

DELIBERATION DD2023_072

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 BASSILLAC ET AUBEROCHE 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. COUNIL, M. DOBELS, 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. CIIPIERRE 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. MALLET 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 BASSILLAC ET AUBEROCHE DES OBLIGATIONS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ISSUES DE LA LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVEAU

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 Bassillac et Auberoche pour une période triennale allant de 2020 à 2022.

Considérant 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 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 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.

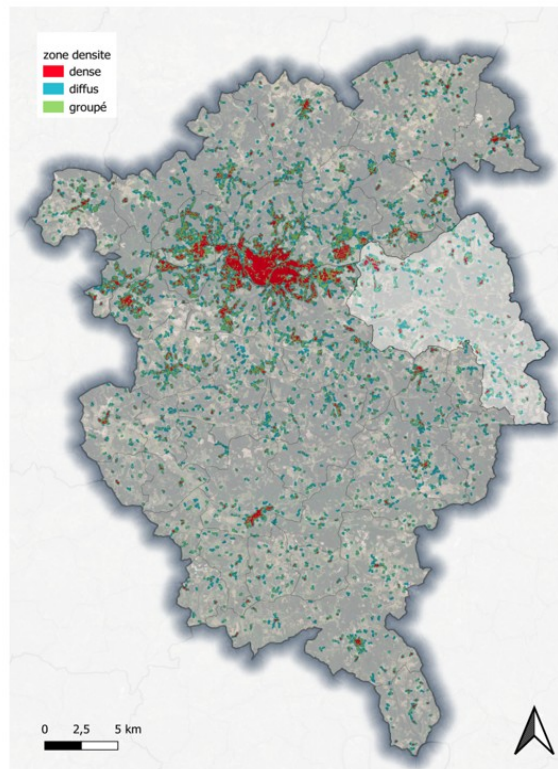
Considérant que le dossier complet de demande d'exemption de délibération.

A – Bassillac et Auberoche est issue de la fusion de six communes à forte dominante rurale :



Que la commune nouvelle de Bassillac et Auberoche, issue de la fusion de 6 communes en 2017. Elle compte 4 364 habitants pour une superficie de 103,26 km carré soit **une densité de 42 habitants par kilomètres carré, contre 105 pour l'agglomération.**

Situation géographique de la commune de Bassillac et Auberoche
sur le territoire du Grand Périgueux



Considérant que la position de commune vis-à-vis Périgueux en rouge, orientale.

Source : service mission connaissance des territoires – DDT

carte montre bien la deuxième couronne de la du centre urbain de notamment dans sa partie

Que comme le montre la carte de l'agglomération et les photos satellites suivantes, Bassillac et Auberoche est caractérisée par des petits hameaux très ruraux et l'unité urbaine ou agglomération de Périgueux compte-tenu de la discontinuité du bâti.

