

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DU 28 JANVIER 2025**

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, LE 22 JANVIER les membres du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise ont été convoqués par Monsieur le Président, conformément à l'article L 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, pour délibérer sur les affaires ci-après :

	PROCES-VERBAL
	Approbation du procès-verbal du conseil communautaire du 16 décembre 2024
	ORDRE DU JOUR
	Adoption de l'ordre du jour
	POUR DELIBERATION
1	Évaluation du bilan à mi-parcours du volet habitat du PLUI et enjeux de l'habitat de demain
2	Amélioration de l'Habitat Privé - Approbation et mise en œuvre de ROXHANA 2025 /2027 : Programme d'Intérêt Général Pacte Territorial France Rénov' (PIG-PTFR) sur les 38 communes de la CAB et Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur la commune de Bergerac
3	Convention de subvention relative à l'élaboration d'un schéma directeur stratégique et opérationnel de reconversion du site de l'Escat
4	Vente de terrain à la SCI Majoli - ZAE la Renoncie - Commune de Bouniagues
5	Attribution de subventions aux associations sportives
6	Demande d'avance sur subvention - Overlook
7	Attribution d'une aide financière forfaitaire à Madame Pauline AUMAND, assistante en médecine générale sur le territoire de la CAB
	POUR INFORMATION
	Décisions

L'an Deux Mille vingt-cinq, le mardi 28 janvier à 18H00,

Les membres du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise se sont réunis à St Laurent des Vignes au nombre de 52 puis 55 en vertu de l'article L2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et de la convocation en date du mercredi 22 janvier 2025.

PRÉSIDENCE DE SÉANCE : Monsieur Frédéric DELMARÈS

ÉTAIENT PRÉSENTS : Mesdames et Messieurs Jonathan PRIOLEAUD, Jean-Jacques CHAPELLET, Olivier DUPUY, Thierry AUROY-PEYTOU, Alain CASTANG, Serge PRADIER, Pascal DELTEIL(1), Christophe GAUTHIER, Roland FRAY, Cyril GOUBIE, Fatiha BANCAL, Christian BORDENAVE, Jean-Pierre CAZES, Sébastien BOURDIN, Dominique PIGEON (remplace Pascal LIABASTE), René VISENTINI, Arnaud DELAIR(1), Jean-François JEANTE, Jean-Claude PORTOLAN, Jean-Michel DREUIL, Michelle DORANGE, Michaël DESTOMBES(1), Julie TÉJÉRIZO, Fabien RUET, Jean-Claude BONNAMY, Michel TERREAUX, Maryse ROCHE, Catherine LAROCHE, Joël KERDRAON, Patrick VERGNOL, Didier GOUZE, Michel DELFIEUX, Didier CAPURON, Christine FRANÇOIS, Lionel JOURDAS (remplace Philippe PUYPONCHET), Luc MAMMES, Jacqueline SIMONNET, Marie-Lise POTRON, Marjorie MOLLETON, Marie-Claude ANDRIEUX, Marie-Hélène SCOTTI, Georges BASSI, Francine MAUMY (remplace Anthony CASTAING), Gérald TRAPY, Marion SERRA OGBONNA, Emmanuel GUICHARD, Cédric LOUGRAT, Hélène LEHMANN, Joaquina WEINBERG, Alain BANQUET, Joëlle ISUS, Lionel LACOMBE, Catherine TAVEAU, Philippe GREGOIRE.

ÉTAIENT ABSENTS (avec procuration) :

Jean-Louis DESSALLES a donné pouvoir à Emmanuel GUICHARD
Arnaud DELAIR a donné pouvoir à Olivier DUPUY jusqu'à son arrivée dossier n°1
Pascal PRÉVOT a donné pouvoir à Georges BASSI
Laurence ROUAN a donné pouvoir à Jonathan PRIOLEAUD
Jean-Pierre FAURE a donné pouvoir à Lionel LACOMBE
Josie BAYLE a donné pouvoir à Alain BANQUET
Christophe DAVID-BORDIER a donné pouvoir à Gérald TRAPY
Éric PROLA a donné pouvoir à Jean-Pierre CAZES
Florence MALGAT a donné pouvoir à Christian BORDENAVE
Corinne GONDONNEAU a donné pouvoir à Joël KERDRAON

ÉTAIENT ABSENTS EXCUSÉS :

Marc LÉTURGIE, Francis BLONDIN, Stéphane FRADIN, Adib BENFEDDOUL, Céline BRACCO, Paul FAUVEL, Stéphane LE BERRE, Catherine ARNOUILH.

(1) arrivés avant le vote du dossier n° 1 « Évaluation du bilan à mi-parcours du volet habitat du PLUi et enjeux de l'habitat de demain »

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Christophe GAUTHIER

Appel nominal

M. le Président : Mesdames et Messieurs, prenez place s'il vous plaît.
Je vais demander à Joaquina si elle veut bien faire l'appel nominal, merci.

Appel nominal :

Mme Weinberg : Procède à l'appel.

Désignation d'un secrétaire de séance

INTERVENTION :

M. le Président : Je propose Christophe Gauthier comme secrétaire de séance. Pas d'objections ? Merci.

Je vais d'abord remercier le Maire de Saint-Laurent-des-Vignes de nous accueillir ce soir, et une partie de l'équipe de son Conseil Municipal qui est là. Merci Jean-Claude, je te donne la parole si tu veux dire un mot.

M. Portolan : (*hors micro*) C'est moi qui vous remercie d'avoir accepté notre accueil. Et j'espère que nous serons à la hauteur...

M. le Président : On verra tout à l'heure si on a eu raison d'accepter, Jean-Claude ! Je ne suis pas inquiet, je connais bien les lieux et la convivialité dont vous êtes capables. Merci.

Approbation du procès-verbal de la séance du 16 décembre 2024

M. le Président : Je dois vous faire approuver le procès-verbal de la séance du 16 décembre. Y a-t-il des objections ou des remarques ? Il n'y en a pas.
Qui vote contre ? Qui s'abstient ? Adopté à l'**unanimité**

Ordre du jour

M. le Président : Je dois aussi vous faire approuver l'ordre du jour de ce soir. Il n'y a pas d'évolution sur ce qui vous a été proposé. Vous avez les documents.

Qui vote contre ? Qui s'abstient ? Adopté à l'**unanimité**.

Un petit rappel, avant de débiter cette séance. Vous informer que les contrôles d'assainissement non-collectif vont débiter sur Bergerac. C'est assez significatif pour qu'on le rappelle parce que ce sont des contrôles qui n'ont pas été faits jusqu'alors. Donc il y a quelques centaines de contrôles qui vont se faire dans les mois qui arrivent. Peut-être aurez-vous des remontées ou des questionnements, etc. C'est juste un rattrapage parce que ces contrôles d'assainissement non-collectif n'avaient pas été faits jusque-là. Donc on va, avec notre prestataire, s'attacher à réparer cette lacune pour que les choses retrouvent un cours normal. Voilà, je voulais vous faire part de cette information.

Aujourd'hui, on va essentiellement parler d'habitat, deux points à l'ordre du jour qu'on a déjà vus pour certains en Conférence des Maires comme il se devait avec le bureau d'études qui nous a présenté les choses, mais il est important que nous puissions en débiter et le valider en Conseil Communautaire. Deux délibérations vont se succéder. La première présentée par Christian Bordenave avec l'évaluation du bilan à mi-parcours du volet habitat du PLUi et, bien sûr, l'habitat de demain. On est un peu plus loin que le mi-parcours puisqu'on est en 2025, il aurait fallu faire ça l'année dernière, mais il n'y a pas péril en la demeure. C'est important qu'on puisse voir ce qui a été fait, ce qui a bien marché, les points sur lesquels on doit accentuer nos efforts.

Et puis on parlera ensuite justement de la politique de l'habitat qu'on souhaite mettre en place sur l'ensemble de notre territoire. Caroline nous fera une petite présentation succincte et on pourra, les uns et les autres, apporter nos commentaires à cette proposition qui n'est pas tranchée, qui est tranchée dans l'esprit mais qui n'est pas tranchée dans le détail et dans les

moyens qu'on veut lui donner. Il n'y a pas de péril en la demeure puisque les crédits ne sont pas encore votés pour ces opérations, mais il faut qu'on se mette à l'œuvre quand même pour accompagner cette démarche qui est essentielle pour notre territoire.

Christian, je vais te passer la parole, tu vas pouvoir nous présenter ce bilan de mi-parcours. Merci Christian.

DÉLIBÉRATIONS

Évaluation du bilan à mi-parcours du volet habitat du PLUi et enjeux de l'habitat de demain
--

D 2025 – 001

RAPPORTEUR : Christian BORDENAVE

PRÉSENTATION ET INTERVENTIONS :

M. Bordenave : Merci Monsieur le Président, bonsoir à toutes et à tous. Bilan mi-parcours qui est quand même un peu long. Je vais essayer d'être précis et de résumer à peu près, surtout les points importants de ce bilan. Bilan, comme l'a dit Monsieur le Président, qu'on doit réaliser tous les 3 ans. Donc il aurait dû être réalisé effectivement en 2023. Le temps de le monter, de faire travailler aussi le bureau d'études, on est un petit peu en retard mais je crois que ce n'est pas trop, trop grave. Et il y aura effectivement après un bilan complet à 6 ans. Autant celui-ci a été fait par le service Urbanisme et Habitat, que je remercie pour leur implication parce que vraiment ça leur a demandé un travail quand même important, le prochain, bien sûr, sera plutôt réalisé par un bureau d'études pour être transmis après aux organismes d'État.

Ce programme d'actions est organisé autour des 13 actions. Je vais surtout aller quasiment aux 13 actions. Un petit scoop ou un petit focus sur l'évolution de la population. Nous sommes à 60 766 habitants à la CAB pour les 38 communes qui la composent. La population a baissé, même si on entend des chiffres un peu plus optimistes ces derniers temps. Le nombre de ménages sur la CAB augmente avec 29 543 ménages répartis sur 34 858 logements, dont 84 % de résidences principales, c'est un chiffre pas inintéressant ; 6 % de résidences secondaires et 10 % de logements vacants. La population présente un niveau de vie inférieur à la moyenne régionale avec un taux de pauvreté de 15 %.

Sur l'évolution de l'habitat, nous constatons une hausse importante des permis de construire pour l'habitat de 2020 à 2023. Et ce rebond de la consommation foncière a permis d'accueillir de nouveaux arrivants post-Covid sur tout le territoire et de maintenir l'habitat sur le territoire à un bon niveau. Peu de vacance sur le pôle rural et d'équilibre mais qui reste importante sur la ville de Bergerac puisqu'on dénombrerait 740 logements vacants, mais nous en parlerons un petit peu plus tard.

Un petit focus sur le logement social. Les logements sociaux représentent 22,6 % des logements sociaux du Département. On constate une augmentation de la demande en logement social et une tension sur le logement social, notamment sur les deux communes soumises à la loi SRU, que ce soit Bergerac et que ce soit Prigonrieux.

Je passe aux 13 actions qui composent ce bilan. L'action 1, appuyer le développement résidentiel sur la structuration par pôle du territoire en développant une offre nouvelle de logement et en équilibrant la croissance à l'échelle de l'Agglomération. La programmation sur la CAB au travers du PLUi était de réaliser environ 320 logements en moyenne par an. Le résultat est satisfaisant au

vu du bilan chiffré, 62 % de logements créés dans le pôle urbain, 19 % sur le pôle d'équilibre, 19 % sur les pôles ruraux, et nous sommes à 55 %, comme le montre le graphique, 55 % à avoir atteint les objectifs que l'on s'était assignés.

Action 2, promouvoir un développement résidentiel durable en limitant la consommation foncière. La période post-Covid a été une période propice sur le Bergeracois pour relancer la construction avec l'arrivée de nouveaux propriétaires pour différentes régions, l'arrivée également de nombreux promoteurs et bailleurs sur le pôle urbain notamment. Sur la CAB, on comptabilise, dans le PLUi, 179 OAP, dont 29 OAP ont été réalisées sur le territoire avec 128 logements livrés ; 4 OAP avec ouverture de chantier avec une prévision de 80 logements. La logique des OAP n'est pas toujours simple à expliquer dans les communes. C'est vrai que nous essayons d'assister au mieux les communes car il faut trouver souvent des promoteurs, des bailleurs, voir après avec les problèmes fonciers que l'on peut rencontrer avec les multi propriétaires, donc ce n'est pas toujours évident. On a 38 également OAP en réflexion ou avancées, en encourageant la densification sur des terrains constructibles avec la construction ou division de terrain. C'est quelque chose qu'on a encouragé pour au moins deux logements. On a eu des cas sur Cours-de-Pile, sur La Force. La ville de Bergerac a également encouragé l'aménagement de plusieurs logements dans les immeubles ou dans les maisons existantes ; et des opérations groupées par des promoteurs sur les grands terrains en zone urbaine du pôle urbain, tout ça pour essayer d'aller dans le sens de la densification, ce que l'on nous demande aujourd'hui, ce que l'on demande surtout nationalement. En accompagnant les travaux auprès des bailleurs ou des propriétaires au travers de OPAH-RU de Bergerac, bien sûr c'est un élément important. En encourageant les communes sur une reconquête de réhabilitation de bâtiments et logements existants de leur cœur de bourg, ainsi que sur les bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination, nous avons eu beaucoup de changements de destination qui ont été mentionnés, qui ont été demandés dans le cadre de la modification du PLUi et qui ont été acceptés, ce qui a permis maintenant, après la modification, de revoir des bâtiments en construction depuis cette modification. À noter que des études de revitalisation de bourgs ont été réalisées par le CAUE 24 sur Sigoulès-et-Flaugeac, Saussignac, Cours-de-Pile, Creysse et notamment Saint-Laurent-des-Vignes.

Action 3, mettre en place une stratégie foncière permettant l'atteinte des objectifs. Pour y parvenir, la CAB a mis en place un suivi des interventions souvent avec l'Établissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine, EPFNA. Sur le territoire de la CAB, ce sont environ 11 conventions qui ont été mises en place. L'Établissement Public Foncier intervient surtout sur le foncier, comme son nom l'indique, et aide les collectivités à acquérir ou faire acquérir un certain nombre de biens. 11 conventions ont été mises en place depuis le PLUi sur le pôle urbain avec Bergerac-Creysse, sur Le Fleix, sur Saint-Pierre-d'Eyraud et sur Monbazillac pour un certain nombre d'opérations, chacune dans leur domaine. Mise en place d'une veille foncière en matière d'habitat au travers du suivi des déclarations d'intention d'aliéner sur le centre-ville, autour du quartier stratégique de la gare, les centres-bourgs, sur les OAP qui permettent de vérifier que les projets sont conformes aux objectifs sur PLH. Nous avons recensé effectivement 9 friches sur le territoire qui pourront être mobilisées pour des projets d'habitat.

