



## DEMANDE D'EXEMPTION

### DE SANILHAC

#### Sommaire :

I / Contexte réglementaire :	p.2
II/ Les conditions à remplir pour demander l'exemption	p.2
III/ Présentation de Sanilhac: commune nouvelle issue de la fusion de trois communes à forte dominante rurale	p.4
IV/ Sanilhac est située hors de l'unité urbaine de Périgueux	p.9
V/ Sanilhac n'est que partiellement reliée aux bassins d'activités et d'emploi par les transports en communs	p.13
VI/ Une faiblesse de la demande de logement social et une tension inférieure à 2	p.21
VII/ Un faible indice de concentration d'emploi	p.21
VIII/ Un risque majeur de déséquilibre du territoire en matière d'aménagement et d'habitat	p.22
IX/ Conclusion	p.24

## I/ CONTEXTE

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) dans son article 55 fixe à certaines communes l'obligation de disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux (LLS) par rapport à leur parc de résidences principales.

La loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social a porté ce taux à 25 % sauf dans les territoires ne justifiant pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux besoins des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées pour lequel ce taux est maintenu à 20 %.

La Loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, et notamment le décret n° 2023-107, font évoluer certaines dispositions d'application de ces obligations et ouvrent des possibilités d'exemption à l'article 55 de la loi SRU. Ces possibilités d'exemptions sont reprises dans le Code de la Construction et de l'Habitat (CCH) et notamment les articles L302-5 et R 302-14 du CCH.

## II/ LES CONDITIONS A REMPLIR POUR SOLLICITER L'EXEMPTION

Selon le décret 203-107 du 17 février 2023, il est créé un nouvel article R 302-14-1 au CCH ainsi rédigé :

*« Art. R. 302-14-1. – Pour l'application du 1o du III de l'article L. 302-5, **chaque établissement public de coopération d'intercommunale à fiscalité propre identifie en son sein ou en dehors de son territoire, au regard des documents de planification opposables mentionnés aux articles L. 123-1 et L. 141-1 du code de l'urbanisme, ainsi qu'aux articles L. 4251-1, L. 4424-9 et L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales, ou, en l'absence d'éléments pertinents dans ces documents, au regard des aires d'attraction établies par l'Institut national de statistiques et d'études économiques (INSEE), les pôles de centralité, entendus comme la ou les communes agglomérées concentrant l'essentiel de l'activité, des emplois ou des services du bassin de vie dont elles sont le cœur.***

***La situation d'isolement et les difficultés d'accès d'une commune aux bassins de vie et d'emplois environnants sont établies au vu des temps de transport nécessaires pour atteindre, depuis cette commune, l'un des pôles de centralité définis à l'alinéa précédent. Ces temps de transport sont appréciés en tenant compte, notamment, des services de transports en commun. La faible attractivité d'une commune résultant de son isolement ou de ses difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants est appréciée au regard des indicateurs suivants :***

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

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

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

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

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

*« **L'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre transmet au représentant de l'Etat dans le département la liste des pôles de centralité mentionnés au premier alinéa qu'il a identifiés et les éléments qu'il a retenus pour le faire et, par une décision motivée, la liste des communes proposées à l'exemption** de l'application de la section II du chapitre II du titre préliminaire du livre III de la partie législative. »*

Pour information, le décret du 30 avril 2023 fixe la liste des agglomérations et des EPCI visés au 1<sup>er</sup> alinéa du II de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation ne justifiant pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et de personnes défavorisées. Ce décret a reconduit le seuil de droit commun à un taux de tension de 4. L'agglomération de Périgueux et son EPCI de rattachement sont tous deux dans cette liste, avec respectivement un taux de tension de 2,95 et 2,89, bien en deçà du seuil de 4. Le taux dérogatoire de 20 % y est donc effectif.

### **III/ PRESENTION DE SANILHAC : COMMUNE ISSUE DE LA FUSION DE 3 COMMUNES A FORTE DOMINANTE RURALE**

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

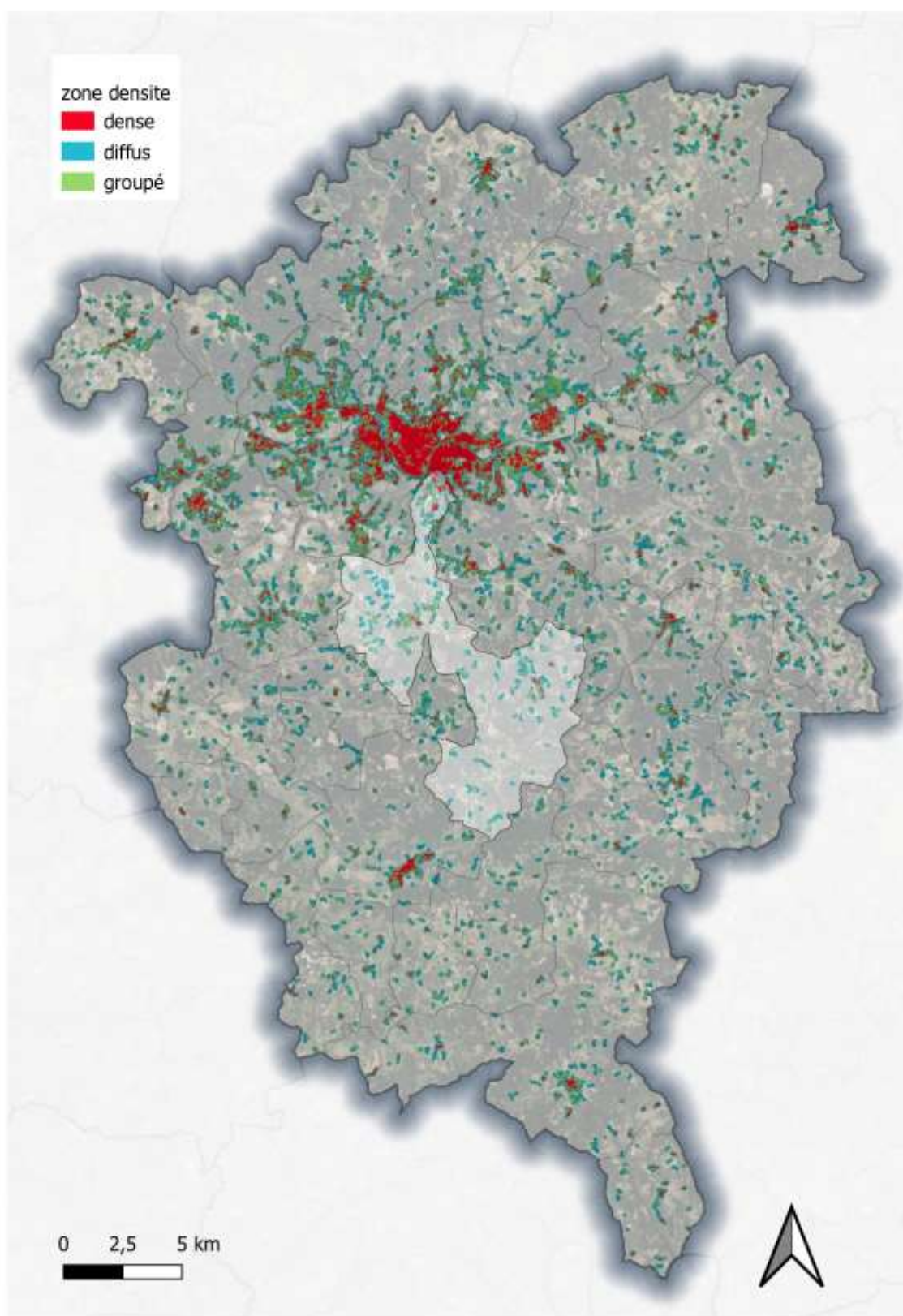


Communes déléguées	Nombre d'habitants	Superficie (en km <sup>2</sup> )	Densité (hab/km <sup>2</sup> )
Notre Dame de Sanilhac	3248	25,79	126
Marsaneix	1144	23,85	48
Breuil	273	10,26	27

Comme le montre la carte de l'agglomération et les photos satellites suivantes, Sanilhac se singularise par une concentration de la population sur l'ancienne commune de Notre Dame de Sanilhac, plus proche de la ville centre de de l'agglomération qu'est Périgueux.

Le reste de la commune nouvelle est caractérisée par des petits hameaux très ruraux et, de fait, ne peut appartenir à l'unité urbaine ou agglomération de Périgueux compte-tenu de la discontinuité du bâti.

