

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

## **DELIBERATION DD2021\_015**

Nombre de membres du conseil	
en exercice	83
Présents	70
Votants	74
Pouvoirs	4

Date de convocation du Conseil communautaire du Grand Périgueux le 29 janvier 2021

**LE 4 février 2021**, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND PERIGUEUX, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de M. Jacques AUZOU

Secrétaire de séance : M. Christian LECOMTE

### **MODIFICATION DU RÈGLEMENT D'INTERVENTION EN FAVEUR DU LOGEMENT SOCIAL**

#### **PRESENTS :**

M. AUDI, M. AUZOU, Mme BOUCAUD, M. BUFFIERE, Mme CHABREYROU, M. CIPIERRE, M. CURNIL, M. DOBBELS, M. GEORGIADES, Mme GONTHIER, Mme LABAILS, M. LACOSTE, M. LARENAUDIE, M. LE MAO, M. MOISSAT, M. LECOMTE, M. MOTTIER, M. PASSERIEUX, M. PROTANO, Mme SALINIER, Mme SALOMON, M. TALLET, M. FOUCHIER, M. SUDREAU, Mme KERGOAT, M DENIS, M. LEGAY, Mme FAURE, M. GUILLEMET, Mme AUBISSE MICHAUD, Mme TOULAT, M. CHANTEGREIL, M. PERPEROT, Mme LUMELLO, Mme TOURNIER, M. MARTY, Mme ARNAUD, M. FALLOUS, M. JAUBERTIE, Mme LONGUEVILLE-PATEYAS, M. PIERRE NADAL, M. CHANSARD, M. BELLOTEAU, Mme ESCLAFFER, M. GUILLEMOT, M. NARDOU, M. LAGUIONIE, M. ROLLAND, M. MARC, M. BARROUX, M. BOURGEOIS, M. CADET, M. CAREME, Mme COURAULT, M. DELCROS, Mme DOAT, Mme FAVARD, Mme FRANCESINI, M. GASCHARD, M. NOYER, M. MARSAC, Mme DUPUY, M. LAVITOLA, Mme MARCHAND, M. AMELIN, Mme DUVERNEUIL, Mme MASSOUBRE-MAREILLAUD, M. PALEM, M. CHAPOUL, Mme REYS

#### **ABSENT(S) EXCUSE(S) :**

M. REYNET, M. MALLET, M. SERRE, Mme DUPEYRAT, M. BIDAUD, M. PARVAUD, Mme SARLANDE, Mme LANDON, M. VADILLO

#### **POUVOIR(S) :**

M. COLBAC donne pouvoir à Mme SALOMON  
M. MOTARD donne pouvoir à M. CHAPOUL  
M. DUCENE donne pouvoir à M. SUDREAU  
Mme ROUX donne pouvoir à M. GUILLEMET

## MODIFICATION DU RÈGLEMENT D'INTERVENTION EN FAVEUR DU LOGEMENT SOCIAL

Vu le code général des collectivités territoriales,

**Considérant que** par délibération du 7 décembre 2017, la communauté d'agglomération du Grand Périgueux a arrêté un règlement d'intervention en faveur du logement social qui peut être synthétisé de la manière suivante :

