

LE GRAND PERIGUEUX
1 bd Lakanal – BP 70171 – 24019 - PERIGUEUX

DELIBERATION DD193-2018

Nombre de membres du conseil	
en exercice	95
Présents	58
Votants	71
Pouvoirs	13

Date de convocation du Conseil du Grand Périgueux le 14 décembre 2018

LE 20 décembre 2018, Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND PERIGUEUX, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Monsieur AUZOU

OBJET : PROTOCOLE DE RETABLISSEMENT A L'EQUILIBRE DE GRAND PERIGUEUX HABITAT AVEC LA CAISSE DE GARANTIE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL – CGLLS

M. Jacques AUZOU, Président
Christian LECOMTE, Secrétaire

Mmes BOUCAUD, GONTHIER, PASQUET, DE PISCHOF, BELOMBO, CONTIE, ROUFFINEAU, FAURE, GATAULT, CHABREYROU, BORAS, DARTENCET, LABAILS, LEON, MONTEIL-MAYAUD, PERRAUD-DAUSSE, RAT-SOULIER, DORET, PAUL, SALOMON.

MM. MOTTIER, COURNIL, RAYNAUD, SUBERBERE, PASSERIEUX, CHERON, TESTUT, DOBBELS, ROUSSARIE, MARTINEAU, SCHRICKE, DENIS, FRADON, LEGAY, MOTARD, LE PAPE, PUYRIGAUD, CHASTENET, AUDI, BARBANCEY, CAPIERRE, GIRADEL, MOSSION, ROUQUIE, TENAILLON, TALLET, RAUZET, LARENAUDIE, COLLINET, LAROCHE, BUFFIERE, RATIER, GENDRE, GEORGIADIS, LE ROUX, CACAN.

ABSENTS :

Mmes : SALINIER, KERGOAT, MOULENES, TOULAT, ROUX, DECABRAS.

MM.: BUISSON, LE MAO, BEYLOT, DESPLAT, BONNET, LARRE, BREAU, GARRIGUE, BERIT-DEBAT, BELLEBNA, PROTANO, GEOFFROY, LACOSTE, MERILLOU, COUDERC, DUNOYER, KHAIRALLAH, MACARY, LE VACON, MALLET, MATHIEU, GUILLEMET, LOURD, REYNET, GRELLETY, USCAIN, COLBAC, DUCENE, HERBRETEAU, MONTORIOL.

POUVOIRS :

Mme MOULENES	Pouvoir à	M. LE PAPE	M. DUCENE	Pouvoir à	M. LECOMTE
M. BELLEBNA	Pouvoir à	M. ROUSSARIE	M. GARRIGUE	Pouvoir à	M. FRADON
M. BUISSON	Pouvoir à	Mme PAUL			
Mme SALINIER	Pouvoir à	Mme GONTHIER			
Mme DATRIER	Pouvoir à	Mme DARTENCET			
M. MONTORIOL	Pouvoir à	Mme FAURE			
M. BREAU	Pouvoir à	M. MOTTIER			
M. LE MAO	Pouvoir à	M. DOBBELS			
M. MACARY	Pouvoir à	Mme BORAS			
Mme TOULAT	Pouvoir à	M. MOSSION			
M. HERBRETEAU	Pouvoir à	M. LE ROUX			

OBJET : PROTOCOLE DE RETABLISSEMENT A L'EQUILIBRE DE GRAND PERIGUEUX HABITAT AVEC LA CAISSE D'AMORTISSEMENT DE GARANTIE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL – CGLLS

