

## ADHÉSION AU SYNDICAT MIXTE OUVERT DE LOGEMENT SOCIAL

### PROTOCOLE PLURIANNUEL D'ENGAGEMENT FINANCIER

#### Préambule

La création du Syndicat Mixte Ouvert de Logement Social (SMOLS), véritable outil départemental en faveur de l'habitat social, est issue d'une volonté partagée entre le Conseil Départemental de la Dordogne, la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux, la Communauté d'Agglomération Bergeracoise et les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) volontaires du département.

Il a pour but de partager, de construire et de mettre en œuvre une politique territoriale équilibrée en faveur du logement à l'interface de l'intérêt public porté et piloté les intercommunalités (intérêt communautaire), le Département (déléataire des aides à la pierre) et des prérogatives relevant de politiques communales.

En effet, la politique de l'habitat, et notamment du logement social, est un portrait condensé d'intérêt général de par son impact et son effet levier sur :

- **le développement économique des territoires**, de par les volumes de travaux générés par les constructions ou les réhabilitations, qui ont des retombées économiques directes pour les entreprises locales. Le logement social permet d'attirer des ménages jeunes et des familles qui vont faire vivre les services et les équipements locaux.
- **le cadre de vie et de l'attractivité des territoires**: les qualités d'un projet urbanistique et les qualités architecturales des opérations de logements sociaux répondent à l'ensemble des standards qualitatifs et dépassent même souvent les performances du parc privé. Des logements sociaux, bien intégrés au cœur des villes et des centres-bourgs, permettent de répondre à la demande des citoyens en matière de qualité du patrimoine bâti et paysager et de mixité sociale.
- **la qualité de vie des habitants** : avec les évolutions socio-démographiques (ménages de plus en plus petits, familles monoparentales ou recomposées, population vieillissante, ...) les modes de vie évoluent et les modes d'habiter se modifient. Les rénovations lourdes et les opérations neuves de logements sociaux permettent de s'adapter rapidement à ces évolutions en passant d'un logement d'urgence dans les années soixante à un logement de plus en plus confortable et maintenant à un logement plurifonctionnel.
- **la solidarité** : en France, le droit au logement est un droit constitutionnel, qui découle du préambule de la Constitution du 27 octobre 1946. Ce droit est réaffirmé dans la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 ("loi Besson") dont l'article premier dispose que "Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation". En outre, le Droit au Logement Opposable, institué en 2007, permet aux personnes mal logées de faire valoir leur droit à un logement ou un hébergement digne.

Le logement social permet à tous les habitants, et plus particulièrement aux plus fragiles, de trouver des solutions de logements adaptées à leurs besoins et à leurs revenus. Pour mémoire, 80 % de la population de Dordogne peut accéder, en raison de ses revenus, à du logement social.

- **l'aménagement du territoire** : comme évoqué ci-avant, le logement social est connecté aux autres dimensions d'aménagement du territoire que sont l'économie ou les services publics, etc. La politique territoriale et équilibrée du logement social participe ainsi à un schéma d'ensemble cohérent, contribuant par la même à la lutte contre les fractures entre les pôles urbains et les secteurs ruraux.
- **le développement durable** : bien durable, le logement social est occupé par des ménages modestes. En parallèle, l'éco-performance est une préoccupation de longue date dans le secteur de l'habitat social, qui agit pour limiter les charges énergétiques des ménages depuis le choc pétrolier de 1973, tant sur des opérations neuves, qu'au travers de programmes de rénovations ambitieuses. L'enjeu environnemental se double donc d'un enjeu de justice sociale, de qualité de vie et, comme on l'a vu, d'impacts économiques, répondant ainsi aux piliers fondamentaux du développement durable.

À travers ses différentes facettes, la politique du logement social est donc à la croisée des chemins des différentes collectivités et relève de l'intérêt public partagé entre tous.

Le présent protocole financier a aussi pour objectif de mettre en œuvre l'article 5 des statuts du SMOLS et d'illustrer les différentes complémentarités entre politiques communales, intercommunales et départementales.

## **I/ Les principes de base des engagements des parties au syndicat mixte ouvert du logement social**

### **I.1 – Un socle d'engagements d'intervention, n'empêchant en rien des règlements d'intervention locaux plus favorables**

Le principe est d'arrêter des principes d'intervention des EPCI et collectivités adhérentes au syndicat fixés sur un socle minimal. Ce socle minimal s'applique par défaut, sous réserve de délibération, aux collectivités et aux EPCI n'ayant pas déjà adopté de règlement d'intervention plus favorable au logement social (ce qui est le cas du Département, de l'agglomération du Grand Périgueux et de celle du Bergeracois).

### **I.2- Un protocole engageant les EPCI adhérents et incitant leurs communes**

En parallèle de leurs engagements, les EPCI membres incitent leurs communes à soutenir les opérations de logements sociaux (construction/ acquisition-amélioration/ rénovation/ démolition). Ce soutien peut prendre la forme d'aide indirecte (valorisation du foncier, participation aux travaux de vrd, etc.) ou d'aide directe (subvention).

## II/ Le régime d'aides

### II.1 – Des aides directes et indirectes

Thématique d'intervention	Participation de l'EPCI membre du Syndicat * - <i>et exemple de participation communale-</i>
CONSTRUCTION  ACQUISITION- AMÉLIORATION  RÉNOVATION IMPACTANT LES LOYERS DES LOCATAIRES (liste de travaux exhaustive – essentiellement travaux énergétique)  DÉMOLITION	1.500 € par logement minimum <b>et</b> Valorisation de l'apport du foncier (estimation des Domaines obligatoire), des travaux de VRD ou autres travaux.

\* les collectivités et EPCI peuvent appliquer leur règlement d'intervention en faveur du logement social si ce dernier est plus favorable aux opérations de logements sociaux.

### II.2 – La garantie des prêts contractés par l'office public départemental d'habitat

Le Département de la Dordogne apportera sa garantie aux prêts contractés par l'office public départemental d'habitat à compter de sa création (1<sup>er</sup> janvier 2020).

Les garanties d'emprunt accordées antérieurement aux deux offices publics, Dordogne Habitat et Grand Périgueux Habitat, sont conservées par leurs anciennes collectivités de rattachement (Département de la Dordogne, Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux, Ville de Périgueux).

## III/ Durée de validité de l'engagement financier

Le présent engagement prend effet le 1<sup>er</sup> janvier 2020 pour une durée de 3 ans.

Il sera renégocié pour prolongation au moins six mois avant son arrivée à terme.

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_