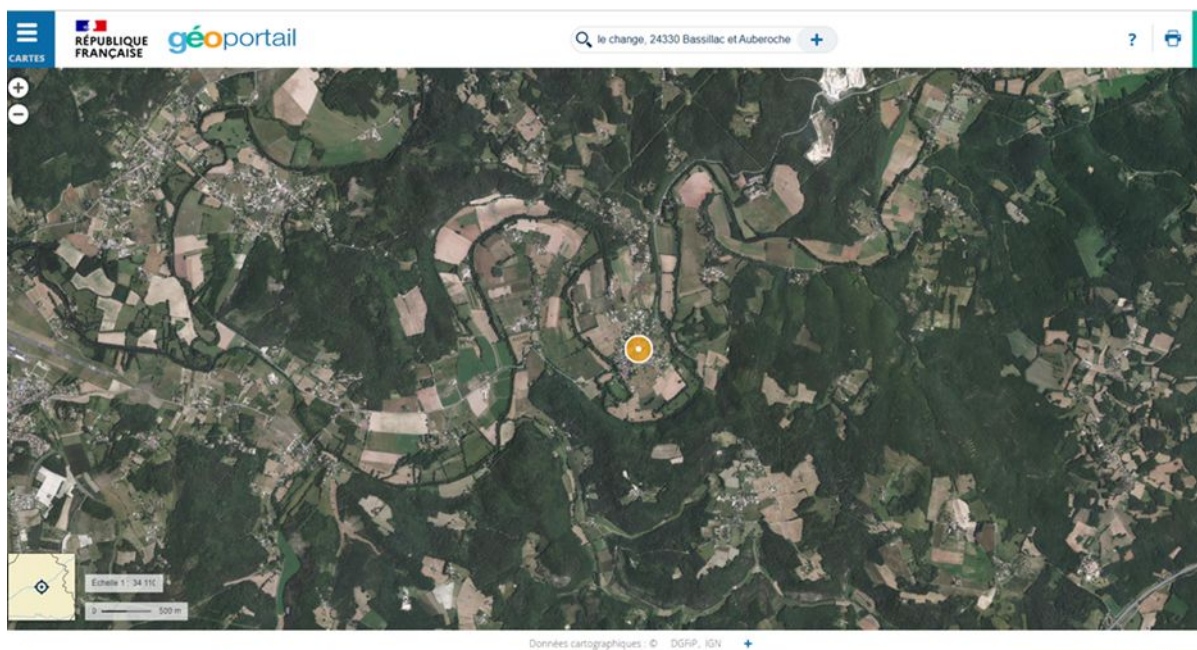
Source : service mission connaissance des territoires - DDT

Que ce constat est d'autant plus frappant au regard des photos satellites de chacune des six « anciennes » communes composant la commune de nouvelle de Bassillac-et-Auberoche

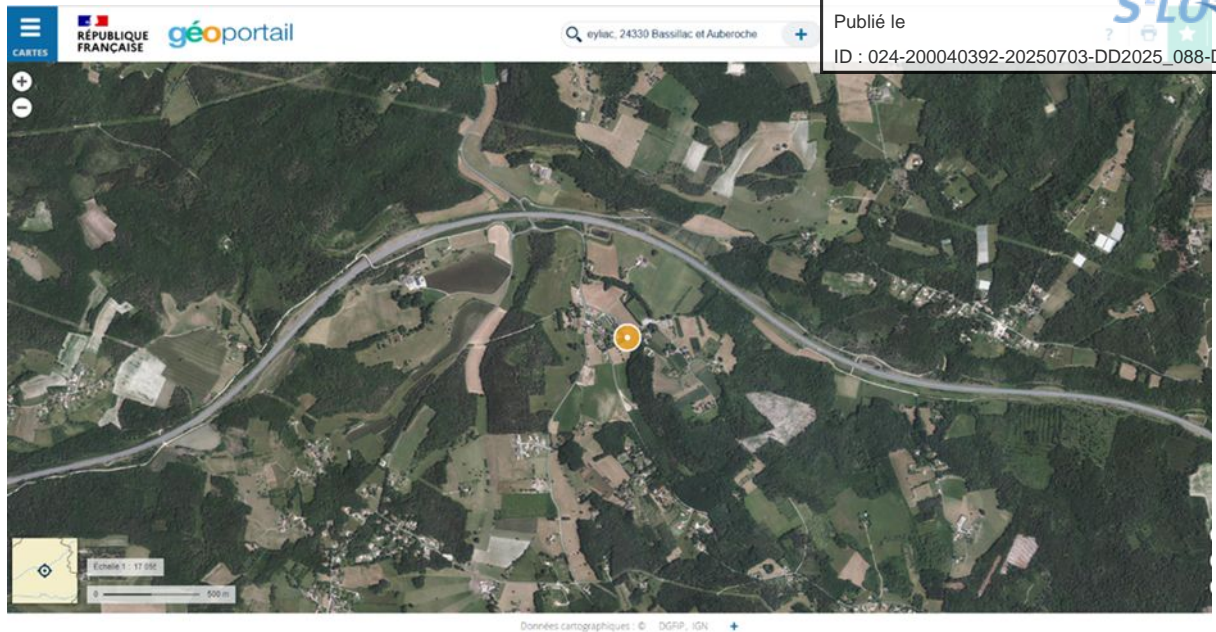
Bourg de Bassillac :



