

DELIBERATION DD2023_071

Date de convocation du Conseil communautaire du Grand Périgueux le 17 mai 2023

LE 25 mai 2023, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND PERIGUEUX, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de
M. Jacques AUZOU

Nombre de membres du conseil	
en exercice	83
Présents	55
Votants	71
Pouvoirs	16

Secrétaire de séance : M. Christian LECOMTE

DEMANDE D'EXEMPTION DE SANILHAC DES OBLIGATIONS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ISSUES DE LA LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAIN

PRESENTS :

M. AUDI, M. AUZOU, M. BUFFIERE, Mme CHABREYROU, M. COURNIL, M. DOBELLS, M. GEORGIADDES, Mme GONTHIER, Mme LABAILS, M. LE MAO, M. MOISSAT, M. LECOMTE, M. MOTTIER, M. PASSERIEUX, M. REYNET, Mme SALINIER, M. FOUCHIER, M. SUDREAU, Mme KERGOAT, M DENIS, M. LEGAY, Mme ROUX, M. RATIER, M. PERPEROT, Mme TOURNIER, M. MARTY, M. BIDAUD, M. PARVAUD, M. FALLOUS, M. JAUBERTIE, M. CHANSARD, M. BELLOTEAU, Mme ESCLAFFER, M. LAGUIONIE, M. ROLLAND, M. MARC, M. BARROUX, M. BOURGEOIS, M. CADET, M. DELCROS, Mme DOAT, Mme FAVARD, M. NOYER, M. MARSAC, M. LAVITOLA, Mme MARCHAND, Mme DUVERNEUIL, Mme MASSOUBRE-MAREILLAUD, M. PALEM, M. CHAPOUL, Mme REYS, M. CHANTEGREIL, Mme MOULHARAT, Mme CHERBERO, Mme MONTEIL-MAYAUD

ABSENT(S) EXCUSE(S) :

Mme DRUILLOLE, M. LACOSTE, M. LARENAUDIE, M. TALLET, M. MOTARD, M. GUILLEMET, M. PIERRE NADAL, M. GUILLEMOT, Mme SARLANDE, Mme LANDON, M. VADILLO, M. PERIER

POUVOIR(S) :

M. CIPIERRE donne pouvoir à M. CHANTEGREIL
M. COLBAC donne pouvoir à M. GEORGIADDES
M. PROTANO donne pouvoir à M. JAUBERTIE
Mme SALOMON donne pouvoir à Mme GONTHIER
Mme FAURE donne pouvoir à Mme MASSOUBRE-MAREILLAUD
M. DUCENE donne pouvoir à M. FOUCHIER
M. MALLETT donne pouvoir à M. NOYER
Mme LUMELLO donne pouvoir à M. SUDREAU
M. SERRE donne pouvoir à Mme MOULHARAT
Mme ARNAUD donne pouvoir à M. BIDAUD
Mme LONGUEVILLE-PATEYTAS donne pouvoir à Mme SALINIER
M. NARDOU donne pouvoir à M. LEGAY
Mme FRANCESINI donne pouvoir à M. BOURGEOIS
M. GASCHARD donne pouvoir à M. PALEM
Mme DUPUY donne pouvoir à M. AUZOU
M. AMELIN donne pouvoir à Mme FAURE

DEMANDE D'EXEMPTION DE SANILHAC DES OBLIGATIONS DE SOCIAUX ISSUES DE LA LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT UR

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 à certaines communes l'obligation de disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux (LLS) par rapport à leur parc de résidences principales. L'exemption à ces obligations avait été demandée et accordée en 2019 pour Sanilhac pour une période triennale allant de 2020 à 2022.

Que la Loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration (loi 3DS), et notamment le décret n° 2023-107, font évoluer certaines dispositions d'application de ces obligations et ouvrent des possibilités d'exemption à l'article 55 de la loi SRU.

Que ce décret précise notamment les conditions pour demander l'exemption des obligations de l'article 55 de la loi SRU. L'exemption doit être demandée par l'EPCI dont les communes sont membres. Les critères permettant l'exemption ont évolué et il s'agit désormais de s'appuyer sur ce même décret et l'article R 302-14-1 au Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ainsi rédigé :

« Chaque établissement public de coopération d'intercommunale à fiscalité propre identifie en son sein ou en dehors de son territoire (...) les pôles de centralité, entendus comme la ou les communes agglomérées concentrant l'essentiel de l'activité, des emplois ou des services du bassin de vie dont elles sont le cœur. La situation d'isolement et les difficultés d'accès d'une commune aux bassins de vie et d'emplois environnants sont établies au vu des temps de transport nécessaires pour atteindre, depuis cette commune, l'un des pôles de centralité définis à l'alinéa précédent. Ces temps de transport sont appréciés en tenant compte, notamment, des services de transports en commun. La faible attractivité d'une commune résultant de son isolement ou de ses difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants est appréciée au regard des indicateurs suivants :

