

**REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE**

**COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION PERIGOURDINE  
1 bd Lakanal – BP 9033  
24019 - PERIGUEUX**

**DD051-2011**

**DELIBERATION**

**DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

Nombre de membres du conseil  
en exercice : 50  
Présents : 37  
Votants : 45  
Dont 8 pouvoirs

Date de convocation du Conseil de la  
Communauté d'Agglomération  
Le 22 avril 2011

**Le 29 avril 2011**

Le CONSEIL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de  
Monsieur Claude BÉRIT-DÉBAT

**OBJET : OUTIL FINANCIER POUR LE LOGEMENT SOCIAL : SOUTIEN A L'AMELIORATION  
DE L'EFFICACITE ENERGETIQUE DU LOGEMENT**

M. BERIT-DEBAT, Président

Mmes SIMEON, DOAT, LABAILS, MOULENES, PATRIAT, TYTGAT, PLAN.

MM. LE MAO, LECOMTE, FRESSINGEAS, LE PAPE, DAUGIERAS, ROUSSARIE, BARBARY, DASSEUX, PEYROUNY,  
ROCHE, GEOFFROY, RIGAUD, CHASTENET, LARENAUDIE, ROY, MOYRAND, BOURGEOIS, GERAUD, LE VACON,  
MOUTTAWAKKIL, NASSEYS, MATELAT, COLBAC, GEORGIADES, THOMAS.

ABSENTS :

Mmes DE PISCHOF, BELOMBO, BOUSSARIE, MARCHAND, NOUGUEZ, ROUGIER, DECABRAS-MATA.

MM. FAYOLAS, TESTUT, CORTEZ, LE ROUZIC, BELLOTEAU, DOSSET, DUPUY, MATHIVET, MINGASSON.

POUVOIRS :

Mme BELOMBO	pouvoir à	M. DAUGIERAS
Mme MARCHAND	pouvoir à	M. LABAILS
M. DOSSET	pouvoir à	M. MOYRAND
M. LE ROUZIC	pouvoir à	M. ROUSSARIE
M. MATHIVET	pouvoir à	Mme PATRIAT
M. MINGASSON	pouvoir à	M. CORNET
M. TESTUT	pouvoir à	M. BERIT-DEBAT
M. DOSSET	pouvoir à	BOURGEOIS

**OBJET : OUTIL FINANCIER POUR LE LOGEMENT SOCIAL : SOUTIEN A L'AMELIORATION DE L'EFFICACITE ENERGETIQUE DU LOGEMENT**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales.

**Considérant que** par délibération en date du 29 juin 2007, la CAP a mis en place un dispositif d'aides financières pour faciliter la production de logements sociaux et atteindre les objectifs du PLH.

Cette enveloppe globale de 1 M€, alimentée à parts égales par la CAP et le Département, est réservée aux nouveaux logements.

**Considérant que** la qualité des logements locatifs sociaux neufs qui ont été construits, génèrent un effet de concurrence avec les logements sociaux les plus anciens.

**Considérant que** le parc HLM ancien présente une forte utilité sociale (localisation, montant des loyers...), l'enjeu de renouvellement urbain y est donc très important.

**Les moyens de la revalorisation du parc HLM ancien**

**Qu'** après un 1<sup>er</sup> travail avec les bailleurs sociaux et le Département, il semble que la revalorisation du parc HLM ancien passe par deux axes :

- la rénovation thermique et/ou phonique des logements, sur laquelle nous pourrions agir en utilisant l'enveloppe financière existante en faveur du logement social. L'objectif serait donc de réduire de manière significative l'impact environnemental et de contenir les charges des locataires,
- la mise en place, par commune, d'une vraie gestion urbaine de proximité afin de changer « l'image » de ces logements et associant tous les acteurs : villes, bailleurs, services gestion des déchets et transports urbains de la CAP, Ce travail devra faire l'objet d'un travail avant tout partenarial.

**Qu'** en accord avec le Département de la Dordogne, il est proposé d'étendre l'utilisation de l'outil financier à la rénovation du parc HLM ancien. Ainsi, les communes qui le souhaitent pourront utiliser tout ou partie de leur enveloppe réservée pour aider les bailleurs à rénover les logements situés sur leur territoire.

**Que** cette nouvelle possibilité d'utilisation de l'enveloppe doit s'inscrire dans le montant déjà défini en 2007 par commune et qu'il n'est pas prévu d'augmenter avant le terme du PLH, soit fin 2012.

L'aide est attribuée aux bailleurs HLM et aux communes gestionnaires de logements sociaux anciens.

**Qu'** afin que cette aide soit simple d'utilisation, il est proposé de se caler sur des modalités identiques à celles de la Région Aquitaine, à la fois sur le montant et sur les critères. Cela se traduirait par :

**Les modalités opérationnelles :**

**Considérant que** l'aide est conditionnée à la mise en œuvre d'une démarche comportant :

- la démonstration du principe d'une approche et d'une stratégie d'intervention globale sur le ou les bâtiments concernés, et notamment une analyse en terme de performance : isolation murs/toiture, huisserie, systèmes de chauffage, ventilation, production d'eau chaude sanitaire, isolation phonique
- la production d'un bilan énergétique avant et après travaux faisant apparaître a minima une économie de 80 KWH/m<sup>2</sup>/an
- la production d'une note détaillant les modalités d'accompagnement des locataires aux nouveaux usages dans les logements réhabilités ainsi que les modalités de suivi.

**Les modalités financières :**

**Que** la rénovation thermique des logements coûte entre 10.000 € et 20.000 € par logement. Les seules aides financières existantes sont données par la Région Aquitaine sous forme d'un forfait de 1.500 €/logement dans les quartiers sensibles au titre de la Politique de la Ville. Or cela ne suffit pas à inciter les bailleurs à s'engager car le reste du financement, assuré par des emprunts, entraîne automatiquement une augmentation des loyers difficilement supportable par les locataires en place.

L'aide financière à l'opérateur consisterait donc en une subvention forfaitaire par logement de :

- 1 500 € attribués par la CAP
- 1 500 € attribués par le CG 24,
- 1 500 € attribués par la Commune

Localisation des logements	Avant	Après
Politique de la Ville	1.500 €	6.000 €
Hors Politique de la Ville	0 €	4.500 €

**Qu'** il est proposé, qu'aux côtés de la participation de la CAP (et donc du CG 24), la commune concernée intervienne financièrement comme il est pratiqué dans le cadre de la production neuve de logements sociaux.

Cette aide pourrait être identique à celle de la CAP, soit 1.500 €, et directe (subvention à l'opérateur) ou indirecte (exonération de TFPB, interventions en régie, etc.).

**Que** cette aide financière serait attribuée dans la limite de l'enveloppe financière restant disponible pour chacune des communes.

**DD051-2011**

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, APRES EN AVOIR DELIBERE,  
DECIDE :**

- d'approuver le dispositif d'aides en faveur de la rénovation thermique du parc HLM ancien tel que présenté,
- d'autoriser Monsieur le Président à signer tous documents afférents à ce dispositif

**Délibération votée à l'unanimité**

**Délibération publiée le  
Délibération certifiée exécutoire  
à compter du**

**Pour extrait conforme,  
Périgueux, le**

**Le Président  
Claude BERIT-DEBAT**