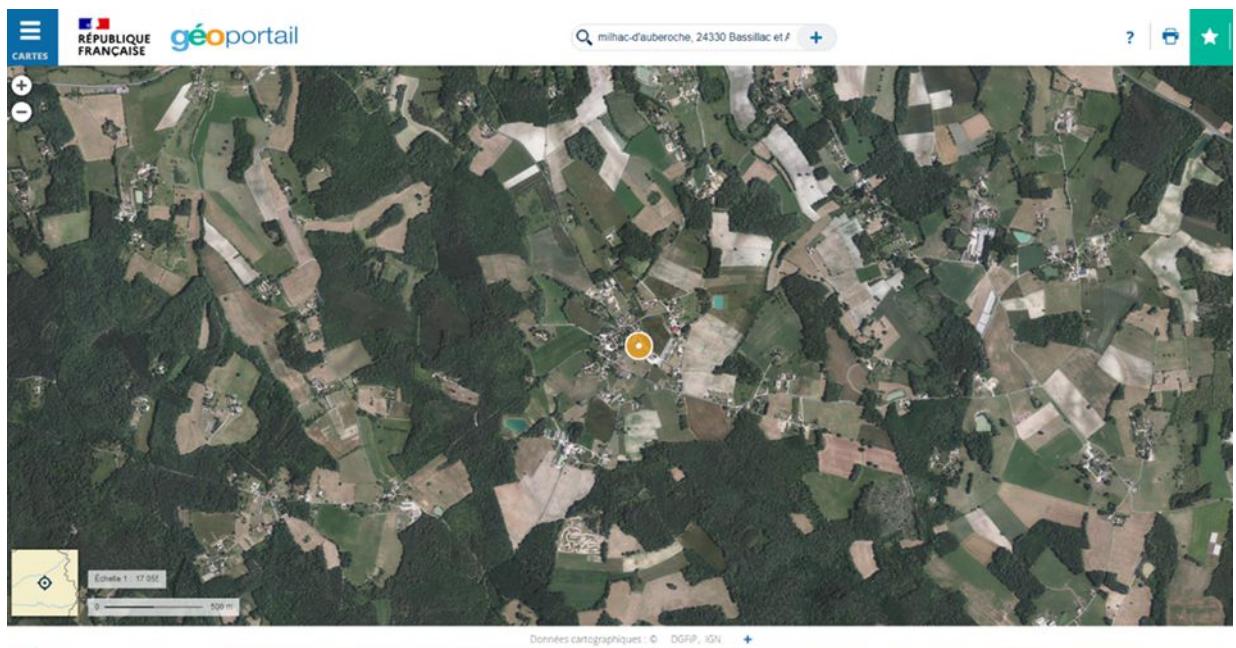
Bourg du Change :