Domaine d'intervention	Agglomération et communes	
	Règle 1 € aggro = 1 € commune	
Garantie d'emprunt	70 à 100 % des prêts CDC	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pas de contribution des communes</li> <li>Tous bailleurs HLM sauf office départemental (garanties par CD 24)</li> </ul>
Construction	1.500 € /logement (1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aide de base PLAI, PLUS, PSLA</li> <li>Tous bailleurs HLM et communes</li> </ul>
	3.000 €/logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>Majoration PLAI « Très social » (loyer &lt; 20% du PLAI)</li> <li>Tous bailleurs HLM</li> </ul>
Acquisition-Amélioration	Jusqu'à 1.000 €/logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>Majoration de l'aide de base PLAI, PLUS, PSLA</li> <li>Tous bailleurs HLM et communes</li> </ul>
Volet durable de la production	1.000 €/logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>Majoration matériaux ou équipements respectueux de la transition écologique</li> <li>Tous bailleurs HLM et communes</li> </ul>
Production sociale dans le parc privé	1.000 €/logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prime aux logements conventionnés ANAH après travaux</li> <li>Tous propriétaires bailleurs privés</li> </ul>
Logements pour les publics dits « spécifiques »	Jusqu'à 5.000 €/place	<ul style="list-style-type: none"> <li>Avec contrepartie minimum de la commune de 1.500 €/place</li> <li>Tous bailleurs HLM et communes</li> </ul>
Réhabilitation du Parc social ancien	1.500 €/logement (1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Amélioration du cadre de vie, du confort et la sécurité des locataires</li> <li>Tous bailleurs HLM et communes</li> </ul>
	1.500 €/logement (1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Majoration pour intervention thermique (gain mini de 80 <u>kwh</u>/m<sup>2</sup>)</li> <li>Tous bailleurs HLM et communes</li> </ul>
Démolition partielle accompagnant une réhabilitation	1.500 €/logement (1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>En quartier Politique de la Ville</li> <li>Tous bailleurs HLM</li> </ul>
Acquisition foncière	30% du foncier avec plafond différencié bâti /non bâti	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aide dans le cadre de la rétrocession foncière par l'EPF</li> <li>Communes SRU ou susceptibles de l'être / Tous bailleurs HLM</li> </ul>

lement possible de ces aides sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville en renouvellement urbain (dans un rayon de 300 m)

**Que** pour rappel l'intervention du Grand Périgueux est également liée à un soutien des opérations par la commune concernée, ce soutien pouvant être une aide financière indirecte (valorisation du foncier, participation aux travaux de vrd, etc.).

**Que** compte tenu de certaines évolutions intervenues depuis fin 2017 (convention avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPF), projets communaux en matière de logements conventionnés, volet durable du programme Amélia 2, adoption du Plan Climat Air Énergie Territorial, etc.), soutien au bailleur public via la convention avec la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS), il semble désormais nécessaire de réviser certaines aides en matière de production ou de rénovation du logement social.

**Que** les modifications portent sur 3 points : une aide plus importante sur les logements communaux, la suppression de l'aide au foncier et l'alignement du bonus développement durable sur celui appliqué au parc privé.

**Considérant que** les communes du Grand Périgueux, notamment rurales, n'ont pas la « force de négociation » que peuvent avoir les bailleurs sociaux lorsqu'ils envisagent une opération de logement sur leur territoire. En effet, les bailleurs réalisent des opérations avec un volume important de logements ce qui leur permet d'obtenir des coûts de sortie souvent plus faibles que pour une commune qui ne porte très souvent qu'une « petite opération » (1 à 3 logements). Par ailleurs, la plupart des projets de logements communaux conventionnés portent sur des bâtiments déjà existants anciens qu'il faut parfois acquérir et surtout qu'il faut très souvent transformer, ce type d'opération étant plus onéreuse qu'une construction neuve.

**Que** l'aide du Grand Périgueux pourrait donc prendre en compte cette aide de 1.500 € / logement, mais plutôt une aide au m<sup>2</sup> communaux . De ce fait, il pourrait être envisagé deux types d'intervention :

- une subvention à **la production de logements communaux conventionnés** à hauteur de 85€/m<sup>2</sup> dans la limite de 60 m<sup>2</sup> par logement. Cette subvention peut être couplée à un bonus « petite typologie » dans la production neuve de maximum 1000 euros / logement pour les T1, T2 et T3 , typologies les plus recherchées sur l'agglomération (80 % la demande de logement social ). Quoiqu'il en soit, la subvention intercommunale ne pourrait jamais excéder 6.000 € par logement communal conventionné.
- une subvention à **la rénovation des logements communaux conventionnés**, y compris en acquisition-amélioration, pouvant aller jusqu'à 100€/m<sup>2</sup>, dans la limite de 60 m<sup>2</sup>/logement et dans la limite de 50 % du coût HT des travaux. Quoiqu'il en soit, la subvention intercommunale ne pourrait jamais excéder, là encore, 6.000 € par logement communal conventionné.