1/ Le taux d'évolution de la population sur une période de cinq ans calculé à partir de la population municipale, au sens de l'article R. 2151-1 du code général des collectivités territoriales ;

2/ Le taux de tension sur le logement locatif social, tel que défini au 2o du III de l'article L. 302-5 ;

3/ Le taux de vacance structurelle, entendu comme le nombre de logements du parc privé vacants depuis deux ans ou plus dans une commune, rapporté au nombre de logements du parc privé dans la commune ;

4/ Le dynamisme de la construction, apprécié en fonction de la moyenne des logements autorisés pour 1000 habitants de la commune au cours, au minimum, des trois dernières années ;

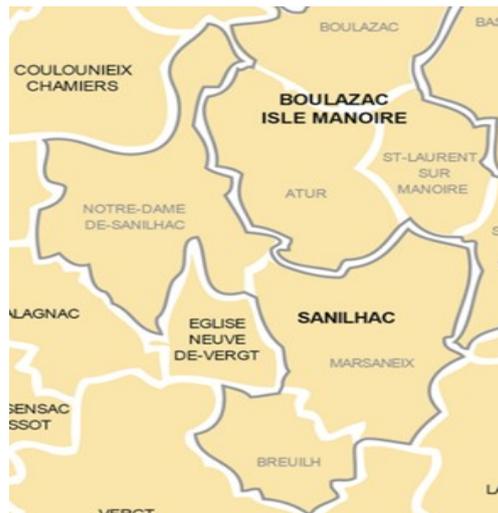
5 / L'indice de concentration de l'emploi, entendu comme le nombre total d'emplois proposés sur un territoire par rapport au nombre d'actifs occupés qui y résident.

L'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre transmet au représentant de l'Etat dans le département la liste des pôles de centralité mentionnés au premier alinéa qu'il a identifiés et les éléments qu'il a retenus pour le faire et, par une décision motivée, la liste des communes proposées à l'exemption (...) ».

Qu'il est demandé de motiver la demande d'exemption en s'appuyant à minima sur 2 des 5 critères listés ci-dessus.

Que le dossier complet de demande d'exemption est annexé à la présente délibération.

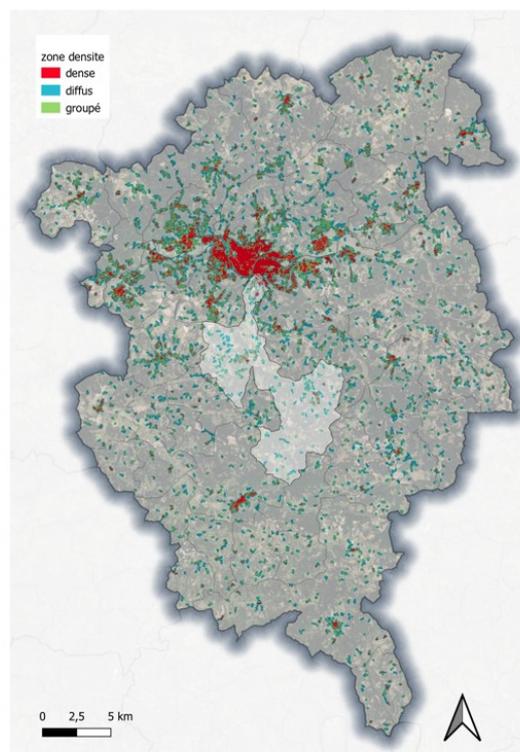
A – Sanilhac est issue de la fusion de communes à dominante rurale :



Considérant que la commune nouvelle de Sanilhac, issue de la fusion de 3 communes en 2017. Elle compte 4 665 habitants (source : Insee 2023 hors population comptée à part) pour une superficie de 59,9 km carré soit **une densité de 77 habitants par kilomètres carré, contre 105 pour l'agglomération** (Insee 2019 mis à jour 2022).

Que comme le montre la carte 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.