## Situation de la commune nouvelle sur le territoire du Grand Périgueux

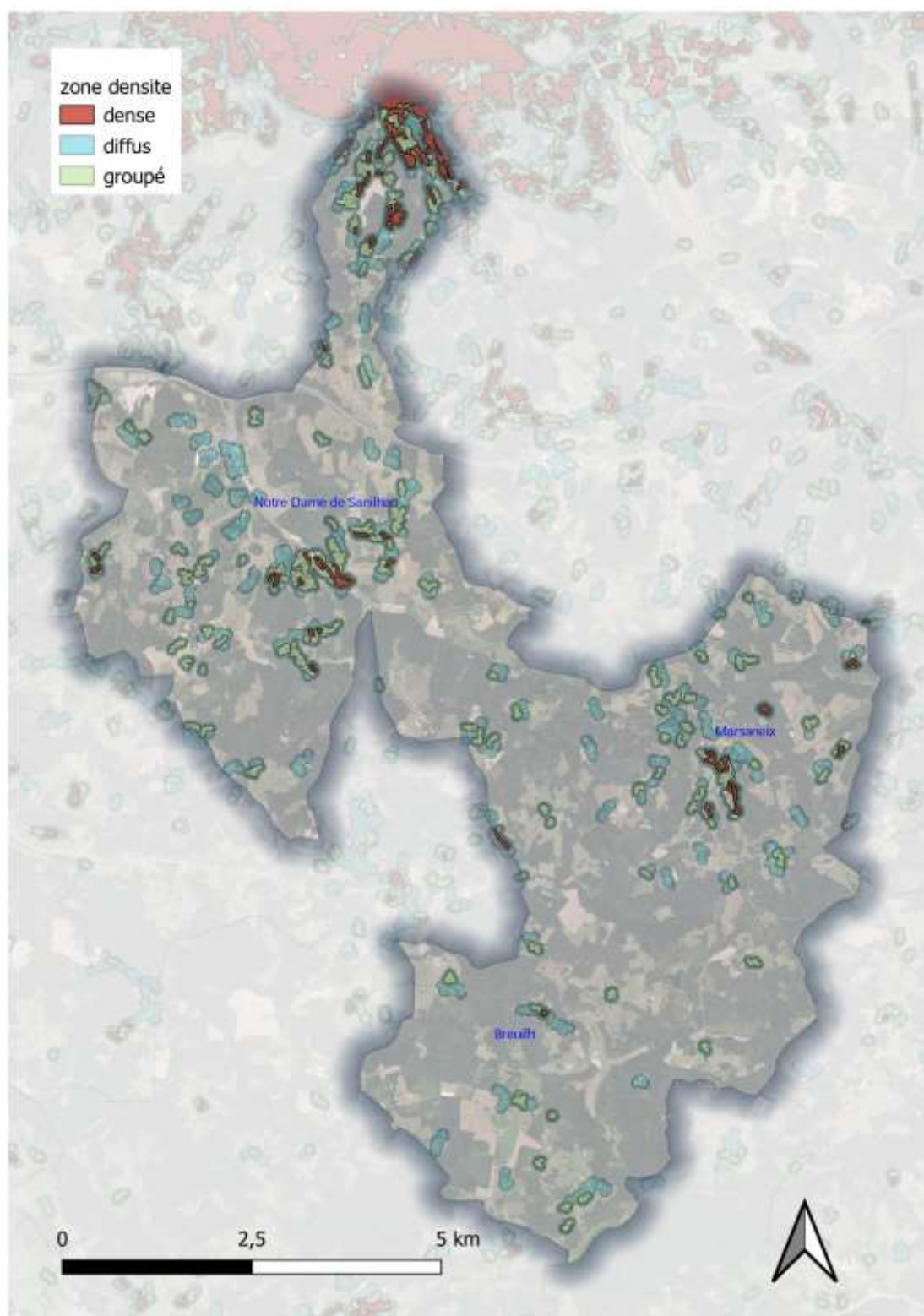


Source : mission connaissance des Territoires - DDT



## Densité et consommation foncière

### Le territoire de Sanilhac et ses communes déléguées

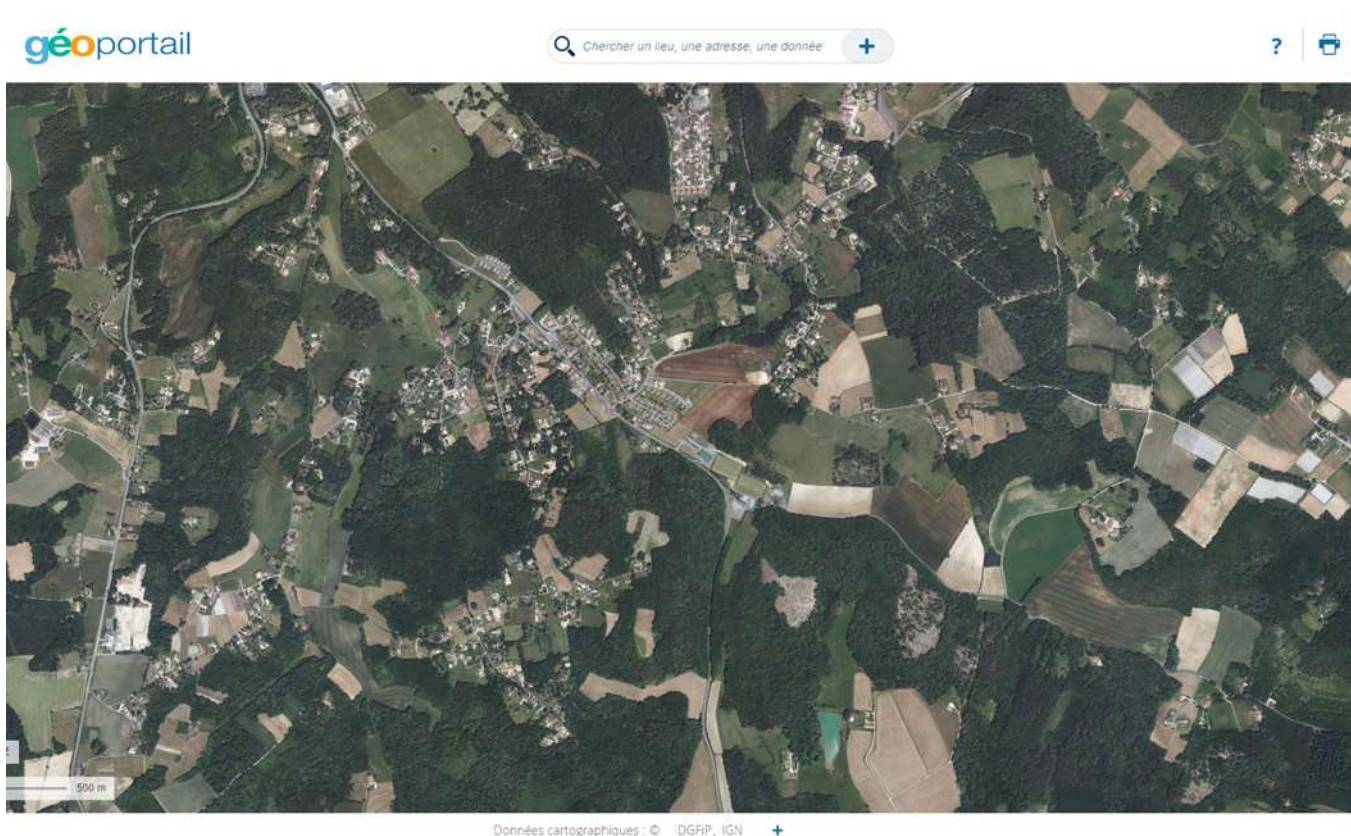


Source : mission connaissance des Territoires - DDT

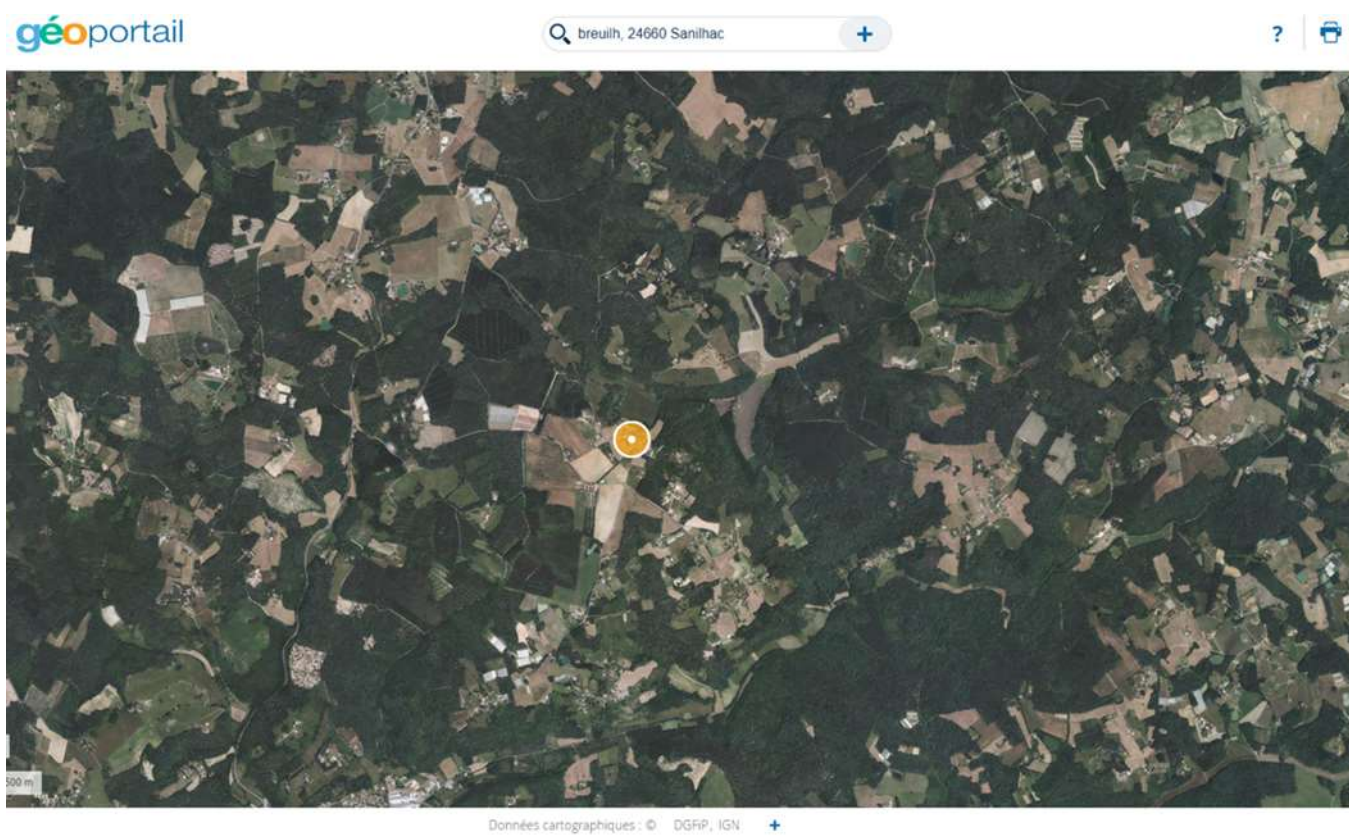
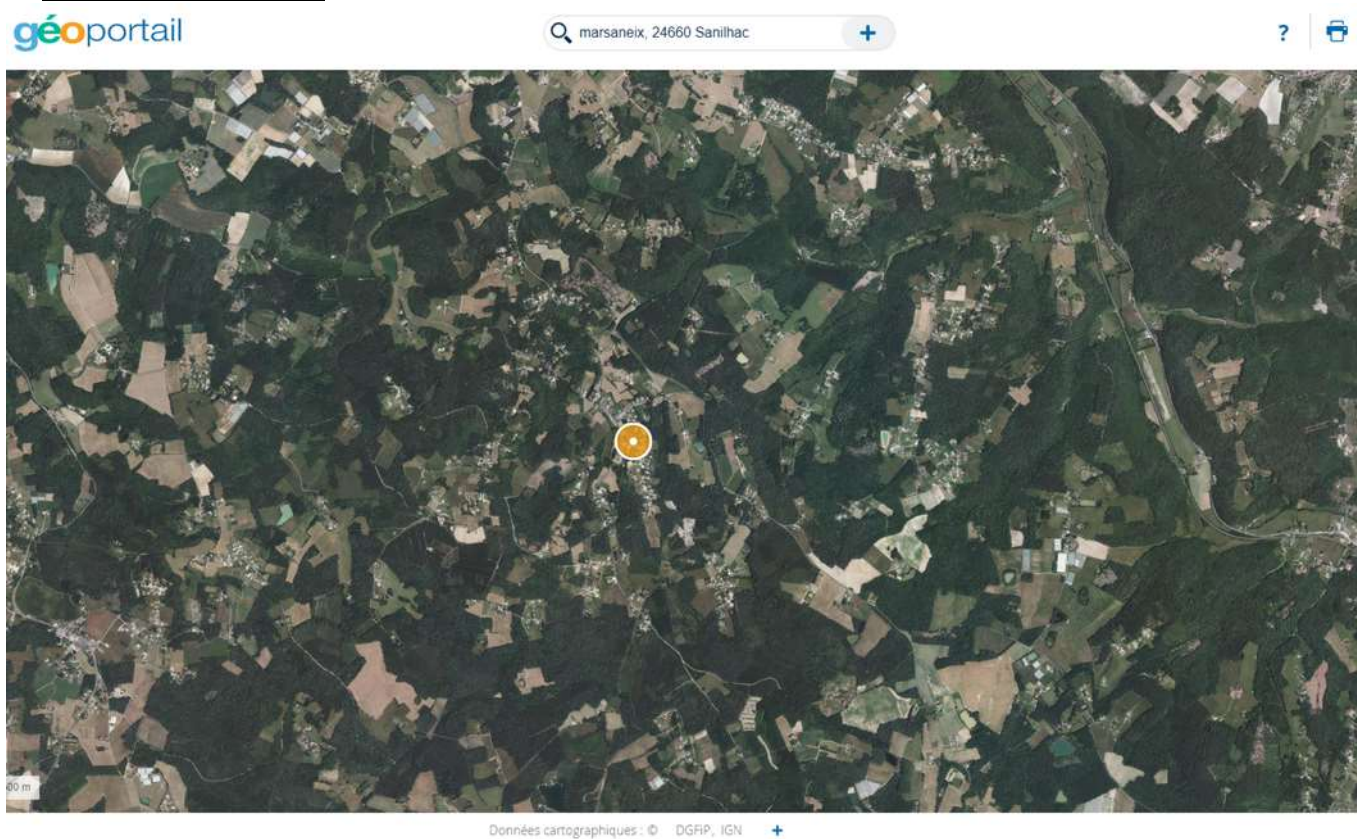
La carte montre bien la position de deuxième couronne de la commune vis-à-vis du centre urbain de Périgueux, limitrophe au nord de la commune. Elle illustre la distance des anciennes communes de Breuilh et de Marsaneix, mais aussi du sud de l'ancienne commune de Notre dame de Sanilhac, de l'activité économique de l'agglomération

Ce constat est d'autant plus frappant au regard des photos satellites de chacune des 3 «anciennes» communes composant la commune de nouvelle de Sanilhac et de leur fiche communale issues du PLH 2017-20222 en vigueur avec son intégration au PLUi du Grand Périgueux (en annexe du présent document).

