

DELIBERATION DD2023_008

Nombre de membres du conseil	
en exercice	83
Présents	60
Votants	75
Pouvoirs	15

Date de convocation du Conseil communautaire du
Grand Périgueux le **27 JAN. 2023**

**LE 2 février 2023, 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

ÉVALUATION À MI PARCOURS DU VOLET HABITAT DU PLUIH ET ENJEUX DE L'HABITAT DE DEMAIN

PRESENTS :

M. AUDI, M. AUZOU, M. BUFFIERE, Mme CHABREYROU, M. CIPIERRE, M. COUNIL, M. DOBBELS, M. GEORGIADES, Mme GONTHIER, M. LARENAUDIE, Mme MEYNARD, M. MOISSAT, M. LECOMTE, M. PASSERIEUX, M. PROTANO, M. REYNET, Mme SALOMON, M. TALLET, M. FOUCHIER, M. SUDREAU, Mme KERGOAT, M DENIS, M. LEGAY, M. MOTARD, Mme FAURE, M. DUCENE, Mme ROUX, M. RATIER, M. PERPEROT, Mme TOURNIER, M. SERRE, M. MARTY, M. BIDAUD, M. PARVAUD, M. FALLOUS, M. JAUBERTIE, M. PIERRE NADAL, M. NARDOU, M. LAGUIONIE, M. ROLLAND, M. MARC, M. BARROUX, M. BOURGEOIS, M. CADET, M. DELCROS, Mme DOAT, Mme FAVARD, M. NOYER, M. MARSAC, Mme DUPUY, M. LAVITOLA, M. AMELIN, Mme DUVERNEUIL, Mme MASSOUBRE-MAREILLAUD, M. PALEM, M. CHAPOUL, Mme REYS, M. VADILLO, M. CHANTEGREIL, Mme MOULHARAT

ABSENT(S) EXCUSE(S) :

Mme BOUCAUD, M. MOTTIER, Mme SALINIER, M. GUILLEMET, M. CHANSARD, Mme ESCLAFFER, Mme SARLANDE, M. GASCHARD

POUVOIR(S) :

M. COLBAC donne pouvoir à M. GEORGIADES
Mme LABAILS donne pouvoir à M. BOURGEOIS
M. LACOSTE donne pouvoir à M. BIDAUD
M. MALLET donne pouvoir à M. NOYER
Mme TOULAT donne pouvoir à M. AUDI
Mme LUMELLO donne pouvoir à M. SUDREAU
Mme ARNAUD donne pouvoir à Mme CHABREYROU
Mme LONGUEVILLE-PATEYTAS donne pouvoir à Mme GONTHIER
M. BELLOTEAU donne pouvoir à M. VADILLO
M. GUILLEMOT donne pouvoir à M. MOISSAT
Mme COURAULT donne pouvoir à M. BARROUX
Mme FRANCESINI donne pouvoir à Mme FAVARD
Mme LANDON donne pouvoir à M. PALEM
Mme MARCHAND donne pouvoir à Mme DOAT
M. PERIER donne pouvoir à M. DELCROS

Vu le code général des collectivités territoriales.

Considérant que le PLUi approuvé le 19/12/2019 intègre un volet Habitat, bâti à partir du Programme Local de l'Habitat durable approuvé en 2017. De ce fait, un bilan doit être réalisé tous les 3 ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision (C. urb., art. L. 153-29), faisant état de l'application des dispositions relatives à l'habitat au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Ce bilan doit être transmis au préfet de département.

Que le document complet de cette évaluation à mi parcours est annexé à la présente délibération ainsi qu'une synthèse du diagnostic de territoire.

Considérant qu'il ressort de l'analyse, les éléments clés suivants :

1°) L'évolution de la population et des ménages

- une croissance démographique de 0,11 %/an, ce qui est très inférieur aux perspectives du PLH qui visait une croissance de 0,69 % /an.
- encore une baisse de la taille moyenne des ménages (2,08 personnes/ménage en 2018),
- la confirmation du vieillissement de la population, les plus de 60 ans représentant désormais 30,9 % de la population de l'agglomération,
- une paupérisation accrue, avec plus de la moitié des ménages fiscaux non-imposables en 2019 (+ 14 % en 7 ans) et près de 25 % de la population sous le seuil de pauvreté (2 % de plus que le taux de la France métropolitaine).

2°) L'évolution de l'Habitat

- une faible croissance des résidences principales liée à la croissance modérée de la population et des ménages : avec près de 50 000 résidences principales en 2018, l'évolution n'est que 3,48 % en 5 ans, ce qui est, là encore, inférieur aux ambitions du PLH.
- un ralentissement de la construction malgré un rebond en 2019 et 2020, qui risque d'être stoppé par la crise actuelle (hausse des énergies, pénuries de matériaux, etc.)
- toujours un fort manque de « petits » logements (T1 au T3) pourtant déjà très demandés et en lien avec la baisse de la taille des ménages.
- près de 3 000 logements durablement vacants en 2021 (+ 8 % entre 2019 et 2021)
- plus de 24 000 logements construits avant 1970 (soit plus de 40 % du parc) et encore près de 18 000 logements en très mauvais état sur l'agglomération occupés à 86 %. Néanmoins ces chiffres ont baissé de 16 % en 7 ans.
- 1/3 des logements serait énergivore et un autre 1/3 pourrait être plus performant. Près de 9 000 ménages seraient d'ailleurs en situation de précarité énergétique due au logement, soit 17,6 % de la population (13,9 % au niveau national).
- le marché de l'immobilier est plutôt constant depuis 2017 (malgré un creux en 2020 due à la crise sanitaire), avec plus de 1 800 mutations de logements en moyenne par an et des prix des loyers plutôt stables entre 2014 et 2018.