Situation de la commune nouvelle sur le territoire du Grand Périgueux

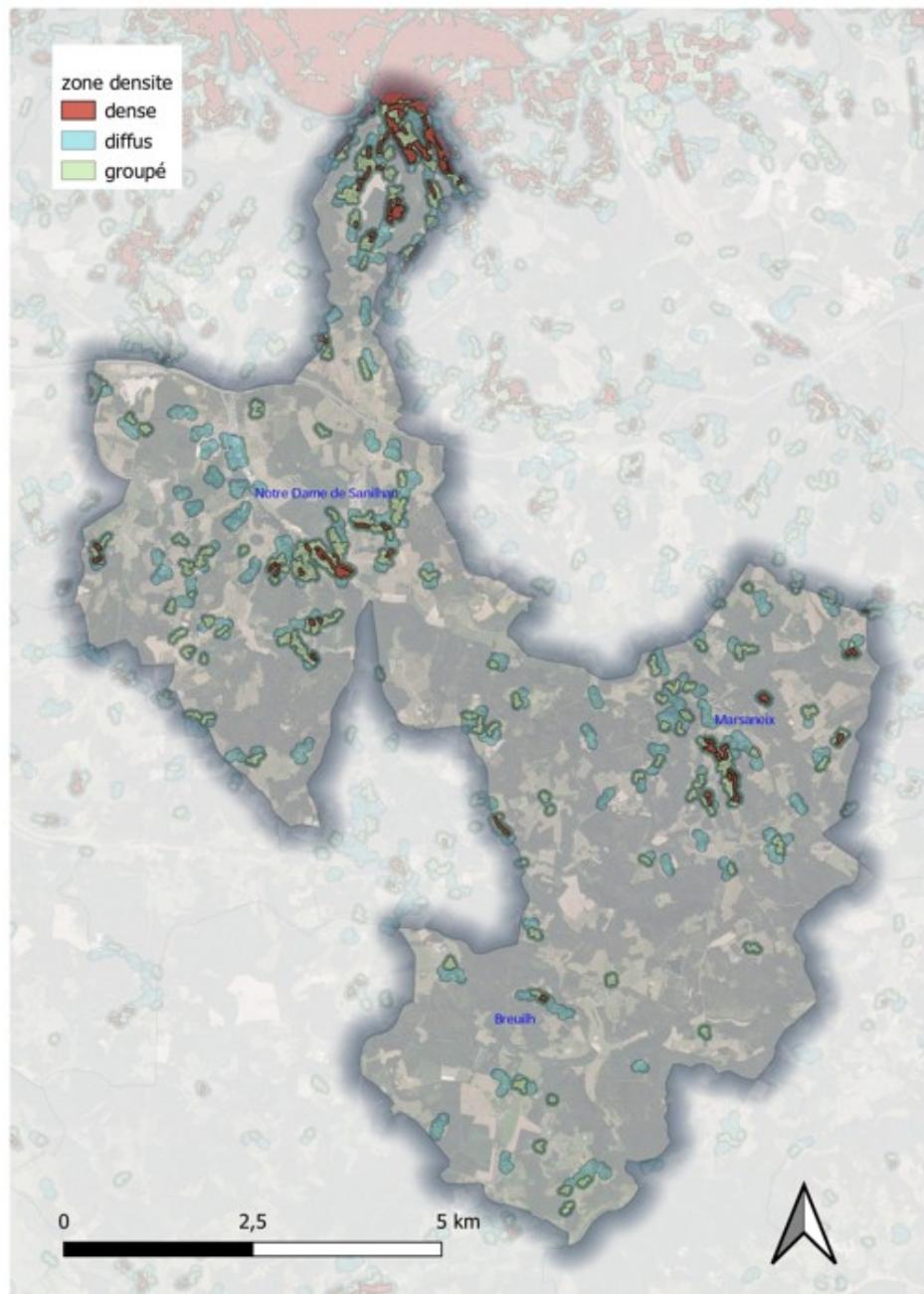


Que la carte montre bien la position de deuxième couronne de urbain de Périgueux, limitrophe au nord de la commune. Elle illustre les communes de Breuilh et de Marsaneix, mais aussi du sud de l'ancienne commune de Notre dame de Sanilhac, de l'activité économique de l'agglomération.

Que 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.

Densité et consommation foncière

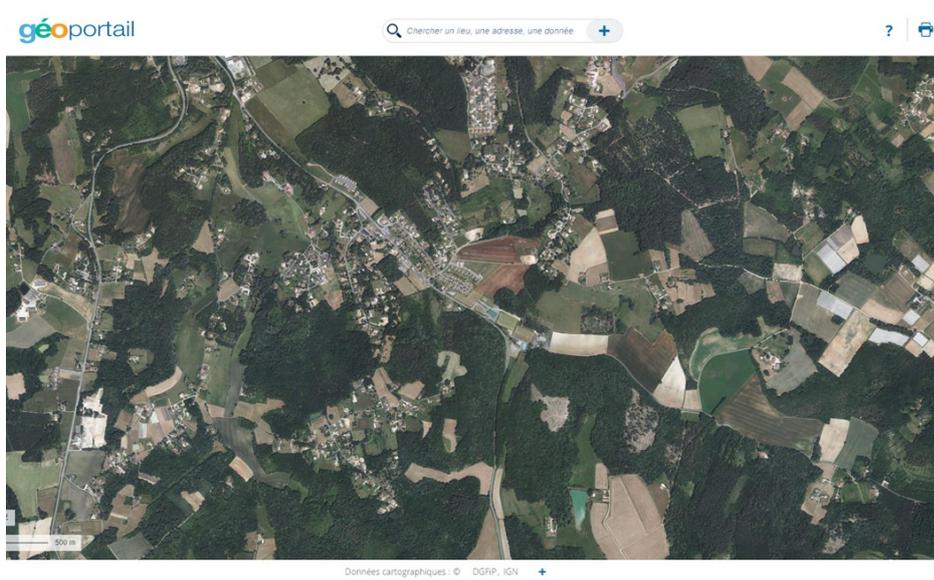
Le territoire de Sanilhac et ses communes déléguées



