

DELIBERATION DD2025_089

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 SANILHAC 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 SANILHAC 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 2019 pour Sanilhac pour une période triennale allant de 2020 à 2022.

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.

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.

Que l'exemption doit être demandée par l'EPCI dont les communes sont membres.

Que 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.

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.

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 représentativité propre transmet au 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.

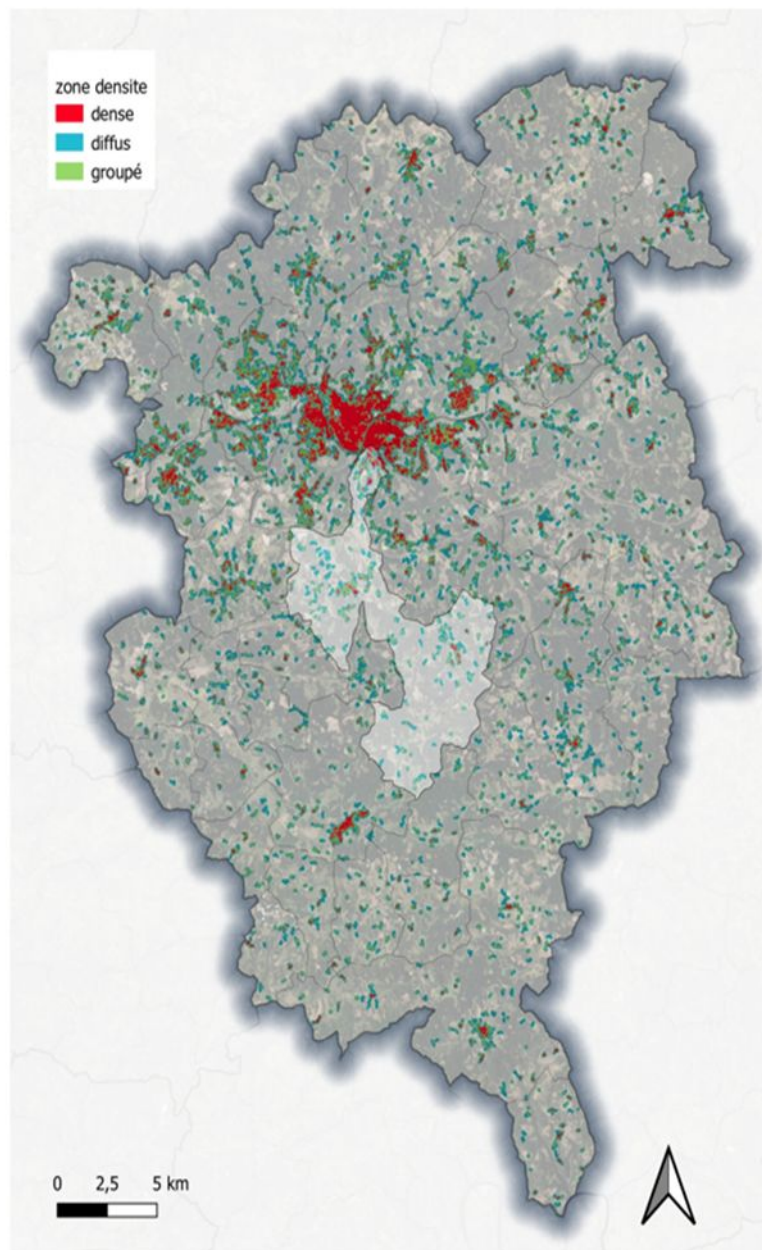
Considérant que la commune nouvelle de Sanilhac est issue de la fusion au 1er janvier 2017 des communes de Breuilh, Marsaneix et Notre Dame de Sanilhac, trois communes à caractéristiques rurales dont aucune ne pouvait, à elle seule, être soumise à cette disposition.



Qu'elle compte 4 665 habitants (source : Insee 2023 hors population comptée à part) pour une superficie de 59,9 km carré soit une densité de 77 habitants par kilomètres carré, contre 105 pour l'agglomération (Insee 2019 mis à jour 2022).

Que comme le montre la carte de l'agglomération et les photos satellites suivantes, Sanilhac se singularise par une concentration de la population sur l'ancienne commune de Notre Dame de Sanilhac, plus proche de la ville centre de de l'agglomération qu'est Périgueux.