Et nous passons maintenant à l'action 4, développer une offre locative sociale adaptée aux besoins locaux et permettre d'atteindre les objectifs de la loi SRU qui s'imposent à Bergerac et Prigonrieux. La CAB accueille 2 806 logements sociaux sur le territoire. Ce parc est concentré essentiellement sur le pôle urbain, avec 91 % de l'offre sociale du territoire répartie sur les villes de Bergerac, Creysse et Prigonrieux. La CAB s'était fixé pour objectif de produire 851 logements sociaux jusqu'en 2031. L'objectif est largement atteint puisque nous avons aujourd'hui 499 logements programmés ou réalisés. Nous avons organisé effectivement des rencontres

régulières avec les promoteurs et bailleurs, Noalis. Nous avons un certain nombre de bailleurs qui sont venus dans notre territoire. Autant on connaissait bien Périgord Habitat, Mésolia, mais sont venus des opérations comme Noalis, Immobilière Atlantic Aménagement, Domofrance récemment. Nous travaillons, nous essayons de travailler avec tous les bailleurs qui se proposent de venir à Bergerac et nous en avons. De plus, la CAB a mis en œuvre les deux contrats de mixité sociale obligatoires sur les communes de Prigonrieux et Bergerac. Ainsi, de 2013 à 2023, je note quand même que la CAB a financé 882 000 € au titre des fonds de concours habitat, permettant la production de 370 logements sociaux, puisque nous octroyons une aide de 3 000 € par logement. Toute opération de construction de 20 logements devra consacrer 25 % minimum du programme à la création de logements sociaux pour toutes les communes, sauf pour Bergerac et Prigonrieux où là nous descendons à 8 logements ou plus devront consacrer 25 % minimum du programme à la création de logements sociaux.

Article 5, adapter l'offre en accession nouvelle aux capacités financières de demandes locales. Les services de la CAB ont accompagné les communes à la réalisation quelques fois de projets de lotissements communaux, ça a été le cas à Monestier, à Ribagnac, à Pomport, mais le contexte du Covid, la hausse des taux de prêts, des prix des matériaux et du coût de l'énergie ont freiné quelque peu quand même cette accession sociale.

Action 6, diversifier l'offre à destination de la population senior limitant le recours aux établissements médicalisés. Plusieurs actions ont été menées sur le territoire pour adapter l'habitat et permettre le maintien à domicile des personnes âgées. Nous avons soutenu des démarches innovantes visant à développer des petites unités ; exemple, les 3 projets « âge et vie » qui ont été suivis par la CAB sur les communes de La Force, Mouleydier et Lamonzie-Saint-Martin, qui malheureusement n'ont pas été réalisés. Accompagnement de deux projets privés menés sur Bergerac par LP Promotion, 94 logements seniors route de Bordeaux qui sont en cours de livraison ; et 50 logements seniors sur un terrain en friche, terrain qui est la propriété Vié en centre-ville de Bergerac, les Jardins d'Arcadie, et ces 50 logements sont livrés. Et j'ajouterai une opération également sur Prigonrieux, résidence du Verger, 24 appartements par Périgord Habitat. Des réflexions ont été menées en milieu rural avec une maison d'accueil à Saint-Pierre-d'Eyraud. Accompagnement également de deux projets intergénérationnels. Dans les premiers projets intergénérationnels du Département, il y a eu celui de Bergerac qui est livré près de Naillac, près de la Beylive plutôt ; et Creysse, travaux à démarrer. Au travers de l'animation de l'OPAH-RU, la CAB, avec l'aide de Soliha, a assuré un appui à l'augmentation des logements au vieillissement, dépassant les objectifs à atteindre, nous sommes donc en matière d'attribution des logements à 107 % par rapport à ce que nous avons prévu. À noter, la vaste programmation de réhabilitation au travers des actions cœur de ville des maisons de retraite de la ville de Bergerac. Lancement d'un Pacte Territorial OPAH-RU sur 2025, le Président l'a évoqué, et il fera l'objet, bien sûr, de la prochaine délibération.

Action 7, permettre le maintien des jeunes en proposant une offre locative de qualité, en accompagnant l'accès au logement autonome. Nous essayons d'accompagner et soutenir les développements de projets d'habitat jeunes qui nous sont présentés. C'est vrai qu'avec l'arrivée de jeunes actifs, nouvelle école d'infirmières, école de pilotage, alternants, stagiaires, apprentis médecins juniors, et le développement d'entreprises de pointe, la création de logements pour les jeunes, qui représentent 30 % de la population, a été et demeure un objectif fondamental sur le territoire. Sur le logement jeunes, accompagnement de promoteurs privés sur 3 opérations à Bergerac : le projet Yellome sur les anciens terrains Paolin pour 40 logements qui vont démarrer février 2025 et livraison juin 2026 ; un projet Advenis sur un bâtiment existant proche de la gare rue Charbonnel, 44 logements, mais qui pour l'instant n'a pas démarré. J'ai vu sur internet qu'ils proposaient la vente des logements, donc on va voir ce que cela va donner. Et un projet qui a été

accepté Promenade Pierre Loti avec un nombre de logements, 97, une partie intergénérationnelle, une partie jeunes qui serait faite près du sport nautique à Bergerac. La CAB promeut les logements jeunes à travers l'Information Jeunesse de la CAB et consacre une part importante de la production sociale typologie T1 et T2 au travers des projets d'habitat.

Action 8, fluidifier les parcours résidentiels des ménages en grande fragilité sociale et limiter la concentration des poches de pauvreté dans les Quartiers de la Politique de la Ville. La CAB participe régulièrement à des réunions de travail, permettant de trouver des solutions adaptées pour les personnes atteintes de troubles psychiques et/ou en rupture de soins, notamment au travers du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. La CAB assure le suivi avec les mairies des attributions et un appui aux demandeurs de logements sociaux. Et à noter, la réalisation d'un nouveau bâtiment sur Bergerac pour la maison d'accueil temporaire.

Action 9, apporter des réponses adaptées aux besoins des ménages issus de la communauté des gens du voyage en voie de sédentarisation. C'est un sujet qui est suivi par ma collègue Fatiha Bancal. La CAB suit également, au travers de son service dédié, des besoins en logement des gens du voyage, notamment sur la sédentarisation. Nous avons essayé de créer des STECAL, des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités, au PLUi permettant de régulariser des situations de logement toutefois encadrées dans le règlement du PLUi. Et nous avons réalisé, conformément au schéma départemental des gens du voyage, deux projets de sédentarisation portés par Périgord Habitat, réalisation de deux T2 sur Cours-de-Pile et deux T2 sur Saint-Pierre-d'Eyraud en 2025.

Action 10, engager les moyens nécessaires pour renforcer l'attrait du bâti ancien sur les secteurs prioritaires définis. L'objectif est d'accompagner les propriétaires, les potentialités dans le parc existant, l'attractivité du bâti ancien. Le territoire se caractérise par une vacance élevée de logements surtout sur le ville-centre. En parallèle, le territoire se caractérise par une proportion élevée de logements anciens avec un besoin de rénovation. Face à ces constats, la CAB a mis en œuvre l'OPAH-RU sur Bergerac 2019-2023, avec un avenant 2024. Les objectifs sont largement atteints en termes de travaux réalisés sur la précarité énergétique, 100 %; sur l'adaptation énergétique, sur l'adaptation des logements et le maintien à domicile. Seuls les travaux lourds et les primes thématiques n'atteignent pas les objectifs. La CAB s'est dotée de l'outil zéro logement vacant, un travail a été mené sur les 37 communes hors Bergerac, qui a révélé que finalement seuls 142 logements restaient véritablement vacants. La ville de Bergerac a lancé une étude diagnostic sur le logement vacant qui doit être mise en œuvre dans sa phase 2, et cela fera l'objet effectivement d'un travail à partir de 2025, essayer de voir exactement le nombre de logements vacants sur Bergerac. J'ai l'espoir de penser que nous sommes inférieurs à ce qui nous est annoncé, c'est ce que l'on a constaté dans les communes. Vous le voyez sur le graphique qui est à l'écran, on voit les logements vacants déclarés, puis on voit les logements réels qui ont été donnés par les communes. Nous sommes effectivement beaucoup mieux que ce qui était annoncé.

Action 11, développer une offre conventionnée dans le parc existant. La CAB a mis en œuvre le permis de louer sur 18 îlots identifiés sur la ville de Bergerac, avec un suivi des déclarations de mise en location par Soliha pour les visites à domicile. Le suivi de l'habitat indigne est assuré actuellement par les mairies avec un service dédié à cette thématique sur Bergerac. Et là aussi, une évolution peut-être du permis à louer, d'aller plus loin que simplement la déclaration.

Action 12, mettre en place un outil de suivi et d'évaluation de la politique de l'habitat. Nous avons un service Urbanisme et Habitat à la CAB et sous le pôle développement économique et territorial managé par Philippe Perrin. La CAB ne possède pas d'observatoire de l'habitat et du foncier et s'appuie sur l'observatoire de l'habitat porté par le Conseil Départemental. Et nous animons de

temps en temps des Commissions d'urbanisme et d'habitat et nourrissons régulièrement la page dédiée à l'habitat sur le site internet de la CAB.

Enfin, l'action 13, positionner la CAB en tant que chef de file. Là, il n'y a pas de sujet presque de polémique. Chef de file de la politique locale de l'habitat. La CAB travaille à devenir le lieu de référence unique pour informer et assurer les conférences pour les mairies et le public, sur les différentes thématiques autour de l'habitat. Nous en avons une programmée avec l'EPFNA bientôt, prochainement, en février, et des permanences points info énergie, permanences Pacte Territorial ; tout cela va se mettre en place également en fonction du nouveau dispositif Pacte Territorial.

Considérant qu'au regard du bilan présenté des actions sont encore à mener, bien sûr, jusqu'en 2026 pour la mise en œuvre du PLH, dont notamment un certain nombre d'éléments qui vous sont indiqués sur le projet de délibération que vous avez. J'insiste sur la mise en place, effectivement, du Pacte Territorial France Rénov' sur le territoire en 2025, avec des permanences à la CAB et sur Bergerac ; et poursuivre un travail sur l'OPAH-RU axé sur le logement cœur de ville de Bergerac ; mettre en place un guichet unique sur l'habitat dès 2025 ; travailler plus profondément sur le permis à louer, en lien avec la CAF et en partenariat avec le service des logements indignes de la ville de Bergerac ; renforcer la lutte sur la résorption des logements vacants déjà initiée sur Bergerac avec la priorité sur les logements vacants en s'appuyant sur l'étude logements vacants réalisée par la Ville ; travailler sur le changement de destination ; poursuivre le travail sur les logements sociaux ; passer une convention avec le Conseil Départemental pour améliorer l'observatoire de l'habitat ; développer une culture commune en matière de stratégie foncière afin d'anticiper les enjeux liés au ZAN.

Considérant que ces actions nécessiteront une évolution significative d'aides, d'études et de formations, à savoir réflexion sur une aide CAB sur les OAP communales, étude sur la consommation foncière, et puis surtout continuer cette animation des agents de la Communauté d'Agglomération envers toutes les communes de notre territoire.

Monsieur le Président, je vous laisse la parole s'il y a débat, puisqu'après nous seront invités à approuver l'évaluation à mi-parcours du projet habitat du PLUi-HD tel que présenté et annexé à la présente délibération. Et puis surtout, je n'ai pas insisté mais vous avez tout un document joint au projet de délibération avec 87 pages notamment, un extrait a été diffusé également sur l'écran. Donc décider de transmettre cette évaluation après aux services de l'État. Et bien sûr autoriser, si l'évaluation est approuvée, le Président à signer tout document afférent.

M. le Président : Merci Monsieur le Vice-Président du travail accompli et de votre implication sur ce sujet auprès des services. C'est vrai qu'un gros travail a été mené sur la ville de Bergerac puisque ce pacte était concentré sur les Quartiers Prioritaires de la Ville de Bergerac. D'ailleurs, c'était un petit peu le sujet qui avait animé certaines discussions entre nous et qui nous laissait penser qu'il y avait vraiment un intérêt à élargir ce dispositif à l'ensemble du territoire, on va en parler un petit peu après.

Je veux revenir sur deux points très brièvement qui me paraissent importants, sur lesquels on a encore à accentuer nos efforts, c'est sur les OAP. On voit quand même que l'enjeu des 2 500 logements qu'on ambitionne d'atteindre est quand même assez loin d'être atteint, même si les opérations sont amorcées. On voit que la difficulté pour nous, je parle dans les communes essentiellement, c'est le portage du foncier. C'est-à-dire que quand on a un foncier un peu conséquent, entre l'acquisition, la gestation, la viabilisation et le temps de la commercialisation bien longtemps après toutes ces phases, il est souvent très compliqué pour des communes rurales de porter ces opérations. C'est sûrement une des raisons majeures pour lesquelles ces opérations tardent à démarrer. D'autant que, comme l'a rappelé Christian, justement la construction est un peu atone, complètement atone je vais dire, et du coup c'est un peu risqué de se lancer dans ces

opérations-là parce qu'il faut porter les prêts bancaires pendant la durée intermédiaire. Un vrai sujet de vigilance et de travail. Parce que de toute façon, l'objectif reste légitime puisque cette idée d'OAP vise à densifier ces parcelles et à éviter les gaspillages du foncier. Il est trop précieux aujourd'hui pour qu'on puisse construire de manière anarchique sur des parcelles un peu grandes et qu'elles ne soient pas bien valorisées ; ça, c'est un enjeu majeur qu'il ne faut pas abandonner, mais il faut trouver des solutions pour atteindre cet objectif.

Et puis quand même saluer, peut-être que vous ne le savez pas trop, mais cette subvention de 3 000 € par logement est un gros effort de la collectivité par rapport à ce qui est pratiqué ailleurs, sur le Grand Périgueux ou sur d'autres collectivités comme la CAB, on est plutôt sur des montants de 1 500 € par logement. Donc c'est vrai que c'est un acte très volontariste de notre collectivité, qui d'ailleurs a joué son rôle puisque ça permettait de créer un effet de levier escompté par les bailleurs qui avaient bien besoin de cette somme pour trouver l'équilibre entre ce montant et le nombre de logements parce qu'après ce sont des enveloppes qu'il faut faire suivre. On aura une vigilance particulière par rapport à ça pour voir et adapter ces montants. Pour l'instant, il n'est pas question de les remettre en question.

Est-ce que vous avez des questions, des interventions par rapport à cette présentation ? Oui, Hélène.

Mme Lehmann : Merci. Bonsoir à tous. Une petite question sur le permis de louer, savoir un peu concrètement comment ça va se passer, comment les propriétaires concernés pouvaient être repérés, comment on les contacte, qu'est-ce que ça donne concrètement ? Si on pouvait avoir quelques précisions sur ce permis de louer.

M. Bordenave : Là, c'est un régime déclaratif, donc ça veut dire qu'effectivement on indique aux propriétaires que le permis à louer est bien sûr à indiquer. Ce que nous faisons par contre, en matière de certificat d'urbanisme, chaque fois qu'on a un certificat d'urbanisme sur un dossier sur lequel il y a effectivement un permis à louer à déclarer, nous l'indiquons, nous l'indiquons aux propriétaires. Et ensuite, nous avons des propriétaires qui réagissent effectivement, et d'autres qui ne réagissent pas. C'est pour ça qu'on se pose la question de savoir s'il ne faut pas aller un petit peu plus loin même que la déclaration et aller jusqu'à plutôt la sanction. C'est une des volontés du Maire de Bergerac, je me permets de le dire pour lui, pour aller également plus loin dans ce domaine.

M. le Président : Je crois, Christian, qu'on peut le dire, il faudra sans doute passer à la vitesse supérieure et envisager quelques moyens coercitifs parce qu'on voit que la bonne foi est inégalement partagée et que certains ne sont pas sensibles aux rappels à l'ordre, donc il faudra sans doute imaginer des moyens supplémentaires pour imaginer de les contraindre un peu plus.

