



DEMANDE D'EXEMPTION DE BASSILLAC ET AUBEROCHE

Sommaire :

I / Contexte réglementaire :	p.2
II/ Les conditions à remplir pour demander l'exemption	p.2
III/ Présentation de Bassillac et Auberoche : commune nouvelle issue de la fusion de six communes à forte dominante rurale	p.4
IV/ Bassillac et Auberoche est située hors de l'unité urbaine de Périgueux	p.11
V/ Bassillac et Auberoche n'est pas reliée aux bassins d'activités et d'emploi par les transports en communs	p.14
VI/ Une croissance démographique négative et inférieure à celle de l'agglomération	p.20
VII/ Un faible indice de concentration d'emploi	p.20
VIII/ Un risque majeur de déséquilibre du territoire en matière d'aménagement et d'habitat	p.21
IX/ Conclusion	p.23

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^{er} 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 BASSILLAC ET AUBEROCHE : COMMUNE ISSUE DE LA FUSION DE 6 COMMUNES A FORTE DOMINANTE RURALE

La commune nouvelle de Bassillac et Auberoche est issue de la fusion de 6 communes en 2017. Elle compte 4 364 habitants (source : Insee 2023 hors population comptée à part) pour une superficie de 103,26 km carré soit **une densité de 42 habitants par kilomètres carré, contre 105 pour l'agglomération** (Insee 2019 mis à jour 2022)

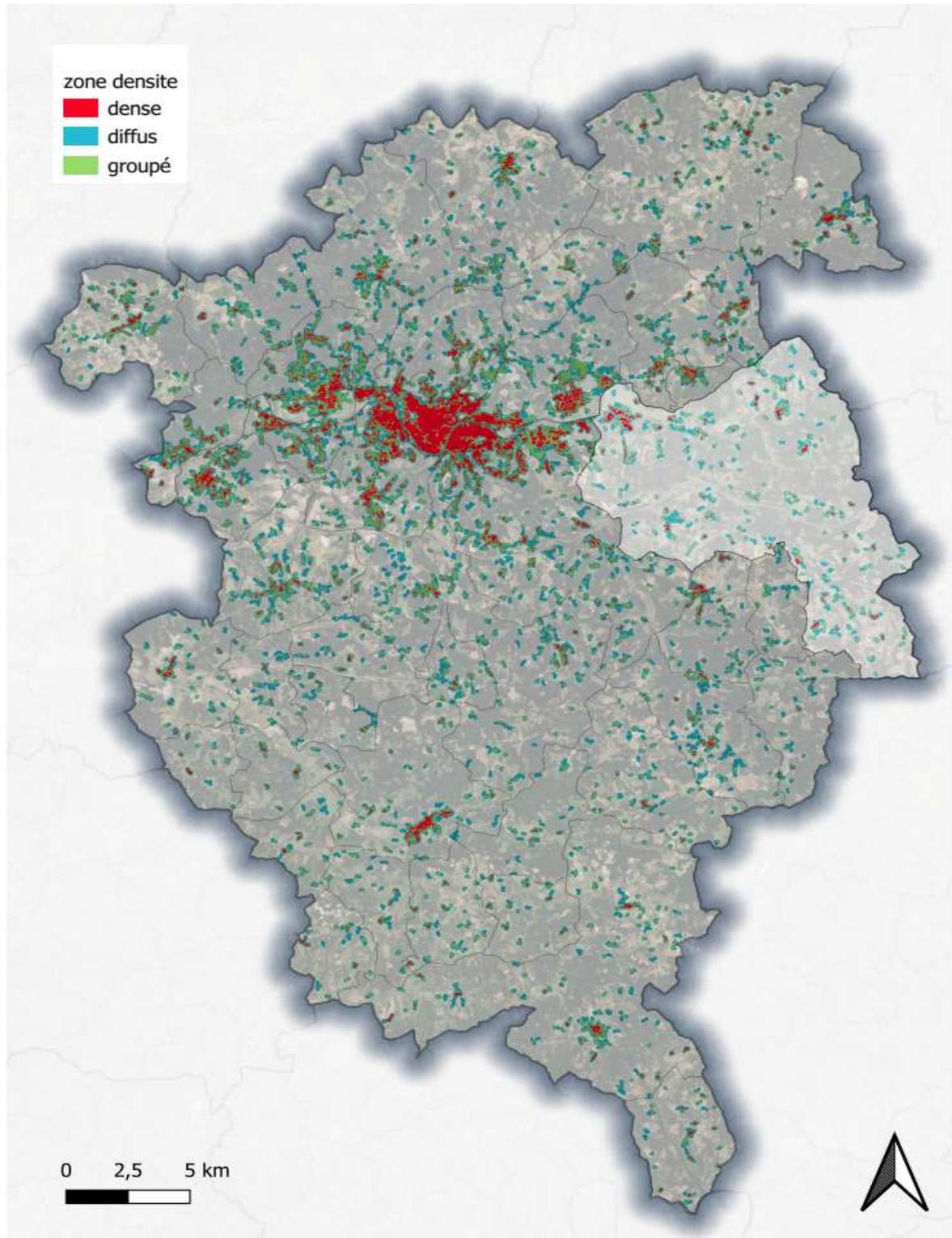
Communes déléguées	Nombre d'habitants	Superficie (en km ²)	Densité (hab/km ²)
Bassillac	1863	18,73	99
Eyliac	719	22,74	32
Saint Antoine d'Auberoche	137	7,87	17
Le Change	627	16,22	39
Milhac d'Auberoche	552	17,5	32
Blis et Born	466	20,2	23

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



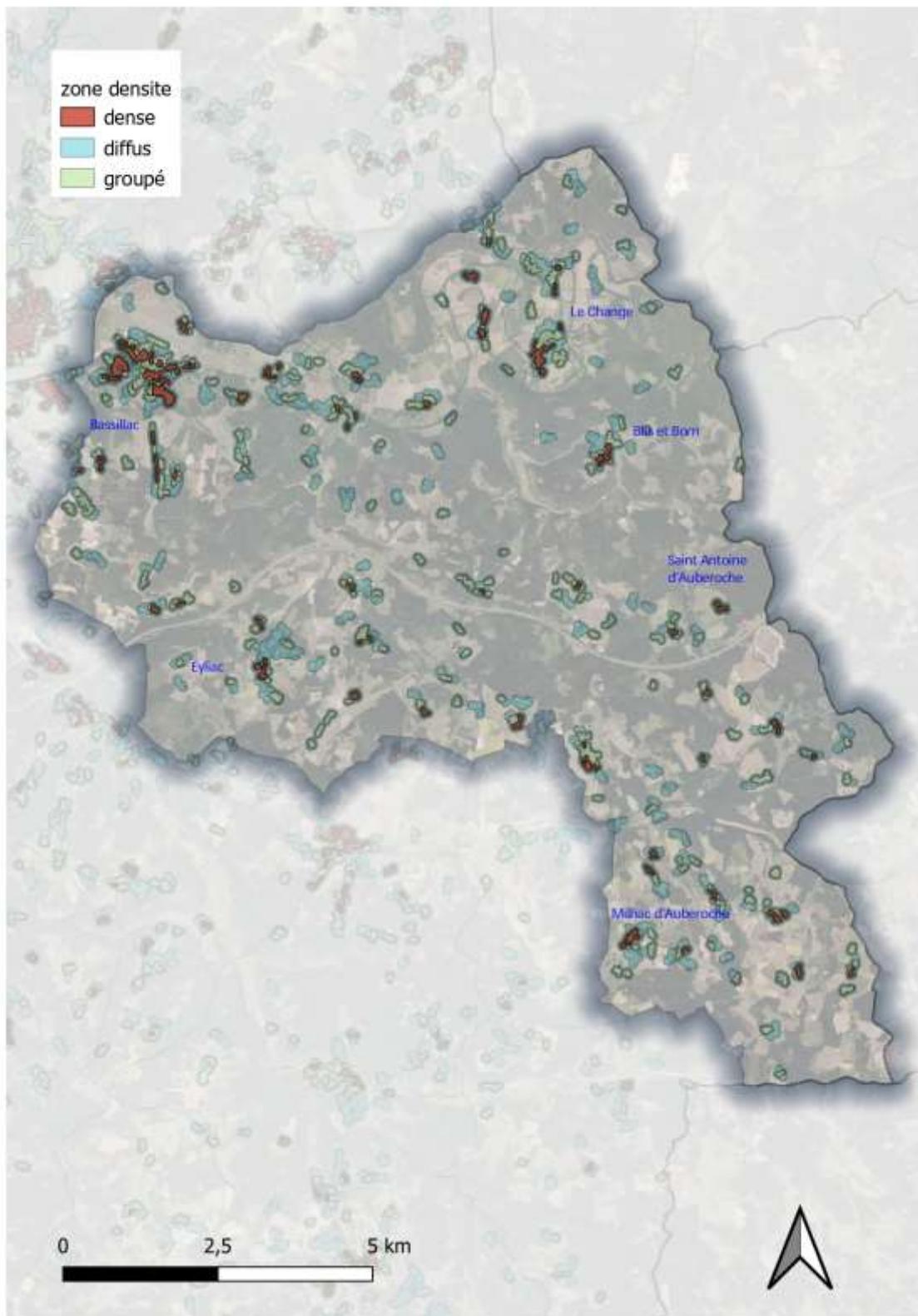
Situation géographique de la commune de Bassillac et Auberoche

sur le territoire du Grand Périgueux



Source : service mission connaissance des territoires – DDT

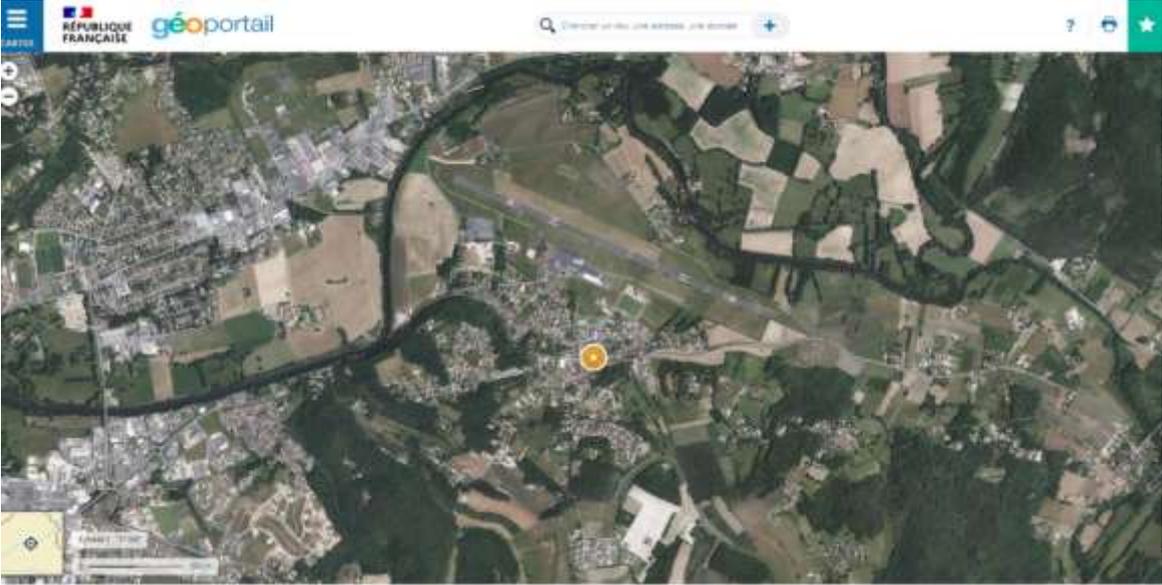
Densité et consommation foncière du territoire de Bassillac et Auberoche



