

LE GRAND PERIGUEUX

1 bd Lakanal – BP 70171 – 24019 - PERIGUEUX

DELIBERATION DD097-2019

Nombre de membres du conseil	
en exercice	95
Présents	72
Votants	80
Pouvoirs	8

Date de convocation du Conseil du Grand Périgueux le 20 septembre 2019.

LE 26 septembre 2019, Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND PERIGUEUX, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Monsieur AUZOU

OBJET : DEMANDE D'EXEMPTION DE SANILHAC DES OBLIGATIONS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ISSUES DE LA LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAIN (SRU)

M. Jacques AUZOU, Président
Christian LECOMTE, Secrétaire

PRESENTS :

Mmes BOUCAUD, GONTHIER, PASQUET, SALINIER, KERGOAT, DE PISHOF, BELOMBO, CONTIE, ROUFFINEAU, FAURE, GATAULT, CHABREYROU, BORAS, DARTENCET, LABAILS, LEON, MONTEIL-MAYAUD, PERRAUD-DAUSSE, MOULENES, TOULAT, PAUL, ROUX, SALOMOI

MM. BUISSON, BREAU, MOTTIER, COUNIL, RAYNAUD, SUBERBERE, PASSERIEUX, GARRIGUE, CHERON, TESTUT, DOBBELS, MARTINEAU, BELLEBNA, SCHRICKE, PROTANO, FRADON, GEOFFROY, LEGAY, MOTARD, MOISSAT, PUYRIGAUD, CHASTENET, MERILLOU, AUDI, CIPIERRE, KHAIRALLAH, MOSSION, ROUQUIE, TENAILLON, TALLET, MATHIEU, RAUZET, GUILLEMET, VIROL, REYNET, LARENAUDIE, COLLINET, BUFFIERE, USCAIN, COLBAC, GENDRE, GEORGIADIS, LE ROUX, CACAN, MONTORIOL.

Mme MASSOUBRE MAREILLAUD suppléante de M.GRELLETY
Mme DAURIAC suppléante de M. DENIS

ABSENTS :

Mmes : DATRIER, RAT, DORET, DECABRAS.

MM. : LE MAO, BEYLOT, DESPALT, BONNET, LARRE, BERIT-DEBAT, ROUSSARIE, DENIS, LACOSTE, BARBANCEY, COUDERC, DUNOYER, GIRAUDEL, MACARY, LE VACON, MALLET, GRELETTY, LAROCHE, RATIER, DUCENE, HERBRETEAU.

POUVOIRS :

M. LE MAO	Pouvoir à	M. DOBBELS
Mme DATRIER	Pouvoir à	M. AUDI
M. BONNET	Pouvoir à	M. BREAU
M. BARBANCEY	Pouvoir à	Mme LABAILS
M. ROUSSARIE	Pouvoir à	Mme CONTIE
M. RATIER	Pouvoir à	M. PROTANO
M. LACOSTE	Pouvoir à	M. MATHIEU
M. GIRAUDEL	Pouvoir à	Mme MOULENES

OBJET : DEMANDE D'EXEMPTION DE SANILHAC DES OBLIGATIONS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ISSUES DE LA LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAIN (SRU)

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 aux communes de plus de 3.500 habitants l'obligation de disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux (LLS) par rapport à leur parc de résidences principales.

Que la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social a porté ce taux à 25 %, sauf dans les territoires ne justifiant pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux besoins des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées pour lequel ce taux est maintenu à 20 %, ce qui est le cas sur le Grand Périgueux.

Que la loi 2017-86 relative à l'Égalité Citoyenneté (LEC) du 27 janvier 2017 et notamment son décret d'application n° 2019-664 du 29 juin 2019, ouvrent des possibilités d'exemption à l'article 55 de la loi SRU. Ces possibilités d'exemptions sont reprises dans le Code de la Construction et de l'Habitat (CCH) et notamment les articles L302-5 et R 302-14 du CCH.