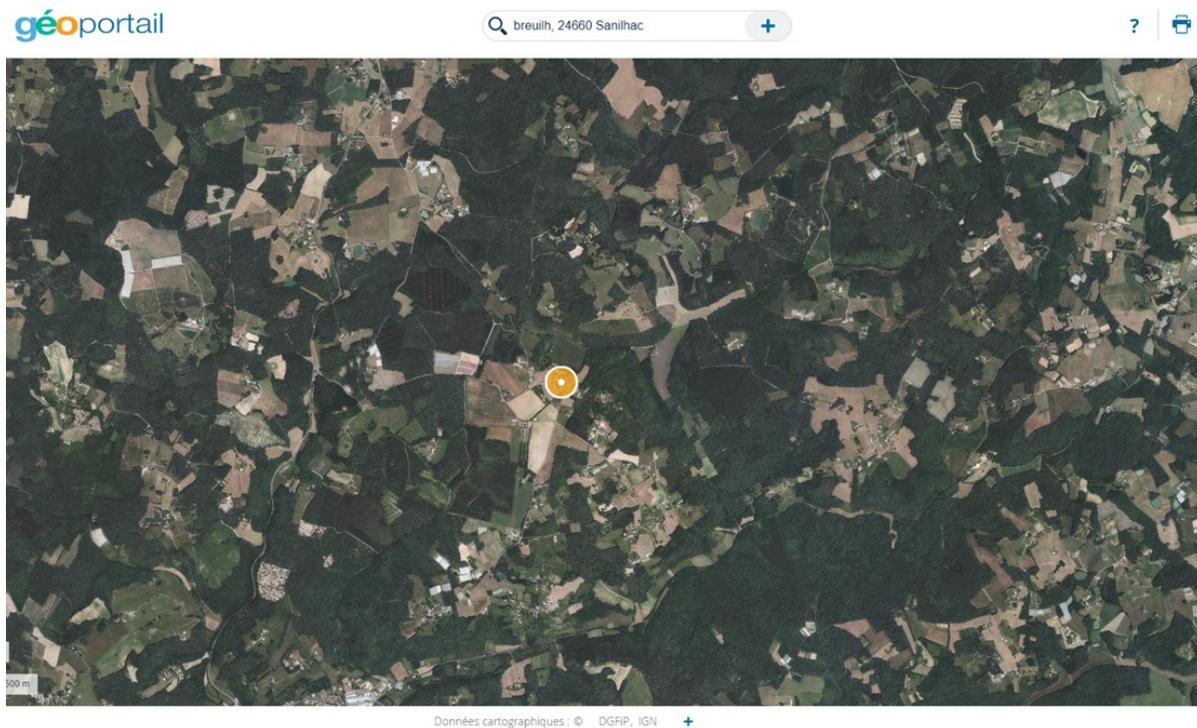
Source : mission connaissance des Territoires - DDT

Considérant que ce constat est d'autant plus frappant au regard des photos satellites de chacune des 3 «anciennes» communes composant la commune de nouvelle de Sanilhac.

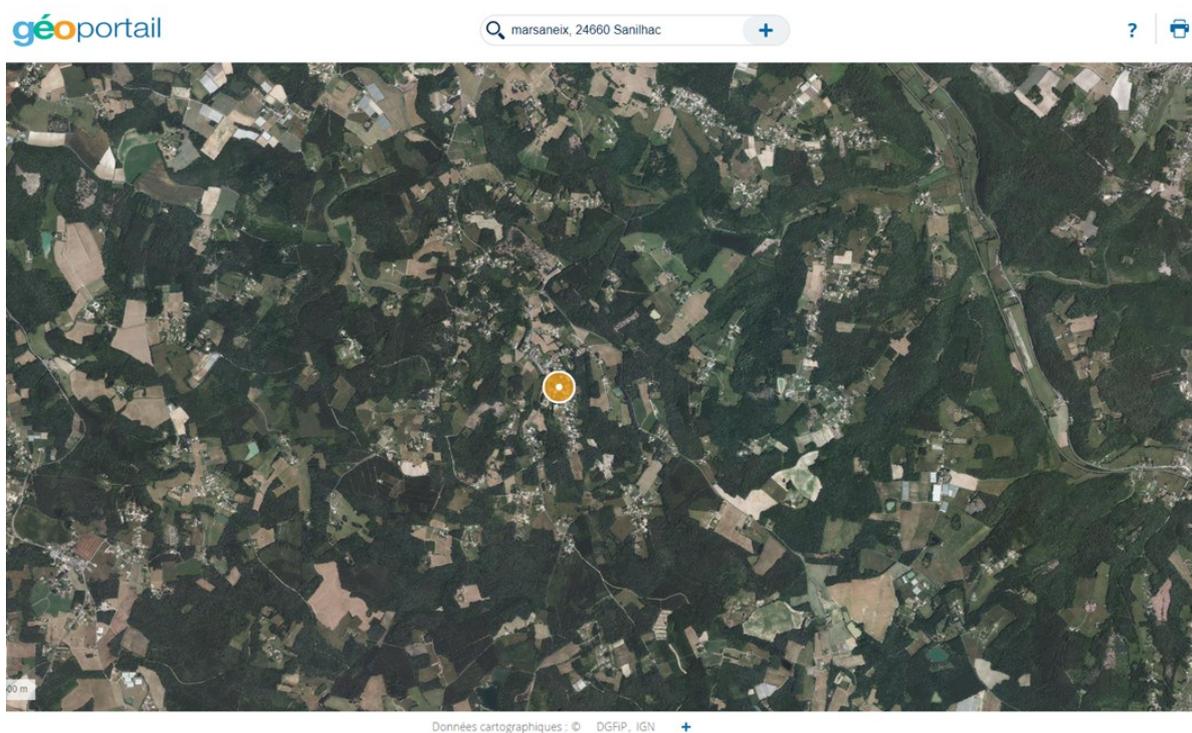
Bourg de Sanilhac:



Bourg de Breuilh:



Bourg de Marsaneix :

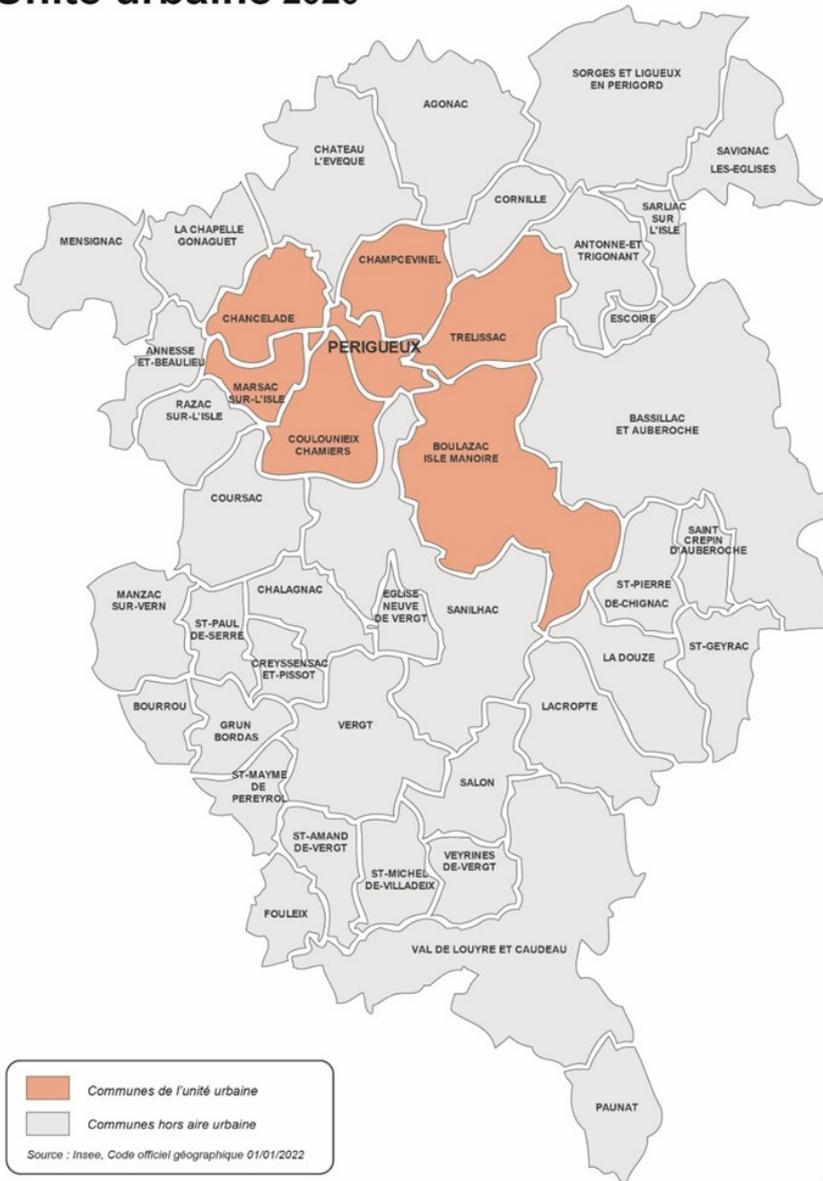


Que Sanilhac est donc une commune rurale, car elle fait partie des communes peu ou très peu denses, au sens de la grille communale de densité de l'Insee.