M. Bordenave : Je pense que ça a permis, j'ai au moins un ou deux exemples, ce qu'on appelle les marchands de sommeil, excusez-moi, mais bon, on se le dit souvent entre nous, ça a permis à certains effectivement de mettre en vente un certain nombre de bâtiments. J'ai notamment dans la tête l'opération de la rue Saint-Esprit, qui a permis au moins à des investisseurs dignes de ce nom pour réaménager des bâtiments ou des logements, de devenir propriétaires au moins de ces lieux. Je crois que c'est ça que l'on voudrait, surtout en centre-ville, essayer d'éviter, et on en connaît encore, on en a encore quelques-uns, c'est pour ça qu'on a 2-3 îlots dégradés sur Bergerac sur lesquels on voudrait appuyer, et qui feront l'objet de la prochaine délibération, où on voudrait appuyer pour essayer d'aller plus loin et enfin de résorber.

M. le Président : Merci. D'autres questions ? Fabien.

M. Ruet : Pour être un peu plus polémique quand même, je comprends les relatives précautions oratoires du Vice-Président à l'urbanisme, lorsque je vous ai fait adopter en tant que Vice-Président au logement et à l'habitat le permis de louer en 2019, c'était bien pour aller vers le volet coercitif. Mais il faut que la ville de Bergerac se réveille par rapport à cela ; 6 ans sont passés

et du temps a été perdu. Et le permis de louer, ce n'est pas qu'une simple déclaration, effectivement. Si on veut d'une certaine manière assainir le parc social privé, puisqu'il s'adresse exclusivement au parc social privé, il faut passer par ce dispositif, qui nous a été donné par la loi et qui ne peut se faire sans la volonté de la municipalité et du Maire en l'occurrence. Donc là, je considère que du temps a été perdu par rapport au dispositif tel que nous l'avions voté en 2019.

M. Prioleaud : Juste un élément, tu ne peux pas critiquer, Fabien, l'ensemble des membres du Conseil Communautaire. Je rappelle que le permis de louer est un élément de l'Agglomération de Bergerac, que la compétence logement est une compétence de l'Agglomération de Bergerac, et que depuis plusieurs années maintenant on travaille avec le Président, Frédéric, pour essayer de faire en sorte que nos services travaillent ensemble pour que le permis de louer aille plus loin. Alors moi, je n'y suis pour rien si on a une élue au logement qui n'a peut-être pas été assez active sur le sujet, et je l'entends. Maintenant, c'est comment on fait en sorte de reprendre la main dessus et comment on passe du simple déclaratif à aller plus loin.

Depuis 2019, il s'est passé des choses. D'abord, dans le premier permis de louer qui avait été fait déclaratif, certains îlots avaient été mis dans ce permis de louer. Îlots qui depuis ont été repris. Christian Bordenave, qui a fait un excellent travail sur ce dossier et m'accompagne sur l'habitat et le logement aujourd'hui, a rencontré énormément de promoteurs qui veulent s'investir sur la Ville et ça a été le cas. Donc maintenant, je pense qu'il faut plutôt qu'on remette à plat complètement le dossier. D'abord, il faut qu'on sache quelle est la volonté de la Ville et de la CAB en ce qui concerne le permis de louer, Frédéric le sait. Quand il y a Séverine Genneret qui est arrivée à la CAB, la première chose que j'ai demandée en Conférence des Maires, ça a été qu'on remette en action le permis de louer et qu'on le mette au-delà du déclaratif. Deuxième élément, ça a été ma volonté que notre service Prévention/Sécurité/Salubrité de la ville de Bergerac, qui est déjà très engagé au niveau de la Ville, puisse travailler avec ceux de la CAB et le service logement de la CAB pour qu'on puisse aller plus loin sur le permis de louer. Et enfin, c'est de revoir complètement la carte. Puisque depuis 2019, il y a quand même eu une évolution dans la Ville avec énormément d'investisseurs qui sont venus.

Donc d'abord, on se met d'accord sur l'organisation entre la Ville et la CAB sur le permis de louer. Et ensuite, on redéfinit les espaces du permis de louer. Il y a peut-être des endroits où il faut les étendre parce qu'il y a un vrai besoin, et des endroits où on peut l'enlever parce que depuis ça a été réhabilité. Il y a les changements aussi législatifs qui sont intervenus entre-temps, avec le DPE au niveau des locations futures et des énergies sur les bâtiments qui va aussi avoir un impact sur certains propriétaires bailleurs, qui vont peut-être remettre sur le marché de la vente certains biens. À nous d'être actifs, proactifs sur le sujet et qu'on regarde si certains biens ne peuvent pas être acquis par la SEM Urbalys ou par les autres bailleurs qui sont sur le territoire. Donc je pense qu'il y a un vrai travail à mener. Avec Frédéric, on y a déjà réfléchi, pensé, travaillé, et donc il faudra qu'on fasse des propositions assez rapides sur ce sujet.

M. le Président : Cette parenthèse ouvre un petit peu le sujet qui va suivre puisqu'on l'avait introduit tout à l'heure. On peut le constater, la politique d'accompagnement sur l'habitat a été menée exclusivement sur la ville de Bergerac. C'est vrai que ce n'était pas un secteur sur lequel nous étions très actifs, la CAB, puisque c'était concentré sur les quartiers prioritaires. Et le Vice-Président étant de la Ville, c'est vrai que c'est une opération qui est restée quand même très ciblée sur la ville de Bergerac. C'est la raison pour laquelle on va vous proposer de passer à une échelle différente, pour qu'on ait une vraie politique communautaire de l'habitat en y introduisant bien sûr des sujets peut-être un peu plus forts, pour pouvoir aller justement au fond des choses pour que les choses aillent plus vite. C'est vrai qu'il faut qu'on aille plus vite si on le peut. D'utiliser en tout cas tous les moyens qui sont à notre disposition pour essayer de

contraindre les acteurs qui sont dans des situations de blocage et qui n'acceptent pas d'avancer les choses.

D'autres interventions ?

Mme Bancal : Effectivement, le permis de louer n'a pas été investi comme il se devrait. Nous avons repris le dossier avec Madame Genneret cet été, où nous avons travaillé en ce qui concerne les éléments de communication qui n'étaient pas forcément accessibles à tout le monde. Donc déjà, Madame Genneret a travaillé sur ce volet-là, qui était sur un terme très technique, pas accessible pour tous les propriétaires. Puis un travail a été fait un petit peu plus en profondeur pour pouvoir ouvrir le permis de louer, comme Monsieur le Maire de Bergerac avait insisté en Conseil Municipal lors d'un Conseil sur Bergerac. Entre-temps, il y a eu des changements RH. Mais j'ai rencontré Madame Genneret qui m'a dit avoir avancé sur le dossier, donc nous allons reprendre ce dossier avec la nouvelle personne qui l'a remplacée, si je peux m'exprimer ainsi.

M. le Président : Merci. S'il n'y a pas d'autres interventions, on va passer au vote. Est-ce que vous êtes d'accord sur cette délibération ? Pour l'approuver bien sûr et d'accepter de la transmettre aux services de l'État, et évidemment de signer tous les documents qui concernent cette délibération.

Qui vote contre ? Qui s'abstient ? Adopté à **l'unanimité**.

Je vous remercie, c'est un sujet majeur pour la politique de notre territoire. Le logement est un vrai sujet. Je ne sais pas si vous le savez, aujourd'hui près de 9 000 demandes de logements sociaux dans le Département ne sont pas satisfaites. Donc c'est quand même un chiffre qui est assez retentissant. Ce n'est qu'une partie de la question mais ça montre bien à quel point nous sommes en tension sur ces questions-là, sur ces questions de logement. Et ce n'est pas la situation actuelle qui nous rend optimistes et qui permet d'espérer une amélioration sensible toute seule. Le deuxième point, il s'agit de l'amélioration de l'habitat privé, avec la mise en œuvre de Roxhana 2025-2027, ce Programme d'Intérêt Général Pacte Territorial de France Rénov', sur les 38 communes de la CAB, avec des Opérations Programmées de l'Amélioration de l'Habitat et le Renouvellement Urbain bien sûr puisqu'on propose de continuer l'OPAH-RU sur la ville de Bergerac.

Je vais passer la parole à Anne-Caroline qui va nous faire une petite présentation, et puis on pourra ensuite débattre et commencer à réfléchir sur les dispositifs sur lesquels on pourrait réfléchir pour voir quelle piste on va vraiment choisir. Tu as la parole.

DELIBERATION ET VOTE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération n° 2020-004 du 13 janvier 2020 du conseil communautaire de la CAB approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLH) et Plan de Déplacement Urbain (PDU) sur l'ensemble du territoire ;

Vu la délibération n°2021-177 du 8 novembre 2021 actant la procédure de modification n°1 du PLUi HD prescrite en conseil communautaire de la CAB afin de faire évoluer le document ;

Vu la délibération n°2024-150 du 23 septembre 2024 approuvant la modification n°1 du PLUi HD.

Considérant que de ce fait un bilan à mi-parcours doit être réalisé tous les 3 ans, dès lors que le document n'a pas été révisé en application de l'article L.153-29 du code de l'urbanisme. Il doit faire 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 sera réalisé par le service urbanisme et habitat de la CAB. Il sera complet à 6 ans et réalisé fin 2026 par un bureau d'étude, pour être transmis au Conseil Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH),

Considérant que le bilan à mi-parcours présente l'avancement des 5 thématiques déclinées en 13 fiches actions avec un bilan chiffré, des objectifs à atteindre sur la période à travers les annexes jointes :

Le programme d'action est organisé autour des 13 actions suivantes :

Action 1 : Appuyer le développement résidentiel sur la structuration par pôle du territoire ;

Action 2 : Promouvoir un développement résidentiel durable en limitant la consommation foncière ;

Action 3 : Mettre en place une stratégie foncière permettant l'atteinte de ces objectifs ;

Action 4 : Développer une offre locative sociale adaptée aux besoins locaux et permettant d'atteindre les objectifs fixés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) qui s'imposent sur Bergerac et Prigonrieux;

Action 5 : Adapter l'offre en accession nouvelle aux capacités financières de la demande locale ;

Action 6 : Diversifier l'offre à destination de la population senior limitant le recours aux établissements médicalisés ;

Action 7 : Permettre le maintien des jeunes en proposant une offre locative de qualité et en accompagnant l'accès au logement autonome ;

Action 8 : Fluidifier les parcours résidentiels des ménages en grande fragilité sociale et limiter la concentration des poches de pauvreté dans les Quartiers de la Politique de la Ville ;

Action 9 : Apporter des réponses adaptées aux besoins des ménages issus de la communauté des Gens du Voyage en voie de sédentarisation ;

Action 10 : Engager les moyens nécessaires pour renforcer l'attrait du bâti ancien sur des secteurs prioritaires définis ;

Action 11 : Développer une offre conventionnée dans le parc existant ;

Action 12 : Mettre en place un outil de suivi et d'évaluation de la politique de l'habitat ;

Action 13 : Positionner la CAB en tant que chef de file de la politique locale de l'habitat.

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

Il ressort de l'analyse les éléments suivants :

1° - L'évolution de la population et des ménages sur le territoire de la CAB

- En hausse régulière depuis les années 1970, la population de la Dordogne a connu un ralentissement à partir de 2009. Depuis le recensement de 2014, la population Départementale est en diminution. En attente du recensement de 2025, les chiffres annoncés de la CAB sur les 38 communes sont basés sur l'INSEE 2021 avec une population de 60 766 habitants.
- La population stagne, voire baisse surtout sur le pôle urbain et stable ou en hausse sur les pôles ruraux et secondaires.

D'après les projections INSEE, le Département de la Dordogne devrait perdre régulièrement des effectifs dans les décennies à venir, principalement en raison du vieillissement de la population.

- Le vieillissement de la population sur la CAB est avéré. Les plus de 60 ans représentant désormais 30% de la population du territoire (pour atteindre 41% de la population en 2040 sur le Département). Ce vieillissement crée à la fois des besoins d'adaptation et de reconfiguration du parc (72% de petits ménages pour 71% de grands logements) et des besoins de développement d'offres adaptées.
- Si la population baisse, le nombre de ménages sur la CAB augmente avec 29 543 ménages répartis sur 34 858 logements dont 84% de résidences principales, 6% de résidences secondaires et occasionnelles (soit 48 407 ménages), 10% de logements vacants. Les nouveaux arrivants sur le territoire sont majoritairement des petits ménages (personnes seules, couples sans enfants) représentant 2,1 personnes/ménages en 2020).
- La population présente un niveau de vie inférieur à la moyenne régionale avec un taux de pauvreté de 15%.

2° - L'évolution de l'habitat

Le diagnostic a révélé :

- Une hausse importante des permis de construire pour l'habitat de 2020 à 2023, qui s'explique par une réaction des propriétaires à l'annonce de l'entrée en vigueur du PLUi en 2020 avec une réduction des surfaces constructibles. Un nombre accru de CU et de déclarations préalables pour division ont été déposés avant 2020, cristallisant les droits du sol au jour de leur délivrance. Les propriétaires ont pu ainsi construire des logements sur des terrains qui seraient devenus inconstructibles avec le PLUi.
- Ce rebond de la consommation foncière a permis d'accueillir de nouveaux arrivants post COVID sur tout le territoire et de maintenir l'habitat sur le territoire.
- Ce rebond sur la construction de maisons individuelles de 2020-2022 risque d'être stoppé par la crise actuelle (hausse du coût de la construction, taux de prêts immobilier, prix de matériaux, coût de l'énergie...).
- Une croissance faible des résidences principales liée à la croissance modérée de la population : avec près de 35 000 logements dont 30 000 résidences principales en 2021 mais un parc de logements anciens nécessitant de la réhabilitation.
- Un besoin de rénovation du parc locatif classiquement présent dans le centre-ville, mais aussi dans les autres centralités de la CAB et qui correspondent à une occupation par des ménages à faibles revenus (plus de 15% des ménages sous le seuil de pauvreté).
- Peu de vacance sur le pôle rural et d'équilibre, mais qui reste importante sur la ville de Bergerac avec plus de 740 logements vacants.
- Un niveau de passoires énergétiques supérieur à 10% dans le parc existant (étiquettes F et G du Diagnostic de Performance Énergétique).
- Un marché immobilier qui se porte bien, compte tenu du prix raisonnable du foncier avec une bonne qualité de vie mais un marché locatif avec les loyers élevés.

➤ Focus sur le logement social

- Les logements sociaux représentent 22,6% des logements sociaux du Département (3 568 logements sociaux sur le Bergeracois).
- On constate une augmentation de la demande en logement social et une tension sur le logement social notamment sur les 2 communes soumises à la loi SRU.

Pour répondre aux 13 thématiques, plusieurs actions PLH ont été menées de 2020 à 2023 pour le mettre en œuvre.

ACTION 1 : appuyer le développement résidentiel sur la structuration par pôle du territoire en développant une offre nouvelle de logements et en équilibrant la croissance à l'échelle de l'agglomération

La croissance démographique estimée par le SCOT du Bergeracois nécessitait la production de 3 600 logements d'ici 2031 à répartir sur les différentes polarités.

L'objectif de la CAB est de produire une offre de logements suffisante pour répondre aux besoins de la population, équilibrer et renforcer la croissance démographique sur le territoire.