Que selon l'article R302-14 du CCH, l'exemption est possible selon 3 cas :

« Pour l'application du III de l'article L. 302-5, la liste des communes exemptées de l'application de la section II du chapitre II du titre préliminaire du livre III de la partie législative ne peut porter que sur :

1. Les communes situées **hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants** qui ne sont **pas suffisamment reliées aux bassins d'activité et d'emploi par les services de transport public urbain**, au sens du II de l'article L. 1231-2 du code des transports, et par les services de transport public non urbain routier ou ferroviaire ;
2. Les communes situées dans une agglomération de plus de 30 000 habitants dans laquelle le **ratio** correspondant à la moyenne arithmétique des trois rapports, respectivement établis au 1er janvier de chacune des trois années précédant l'année de publication du décret mentionné au deuxième alinéa du III de l'article L. 302-5, **entre le nombre de demandes de logements locatifs sociaux et le nombre d'emménagements annuels**, hors mutations internes dans le parc locatif social, établi par extraction des données provenant du système national d'enregistrement prévu par l'article L. 441-2-1, **est inférieur à un seuil** précisé par ce même décret ;
3. Les communes dont plus de la moitié du **territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité** dans les conditions prévues par le deuxième alinéa du III de l'article L. 302-5 ».

Considérant que ce même article précise la procédure relative à la demande d'exemption : « Au début de l'année précédant le début de chaque période triennale définie au I de l'article L. 302-8, un décret fixe la valeur du seuil mentionné au 2° du présent IV et dresse la liste des agglomérations de plus de 30.000 habitants au 1er janvier de l'année de publication du décret, au sens du recensement de la population, assortie de la valeur, pour chacune de ces agglomérations, du ratio mentionné au 2° du présent IV.

Pour l'application du deuxième alinéa du III de l'article L. 302-5, la commission nationale mentionnée à l'article L. 302-9-1-1 reçoit communication de la liste des communes proposées à l'exemption de l'application de la

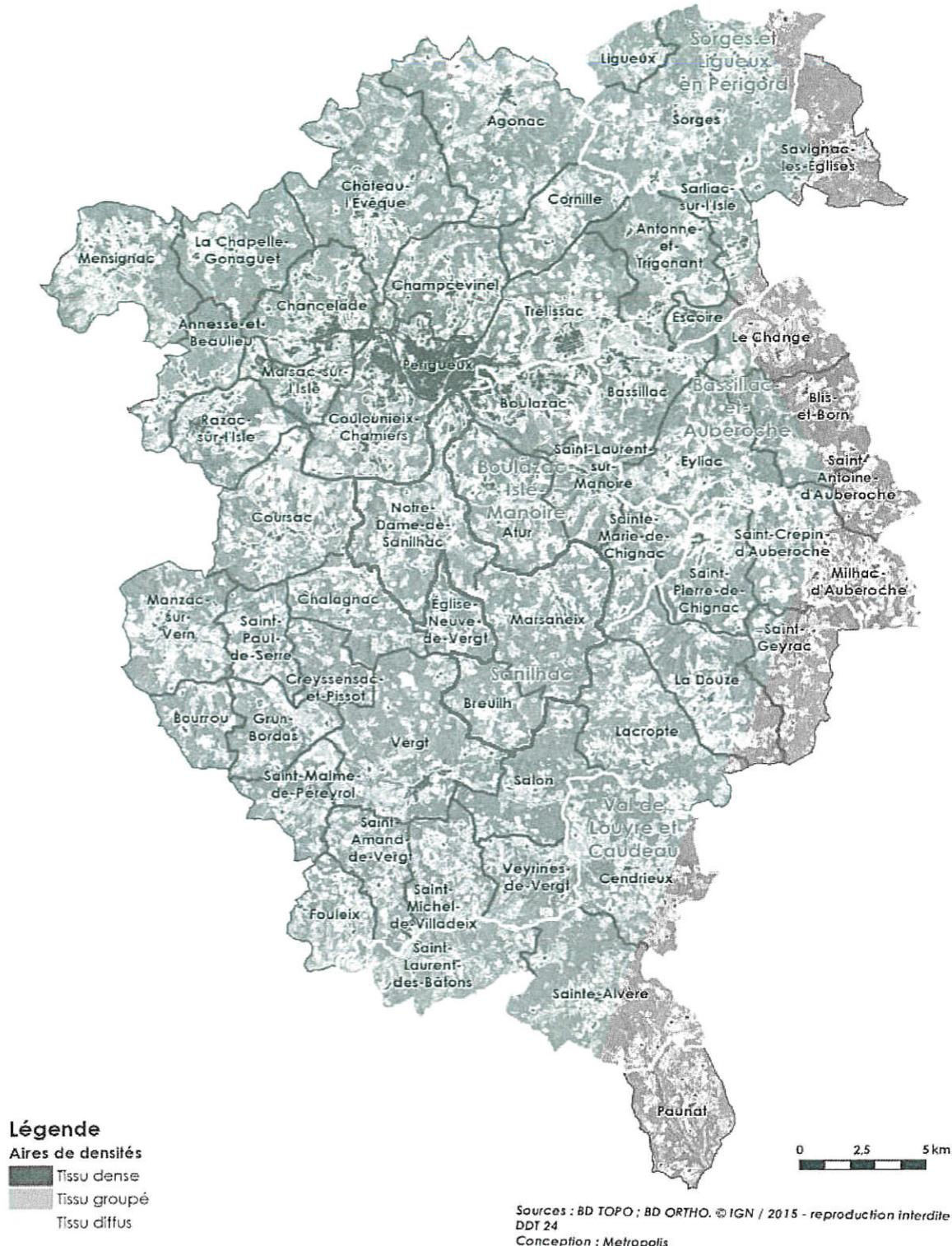
section II du chapitre II du titre préliminaire du livre III de la partie législative par les établissements publics de coopération intercommunale, au plus tard le 30 septembre précédant chaque période triennale, des avis des préfets de département et de région ainsi que de toutes pièces justificatives nécessaires. Elle peut se faire communiquer tous les documents utiles et solliciter les avis qu'elle juge nécessaires à son appréciation, avant d'émettre son avis sur la liste des communes proposées, qu'elle adresse au ministre chargé du logement. Le décret de publication de la liste mentionnée au premier alinéa du III de l'article L. 302-5 intervient avant le 31 décembre de la même année et porte ses effets sur toute la période triennale suivante. »