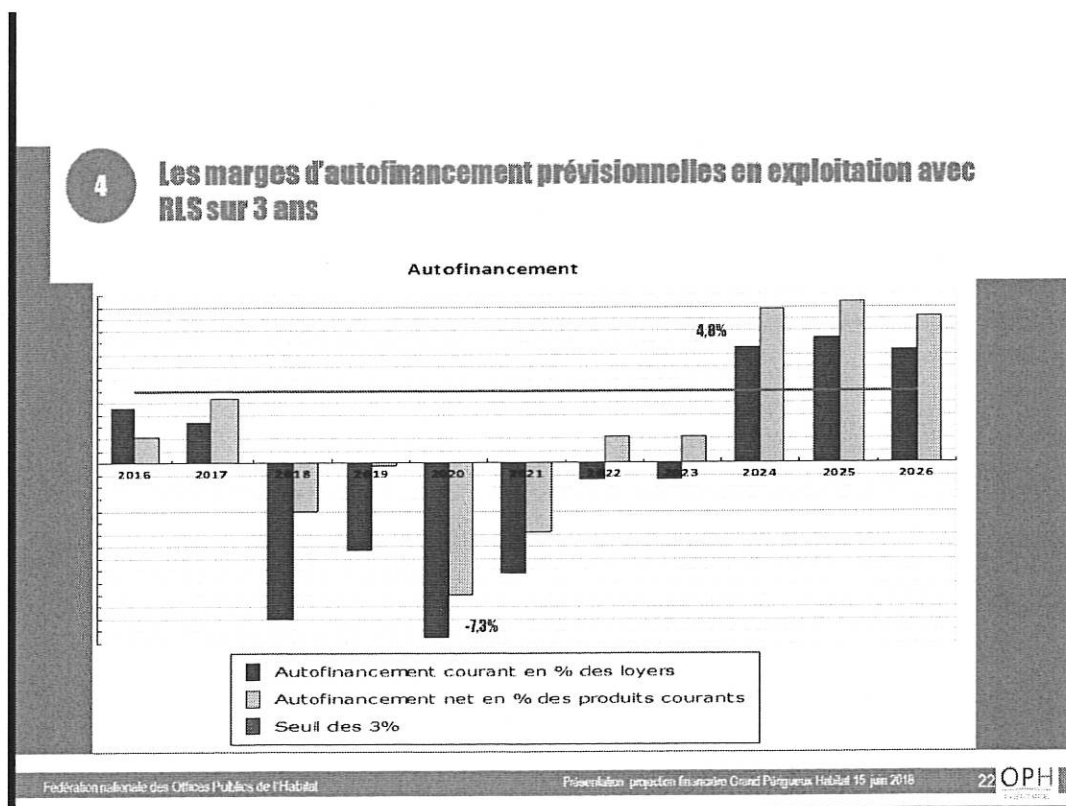
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales

Considérant que l'Office Public de l'Habitat Grand Périgueux a adopté un Plan Stratégique de Patrimoine 2018-2026 (PSP) réaliste et ambitieux dans la mesure où la grande majorité de ses 3.667 logements sont anciens et nécessitent des rénovations d'ampleur.

Qu'au-delà de ce parc ancien à rénover, Grand Périgueux Habitat est également le seul bailleur impliqué dans deux projets de rénovation urbaine dans le cadre de l'ANRU (Agence Nationale de la Rénovation Urbaine) sur les quartiers prioritaires de Chamiers et du Gour de l'Arche (Saltgourde) avec des démolitions conséquentes de logements sociaux et leur reconstitution pour partie.

Que le PSP de Grand Périgueux Habitat décline également un projet de développement de l'offre en habitat social sur l'agglomération au cours des prochaines années.

Que cette stratégie, vitale à l'office, nécessite des investissements financiers très conséquents. Néanmoins, Grand Périgueux Habitat est dans une situation financière fragile, avec un autofinancement de 0,318 millions d'euros en 2016 soit 2,3% des loyers ce qui place Grand Périgueux Habitat sous le seuil de fragilité.



Considérant que la situation financière de l'office se caractérise par :

- un niveau de loyers inférieur à la moyenne des offices : 13,7 M€, soit 3 254 € par logement alors que la médiane est de 3 977 € par logement (-18%);
- Un taux de vacance de 11,3% (soit 2,3 fois supérieur à la médiane nationale) qui engendre une perte de loyers de 1,52 millions d'euros par an. 40% des logements vacants sont en prévision de démolition.

- Un poids des annuités d'emprunt faible, qui s'élève à 813 € par (médiane 2016 : 36,4%, 1447 € par logement).
- un poids de la TFPB qui grève les marges d'exploitation. Elle représente 21,7% des loyers et est supérieure de près de 10 points à la médiane de référence.
- Des dépenses de maintenance de 573 €/ logement sont inférieures de 12% au montant investi par les bailleurs de taille et sur un territoire similaires (652 €/ logement). Pour autant, compte tenu de la faiblesse des loyers ; le poids de la maintenance représente près de 17,6% des loyers contre une moyenne de 16,3%.
- Un coût des impayés maîtrisé. Il est en baisse continue depuis 2013. Il représente en 2016 0,9 % des loyers alors que la médiane nationale est de 1,3%.
- Des frais de structure (frais de gestion + frais de personnel) de 841 € par logement inférieurs de 15% au ratio moyen des offices (987 €/ logement). Mais le poids sur les loyers est correspond à la médiane nationale.