### **Bourg de Sanilhac:**





**Bourg de Breuilh:****Bourg de Marsaneix :**



Sanilhac est donc **une commune rurale**, car elle fait partie des communes peu ou très peu denses, **au sens de la grille communale de densité de l'Insee** (pour rappel : 77 habitants /km<sup>2</sup>) .

*De haut en bas :*

- *Le bourg de Marsaneix*
- *Le bourg de Breuilh*
- *Le bourg de Notre Dame de Sanilhac*

.



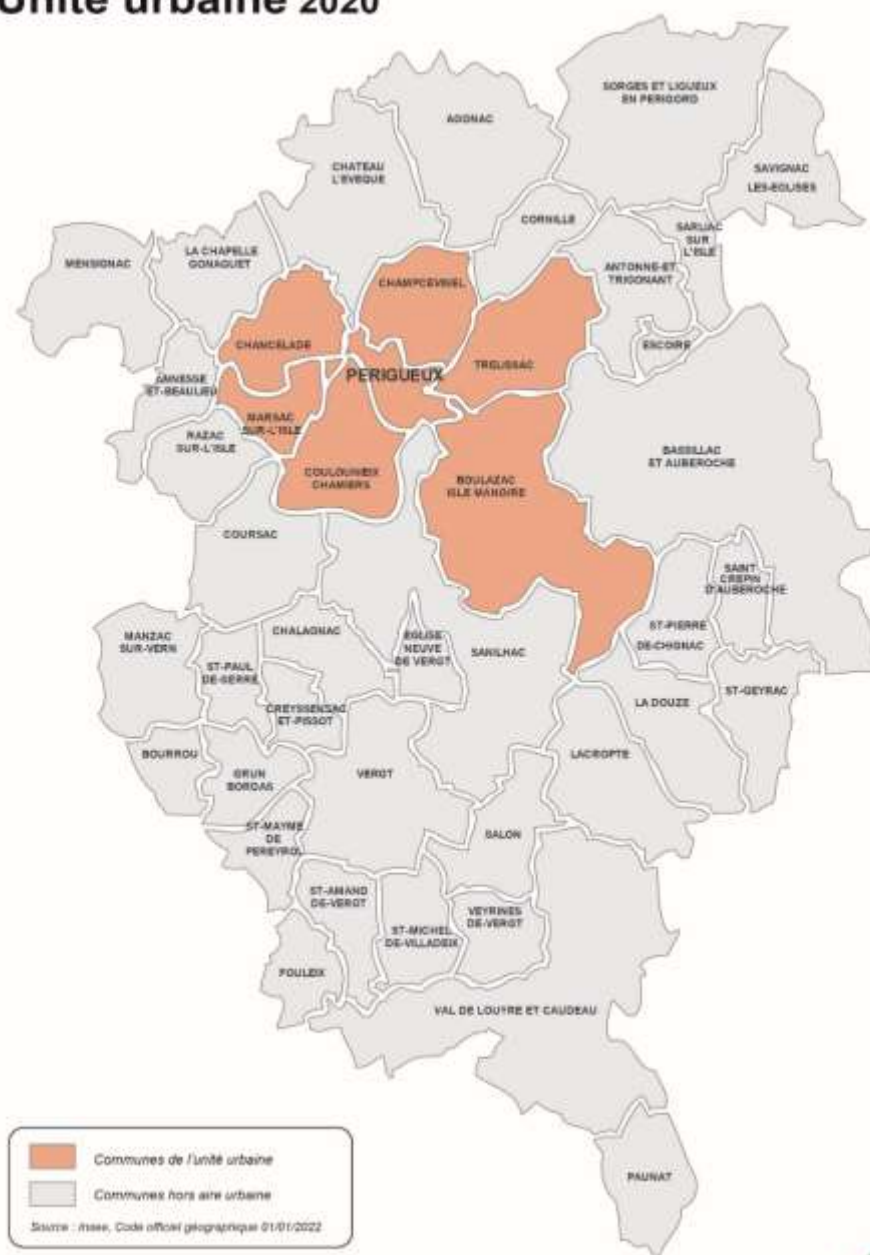
Enfin, Le Grand Périgueux est en zone détendue en matière de besoin en logement

#### **IV/ LA COMMUNE NOUVELLE DE SANILHAC EST SITUÉE HORS DE L'UNITÉ URBAINE DE PÉRIGUEUX**

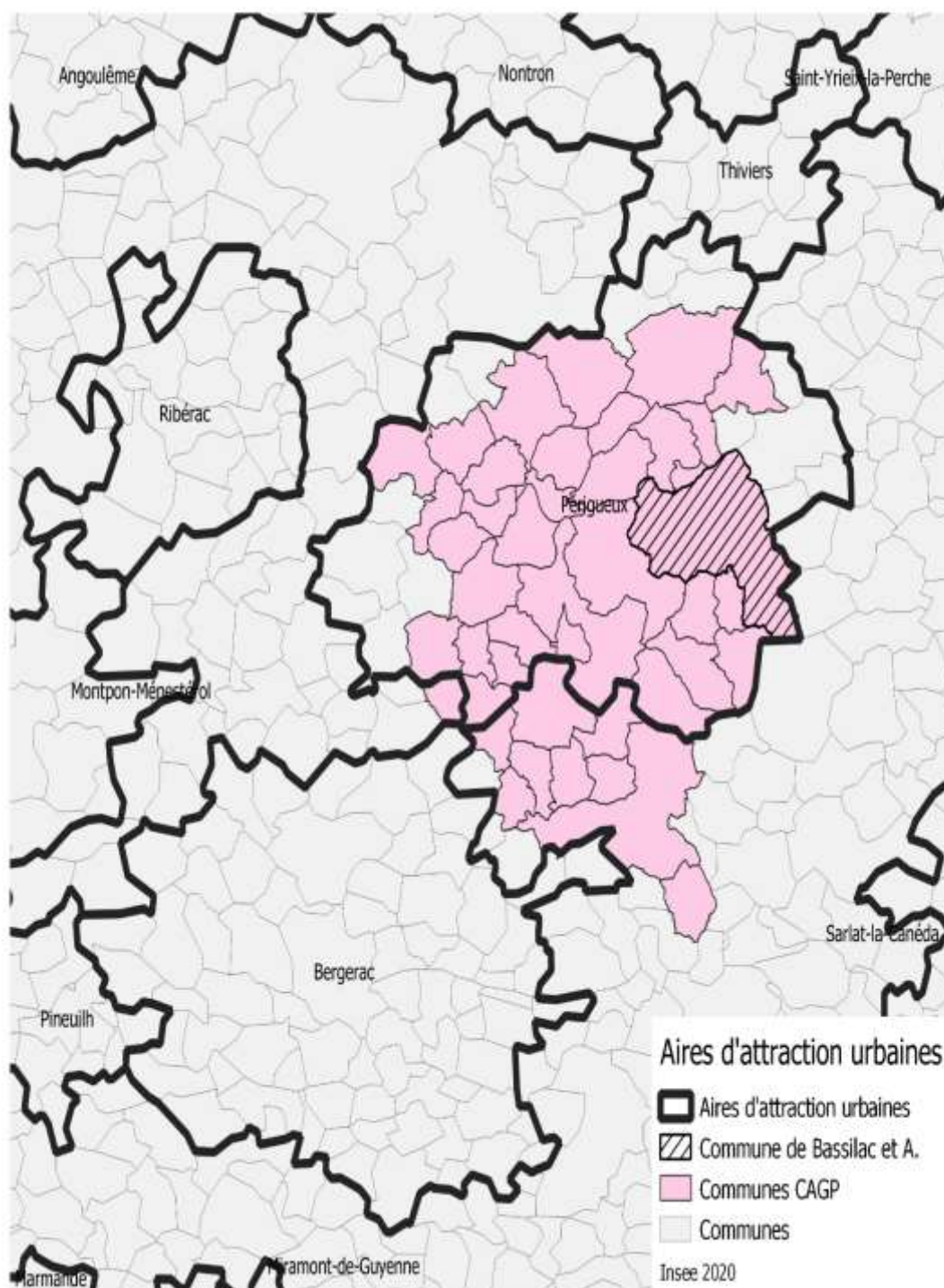
Selon L'INSEE, l'unité urbaine est une commune ou un ensemble de communes qui comporte sur son territoire une zone bâtie d'au moins 2 000 habitants où aucune habitation n'est séparée de la plus proche de plus de 200 mètres. Ainsi **L'Insee ne considère pas Sanilhac comme faisant partie de l'unité urbaine de l'agglomération du Grand Périgueux mais comme commune rurale du département de la Dordogne** (source INSEE : Base des unités urbaines 2020 -juillet 2022).

## Communauté d'agglomération du Grand Périgueux

### Unité urbaine 2020



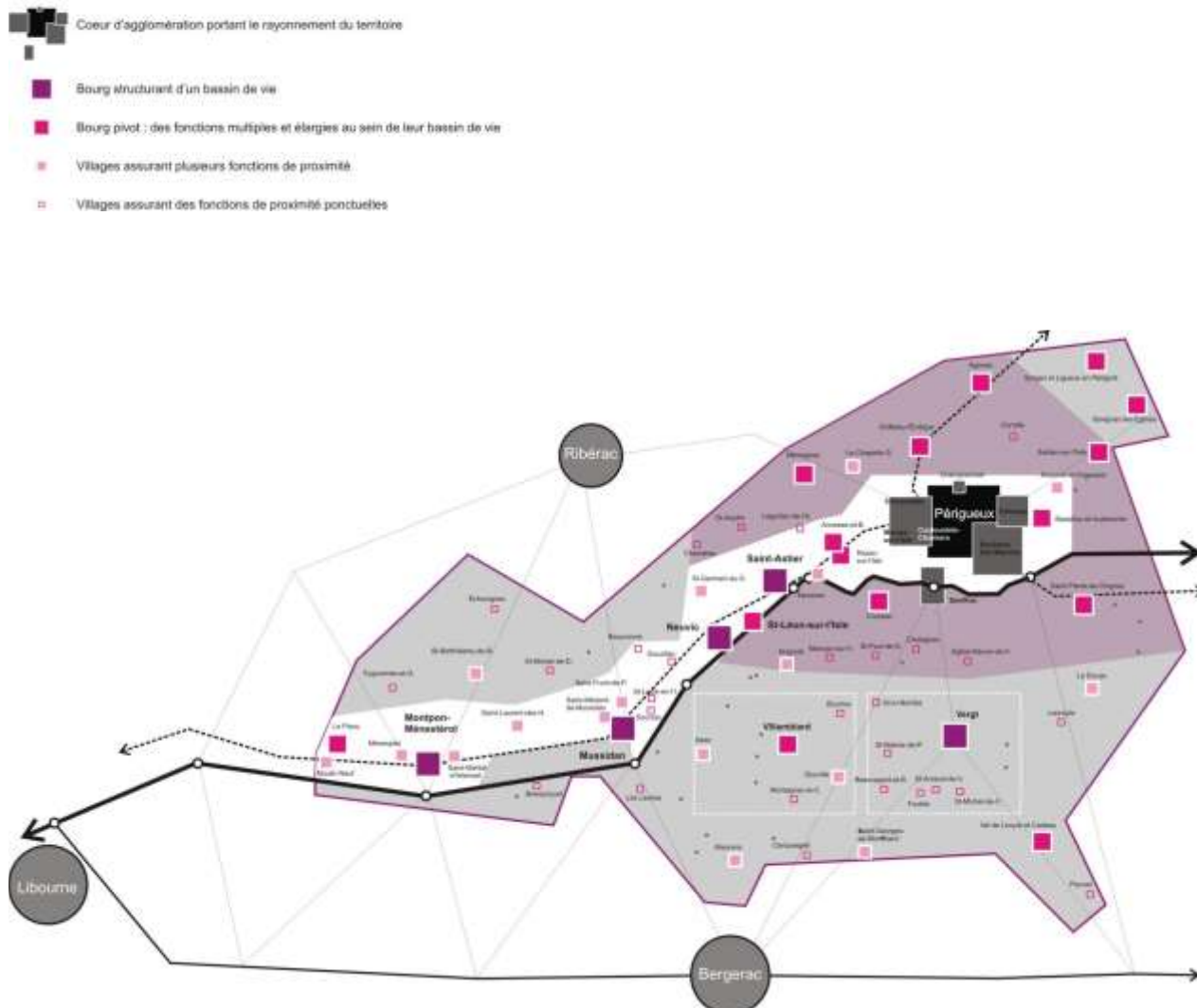
Malgré ce caractère rural de la commune de Sanilhac et **le fait qu'elle ne fasse pas partie de l'aire urbaine**, l'Insee considère que Sanilhac fait partie de l'aire d'attraction de Périgueux (Insee 2022) : elle est en effet classée comme commune de la couronne d'une Aire de 100 000 à moins de 125 000 habitants