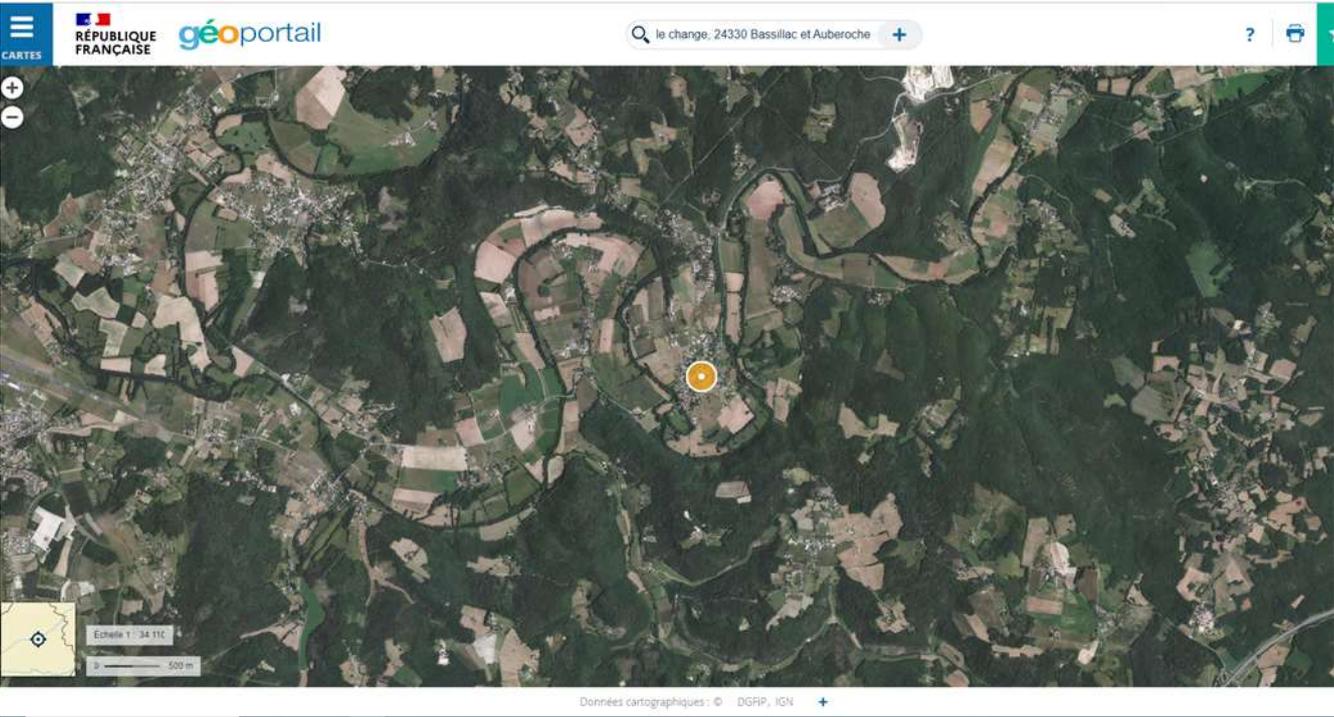
Source : service mission connaissance des territoires - DDT

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

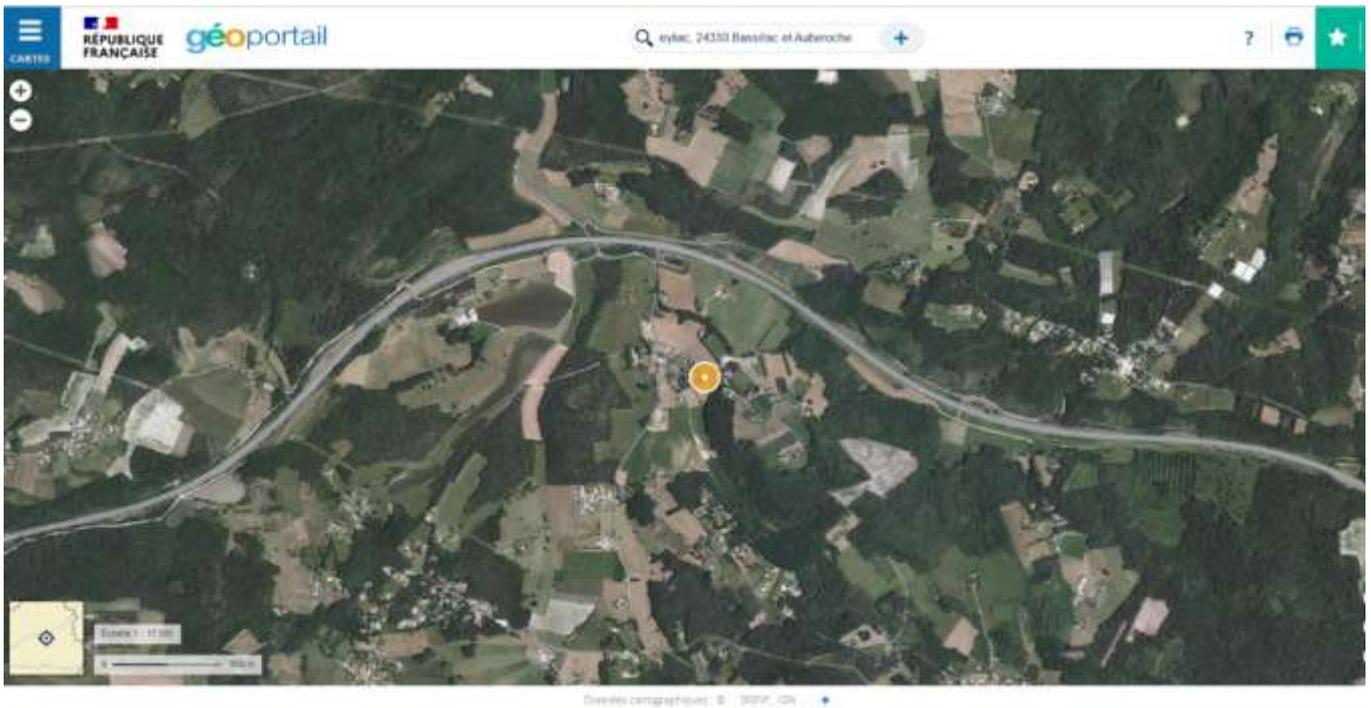
Bourg de Bassillac :



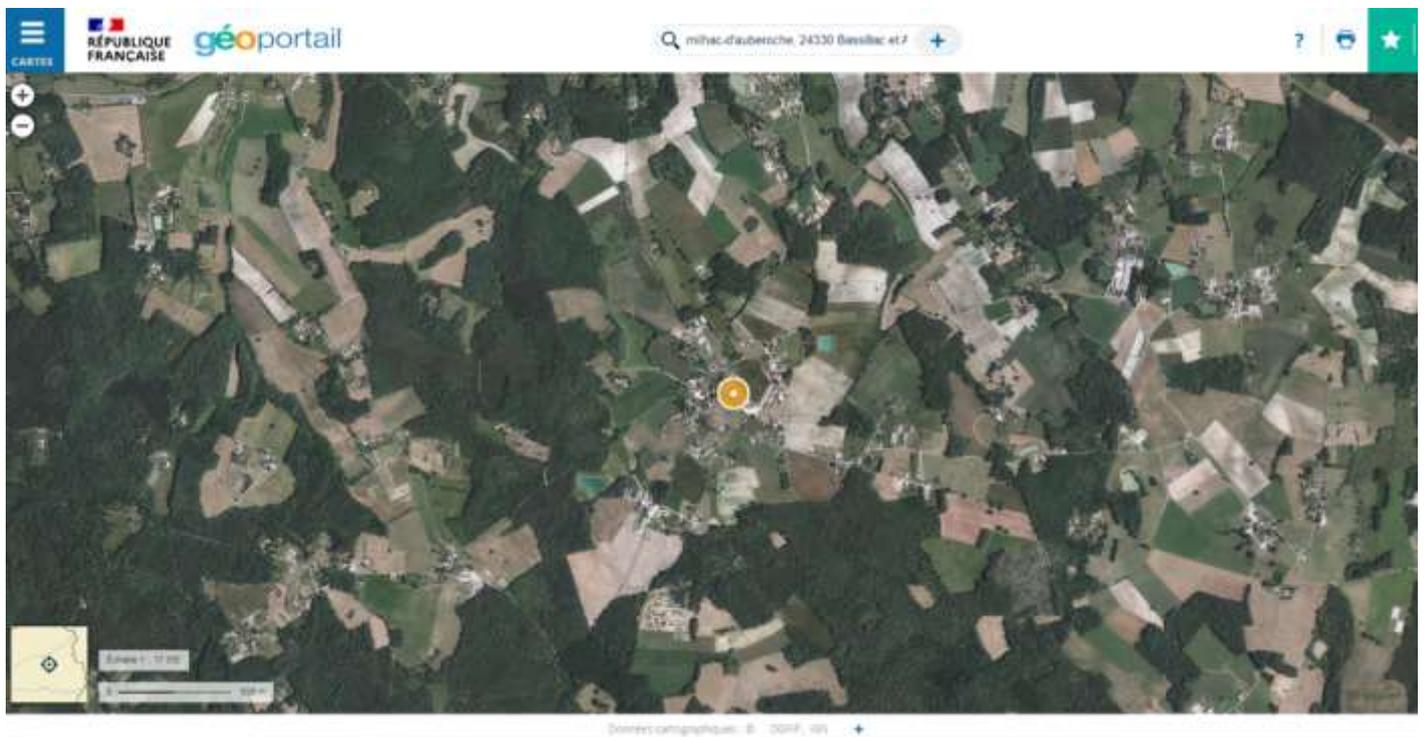
Bourg du Change :