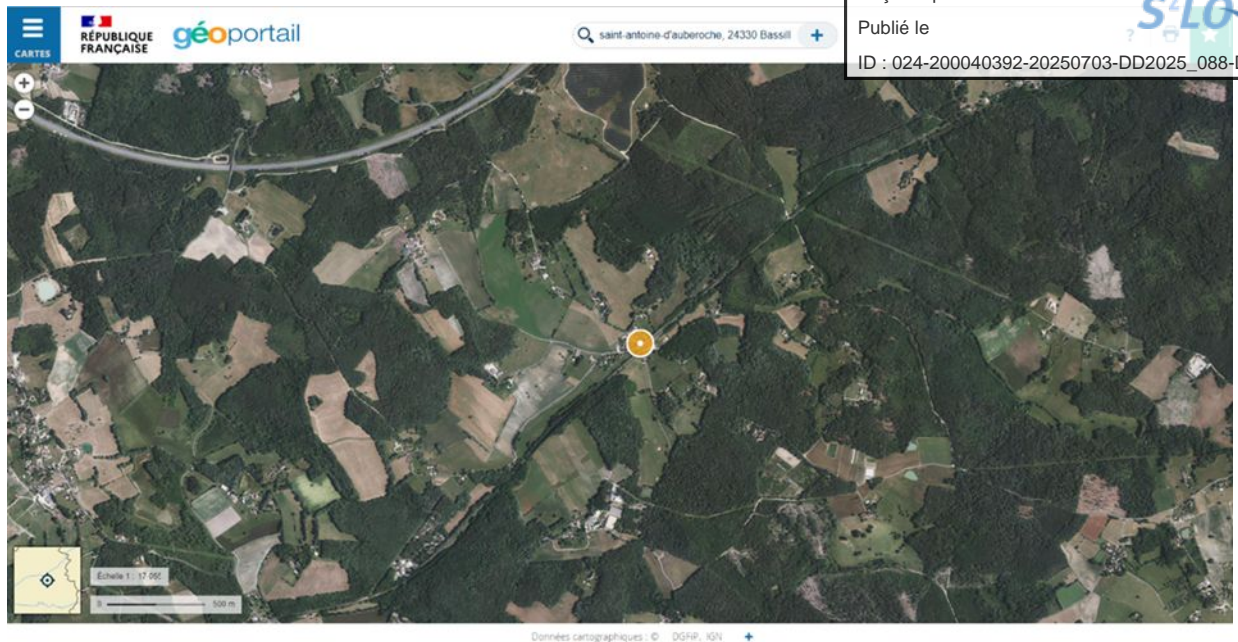
Bourg d'Eylac :



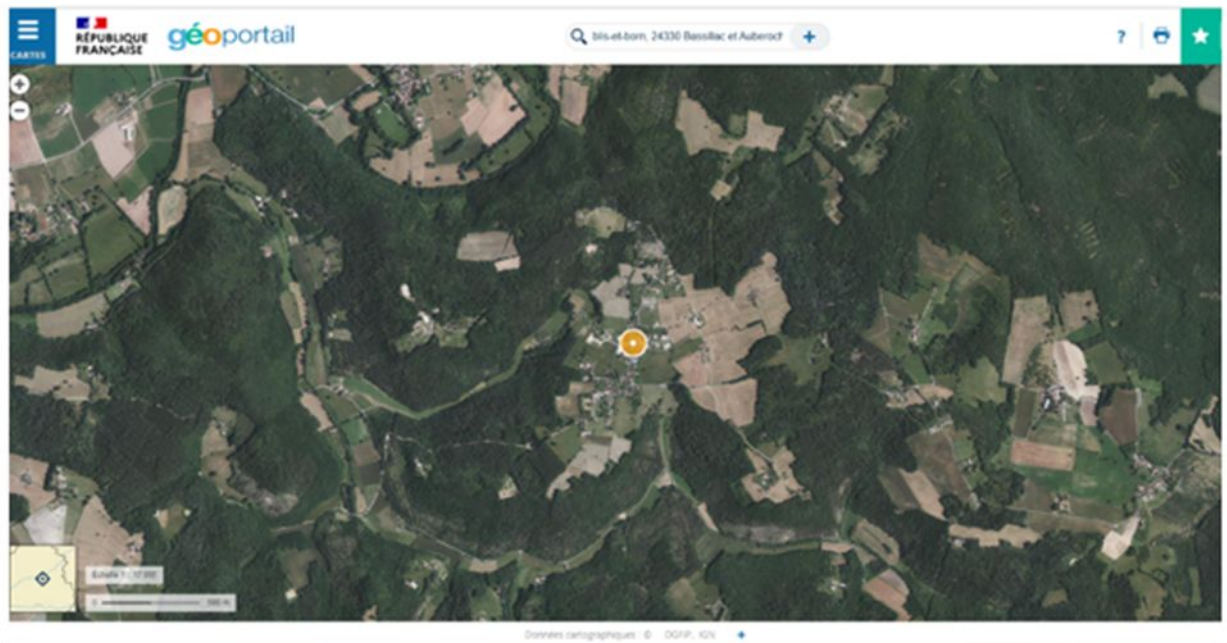
Bourg de Milhac d'Auberoche :