La programmation sur la CAB au travers du PLUi était de réaliser environ 320 logements en moyenne par an. Le résultat est satisfaisant au vu du bilan chiffré :

- **62% de logements créés dans le pôle urbain** soit 200 logements/an

Objectif SCOT 2031	Objectif PLH	Programmés ou réalisés au vu des PC déposés
2 213 logements	1 107 logements	1 288 logements

- **19% sur le pôle d'équilibre** soit 60 logements/an

Objectif SCOT 2031	Objectif PLH	Programmés ou réalisés au vu des PC déposés
693 logements	332 logements	338 logements

- **19% sur les pôles ruraux** soit 60 logements/an

Objectif SCOT 2031	Objectif PLH	Programmés ou réalisés au vu des PC déposés
665 logements	305 logements	321 logements

ACTION 2 : promouvoir un développement résidentiel durable en limitant la consommation foncière

La période post COVID a été une période propice sur le Bergeracois pour relancer la construction avec l'arrivée de nouveaux propriétaires provenant de différentes régions, l'arrivée également de nombreux promoteurs et bailleurs sur le pôle urbain notamment.

La CAB a facilité la montée en qualité de projets, plus nombreux et moins consommateurs d'espace.

- En facilitant et accompagnant les communes et les promoteurs sur la réalisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) programmées lors de l'élaboration du PLUi notamment sur le pôle urbain.

Sur la CAB on comptabilise 179 OAP avant la modification du PLUi sur 284 hectares soit 2 500 logements programmés sur 2020-2023. Sur cette période :

- **29 OAP** ont été réalisées sur le territoire avec **128 logements livrés** ;
- **4 OAP** avec ouverture de chantier avec une prévision de **81 logements** ;
- **38 OAP** en réflexion ou avancées dans la programmation avec une prévision de **694 logements**.

Soit 903 logements attendus.

- En encourageant la densification sur :
 - des terrains constructibles avec la construction ou divisions de terrains par Déclaration Préalable de divisions pour au moins 2 logements (ex : Cours de Pile et La Force) ;
 - la ville de Bergerac en encourageant l'aménagement de plusieurs logements dans les immeubles ou maisons existantes ;
 - des opérations groupées par des promoteurs sur de grands terrains en zone urbaine du pôle urbain.
- En accompagnant la production d'un habitat performant en énergie au travers des permanences mensuelles du « Point Info Énergie » du CAUE 24 qui apporte des conseils en économie d'énergie, isolation, adaptation des maisons....
- En accompagnant les travaux auprès des bailleurs ou des propriétaires au travers de l'OPAH- RU de Bergerac.
- En encourageant les communes sur une reconquête de réhabilitation de bâtiments et logements existants de leur cœur de bourg, ainsi que sur les bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination.
- À noter que des études de revitalisation de bourg ont été réalisées par le CAUE 24 sur Sigoulès et Flaugeac, Saussignac, Cours de Pile, Creysse, Saint Laurent des Vignes...

ACTION 3 : mettre en place une stratégie foncière permettant l'atteinte des objectifs

Avec la réduction de la consommation foncière annoncée dans la loi Climat et Résilience de 2021, une stratégie foncière s'avère indispensable pour atteindre la Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050.

Pour y parvenir, la CAB a mis en place :

- Un suivi des interventions de l'Établissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine (EPFNA) sur le territoire de la CAB ; ce sont environ 11 conventions qui ont été mises en place depuis le PLUi sur le pôle urbain avec Bergerac – Creysse sur :
 - le pôle équilibre avec Le Fleix (acquisition qui a permis la réalisation de 40 logements sociaux),
 - le pôle rural avec St Pierre d'Eyraud (acquisition d'une maison dans le bourg pour créer 4 logements),
 - Monbazillac (acquisition d'une maison dans le bourg pour créer 6 logements).

- La CAB encourage les maires à acquérir du foncier ou des biens essentiellement en cœur de bourg à l'amiable, par voie de préemption ou avec l'aide de l'EPFNA.
- La CAB a recensé, en régie, 9 friches sur le territoire qui pourront être mobilisées pour des projets d'habitat (ex : une opération d'habitat a été réfléchi sur une friche par un bailleur social, pas encore réalisée à ce jour).
- Mise en place d'une veille foncière en matière d'habitat au travers du suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) sur le centre-ville, autour du quartier stratégique de la gare, les centres bourgs, sur les OAP qui permettent de vérifier que les projets sont conformes aux objectifs du PLH.

ACTION 4 : développer une offre locative sociale adaptée aux besoins locaux et permettre d'atteindre les objectifs de la loi SRU, qui s'imposent sur Bergerac et Prigonrieux

La CAB accueille 2 806 logements sociaux sur le territoire. Ce parc est concentré essentiellement sur le pôle urbain avec 91% de l'offre sociale du territoire répartis sur les villes de Bergerac, Creysse et Prigonrieux.

La CAB s'était fixé pour objectif de produire 851 logements sociaux jusqu'en 2031. L'objectif est largement atteint puisque 499 logements sont déjà programmés ou réalisés. Pour y parvenir, la CAB et les mairies ont organisé des rencontres régulières avec les promoteurs et bailleurs sociaux (Noalis, Immobilière Atlantic Aménagement, Périgord Habitat, Mésolia...).

De plus, la CAB a mis en œuvre les 2 contrats de mixité sociale obligatoires sur les communes de Prigonrieux et Bergerac.

Ainsi de 2013 à 2023, la CAB a financé 882 000 € au titre des fonds de concours habitat permettant la production de 370 logements sociaux (aide 3 000 €/logement) dont 63% sur la ville centre.

Des outils règlementaires ont été insérés dans le règlement du PLUi pour parvenir à cet objectif au travers de la servitude de mixité sociale (article L. 151-15 du code de l'urbanisme) à savoir :

- ❖ Toute opération de constructions de 20 logements devra consacrer 25% minimum du programme à la création de logements sociaux.
- ❖ Pour Bergerac et Prigonrieux toute opération de 8 logements ou plus devra consacrer 25% minimum du programme à la création de logements sociaux.

ACTION 5 : adapter l'offre en accession nouvelle aux capacités financières de la demande locale

L'orientation fixée était de développer des produits de qualité répondant à la demande locale.

Les services de la CAB ont accompagné les communes dans la réalisation de leur lotissements communaux au travers de réunions, visites techniques et conseils (ex : lotissements communaux de Monestier, Ribagnac, Pomport...).

Mais le contexte du COVID, la hausse des taux de prêts, des prix des matériaux et du coût de l'énergie ont freiné cette accession sociale.

ACTION 6 : diversifier l'offre à destination de la population senior limitant le recours aux établissements médicalisés

Plusieurs actions ont été menées sur le territoire pour adapter l'habitat et permettre le maintien à domicile des personnes âgées.

- La CAB et les mairies ont assuré le suivi du développement de l'offre adaptée aux personnes âgées :
 - Soutien de démarches innovantes visant à développer des petites unités (ex : 3 projets « âge et vie » ont été suivis par la CAB sur les communes de la Force, Mouleydier et Lamonzie St Martin qui malheureusement ont été abandonnés).
 - Accompagnement de 2 projets privés menés par LP Promotion : 94 logements seniors route de Bordeaux et 50 logements seniors sur un terrain en friche en centre-ville de Bergerac « les jardins d'Arcadie ».
 - Des réflexions ont été menées en milieu rural avec une maison d'accueil à St Pierre d'Eyraud.
 - Accompagnement également du premier projet intergénérationnel du Département par Périgord Habitat bailleur social sur le pôle urbain de Bergerac (opération livrée) et Creysse (travaux à démarrer).
 - Au travers de l'animation de l'OPAH-RU la CAB avec l'aide de SOLIHA a assuré un appui à l'adaptation des logements au vieillissement en dépassant les objectifs à atteindre (107%).
 - À noter la vaste programmation de réhabilitation au travers des actions cœur de ville des maisons de retraite de la ville de Bergerac.
 - Lancement d'un pacte territorial et OPAH-RU sur 2025 qui poursuivra son soutien à l'adaptation.

ACTION 7 : permettre le maintien des jeunes en proposant une offre locative de qualité et en accompagnant l'accès au logement autonome

La CAB accompagne et soutient le développement de projet d'habitat jeune.

Avec l'arrivée de jeunes actifs (nouvelle école d'infirmières, école de pilotage, alternants, stagiaires, apprentis, médecins juniors...) et le développement d'entreprises de pointe, la création de logements pour les jeunes, qui représentent 30% de la population soit environ 17 000 jeunes, a été et demeure un objectif fondamental sur le territoire.

- **Sur le logement jeunes** : accompagnement de promoteurs privés sur
 - un projet YELLOME pour 40 logements avec Noalis livraison fin 2026
 - un projet ADVENIS sur un bâtiment existant proche de la gare

La CAB promeut les logements jeunes à travers l'Information Jeunesse de la CAB et consacre une part importante de la production sociale aux petites typologies (T1 et T2) au travers des projets d'habitat.

ACTION 8 : fluidifier les parcours résidentiels des ménages en grande fragilité sociale et limiter la concentration des poches de pauvreté dans les quartiers de la politique de la ville

La CAB participe régulièrement à des réunions de travail permettant de trouver des solutions adaptées pour les personnes atteintes de troubles psychiques et/ou en rupture de soins notamment au travers du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

La CAB assure le suivi avec les mairies des attributions et un appui aux demandeurs de logements sociaux.

ACTION 9 : apporter des réponses adaptées aux besoins des ménages issus de la communauté des gens du voyage en voie de sédentarisation

La CAB suit également au travers de son service dédié, les besoins en logements des gens du voyage notamment sur la sédentarisation en :

- créant des STECAL AGV dans le PLUi permettant de régulariser des situations de logement toutefois encadrés dans le règlement du PLUi (ex : par tranche de 600 m² possibilité d'un logement de 50 m² ou 1 local sanitaire + une annexe de 20 m² + 1 à 3 emplacements de caravanes).
- réalisant, conformément au schéma départemental des gens du voyage 2018/2023, 2 projets de sédentarisation portés par Périgord Habitat : réalisation de 2 T2 sur Cours de Pile et 2 T2 sur St Pierre d'Eyraud en 2025.

ACTION 10 : engager les moyens nécessaires pour renforcer l'attrait du bâti ancien sur les secteurs prioritaires définis

L'objectif est d'accompagner les propriétaires, les potentialités dans le parc existant et l'attractivité du bâti ancien.

Le territoire se caractérise par une vacance élevée de logements surtout sur la ville centre. En parallèle le territoire se caractérise par une proportion élevée de logements anciens avec un besoin de rénovation.

Face à ces constats la CAB a mis en œuvre :

- une OPAH-RU sur Bergerac 2019-2023 avec un avenant en 2024. Les objectifs sont largement atteints en terme de travaux réalisés sur la précarité énergétique (100% sur l'adaptation énergétique, sur l'adaptation des logements et le maintien à domicile), seuls les travaux lourds et les primes à thématiques n'atteignent pas les objectifs.
- La CAB s'est dotée de l'outil « zéro logement vacant ». Un travail a été mené sur les 37 communes (hors Bergerac) qui a révélé que finalement seuls 142 logements restaient véritablement vacants.

La ville de Bergerac a lancé une étude diagnostic sur les logements vacants qui doit être mise en œuvre dans sa phase 2.

- Accompagnement des communes dans la réalisation d'opération de réhabilitation bâtiment ancien en cœur de bourg. Un travail a commencé dans les mairies pour acquérir ce parc ancien et trouver des solutions pour réhabiliter ces maisons.

ACTION 11 : développer une offre conventionnée dans le parc existant

- La CAB a mis en œuvre le permis de louer sur 18 îlots identifiés sur la ville de Bergerac avec un suivi des déclarations de mise en location et par SOLIHA pour les visites à domicile.
- Le suivi de l'habitat indigne est assuré actuellement par les mairies avec un service dédié à cette thématique sur Bergerac.

ACTION 12 : mettre en place un outil de suivi et d'évaluation de la politique de l'habitat

Aujourd'hui la CAB a mutualisé ses moyens, regroupé et diversifié ses compétences au sein d'un seul et même service : « Urbanisme et Habitat » depuis septembre 2023 sous le pôle développement économique et territorial.

Pour autant la CAB ne possède pas d'observatoire de l'habitat et du foncier et s'appuie sur l'observatoire de l'habitat porté par le Conseil Départemental.

La CAB anime les commissions d'urbanisme et d'habitat et nourrit régulièrement la page dédiée à l'habitat sur le site internet de la CAB.

ACTION 13 : positionner la CAB en tant que chef de file de la politique locale de l'habitat

La CAB travaille à devenir le lieu de référence unique pour informer, assurer des conférences pour les mairies et le public sur les différentes thématiques autour de l'habitat : EPFNA, ADIL, permanences Point Info Énergie, permanences Pacte Territorial.

Afin de communiquer régulièrement sur le PLH, le magazine MAG CAB de décembre 2024 a été consacré à la thématique Urbanisme et Habitat.

Considérant qu'au regard du bilan présenté, des actions sont encore à mener jusqu'en 2026 pour la mise en œuvre du PLH :

- Poursuivre une production d'offre de logements suffisantes afin de maintenir et relancer la croissance démographique à l'échelle de la CAB.
- Poursuivre l'accompagnement des communes pour créer ou renforcer l'accueil de population en les aidant sur la réalisation d'OAP parfois difficiles à mettre en œuvre, en les accompagnant sur une reconquête de logements sur les centres bourg par la rénovation, la division en plusieurs logements du bâti existant, par la démolition reconstruction à

l'identique, en les informant sur les outils à leur disposition (EPFNA, biens sans maître, préemption...).

- Travailler en lien avec les entreprises pour l'accueil de nouveaux travailleurs avec la CCI
- Mettre en place un Pacte Territorial France Rénov' sur le territoire en 2025 sur les 38 communes avec des permanences à la CAB et sur Bergerac et poursuivre un travail sur l'OPAH-RU axé sur les logements cœur de ville de Bergerac.
- Mettre en place un guichet unique sur l'habitat dès 2025 avec des permanences Point Info Énergie, conférences CAUE 24, ADIL, EPFNA, permanences Pacte Territorial en lien avec l'ouverture en 2025 de la Maison Départementale de l'Habitat à Périgueux.
- Travailler plus profondément sur le permis de louer en lien avec la CAF et en partenariat avec le service des logements indignes de la ville de Bergerac.
- Renforcer la lutte sur la résorption des logements vacants déjà initiée sur Bergerac avec une taxe sur ces logements vacants en s'appuyant sur l'étude « logements vacants » réalisée par la ville.
- Travailler sur le changement de destination des bâtiments anciens en lien avec le Pacte Territorial et avec le concours du CAUE 24 en 2025 (ex : travail conférence sur le changement de destination des séchoirs à tabac).
- Travailler sur le logement des saisonniers : mettre en place le Projet CAB 2026 pour réhabiliter des bâtiments existants pour loger les médecins juniors.
- Travailler sur les friches recensées en lien avec les propriétaires.
- Poursuivre le travail sur les logements sociaux : se réinterroger au vu du volume de ces logements sur le règlement d'intervention des aides financières CAB (actuellement 3 000 €/logement) et mettre en place le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) en 2025.
- Passer une convention avec le Conseil Départemental pour améliorer l'observatoire de l'habitat pour un meilleur suivi au sein du territoire : travailler sur une mise en œuvre d'observation et de suivi régulier du PLH.
- Assurer un suivi des ventes en lien avec les DIA suite à la modification du PLUi et assurer un suivi stratégique autour de la gare.
- Développer une culture commune en matière de stratégie foncière afin d'anticiper les enjeux liés au ZAN à l'échelle de la CAB en lien avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) et le SCOT.