**Que** la participation communale au minimum à la même hauteur que celle du Grand Périgueux n'est pas remise en cause (1€ du Grand Périgueux = minimum 1 € de la commune), ni la règle de participation minimal du maître d'ouvrage à 20 % du montant de l'opération, une fois déduits les produits de loyers sur 15 ans, traités comme une recette dans le plan de financement.

**Considérant que** l'aide au foncier ne concernait que les communes soumises à la loi SRU ou susceptible de l'être à court ou moyen terme et n'a jamais été mobilisée depuis l'adoption du règlement d'intervention.

**Que** compte tenu des conventions opérationnelles passées par chaque commune concernée avec l'Établissement Public Foncier, cette ligne n'est plus opérante. Il est donc proposé de la supprimer.

**Considérant que** le développement de l'aspect durable des constructions ou des rénovations de logements sociaux est un enjeu important. Or, si le règlement d'intervention en faveur du logement social prévoit bien un volet durable, ce dernier est beaucoup plus restrictif que celui appliqué en faveur du parc privé dans le cadre d'Amélia 2.

**Qu'en effet,** Pour le logement social, ne sont concernés que les travaux suivants :

- installation d'une ventilation double flux avec by-pass,
- isolation par l'extérieur ou logement doté de matériaux permettant une isolation répartie performante ( ex : laine de bois...),
- installation de chauffe-eau solaire thermique et équipements favorisant la protection solaire des logements et permettant une ventilation naturelle

**Qu'à** l'instar du programme Amélia 2, il pourrait être envisagé de compléter ce bonus développement durable pour les travaux de finition (utilisation de revêtements sains) et l'installation d'un appareil de chauffage indépendant au bois dans les logements sociaux individuels.

**Considérant que** des opérations de démolition partielle, en complément d'opération de rénovation, situées sur les quartiers Prioritaires ( Boucle de l'Isle et Chamiers) et les quartiers de veille active (Gare, Hauts d'Agora ) sont d'ores et déjà éligibles à une subvention du Grand Périgueux de 1 500 €/logement et de la commune concernée à minima à la même hauteur. Pour autant, certains quartiers, considérés comme fragilisés et mentionnés au contrat de ville, ne sont pas prioritaires au titre de la politique de la ville alors qu'ils concentrent plusieurs difficultés et sont facteurs d'enjeux sur notre territoire :

- Enjeu de renouvellement urbain et d'attractivité du territoire** : le Bassin est au cœur du futur quartier d'affaires et du PEM : le venir sont à envisager dans une politique d'ensemble d'aménagement urbain qui peut aussi inclure le volet logement (réhabilitations, construction, démolition partielle) Le quartier des Mondoux est dans le périmètre ORT d'Action Cœur de Ville : il est prévu une opération d'aménagement d'ensemble sur ce quartier, avec des équipements communaux et un volet logement important (« éco-quartier » des Mondoux),
- Enjeu de mixité sociale** : les territoires fragilisés avaient été repérés lors de l'élaboration du contrat de ville car plusieurs indicateurs mettaient en exergue leur « spécialisation / ghettoïsation » en terme d'occupation sociale. Ce constat s'est également vérifié lors de l'étude de peuplement réalisée dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution : il est conclu que pour améliorer la mixité sociale sur ces quartiers, la seule politique d'attribution n'est pas suffisante. Il est nécessaire de la coupler avec l'amélioration de la qualité urbaine des résidences (rénovations lourdes, voire démolition, et aménagements publics) et la mise en place d'actions publiques dédiées (accompagnement des locataires, développement d'activités sur site, etc).

**Qu'il existe également un enjeu de soutien au seul bailleur public de notre territoire** : en effet la démolition n'est pas aidée par l'Etat, en dehors des quartiers ANRU. Les seuls financements possibles sont ceux du Grand Périgueux (NPNRU de Chamiers), de la commune concernée et du département (soutien à son office rattaché).