Densité et consommation foncière du territoire de Bassillac et Auberoche

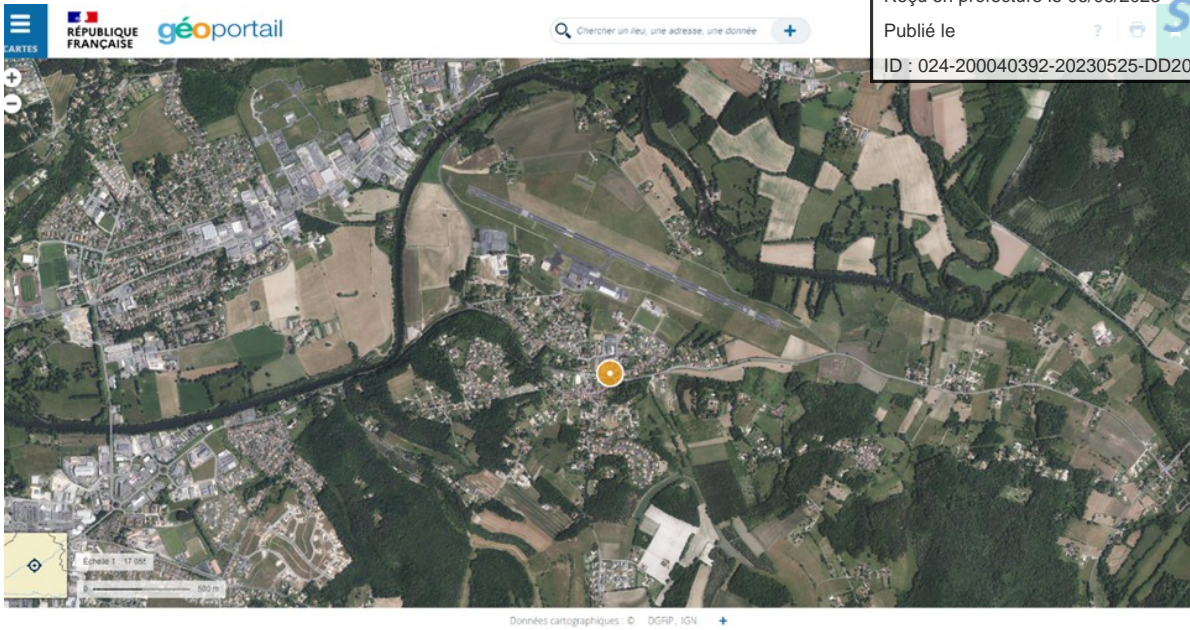


Source : service mission connaissance des territoires - DDT

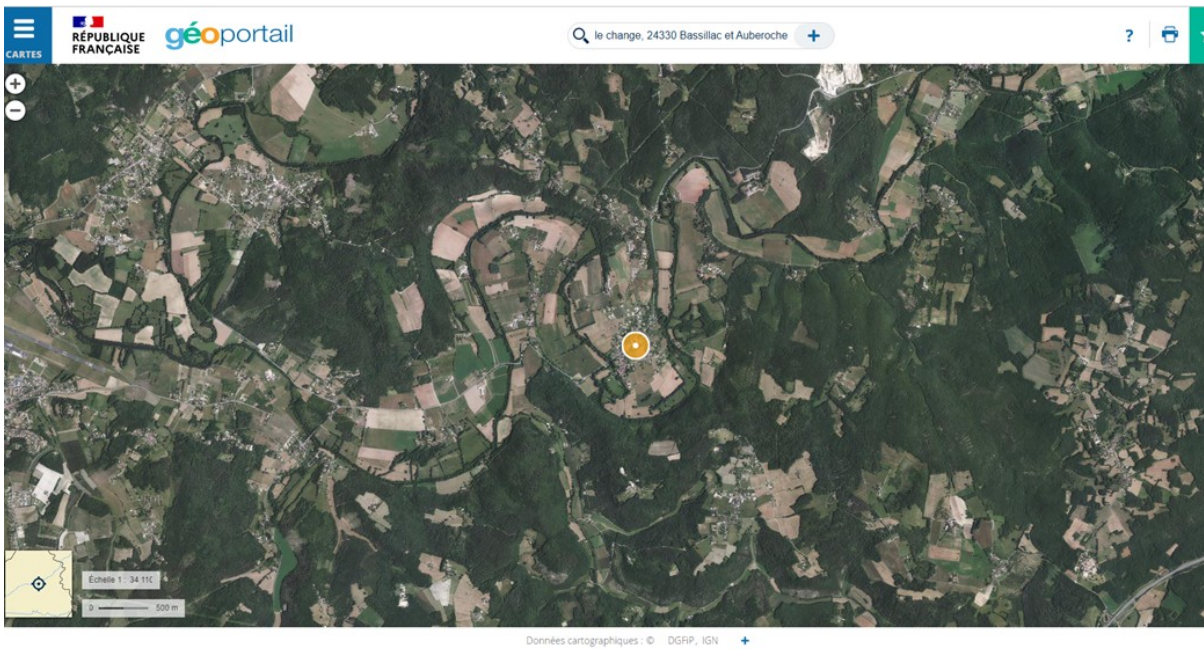
Que ce constat est d'autant plus frappant au regard des photos satellites de chacune des 6 «anciennes» communes composant la commune de nouvelle de Bassillac et Auberoche et de leur fiche communale issues du PLH 2017-20222 en vigueur avec son intégration au PLUi du Grand Périgueux (en annexe du présent document).

Bourg de Bassillac :

Envoyé en préfecture le 06/06/2023
Reçu en préfecture le 06/06/2023
Publié le
ID : 024-200040392-20230525-DD2023_072-DE