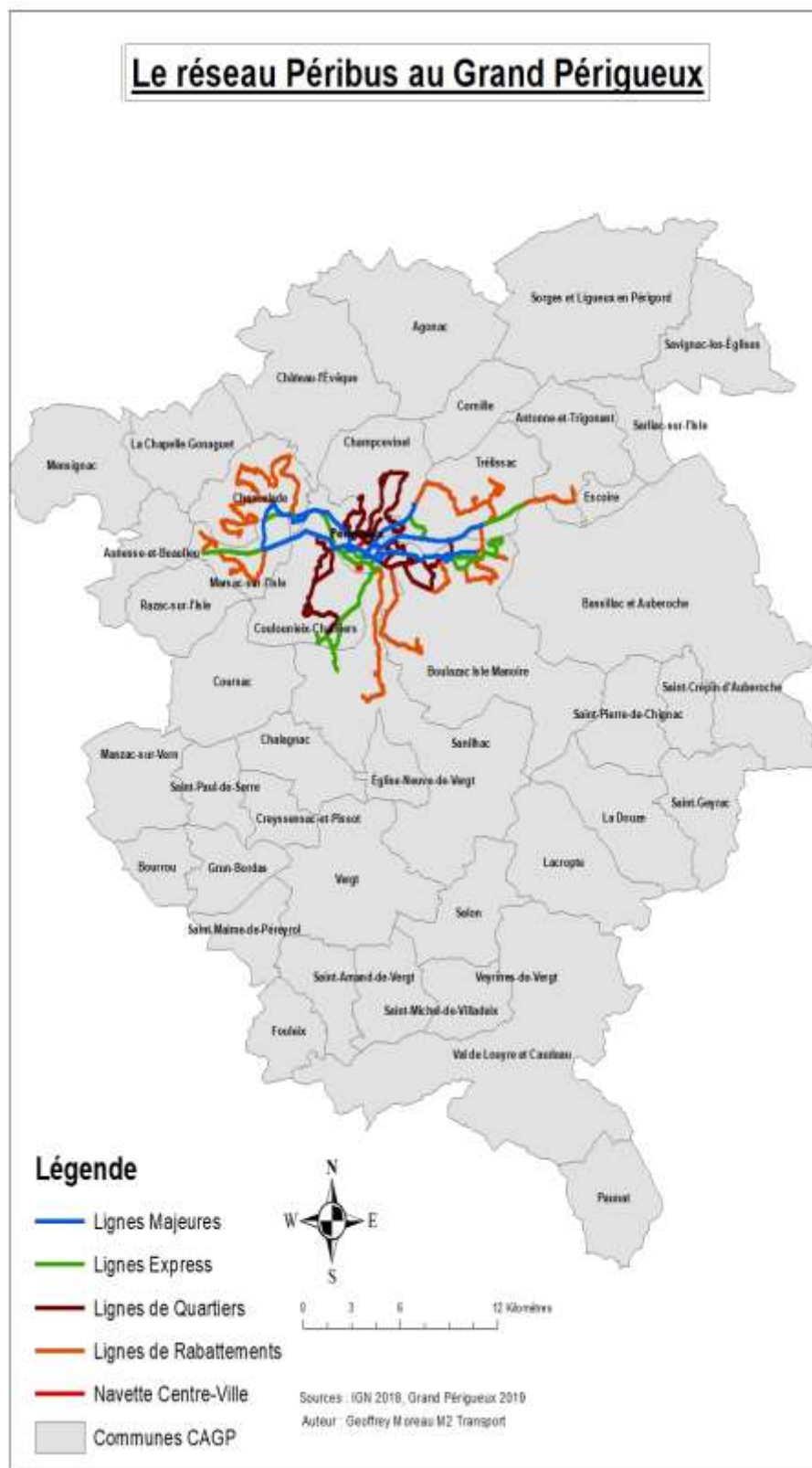


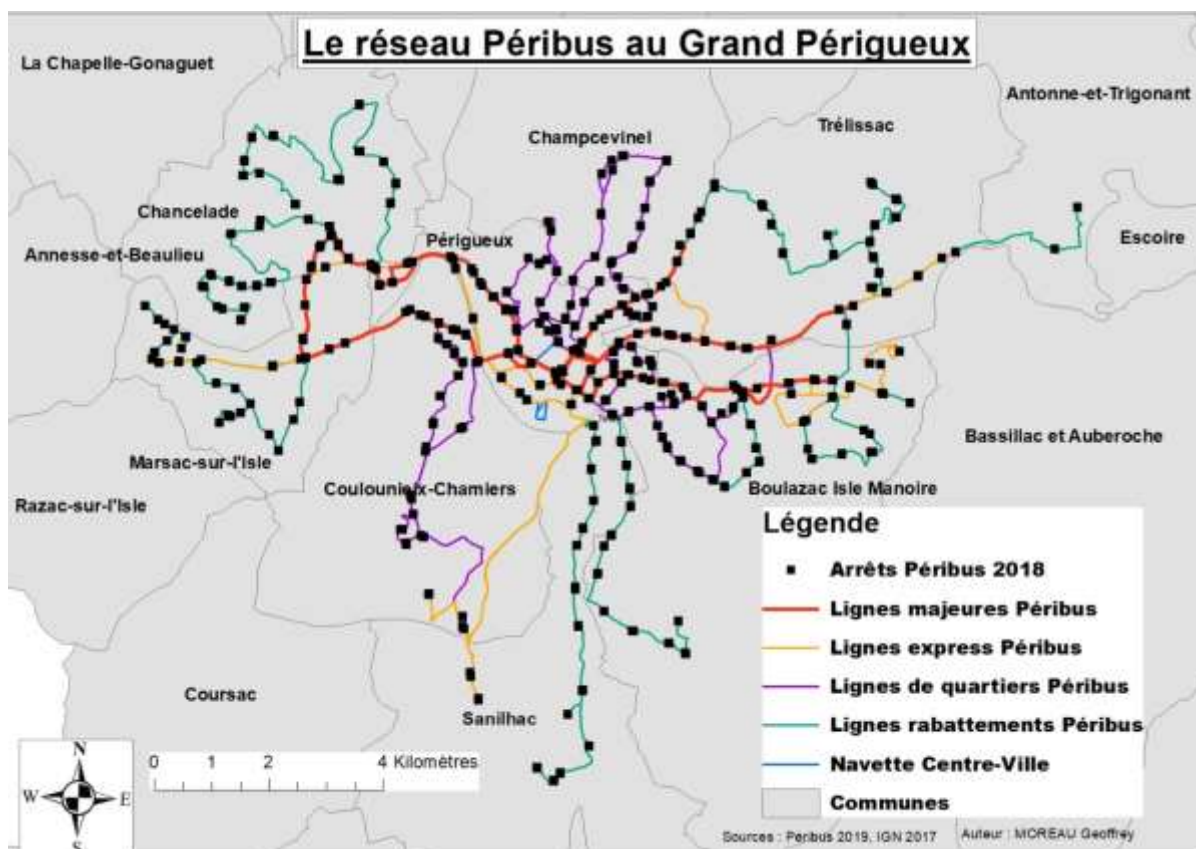
Enfin, au regard du SCOT approuvé en décembre 2022, la commune de **Sanilhac est proche du cœur d'agglomération**, de par sa proximité au nord de la commune.

#### Hierarchisation de l'armature du Pays de l'Isle en Périgord : regard synthétique



**V/ LA COMMUNE NOUVELLE DE SANILHAC N'EST QUE TRES PARTIELLEMENT RELIÉE AUX BASSINS D'ACTIVITÉS ET D'EMPLOIS PAR LES TRANSPORT EN COMMUN.**





Comme le démontre le plan du réseau de transport en commun de l'agglomération Péribus, la commune nouvelle de Sanilhac n'est absolument **pas desservie dans son entièreté** par les transports publics urbains. **Cela signifie qu'il n'a aucune desserte de transport en commun pour les habitants des bourgs de Breuih, de Marsaneix et du sud de l'ancienne commune de Notre Dame de Sanilhac.**

Seule **une partie de l'ancienne commune de Notre Dame de Sanilhac**, dans sa partie la plus proche de Périgueux, est desservie par les transports urbains avec la ligne E6 et E7 et la ligne de rabattement R10.. La fréquence des transports en commun est néanmoins très « limitée » avec 4 bus le matin, (entre 7 h et 8h30), 2 le midi et 3 bus le soir (entre 16h30 et 18h). **Les ménages n'ont donc pratiquement aucun moyen de se déplacer en transports en communs en journée.**

LES CROUCHAUX > GARE SNCF				
Les Crouchaux	7:16	8:11		
Créavallée			17:00	17:36
P+r Créavallée Sud			17:01	17:37
Pôle Interconsulaire	7:19	8:14	16:35	17:05
P+r Créavallée Nord	7:20	8:15	16:35	17:05
Pl. du 8 mai	7:33	8:24	16:43	17:13
Ferdinand Dupuy	7:38	8:27	16:47	17:17
Cité Administrative	7:39	8:28	16:48	17:18
Nouvelle du Port	7:40	8:29	16:49	17:19
Maréchal Juin	7:43	8:32	16:52	17:58
Gare SNCF	7:45	8:34	16:54	17:25





CREAVALLEE > LES LILAS HÔPITAL							
Créavallée	6:59	7:16	8:00	8:16	12:33	13:26	18:15
P+r Créavallée Sud	7:00	7:17	8:01	8:17	12:34	13:27	18:16
P+r Créavallée Nord	7:03	7:20	8:04	8:20	12:36	13:29	18:18
Pl. du 8 mai	7:10	7:33	8:11	8:29	12:43	13:36	18:25
Bugeaud Ste Cécile	7:12	7:38	8:14	8:33	12:46	13:39	18:28
Tourny Pompidou	7:14	7:40	8:17	8:35	12:48	13:41	18:30
Les Lilas Hôpital	7:16	7:44	8:19	8:37	12:50	13:43	18:32



**R10****NOTRE DAME DE SANILHAC POSTE ⇄ CENTRE DE LA COMMUNICATION****LUNDI A VENDREDI SCOLAIRES**

ne circule pas pendant les vacances et le samedi

**N. D. DE SANILHAC POSTE > CENTRE DE LA COMMUNICATION**

 Notre-Dame de Sanilhac Poste	7:00	8:00
19 mars 1962	7:01	8:01
Joseph Kessel	7:02	8:02
La Blancherie	7:04	8:04
La Guillaumie	7:08	8:08
St-Pierre ès Liens	7:09	8:09
Therme Blanc	7:12	8:12
Sansonnet	7:14	8:14
Les Jargues	7:16	8:16
Grégaudie	7:16	8:16
Les Falots	7:18	8:18
Dian	7:19	8:19
Prompsault	7:20	8:20
Notre-Dame de Sanilhac Mairie	7:21	8:21
 Pl. du 8 mai	7:24	8:24
 Hoche	7:25	8:25
 Centre de la Communication	7:27	8:27