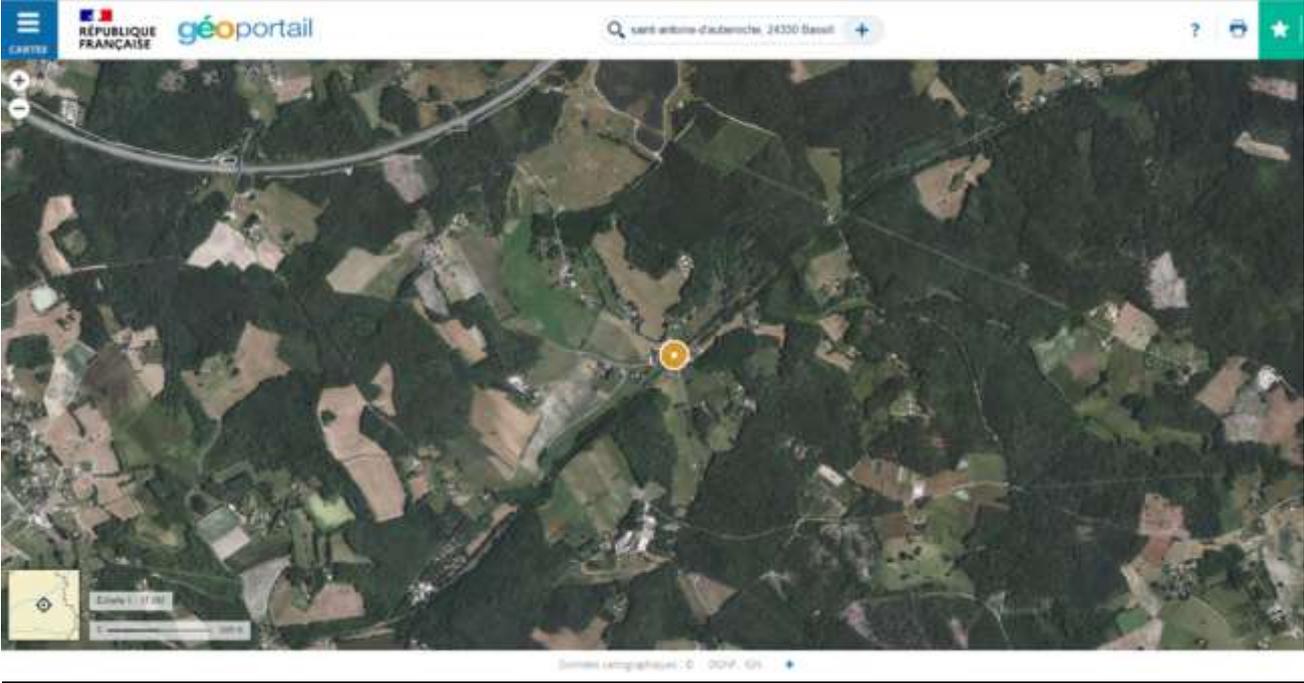
Bourg d'Eyliac :



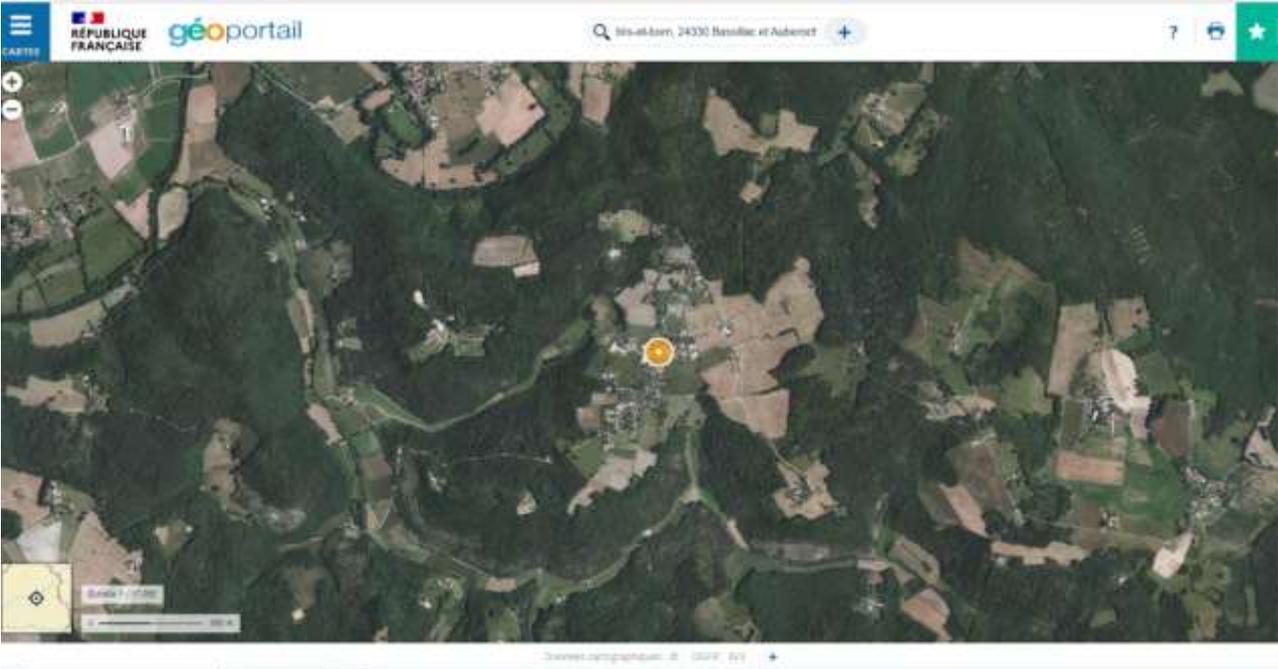
Bourg de Milhac d'Auberoche :



Bourg de Saint Antoine d'Auberoche :



Bourg de Blis et Born :



Bassillac et Auberoche est, de fait , 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](#) . A sa création, en 2017, elle est la deuxième commune la plus étendue du département. Depuis 2019, elle est en troisième position (derrière Mareuil en Périgord et Brantôme en Périgord). Pour mémoire, le département de la Dordogne est également le 3ème département le plus grand de France métropolitaine après la Gironde et Les Landes.

De haut en bas, et de gauche à droite :

- *Le bourg de Bassillac*
- *Le bourg de Blis-et-Born*
- *Le bourg du Change*
- *Le bourg d'Eyliac*
- *Le village de Milhac-d'Auberoche*
- *Le bourg de Saint-Antoine-d'Auberoche.*



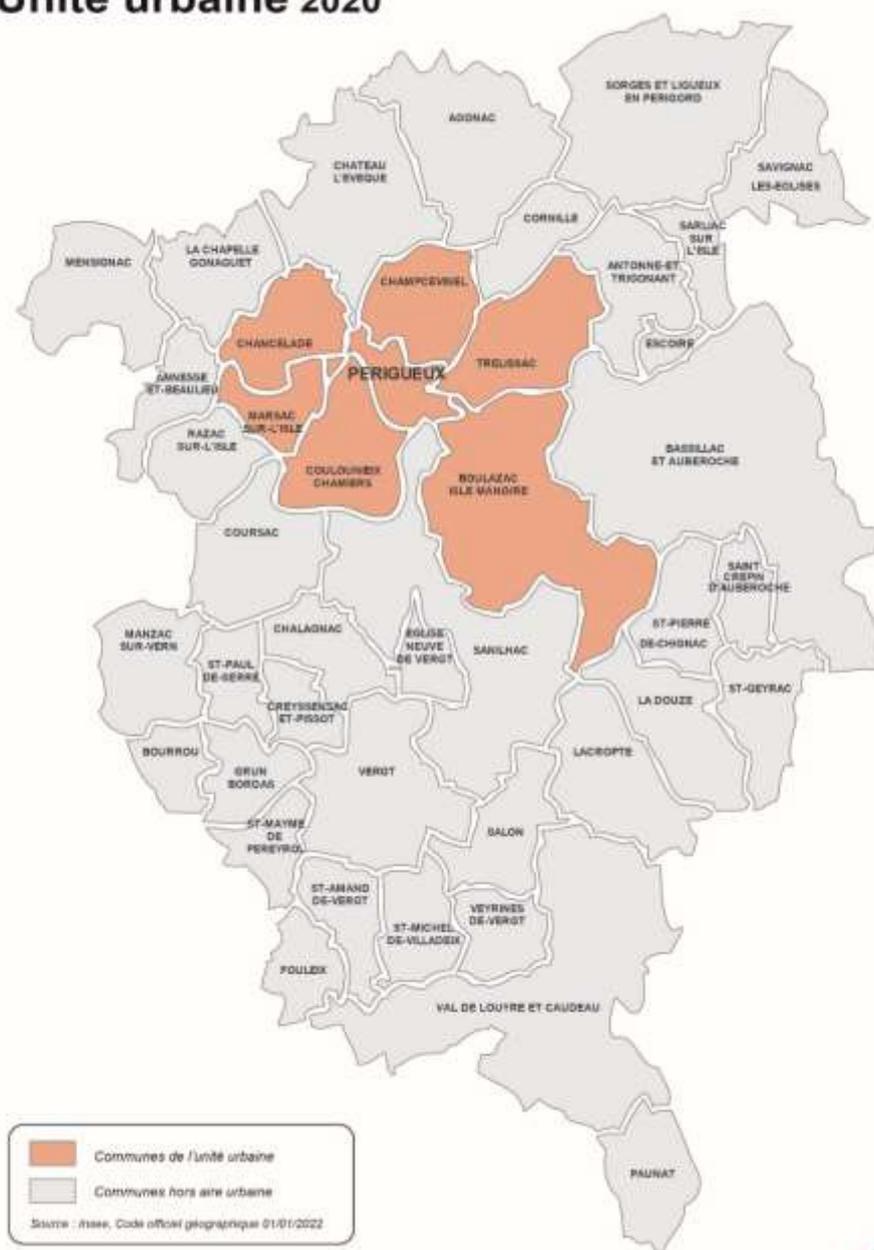
Enfin, le Grand Périgueux est **en zone détendue en matière de besoin en logement**. Le positionnement géographique de Bassillac-et-Auberoche **en dehors de la zone centrale de Périgueux et de sa première couronne montre la faible attractivité de ce territoire** et l'aspect peu réaliste d'une obligation de production de 20 % de LLS.