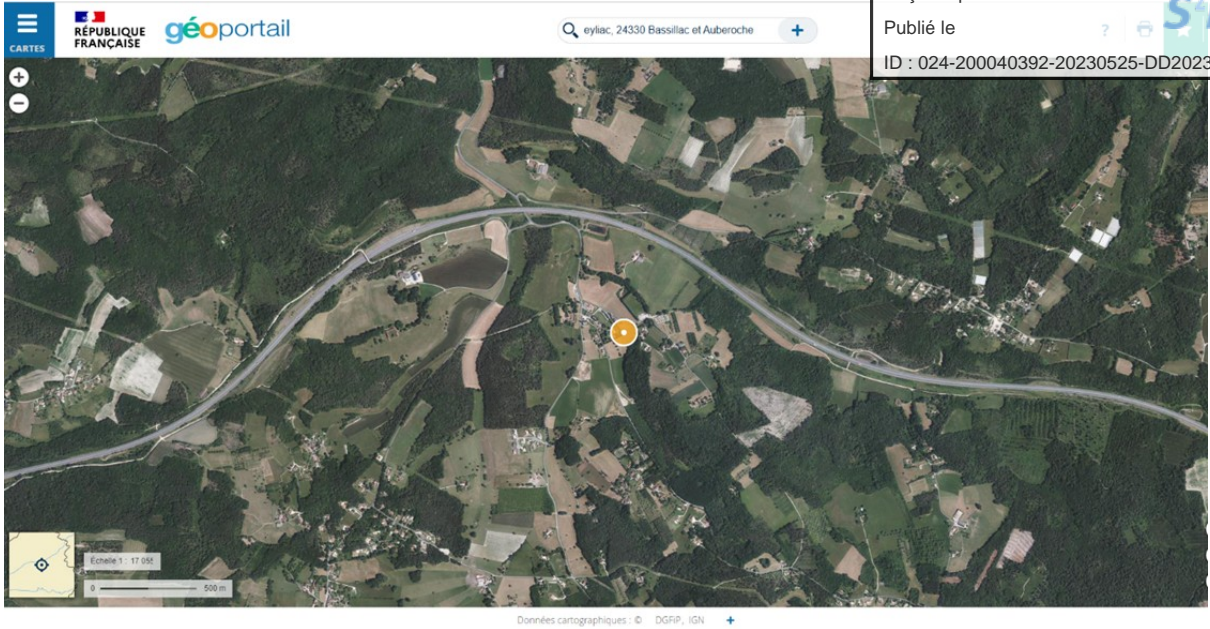


Bourg du Change :

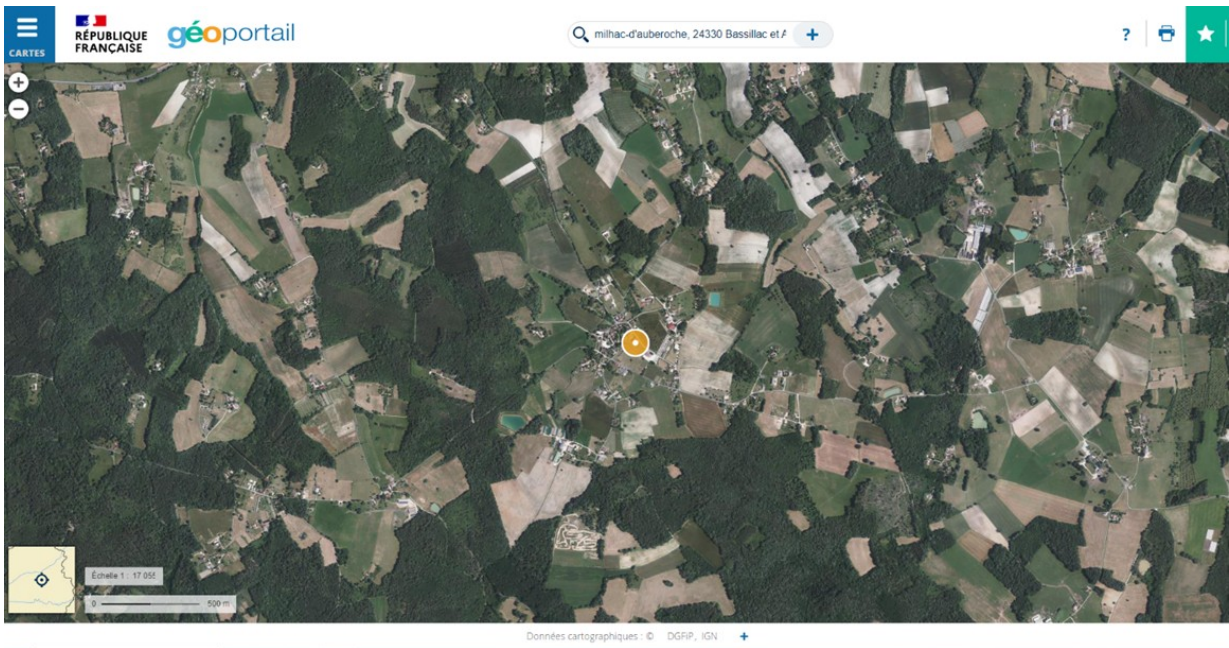


Bourg d'Eyliac :