Considérant que ces actions nécessiteront une évolution significative d'aides, d'études et de formation à savoir :

- Réflexion sur une aide CAB sur les OAP communales ;
- Étude sur la consommation foncière sur la CAB ou le territoire du SCOT ;
- Formation auprès des maires sur des outils juridiques et financiers d'aide à la décision (procédure biens sans maître, réflexion sur les leviers fiscaux favorisant le logement ...) ;
- Développement de l'animation avec la création d'ateliers sur des thématiques sollicitées par les élus (travail sur les saisonniers, changements de destinations, réhabilitations de logements en ruine, centre bourg, démolitions, reconstructions, ...).

Ces actions nécessiteront des outils et des moyens en ingénierie.

- Outil Otello : outil Web d'estimation des besoins en logements dans les territoires proposés par la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN) pour la territorialisation de la production de logements à l'horizon 2040 estimé à 6 028 (période 2021- 2040).
- Outil Urban Vitaliz pour une étude approfondie sur les friches.
- Outil « Aides-territoire » pour les subventions.

PROPOSITION :

Les membres du conseil communautaire sont invités à :

- approuver l'évaluation à mi-parcours du volet habitat du PLUi HD tel que présentée et annexée à la présente délibération ;
- décider de transmettre cette évaluation aux services de l'État ;
- autoriser le Président à signer tout document afférent.

DÉCISION :

Adopté par 64 voix pour.

Amélioration de l'habitat privé – Approbation et mise en œuvre de Roxhana 2025-2027 : Programme d'Intérêt Général Pacte Territorial France Rénov' (PIG-PTFR) sur les 38 communes de la CAB et OPAH-RU sur la commune de Bergerac

D 2025 – 002

RAPPORTEURS : Anne-Caroline DELEDALLE / Frédéric DELMARÈS

PRÉSENTATION ET INTERVENTIONS :

Mme Deledalle : Bonsoir à tous. Anne-Caroline Deledalle, je suis arrivée il y a 2 semaines à la CAB au service Habitat. Enchantée de faire votre connaissance ce soir. Je vais vous présenter, le plus simplement possible j'espère, ce qu'il est proposé de mettre en œuvre sur votre territoire. La situation de 2025 pour les aides à l'amélioration de l'habitat au niveau national, je parle des aides nationales ici, c'est le principe de Ma Prime. Vous avez forcément entendu parler de Ma Prime Rénov. On a Ma Prime Rénov pour les projets de rénovation énergétique. Ça s'adresse à tous les Français, quel que soit le niveau de ressource. Ce qui va changer, ce sont les aides qui vont être distribuées. Ça, c'est la situation à date, ça peut changer, je ne vous apprends rien. Aujourd'hui, vous cherchez à faire des travaux d'amélioration énergétique, vous faites un 0800... je ne sais plus, vous tombez sur des personnes à l'ADIL à Périgueux, qui va étudier votre situation pour un premier niveau, qui ensuite va vous dire « vu votre situation, c'est vers cet acteur-là qu'il faudrait aller ou cet acteur-là », il va vous donner une liste de personnes à contacter, et bref, vous allez commencer votre démarche. Ça, c'est la situation aujourd'hui, ça concerne tous les ménages, quelles que soient les ressources. Après, ce qui va changer, c'est la prise en charge. Et le principe,

c'est que plus vous avez des ressources faibles, plus vous habitez une passoire énergétique, et plus vous êtes aidés.

Concernant l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au vieillissement, c'est un deuxième sujet majeur. La réalité aujourd'hui, c'est MaPrimeAdapt'. Ça, vous connaissez peut-être moins. Ça concerne les ménages qui sont sous les plafonds de ressources modestes, donc ce n'est pas pour tout le monde. Et ce sont des personnes qui sont en situation de perte d'autonomie attestée par l'établissement d'une grille qui dit qu'ils ont des petites difficultés dans leur logement. Et derrière, ce sont des financements possibles pour faire des adaptations de salle de bains, pour faire des cheminements accessibles pour ne pas chuter chez soi, etc.

Ma Prime Logement Décent, c'est ce qu'on appelle la lutte contre l'habitat indigne. Et ça, pareil, ça concerne uniquement les ménages aux ressources modestes. Mais là, on est sur des situations que vous avez peut-être entendues en tant qu'élus dans vos communes, des personnes qui vivent dans des conditions extrêmes, sans chauffage ou alors sans eau chaude, ça peut aller de pair évidemment, avec des problématiques d'eau courante. Ce sont souvent les familles les plus anciennes de vos villages, mais pas que, ça peut être aussi des personnes qui ont acquis ou qui louent des maisons qui sont vraiment insalubres ou non-décemment.

Et pour les bailleurs, c'est Ma Prime Rénov également, MaPrimeAdapt' également et Ma Prime Logement Décent également. Avec la nouveauté que les propriétaires bailleurs aujourd'hui peuvent mobiliser des financements sans condition de conventionner son logement, c'est nouveau, et du coup il faut répondre aux mêmes critères que pour les propriétaires occupants, donc c'est sous condition de ressources. Ça, c'est la petite nouveauté. Et ça va dans le sens de l'injonction qui est faite par les pouvoirs publics de ne plus louer de passoire énergétique, avec des seuils qui vont s'échelonner jusqu'en 2028, de mémoire, ou 2035, je ne sais plus. Aujourd'hui, on ne peut plus louer de logements, depuis le 1^{er} janvier, en étiquette G, donc ce sont vraiment les passoires thermiques les pires. Et ça va s'étaler comme ça. Ça, c'est la petite nouveauté, donc du coup d'ouvrir les aides pour les bailleurs pour rénover les logements locatifs de ce style, ça va plutôt dans le bon sens.

Donc ça, c'est le paysage national. Et donc nous, on va s'inscrire dans une volonté nationale avec application locale de contractualiser. En fait, on est accompagnés par le Département depuis quelques mois, à la demande de l'État, pour mettre en place ce qu'on appelle le service public de la rénovation de l'habitat. En gros, c'est ce que je vous ai présenté juste avant, le mettre en musique localement, simplement, que vos administrés soient pris en charge, ne soient pas dans des coups de téléphone incessants pour leur vendre je ne sais quelle pompe à chaleur, c'est plutôt pour clarifier. Avec 4 maîtres mots : l'universalité, donc c'est pour tous ; égalité d'accès, proximité, c'est l'objectif d'aller chercher tout le monde où qu'il habite ; la lisibilité pour l'usager, j'en ai parlé ; et un parcours simple. Ça, c'est vraiment le principe qui conduit la politique publique qu'on essaie de mettre en place. Avec des objectifs, mobiliser sur les thématiques que je viens de citer, la rénovation énergétique, l'adaptation à la perte d'autonomie, la lutte contre l'insalubrité, et puis l'accompagnement des copropriétés pour les villes qui sont concernées, comme Bergerac. C'est l'objectif qu'on se fixe.

Et comment on fait ? On vous propose, on souhaite étendre le programme Roxhana qui avait cours sur la ville de Bergerac, l'étendre à l'échelle des 38 communes. Avec un dispositif sur les 38 et un deuxième dispositif sur le cœur de ville de Bergerac. Ce qu'on vous propose, ce qu'on explique ce soir, c'est ça, c'est l'OPAH et le Programme d'Intérêt Général dit Pacte Territorial, mais c'est un Programme d'Intérêt Général, à l'échelle de toutes les communes de la CAB.

Les objectifs qu'on nous fixe et qu'on se fixe et qu'on vous propose, c'est de travailler sur la dynamique territoriale. Parce que, pour ce qui concerne la ville de Bergerac, il y a, depuis plusieurs années maintenant, une habitude qui a été prise, des habitudes de travail qui ont été

prises sur le volet habitat privé. Les 37 autres communes de la CAB n'ont pas forcément ces habitudes-là, donc dynamiser, former, conseiller, ça passe aussi et beaucoup par vous, les élus, et tous les acteurs de votre territoire. Les acteurs de votre territoire, ce sont les gens qui sont au contact, ce sont les gens qui vont à domicile, par exemple ce sont les artisans qui font les travaux, c'est tout un écosystème qui est autour de la dimension habitat privé qui existe et qu'il va falloir travailler et mobiliser. Il va falloir informer, conseiller, et ça passe classiquement par des permanences. Ça passe aussi par des formations, des formations auprès des artisans par exemple, ça peut être une bonne porte d'entrée. Ça peut être aussi des formations au niveau des secrétariats de mairie, c'est une connaissance infinie sur les situations dans vos villages, dans vos villes. Donc c'est l'information, le conseil, l'orientation. Ça, c'est ce qui est obligatoire, c'est ce qu'on nous demande de toute façon de mettre en place. Et ce qu'on souhaite faire ici sur l'Agglo, c'est le troisième petit tableau, l'accompagnement. Ça, c'est optionnel. Et le souhait, ce serait d'aller sur cet accompagnement des ménages qu'on aimerait faire. Tout à l'heure, le terme a été dit, c'est sous forme de guichet, de guichet de l'habitat, donc c'est-à-dire un endroit ou un numéro de téléphone qui oriente et qui soit estampillé Roxhana CAB. Voilà, c'est ça un peu l'idée, de nous approprier ce dispositif. On pourrait ne pas le faire, mais il y a un souhait réel de continuer ce qui a été fait sur la ville de Bergerac, de l'étendre à l'échelle communautaire et de le proposer à tous et toutes. Les partenaires que j'ai listés en dessous, ce sont les partenaires vers lesquels on va pouvoir orienter aussi les familles. L'ADIL sur les aspects juridiques, Soliha sur les aspects techniques et le CAUE également sur les aspects techniques et patrimoniaux. Je ne sais pas si vous connaissez cet organisme. C'est vrai que quand on est soumis à périmètre des Architectes des Bâtiments de France, parfois ça peut être un peu compliqué de répondre aux demandes. Et du coup, le CAUE est là aussi pour par exemple débroussailler tout ça et faire des dossiers qui passent, tout simplement.

Là, je rappelle ce que serait Roxhana demain. Un Programme d'Intérêt Général et une OPAH-RU. 4 conventions. Une convention chapeau qui a déjà été travaillée et actée par le Département, qui concerne tout le Département, pas que nous. Une convention volet 1 et 2, c'est le dynamisme territorial et l'information, communication etc. C'est aussi quelque chose qui est déjà acté avec le Département, que vous avez déjà validé lors d'un Conseil Communautaire précédent, en septembre de mémoire. Et puis la convention sur l'accompagnement et la convention d'OPAH-RU qui sont à ce stade encore en cours de finalisation, d'arbitrage, avec nos partenaires et puis entre nous. L'objectif serait, au global, sur 3 ans, d'accompagner 240 propriétaires à l'échelle des 38 plus 60 sur la ville de Bergerac, donc vous retenez 300 propriétaires qui seraient accompagnés et financés, dont des locatifs puisque c'est un gros sujet à la fois sur la ville de Bergerac mais pas que. Donc on souhaite aussi vous proposer de travailler sur les locatifs. Et de l'information ; donc là, quelle que soit la situation, même si on n'est pas sur un gros projet, même si on est au-dessus des plafonds de ressources, on est informé, on est orienté, on est conseillé.

M. le Président : Merci beaucoup. Je crois que c'est la bonne synthèse parce que l'idée, c'est de schématiquement passer le message. On voit bien qu'avec la sensibilité qu'on va avoir sur le foncier, il va être important d'accompagner aussi à la reconquête de logements dans nos communes. C'est déjà amorcé et il faudra le poursuivre sur Bergerac, notamment sur des secteurs peut-être un peu plus resserrés, c'est en tout cas ce que nous demande l'État, de centrer davantage nos objectifs sur des îlots un peu plus restreints pour être peut-être plus efficace ou plus ciblé ; je crois que ça, c'est la demande des services de l'État.

Et puis on a plusieurs options. On a une option qui évidemment se limite au conseil. Le conseil, il est fondamental parce qu'aujourd'hui, allons jusqu'à la caricature, vous pouvez avoir du démarchage, et on voit que ce système de démarchage des entreprises plus ou moins scrupuleuses se développe et que du coup on peut proposer à des personnes non-informées ou

un peu naïves d'installer une pompe à chaleur dans un logement complètement énérgivore, où il y a une absence d'isolation performante. Et là, on voit bien qu'on passe à côté de l'objectif. Donc on voit que ce conseil est fondamental pour que le système ait une véritable efficacité parce que c'est le retour sur investissement qui est important pour les administrés et qu'il faut qu'on leur apporte justement et qu'on les protège de ces fausses informations qui pourraient leur faire croire à une amélioration sensible qui n'en est pas vraiment une. Donc on voit l'importance de ce conseil. Le guichet unique, le guichet est la porte d'entrée fondamentale aussi parce que c'est aussi cette simplicité qui permettra aux gens de s'y retrouver dans ces arcanes administratifs, donc je crois que c'est important. On veut vous proposer de s'orienter vers la mise en place de ce volet n° 3, puisque l'accompagnement est un sujet fondamentalement important sur ces questions-là. 300 usagers pourraient être accompagnés, ce n'est quand même pas anodin. La répartition, on avait parlé de 200 sur le rural, 100 sur la ville, après ce sont des indicateurs de grandes masses, mais ce n'est pas ça le plus important.

La question qui nous restera à trancher, c'est est-ce qu'on fait ça en déléguant cette mission à un opérateur. On a déjà fait des investigations pour avoir des niveaux de prestation et de prix. Ou est-ce qu'on tente de faire ça en régie, en embauchant des personnes et en allant chercher un label, qui nous fait défaut aujourd'hui, pour faire fonctionner le service. À ce stade de la discussion, je suis plutôt tenté, c'est un peu paradoxal de ma part mais peut-être de faire ça en régie parce que je crois qu'on pourrait être plus efficaces et avec un meilleur accompagnement pour les administrés parce que justement, on pourrait aller jusqu'à la relation avec les entreprises, pas les orienter mais leur dire les entreprises à éviter parce que c'est peut-être ça aussi qui serait assez majeur dans cet objectif-là. On n'a pas tranché mais là, ce soir, cette délibération nous questionne sur l'idée d'aller jusque, d'abord, dans la mise en place de cette OPAH, de ce pacte sur l'ensemble du territoire. Je crois que ça, on est tous d'accord pour qu'on l'envisage, on a pu le travailler en Conférence des Maires il y a quelques jours. Et puis sur les moyens et sur les détails de cette mise en œuvre, on va évidemment aller plus loin dans le descriptif des hypothèses et des scénarios pour qu'on puisse choisir en connaissance de cause, ce qui n'est pas tout à fait le cas ce soir.

À ce stade, avant de vous demander de voter, est-ce que vous avez des questions ou des besoins d'information ou des points qu'il vous semble manquer ? Oui, Madame Taveau.