Situation de la commune nouvelle sur le territoire du Grand Périgueux



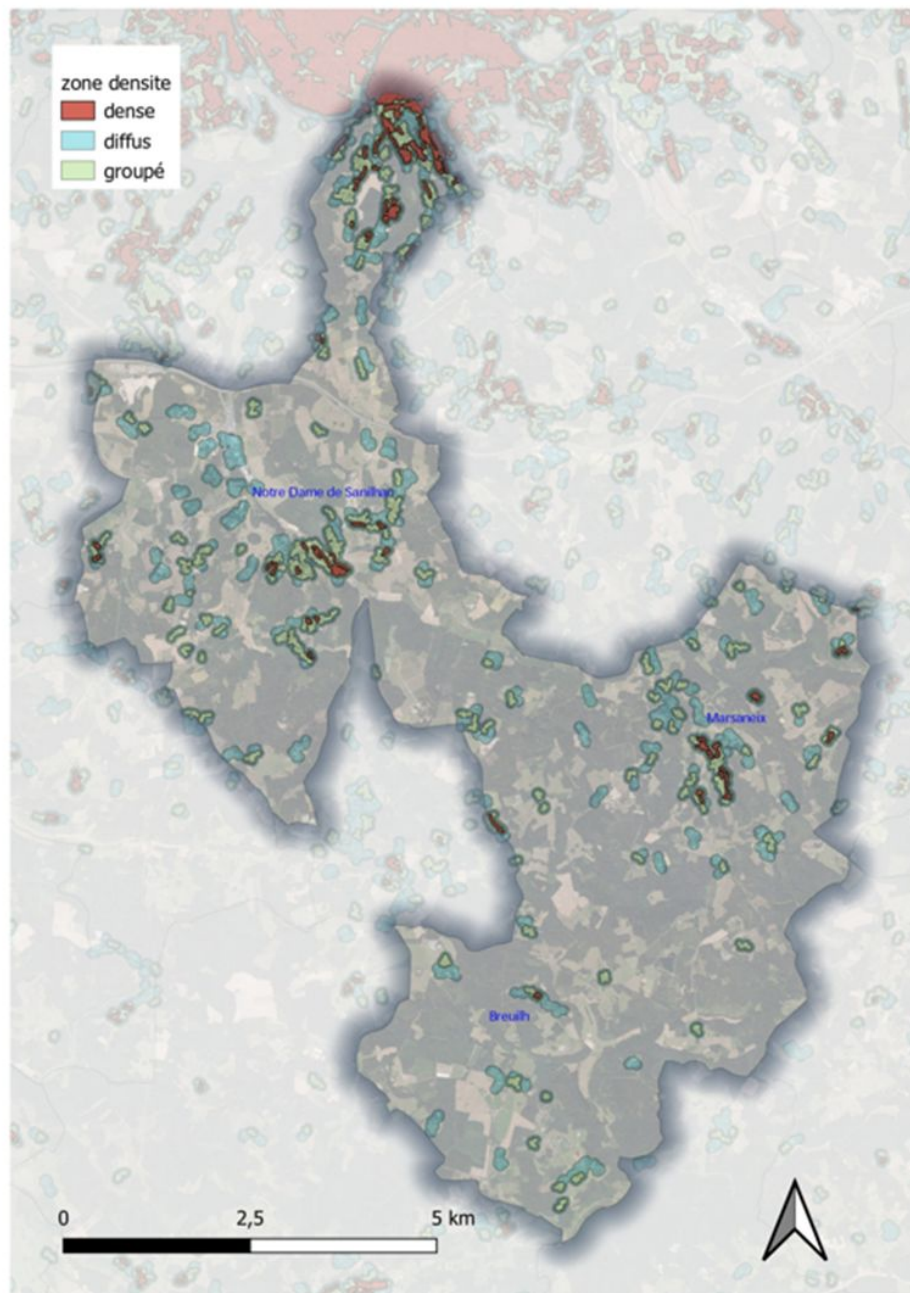
Source : mission connaissance des Territoires - DDT

Que la carte montre bien la position de deuxième couronne de la commune vis-à-vis du centre urbain de Périgueux, limitrophe au nord de la commune. Elle illustre la distance des anciennes communes de Breuilh et de Marsaneix, mais aussi du sud de l'ancienne commune de Notre Dame de Sanilhac, de l'activité économique de l'agglomération.