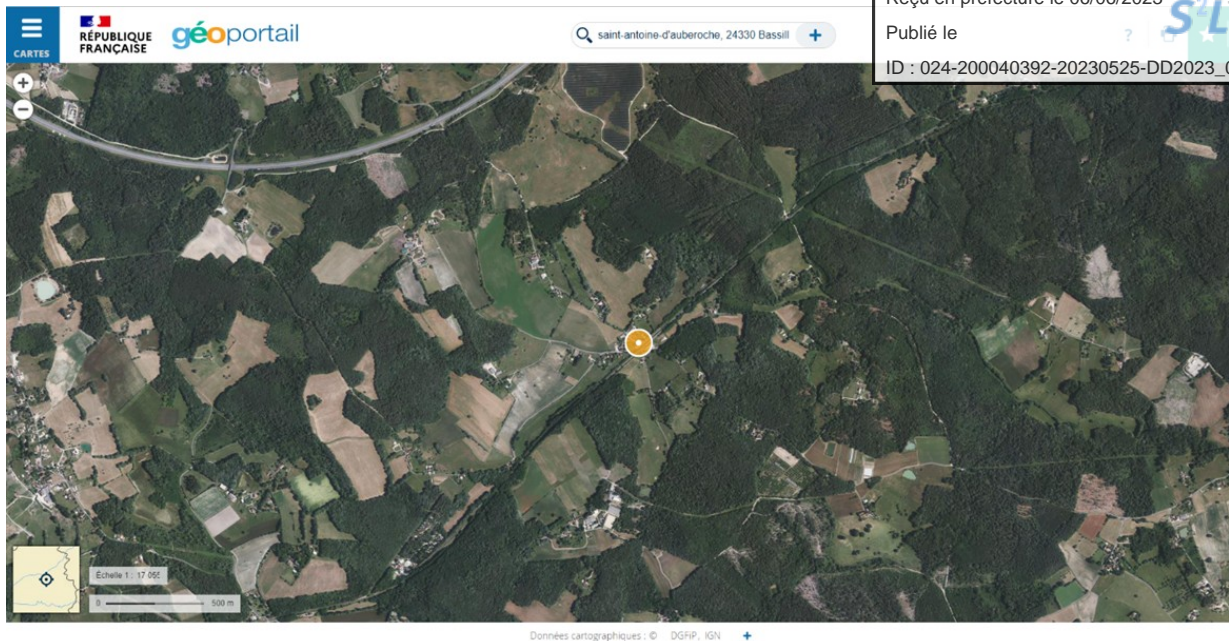
Envoyé en préfecture le 06/06/2023
Reçu en préfecture le 06/06/2023
Publié le
ID : 024-200040392-20230525-DD2023_072-DE



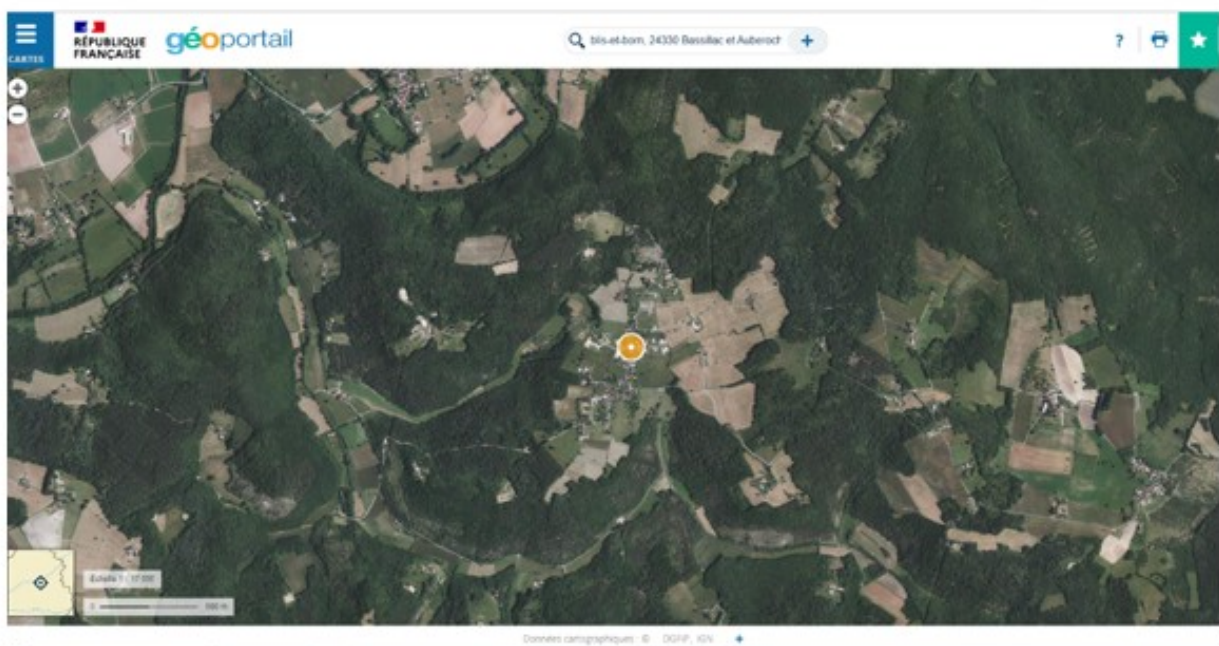
Bourg de Milhac d'Auberoche :