Que compte-tenu de cette situation et afin de mener ces nécessaires opérations d'investissement dans un cadre financier consolidé, Grand Périgueux Habitat s'est engagé dans une procédure avec la Caisse de Garantie du Logement Locatif social (CGLLS) qui est formalisée dans le projet de protocole de rétablissement à l'équilibre ci-joint et qui devrait être signé avant la fin de l'année. Dans le cadre d'une procédure partenariale, ce protocole a vocation à :

- Remettre à l'équilibre l'exploitation de l'Office tout en accompagnant sa politique de réhabilitation /démolition ainsi que sa politique de développement.
- Acter les mesures internes prises par Grand Périgueux Habitat (réduction de la vacance, réduction des impayés et des frais de structures, programme de ventes)
- Engager les aides de la CGLLS, à hauteur de 9 millions d'euros :
 - subvention d'équilibre de 7 millions d'euros, en contrepartie des engagements des collectivités (agglomération et communes concernées par le parc de l'office) ;
 - subvention de 2 millions d'euros pour la compensation totale de l'impact de la réduction du loyer de solidarité (RLS) sous condition de fusion de Grand Périgueux Habitat et Dordogne Habitat.

Que le soutien financier des collectivités s'articulent autour du PSP de l'office, élaboré et ajusté en concertation avec les communes en mai dernier autour de 4 grands axes stratégiques détaillés dans le tableau annexé au présent rapport :

- l'aide à la rénovation et à la démolition du parc social,
- l'aide à la construction de l'offre nouvelle,

- l'aide forfaitaire au renouvellement et remplacement de composants à niveau du parc)
- l'aide exceptionnelle collective pour les travaux d'investissement,

Considérant qu'il est important de rappeler que le PSP est un document prévisionnel qui peut évoluer en fonction des urgences à intervenir sur le parc ancien ou sur des opportunités à construire.

Que le principe d'intervention de l'agglomération proposé est similaire aux règles communautaires d'aides au logement social, soit : 1 € de l'agglomération est équivalent à 1 € minimum de la commune. Les subventions d'investissement prévisionnelles de l'agglomération, basées sur le règlement d'intervention en faveur du logement social, s'élèveraient à 3 227 761 M€ jusqu'en 2024, soit une moyenne annuelle de 537 960 € sur 6 ans.

PSP Rénovation / Démolition avec NPNRU	PPI subvention /commune et Agglomération						Sous Total 6 ans (2019- 2024)	moyenne/an sur 6 ans
	2019	2020	2021	2022	2023	2024		
Perigueux	150 450	119 700	231 450	48 750	90 000	256 800	897 150	149 525
Champcevinel	6 000	-	-	-	-	-	6 000	1 000
Boulazac		81 000		189 000			270 000	45 000
Coulounieix Chamiers	-		-	-	-	-	-	-
Coulounieix Chamiers (NPNRU QPV majoré)	-	167 508	819 927	1 020 976	46 200	-	2 054 611	342 435
TOTAL COMMUNES	156 450	368 208	1 051 377	1 258 726	136 200	256 800	3 227 761	537 960
Agglomeration	156 450	368 208	1 051 377	1 258 726	136 200	256 800	3 227 761	537 960

Que le principe d'intervention sur les opérations neuves de Grand Périgueux Habitat est là encore conforme au règlement d'intervention avec une participation identique entre l'Agglomération et la commune concernée ; les différences s'expliquent lorsque la commune participe à l'opération en valorisant le foncier cédé à l'office à un prix moindre que sa valeur.

Que la participation de l'agglomération aux opérations neuves de logements sociaux portées par Grand Périgueux Habitat s'élèverait à 993 500 €, soit une moyenne d'environ 165 583 € par an sur 6 ans.

Qu'il est à noter que sont intégrés à cette participation, des projets d'opérations qui ne sont pas encore localisés mais généreront des subventions pour l'agglomération de 253 600 € en 6 ans, à part égale avec les subventions communales d'un montant total de 253 600 € également.