Il est à noter que les horaires affichés ne prennent pas en compte le trafic dense qui peut être **fortement engorgé aux heures de pointes et ainsi allonger le temps de trajet. Par ailleurs il n'y a aucun bus le week-end, y compris le samedi. La ligne R10 ne fonctionne pas non plus hors vacance scolaires.**

Le tableau récapitulatif présenté ci-après affiche d'une part, les temps de transports aller-retour, (en heures de pointe) et le kilométrage parcouru par les habitants des 6 communes déléguées. Le calcul est proposé vers tous les pôles de centralité (zones d'emploi et zones commerciales attractives de l'agglomération de Périgueux) :

- à l'ouest : Marsac sur l'Isle et Chancelade

- au centre : Périgueux

- à l'est : Trélissac et Boulazac Isle Manoire

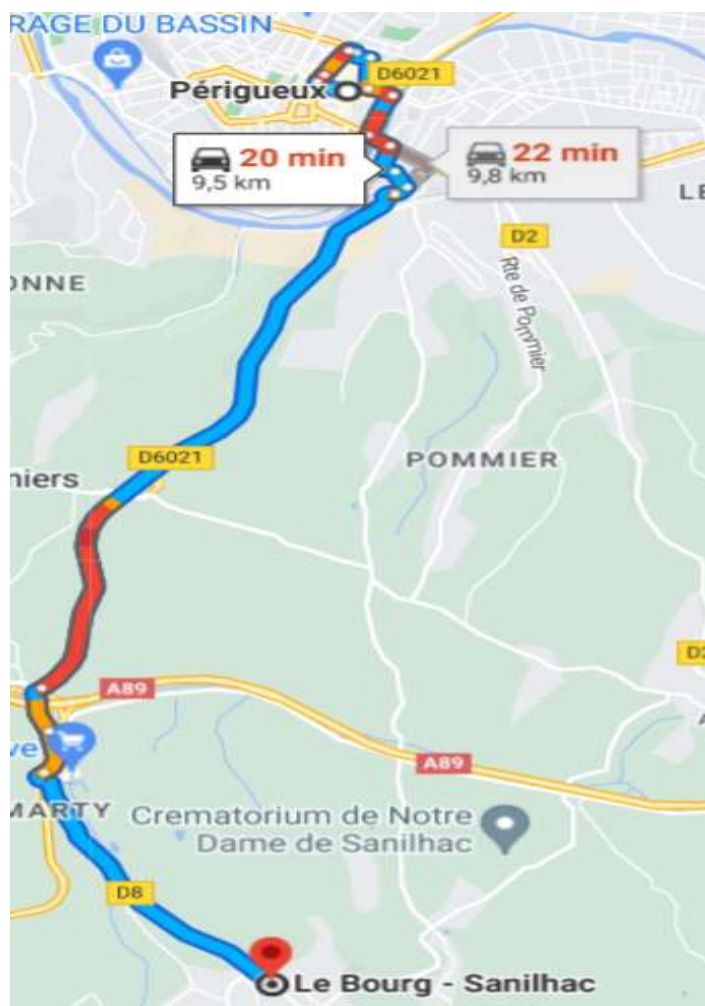
**Tableau récapitulatif – temps de trajets – heures de pointe vers les pôles de centralité de l'agglomération du Grand Périgueux (aller-retour) pour le temps de trajet domicile -travail ou zones commerciales attractives**

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

Les temps de transport en voiture pour relier Périgueux, principale ville de l'agglomération, sont estimés **entre 15 et 27 minutes en voiture sans trafic dense**. Le temps de trajet aller-retour est donc **de 30 à 52 minutes hors « heures de pointes »**.

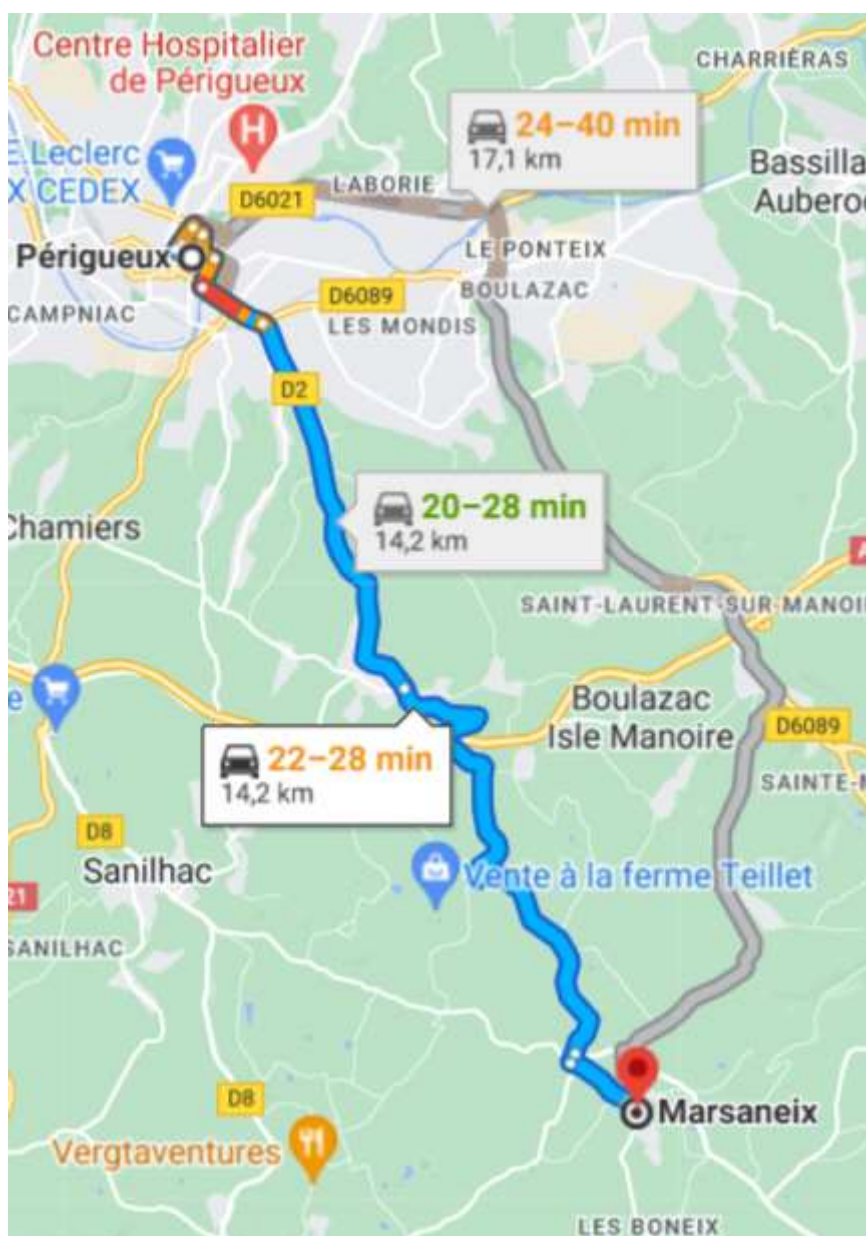
Comme les montre les cartes ci-après, cela dépend fortement du lieu de départ (Sanilhac étant issue de la fusion de 3 communes, plusieurs bourgs peuvent être le point de départ) mais surtout **des « heures de pointes » le matin et le soir qui peuvent amener à doubler le temps de trajet**

Temps de trajet entre le bourg de Notre Dame de Sanilhac et Périgueux (hors heure de pointe) :

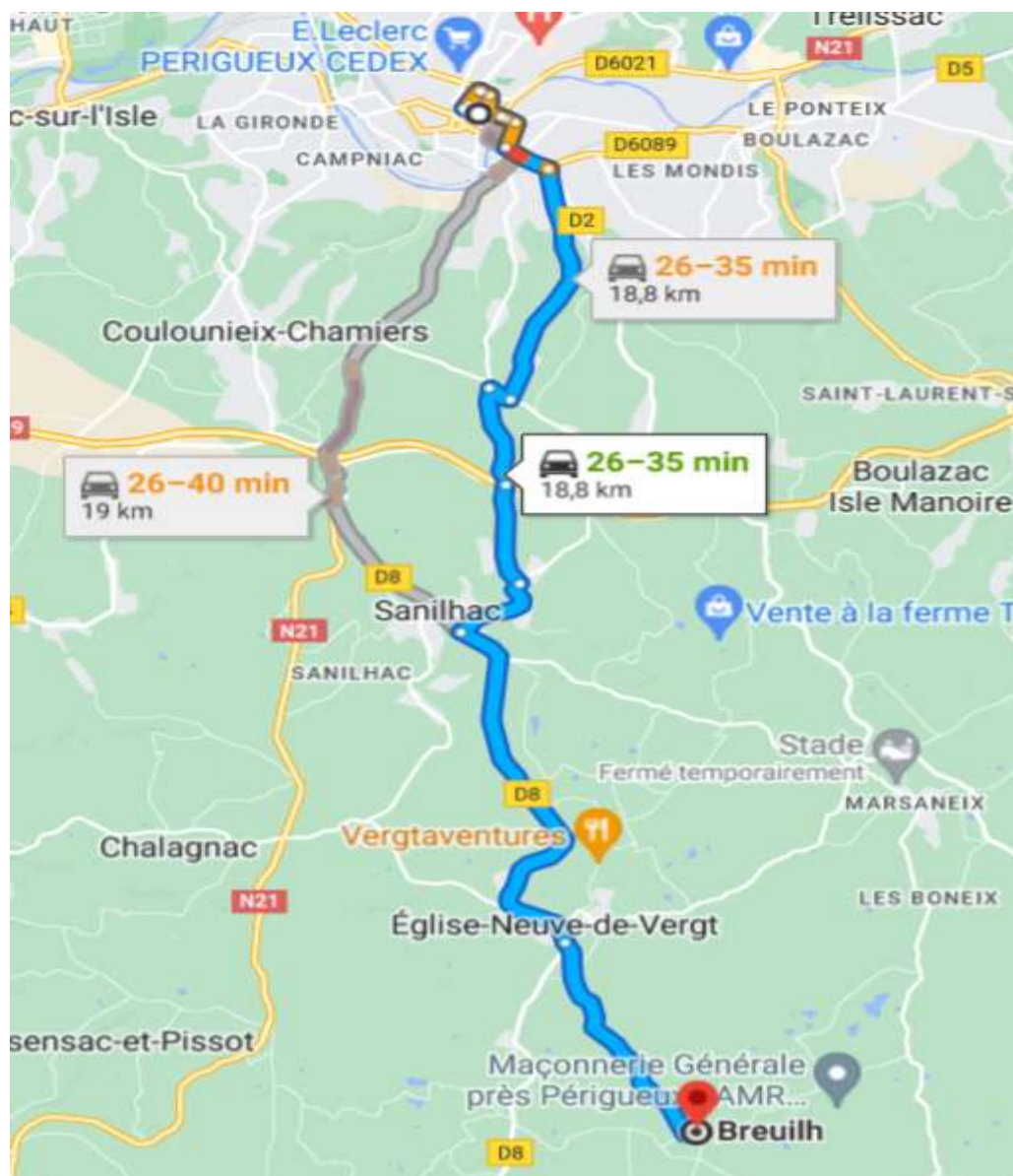




Temps de trajet entre le bourg de Marsaneix et Périgueux (hors heure de pointe):



Temps de trajet du Bourg de Breuilh à Périgueux (hors heure de pointe):