IV/ LA COMMUNE NOUVELLE DE BASSILLAC ET AUBEROCHE EST SITUÉE HORS DE L'UNITÉ URBAINE DE PÉRIGUEUX

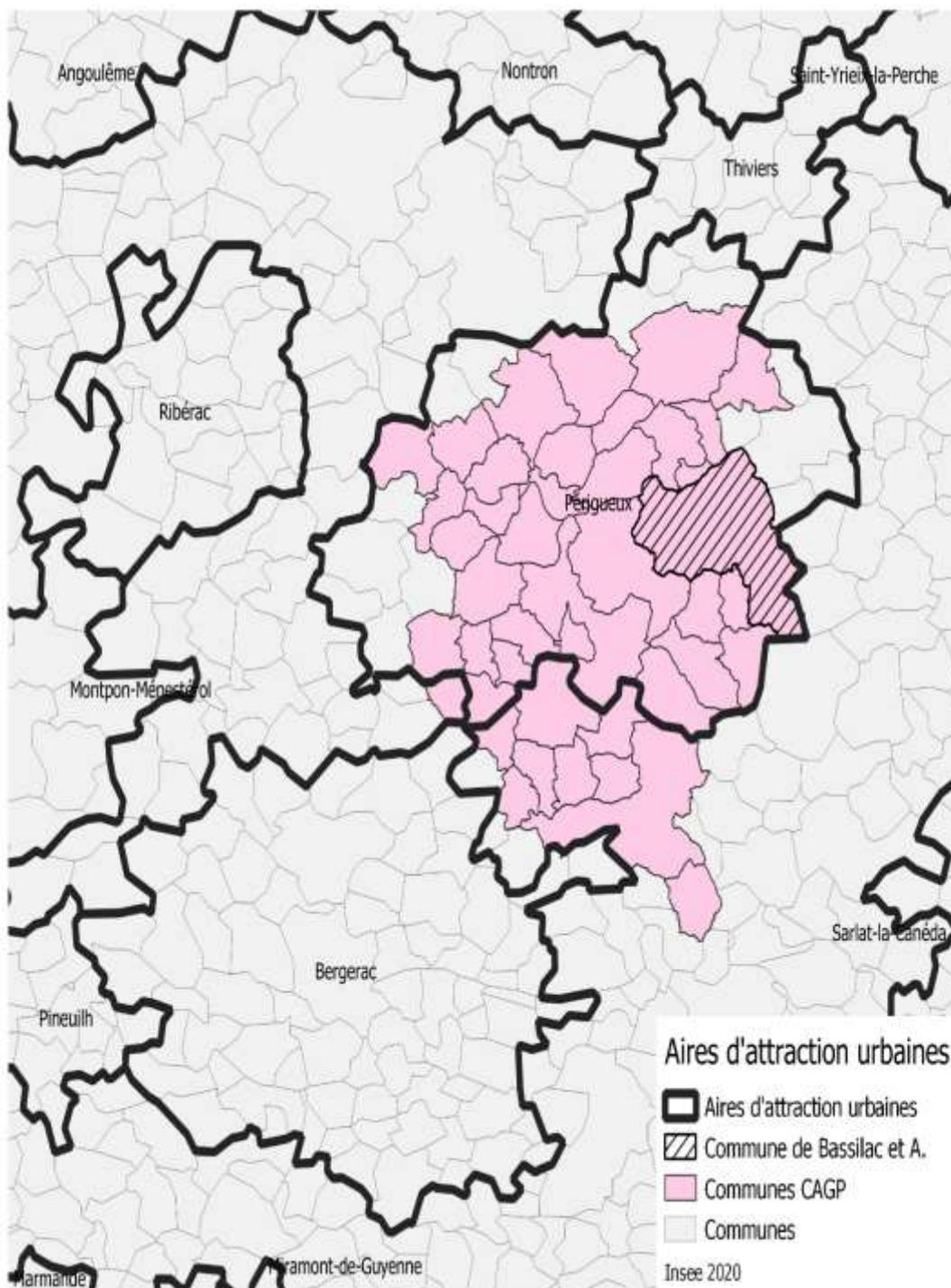
Selon L'INSEE, l'unité urbaine est une commune ou un ensemble de communes qui comporte sur son territoire une zone bâtie d'au moins 2 000 habitants où aucune habitation n'est séparée de la plus proche de plus de 200 mètres.

L'Insee ne considère pas Bassillac et Auberoche comme faisant partie de l'unité urbaine de l'agglomération du Grand Périgueux mais comme commune rurale du département de la Dordogne (source INSEE : Base des unités urbaines 2020 -juillet 2022).

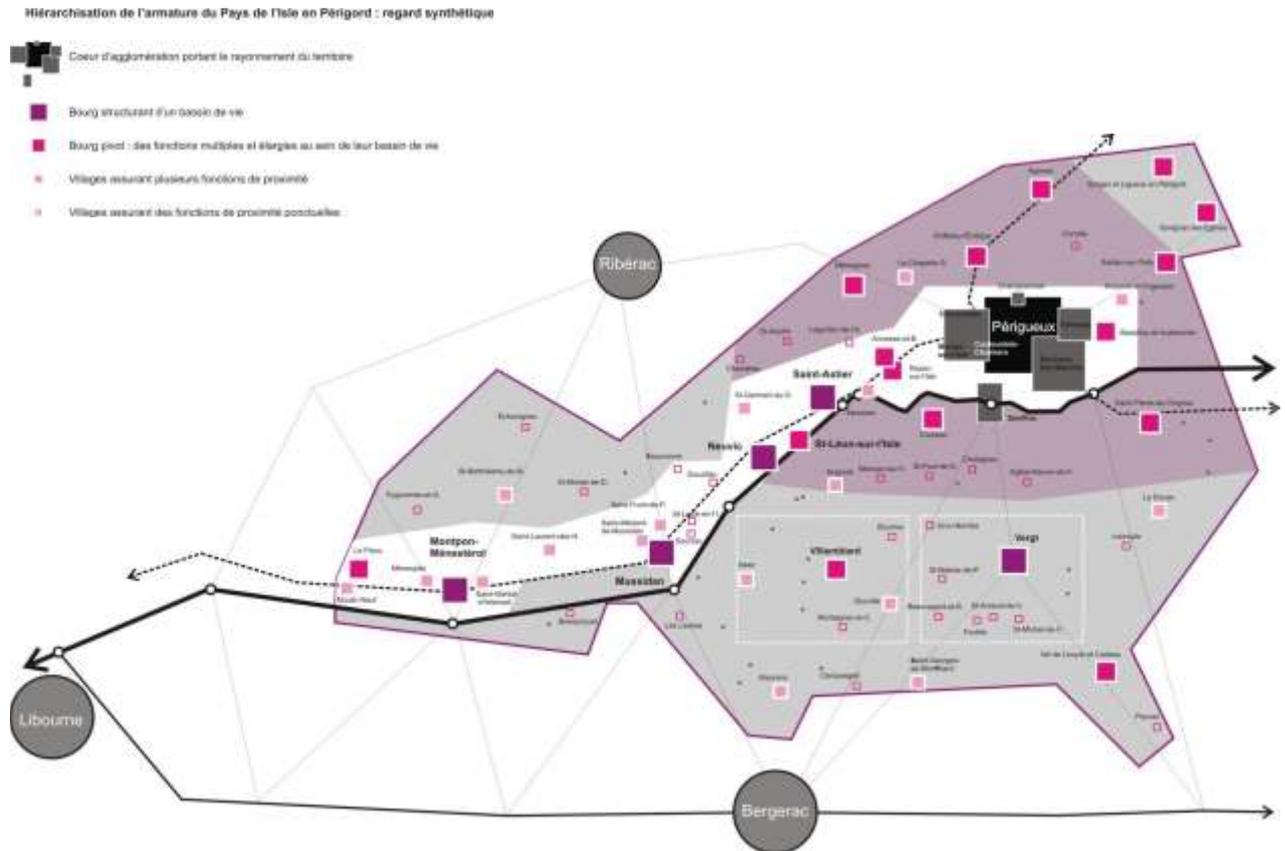
Communauté d'agglomération du Grand Périgueux Unité urbaine 2020



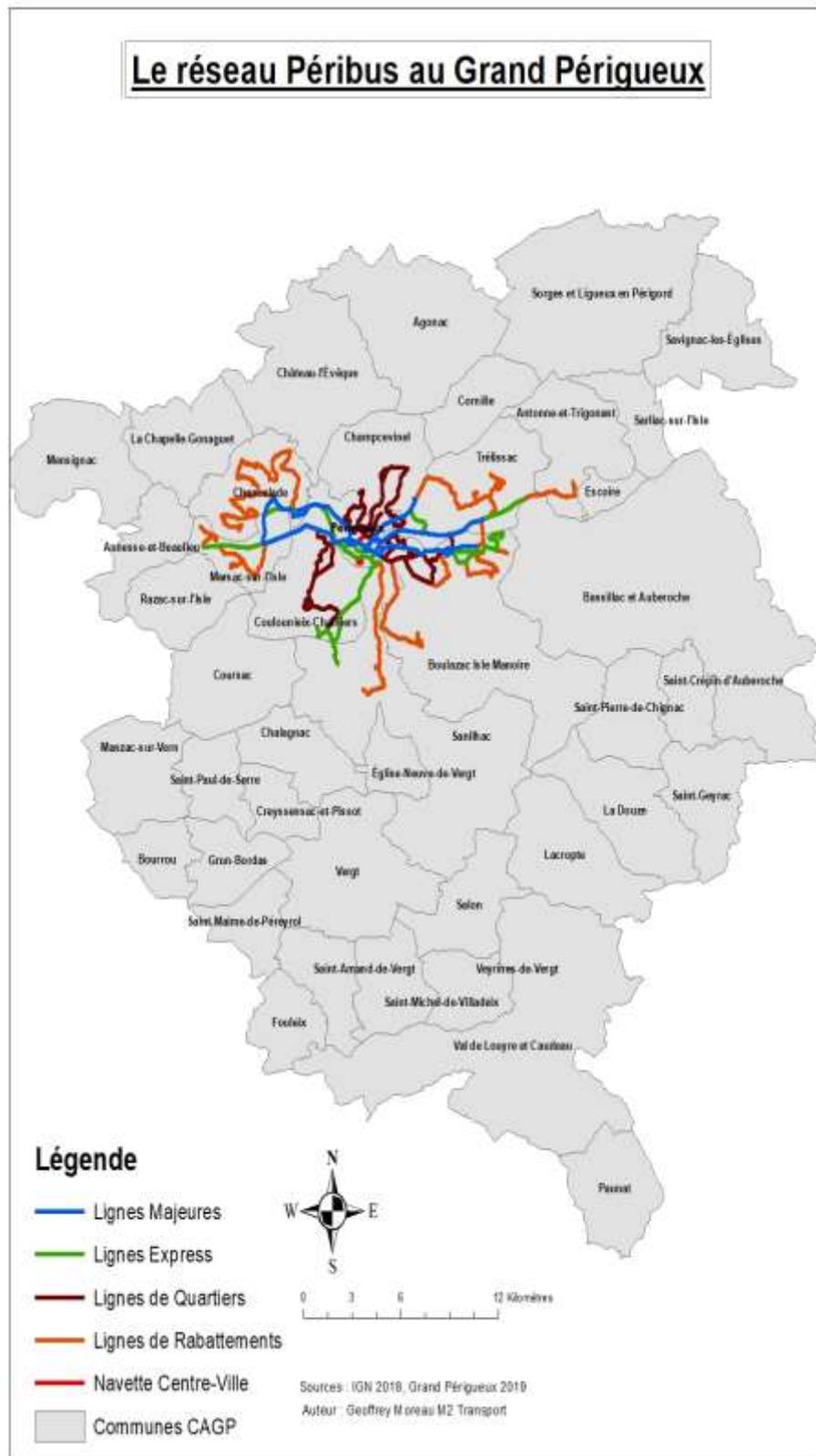
Malgré ce caractère très rural de la commune de Bassillac et Auberoche et **le fait qu'elle ne fasse pas partie de l'aire urbaine**, l'Insee considère que Bassillac et Auberoche fait partie de l'aire d'attraction de Périgueux (Insee 2022) : elle est en effet classée comme commune de la couronne d'une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