Que le reste de la commune nouvelle 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

Le territoire de Sanilhac et ses communes déléguées



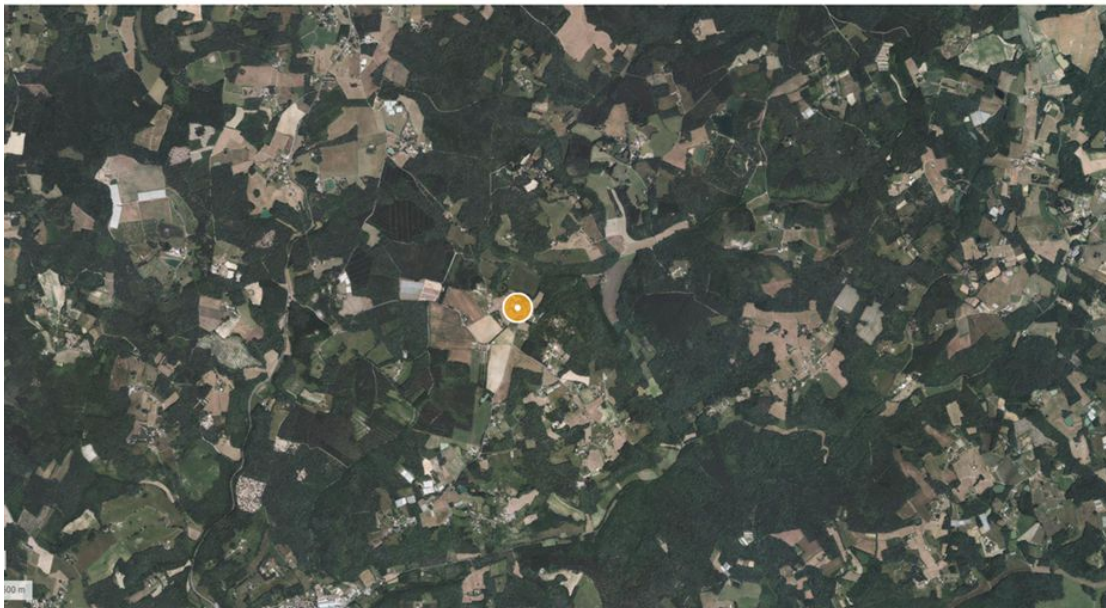
Source : mission connaissance des Territoires - DDTJ

Considérant que ce constat est d'autant plus frappant au regard des photos satellites de chacune des trois « anciennes » communes composant la commune nouvelle de Sanilhac.

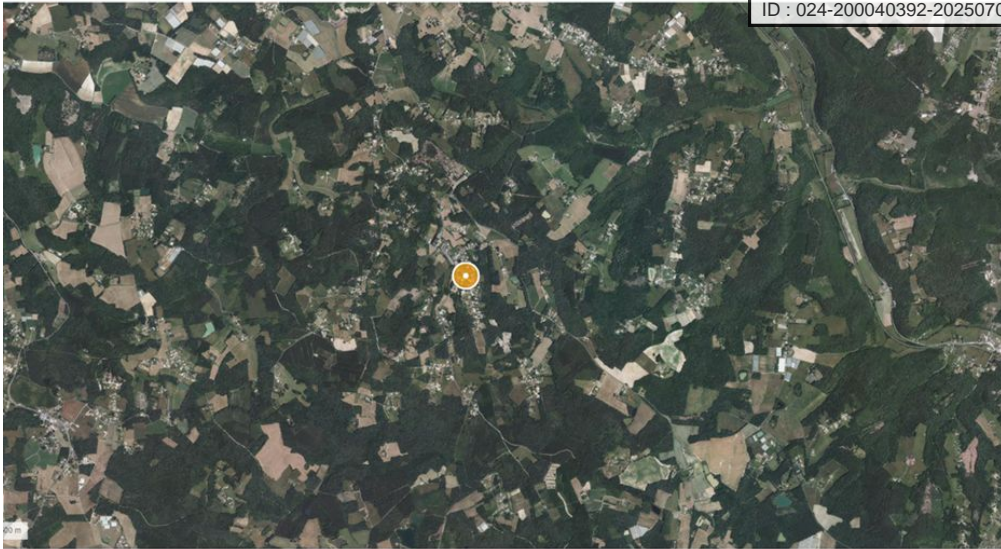
Bourg de Sanilhac:



Bourg de Breuilh:



Bourg de Marsaneix :



Données cartographiques : © DGPR, IGN

Considérant que Sanilhac 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.