Que pour information, le décret du 27 juin 2019 fixe le seuil, pour les communes faisant partie d'une agglomération de plus de 30.000 habitants, d'un taux de tension à 2 entre les demandes de logement social et les emménagements (sur la moyenne des trois dernières années) pour pouvoir solliciter l'exemption aux obligations de la loi SRU. Selon ce même décret, l'agglomération de Périgueux a un taux de tension de 2,65.



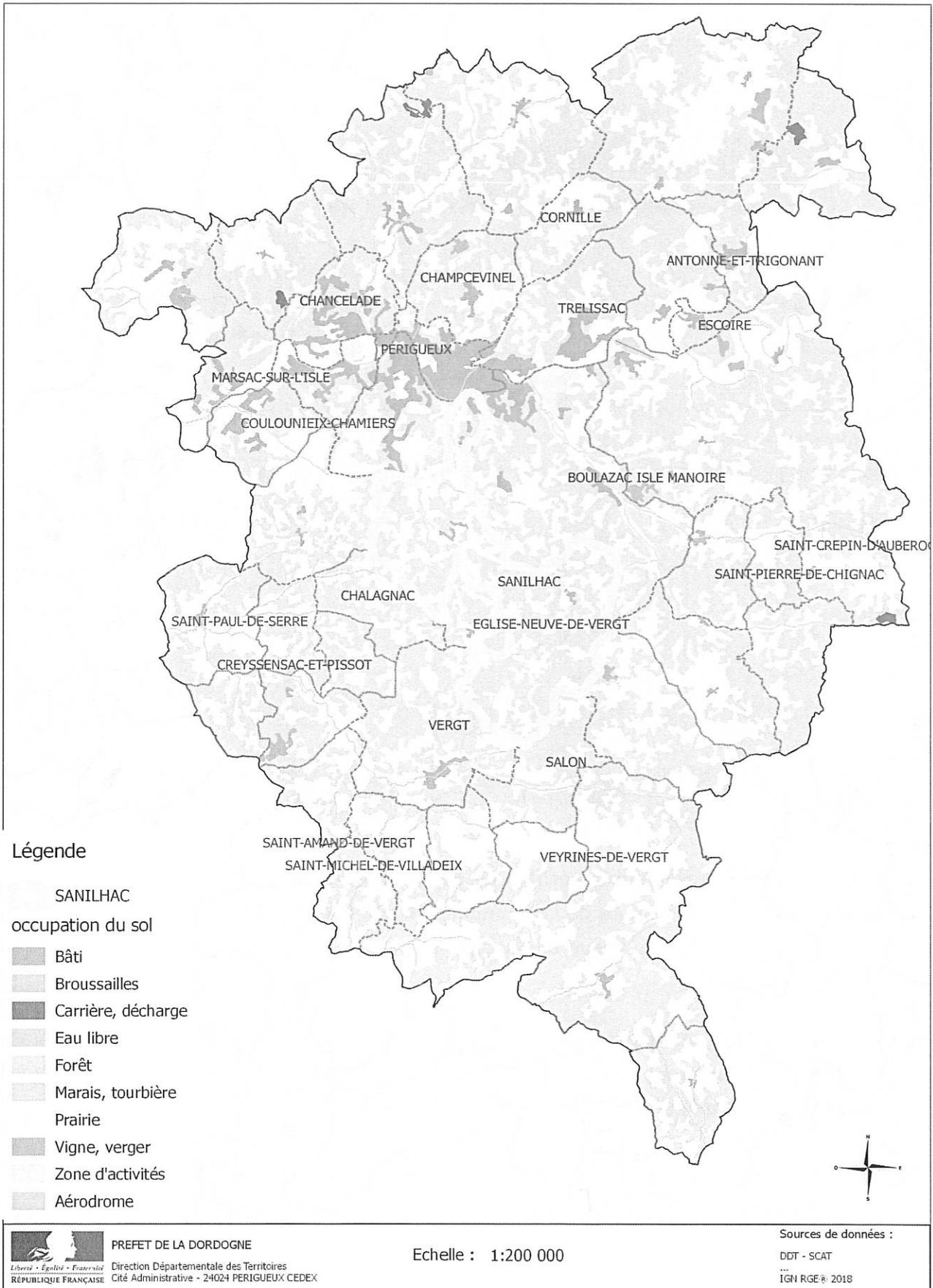
La commune nouvelle de Sanilhac, est issue de la fusion de 3 communes en 2017 (Notre Dame de Sanilhac, Breuilh et Marsaneix) . Elle compte 4 515 habitants (source : INSEE 2016) pour une superficie de 59,9 km carré soit une densité de 75 habitants par kilomètres carré, contre 104 pour l'agglomération.

Considérant que selon L'INSEE, l'unité urbaine est une commune ou un ensemble de communes regroupées sur son territoire une zone bâtie d'au moins 2 000 habitants où aucune habitation n'est séparée de la plus proche de plus de 200 mètres.



Que comme le montre les cartes 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. 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.

Que l'Insee ne la considère d'ailleurs pas comme faisant partie de l'agglomération mais comme commune rurale du département de la Dordogne (source INSEE : Base des unités urbaines – 28/03/2019)



Commune de Sanilhac (densité / consommation foncière- DDT 24- 2015 :



Considérant 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 ce constat est d'autant plus frappant au regard des photos satellites de chacune des trois «anciennes» communes composant la commune de nouvelle de Sanilhac et de leur fiche communale issues du PLH 2017-2022 en vigueur (en annexe du présent document).

