

**REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE**

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

**DD088-2011**

**DELIBERATION**

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

Nombre de membres du conseil  
en exercice : 50  
Présents : 33  
Votants : 43  
Dont 10 pouvoirs

Date de convocation du Conseil de la  
Communauté d'Agglomération  
Le 20 juin 2011

**Le 27 juin 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 : ATTRIBUTION D'UNE AIDE FINANCIERE EN FAVEUR DE LA RENOVATION DE 48  
LOGEMENTS SOCIAUX ANCIENS A COULOUNIEIX-CHAMIER**

M. BERIT-DEBAT, Président

Mmes BELOMBO, SIMEON, ROUGIER, TYTGAT, DECABRAS-MATA, PLAN.

MM. LE MAO, FAYOLAS, LECOMTE, FRESSINGEAS, TESTUT, DAUGIERAS, BARBARY, CORTEZ, DASSEUX,  
PEYROUNY, ROCHE, GEOFFROY, RIGAUD, CHASTENET, LARENAUDIE, ROY, BELLOTEAU, BOURGEOIS,  
DUPUY, GERAUD, MINGASSON, MOUTTAWAKKIL, NASSEYS, COLBAC, GEORGIADIS, THOMAS.

ABSENTS :

Mmes DE PISCHOF, BOUSSARIE, DOAT, LABAILS, MARCHAND, MOULENES, NOUGUEZ, PATRIAT.

MM. LE PAPE, ROUSSARIE, LE ROUZIC, MOYRAND, CORNET, DOSSET, LE VACON, MATHIVET, MATELAT.

POUVOIRS :

Mme DE PISCHOF	pouvoir à	M. TESTUT
Mme DOAT	pouvoir à	Mme GERAUD
Mme LABAILS	pouvoir à	M. DUPUY
Mme MARCHAND	pouvoir à	Mme BOURGEOIS
Mme MOULENES	pouvoir à	Mme TYTGAT
Mme PATRIAT	pouvoir à	M. RIGAUD
M. ROUSSARIE	pouvoir à	M. BARBARY
M. MOYRAND	pouvoir à	M. BERIT-DEBAT
M. CORNET	pouvoir à	M. MINGASSON
M. MATHIVET	pouvoir à	M. GEORGIADIS

## OBJET : ATTRIBUTION D'UNE AIDE FINANCIERE EN FAVEUR DE LA RENOVATION DE 48 LOGEMENTS SOCIAUX ANCIENS A COULOUNIEIX-CHAMIER

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

**Considérant que** Coulounieix-Chamiers dispose d'une part importante de logements sociaux (23 %). Si la commune souhaite maintenir une production modérée adaptée qualitativement aux besoins de ses habitants, notamment des personnes âgées et handicapées, elle souhaite également maintenir à niveau le parc HLM ancien présent sur son territoire.

**Considérant que** le dispositif d'aides pour le logement social a été assoupli pour permettre aux communes qui le souhaitent d'utiliser leur enveloppe en vue d'améliorer l'efficacité énergétique des logements sociaux anciens (Conseil communautaire du 29 avril 2011). L'utilisation est conditionnée à un gain énergétique minimum de 80 kWh/m<sup>2</sup>/an et à un accompagnement continu des locataires aux nouveaux usages dans les logements réhabilités.

**Que** l'enveloppe financière totale prévue pour la commune de Coulounieix-Chamiers est de 109.529 € pour un objectif de 100 logements. Elle a été utilisée en 2009 à hauteur de 66.896 € sur l'opération de 60 logements « Côtes de France » réalisée par Dordogne Habitat. Il reste donc une enveloppe disponible de 42 633 €, cofinancée par la CAP et le Conseil Général de la Dordogne.

**Considérant que** Périgueux Habitat a programmé la réhabilitation thermique de 48 logements collectifs du bâtiment Fbis, situés rue P. Brossolette à Coulounieix-Chamiers et composés comme suit :

<b>BATIMENT Fbis</b> Types de logements	Nombre de logements	Surfaces habitables (m <sup>2</sup> )	Surfaces habitables totales (m <sup>2</sup> )
Type 2	3	41	123
Type 3	21	58	1218
Type 4	24	70	1680
	<b>48</b>		<b>3021</b>

**Que** ce bâtiment, construit en 1965, fait partie d'un quartier prioritaire au titre de la politique de la ville. Périgueux Habitat, a procédé à une étude thermique approfondie qui fait apparaître la nécessité de conduire un projet de réhabilitation thermique. Il s'agit du 1<sup>er</sup> projet de ce type sur l'agglomération et en Dordogne.

**Que** les travaux concernent l'enveloppe du bâtiment (vêture de l'immeuble, toiture, loggias ou balcons), l'installation d'une chaudière à condensation, d'un nouveau ballon de stockage de l'eau chaude sanitaire, la pose de vannes et de robinets thermostatiques et l'installation d'une ventilation mécanique contrôlée.