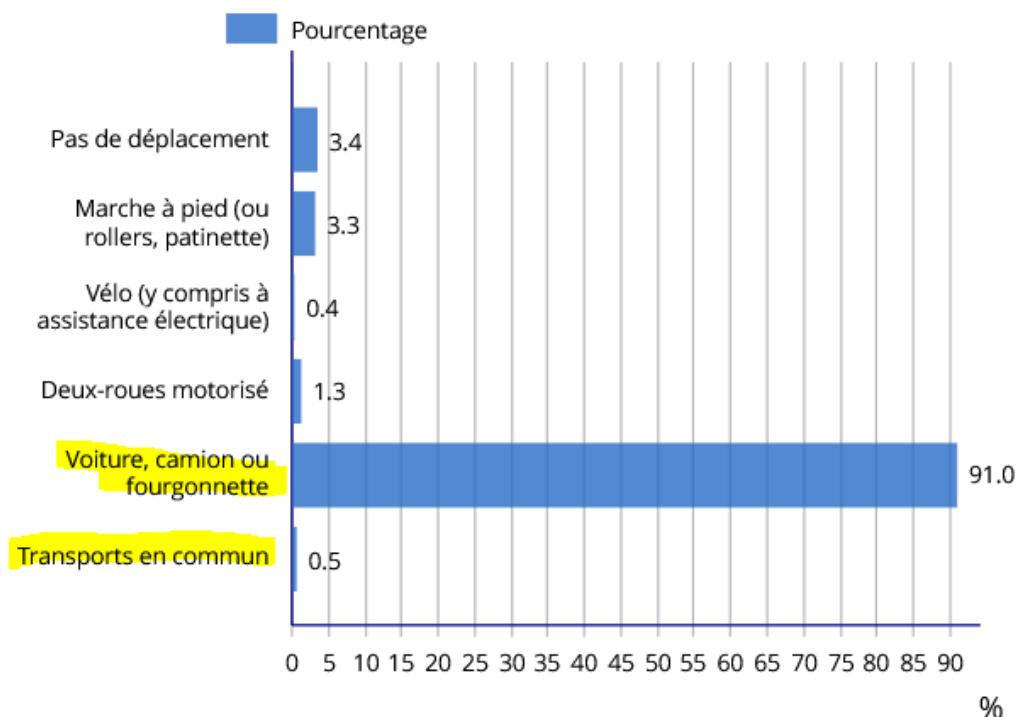
Selon l'Observatoire des Territoires, et plus particulièrement la fiche 9 « Se déplacer au quotidien : enjeux spatiaux, enjeux sociaux (2019), hors Ile de France les temps de trajet et les distances moyennes sont les suivants :

Motif de déplacement	Temps de déplacement moyen par personne par jour (min.) <sup>1</sup>	Distance de déplacement moyenne par personne par jour (km) <sup>2</sup>	Nombre de déplacements moyen par personne par jour <sup>3</sup>
Travail	35	22	0,7
École / études	33	12	0,1
Domicile	31	14	1,7
Loisirs	27	9	0,6
Accompagnement	25	11	0,5
Démarches	22	9	0,2
Achats	18	8	0,6

La plupart de l'emploi, des commerces et des activités se situant sur la ville centre de Périgueux, on voit bien que les temps de trajet pour relier Périgueux et revenir depuis Sanilhac **sont bien supérieurs à la moyenne nationale**

Le caractère rural de ces communes est également souligné par la part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail :

**ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2019**



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.

Source : Insee, RP2019 exploitation principale, géographie au 01/01/2022.



## **VI/ UNE FAIBLESSE DE LA DEMANDE ET UN TAUX DE TENSION DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL INFÉRIEUR A 2**

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

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

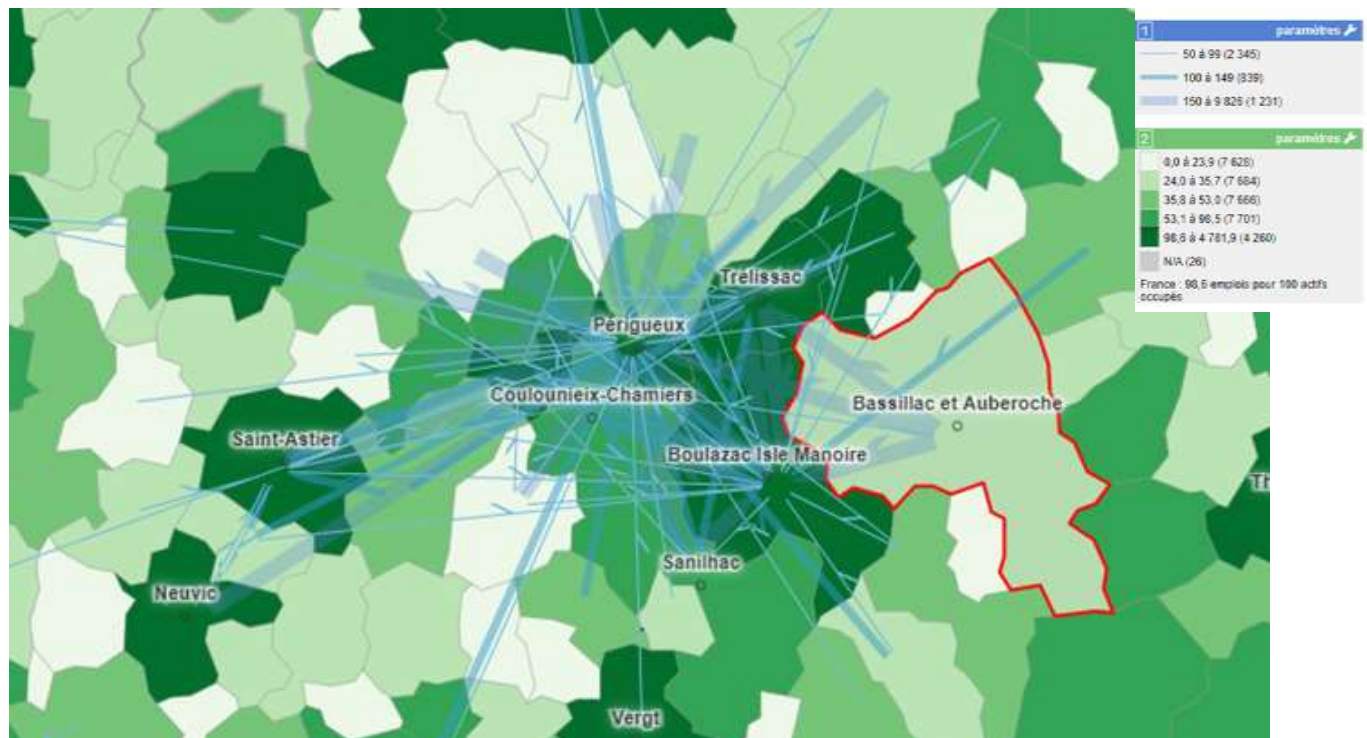
Il est à noter en outre que le taux de tension sur la commune de Sanilhac **est bien inférieur au taux de tension intercommunal** ou au taux de tension sur les autres communes soumises à la loi SRU sur l'agglomération .

## **VII/ UN FAIBLE INDICE DE CONCENTRATION D'EMPLOI**

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

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

La carte ci-dessous de l'observatoire des Territoires, démontre bien que les emplois se situent surtout sur la ville centre (Périgueux) polarisant ainsi les migrations pendulaires navettes domicile-travail :



### VIII/ UN RISQUE MAJEUR DE DESEQUILIBRE DU TERRITOIRE EN MATIERE D'AMENAGEMENT ET D'HABITAT

Il découle des orientations du PLH, intégré au PLUI, un objectif de production de 1.192 logements locatifs sociaux en 6 ans, soit près de 400 LLS supplémentaires par rapport à 2007/2013, et donc une moyenne de 199 LLS /an dont :

- 159 logements publics /an,
- 40 logements conventionnés privés /an

Ces objectifs sont déjà supérieurs à l'estimation des besoins réalisée par le Cerema en 2016 qui préconisait entre 140 et 151 logements sociaux sur notre agglomération.

Avec 2 058 résidences principales au 1<sup>er</sup> janvier 2023, Sanilhac devrait avoir, au regard des obligations SRU à 20 %, **412 logements sociaux, soit 10 fois plus que la demande de logement social sur la commune** ou, formulé autrement, **11 logements sociaux pour 1 ménage demandeur** .

Il en découle bien un risque avéré de déséquilibre, avec notamment :

- une sur-offre par rapport à la demande,
- l'augmentation de la vacance dans les parcs privés et publics les moins attractifs, alors même que l'agglomération a défini la lutte contre la vacance comme une de ses priorités de sa politique de l'Habitat
- un risque de ghettoïsation des quartiers les moins attractifs alors que, parallèlement, l'agglomération porte ses efforts sur leur renouvellement urbain qui sera « concurrencé » par cette offre nouvelle,
- un étalement urbain majeur qui va à l'encontre des lois Grenelle et des orientations de notre futur PLUi,
- un risque de précarisation accentuée des locataires qui seraient logés loin des services, emplois et de la desserte des transports en communs

Compte-tenu de ces éléments, la commune s'est engagée, via le programme local de l'habitat durable (PLH) du Grand Périgueux adopté fin 2017, à construire 62 logements sociaux, dont 56 logements locatifs sociaux, montrant ainsi sa volonté de participer à la mixité sociale sur le territoire.

**L'enjeu n'est donc pas la volonté ou non de construire mais réellement d'adapter quantitativement et qualitativement la production, en la localisant dans les zones proches des axes de transport et de l'emploi.**

L'inventaire au 1er janvier 2022 recense 139 logements locatifs sociaux. La commune de Sanilhac s'inscrit dans une dynamique volontariste en matière de logement social , dans l'esprit de la loi SRU,.

Consciente des contraintes liées à l'étendue et aux difficultés d'accès aux transports et aux pôles de centralité notamment économiques, elle mobilise les bailleurs sur son territoire pour obtenir une programmation équilibrée et adaptée pour répondre aux besoins exprimés.

Preuve effective des engagements de la commune en matière de production de logements sociaux, une opération portée par Mésolia est actuellement en cours de montage sur la commune, **avec 20 logements sociaux qui devraient être livrés en 2023** (avenue Petithomme Lafaye- commune déléguée Notre Dame de Sanilhac).

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

Enfin, en 2021, **66 logements (42 PLUS et 24 PLAI) ont été agréés**. Il s'agit d'une opération portée par le bailleur Domofrance à proximité immédiate de la ville centre. La difficulté est que le foncier mobilisable sur cette zone est très limité.

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

## **IX/ CONCLUSION**

Tous les éléments développés ci-avant montrent l'incohérence de l'application d'un objectif de 20 % sur la commune de Sanilhac. Ces objectifs apparaissent en effet disproportionnés au vu de la situation réelle de la commune. Ils trouveraient de plus une traduction concrète en opposition avec d'autres lois et règlements (Loi Notre, loi Climat et Résilience, économie du foncier, densification, proximité des services et zones d'activité, protection de l'environnement, ...).

Dans la mesure où les obligations liées à l'article 55 de la loi SRU apparaissent en effet disproportionnées au vu de la situation réelle de la commune, la communauté d'Agglomération du Grand Périgueux demande l'exemption pour la commune de Sanilhac



## ANNEXE 1



# FICHE COMMUNALE

## SANILHAC

# Sanilhac (Breuilh) - diagnostic

## Population et emplois

<b>Population municipale 2012 :</b>	259
Poids démographique dans la CAGP :	0,3%
Variation de population 2007-2012 :	20,5%
<b>Revenu moyen des foyers fiscaux :</b>	20 245 €
Ecart à la moyenne départementale :	-4%
<b>Nombre d'emplois 2012 :</b>	25
Indicateur de concentration de l'emploi :	21
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	8
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	+11,5



## Logements

<b>Nombre en 2013 (Filocom) :</b>	121
dont résidences principales :	101
dont communaux conventionnés :	3
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	1 (4%)
- projets financés 2007-2014 :	0
<b>Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :</b>	3
Nombre de résidences secondaires :	9
Nombre de logements vacants (DGI) :	7
<b>Nombre de logements en très mauvais état :</b>	8
<b>Commune soumise à la loi SRU</b> (com. nouvelle)	Non
Déficit au 1/1/2016 (ou anticipation du déficit)	(229)
<b>Territoire politique de la Ville</b>	Non

## Diagnostic foncier

<b>Document d'urbanisme :</b>	PLUi CCPVTF
Date :	2014
<b>Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)</b>	
Total :	7
Principales dents creuses :	2
Zones AU disponibles :	5
- dont localisées en centralité :	5
<b>Potentiel de logements à construire :</b>	57
Potentiel de renouvellement urbain :	-
<b>Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :</b>	2 689 m²

## Niveau d'équipement

<b>Desserte</b> :	Absence de desserte en transports en commun.
<b>Autres</b> :	1 commerce et service.
<b>Projets</b> :	Aucun projet identifié à ce jour.