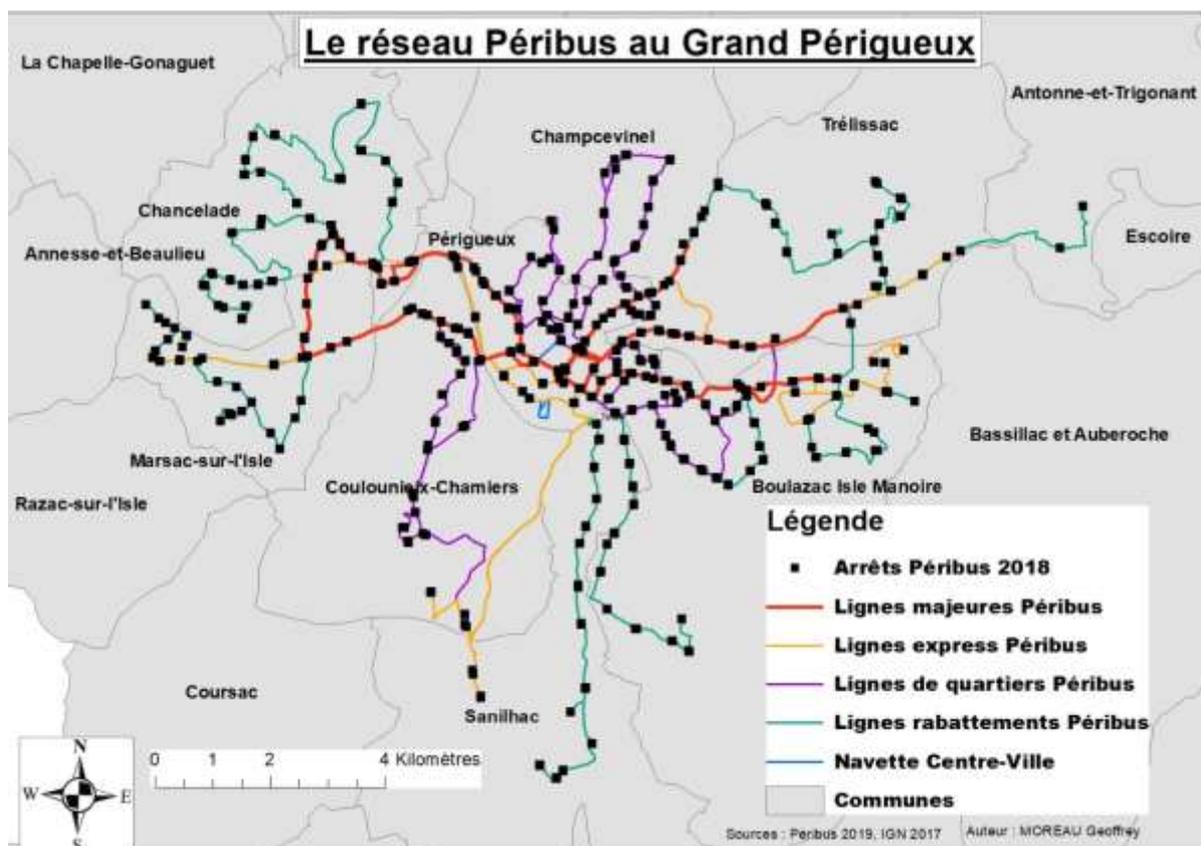


Enfin, au regard du SCOT approuvé en décembre 2022, la commune de **Bassillac et Auberoche** est située hors du cœur d'agglomération. La commune est catégorisée comme « **bourg pivot** ». du fait de sa fusion de 6 communes.



V/ LA COMMUNE NOUVELLE DE BASSILLAC ET AUBEROCHE N'EST PAS 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 Bassillac et Auberoche n'est absolument pas desservie par les transports publics urbains.**

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

Il est à noter des situations très hétérogènes en fonction du lieu de résidence sur le territoire étendu de cette commune. On peut souligner de faibles kilométrages de la commune de Bassillac (bourg pivot) vers la ville centre (moins de 20 kilomètres) pour un temps de trajet bien de 44 à 70 minutes par jour, pour la même destination, un habitant d'Eyliac s'infligera un aller-retour de près de 54 kilomètres pour un temps de trajet à peu près similaire (de 56 à 70 minutes).

Les temps de trajet sont les temps médians aux heures de pointe (matin et soir), de la même façon, la distance indiquée représente un kilométrage moyen.

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

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

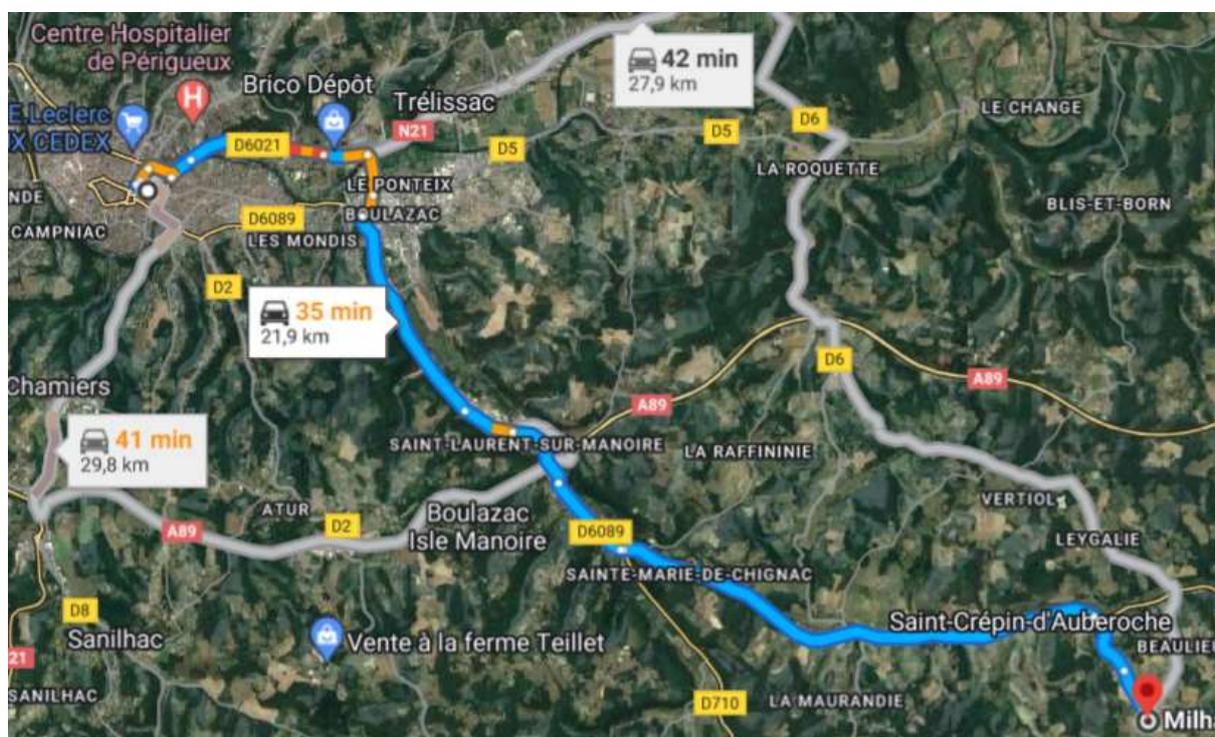
Le caractère rural de ces communes est également souligné par la part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail :



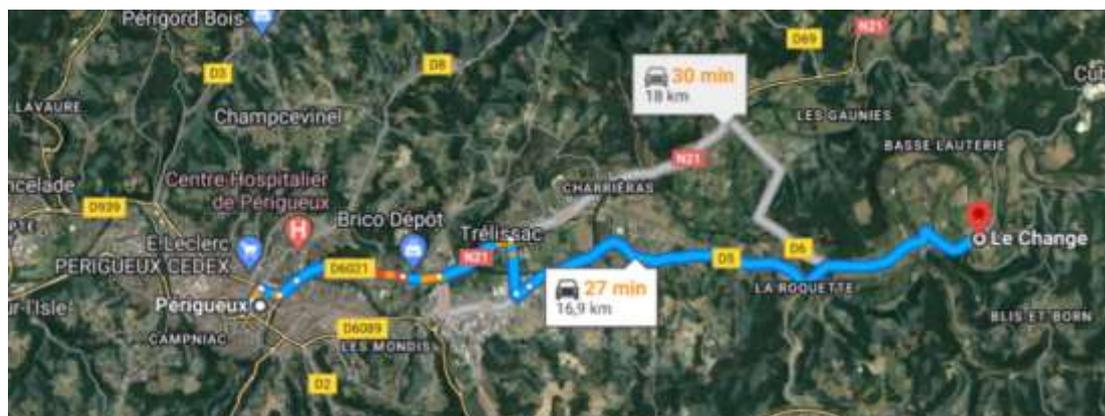
Les temps de transports pour relier périgueux, principale ville de l'agglomération, sont estimés **entre 20 et 35 minutes en voiture sans trafic dense**. Le temps de trajet aller-retour est donc **de 40 à 50 minutes hors « heures de pointes »**.