Bourg de Saint Antoine d'Auberoche :



Bourg de Blis et Born :



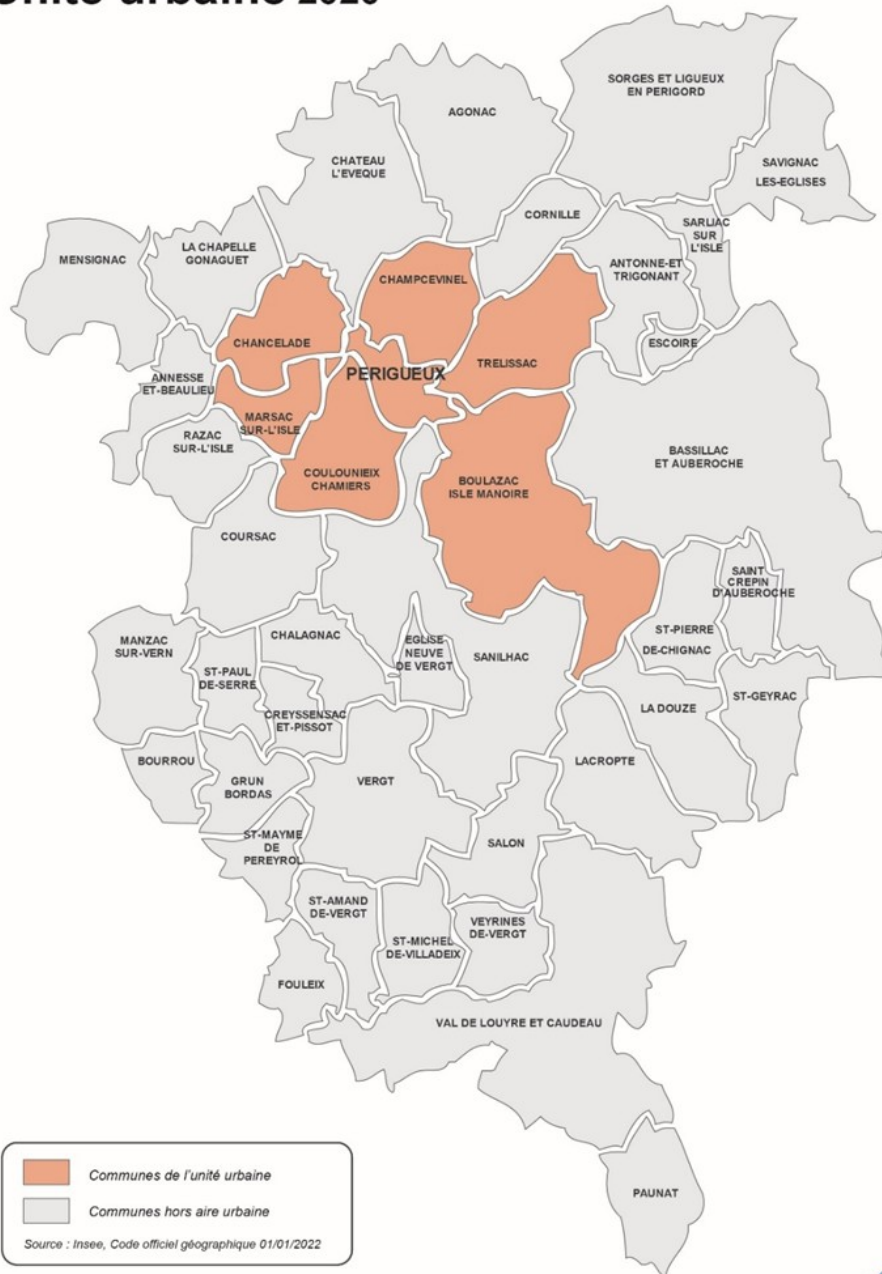
Que Bassillac et Auberoche est donc une commune rurale, car elle fait partie des communes peu ou très peu denses, au sens de la grille communale de densité de l'Insee.