Mme Taveau : Il se trouve que c'est une très bonne idée d'élargir ce dispositif. Vous avez commencé à parler de deux questions que je me posais. Quels moyens humains ? Le moyen humain, c'est-à-dire que si on veut..., tout le monde sait qu'actuellement tout le monde est démarché pour les pompes à chaleur etc., on n'y répond évidemment pas. Vous dites sur 3 ans, j'imagine que dans les petites villes de la Communauté, on a besoin d'avoir quelqu'un qui soit capable de pouvoir accompagner et être là vraiment et d'être formé. Je pense à France Services, ce qui existe sur France Services où on va aider les personnes sur plein de points administratifs. Là, c'est la même chose, on va essayer de les aider sur tous ces points administratifs qui sont tout de même très complexes pour arriver à ça. Vous avez commencé à en parler mais ça peut prendre aussi du temps d'aller chercher des personnes. Est-ce que sur les communes, on n'a pas du personnel qui pourrait justement être formé pour pouvoir accompagner ? Ou est-ce qu'on recruterait dans les communes quelqu'un qui serait spécifique de ça ? Ou est-ce qu'on a, je ne sais pas trop l'état des communes sur le France Services. Ça, c'est la première chose dont vous avez commencé à parler.

Et le deuxième, comme vous disiez, le lien avec les entrepreneurs du territoire. C'est-à-dire que vous les connaissez, on les connaît, ceux qui travaillent depuis longtemps, on sait la qualité qui est faite et comment on peut aussi orienter vers... Donc est-ce que vous avez déjà travaillé aussi avec les entrepreneurs qui font ce travail-là ? L'idée est très intéressante, le problème c'est

l'accompagnement vraiment, l'accompagnement qui semble difficile. Si c'est reporté à long terme par la formation, ça risque de prendre du temps avant de démarrer.

M. le Président : C'est une vraie spécialité, ça ne s'improvise pas, c'est-à-dire que pour apporter des conseils, il faut des spécialistes qui soient habilités, formés et professionnels pour le faire et qui aient aussi des accointances en termes de relationnel pour pouvoir... Donc ça, ça existe dans les structures qu'on a sollicitées pour voir dans quelles conditions financières elles pourraient faire ça pour nous. Donc ça, ça peut aller vite. Mais comme je le disais, l'idée est de chercher à recruter des gens dont c'est le métier, parce que je crois qu'il faut, je le répète, une vraie compétence. Anne-Caroline a été recrutée pour ses compétences et on sent qu'elle est opérationnelle tout de suite. C'est quelque chose qui peut éventuellement se trouver, ce n'est pas non plus quelque chose... Évidemment, c'est plus facile d'appuyer sur un bouton et de faire un marché que de créer un service ; ça, c'est clair. Il faut aller chercher un label, il y a quand même des étapes préalables à aller chercher. Mais il y a aussi quand même une différence de ce que ça peut être. On est sur quelque chose piloté directement par la collectivité. Je vais te passer la parole, Alain. Il y a aussi malgré tout des questions de coût, de voir qu'est-ce qui est le plus performant, aussi en termes de fonctionnement. Donc ça, c'est un sujet. Aujourd'hui, les crédits ne sont pas encore alloués, on n'est pas tout à fait en retard pour l'instant. Ça ne veut pas dire qu'il faut que ça traîne. Le dispositif, il doit pouvoir se mettre en place dans les mois qui viennent. On va vraiment travailler d'arrache-pied là-dessus pour savoir quel choix et dans quels délais. Et la question du timing sera aussi une question pour avoir une réponse à ce sujet.

Oui, Alain.

M. Castang : Par rapport aux communes, je pense que votre demande sur le fait d'embaucher du personnel, ça sera assez difficile. Par contre, ce qui serait peut-être intéressant, c'est vrai qu'on peut former une ou deux personnes sur la CAB, le Président l'a proposé. Mais ce qu'il y a, je sais qu'il y a des rencontres de la CAB avec nos secrétaires de mairie, je pense que le premier relais qui pourrait être intéressant, c'est avec nos secrétaires de mairie. Parce que les gens, quand les personnes qui sont en difficulté, la première personne qu'ils viennent voir dans une commune rurale, c'est la secrétaire de mairie. Donc là, je pense qu'il y a quelque chose à faire, et je pense qu'elles seront toutes d'accord pour que, quand il y a des rencontres de la CAB avec les secrétaires de mairie, on puisse leur expliquer le système.

M. le Président : Merci Alain. Oui, Thierry.

M. Auroy-Peytou : Je voudrais rajouter, c'est une très bonne initiative parce que c'est vrai, tu le disais, les secrétaires de mairie sont sollicitées mais les maires sont sollicités. Parce qu'aujourd'hui, par exemple, j'ai été sollicité presque toute la journée pour des appels sur des rénovations dans les maisons, et c'est vrai que les gens vous appellent pour demander si on connaît la personne au bout. Donc je pense qu'il faut créer une confiance déjà, déjà créer une confiance, et c'est la CAB, le guichet unique, les gens appelleront plus facilement ce guichet unique parce qu'ils savent que c'est de la proximité. C'est ça qu'il faut recréer. Parce que ces coups de téléphone qu'on reçoit du matin jusqu'au soir avec des gens qui vous montent un projet sur votre rénovation de votre maison en 5 minutes, et dès que vous dites, vous placez votre cursus de votre fiscalité, vous dépassez 50 000 €, on vous dit « ah bah non, vous n'êtes plus éligibles, c'est bon », ils raccrochent. Ça, ce sont des exemples de tous les jours.

Je trouve que l'initiative est très bonne, de créer un guichet unique sur la CAB. Après, les moyens, effectivement, on peut trouver toujours une personne ou deux sur France Services, comme on le disait avec Serge, qui peut tourner sur les 3 maisons France Services. Parce qu'on a des dossiers effectivement, mais il faut créer de la confiance, il faut mettre un peu d'humain là-dedans, et surtout faire travailler nos artisans locaux, parce qu'on a souvent des démarches avec des entreprises qui viennent de Nanterre, qui viennent de l'au-delà du Bergeracois. Et quand vous

avez un problème sur une pompe à chaleur, l'entreprise, vous ne la retrouvez plus. Et il faut intervenir, moi j'ai eu ce cas sur ma commune, où malheureusement la personne, on lui a installé une pompe à chaleur, et l'après-vente après, terminé. Il a payé et ensuite on ne trouvait plus personne pour ce qui était l'après-vente. Je pense qu'il y a 3 sujets : la confiance, un peu d'humain et surtout faire travailler les entreprises locales puisqu'on a de très bonnes entreprises au niveau du local qui sont très expertes sur les pompes à chaleur, rénovation de tout ce qui est extérieur, d'isoler les murs extérieurs, les portes-fenêtres, etc. Donc on a de très bons artisans autour du Bergeracois. Je pense que ce sont 3 sujets qu'il faut mettre en avant pour mettre en confiance nos concitoyens.

M. le Président : Merci Thierry. Christian.

M. Bordenave : Tout ce que vous dites est intéressant, puisque je souscris aussi à un certain nombre de choses qui sont été dites. Je rapporte simplement l'expérience de l'OPAH-RU de Bergerac et des permanences que nous organisons avec des gens qui viennent, nous avons des permanences tous les lundis matin, le couloir est plein. Ça veut dire que des gens viennent. Techniquement, pourquoi pas travailler en régie, mais il faut vraiment des spécialistes de l'habitat, des spécialistes techniques, on n'est plus dans l'administratif. Le dossier administratif se fera, mais la partie technique, pour conseiller, parce que quelqu'un va venir, mettons pour un problème d'isolation, en même temps on va lui parler de la toiture, après on peut lui parler aussi d'autres éléments. Et ça devient un dossier complet. Effectivement, l'idéal, ça serait qu'on soit en régie parce que là, on va fonctionner à notre rythme et un rythme soutenu. À voir effectivement comment ça se passe, puisque nous c'était Soliha l'opérateur, ça s'est très bien passé parce qu'ils étaient disponibles, qu'ils venaient tous les lundis. Mais on pouvait encore aller plus loin parce que les demandes ne s'arrêtaient pas au lundi matin. Moi, j'attire votre attention, après le travail avec les entreprises, je sais que c'était un souhait qu'on s'était donné, on en avait parlé déjà avec Séverine et avec Fabienne, pas encore avec Anne-Caroline, mais de faire une information sur ce sujet-là par thématique avec les architectes, avec des entreprises, avec les notaires, on voudrait faire aussi cette information pour que l'information se décuple et aille au plus près de ceux qui en ont besoin. C'est un sujet important. La réflexion régie ou pas, elle fait partie de toute cette réflexion-là.

M. le Président : C'est clair, Christian, avec l'exemple que tu prends, si on doit accumuler de l'isolation, changements de menuiseries plus un mode de chaleur, on est presque à l'intersection d'un maître d'œuvre. Cet accompagnement va jusqu'à la coordination.

M. Bordenave : Et les aides peuvent être plus intéressantes...

M. le Président : Elles le sont.

M. Bordenave : Si on prend, maintenant pour regarder un petit peu ce qui va se passer, avec le bureau d'études qui nous a amenés quand même à regarder dans le détail, ce qui sera le volet 3, où on pourrait éventuellement abonder peut-être financièrement, c'est cette logique-là que l'on a de suite rencontrée. C'est que sur un dossier complet, ils vont avoir peut-être plus, je prends simplement les modestes et les très modestes, qu'on appelle modestes et très modestes, on arrive quasiment à subventionner à 80 %. Ce travail va être intéressant et important, bien sûr.

M. le Président : Merci. D'autres interventions ? Oui, Madame Taveau.

Mme Taveau : J'ai juste une question, je n'ai pas compris les 150 ménages, les 240 propriétaires, on les a choisis, c'est n'importe qui ?

M. le Président : Non, c'est l'objectif.

Mme Taveau : Ah d'accord, c'est un objectif.

M. le Président : Ils ne sont pas déjà choisis. Pas d'autres questions ?

M. Castang : Je crois que, parce que ça, dans les communes, on sait faire, on l'a déjà fait. On l'a déjà fait, rappelez-vous, avec le PACT-ARIM. C'était un petit peu le même système, où on allait

rénover des maisons qui étaient vraiment..., pour faire des salles de bains, pour faire des choses comme ça. (*hors micro*) Voilà, c'est ça. Et c'est vrai que c'était le Département qui avait pris en charge. Je pense qu'il faut revenir dans un système comme ça, avec un référent à la CAB qui reprend les dossiers. Et après, derrière, les aides arriveront toutes seules. Mais il faut surtout collecter un petit peu les personnes qui vont venir et qu'il y ait quelqu'un qui puisse gérer tout ça. Et après, les aides, on les distribuera en fonction des travaux qui seront faits. Mais je pense qu'à l'époque, le PACT-ARIM, ça marchait très bien, les communes, on en est très satisfaits, il y a eu beaucoup de travail de fait. En définitive, ce qui s'est fait au Département le rapporter au niveau de la CAB, c'est tout.

M. le Président : Pas d'autres interventions ?

Vous êtes invités à approuver le lancement de ce programme, je vous passe la lecture, de fixer la durée d'intervention, d'autoriser le Président à signer les conventions et tout document nécessaire à la mise en œuvre de ce pacte, et solliciter bien sûr les aides financières et technique de l'ANAH et de l'État dans le cadre du dispositif France Rénov, ainsi que l'appui des collectivités territoriales, la Région, Département et des partenaires locaux pour cofinancer et accompagner le projet.

On n'a peut-être pas trop souligné que dans ce dispositif de l'OPAH-RU, la ville de Bergerac participait, donc la question sera posée aussi aux communes de venir compléter ce dispositif. Donc ça, ça sera aussi un sujet pour faire un effet de levier supplémentaire pour faire avancer ce sujet.

Qui vote contre ? Qui s'abstient ? Adopté à **l'unanimité**.

On passe au point suivant, il s'agit d'une convention de demande de subvention relative à l'élaboration d'un schéma directeur stratégique et opérationnel de reconversion du site de l'Escat.

DELIBERATION ET VOTE

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.2241-1 et suivants relatifs à la gestion et à l'amélioration de l'habitat ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L.303-1 et suivants concernant les dispositifs d'amélioration de l'habitat ;

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (loi ÉLAN) ;

VU le dispositif France Rénov', initié par l'État et l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), visant à accélérer la rénovation énergétique et la lutte contre l'habitat indigne ou dégradé ;

VU le diagnostic territorial mettant en évidence les besoins en rénovation énergétique des logements, la vacance immobilière, etc... ;

VU le projet de convention de programme général 2025-2027 du Pacte Territorial- France Rénov' (PTFR) du Département de la Dordogne, l'État et l'ANAH) ;

VU le projet de convention de partenariat 2025-2027 sur les volets 1 et 2 pour la mise en œuvre du Programme d'Intérêt Général (PIG) pour un habitat durable, adapté et solidaire en Dordogne-Pacte Dordogne –Périgord, entre l'ANAH, la CAB, le CAUE 24, SOLIHA Dordogne Périgord, l'ADIL24 ;

VU la convention de partenariat 2025-2027 volet 3 (mission d'accompagnement des propriétaires et suivi des travaux) du Pacte Territorial (PTFR) en cours de finalisation sur les objectifs et les modalités financières ;

VU le projet d'OPAH-RU de Bergerac actuellement toujours en cours de rédaction et de discussion sur le périmètre à définir et sur les modalités financières ;

VU la délibération n° 2024-170 du 23 septembre 2024 approuvant la convention avec le Département de la Dordogne pour l'amélioration de l'habitat privé dans le cadre du Pacte Territorial France Rénov'.

CONSIDERANT que l'amélioration de la performance énergétique des logements et la lutte contre l'habitat indigne sont des priorités pour atteindre les objectifs nationaux de transition écologique.

CONSIDERANT que le Pacte Territorial France Rénov' (PTFR) et l'OPAH-RU permettent de mobiliser des financements de l'ANAH, des collectivités locales et des partenaires pour soutenir les propriétaires occupants et bailleurs.

CONSIDERANT que l'Agglomération souhaite inscrire son action dans cette dynamique afin de renforcer l'attractivité résidentielle sur son territoire et améliorer le cadre de vie de ses habitants.

Le Département de la Dordogne est engagé dans une politique volontariste de l'habitat depuis plus de 20 ans. Il est le chef de file de la politique de l'habitat et accompagne les projets des territoires et des ménages notamment au travers des plans logements qu'il pilote avec l'État, mais aussi grâce aux actions qu'il mène sur fonds propres.

Ainsi le Département de la Dordogne est délégataire unique des aides à la pierre depuis 2006 et délégataire de type 3 (instruction et financement des dossiers) depuis 2021.

Afin de poursuivre la dynamique engagée et de mettre en œuvre le nouveau service public de la rénovation de l'habitat, le Département et ses partenaires ont souhaité porter un Pacte Territorial Départemental. En qualité de délégataire, le Département de la Dordogne veillera à la bonne coordination des pactes France Rénov' sur son territoire qui se matérialisera par un COPIL annuel.

Le Pacte Territorial France Rénov' se déclinera en conventions de Programme d'Intérêt Général (PIG) à savoir :

- ❖ Une convention générale 2025-2027 de Pacte Territorial France Rénov' -Pacte Dordogne Périgord- pour un Programme d'Intérêt Général pour un habitat durable, adapté et solidaire. Cette convention a pour objet de définir et d'organiser les modalités de coopération et de partenariat entre les territoires partenaires du pacte territorial : Département de la Dordogne, CAB, CAUE 24, ADIL24, SOLIHA Dordogne Périgord.
- Une convention de partenariat obligatoire sur la période 2025-2027 sur le volet 1 (faire connaître la marque France Rénov' aux côtés de la communication de la CAB) et le volet 2 (informer et orienter l'ensemble des ménages) pour la mise en œuvre du PIG pour un habitat durable et solidaire en Dordogne Pacte Territorial Dordogne.