PSP Construction dont NPNRU	PPI subvention /commune et Agglomération						Sous Total 6 ans (2019- 2024)	moyenne/an sur 6 ans
	2019	2020	2021	2022	2023	2024		
Perigueux	46 800	64 200	13 500	31 500	18 000	42 000	216 000	36 000
Champcevinel	19 350	57 150	-	-	-	-	76 500	12 750
Boulazac	-	-	-	13 500	31 500	-	45 000	7 500
Coulounieix Chamiers		18 600	62 000	62 000	43 400	-	186 000	31 000
Château L'Evêque	-	22 500	-	-	-	-	22 500	3 750
Coursac	47 475	-	-	-	-	-	47 475	7 913
Antonne	21 725	50 691	-	-	-	-	72 415	12 069
Bassillac & Aub.	35 700	83 300	-	-	-	-	119 000	19 833
Sanilhac	-	77 000	-	-	-	-	77 000	12 833
Non identifiée	11 700	39 000	39 000	39 000	49 800	75 000	253 500	42 250
TOTAL COMMUNES (hors opérations non identifiées)	182 750	412 441	114 500	146 000	142 700	117 000	1 115 390	185 898
Agglomeration (dont opération non identifiées)	144 750	328 550	114 500	146 000	142 700	117 000	993 500	165 583

Considérant que par délibération du 28 septembre 2017, le conseil communautaire a approuvé une subvention d'investissement forfaitaire à Grand Périgueux Habitat d'un montant de 3 M€ pour le remplacement et renouvellement de composants.

PSP Remise à niveau du parc ancien	PPI subvention Agglomération						Sous Total 6 ans (2019-2024)	moyenne/an
	2019	2020	2021	2022	2023	2024		
Agglomération	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	3 000 000	500 000

Que sur 6 ans, cette subvention communautaire s'élève donc à 3 M€ (4,5 M€ sur 9 ans). Elle est uniquement octroyée par l'agglomération sans obligation de financement des communes. Cette subvention est budgétisée avec l'autorisation de programme n° 201801.

Que les travaux d'investissements sont estimés dans le PSP à plus de 13,5 M€ HT au total. Dans le cadre du protocole CGLLS, il est proposé d'abonder cette intervention à hauteur de 166.667 € par an sur la période 2016-2024, soit une subvention d'investissement totale de 1 M€. Cette aide de l'agglomération sera en revanche équivalente aux aides des communes.

PSP Travaux d'Investissement	Part LLS GPH	PPI subvention /commune et Agglomération								moyenne/an	
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total 6 ans (2019-2024)		
Périgueux	77,47 %		129 125	129 124	129 124	129 125	129 125	129 125	129 125	774 748	129 124,67
C. Chamiers	15,35 %		25 588,50	25 588,50	25 588,50	25 588,50	25 588,50	25 588,50	25 588,50	153 531	25 588,50
Boulazac	4,91 %		8 181	8 181	8 181	8 181	8 181	8 181	8 181	49 086	8 181,00
Champcevinel	0,60 %		1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	6 000	1 000,00
Sanilhac	1,12 %		1 863,50	1 863,50	1 863,50	1 863,50	1 863,50	1 863,50	1 863,50	11 181	1 863,50
Coursac	0,27 %		454,50	454,50	454,50	454,50	454,50	454,50	454,50	2 727	454,50
Château L'Evêque	0,27 %		454,50	454,50	454,50	454,50	454,50	454,50	454,50	2 727	454,50
TOTAL COMMUNES		-	166 667	166 666	166 666	166 667	166 667	166 667	166 667	1 000 000	125 000
Agglomération	100 %	-	166 667	166 666	166 666	166 667	166 667	166 667	166 667	1 000 000	125 000