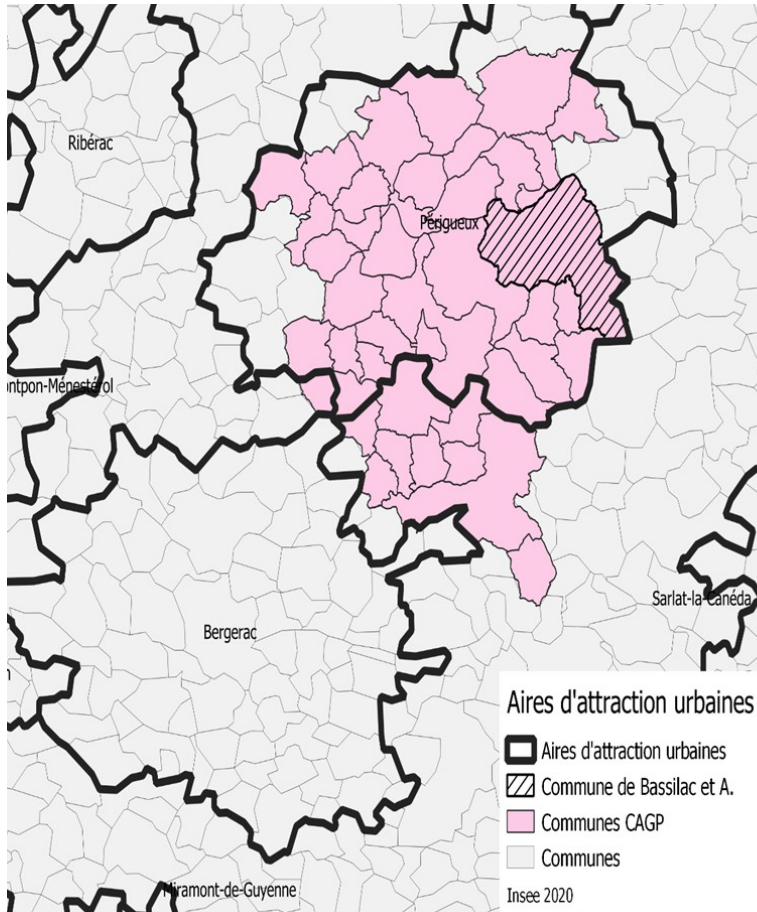
B – Bassillac et Auberoche est située hors de l'unité urbaine de Périgueux :

Considérant que l'Insee ne considère pas Bassillac et Auberoche comme faisant partie de l'unité urbaine de l'agglomération du Grand Périgueux mais comme commune rurale du département de la Dordogne :

