

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

DELIBERATION DD098-2019

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 BASSILLAC ET AUBEROCHE 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, COURNIL, 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, GEORGIADES, LE ROUX, CACAN, MONTORIOU.

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 BASSILLAC ET AUBEROCHE DES OBLIGATIONS 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 le 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 :

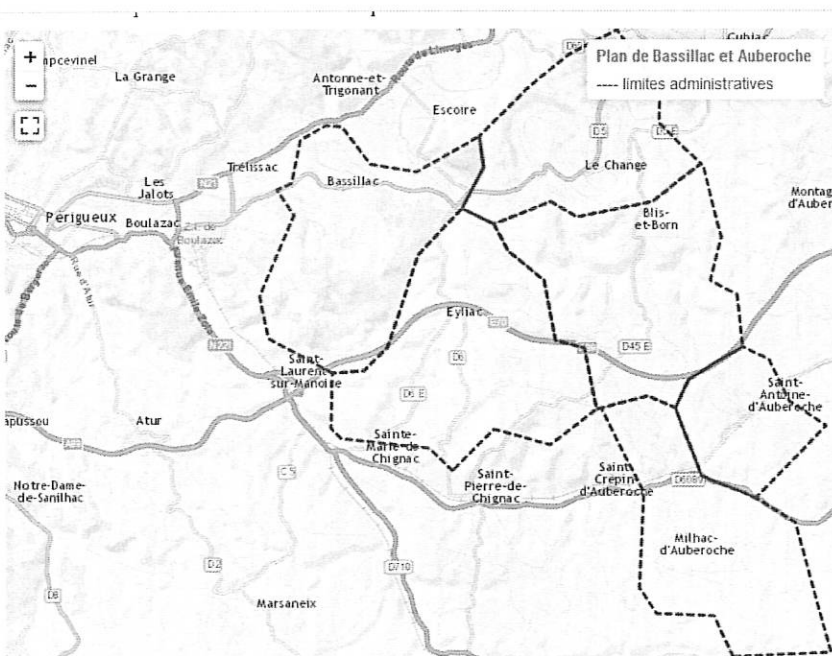
1. Les communes situées hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants qui ne sont pas suffisamment reliées aux bassins d'activité et d'emploi par les services de transport public urbain, au sens du II de l'article L. 1231-2 du code des transports, et par les services de transport public non urbain 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.

Que 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. »