Bourg de Saint Antoine d'Auberoche :



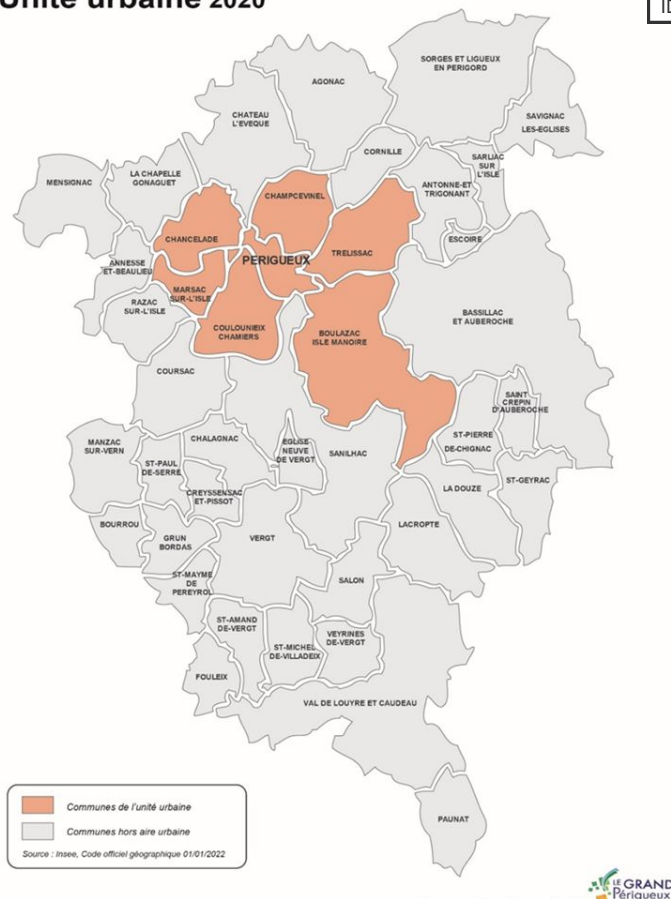
Bourg de Blis et Born :



Que Bassillac-et-Auberoche est donc une commune rurale, car elle fait partie des communes peu ou très peu denses, au sens de la grille communale de densité de l'Insee

Considérant que l'Insee ne considère pas Bassillac-et-Auberoche comme faisant partie de l'unité urbaine de l'agglomération du Grand Périgueux mais comme une commune rurale du département de la Dordogne :

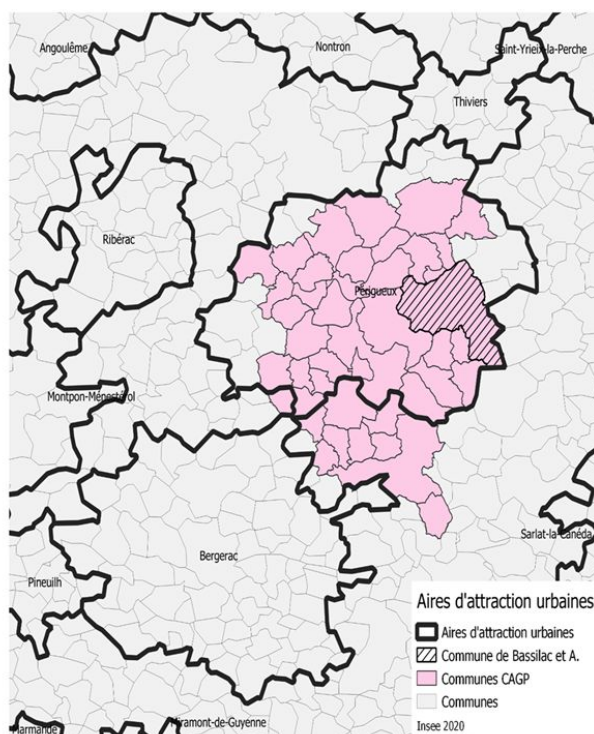
Communauté d'agglomération du Grand Périgueux
Unité urbaine 2020