Synthèse des aides d'investissement	PPI subvention /commune et Agglomération								moyenne/an sur 6 ans
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total 6 ans (2019-2024)		
TOTAL GENERAL AIDES PUBLIQUES	1 473 733	2 310 739	2 949 778	2 630 210	2 017 831	1 642 843	13 564 412	2 260 735	
Périgueux	326 375	313 025	374 075	209 375	237 125	427 923	1 887 898	314 650	
Champcevinel	26 350	58 150	1 000	1 000	1 000	999	88 499	14 750	
Boulazac	8 181	89 181	8 181	210 681	39 681	8 181	364 086	60 681	
Coulounieix Chamiers (compris NPNRU)	25 589	211 697	907 514	1 108 564	115 189	25 589	2 394 142	399 024	
Château L'Evêque	455	22 955	455	454	454	454	25 227	4 205	
Coursac	47 930	455	455	454	454	454	50 202	8 367	
Antonne (APEI)	21 725	50 691	0	0	0	0	72 416	12 069	
Bassillac & Aub.	35 700	83 300	0	0	0	0	119 000	19 833	
Sanilhac	1 863	78 863	1 863	1 864	1 864	1 864	88 181	14 697	
Non identifiée	11 700	39 000	39 000	39 000	49 800	75 000	253 500	42 250	
Total communes	505 866	947 315	1 117 235	558 817	1 072 264	602 376	5 343 151	890 525	
Agglomération	967 867	1 363 424	1 832 543	2 071 393	945 567	1 040 467	8 221 261	1 370 210	

Que l'agglomération soutiendrait Grand Périgueux Habitat à hauteur de 8 221 261 € € jusqu'en 2024, soit une moyenne annuelle d'environ 1,37 M€/an. La participation totale des communes serait légèrement inférieure, l'écart étant essentiellement dû à l'intervention forfaitaire de l'agglomération pour la remise à niveau du parc ancien (renouvellement de composants).

Synthèse globale des subventions d'investissement 2019-2024	Agglomération	Communes (dont opération non identifiées)
Réhabilitation	3 227 761 €	3 227 761 €
Construction	993 500 €	1 115 390 €
Remise à niveau du parc	3 000 000 €	
Travaux investissement	1 000 000 €	1 000 000 €
TOTAL	8 221 261 €	5 343 151 €

Que chaque typologie de subventions présentées ci-avant (construction, rénovation/démolition, remplacement de composants et travaux d'investissement) sont intégrées au sein du projet de protocole avec la CGLLS ci joint.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE APRES EN AVOIR DELIBERE :

- Décide, sous condition des décisions correspondantes des communes concernées, d'approuver les aides financières à destination de l'office Grand Périgueux Habitat telles que présentées dans le présent rapport, et s'inscrivant dans le cadre du protocole de rétablissement à l'équilibre avec la CGLLS.
- Autorise le président à signer :
 - le projet de protocole CGLLS à destination de Grand Périgueux Habitat,
 - tous documents afférents à ces subventions
- Adopte les autorisations de programme sur le budget principal, chapitre 204 –fonction72 :
 - à hauteur de 1.000.000 € au titre des travaux d'investissement de l'office Grand Périgueux Habitat conformément au tableau ci-dessous

AP Grand Périgueux Habitat Travaux d'investissement (chap.204 – fonction 72)	Agglomération							Total 6 ans (2019-2024)
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Autorisation de Programme	-	166 667	166 666	166 666	166 667	166 667	166 667	1 000 000

- à hauteur de 3.227.761 € au titre de l'aide aux travaux de démolition et de rénovation des logements de Grand Périgueux Habitat conformément au tableau ci-dessous.

AP Grand Périgueux Habitat Réhabilitation / Démolition(chap.204 – fonction 72)	Agglomération						Total 6 ans (2019-2024)
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Autorisation de Programme	156 450	368 208	1 051 377	1 258 726	136 200	256 800	3 227 761

- à hauteur de 993.500€ au titre de l'aide aux travaux de construction de logements
 Grand Périgueux Habitat conformément au tableau ci-dessous

AP Grand Périgueux Habitat Construction(chap.204 - fonction 72)	Agglomération						Total 6 ans (2019-2024)
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Autorisation de Programme	144 750	328 550	114 500	146 000	142 700	117 000	993 500

Adoptée à l'unanimité

Délibération publiée le	21 DEC. 2018	Pour extrait conforme	21 DEC. 2018
Délibération certifiée exécutoire à compter du	21 DEC. 2018	Périgueux, le	21 DEC. 2018

Le Président
 Jacques AUZOU



Envoyé en préfecture le 21/12/2018

Reçu en préfecture le 21/12/2018

Affiché le



ID : 024-200040392-20181220-DD1932018-DE