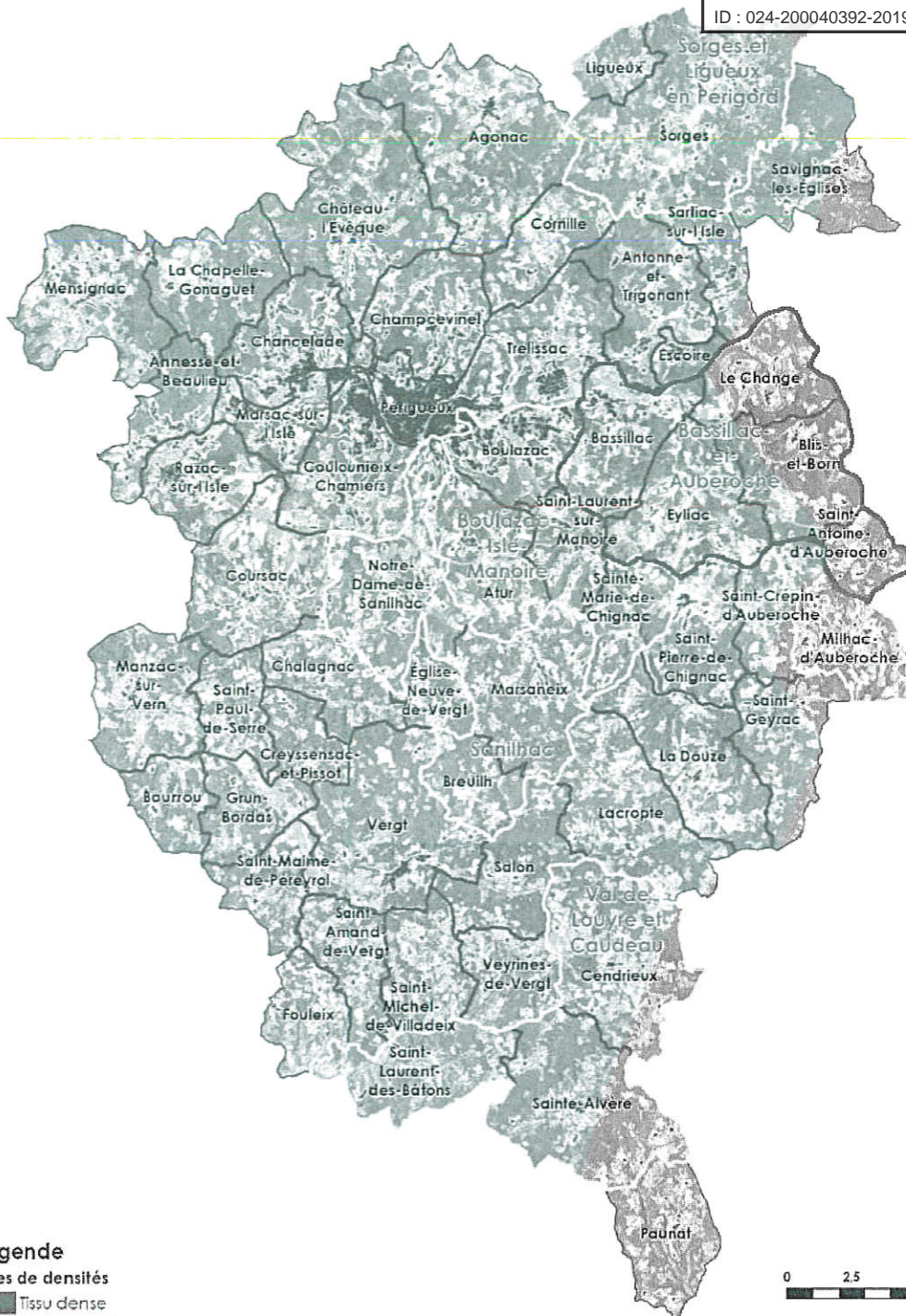
Que pour information, le décret du 27 juin 2019 fixe le seuil, pour les communes faisant partie d'une agglomération de plus de 30.000 habitants, d'un taux de tension à 2 entre les demandes de logement social et les emménagements (sur la moyenne des trois dernières années) pour pouvoir solliciter d'exemption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

Considérant que la commune nouvelle de Bassillac et Auberoche est située hors de l'unité urbaine de Périgueux



La commune nouvelle de Bassillac et Auberoche est issue de la fusion de 6 communes en 2017. Elle compte 4 394 habitants (source : INSEE 2014) pour une superficie de 103,26 km carré soit une densité de 35 habitants par kilomètre carré, contre 103 pour l'agglomération.

Que selon L'INSEE, l'unité urbaine est une commune ou un ensemble de communes qui comporte 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 m