## Aménagement et projets urbains

- Aucun projet identifié à ce jour.

# Sanilhac (Breuilh) - stratégie

## Sectorisation PLH : « Possible commune SRU »



### Principaux enjeux

- Meilleure connaissance des dispositifs de soutien pour l'amélioration de l'habitat en faveur des propriétaires.
- Amélioration de l'habitat, notamment en très mauvais état.
- Faciliter le parcours résidentiel des ménages aux faibles revenus.
- Développement de solutions de mobilité alternatives.
- Réduction de la consommation foncière pour l'habitat adaptée au caractère rural de la commune.
- Adaptation du document d'urbanisme au projet de territoire de la commune nouvelle.
- Anticipation des obligations et des besoins sociaux au titre de la loi SRU.



### Objectifs de production 2017-2022 (total de la commune nouvelle)

#### Logements neufs

- moyenne annuelle : 38
- total 6 ans : 225

#### Captation du parc existant

- logements vacants : 15
- résidences secondaires : 6

#### Logements locatifs sociaux

- publics neufs en 6 ans : 50
- publics en acquisition-amélioration en 6 ans : 6
- dont T2 et T3 en 6 ans : 36
- logements locatifs privés conventionnés : 6

#### Opérations de renouvellement urbain

- nc.

### Action(s) du PLH spécifiquement territorialisées sur la commune

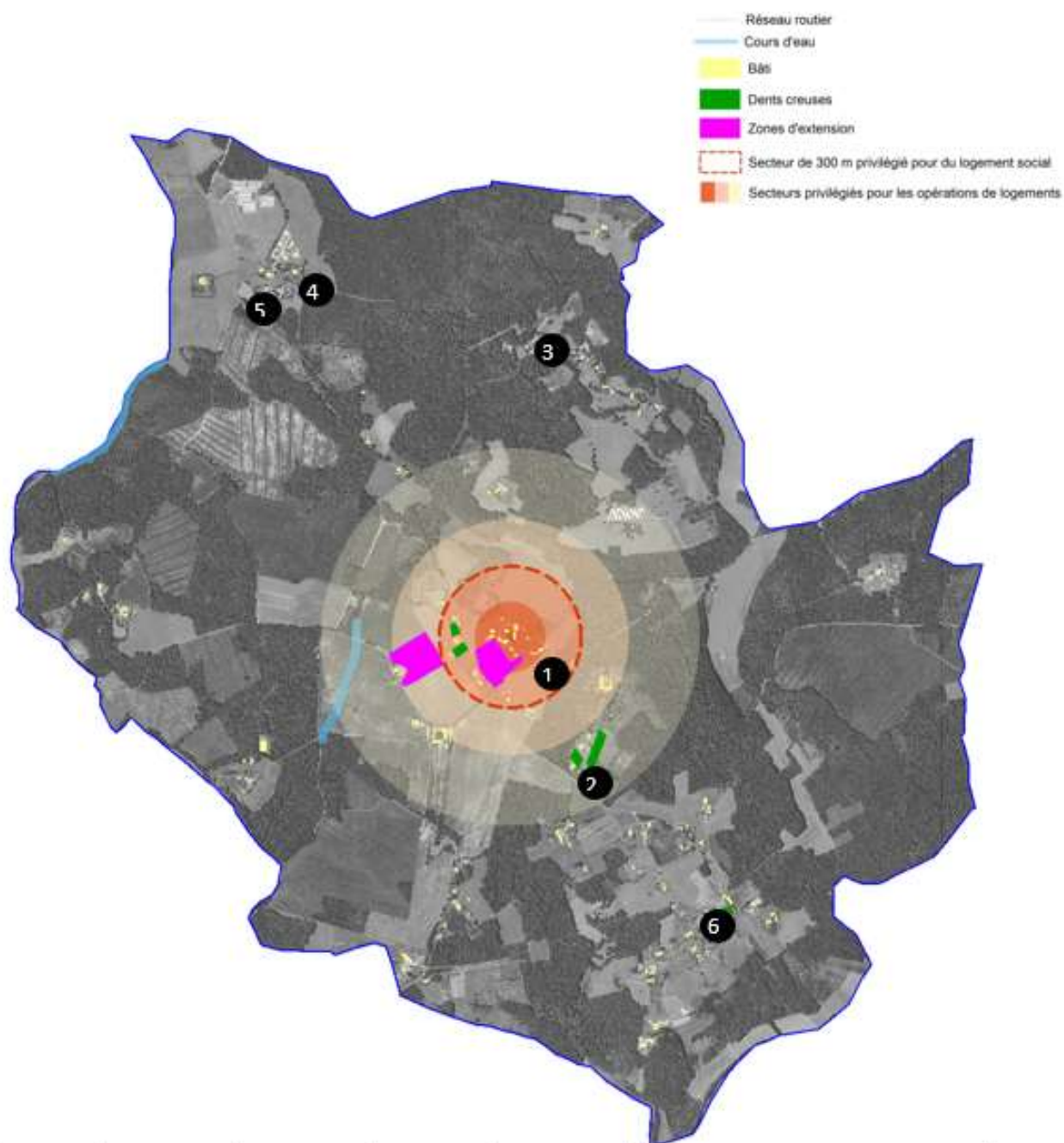
#### Action du PLH

- ➡ Action n°1 : Soutenir la rénovation de l'habitat privé.
- ➡ Action n°3 : Accompagner les bailleurs sociaux au service de la politique communautaire
- ➡ Actions n°5 : Redynamiser l'accès à la propriété dans un objectif social et urbain.
- ➡ Action n°10 : Décloisonner les approches pour une politique du logement durable.

#### Implication pour la commune

- ➡ Participer à l'étude sur la vacance.
- ➡ Diffuser l'information aux porteurs de projets et subvention des travaux engagés dans l'OPAH.
- ➡ Participer au repérage des cas dans le cadre du Pôle Départemental de Lutte contre l'habitat indigne
- ➡ Participer au montage financier des opérations HLM.
- ➡ Communiquer sur le dispositif de soutien de l'agglomération.
- ➡ Faciliter le repérage de foncier pour des opérations de logements.

# Sanilhac (Brevilh) - stratégie



N° opération	Nbre logements envisagés	Dont locatifs sociaux	Echéance	Maitrise foncière actuelle	Commentaires
1	2	0	< 6 ans	Privée	Diffus
2	3	0	< 6 ans	Privée	Diffus
3	3	0	< 6 ans	Privée	Diffus
4	2	0	< 6 ans	Privée	Diffus
5	3	0	< 6 ans	Privée	Diffus
6	2	0	< 6 ans		Diffus
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>0</b>			



# Sanilhac (Marsaneix) - diagnostic

## Population et emplois

<b>Population municipale 2012 :</b>	1 054
Poids démographique dans la CAGP :	1,0%
Variation de population 2007-2012 :	10,7%
<b>Revenu moyen des foyers fiscaux :</b>	22 687 €
Ecart à la moyenne départementale :	+8%
<b>Nombre d'emplois 2012 :</b>	143
Indicateur de concentration de l'emploi :	32
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	18
<b>Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)</b>	-15



## Logements

<b>Nombre en 2013 (Filocom) :</b>	490
dont résidences principales :	426
dont communaux conventionnés :	0
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	0
- projets financés 2007-2014 :	0
<b>Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :</b>	8
Nombre de résidences secondaires :	27
Nombre de logements vacants (DGI) :	20
<b>Nombre de logements en très mauvais état :</b>	15
<b>Commune soumise à la loi SRU (com. nouvelle)</b>	Non
Déficit au 1/1/2016 (ou anticipation du déficit)	(229)
<b>Territoire politique de la Ville</b>	Non

## Diagnostic foncier

<b>Document d'urbanisme :</b>	PLU
Date :	2015
<b>Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)</b>	
Total :	41
Principales dents creuses :	41
Zones AU disponibles :	
- dont localisées en centralité :	0
<b>Potentiel de logements à construire :</b>	702
Potentiel de renouvellement urbain :	Un bâtiment.
<b>Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :</b>	2 628 m²

## Niveau d'équipement

<b>Desserte :</b> Lignes scolaires S3 et S12.
<b>Autres :</b> 8 commerces et services, 2 services de santé, 1 école élémentaire.
<b>Projets :</b> A terme, restructuration du groupe scolaire.

## Aménagement et projets urbains

- Aucun projet identifié à ce jour.

# Sanilhac (Marsaneix) - stratégie

**Sectorisation PLH : « Possible commune SRU »**

## Principaux enjeux

- Définition de nouvelles formes urbaines plus attractives que les lotissements récents.
- Accompagnement du développement résidentiel en services et équipements publics, notamment pour la petite enfance.
- Développement de solutions de mobilité alternatives.
- Adaptation du document d'urbanisme au projet de territoire de la commune nouvelle.
- Anticipation des obligations et des besoins sociaux au titre de la loi SRU.

## Objectifs de production 2017-2022 (total de la commune nouvelle)

### Logements neufs

- moyenne annuelle : 38
- total 6 ans : 225

### Captation du parc existant

- logements vacants : 15
- résidences secondaires : 6

### Logements locatifs sociaux

- publics neufs en 6 ans : 50
- publics en acquisition-amélioration en 6 ans : 6
- dont T2 et T3 en 6 ans : 36
- logements locatifs privés conventionnés : 6

### Opérations de renouvellement urbain

- Une opération en acquisition-amélioration identifiée.