Bourg de Notre Dame de Sanilhac :

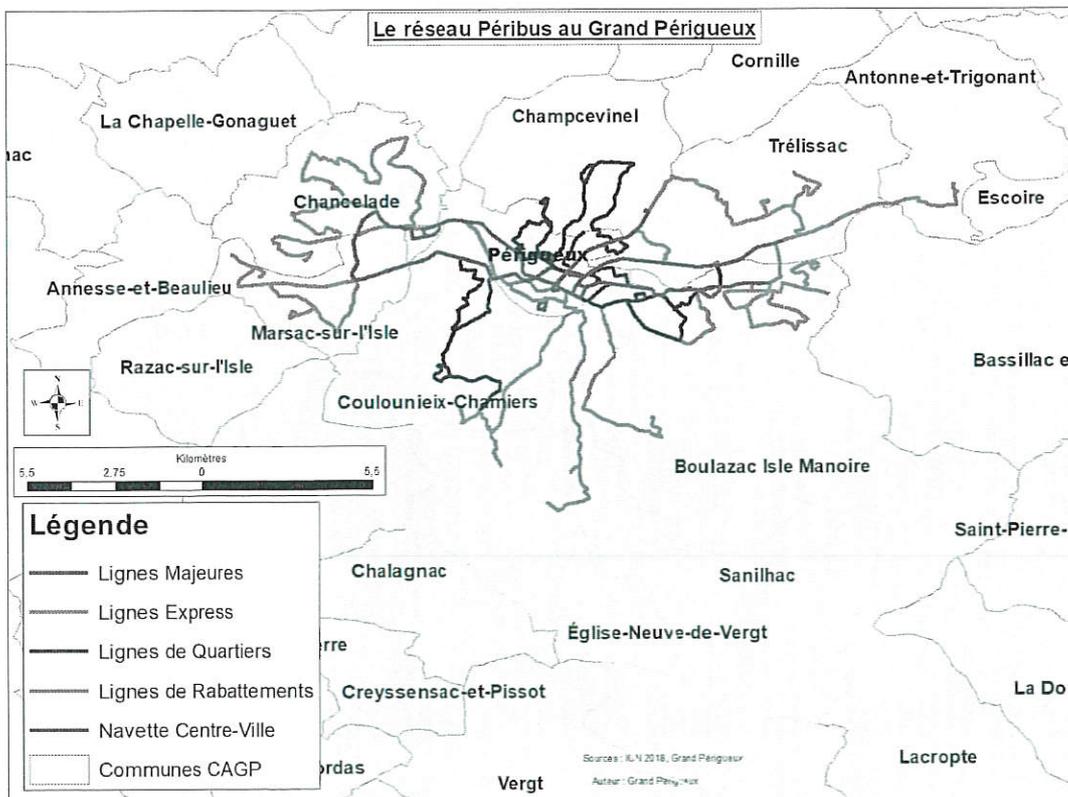


Bourg de Marsaneix :



Bourg de Breuilh :