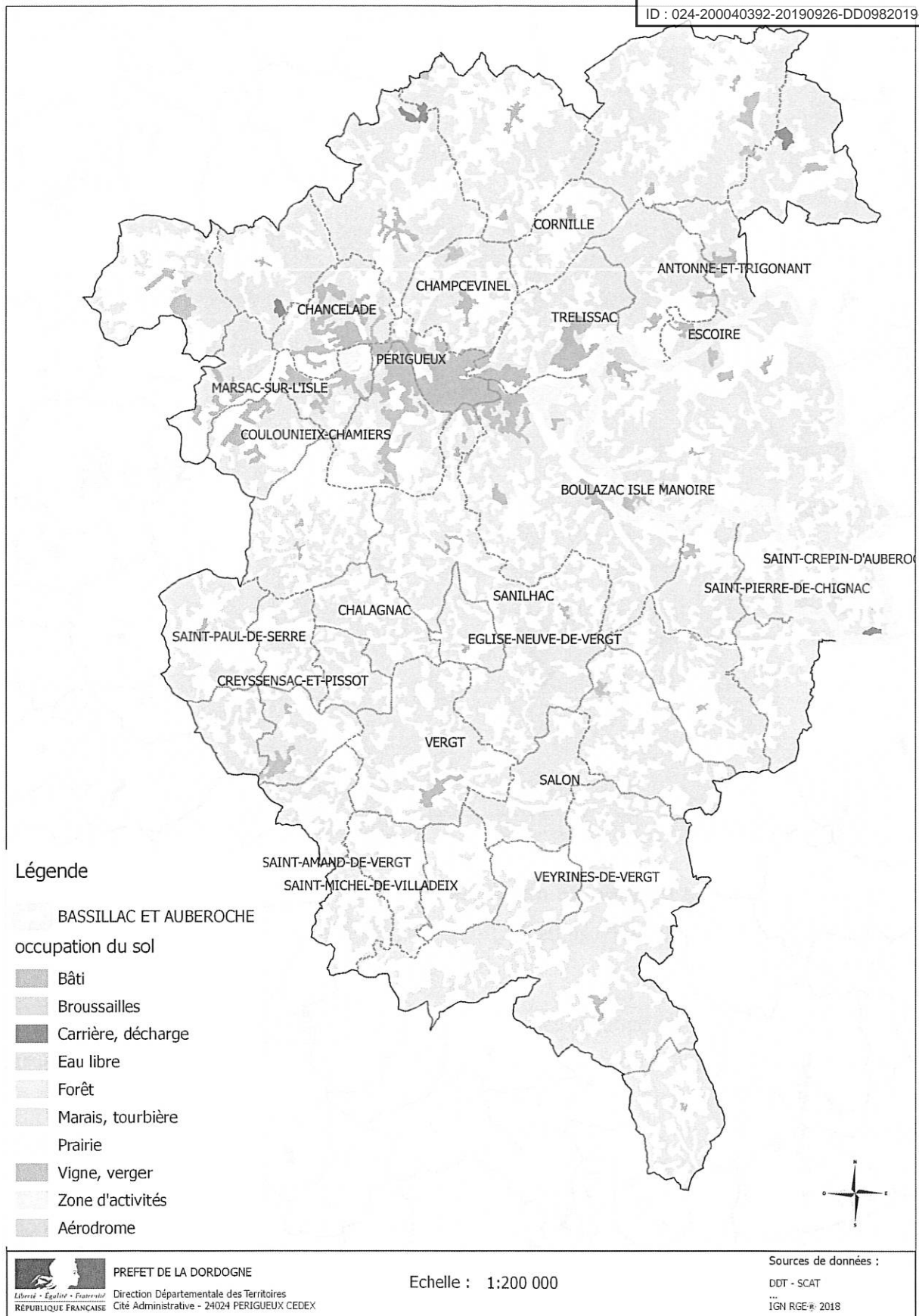
Légende

- Aires de densités
- Tissu dense
 - Tissu groupé
 - Tissu diffus

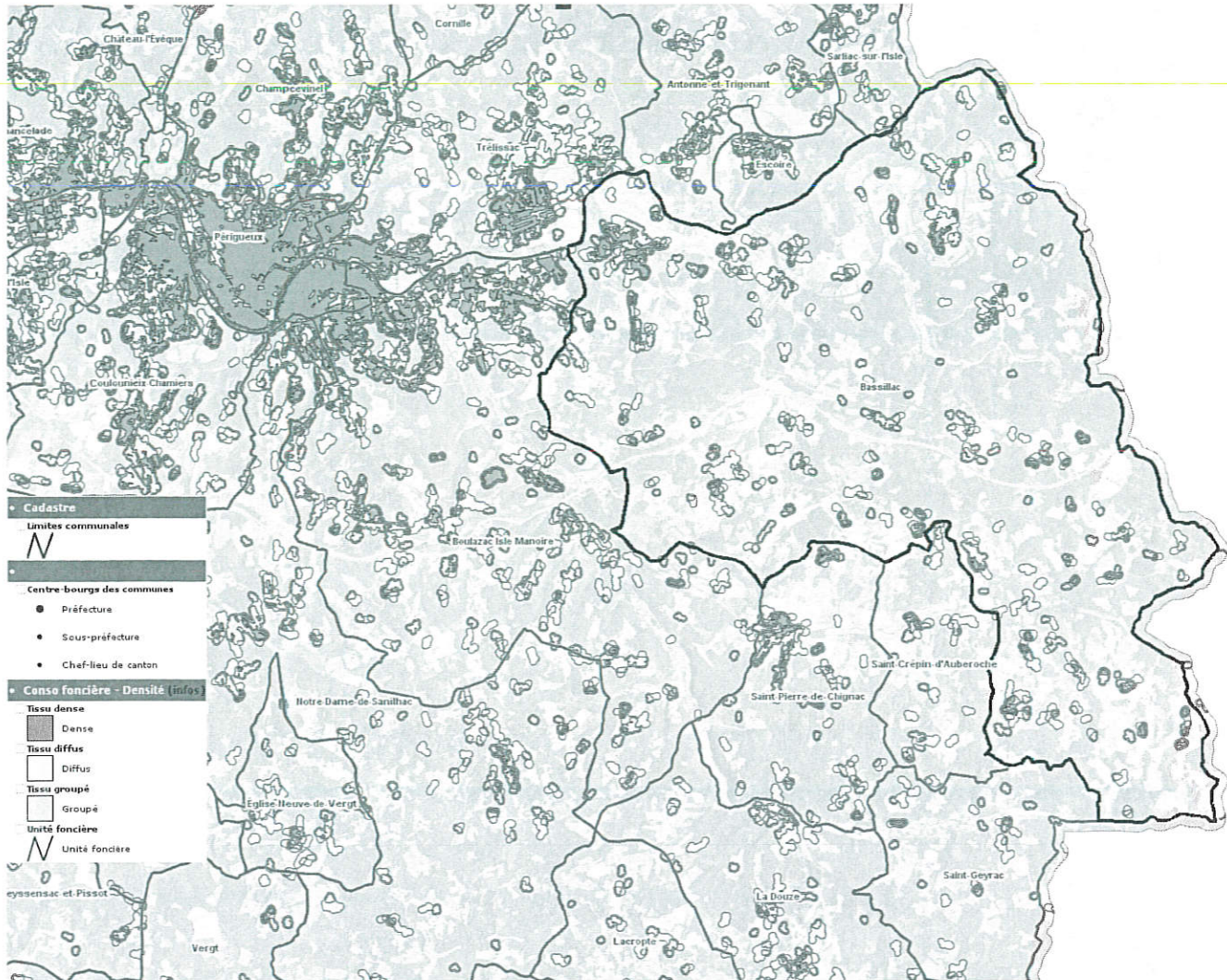


Sources : BD TOPO ; BD ORTHO. © IGN / 2015 - reproduction interdite
DDT 24

Conception : Metropolis



Que comme le montrent les cartes de l'agglomération et les photos satellites suivantes, Bassillac et Auberoche 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. 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).



Que la carte montre bien la **position de deuxième couronne** de la commune vis-à-vis du centre urbain de Périgueux en violet, notamment dans sa partie orientale. Elle illustre la distance des anciennes communes de l'activité économique.

Considérant que le Grand Périgueux est en zone détendue en matière de besoins en logement. Le positionnement géographique de Bassillac-et-Auberoche en dehors de la zone centrale de Périgueux et de sa première couronne montre la faible attractivité de ce territoire et l'aspect peu réaliste d'une obligation de production de 20 % de LLS.