Comme les montre les cartes ci-dessous. Cela dépend fortement du lieu de départ (Bassillac et Auberoche étant issue de la fusion de 6 communes, plusieurs bourgs peuvent être le point de départ) mais surtout **des « heures de pointes » le matin et le soir qui peuvent amener à doubler le temps de trajet**

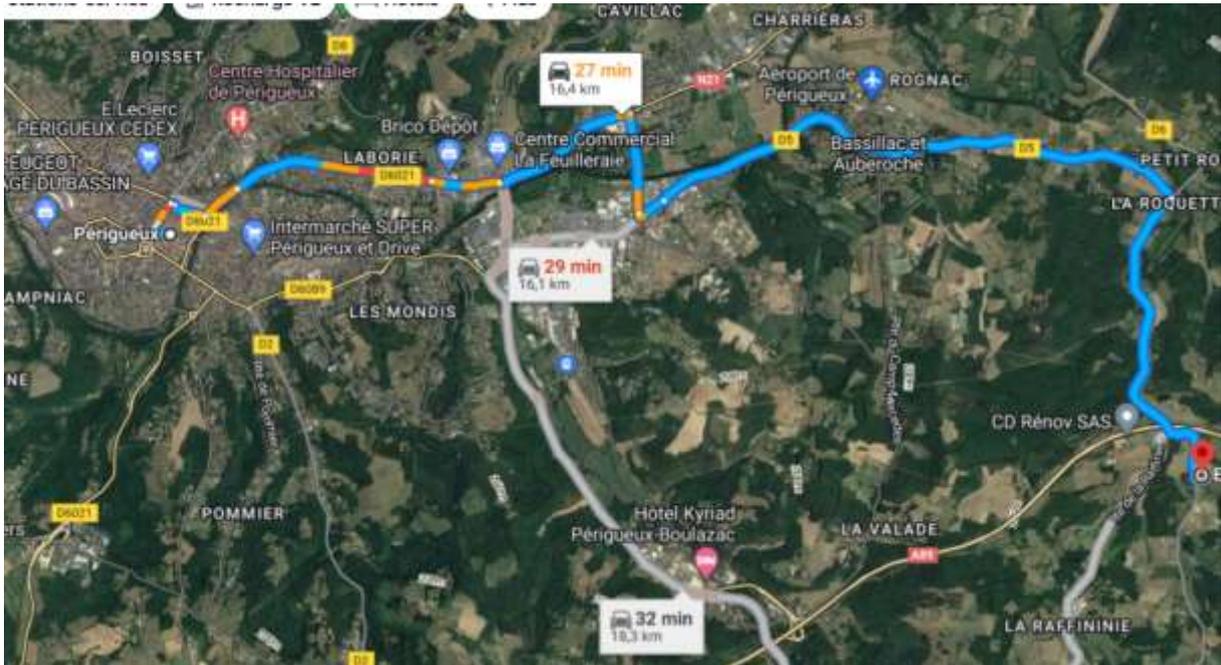
Temps de trajet entre le bourg de Milhac d'Auberoche et Périgueux (hors heures de pointe) :



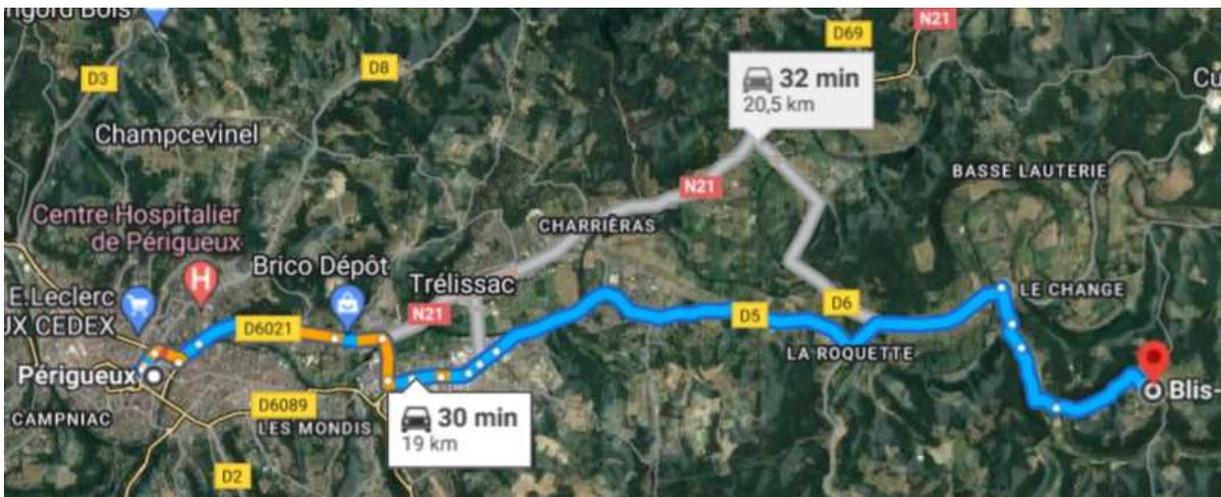
Temps de trajet entre le bourg du Change et Périgueux (hors heures de pointe) :



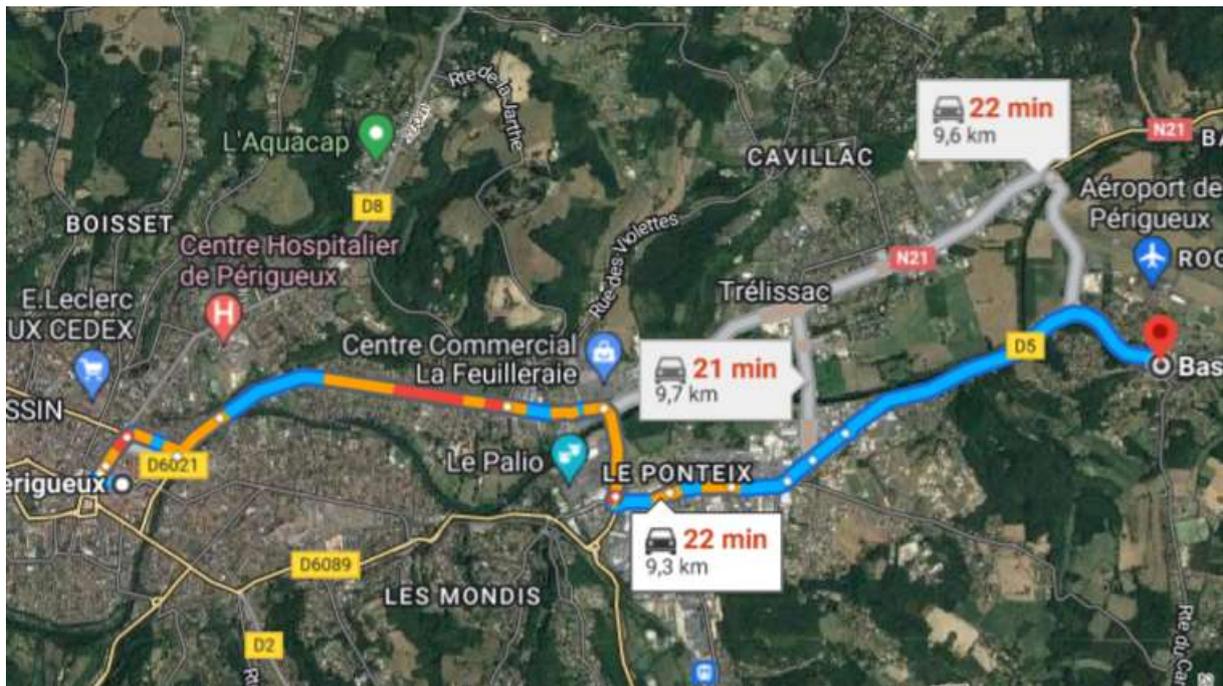
Temps de trajet du Bourg d'Eyliac à Périgueux (hors heures de pointe) :



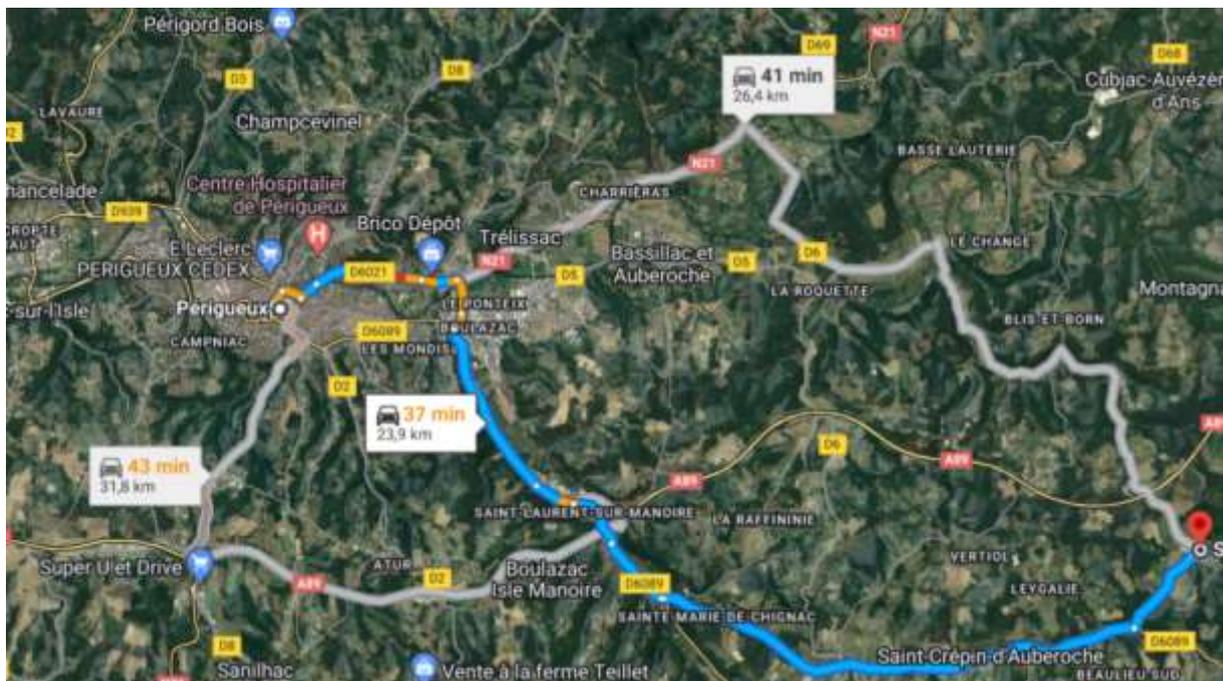
Temps de trajet entre le bourg de Blis et Born et Périgueux (hors heures de pointe) :



Temps de trajet entre le bourg de Bassillac et Périgueux (hors heures de pointe) :



Temps de trajet entre le bourg de Saint Antoine d'Auberoche et Périgueux (hors heures 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.)*	Distance de déplacement moyenne par personne par jour (km)*	Nombre de déplacements moyen par personne par jour**
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 Bassillac et Auberoche **sont bien supérieurs à la moyenne nationale**