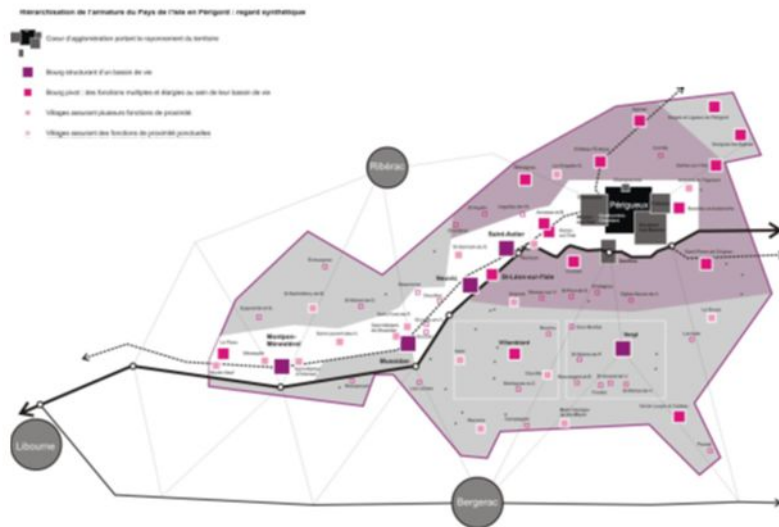
Envoyé en préfecture le 31/07/2025
Reçu en préfecture le 31/07/2025
Publié le
ID : 024-200040392-20250703-DD2025_088-DE

(carte inchangée à ce jour)

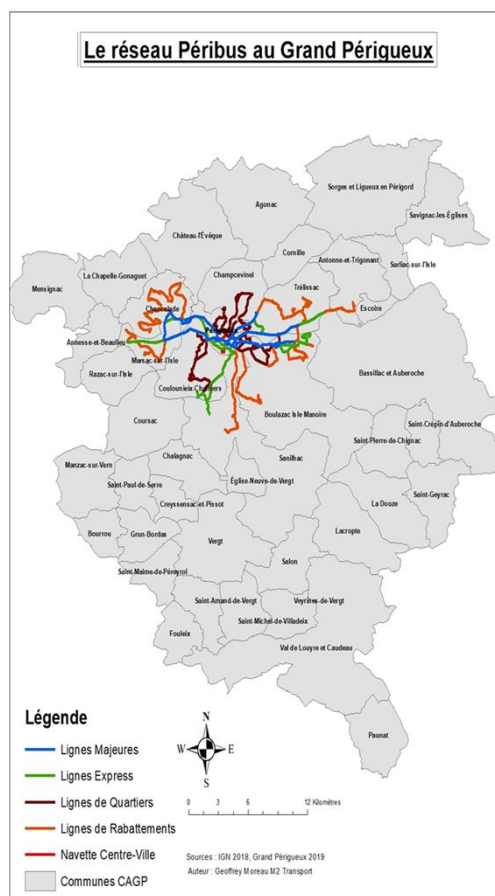
Que même si Bassillac-et-Auberoche ne fait pas partie de l'aire urbaine, l'Insee considère toutefois qu'elle fait partie de l'aire d'attraction de Périgueux.



Qu'enfin, au regard du SCOT approuvé en décembre 2022, la commune de Bassillac-et-Auberoche est située hors du cœur d'agglomération. La commune est catégorisée comme « bourg pivot » du fait de sa fusion de 6 communes.



Considérant que comme le démontre le plan du réseau de transport en commun de l'agglomération Péribus, la commune nouvelle de Bassillac-et-Auberoche n'est absolument pas desservie par les transports publics urbains.