## Action(s) du PLH spécifiquement territorialisées sur la commune

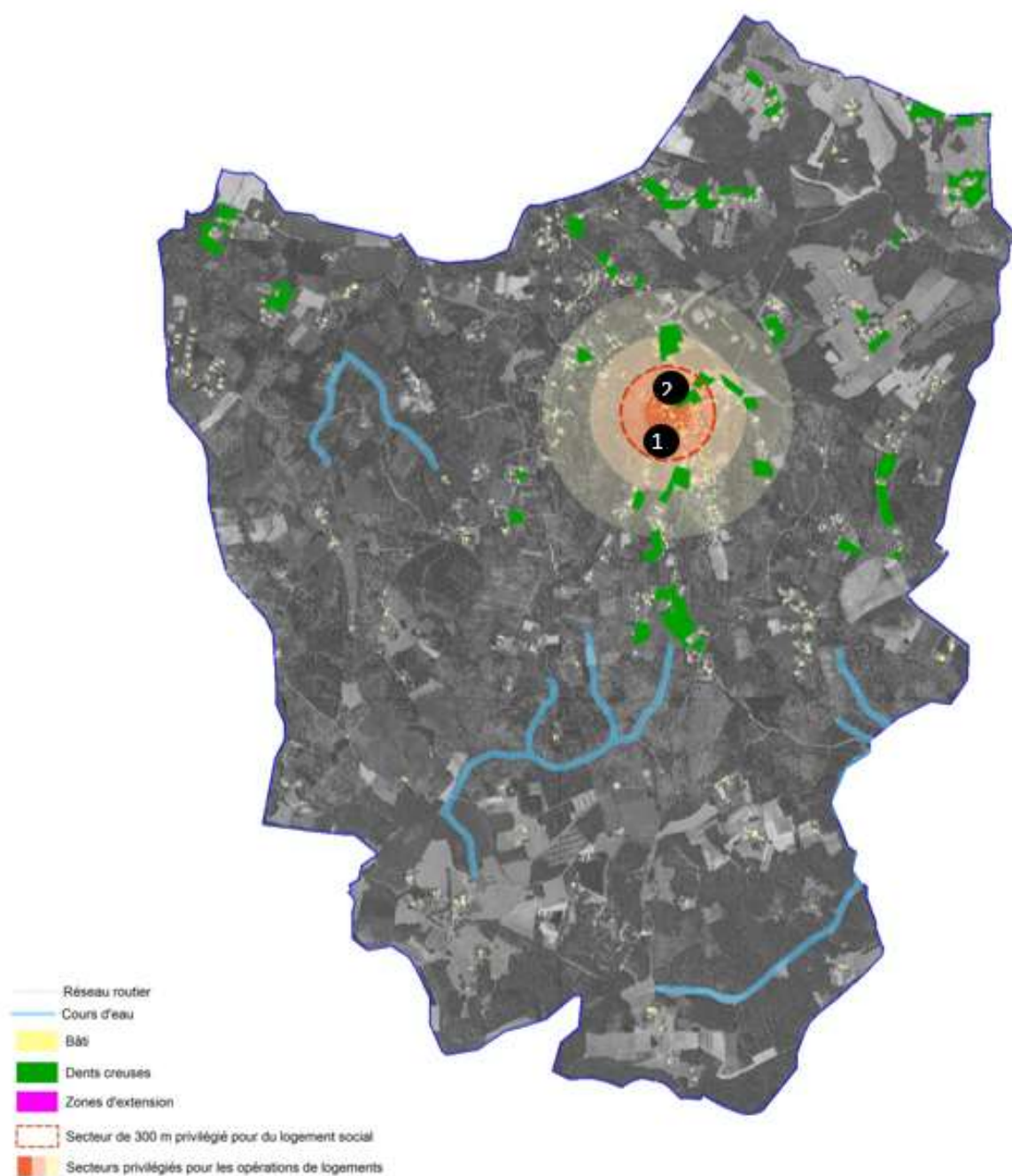
### Action du PLH

- ➡ Action n°1 : Soutenir la rénovation de l'habitat privé.
- ➡ Action n°3 : Accompagner les bailleurs sociaux au service de la politique communautaire
- ➡ Actions n°5 : Redynamiser l'accession à la propriété dans un objectif social et urbain.
- ➡ Action n°10 : Décloisonner les approches pour une politique du logement durable.

### Implication pour la commune

- ➡ Participer à l'étude sur la vacance.
- ➡ Diffuser l'information aux porteurs de projets et subvention des travaux engagés dans l'OPAH.
- ➡ Participer au repérage des cas dans le cadre du Pôle Départemental de Lutte contre l'habitat indigne
- ➡ Participer au montage financier des opérations HLM.
- ➡ Communiquer sur le dispositif de soutien de l'agglomération.
- ➡ Faciliter le repérage de foncier pour des opérations de logements.

# Sanilhac (Marsaneix) - stratégie



N° opération	Nbre logements envisagés	Dont locatifs sociaux	Echéance	Maitrise foncière actuelle	Commentaires
1	2	2	< 6 ans	Privée	Opérations en acquisition-amélioration
2	11		< 3 ans	Communale	Lotissement communal
<b>Total</b>	<b>13</b>	<b>2</b>			



## Sanilhac (Notre-Dame-de-Sanilhac) - diagnostic

### Population et emplois

<b>Population municipale 2012 :</b>	3 083
Poids démographique dans la CAGP :	3,0%
Variation de population 2007-2012 :	6,9%
<b>Revenu moyen des foyers fiscaux :</b>	26 423 €
Ecart à la moyenne départementale :	+26%
<b>Nombre d'emplois 2012 :</b>	858
Indicateur de concentration de l'emploi :	71
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	19
<b>Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)</b>	-9,5



### Logements

<b>Nombre en 2013 (Filocom) :</b>	1485
dont résidences principales :	1347
dont communaux conventionnés :	0
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	99 (7%)
- projets financés 2007-2014 :	30
<b>Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :</b>	18
Nombre de résidences secondaires :	37
Nombre de logements vacants (DGI) :	48
<b>Nombre de logements en très mauvais état :</b>	15
<b>Commune soumise à la loi SRU (com. nouvelle)</b>	Non
Déficit au 1/1/2016 (ou anticipation du déficit)	(229)
<b>Territoire politique de la Ville</b>	Non

### Diagnostic foncier

<b>Document d'urbanisme :</b>	POS
Date :	1995
<b>Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)</b>	
Total :	58
Principales dents creuses :	16
Zones AU disponibles :	42
- dont localisées en centralité :	31,6
<b>Potentiel de logements à construire :</b>	803
Potentiel de renouvellement urbain :	-
<b>Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :</b>	1 878 m <sup>2</sup>

### Niveau d'équipement

**Desserte :** lignes Péribus n°3,11 et Nse, TAD et Handibus. Ligne régulière du Conseil Départemental.

**Autres :** nombreux commerces et services dont un grande surfaces alimentaire, 9 services de santé, équipements médico-sociaux, 3 écoles maternelles et élémentaires....

**Habitat spécifique :** 1 EHPAD, 1 aire de grand passage des gens du voyage (100 places), 1 micro-crèche.

**Projets :** -

### Aménagement et projets urbains

- Développement de la zone d'activités « Cré@Vallée ».
- Commune concernée par les itinéraires alternatifs.



# Sanilhac (Notre-Dame-de-Sanilhac) - stratégie

**Sectorisation PLH : « Possible commune SRU »**

## Principaux enjeux

- Accompagnement résidentiel des projets de développement économique.
- Réduction de la vacance, notamment dans le parc neuf.
- Amélioration de l'habitat, notamment en très mauvais état.
- Actualisation réglementaire du document d'urbanisme.
- Adaptation du document d'urbanisme au projet de territoire de la commune nouvelle.
- Phasage des zones AU et préservation de la compacité de l'armature urbaine de la commune.
- Anticipation des obligations et des besoins sociaux au titre de la loi SRU.

## Objectifs de production 2017-2022 (total de la commune nouvelle)

### Logements neufs

- moyenne annuelle : 38
- total 6 ans : 225

### Captation du parc existant

- logements vacants : 15
- résidences secondaires : 6

### Logements locatifs sociaux

- publics neufs en 6 ans : 50
- publics en acquisition-amélioration en 6 ans : 6
- dont T2 et T3 en 6 ans : 36
- logements locatifs privés conventionnés : 6

### Opérations de renouvellement urbain

- Enjeux de réhabilitation du parc privé (route de Bergerac, de Saint Georges, copropriété des Cebrades).

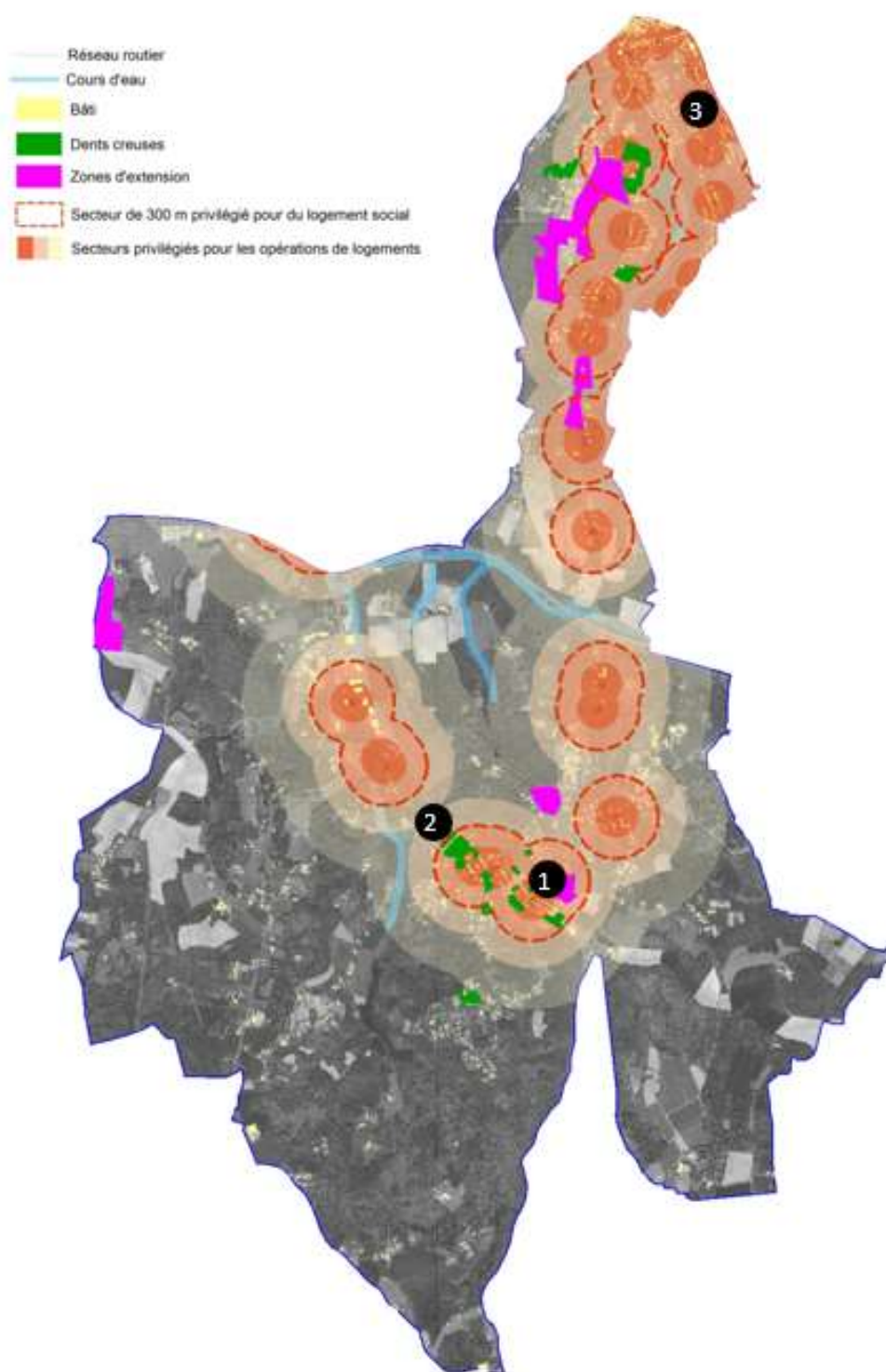
## Action(s) du PLH spécifiquement territorialisées sur la commune

### Action du PLH

- ➡ Action n°1 : Soutenir la rénovation de l'habitat privé.
- ➡ Action n°3 : Accompagner les bailleurs sociaux au service de la politique communautaire
- ➡ Actions n°5 : Redynamiser l'accès à la propriété dans un objectif social et urbain.
- ➡ Action n°10 : Décloisonner les approches pour une politique du logement durable.

### Implication pour la commune

- ➡ Participer à l'étude sur la vacance.
- ➡ Diffuser l'information aux porteurs de projets et subvention des travaux engagés dans l'OPAH.
- ➡ Participer au repérage des cas dans le cadre du Pôle Départemental de Lutte contre l'habitat indigne
- ➡ Participer au montage financier des opérations HLM.
- ➡ Communiquer sur le dispositif de soutien de l'agglomération.
- ➡ Faciliter le repérage de foncier pour des opérations de logements.



N° opération	Nbre logements envisagés	Dont locatifs sociaux	Echéance	Maitrise foncière actuelle	Commentaires
1	4	4	< 6 ans		Dordogne Habitat
2	15	15	< 6 ans		Mésolia
3	100	25	< 6 ans		ZAC Prompsault
<b>Total</b>	<b>119</b>	<b>44</b>			