**Qu'il pourrait donc être envisagé d'étendre cette aide à la démolition partielle, en complément d'une rénovation du parc restant sur site, aux territoires fragilisés du Contrat de ville** : à savoir les quartiers du Bassin et des Mondoux à Périgueux et le quartier Pagot à Coulouneix Chamiers. . De ce fait cette aide s'appliquera à tous les quartiers mentionnés au contrat de ville, et ce de manière exhaustive ( cf . Carte des quartiers inscrits au contrat de ville en annexe) .

**Que compte-tenu de ces éléments, le nouveau règlement d'intervention de agglomération en faveur du logement social pourrait être le suivant** :

Domaine d'intervention	Agglomération et commune	
	1€ du Grand Périgueux = Minimum 1 € de de la commune	
Garantie d'emprunt	70 à 100 % des prêts CDC	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pas de contribution des communes</li> <li>Tous bailleurs HLM sauf office départemental ( garanties par le CD 24)</li> </ul>
Construction	1 500 €/lgt (1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aide de base PLAI, PLUS et PSLA</li> <li>Tous bailleurs HLM</li> </ul>
	3 000 € /lgt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Majoration PLAI Très social ( &lt; de 20 % du PLAI)</li> <li>Tous bailleurs HLM</li> </ul>
Acquisition-Amélioration	jusqu'à 1 000 €/lgt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Majoration du PLAI, PLUS et PSLA</li> <li>Tous bailleurs HLM</li> </ul>
Volet durable de la production ou rénovation	jusqu'à 1 000 €/lgt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Matériaux ou équipements respectueux de la transition écologique</li> <li>Tous bailleurs HLM</li> </ul>
Production sociale dans le parc privé	1 000 €/lgt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prime aux logements conventionnés ANAH après travaux</li> <li>Tous bailleurs privés</li> </ul>
Logements pour les publics dits « spécifiques »	Jusqu'à 5 000 € /place	<ul style="list-style-type: none"> <li>Avec contrepartie minimum de la commune de 1 500 € /place</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>Tous bailleurs HLM</li> </ul>
Réhabilitation du parc social	1 500 €/lgt (1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Amélioration du confort, du cadre de vie et de la sécurité des locataires</li> <li>Tous bailleurs HLM</li> </ul>
	1 500 €/lgt (1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rénovation thermique des logements (mini gain 80kwh/m<sup>2</sup>)</li> <li>Tous bailleurs HLM</li> </ul>
Démolition partielle accompagnant une réhabilitation	1 500 € /lgt	<ul style="list-style-type: none"> <li>En quartiers Politique de la Ville ( prioritaires, veille active et fragilisés)</li> <li>Tous bailleurs HLM</li> </ul>
Production de logements communaux conventionnés	85 €/m <sup>2</sup> dans la limite de 60 m <sup>2</sup> et subvention maxi de 6.000 €/lgt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aide de base au logement communal conventionné</li> <li>Communes</li> </ul>
	jusqu'à 1 000 €	<ul style="list-style-type: none"> <li>Majoration pour les petites typologies ( T1 au T3) dans le neuf ou en acquisition - amélioration</li> <li>Communes</li> </ul>
Rénovation de logements communaux conventionnés	jusqu'à 100 €/m <sup>2</sup> dans la limite de 60 m <sup>2</sup> et de 50 % du coût HT des travaux, et subvention maxi de 6.000 €/lgt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aide à la rénovation du logement communal conventionné ( y compris acquisition-amélioration)</li> <li>Communes</li> </ul>

(1) Doublement possible de ces aides sur les quartiers prioritaires politiques de la ville en renouvellement urbain (dans un rayon de 300m)

## LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE , APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :



- Approuve le règlement d'intervention tel que présenté et détaillé en annexe
- Précise que les attributions décidées dans ce cadre s'inscriront dans la limite d'une enveloppe budgétaire votée chaque année au budget

**Adoptée à l'unanimité.**

Délibération publiée le 24/02/2021	Pour extrait conforme
Délibération certifiée exécutoire à compter du 24/02/2021	Périgueux, le 24/02/2021
	<p>Le Président, Jacques AUZOU</p> 