Considérant que les temps de transports pour relier Périgueux, principale ville de l'agglomération, sont estimés entre 20 et 35 minutes en voiture sans trafic dense. Le temps de trajet aller-retour est donc de 40 à 50 minutes hors « heures de pointe ». Cela dépend fortement du lieu de départ (Bassillac-et-Auberoche étant issue de la fusion de 6 communes, plusieurs bourgs peuvent être le point de départ).

Que des « heures de pointe » le matin et le soir peuvent amener à rallier les pôles de centralité (zones d'emploi et zones commerciales de Périgueux) :

- à l'ouest : Marsac sur l'Isle et Chancelade
- au centre : Périgueux
- à l'est : Trélissac et Boulazac Isle Manoire

Tableau récapitulatif – temps de trajets – heures de pointe vers les pôles de centralité de l'agglomération du Grand Périgueux (aller-retour) pour le temps de trajet domicile -travail ou zones commerciales attractives

Temps de trajet kilométrage	Périgueux	Marsac sur l'Isle	Chancelade	Boulazac Isle Manoire	Trélissac
<u>Bassillac</u>	44-70 mn 18,6 kms	56-100 mn 32,6 kms	52-90 mn 29 kms	14-20 mn 8,6 kms	16-20 mn 9,2 kms
<u>Eylac</u>	44-70 mn 40 kms	60 -100 mn 54 kms	60 – 100 mn 51,8 kms	24-32 mn 17,6 kms	24-32 mn 21,4 kms
St Antoine d'Auberoche	56-70 mn 53,8 kms	70-100 mn 58,8 kms	70-110 mn 58,2 kms	40-48 mn 30,6 kms	48-56 mn 40 kms
Le Change	44-70 mn 33,8 kms	60-90 mn 49,4 kms	60-100 mn 43,4 kms	24-32 mn 31,4 kms	28-36 mn 23 kms
<u>Milhac d'Auberoche</u>	52-70 mn 53,8 kms	56-80 mn 59,4 kms	60-90 mn 58,2 kms	36-44 mn 30,6 kms	44-56 mn 42 kms
<u>Blis et Born</u>	52-80 mn 20,8 kms	70-100 mn 54,6 kms	70-90 mn 57,8 kms	32-40 mn 35,8 kms	32-40 mn 30,2 kms

Qu'il est à noter des situations très hétérogènes en fonction du lieu de résidence sur le territoire étendu de cette commune. On constate que les temps de trajet pour relier Périgueux et revenir depuis Bassillac-et-Auberoche sont bien supérieurs à la moyenne nationale (Cf. Observatoire l'Observatoire des Territoires, et plus particulièrement la fiche 9 « Se déplacer au quotidien : enjeux spatiaux, enjeux sociaux »).

Considérant que la croissance démographique est négative et bien inférieure à celle de l'agglomération

	Population municipale au 1er janvier 2022 (population en vigueur au 1er janv. 2025)	Population municipale au 1er janvier 2017 (population en vigueur au 1er janv. 2020)	Evolution de la population
Bassillac-et-Auberoche	4 365	4 498	-3,00 %
CA le Grand Périgueux	104 933	103 576	1,03 %

Qu'alors que la croissance démographique est positive sur l'agglomération, la commune de Bassillac-et-Auberoche perd, elle, des habitants entre 2022 et 2025 : cela tend à démontrer la dépréciation d'attractivité de la commune.

Insee 2021 au 01/01/2025	Indice de concentration de l'emploi
Bassillac-et-Auberoche	29,3
CA le Grand Périgueux	110.6

Que l'indice de concentration d'emplois est faible sur la commune de Bassillac-et-Auberoche.

Qu'il est près de 4 fois inférieur à celui de l'agglomération.

Considérant qu'avec 2 075 résidences principales au 1er janvier 2024, Bassillac-et-Auberoche devrait avoir, au regard des obligations SRU à 20%, 415 logements sociaux, soit 16 fois plus que la demande de logement social sur la commune ou, formulé autrement, 16 logements sociaux pour 1 ménage demandeur.

	Nombre de demandes (hors mutation) en stock au 01/01/2021	Nombre de demandes (hors mutation) en stock au 01/06/2025
Bassillac-et-Auberoche	11	26
Grand Périgueux	1 587	3272

Que les 26 demandes de logement social (hors mutation) sur Bassillac-et-Auberoche représentent 0.8 % des demandes de logement social hors mutation sur le Grand Périgueux (en 2021, le chiffre était de 0,7%).