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

Bourg de Bassillac :



Bourg de Blis et Born :



Bourg du Change :



Bourg d'Eylac :



Bourg de Milhac d'Auberoche :



Bourg de Saint Antoine d'Auberoche :

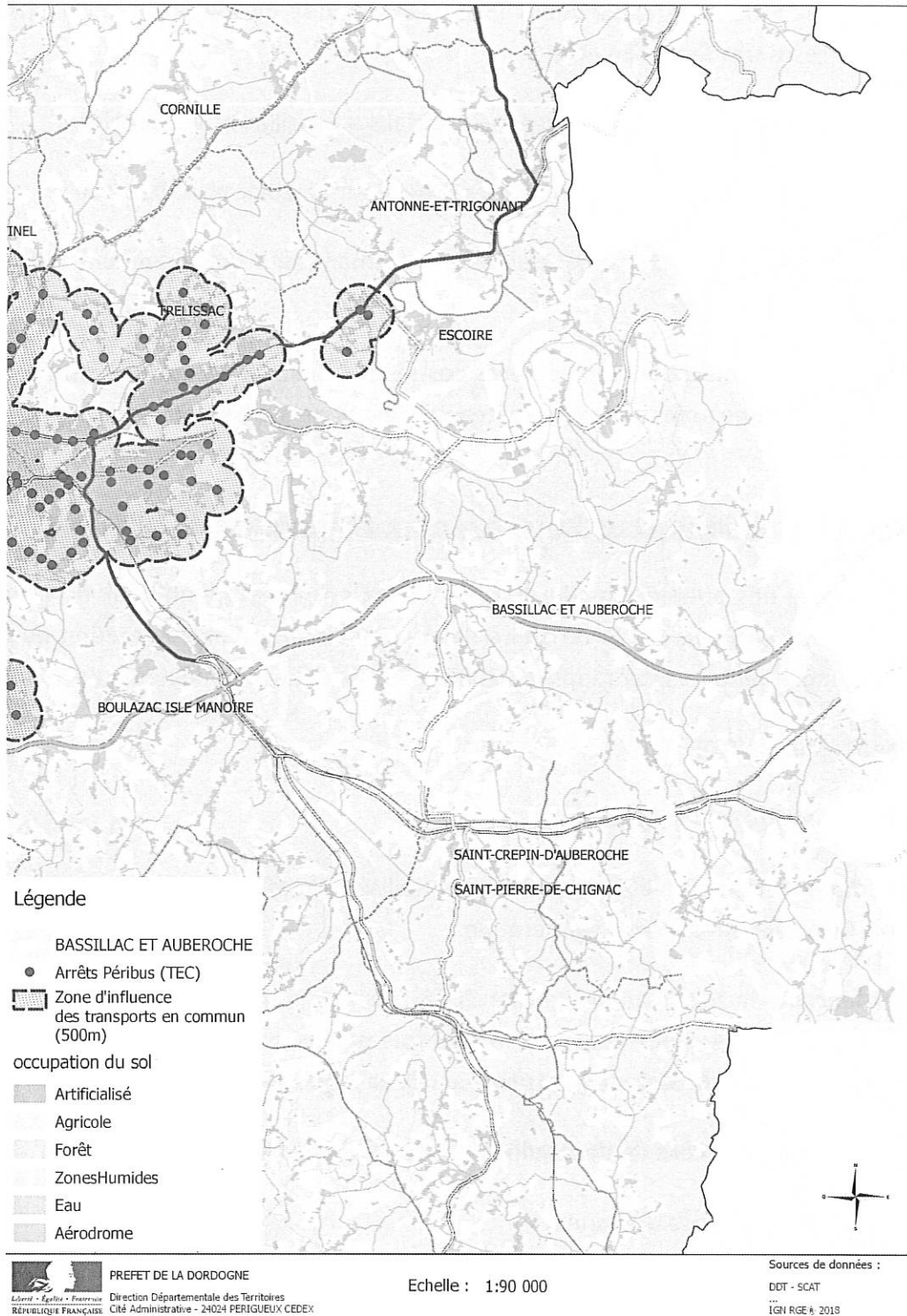


Le réseau Péribus au Grand Périgueux



Comme le démontre le plan du réseau de transport en commun de l'agglomération Péribus, la commune nouvelle de **Bassillac et Auberoche** n'est **absolument pas** desservie par les transports publics urbains.

