
Liste des délibérations examinées

Table des matières

D2025-001 : EVALUATION DU BILAN À MI-PARCOURS DU VOLET HABITAT DU PLUI ET ENJEUX DE L'HABITAT DE DEMAIN	2
D2025-002 : AMELIORATION DE L'HABITAT PRIVE – APPROBATION ET MISE EN ŒUVRE DE ROXHANA 2025 /2027 : PROGRAMME D'INTERET GENERAL PACTE TERRITORIAL FRANCE RENOV' (PIG-PTFR) SUR LES 38 COMMUNES DE LA CAB ET OPERATION PROGRAMMEE DE L'AMELIORATION DE L'HABITAT-RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU) SUR LA COMMUNE DE BERGERAC.....	10
D2025-003 : CONVENTION DE SUBVENTION RELATIVE À L'ÉLABORATION D'UN SCHÉMA DIRECTEUR STRATÉGIQUE ET OPÉRATIONNEL DE RECONVERSION DU SITE DE L'ESCAT	12
D2025-004 : VENTE DE TERRAIN A LA SCI MAJOLI – ZAE LA RENONCIE - COMMUNE DE BOUNIAGUES	12
D2025-005 : ATTRIBUTION DE SUBVENTIONS AUX ASSOCIATIONS SPORTIVES.....	13
D2025-006 : DEMANDE D'AVANCE SUR SUBVENTION – OVERLOOK	13
D2025-007 : ATTRIBUTION D'UNE AIDE FINANCIERE FORFAITAIRE A MADAME PAULINE AUMAND, ASSISTANTE EN MEDECINE GENERALE SUR LE TERRITOIRE DE LA CAB.....	14
DECISIONS DU PRESIDENT PRESENTEES POUR INFORMATION	15

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.

PRÉSIDENT DE SÉANCE : Monsieur Frédéric DELMARÈS

ÉTAIENT PRÉSENTS : Mesdames et Messieurs Jonathan PRIOLEAUD, Jean-Jacques CHAPPELLET, 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

Approbation du Procès-verbal :

Les membres du Conseil Communautaire approuvent à l'unanimité le procès-verbal de la séance du 16 décembre 2024.

Approbation de l'ordre du jour :

Les membres du conseil communautaire approuvent à l'unanimité l'ordre du jour.

D2025-001 : EVALUATION DU BILAN À MI-PARCOURS DU VOLET HABITAT DU PLUI ET ENJEUX DE L'HABITAT DE DEMAIN

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 Energie » 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.

D2025-002 : AMELIORATION DE L'HABITAT PRIVE – APPROBATION ET MISE EN ŒUVRE DE ROXHANA 2025 /2027 : PROGRAMME D'INTERET GENERAL PACTE TERRITORIAL FRANCE RENOV' (PIG-PTFR) SUR LES 38 COMMUNES DE LA CAB ET OPERATION PROGRAMMEE DE L'AMELIORATION DE L'HABITAT-RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU) SUR LA COMMUNE DE BERGERAC

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'Etat 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.

D2025-003 : CONVENTION DE SUBVENTION RELATIVE À L'ÉLABORATION D'UN SCHÉMA DIRECTEUR STRATÉGIQUE ET OPÉRATIONNEL DE RECONVERSION DU SITE DE L'ESCAT

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'ESCAT ;

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, bâtementaire, 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.

D2025-004 : VENTE DE TERRAIN A LA SCI MAJOLI – ZAE LA RENONCIE - COMMUNE DE BOUNIAGUES

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.

D2025-005 : ATTRIBUTION DE SUBVENTIONS AUX ASSOCIATIONS SPORTIVES

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.

D2025-006 : DEMANDE D'AVANCE SUR SUBVENTION – OVERLOOK

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.

D2025-007 : ATTRIBUTION D'UNE AIDE FINANCIERE FORFAITAIRE A MADAME PAULINE AUMAND, ASSISTANTE EN MEDECINE GENERALE SUR LE TERRITOIRE DE LA CAB

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.

DECISIONS DU PRESIDENT PRESENTEES 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 :

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 Nebouts
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 : <ul style="list-style-type: none">- 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.

Le présent procès-verbal a été publié le 03 février 2025

Le Président,



Frédéric DELMARÈS