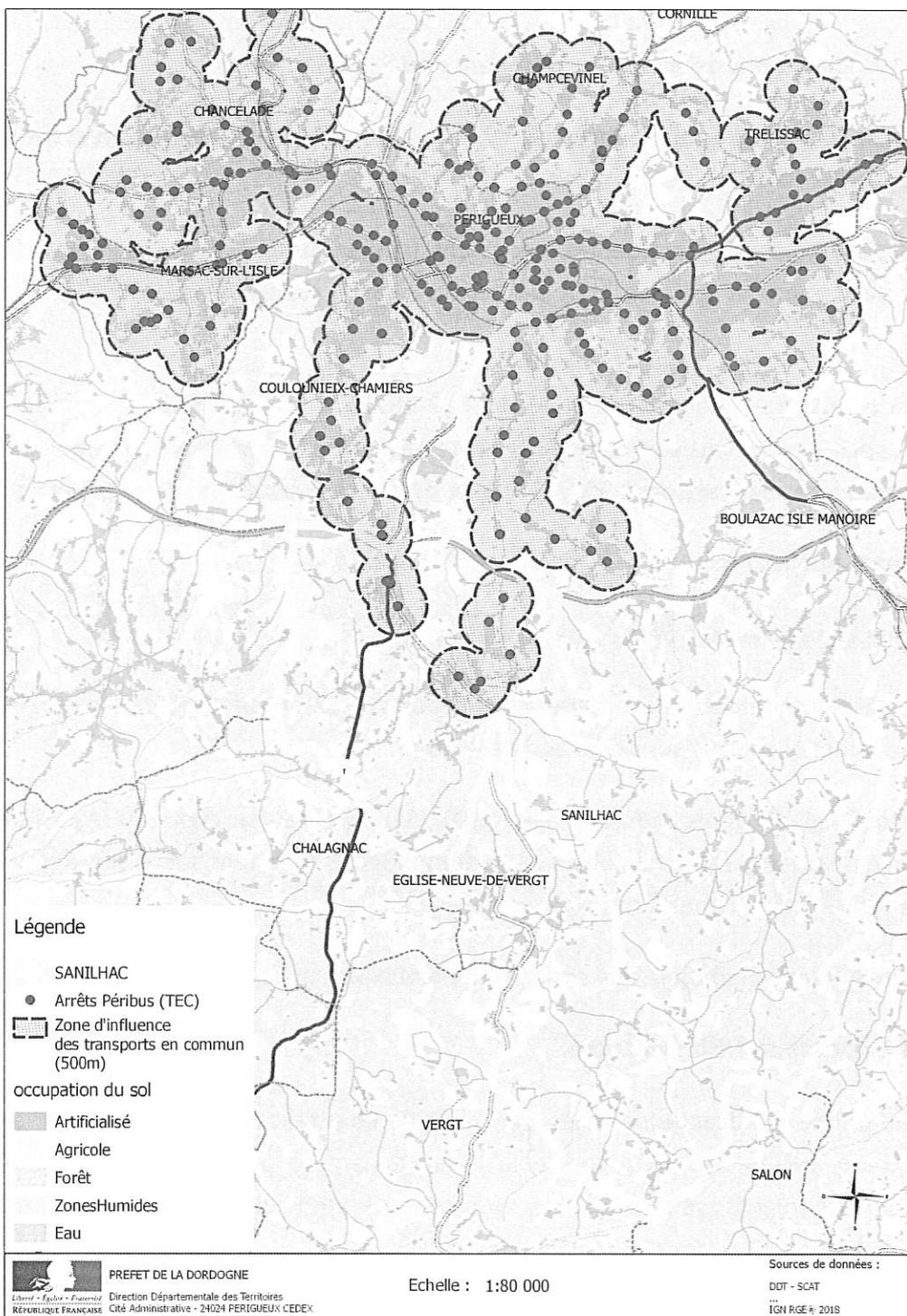
- Bourg de Breuilh



Comme le démontre les plans du réseau de transport en commun de l'agglomération Péribus, la commune nouvelle de Sanilhac n'est absolument pas desservie dans son entièreté par les transports publics urbains.

Considérant que seule une partie de l'ancienne commune de Notre Dame 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 faible avec 4 bus le matin, (entre 7 h et 8h30), 1 le midi et 4 bus le soir (entre 16h30 et 18h). Les ménages n'ont donc pratiquement aucun moyen de se déplacer en transports en commun en journée et plus du tout en soirée.

Que le Programme Local de l'Habitat Durable 2017-2022 du Grand Périgueux préconise que la production de logements sociaux se focalise dans un rayon de 300 mètres des centres bourgs ou des arrêts de transports collectifs urbains. Or, comme le démontre la carte ci-dessous, qui délimité des zones d'influence de 500 mètres autour des arrêts Péribus, Sanilhac n'est que partiellement reliée aux bassins d'activités et d'emplois. Toute la partie Sud et Ouest de la commune reste exclue de l'unité urbaine.



Que cette faiblesse de desserte, couplée au fait que Sanilhac est une commune rattachée à une unité urbaine définissant une agglomération au sens de l'Insee, soient des éléments factuels permettant de solliciter l'exemption des obligations SRU, tels que définis dans l'article R 302-14 du CCH.

Que l'application des obligations SRU peut en outre engendrer un réel déséquilibre social et territorial.

Considérant qu'au 1er janvier 2018, La commune de Sanilhac compte **129 logements locatifs sociaux.**

Que la vacance sur le parc social est nulle sur cette commune.