Afin de déterminer les modalités pratiques, techniques et financières de l'accompagnement des propriétaires et du suivi des travaux, des discussions sont en cours avec le Département, l'État et l'ANAH. Elles permettront de préciser les engagements de la CAB et les modalités de réalisation du volet 3 « accompagnement » et de l'OPAH-RU.

À cette fin, un budget prévisionnel pour la mise en œuvre du PTFR et de l'OPAH-RU sera élaboré avec :

- des subventions de l'ANAH ;
- des contributions de la commune de Bergerac et des autres communes de la CAB qui adhéreront au dispositif ;
- les soutiens des partenaires régionaux, départementaux, ou autres.

Sur la ville de Bergerac une convention de partenariat 2025-2027 OPAH-RU sera également mise en œuvre sur des îlots ciblés.

PROPOSITION :

Les membres du conseil communautaire sont invités à :

1-APPROUVER le lancement du programme « ROXHANA 2025/2027 » à travers un PIG Pacte Territorial France Rénov' (PTFR) sur les 38 communes de l'Agglomération et une OPAH-RU sur des îlots ciblés de Bergerac, en partenariat avec l'ANAH, le Conseil Départemental de la Dordogne et les acteurs locaux.

Les priorités stratégiques définies dans le cadre de ROXHANA, sont notamment :

- La rénovation énergétique des logements ;
- La lutte contre l'habitat indigne et insalubre ;
- La réhabilitation des logements vacants pour renforcer l'attractivité résidentielle ;
- L'accompagnement des bailleurs et des propriétaires occupants modestes et très modestes.

2-FIXER la durée d'intervention du PTFR et de l'OPAH RU à 3 années, à compter de la date de signature de la convention avec l'ANAH et les partenaires.

3-AUTORISER le Président à :

- signer la convention de partenariat 2025-2027 sur les volets 1 et 2 pour la mise en œuvre du PIG pour un habitat durable, adapté et solidaire en Dordogne- Pacte Dordogne-Périgord, entre l'ANAH, la CAB, le CAUE 24, SOLIHA Dordogne Périgord, ADIL24 ;
- signer tout document ou accord nécessaire à la mise en œuvre du Pacte ;

4-SOLLICITER les aides financières et techniques de l'ANAH et de l'État dans le cadre du dispositif France Rénov' ainsi que l'appui des collectivités territoriales (Région, Département) et des partenaires locaux pour cofinancer et accompagner le projet.

DÉCISION :

Adopté par 64 voix pour.

Convention de subvention relative à l'élaboration d'un schéma directeur stratégique et opérationnel de reconversion du site de l'Escat

D 2025 – 003

RAPPORTEUR : Frédéric DELMARÈS

PRÉSENTATION ET INTERVENTIONS :

M. le Président : Je ne vais pas vous faire la lecture de la délibération. Le site de l'Escat est difficile à appréhender et à organiser, on vous l'avait présenté il y a quelques semaines, avec différents types de bâtiments. Certains sont très grands, jusqu'à 5 000 m², d'autres sont plus petits. Certains sont très vétustes, d'autres le sont moins. Il y a du foncier disponible au sud sur une grande surface, plusieurs hectares en bordure de rivière et extrêmement bien positionnés. Il y a des questions de réseau, il n'y a pas de compteur dédié à chaque utilisateur. Aujourd'hui, on a plus d'une centaine d'emplois sur le site et on voit bien que tout ça est très désorganisé et difficile à appréhender.

Donc on a choisi de vous proposer d'être accompagné par un Cabinet, Siam Conseils qui a été retenu pour le faire. Avec une proposition de cofinancement de 50 % de la Banque des Territoires. Vous avez le montant, 68 000 € HT avec 50 % proposés en soutien de la Banque des Territoires. Et puis pour nous évoquer des scénarii pour valoriser au mieux et organiser au mieux les choses. Certainement qu'il y aura des choses à raser ou des options ou des choix particuliers à faire. Peut-être faudra-t-il imaginer de concéder certaines opérations ou certaines parties de ce site. Certaines pourraient être ré-ouvertes au public, d'autres non etc. Donc vous voyez la multitude des paramètres et des questions qui se posent, et on a besoin d'être accompagnés pour avoir quelque chose d'un peu plus construit, ce site le mérite puisqu'on est sans cesse sollicités. Il y a aussi des opportunités peut-être à mettre à disposition des mètres carrés qui ne sont pas utilisés aujourd'hui, pourquoi pas à des associations. Plein de choses sont imaginables sur ce site, mais ça ne peut pas se faire n'importe comment, et on a besoin de clarifier un certain nombre de points. J'espère vous avoir bien démontré l'intérêt de cette étude, d'autant qu'elle est bien cofinancée, je crois que ça sera un élément... Parce que ça fait plusieurs années qu'on en parle et on a du mal à en tirer quelque chose de très concret.

Avez-vous des questions ? Vous n'en avez pas, j'ai été assez clair ? Oui, Cyril, en complément.

M. Goubie : Merci Président. C'est plus un complément, effectivement, qu'une question, puisque je connais un peu le sujet. Vous l'avez signalé, Président, je pense que l'Escat est un atout majeur pour notre territoire. Le Cabinet qui a été retenu est encore venu en visite la semaine dernière. Ce n'était pas la première visite qu'ils faisaient. Et ils ont encore été estomaqués de voir ce potentiel que nous avons sur ce site. Je pense que c'est une chance avec un grand C, et donc le fait d'être accompagnés et d'être en plus financés pour cette étude, c'est encore mieux. Mais je pense qu'il faut que chacun d'entre nous prenions bien en considérant la réalité de ce site et de ce qu'on peut en faire, parce qu'il y a beaucoup de territoires sur lesquels il n'y a plus ce genre de réserves foncières. Donc là, c'est un véritable atout qu'on va avoir pour les prochaines années. J'ai plutôt une casquette économique donc je vais plutôt personnellement l'orienter sur

l'économie, mais effectivement, je crois qu'il y a beaucoup de territoires, et pas très loin de chez nous, ne serait-ce que le Grand Périgueux, qui bavent d'un tel site.

Je vous remercie, Président, pour avoir vraiment avancé sur ce sujet sur lequel j'ai particulièrement insisté depuis 4 ans maintenant, et tant mieux qu'on avance comme ça.

M. le Président : Merci Cyril. C'est une opportunité mais c'est aussi une responsabilité parce qu'il va falloir y mettre des moyens et ça le mérite. Avant de mettre des moyens, c'est mieux quand même d'y avoir bien réfléchi pour essayer de ne pas trop se tromper.

D'autres interventions ? Oui, Fabien.

M. Ruët : Juste une simple question. Non pas pour revenir sur l'intérêt de l'étude qui est vraiment primordiale et qui va vraiment nous permettre d'avancer sur cette question du site de l'Escat. Il y a un potentiel économique qui est majeur, primordial, avec malgré tout un petit handicap qui est son insertion dans une zone ultra pavillonnaire, avec une rue qui pose d'énormes problèmes de sécurité routière. Donc est-ce que les recommandations du Cabinet qui va nous assister pourront aller jusqu'à quelques orientations justement pour concilier un site qui présente un potentiel de développement économique avec la problématique de son insertion dans une zone pavillonnaire et la requalification des voies de communication. On peut toujours rêver aussi avec l'aiguille ferroviaire qui est quand même sur ce site-là. Malheureusement, là, nous sommes beaucoup moins maîtres du développement du fret, et c'est bien dommage dans ce pays. Mais au moins qu'il y ait aussi cet aspect des recommandations parce que c'est vrai que c'est aujourd'hui une source d'inquiétude des riverains depuis des années, il y a une école à proximité, il y a des équipements sportifs à proximité. Donc est-ce qu'il y aura aussi cet aspect-là de recommandation qui pourrait nous tracer des perspectives extrêmement utiles ?

M. le Président : Oui, Fabien, c'est vrai que la dimension urbaine, ou plutôt son environnement, doit être prise en compte à la base de la réflexion, c'est clair. On a déjà eu quelques petits soucis à un moment de voisinage, donc on voit que l'accès mais aussi les habitations qui bordent sur la partie ouest du site sont à prendre en considération, et c'est un des axes qui a été mis en avant.

D'autres interventions ?

Qui vote contre ? Qui s'abstient ? Adopté à **l'unanimité**.

On va passer au point 5, Jean-François, pour des attributions de subventions aux associations. (*hors micro*) 4 d'abord ! J'ai sauté une page. Cyril, je croyais que tu l'avais fait, pardon. On va vendre un terrain à Bouniagues.

DELIBERATION ET VOTE

Vu le Code Général des Collectivités Locales,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2024-09-30-00003 du 30 septembre 2024 approuvant la modification des statuts de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise ;

Vu la compétence obligatoire de la CAB en matière de développement économique,

Considérant l'acte d'engagement du marché CAB2024-022 avec le cabinet SIAM CONSEILS pour l'élaboration d'un schéma directeur stratégique et opérationnel de reconversion du site de l'ES-CAT ;

Considérant la demande d'accompagnement financier de la CAB à hauteur de 50 % du coût de l'étude adressée à la Banque des Territoires ;

Il est envisagé de signer une convention de subvention avec la Banque des Territoires dans le cadre de l'élaboration d'un schéma directeur stratégique et opérationnel de reconversion du site de l'ESCAT (convention jointe en annexe).

Le montant de l'étude s'établit à 68 975,00 € HT.

Le soutien financier proposé par la Banque des Territoires représente un montant de 34 487,50 €.

L'objectif de l'étude est de proposer une stratégie d'aménagement avec un programme opérationnel qui détaillera pour chaque secteur les procédures à suivre, les travaux à réaliser, les éventuels outils à mettre en place et les enveloppes budgétaires nécessaires.

La Communauté d'Agglomération Bergeracoise souhaite ainsi repenser l'aménagement et la gestion de ce lieu à fort potentiel en commanditant un schéma directeur de reconversion du site qui permettra de chiffrer différents scénarios sur 3 volets : aménagement, opportunités économiques et modèle de gestion du site.

La proposition méthodologique du cabinet SIAM CONSEILS s'établit en 3 phases :

- Phase 1 : un diagnostic urbain, bâtiminaire, pré-opérationnel avec une étude de programmation économique,
- Phase 2 : une exploration de scénarios programmatiques et capacitaires,
- Phase 3 : l'affermissement du scénario de référence.

PROPOSITION :

Les membres du Conseil Communautaire sont invités à autoriser le Président à signer avec la Banque des Territoires la convention de subvention relative à l'élaboration d'un schéma directeur stratégique et opérationnel de reconversion du site de l'ESCAT.

DÉCISION :

Adopté par 64 voix pour.

Vente de terrain à la SCI Majoli – ZAE La Renoncie – Commune de Bouniagues

D 2025 – 004

RAPPORTEUR : Cyril GOUBIE

PRÉSENTATION ET INTERVENTIONS :

M. Goubie : C'est ça, ça nous permettra de payer une partie de l'étude pour l'Escat ! C'est la vente effectivement d'un terrain sur la ZAE La Renoncie à Bouniagues, pour un projet de clinique et de vétérinaire libéral.

Il a été demandé à la CAB par Madame Diane Lienasson et Monsieur Jonathan Grégoire, qui représentent cette SCI, d'acheter pour construire ce bâtiment. C'est la CAB, bien entendu, qui est

propriétaire. On voit le lot s'afficher, c'est le lot n° 5. On parle d'une superficie de 2 500 m². Et cette cession s'effectuerait au prix de 5 € HT du mètre carré pour un montant total de 12 500 € HT, conformément à l'estimation des Domaines. Juste pour préciser que ce terrain est partiellement frappé d'alignement, ce qui fait que tout n'est pas constructible et qu'on est sur un prix classique pour la zone.

Les membres du Conseil seront invités à autoriser le Président à signer l'acte de vente correspondant aux conditions énoncées ci-dessus et désigner l'office notarial situé au 34 boulevard Victor Hugo à Bergerac pour représenter les intérêts de la CAB.

M. le Président : Merci Cyril. Ce n'est pas une installation anodine parce que des vétérinaires qui s'installent sur notre territoire, c'est quand même quelque chose à souligner parce qu'on en manque partout. C'est une vraie plus-value pour Bouniagues mais aussi pour la CAB d'avoir cette offre supplémentaire. Quand on voit le prix qu'on peut proposer, c'est vrai qu'on a une certaine attractivité incontestable par rapport à ça, Monsieur le Maire de Bouniagues.

M. Bassi : Oui, petite précision, effectivement le prix, c'est donné, ça fait vraiment pas cher. 2 500 m², 12 500 €, il n'y a pas d'équivalent nulle part, même pas à Saint-Géry. *(rises)*

M. le Président : C'est bien passé, Georges, on continue !

M. Bassi : Non, c'était vraiment une plaisanterie. Il y a une explication quand même qui rentre dans l'ensemble. Cyril l'a évoqué, on est sur le bord de la nationale qui va de Bergerac à Castillonès. Et sur ce bord de nationale, on a un impact d'alignement de zones non constructibles qui fait 35 mètres et qui pénètre complètement sur la partie du terrain. Donc sur les 2 500 m², il n'y a pas 2 500 m² de constructibilité possible. Le bâtiment qui s'y fait doit être assez restreint, mais il ne faut pas non plus qu'il soit trop petit. Le cabinet médical, pardon vétérinaire qui intervient et qui va s'y installer est tout à fait adapté au final pour ce lot, avec de la visibilité, sur lequel, il a une spécialité aussi, il s'occupe aussi des chevaux en particulier, et donc qui va permettre notamment de pouvoir garder à quai quelques chevaux possibles et de les faire piétiner, marcher, etc., tout autour.

Et sur la zone, en ce qui la concerne, effectivement, c'était l'avant-dernier lot de la zone La Renoncie, donc il reste maintenant un lot qui a d'ailleurs été amputé de sa superficie, 1 000 m², et qui doit faire, de mémoire, 1 500 m² qui restent encore à commercialiser. Mais après ça, effectivement, cette zone est terminée. Elle est assez agréable par la qualité des installations qui se sont posées dessus et des bâtiments qui ont été réalisés. Ça ne s'est pas fait de suite, mais là c'est dans le bon sens. Voilà ce que je voulais préciser. Merci Monsieur le Président.

M. le Président : Vous avez enfin trouvé un médecin ! *(rises)*

M. Bassi : Alors effectivement...

M. le Président : Je ne parlais pas pour le cheval !

M. Bassi : Il est adapté à la population bouniaguaise !

M. le Président : Merci. Est-ce que quelqu'un a une autre... Oui.

Mme Taveau : Juste une petite question, est-ce qu'il fait autre chose que des chats et des chiens ce vétérinaire ? Il fait des chevaux, et les autres aussi ? Parce que le problème maintenant sur la ruralité, c'est ça qui est extraordinaire, c'est qu'on a beaucoup de mal à trouver des vétérinaires qui font autre chose que des chats et des chiens.

M. Bassi : Oui, c'est le cas, Catherine, puisque là c'est le cheval qui est une spécialité de ce vétérinaire.

M. le Président : Qui vote contre ? Qui s'abstient ? Adopté à l'unanimité.

Ce coup-ci, c'est à toi, Jean-François.