VI/ UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE NEGATIVE ET INFERIEURE A CELLE DE L'AGGLOMERATION

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

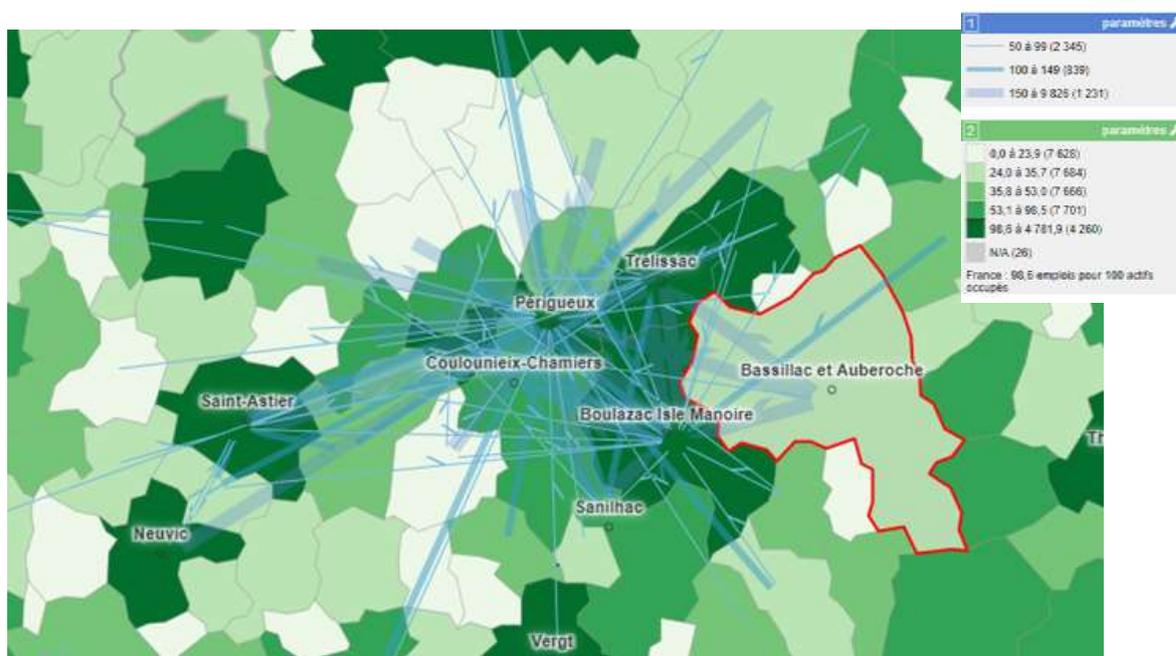
Alors que **la croissance démographique est positive sur l'agglomération, la commune de Bassillac et Auberoche perd elle des habitants entre 2018 et 2023** : cela tend à démontrer la **dépréciation d'attractivité de la commune**

VII/ UN FAIBLE INDICE DE CONCENTRATION D'EMPLOI

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

L'indice de concentration d'emploi est faible sur la commune de Bassillac et Auberoche . Il est près de 4 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 2 033 résidences principales au 1^{er} janvier 2023, Bassillac et Auberoche devrait avoir, au regard des obligations SRU à 20 %, **407 logements sociaux, soit 16 fois plus que la demande de logement social sur la commune** ou, formulé autrement, **17 logements sociaux pour 1 ménage demandeur.**

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

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

Par ailleurs, le taux de tension moyen de 4,42 est non significatif puisque calculé sur un écart type en 2019 avec 7 demandes pour 1 attribution.

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

Compte-tenu de ces éléments, la commune s'est engagé, via le programme local de l'habitat durable (PLH) du Grand Périgueux adopté fin 2017, à construire 55 logements sociaux, dont 43 logements locatifs sociaux, montrant ainsi sa volonté de participer à la mixité sociale sur le territoire.

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 1^{er} janvier 2022 recense 39 logements locatifs sociaux.

Des discussions sont en cours avec deux structures sur la commune de Bassillac et Auberoche (EHPAD et Foyer pour personnes handicapées) pour qu'elles puissent conventionner leurs logements et ainsi produire un équivalent logements **de 86 logements sociaux supplémentaires**. Les conventions APL sont en cours de rédaction : dès qu'elles seront

signées, il sera notifié **125 LLS**, allant au **-delà des préconisations du PLH et s'inscrivant bien dans une dynamique volontariste en matière de logement social, dans l'esprit de la loi SRU.**

De plus, preuve effective des engagements de la commune en matière de production de logements sociaux, une opération portée par Périgord Habitat est actuellement en cours de construction sur la commune, **avec 24 logements sociaux qui devraient être livrés en 2023** (Fon d'Uzerche – commune déléguée de Bassillac). **Ainsi, la totalité des demandes 2019 et 2021, soit 18 demandes, seraient couvertes avec cette seule opération.** Pour favoriser l'émergence de cette opération, la commune a rétrocédé le foncier nécessaire pour une valeur symbolique au bailleur social.

IX/ CONCLUSION

Tous les éléments développés ci-avant montrent l'incohérence de l'application d'un objectif de 20 % sur la commune de Bassillac et Auberoche. 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 Bassillac et Auberoche.

ANNEXE 1



FICHE COMMUNALE

BASSILLAC ET AUBEROCHE

Bassillac-et-Auberoche (Bassillac) - diagnostic

Population et emplois

Population municipale 2012 :	1791
Poids démographique dans la CAGP :	1,7%
Variation de population 2007-2012 :	1,6%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	24 827 €
Ecart à la moyenne départementale :	+18%
Nombre d'emplois 2012 :	344
Indicateur de concentration de l'emploi :	45
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	23
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	-4,7



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	816
dont résidences principales :	731
dont communaux conventionnés :	0
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	53 (7%)
- projets financés 2007-2014 :	26
Rythme moyen annuel de logements commencés 2003-2012 :	13
Nombre de résidences secondaires :	37
Nombre de logements vacants (DGI) :	29
Nombre de logements en très mauvais état :	13
Commune soumise à la loi SRU (com. nouvelle)	Non
Déficit au 1/1/2016 (ou anticipation du déficit)	(242)
Territoire politique de la Ville	Non

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme :	PLU
Date :	2004
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	65
Principales dents creuses :	27
Zones AU disponibles :	38
- dont localisées en centralité :	5,9
Potentiel de logements à construire :	573
Potentiel de renouvellement urbain :	-
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	2 035 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : Ligne Péribus n°B2, ligne régulière du Conseil Départemental, TAD et Handibus.

Autres : 5 commerces et services, 9 services de santé, équipements médico-sociaux, 1 crèche, 1 école maternelle et élémentaire.

Habitat spécifique : 1 EHPAD.

Projets : Pas de projet identifié à ce jour.

Aménagement et projets urbains

- Le devenir de l'aéroport en question.

Bassillac-et-Auberoche (Bassillac) - stratégie

Sectorisation PLH : « possible commune SRU »

Principaux enjeux

- Enjeu lié au maintien des effectifs scolaires par le renouvellement de la population.
- Actualisation réglementaire du document d'urbanisme.
- Phasage des zones AU et préservation de la compacité de l'armature urbaine de la commune.
- Questionnement sur le devenir de l'aéroport de Périgueux à long terme et sur d'éventuels projets routiers.
- 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 : 34
- total 6 ans : 204

Captation du parc existant

- logements vacants : 22
- résidences secondaires : 14

Logements locatifs sociaux

- publics neufs en 6 ans : 39
- publics en acquisition-amélioration en 6 ans : 4
- dont T2 et T3 en 6 ans : 28
- logements locatifs privés conventionnés : 12

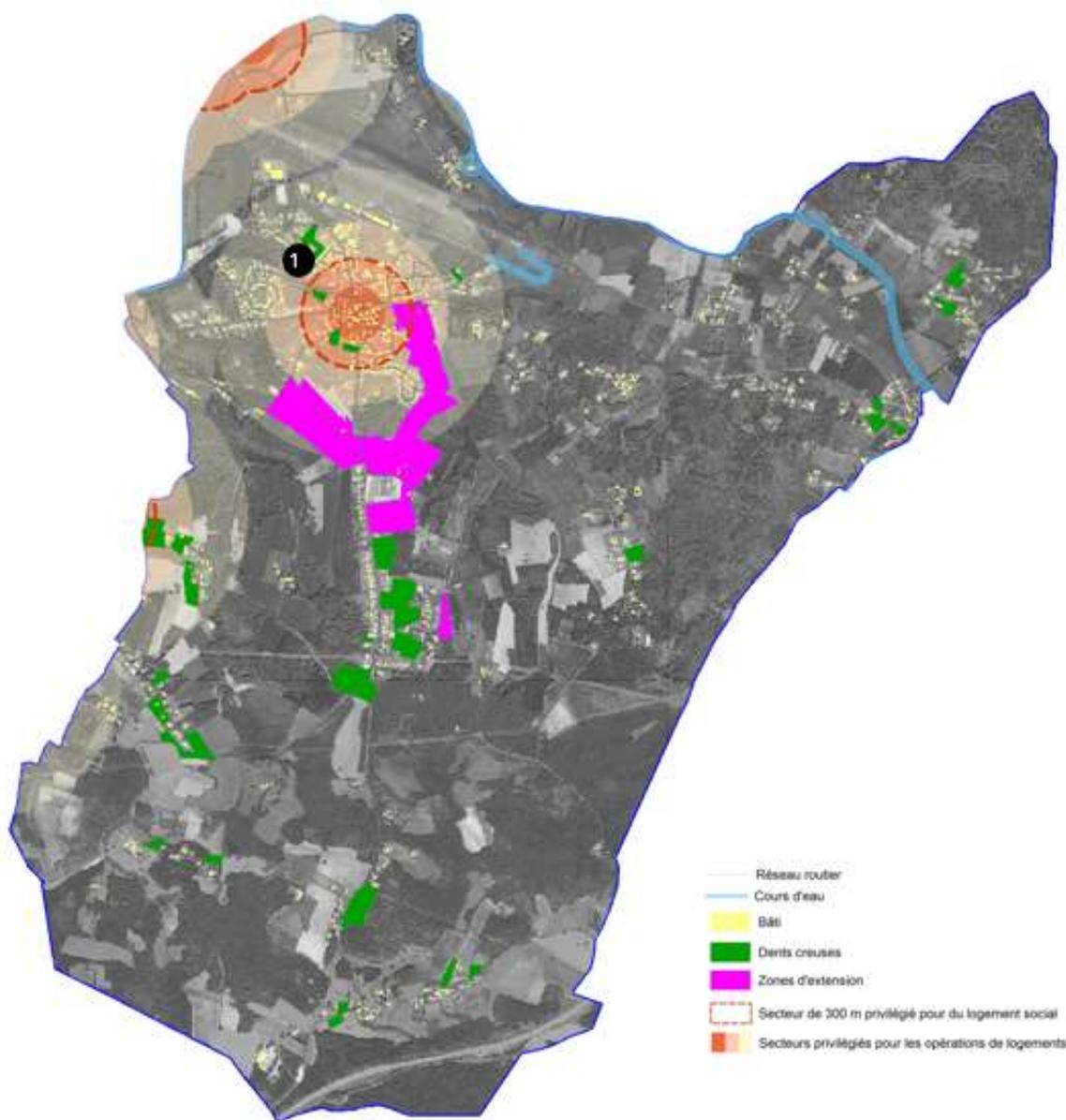
Opération de renouvellement urbain

- nc

Action(s) du PLH spécifiquement territorialisées sur la commune

Action du PLH	Implication pour la commune
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Action n°1 : Soutenir la rénovation de l'habitat privé. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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.
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Action n°3 : Accompagner les bailleurs sociaux au service de la politique communautaire 	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Actions n°5 : Redynamiser l'accession à la propriété dans un objectif social et urbain. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Communiquer sur le dispositif de soutien de l'agglomération.
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Action n°10 : Décloisonner les approches pour une politique du logement durable. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Faciliter le repérage de foncier pour des opérations de logements.