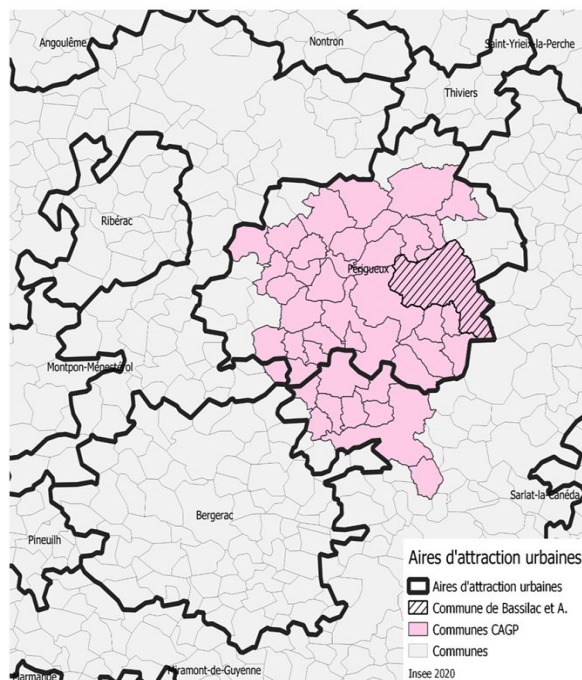
Que la commune est située hors de l'unité urbaine de Périgueux.

Que l'Insee ne considère pas Sanilhac comme faisant partie de l'unité urbaine de l'agglomération du Grand Périgueux mais comme commune rurale du département de la Dordogne (source INSEE : Base des unités urbaines 2020 -mars 2024).

Communauté d'agglomération du Grand Périgueux
Unité urbaine 2020

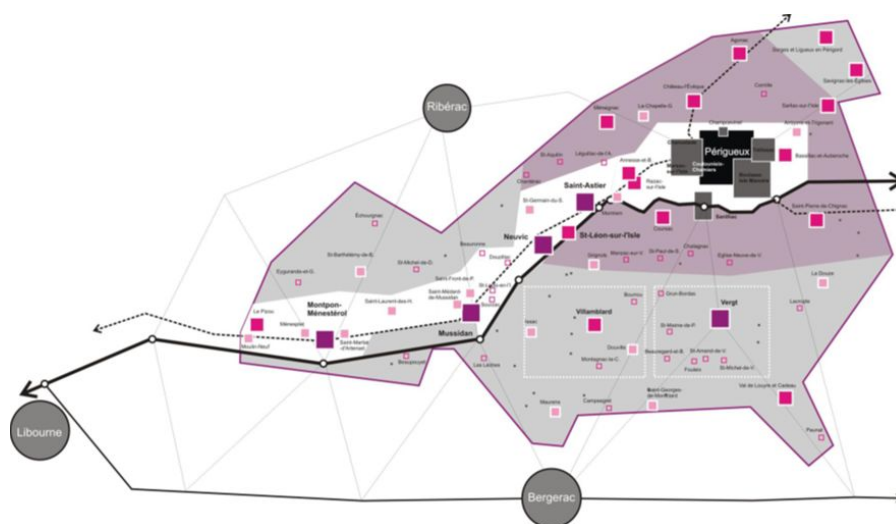


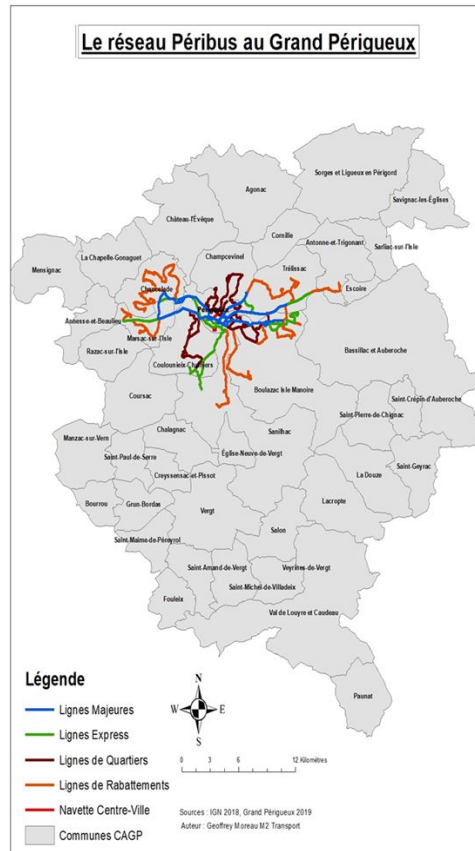
(carte inchangée à ce jour)