DELIBERATION ET VOTE

Vu la délibération n° 2003-23 du 15 mai 2003 et l'acte de vente du 22 octobre 2003 par lesquels la Communauté de Communes de Bergerac Pourpre s'est portée acquéreur, auprès de M. CONTE, de terrains situés sur la zone de La Renoncie à Bouniagues,

Vu l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2012 portant création de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise,

Mme Diane LIENASSON et M. Jonathan GREGOIRE, représentants de la SCI MAJOLI, souhaitent construire un bâtiment sur cette zone pour que Mme LIENASSON puisse y exercer une activité de vétérinaire libérale.

Pour cela, la SCI MAJOLI se porterait acquéreur d'une parcelle de terrain, dont la CAB est actuellement propriétaire, cadastrée section B n° 1480 (lot 5) d'une superficie de 2 500 m² environ.

Cette cession s'effectuerait au prix de 5 € HT/m² soit pour un montant total de 12 500 € HT conformément à l'estimation des domaines.

Ce prix s'entend TVA sur la marge non comprise.

Il est proposé de désigner l'Office Notarial situé au 34 Boulevard Victor Hugo à Bergerac pour rédiger l'acte de vente à intervenir.

PROPOSITION :

Les membres du Conseil Communautaire sont invités à autoriser le Président à signer l'acte de vente correspondant aux conditions énoncées ci-dessus et désigner l'Office Notarial situé au 34 Boulevard Victor Hugo à Bergerac, pour représenter les intérêts de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise.

DÉCISION :

Adopté par 64 voix pour.

Attribution de subventions aux associations sportives
--

D 2025 – 005

RAPPORTEUR : Jean-François JEANTE

PRÉSENTATION ET INTERVENTIONS :

M. Jeante : Merci. Bonsoir à tous. Comme chaque année, afin d'aider les clubs sportifs avant la fin de la saison sportive 2024-2025, il est proposé d'attribuer les subventions 2025 en début d'année civile.

Il vous est donc proposé d'attribuer aux associations de Bergerac Périgord Football Club 5 000 € ; Bergerac Périgord Pourpre Handball, 5 000 € ; le Sport Nautique Bergeracois, 5 000 € ; et enfin, l'Union Sportive Rugby Vallée de la Dordogne, 5 000 €.

Nous sommes invités à approuver l'attribution de ces subventions 2025 attribuées par la Communauté d'Agglomération Bergeracoise.

M. le Président : Merci Jean-François. C'est une attribution un petit peu anticipée qu'on fait tous les ans par rapport aux clubs sportifs.

Y a-t-il des questions ? Il n'y en a pas.

Qui vote contre ? Qui s'abstient ? Adopté à **l'unanimité**.

Et on va passer à une demande d'avance de subvention pour Overlook. Serge, tu as la parole.

DELIBERATION ET VOTE

Comme chaque année, afin d'aider les clubs sportifs avant la fin de la saison sportive 2024-2025, il est proposé d'attribuer les subventions 2025 en début d'année civile.

Il est donc proposé d'attribuer aux associations concernées les subventions suivantes :

Bergerac Périgord Football Club :	5 000 €
Bergerac Périgord Pourpre Handball :	5 000 €
Sport Nautique Bergeracois :	5 000 €
Union Sportive Rugby Vallée de la Dordogne	5 000 €

PROPOSITION :

Les membres du Conseil Communautaire sont invités à approuver l'attribution de ces subventions 2025 attribuées par la Communauté d'Agglomération Bergeracoise.

DÉCISION :

Adopté par 64 voix pour.

Demande d'avance sur subvention - Overlook

D 2025 – 006

RAPPORTEUR : Serge PRADIER

PRÉSENTATION ET INTERVENTIONS :

M. Pradier : Merci Président. Bonsoir à tous. Il s'agit, c'est aussi une demande de subvention anticipée. Comme vous le savez, la CAB aide l'association Overlook à l'aide d'une subvention annuelle de soutien à son fonctionnement. Cette subvention s'élève à 90 000 € chaque année. Par courriel en date du 2 décembre, l'association Overlook a sollicité une avance sur subvention pour l'année 2025. Afin de l'aider à commencer sa programmation, nous proposons de verser une avance de 40 000 € sur la subvention annuelle.

Donc nous sommes invités à approuver l'attribution de cette avance de 40 000 € à l'association Overlook et d'autoriser le Président à signer la convention.

M. le Président : Merci Serge. Y a-t-il des interventions ?

Qui vote contre ? Qui s'abstient ? Adopté à **l'unanimité**.

Et puis on va finir par une attribution d'une aide forfaitaire pour la santé. Olivier, tu as la parole.

DELIBERATION ET VOTE

Vu l'arrêté préfectoral n° 2024-09-30-00003 approuvant la modification des statuts de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise ;

Vu les compétences facultatives de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise en matière d'équipements culturels ;

Vu la convention pluriannuelle d'objectifs 2025-2026-2027 entre l'État – Ministère de la Culture, la Région Nouvelle-Aquitaine, le Département de la Dordogne, la Communauté d'Agglomération Bergeracoise, la ville de Bergerac et l'Association Overlook en cours de rédaction ;

Vu le projet de convention financière 2025 CAB-Overlook joint ;

Considérant qu'il est nécessaire d'aider l'association Overlook, gestionnaire pour le compte de la CAB de la salle du Rocksane ;

Par courriel en date du 2 décembre 2024, l'association Overlook a sollicité une avance sur subvention pour l'année 2025.

Afin d'aider l'association Overlook à commencer sa programmation, il est proposé de verser une avance de 40 000 €.

PROPOSITION :

Les membres du Conseil communautaire sont invités à :

- approuver l'attribution de l'avance sur subvention de 40 000 € à l'association Overlook ;
- autoriser le Président à signer la convention.

DÉCISION :

Adopté par 64 voix pour.

Attribution d'une aide financière forfaitaire à Madame Pauline Aumand, assistante en médecine générale sur le territoire de la CAB

D 2025 – 007

RAPPORTEUR : Olivier DUPUY

PRÉSENTATION ET INTERVENTIONS :

M. Dupuy : Merci Président. Bonsoir à toutes et à tous. Effectivement, dans le cadre de sa compétence santé, comme vous le savez, la Communauté d'Agglomération Bergeracoise assure la gestion de plusieurs maisons de santé, notamment celle du Fleix. Et dans l'objectif de pouvoir offrir des conditions de travail optimales à tous les professionnels de santé et de lutter contre la désertification médicale, nous pouvons aujourd'hui vous proposer une aide pour Pauline Aumand, qui est assistante médicale distante du Docteur Bernis sur la Maison de Santé Pluriprofessionnelle du Fleix et qui nous a fait part de son intention de pouvoir s'installer et de rester sur cette maison de santé. La CAB, précédemment, a pris en charge le loyer mensuel et les charges locatives du cabinet occupé par Pauline Aumand, du 1^{er} juin jusqu'au 31 décembre 2024, pour un montant de 900 € par mois.

Afin de conforter son installation et de lui permettre d'accueillir beaucoup plus de patients en attendant qu'elle puisse être complètement autonome et ne plus être assistante médicale, une fois qu'elle aura passé sa thèse, il vous est proposé de prolonger une aide pendant un an d'une exonération de loyer et de charges locatives en lui ajoutant la prise en charge des frais de secrétariat.

Il vous est proposé aujourd'hui, les membres du Conseil Communautaire sont invités à valider une exonération totale du loyer et des charges locatives d'un montant de 843 € par mois, ainsi que la prise en charge d'une part du salaire du secrétariat à 1 440 € par mois pour Pauline Aumand, assistante du Docteur Bernis à la MSP du Vignoble au Fleix, pour une période de un an, du 1^{er} janvier de cette année jusqu'au 31 décembre.

M. le Président : Merci Olivier. Y a-t-il des questions, des interventions ? On est dans ce qu'on souhaite faire sur la CAB, essayer de faire le maximum pour garder les jeunes médecins sur notre territoire. On est dans la stricte application de cette idée sur ce cas, qui n'était pas gagné au départ parce qu'elle souhaitait repartir. Donc là, elle va rester, donc c'est plutôt une bonne chose.

Qui vote contre ? Qui s'abstient ? Adopté à **l'unanimité**.

Je vous remercie beaucoup parce que c'est un sujet sensible. Un gros travail est fait par Olivier et Émilie sur ce sujet. Merci beaucoup.

Avez-vous des questions ou des sujets... Oui, Hélène.

DELIBERATION ET VOTE

Vu le Code Général des Collectivités Locales,

Vu la compétence facultative de la CAB en matière de santé et de lutte contre la désertification médicale,

Vu la délibération n° 2024-075 du 13 mai 2024 portant exonération totale du loyer et des charges locatives de Pauline AUMAND, Assistante du Docteur BERNIS à la MSP du Vignoble au Fleix, de juin à décembre 2024.

Dans le cadre de sa compétence en matière de santé, la Communauté d'Agglomération Bergeracoise assure notamment la gestion de plusieurs Maisons de Santé Pluriprofessionnelles (MSP), dont celle située au Fleix.

L'objectif pour la CAB est d'offrir des conditions de travail attractives aux professionnels de santé afin de lutter contre la désertification médicale et améliorer l'offre de soins à ses habitants.

La gestion du fonctionnement de l'équipement consiste à assurer une totale occupation des locaux par les professionnels de santé.

Depuis le 1^{er} juin 2024, le Docteur Bernis accueille Pauline AUMAND, une de ses anciennes internes, qui souhaite à terme s'installer dans la MSP du Vignoble au Fleix. Pas encore titulaire d'une thèse, Pauline AUMAND a le statut d'assistante du Docteur BERNIS.

La CAB a pris en charge le loyer mensuel et les charges locatives du cabinet occupé par Pauline AUMAND du 1^{er} juin au 31 décembre 2024 à la MSP du Vignoble au Fleix pour un montant de 900 € par mois.

Afin de pérenniser son installation au Fleix, il est proposé de prolonger d'un an cette exonération totale du loyer et des charges locatives, en y ajoutant la prise en charge d'une part du salaire du secrétariat.

PROPOSITION :

Les membres du Conseil Communautaire sont invités à valider l'exonération totale du loyer et des charges locatives (843 € par mois) ainsi que la prise en charge d'une part du salaire du secrétariat (1 440 € par mois) de Pauline AUMAND, Assistante du Docteur BERNIS à la MSP du Vignoble au Fleix, pour une période d'un an du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025.

DÉCISION :

Adopté par 64 voix pour.

Décisions du Président présentées pour information

Décisions prises par délégation du conseil communautaire en application de l'article L 5211-10 du code général des collectivités territoriales et consultables au service « Administration Générale » de la CAB :

RAPPORTEUR : Frédéric DELMARÈS

PRÉSENTATION ET INTERVENTIONS :

Mme Lehmann : J'avais une question sur les décisions. On a pas mal de tarifs, mais est-ce que ce serait possible d'avoir dans les prochains temps une évolution de ces tarifs-là ? Savoir ce qui augmente, ce qui baisse, par domaine. On peut faire la comparaison soi-même en reprenant les décisions de l'année dernière, mais si on pouvait avoir ces évolutions de tarif. Merci.

M. le Président : Bien sûr, bien sûr, c'est important de pouvoir comparer et c'est ce qui nous permet d'apprécier le montant.

Mme Lehmann : Et, pardon...

M. le Président : Oui.

Mme Lehmann : Juste une petite remarque encore sur l'automatisation des prêts à la médiathèque de Bergerac. Je pense que c'est effectivement une bonne idée en termes de

conditions de travail, de pouvoir automatiser ça. Mais des fois, c'est vrai que l'automatisation fait craindre des réductions d'effectifs. Est-ce que ça va s'accompagner d'une réduction des effectifs du personnel ?

M. le Président : Non. (*hors micro*)

Il ne vous aura pas échappé le montant de demande de subvention pour la Voie Verte, puisqu'on est sur la totalité de la dernière tranche. On salue aussi le travail qui est fait par les services et par Jean-Claude parce que c'est vrai que ça nous permet de solliciter les enveloppes tout de suite. Vous savez qu'elles se réduisent comme peau de chagrin et que c'est important de ne pas être les derniers à solliciter ces montants, c'est ce que nous faisons pour attaquer les travaux cette année et l'année prochaine surtout, c'est ça, Jean-Claude ? Merci.

Pas d'autres questions ou interventions ? Je vous remercie et on va lever la séance. Et à lundi prochain.

L2024-089	Tarifs généraux des services pour l'année 2025
L2024-107	Tarifs 2025 pour le service public d'assainissement collectif
L2024-106	Avenant n°2 aux tarifs de la saison culturelle 2024-2025
L2024-090	Modification de la régie d'avances pour les Accueils de Loisirs Sans Hébergement
L2024-095	Conclusion d'un avenant au bail dérogatoire conclu avec la S.A.S Falcon Racing sur le site de l'Escat
L2024-099	Convention d'occupation temporaire de locaux situés avec le Secours Populaire, à titre gratuit, sur le site de l'Escat, pour l'année 2025
L2024-101	Attribution du marché CAB2024-043 : « Mission Géotechnique pour le remplacement de la passerelle sur la Gouyne à Prigonrieux dans le cadre du projet de la V91 à l'ouest de la CAB » à la société Alios (Canéjan), pour un montant de 11 300 € HT
L2024-103	Conclusion d'un avenant au bail habitation conclu avec Madame BERGEON sur le site des Ne-bouts
L2024-104	Demande de subvention auprès de la Direction Régionale des Affaires Culturelles pour l'acquisition d'un automate de prêt pour la médiathèque de Bergerac
L2024-105	Remboursement de trésorerie d'un budget annexe vers le budget principal
L2024-108	Plan de financement du projet de Véloroute Voie Verte V91 sur l'ouest du territoire de la CAB : Demande de subventions auprès des partenaires suivants : - Europe/Feder : 2 250 000 € - Etat / CPER : 1 800 000 € - Conseil Régional Nouvelle Aquitaine : CPER : 1 800 000 € - Conseil Départemental de la Dordogne : 1 350 000 €
L2024-109	Attribution du marché assurances « Groupement de commandes CAB, communes de Prigonrieux et de La Force » pour une durée de 4 ans aux entreprises ci-dessous : SMACL : Dommages aux biens, Responsabilité civile, Flotte automobile CNP Assurances : Risques statutaires
L2024-111bis	Avenant n°1 au bail commercial entre la CAB et la Brasserie la Nové sur le site de la CAB

L2024-112	Annule et remplace la décision L2024-111 : Signature d'un contrat de prêt avec Arkéa Banque
L2024-113	Attribution du marché CAB2024-024 Accord-cadre de service pour les prestations de contrôles, d'essais de réception et diagnostics des réseaux d'eaux usées et pluviales
L2024-114	Attribution du marché CAB2024-026 Accord-cadre de service pour les prestations de levés topographiques et investigations complémentaires pour la localisation de réseaux existants
L2025-002	Attribution du marché CAB2024-040 « Mission de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement de logements sur le site de Lespinasse » à la SCAPA Architectes associés, pour un montant de 195 840 € HT

Monsieur le Président clôt la séance qui est levée à 19h30.

DELMARÈS	Frédéric	Président	
GAUTHIER	Christophe	Secrétaire de séance	