Que selon le Système National d'Enregistrement (SNE), la demande de logement social sur la commune de Sanilhac reste très faible. En effet,

- en 2017 : 48 ménages ont demandé un logement social sur Sanilhac,
- en 2018, 61 ménages ont demandé un logement social sur Sanilhac,

Considérant que ces 61 ménages représentent **2,5 % des 2.381 demandeurs de logement social en 2018** sur l'agglomération du Grand Périgueux.

Qu'il n'y a effectivement pas eu d'emménagements ces mêmes années ce qui engendre de fait un taux de tension élevé sur la commune mais ce taux de tension est à relativiser au regard du faible nombre de demandeurs.

Considérant qu'il découle des orientations du PLH, 2017-2022 un objectif ambitieux de production de 1.192 logements locatifs sociaux en 6 ans sur l'ensemble du territoire de la communauté d'agglomération, soit près de 400 LLS supplémentaires par rapport à 2007/2013, et donc une moyenne de 199 LLS /an dont :

- 159 logements publics /an,
- 40 logements conventionnés privés /an

Que ces objectifs sont supérieurs à l'estimation des besoins réalisée par le Cerema en 2016 qui préconisait entre 140 et 151 logements sociaux sur notre agglomération.

Qu'avec 2.040 résidences principales au 1er janvier 2018, Sanilhac devrait avoir, au regard des obligations SRU à 20 %, 408 logements sociaux, soit 7 fois plus que la demande de logement social sur la commune ou, formulé autrement, 7 logements sociaux pour 1 ménage demandeur.

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

- une suroffre 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 (183 logements sont vacants sur la commune nouvelle selon les fichiers filocom des services fiscaux en 2019, soit 10 % des résidences principales)

- 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 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 de Sanilhac s'est engagée, via le programme local de l'habitat durable (PLH 2017-2022) du Grand Périgueux adopté fin 2017, à construire 62 logements sociaux en 6 ans, 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.

Que comme évoqué précédemment, la commune est volontaire et investie dans la production de logements sociaux : preuve effective de ses engagements une opération portée par Mésolia est actuellement en cours de montage sur la commune, avec 15 logements sociaux qui devraient être livrés en 2021. Une autre opération de 4 logements sociaux, portée par Grand Périgueux Habitat, devrait être proposée à la location dès 2020.

Considérant que pour favoriser l'émergence de ces opérations, la commune a rétrocédé le foncier nécessaire pour une valeur symbolique aux deux bailleurs sociaux. Toutes ces opérations sont justement situées sur la partie urbaine de la commune nouvelle (anciennement Notre Dame de Sanilhac).

Que par son engagement fort dans le PLH durable avec 62 logements sociaux supplémentaires d'ici 2022, la commune de Sanilhac comptera alors 177 logements sociaux, tous situés dans la zone d'influence du réseau de transport en commun (rayon de 500 mètres autour des arrêts Péribus). Sur cette même zone d'influence, et ce territoire plus urbanisé de la commune, on dénombre 1.192 résidences principales : la commune attendra ainsi 15 % de logements sociaux en 2022, s'inscrivant bien dans une dynamique volontariste en matière de logement social, dans l'esprit de la loi SRU.

Que tous les éléments développés ci-avant montrent l'incohérence de l'application d'un objectif de 20 % sur la commune de Sanilhac. Ces objectifs apparaissent en effet disproportionnés au vu de la situation réelle de la commune. Ils trouveraient de plus une traduction concrète en opposition avec d'autres lois et règlements (Loi Notre, économie du foncier, densification, proximité des services et zones d'activité, protection de l'environnement, etc.).

Que la communauté d'Agglomération du Grand Périgueux est donc fondée à demander l'exemption pour la commune de Sanilhac.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE APRES EN AVOIR DELIBERE :

- Demande l'exemption des obligations de production de 20 % de logements sociaux sur la commune de Sanilhac ;
- Autorise le président à signer tout document relatif à cette demande d'exemption.

Adoptée à l'unanimité

Délibération publiée le	04 OCT. 2019	Pour extrait conforme	04 OCT. 2019
Délibération certifiée exécutoire à compter du	04 OCT. 2019	Périgueux, le	04 OCT. 2019

Le Président
Jacques AUZOU