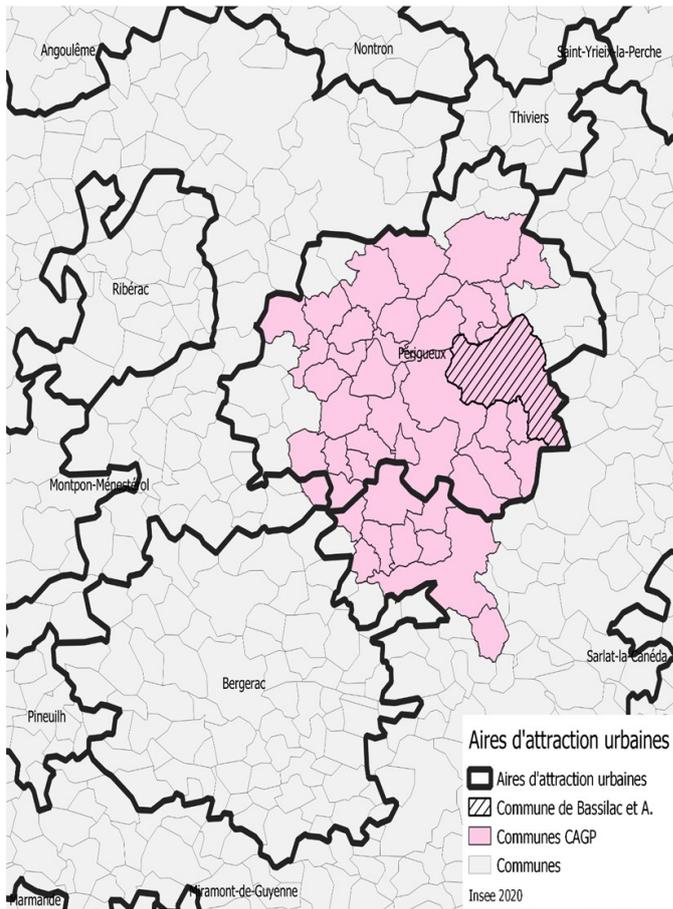
B/ La commune de Sanilhac est située hors de l'unité urbaine de Périgueux

Considérant que l'Insee ne considère pas Sanilhac comme faisant partie de l'unité urbaine de l'agglomération du Grand Périgueux mais comme commune rurale du département de la Dordogne (source INSEE : Base des unités urbaines 2020 -juillet 2022).

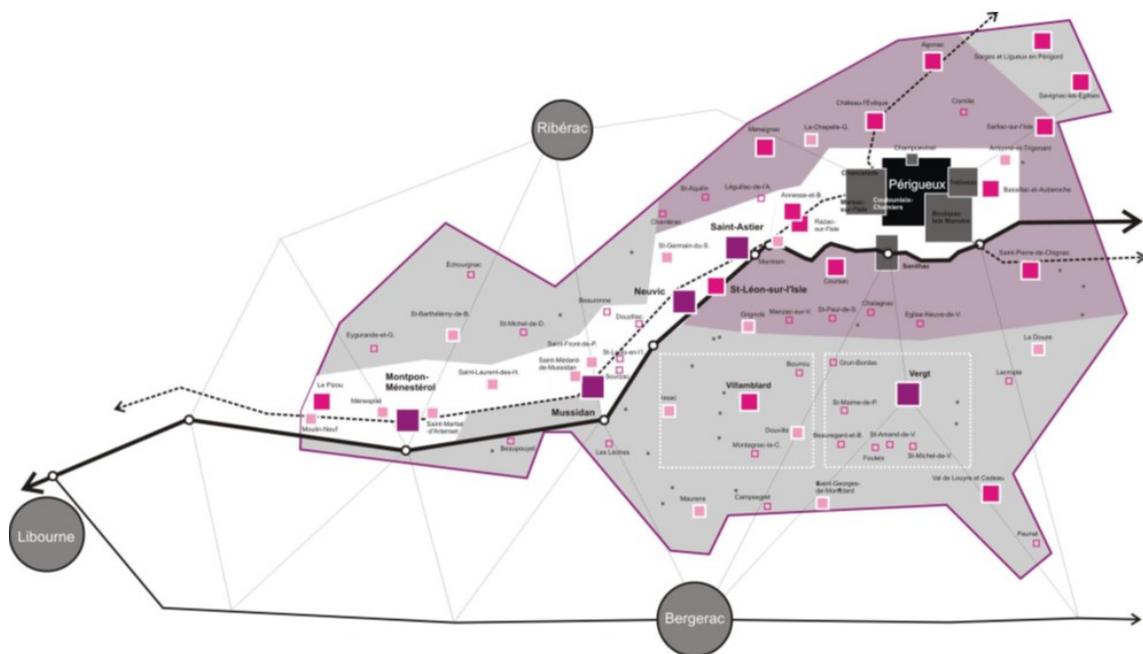
Communauté d'agglomération du Grand Périgueux Unité urbaine 2020