Considérant que le PLH Durable 2017-2022 du Grand Périgueux préconise que la desserte sociale se focalise dans un rayon de 300 mètres des centres bourgs ou des arrêts de transports collectifs urbains. Or, comme le montre la carte ci-dessous, qui délimite des zones d'influence de 500 m autour des lignes Péribus, Basillac et Auberoche reste exclue de l'unité urbaine :



Que cette absence de desserte, couplée au fait que Bassillac et Aubroche est une commune à dominante très rurale, non rattachée à une unité urbaine définissant une agglomération au sens de l'Insee, sont 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 Bassillac et Auberoche compte 27 logements locatifs sociaux (source RPLS 2018), 5 logements communaux conventionnés et 1 logement conventionné dans le parc privé communal, soit **33 logements sociaux**. 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 Bassillac et Auberoche reste très faible. En effet :

- en 2017 : 5 ménages ont demandé un logement social sur Bassillac et Auberoche,
- en 2018, 12 ménages ont demandé un logement social sur Bassillac et Auberoche,

Que ces 12 ménages représentent **0,5 % 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.

2) Un risque majeur de déséquilibre du territoire en matière d'aménagement et d'habitat

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 le territoire de la communauté d'agglomération du Grand Périgueux, 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'étude des besoins réalisée par le Cerema en 2016 qui préconisait entre 140 et 151 logements sociaux sur notre agglomération.

Qu'avec 1.939 résidences principales au 1er janvier 2018, Bassillac et Auberoche devrait avoir, au regard des obligations SRU à 20 %, 387 logements sociaux, soit **30 fois plus que la demande de logement social sur la commune ou, formulé autrement, 32 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 (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 PLUi,
- un risque de précarisation accentuée des locataires qui seraient logés loin des services, emplois et de la desserte des transports en communs

Considérant que compte-tenu de ces éléments, la commune s'est engagée, via le programme local de l'habitat durable (PLH 2017-2022) du Grand Périgueux, à construire 55 logements sociaux en 6 ans, dont 43 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 d'emploi.

Considérant que comme évoqué ci-avant, la commune est volontaire et investie dans la production de logements sociaux sur son territoire : preuve effective ses engagements, une opération portée par Grand Périgueux Habitat est actuellement en cours de montage sur la commune, avec 24 logements sociaux qui devraient être livrés en 2020.

Que pour favoriser l'émergence de cette opération, la commune a rétrocédé le foncier nécessaire pour une valeur symbolique au bailleur social.

Que parallèlement, des discussions sont en cours avec deux structures sur la commune de Bassillac et Auberoche (EHPAD et Foyer pour personnes handicapées) pour qu'elles puissent conventionner leurs logements et ainsi produire un équivalent logement de 46 logements sociaux supplémentaires.

Considérant que la commune de Bassillac et Auberoche compterait alors 103 logements sociaux, allant au-delà des préconisations du PLH et 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 Bassillac et Auberoche. 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,).

Que dans la mesure où les obligations liées à l'article 55 de la loi SRU apparaissent en effet disproportionnées au vu de la situation réelle de la commune, la communauté d'Agglomération du Grand Périgueux est fondée à demander l'exemption pour la commune de Bassillac et Auberoche.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE APRES EN AVOIR DELIBERE :

- Demande l'exemption des obligations de production de 20 % de logements sociaux sur la commune de Bassillac et Auberoche
- 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