3°) Focus sur le logement social

- un taux de logements sociaux de 15,54 % à l'échelle de l'agglomération (7 755 logements) au 1er janvier 2021, avec une production moyenne d'environ 125 logements sociaux par an depuis 2017.

- une tension sur la demande de logement social, notamment par l'article 55 de loi SRU, avec 2 327 demandes de logement pour seulement 616 attributions. Ces demandes ont augmenté de 20 % en 6 ans, quand les attributions ont baissé de 17 % par rapport à 2015.
- Enfin, on observe la fragilisation de certaines résidences sociales qui se situent en quartiers politique de la ville, mais aussi en dehors de ces quartiers et parfois en milieu rural.

Que les actions qui ont été menées en matière d'habitat

Considérant que pour répondre aux besoins, plusieurs actions du PLH ont été menées :

- Sur le logement des jeunes : 247 places d'hébergement dédiés ont été créés depuis fin 2017 avec une aide sur le fonctionnement des deux Foyers des Jeunes Travailleurs. Le Grand Périgueux finance aussi la plateforme d'accueil d'orientation et d'information sur le logement des jeunes « Jesuisunjeune.com », avec plus 650 hébergeurs et plus de 1000 jeunes inscrits en 2021.
- Sur le logement adapté à la perte d'autonomie : le programme Amélia 2 a permis d'adapter 178 logements en 3 ans et l'agglomération a financé 73 logements sociaux adaptés, certains étant conçus dans une démarche d'habitat inclusif. En parallèle, des recherches d'exemples d'habitat alternatif seniors ont été menées.
- Pour encourager la production de petits logements : des préconisations sont faites régulièrement aux communes qui le souhaitent sur les opérations de logements sociaux. Un bonus « petite typologie » a même été mis en place dans le cadre du règlement d'intervention de l'agglomération en faveur du logement communal conventionné.
- Pour accompagner les ménages modestes (cœur de cible du PLH) : 792 propriétaires ont été aidés dans le cadre d'Amélia 2 (dont 66 % de ménages très modestes), de même que la production de 931 logements sociaux (846 portés par des organismes HLM, 68 conventionnés via Amélia 2 dans le parc privé et 17 en logements communaux conventionnés).
- Pour inciter à la remise sur le marché de logements vacants : 83 logements concernés dans le cadre du programme Amélia 2 (dont 49 étaient vacants depuis plus de 2 ans), un bonus financier « acquisition-amélioration » pour le logement social (61 logements en cours). Enfin, un repérage des logements vacants et/ou dégradés en lien avec des commerces a été mené sur 10 communes (une trentaine d'immeubles).
- Pour rénover des logements anciens, énergivores, voire dégradés : 430 logements sociaux et 697 logements dans le parc privé ont ainsi bénéficié d'une rénovation thermique, 78 logements privés dégradés ont été rénovés, dont 68 remis sur le marché de la location à loyer modéré.

Qu'au regard de l'évolution du territoire sur le plan démographique et dans le domaine du logement, 4 grands enjeux ressortent pour construire la politique intercommunale de demain en matière d'habitat, qui sera intégrée au projet Grand Périgueux 2040.

Que ces enjeux ont été co-construits et partagés en Conférence des Maires en octobre dernier et des pistes d'actions ont été proposées (23 communes présentes) :

- Massifier les aides sur la rénovation thermique et environnementale des logements à la fois privés et publics.
- Accompagner le vieillissement de la population en apportant une « gamme de solutions » répondant aux choix de vie des plus anciens tout en renforçant l'adaptation des logements pour le maintien à domicile

- Rénover/transformer les logements sociaux anciens (com adaptés aux besoins contemporains pour les rendre plus at
- Renforcer la lutte contre la vacance des logements dans les hameaux, centres-bourgs et centres-villes pour proposer des logements de qualité et adaptés aux besoins actuels pour rendre l'habitat désirable

Qu'au delà de ces 4 enjeux forts, plusieurs propositions ont été apportées, comme par exemple :

- Renforcer l'offre locative en secteur rural : public et privé
- Construire une politique de l'habitat par types de territoires avec une réflexion partagée sur des sujets communs
- Réfléchir aux leviers fiscaux favorisant le logement
- Maintenir la constructibilité des ruines (en fonction des possibilités légales)

Que plusieurs pistes d'actions ont aussi été évoquées pour répondre à ces orientations stratégiques.

Qu'elles nécessiteront sans doute une évolution significative des règlements d'interventions adossés au PLH durable (que ce soit en faveur du parc privé et du parc public) et la mise en place de nouveaux outils : nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (Amelia 3), foncière de redynamisation, mise en place d'appel à projets ou appels à manifestation d'intérêt, etc.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE , APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :

- Approuve l'évaluation a mi parcours du volet habitat du PLUIh telle que présentée et jointe à la présente délibération ;
- Décide de transmettre cette évaluation aux services de l'État pour envoi au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement ;
- Autorise le président à signer tout document afférent.

Adoptée à l'unanimité.

Délibération publiée le 28/02/2023	Pour extrait conforme
Délibération certifiée exécutoire à compter du 28/02/2023	Périgueux, le 28/02/2023
	Le Président, Jacques AUZOU