Que même si Sanilhac ne fait pas partie de l'aire urbaine, l'Insee considère toutefois que la commune fait partie de l'aire d'attraction de Périgueux.

Qu'enfin, au regard du SCOT approuvé en décembre 2022, la commune de Sanilhac est proche du cœur d'agglomération, de par sa proximité au nord de la commune.





Considérant que comme le démontre le plan du réseau de transport en commun de l'agglomération « Péribus », la commune nouvelle de Sanilhac n'est pas desservie dans son entièreté par les transports publics urbains. Cela signifie qu'il n'y a aucune desserte de transport en commun pour les habitants des bourgs de Breuih, de Marsaneix et du sud de l'ancienne commune de Notre Dame de Sanilhac.

Que seule une partie de l'ancienne commune de Notre Dame de Sanilhac, dans sa partie la plus proche de Périgueux, est desservie par les transports urbains avec la ligne E6 et E7 et la ligne de rabattement R10. La fréquence des transports en commun est néanmoins très « limitée » avec 4 bus le matin, (entre 7 h et 8h30), 2 le midi et 3 bus le soir (entre 16h30 et 18h30).

Que les ménages n'ont donc pratiquement aucun moyen de se déplacer en transports en commun en journée. Par ailleurs, il n'y a aucun bus le week-end, y compris le samedi. La ligne R10 ne fonctionne pas non plus lors des vacances scolaires.

Que les temps de transport en voiture pour relier Périgueux, principale ville de l'agglomération, sont estimés entre 15 et 27minutes en voiture sans trafic dense. Le temps de trajet aller-retour est donc de 30 à 50 minutes hors « heures de pointe ». Cela dépend fortement du lieu de départ (Sanilhac étant issue de la fusion de 3 communes, plusieurs bourgs peuvent être le point de départ)

Que les « heures de pointe » le matin et le soir peuvent amener à doubler le temps de trajet pour rallier les pôles de centralité (zones d'emploi et zones commerciales attractives de l'agglomération de Périgueux) :

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

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

	Périgueux	Marsac sur l'Isle	Chancelade	Trélissac	Boulazac Isle Manoire
Notre Dame de Sanilhac	28-48 mn 19,5 kms	28-40 mn 24 kms	36-48mn 26 kms	40-52 mn 27,8 kms	32-56 mn 19 kms
Marsaneix	48-80mn 34,2 kms	44-56 mn 36 kms	48-70 mn 40 kms	44-52 mn 30 kms	32-40 mn 32 kms
Breuil	48-60 mn 38 kms	48-56 mn 42 kms	52-80 mn 45 kms	56-70 mn 45 kms	48-52 mn 40 kms

Qu'on constate que les temps de trajet pour relier Périgueux et revenir depuis Sanilhac 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 le nombre de logements autorisés pour la commune est de 3,25 pour 1000 habitants. Il s'agit du niveau le plus faible sur l'agglomération (3 fois inférieur au niveau médian)

Nbre de logements autorisés pour 1000 Habitants	
Sanilhac	3,25
Agglo (moyenne)	8,84

Le plus faible : 3,25 (Sanilhac)

Le plus haut :18,84 (Chancelade)

Que ces chiffres démontrent une faible disponibilité du foncier sur un territoire excentré des pôles de centralité et des bassins d'emploi les plus attractifs de l'agglomération. Les caractéristiques et contraintes de ce foncier ralentissent également les efforts de la commune.

- territoire à majorité rurale,
- zones naturelles importantes, ZN,
- commune fortement vallonnée impactant les coûts de construction.