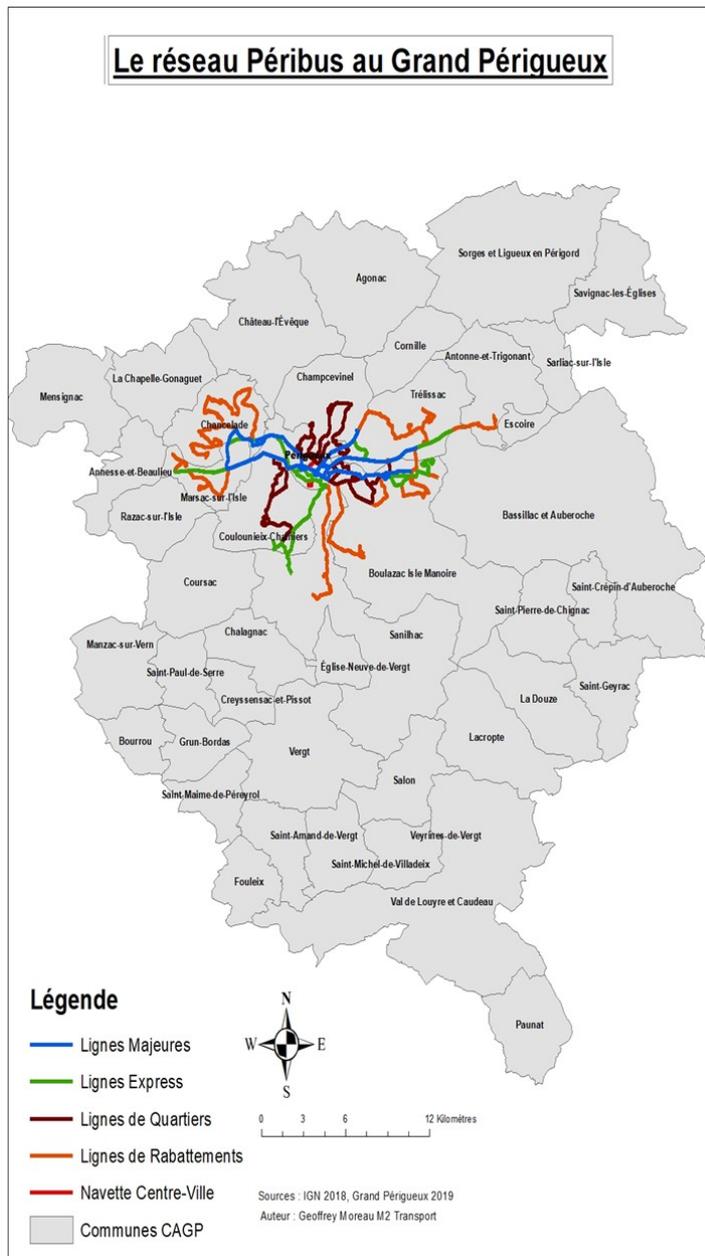
Que même si Sanilhac ne fait pas partie de l'aire urbaine, l'Insee considère toutefois que la commune fait partie de l'aire d'attraction de Périgueux.



Qu'enfin, au regard du SCOT approuvé en décembre 2022, la commune de Sanilhac est proche du cœur d'agglomération, de par sa proximité au nord de la commune.



C/ La commune de Sanilhac n'est que très partiellement desservie par les transports en commun



Considérant que comme le démontre le plan 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. Cela signifie qu'il n'existe aucune desserte de transport en commun pour les habitants des bourgs de Breuih, de Marsaneix et du sud de l'ancienne commune de Notre Dame de Sanilhac.

Que seule une partie de l'ancienne commune de Notre Dame de Sanilhac, dans sa partie la plus 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 « limitée » avec 4 bus le matin, (entre 7 h et 8h30), 2 le midi et 3 bus le soir (entre 16h30 et 18h). Les ménages n'ont donc pratiquement aucun moyen de se déplacer en transports en communs en journée.

Que par ailleurs il n'y a aucun bus le week-end, y compris le samedi. La ligne R10 ne fonctionne pas non plus hors vacances scolaires.

Considérant que les temps de transport en voiture pour relier Périgueux, principale ville de l'agglomération, sont estimés **entre 15 et 27 minutes en voiture sans trafic dense**. Le temps de trajet aller-retour est donc **de 30 à 50 minutes hors « heures de pointes »**. Cela dépend fortement du lieu de départ (Sanilhac étant issue de la fusion de 3 communes, plusieurs bourgs peuvent être

le point de départ). Mais surtout les « heures de pointes » le ma
doubler le temps de trajet pour rallier les pôles de centra
 commerciales attractives de l'agglomération de Périgueux) :

- à l'ouest : Marsac sur l'Isle et Chancelade
- au centre : Périgueux
- à l'est : Trélissac et Boulazac Isle Manoire

Tableau récapitulatif - temps de trajets - heures de pointe vers les pôles de centralité de l'agglomération du Grand Périgueux (aller-retour) pour le temps de trajet domicile -travail ou zones commerciales attractives

	Périgueux	Marsac sur l'Isle	Chancelade	Trélissac	Boulazac Isle Manoire
Notre Dame de Sanilhac	28-48 mn 19,5 kms	28-40 mn 24 kms	36-48mn 26 kms	40-52 mn 27,8 kms	32-56 mn 19 kms
Marsaneix	48-80mn 34,2 kms	44-56 mn 36 kms	48-70 mn 40 kms	44-52 mn 30 kms	32-40 mn 32 kms
Breuil	48-60 mn 38 kms	48-56 mn 42 kms	52-80 mn 45 kms	56-70 mn 45 kms	48-52 mn 40 kms

Qu'on constate que les temps de trajet pour relier Périgueux et revenir depuis Sanilhac sont bien supérieurs à la moyenne nationale (Cf. Observatoire l'Observatoire des Territoires, et plus particulièrement la fiche 9 « Se déplacer au quotidien :enjeux spatiaux, enjeux sociaux »).