Communauté d'agglomération du Grand Périgueux

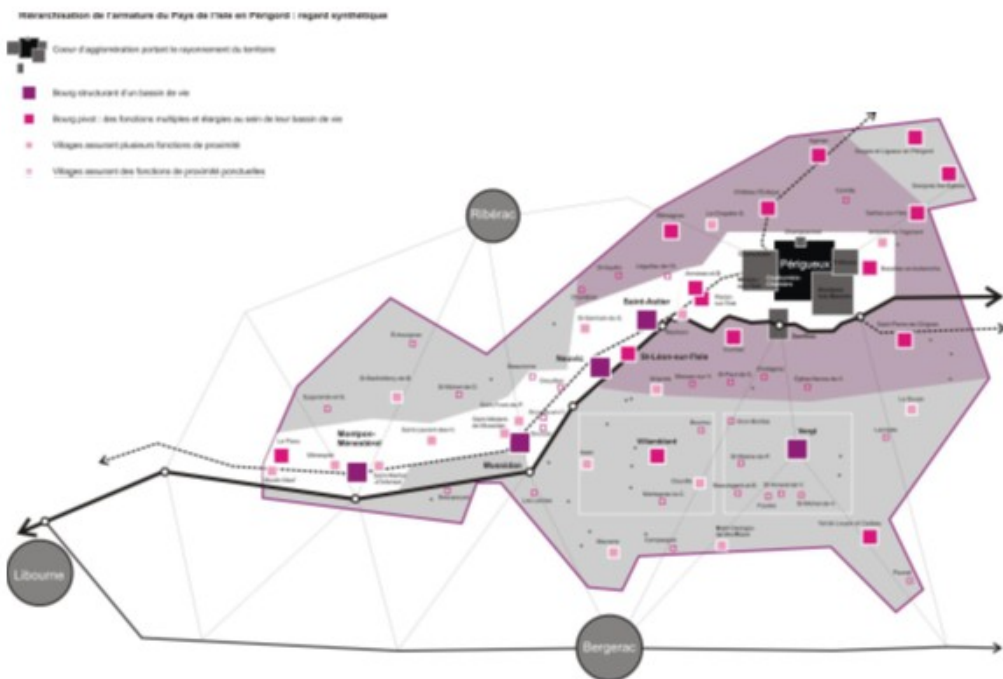
Unité urbaine 2020





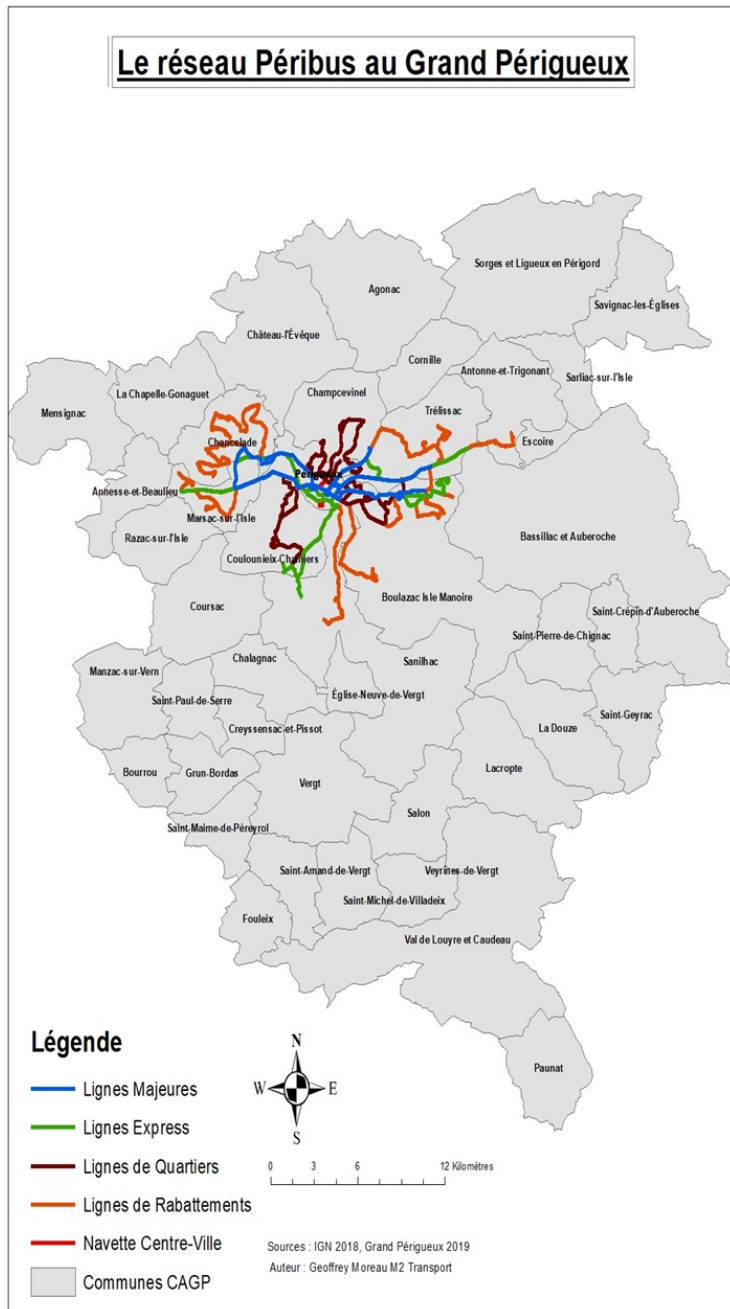
Que même si de Bassillac et Auberoche ne fait pas partie de l'aire urbaine, l'Insee considère toutefois que Bassillac et Auberoche fait partie de l'aire d'attraction de Périgueux .

Qu'enfin, au regard du SCOT approuvé en décembre 2022, la commune de Bassillac et Auberoche est située hors du cœur d'agglomération . La commune est catégorisée comme « bourg pivot ».du fait de sa fusion de 6 communes.



C – Bassillac et Auberoche n'est pas reliée aux bassins d'activité en commun :

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



Que les temps de transports pour relier Périgueux, principale ville de l'agglomération, sont estimés entre 20 et 35 minutes en voiture sans trafic dense. Le temps de trajet aller-retour est donc de 40 à 50 minutes hors « heures de pointes ». Cela dépend fortement du lieu de départ (Bassillac et Auberoche étant issue de la fusion de 6 communes, plusieurs bourgs peuvent être le point de départ).