Qu'il en découle bien un risque avéré de déséquilibre, avec notamment :

- une sur-offre par rapport à la demande,
- l'augmentation de la vacance dans les parcs privés et publics les moins attractifs, alors même que l'agglomération a défini la lutte contre la vacance comme une de ses priorités de sa politique de l'Habitat
- un risque de ghettoïsation des quartiers les moins attractifs alors que, parallèlement, l'agglomération porte ses efforts sur leur renouvellement urbain qui sera « concurrencé » par cette offre nouvelle,
- un étalement urbain majeur qui va à l'encontre des lois Grenelle et des orientations du PLUi et du SCOT,

- un risque de précarisation accentuée des locataires qui s'emploient loin des services, emplois et de la desserte des transports en communs.

Que pour autant, la commune s'est engagée, via le programme local de l'habitat durable (PLHD) du Grand Périgueux adopté fin 2017, à construire 55 logements sociaux, dont 43 logements locatifs sociaux, montrant ainsi sa volonté de participer à la mixité sociale sur le territoire.

Considérant que des engagements de la commune, 24 logements sociaux ont été livrés en 2023. Si les demandes en stock de la précédente période (2019 et 2021, soit 18 demandes) ont été couvertes avec cette seule opération, la mise en service de nouveaux logements locatifs sociaux contribue également à générer de nouvelles sollicitations et à augmenter le nombre de résidences principales, modérant ainsi les efforts engagés.

Que pour autant, la commune de Bassillac et Auberoche, en 1ère intention, n'est pas sollicitée par les demandeurs de logements sociaux

Que parallèlement, des conventionnements sont en cours avec deux structures (EHPAD et Foyer pour personnes handicapées) pour qu'elles puissent conventionner leurs logements et ainsi produire un équivalent logements de 86 logements sociaux supplémentaires. Ces logements seront intégrés à l'inventaire annuel au 1er janvier 2026.

Considérant qu'à ce jour, la commune de Bassillac-et-Auberoche comptera alors 146 logements sociaux, allant au-delà des préconisations du PLH et s'inscrivant bien dans une dynamique volontariste en matière de logement social (avec une progression de +74 % entre l'inventaire au 1er janvier 2023 et les perspectives au 1er janvier 2026) et dans l'esprit de la loi SRU en termes d'équilibre et de mixité sociale.

Qu'enfin, la commune de Bassillac et Auberoche maintient les contacts avec différents partenaires pour faire avancer ses projets (par exemple, sur l'OAP La Métairie, 78 logements envisagés) et envisage de vendre des biens pour créer une réserve foncière.

Qu'une forte attention est portée pour garantir un équilibre du territoire extrêmement rural de cette commune. L'enjeu n'est donc pas la volonté ou non de construire mais réellement d'adapter quantitativement et qualitativement la production, en la localisant dans les zones proches des axes de transport et de l'emploi.


Qu'au regard des deux indicateurs retenus (le taux d'évolution de la population ; l'indice de concentration de l'emploi), la faible attractivité de la commune de Bassillac-et-Auberoche permet de solliciter une exemption pour cette commune.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE , APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :

Envoyé en préfecture le 31/07/2025
Reçu en préfecture le 31/07/2025
Publié le
ID : 024-200040392-20250703-DD2025_088-DE

- Décide, compte tenu des éléments développés ci avant et en annexe de la présente délibération, que les obligations de production de 20% de logements sociaux sont disproportionnées compte-tenu de la faible attractivité de la commune de Bassillac-et-Auberoche. Ce constat amène la communauté d'Agglomération du Grand Périgueux, à demander l'exemption de ces obligations pour la commune de Bassillac-et-Auberoche ;
- Autorise le président à signer tout document afférent à cette demande d'exemption.

Adoptée à l'unanimité.

Délibération publiée le 31/07/2025	Pour extrait conforme
Délibération certifiée exécutoire à compter du 31/07/2025	Périgueux, le 31/07/2025
Le secrétaire de séance Christian LECOMTE 	Le Président Jacques AUZOU 