D/ une faiblesse de la demande et un taux de tension du logement

Considérant que le taux de tension du logement social pour Sanilhac est à relativiser au regard de la faiblesse de la demande (moyenne de 38 demandes / an entre 2019 et 2021). En effet, les 31 demandes en 2021 représente 1,9 % des demandes de logement social hors mutation sur le Grand Périgueux (1 587 demandes hors mutation en 2021). Il n'en demeure pas moins que le taux de tension moyen est inférieur à 2.

Tension du Logement Locatif Social	A Nombre de demandes (hors mutation) en stock au 01/01/19	B Nombre d'attribution (hors mutation) radiées entre le 01/01/2019 et le 31/12/2019	Taux de tension 2019	A Nombre de demandes (hors mutation) en stock au 01/01/21	B Nombre d'attribution (hors mutation) radiées entre le 01/01/2021 et le 31/12/2021	Taux de tension 2021	INDICATEUR DE TENSION À la commune
Sanilhac	45	29	1,55	31	14	2,21	1,88
Grand Périgueux	1 514	563	2,69	1 587	466	3,40	3,04
communes soumises à la loi SRU	1 260	448	2,81	1 252	357	3,50	3,19

Qu'il est à noter en outre que le taux de tension sur la commune de Sanilhac est bien inférieur au taux de tension intercommunal ou au taux de tension sur les autres communes soumises à la loi SRU sur l'agglomération .

E/ Un faible indice de concentration d'emploi sur Sanilhac

Insee 2019 au 01/01/2022	Indice de concentration de l'emploi
Sanilhac	54,7
CA le Grand Périgueux *	110.6

Que l'indice de concentration d'emploi est faible sur la commune de Sanilhac. Il est plus de 50% inférieur à celui de l'agglomération.

F/ Un risque majeur de déséquilibre du territoire en matière d'aménagement et d'habitat

Considérant qu'avec 2 058 résidences principales au 1^{er} janvier 2023, Sanilhac devrait avoir, au regard des obligations SRU à 20 %, 412 logements sociaux, soit 10 fois plus que la demande de logement social sur la commune ou, formulé autrement, 11 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,

- un risque pour les quartiers les moins attractifs alors que porte ses efforts sur leur renouvellement urbain qui sera 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 s'est engagée, via le programme local de l'habitat durable (PLH) du Grand Périgueux adopté fin 2017, à construire 62 logements sociaux, 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 preuve effective des engagements de la commune, une opération portée par Mésolia est actuellement en cours de montage sur la commune, avec 20 logements sociaux qui devraient être livrés en 2023.

Considérant que Périgord Habitat a également déposé à la programmation 2022 une opération de 9 logements sociaux supplémentaires sur la commune déléguée de Marsaneix. Ce même bailleur doit également construire 4 logements sociaux supplémentaires sur la commune déléguée de Notre Dame de Sanilhac (Lotissement Les Coteaux- La Chaussenie) qui seront livrées début 2024 (programmation 2017).

Qu'enfin, 66 logements sociaux de Domofrance ont été agréés en 2021. La difficulté est que le foncier mobilisable sur cette zone est très limité

Que cela porterait ainsi le nombre de logements sociaux en projet ou en cours de construction à 99 logements sociaux supplémentaires : Ces opérations suffiraient à couvrir la totalité de la demande hors mutation 2019 et 2021 (76 demandes).

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE , APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :

- Décide, compte tenu des éléments développés ci avant et en annexe de la présente délibération, que les obligations de production de 20 % de logements sociaux sont disproportionnées compte-tenu de la faible attractivité de la commune de Sanilhac. Ce constat amène la communauté d'Agglomération du Grand Périgueux, a demander l'exemption de ces obligations pour la commune de Sanilhac ;
- Autorise le président à signer tout document afférent à cette demande d'exemption.

Adopté par 48 voix pour, 23 abstentions.

Adoptée à l'unanimité.

Envoyé en préfecture le 06/06/2023

Reçu en préfecture le 06/06/2023

Publié le

ID : 024-200040392-20230525-DD2023_071-DE

DD2023_071
SLO

Délibération publiée le 06/06/2023

Pour extrait co

Délibération certifiée exécutoire
à compter du 06/06/2023

Périgueux, le 06/06/2023

Le Président,
Jacques AUZOU