**Considérant que** les gains énergétiques attendus sont importants : 104 kWh/m<sup>2</sup>/an, soit une consommation annuelle en énergie primaire (Cep) divisée par deux (-55%). La consommation passe en effet de 176 kWh/m<sup>2</sup>/an à 72 kWh/m<sup>2</sup>/an (corrigée à 79 kWh/m<sup>2</sup>/an). Ce bâtiment passera donc de la classe D- à la classe C.

## DD088-2011

**Que** l'objectif est d'atteindre le niveau « Bâtiment Basse Consommation » (BBC), ce qui est extrêmement ambitieux sur de la rénovation.

En matière d'émission de gaz à effet de serre (GES), le niveau d'émission sera lui aussi divisé par 2, en passant de 39 kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an (classe E) à 15 kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an (classe C).

Les travaux (cf. liste ci-dessous) doivent être commencés en septembre 2011 pour une durée estimée à 9 mois.

**Considérant que** le montage financier prévisionnel fait apparaître un coût d'opération de 766 505 € dont 606 000 € de dépenses éligibles aux fonds européens FEDER (objectif 3.1 « Relever le défi climatique et énergétique »).

**Que** pour permettre le financement de l'opération et limiter l'impact sur le loyer des locataires, en accord avec le maire de la commune, Périgueux Habitat sollicite :

- l'Union européenne à hauteur de 150.000 €
- la Région Aquitaine à hauteur de 72.000 €  
la CAP (20.000 €) et le Conseil Général (20.000 €) dans le cadre de l'enveloppe restant disponible pour Coulounieix-Chamiers
- la commune à hauteur de 20.000 € également

**Qu'** à noter que le bailleur social injecte 264.505 € de fonds propres dans cette opération. Le reste du financement sera constitué d'un éco prêt (176.000 €) et d'un prêt à l'amélioration du parc locatif social (44.000 €) auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Préalablement à ce projet, le bailleur a enclenché entre janvier et avril 2011 une concertation locative basée sur des rencontres directes et une enquête auprès des locataires pour présenter le projet, l'impact sur l'augmentation des loyers et l'estimation des APL ajustées. 75% des locataires se sont exprimés et ont fait majoritairement fait part de leur accord (65% de réponses positives).

**Que** compte tenu que le chauffage et la VMC sont collectifs, les modalités d'accompagnement des locataires dans la gestion de leurs charges énergétiques sont limitées. Néanmoins, le bailleur envisage une démarche globale participative et éducative d'accompagnement basée sur :

- la valorisation de l'impact pour chaque ménage de la baisse effective des charges collectives de chauffage (hors modification des tarifs des fournisseurs)
- les usages économes de l'eau et surtout de l'eau chaude sanitaire (90% des impayés de charges locatives) via des documents de communication adaptés et une meilleure réactivité d'intervention du bailleur en cas de fuites,
- les moyens de limiter la consommation électrique (même si ce n'est pas l'objet de la réhabilitation) par une sensibilisation à la suppression des appareils de chauffage d'appoint électriques très utilisés sur le quartier, l'utilisation d'appareils électroménagers et audiovisuels performants, les lampes/ampoules « basse tension », etc.
- la mise en place d'un observatoire de la consommation des charges des locataires pour connaître l'effectivité des gains de consommation suite à la réhabilitation énergétique et une comparaison avec les autres immeubles du quartier non réhabilités

- des permanences hebdomadaires sur le quartier organisées sur le modèle des ambassadeurs du tri de la CAP pour sensibiliser, valoriser les baisses de consommation, apporter des conseils personnalisés aux ménages qui le souhaitent
- un accompagnement renforcé auprès des locataires dont les consommations apparaîtront anormalement élevées et/ou en situation d'impayés

**Que** ce travail se fera en partenariat avec l'amicale des locataires, l'ADIL 24, le Département et ses partenaires dans le cadre du Fonds Solidarité Logement (FSL), la CAP, le CCAS de la ville, etc.

**Considérant qu'** au vu de l'intérêt de cette opération, de sa conformité aux exigences de la CAP en matière de gain énergétique et d'accompagnement des locataires et du plan de financement prévisionnel, il est donc proposé :

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

- d'attribuer une aide financière de 20.000 € à Périgueux Habitat au titre de la réhabilitation thermique de 48 logements situés rue Pierre Brossolette, dans le cadre de l'enveloppe financière réservée à Coulounieix-Chamiers pour les logements sociaux
- d'autoriser monsieur le Président à signer les documents afférents à cette affaire.

**Délibération votée à l'unanimité**

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

**Pour extrait conforme,  
Périgueux, le**

**Le Président  
Claude BERIT-DEBAT**