Que surtout des « heures de pointes » le matin et le soir peuvent amener à doubler le temps de trajet pour rallier les pôles de centralité (zones d'emploi et zones 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

Temps de trajet kilométrage	Périgueux	Marsac sur l'Isle	Chancelade	Boulazac Isle Manoire	Trélissac
<u>Bassillac</u>	44-70 mn 18,6 kms	56-100 mn 32,6 kms	52-90 mn 29 kms	14-20 mn 8,6 kms	16-20 mn 9,2 kms
<u>Eyliac</u>	44-70 mn 40 kms	60 -100 mn 54 kms	60 – 100 mn 51,8 kms	24-32 mn 17,6 kms	24-32 mn 21,4 kms
<u>St Antoine d'Auberoche</u>	56-70 mn 53,8 kms	70-100 mn 58,8 kms	70-110 mn 58,2 kms	40-48 mn 30,6 kms	48-56 mn 40 kms
<u>Le Change</u>	44-70 mn 33,8 kms	60-90 mn 49,4 kms	60-100 mn 43,4 kms	24-32 mn 31,4 kms	28-36 mn 23 kms
<u>Milhac d'Auberoche</u>	52-70 mn 53,8 kms	56-80 mn 59,4 kms	60-90 mn 58,2 kms	36-44 mn 30,6 kms	44-56 mn 42 kms
<u>Blis et Born</u>	52-80 mn 20,8 kms	70-100 mn 54,6 kms	70-90 mn 57,8 kms	32-40 mn 35,8 kms	32-40 mn 30,2 kms

Qu'il est à noter des situations très hétérogènes en fonction du lieu de résidence sur le territoire étendu de cette commune. On constate que les temps de trajet pour relier Périgueux et revenir depuis Bassillac et Auberoche **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 »).

	Population municipale au 1er janvier 2020 (population en vigueur au 1er janv. 2023)	Population municipale au 1er janvier 2015 (population en vigueur au 1er janv. 2018)	la population
Bassillac et Auberoche	4 364	4 424	-1,4%
CA le Grand Périgueux	103 583	103 197	+ 0,37 %

Qu'alors que la croissance démographique est positive sur l'agglomération, la commune de Bassillac et Auberoche perd elle des habitants entre 2018 et 2023 : cela tend à démontrer la dépréciation d'attractivité de la commune ;

E - Une faible concentration d'emploi sur Bassillac et Auberoche

Insee 2019 au 01/01/2022	Indice de concentration de l'emploi
Bassillac et Auberoche	28,1
CA le Grand Périgueux *	110.6

L'indice de concentration d'emploi est faible sur la commune de Bassillac et Auberoche . Il est près de 4 fois inférieur à celui de l'agglomération.

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

Considérant qu'avec 2 033 résidences principales au 1^{er} janvier 2023, Bassillac et Auberoche devrait avoir, au regard des obligations SRU à 20 %, 407 logements sociaux, soit 16 fois plus que la demande de logement social sur la commune ou, formulé autrement, 17 logements sociaux pour 1 ménage demandeur .

	Nombre de demandes (hors mutation) en stock au 01/01/19	A Nombre de demandes (hors mutation) en stock au 01/01/21
Bassillac et Auberoche	7	11
Grand Périgueux	1 514	1 587

Que les 11 demandes de logement social hors mutation sur Basillac et Auberoche en 2021 représente 0.7 % des demandes de logement social hors mutation sur le Grand Périgueux.

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 de ses 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 du PLUi et du SCOT,
- un risque de précarisation accentuée des locataires qui seraient logés loin des services, emplois et de la desserte des transports en communs.

Considérant que pour autant la commune s'est engagée, via le programme local de l'habitat durable (PLH) du Grand Périgueux adopté fin 2017, à construire 55 logements sociaux, 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 de l'emploi.

Que preuve effective des engagements de la commune, 24 logements sociaux devraient être livrés en 2023. Ainsi, la totalité des demandes 2019 et 2021, soit 18 demandes, seraient couvertes avec cette seule opération.

Que parallèlement, des discussions sont en cours avec deux structures (EHPAD et Foyer pour personnes handicapées) pour qu'elles puissent conventionner leurs logements et ainsi produire un équivalent logements de 86 logements sociaux supplémentaires.

Que la commune de Bassillac et Auberoche compterait alors 110 logements sociaux supplémentaires, 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.

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 Bassillac et Auberoche. Ce constat amène la communauté d'Agglomération du Grand Périgueux, à demander l'exemption de ces obligations pour la commune de Bassillac et Auberoche ;
- 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_072-DE

DD2023_072
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