Qu'ainsi, à titre d'exemple, on peut citer un projet de 66 logements sociaux agréés en 2021, qui, en raison des caractéristiques de pente du foncier est abandonné (coût de construction, d'accès et de réseau trop élevés).

Considérant que l'indice de concentration d'emploi est faible sur la commune de Sanilhac, la différence est marquée avec les autres communes du territoire du Grand Périgueux et du dispositif SRU.

Qu'en effet, sur l'agglomération du Grand Périgueux, l'indice de concentration de l'emploi est jusqu'à 6 fois supérieur à celui de Sanilhac.

	Indice de concentration de l'emploi
Sanilhac	59
CA le Grand Périgueux *	110

Considérant qu'avec 2 092 résidences principales au 1er janvier 2024, Sanilhac devrait avoir 419 logements sociaux au regard des obligations SRU à 20 %, soit près de 5 fois plus que la demande de logement social sur la commune ou, formulé autrement, 5 logements sociaux pour 1 ménage demandeur.

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 des 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 serait ainsi « concurrencé » par cette offre nouvelle,
- un étalement urbain majeur qui va à l'encontre des lois Grenelle et des orientations de notre futur PLUi,
- un risque de précarisation accentuée des locataires qui seraient logés loin des services, emplois et de la desserte des transports en communs.

Que compte-tenu de ces éléments, la commune s'est engagée, via le programme local de l'habitat durable (PLH) du Grand Périgueux adopté fin 2017, à construire 62 logements sociaux, dont 56 logements locatifs sociaux, montrant ainsi sa volonté de participer à la mixité sociale sur le territoire.

Que 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.

Considérant que la commune agit sur les freins qu'elle rencontre, notamment :

- rendre la commune attractive pour les entreprises pour favoriser sur la commune de résidence. En effet, l'Insee a ainsi établi que cette commune travaillait sur une autre commune de l'agglomération, les trajets domicile-travail sont à 94 % réalisés en véhicule individuel. La commune cherche donc à mobiliser des terrains à vocation économique. Depuis 2020, plusieurs possibilités ont pu être identifiées mais malgré de multiples échanges, pas 1m² n'a pu être acquis dans ce but. Les négociations sont toujours en cours.
- mobiliser du foncier pour le logement social : la commune récupère une zone de 30 hectares dont 12 hectares seront rendus constructibles pour plusieurs projets dont 1 lotissement 96 logements sociaux et libres. Presque 20 hectares seront rendus à la nature et à la préservation du caractère rural de la commune.

Que par ailleurs, en termes de production de logements sociaux, on peut noter que la commune est passée de 125 logements sociaux au 01/01/2017 à 137 logements (dont 3 communaux) au 01/01/2024 soit une augmentation de 10%.

Pour exemple :

- En 2024, 20 logements sociaux ont été livrés au bourg de Notre Dame de Sanilhac.
- En 2025, 8 logements seront livrés à Marsaneix et 4 supplémentaires à Notre Dame de Sanilhac (Les Côteaux – La Chaussenie).

Que les projets suivants sont en attente d'agrément :

- 28 logements sociaux en VEFA à la Guillaumie (2026)
- 90 logements sociaux à Prompsault (2028)

Considérant que les actions de la commune s'inscrivent donc dans une volonté de réussir à produire du logement social adapté aux besoins (fort vieillissement de la population) et au bon endroit pour permettre de vivre et travailler à Sanilhac.

Que l'obtention de l'exemption est perçue par la commune et par la communauté d'agglomération comme une période nécessaire pour aménager le territoire de façon équilibrée et pour mener des actions transversales nécessaires à la bonne intégration de projets de logements locatifs sociaux.

Par exemple :


- ouverture d'une maison de santé pluridisciplinaire et d'un local pour accueillir des médecins à la retraite, en prévision du futur lotissement
- échanges partenariaux pour faciliter l'implantation économique : résoudre les problèmes d'accès réseaux routiers pour les transports poids lourds, d'achat de terrain à vocation économique...

Qu'au regard des deux indicateurs retenus (le dynamisme de la construction ; l'indice de concentration de l'emploi), la faible attractivité de la commune de Sanilhac permet de solliciter une exemption pour cette commune.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE , APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :

- 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 Sanilhac. Ce constat amène la communauté d'Agglomération du Grand Périgueux, à demander l'exemption de ces obligations pour la commune de Sanilhac,
- 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 