▲ Bassillac-et-Auberoche (Bassillac) - stratégie



N° opération	Nbre logements envisagés	Dont locatifs sociaux	Echéance	Maitrise foncière actuelle	Commentaires
1	10	10	< 3 ans		
Total (PLH)	10	10			

Bassillac-et-Auberoche (Blis-et-Born) - diagnostic

Population et emplois

Population municipale 2012 :	444
Poids démographique dans la CAGP :	0,4%
Variation de population 2007-2012 :	10,9%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	21 987 €
Ecart à la moyenne départementale :	+5%
Nombre d'emplois 2012 :	47
Indicateur de concentration de l'emploi :	26
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	9
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	-5,4



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	235
dont résidences principales :	198
dont communaux conventionnés :	4
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	0 (2%)
- projets financés 2003-2014 :	1
Rythme moyen annuel de logements commencés 2003-2012 :	6
Nombre de résidences secondaires :	21
Nombre de logements vacants (DGI) :	10
Nombre de logements en très mauvais état :	3
Commune soumise à la loi SRU (com. nouvelle)	Non
Déficit au 1/1/2016 (ou anticipation du déficit)	(242)
Territoire politique de la Ville	Non

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme :	CC
Date :	2005
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	18
Principales dents creuses :	18
Zones AU disponibles :	
- dont localisées en centralité :	
Potentiel de logements à construire :	180
Potentiel de renouvellement urbain : Une maison en centre bourg	
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	2 495 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : absence de desserte en transport en commun.
Autres : 3 commerces et services, 1 services de santé, 1 école maternelle et élémentaire.
Projets : mise aux normes de la cantine scolaire, amélioration de l'assainissement, centre technique municipal.

Aménagement et projets urbains

- Pas de projet identifié à ce jour.

Bassillac-et-Auberoche (Blis-et-Born) - stratégie

Sectorisation PLH : « possible commune SRU »

Principaux enjeux

- Faciliter les parcours résidentiels.
- Enjeu lié au maintien des effectifs scolaires par le renouvellement de la population.
- Intégration paysagère et environnementale des nouvelles constructions.
- Dépendance des habitants vis-à-vis de l'automobile.
- Actualisation réglementaire du document d'urbanisme.
- 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 : 34
- total 6 ans : 204

Captation du parc existant

- logements vacants : 22
- résidences secondaires : 14

Logements locatifs sociaux

- publics neufs en 6 ans : 39
- publics en acquisition-amélioration en 6 ans : 4
- dont T2 et T3 en 6 ans : 28
- logements locatifs privés conventionnés : 12

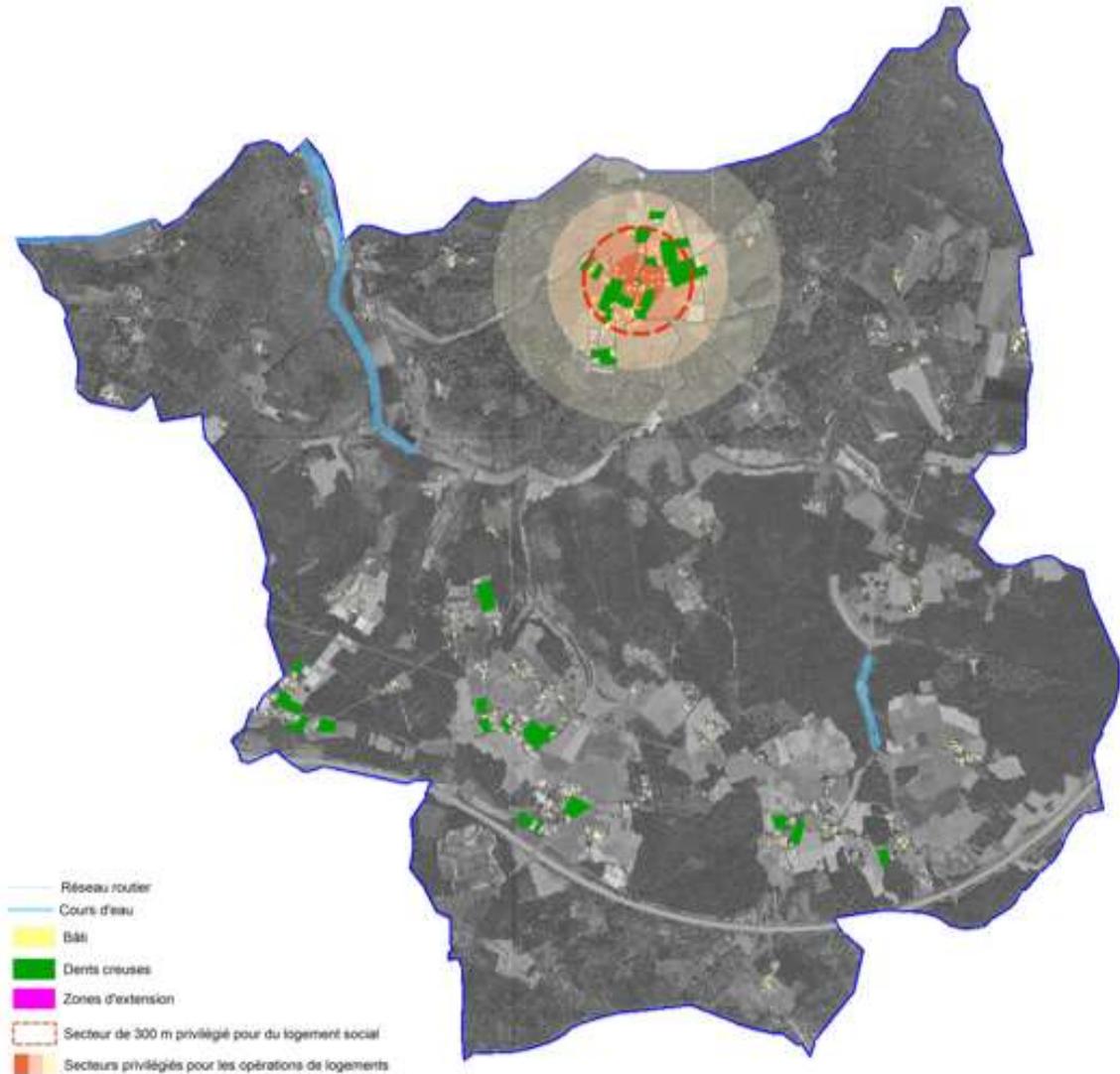
Opération de renouvellement urbain

- nc

Action(s) du PLH spécifiquement territorialisées sur la commune

Action du PLH	Implication pour la commune
<ul style="list-style-type: none"> ➡ Action n°1 : Soutenir la rénovation de l'habitat privé. 	<ul style="list-style-type: none"> ➡ 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.
<ul style="list-style-type: none"> ➡ Action n°3 : Accompagner les bailleurs sociaux au service de la politique communautaire 	
<ul style="list-style-type: none"> ➡ Actions n°5 : Redynamiser l'accès à la propriété dans un objectif social et urbain. 	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Communiquer sur le dispositif de soutien de l'agglomération.
<ul style="list-style-type: none"> ➡ Action n°10 : Décloisonner les approches pour une politique du logement durable. 	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Faciliter le repérage de foncier pour des opérations de logements.

Bassillac-et-Auberoche (Blis-et-Born) - stratégie



N° opération	Nbre logements envisagés	Dont locatifs sociaux	Echéance	Maitrise foncière actuelle	Commentaires
					<ul style="list-style-type: none"> • Pas d'opération identifiée à ce jour. • Enjeux pour la commune : <ul style="list-style-type: none"> • adapter son PLU pour définir des zones de développement urbain en cohérence avec les objectifs de développement du PLH et en priorisant les dents creuses et la proximité des facteurs de centralité, • développer du logement locatif social pour faciliter les parcours résidentiels.

Bassillac-et-Auberoche (Le Change) - diagnostic



Population et emplois

Population municipale 2012 :	605
Poids démographique dans la CAGP :	0,6%
Variation de population 2007-2012 :	2,3%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	21 532 €
Ecart à la moyenne départementale :	+3%
Nombre d'emplois 2012 :	74
Indicateur de concentration de l'emploi :	29
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	16
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	0,3



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	354
dont résidences principales :	273
dont communaux conventionnés :	1
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	0 (0,5%)
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	3
Nombre de résidences secondaires :	51
Nombre de logements vacants (DGI) :	17
Nombre de logements en très mauvais état :	14
Commune soumise à la loi SRU (com. nouvelle)	Non
Déficit au 1/1/2016 (ou anticipation du déficit)	(242)
Territoire politique de la Ville	Non

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme :	PLU
	patrimonial
Date :	2015
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	17
Principales dents creuses :	17
Zones AU disponibles :	
- dont localisées en centralité :	0
Potentiel de logements à construire :	172
Potentiel de renouvellement urbain :	-
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	2 374 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : Absence de desserte en transport en commun, Ligne régulière Conseil départemental.

Autres : 4 commerces et services, 1 services de santé, 1 école maternelle et élémentaire.

Projets : Aucun projet identifié à ce jour.

Aménagement et projets urbains

- Aucun projet identifié à ce jour.

Bassillac-et-Auberoche (Le Change) - stratégie

Sectorisation PLH : « possible commune SRU »

Principaux enjeux

- Maintien du développement démographique pour préserver les derniers commerces.
- Amélioration de l'habitat, notamment en très mauvais état.
- Résorption de la vacance.
- Rénovation des façades dans un objectif de cadre de vie et d'attractivité touristique.
- 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 : 34
- total 6 ans : 204

Captation du parc existant

- logements vacants : 22
- résidences secondaires : 14

Logements locatifs sociaux

- publics neufs en 6 ans : 39
- publics en acquisition-amélioration en 6 ans : 4
- dont T2 et T3 en 6 ans : 28
- logements locatifs privés conventionnés : 12

Opération de renouvellement urbain

- nc

Action(s) du PLH spécifiquement territorialisées sur la commune

Action du PLH	Implication pour la commune
<ul style="list-style-type: none"> ☞ Action n°1 : Soutenir la rénovation de l'habitat privé. 	<ul style="list-style-type: none"> ☞ 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.
<ul style="list-style-type: none"> ☞ Action n°3 : Accompagner les bailleurs sociaux au service de la politique communautaire 	
<ul style="list-style-type: none"> ☞ Actions n°5 : Redynamiser l'accès à la propriété dans un objectif social et urbain. 	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Communiquer sur le dispositif de soutien de l'agglomération.
<ul style="list-style-type: none"> ☞ Action n°10 : Décloisonner les approches pour une politique du logement durable. 	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Faciliter le repérage de foncier pour des opérations de logements.

Bassillac-et-Auberoche (Le Change) – stratégie

-  Réseau routier
-  Cours d'eau
-  Bâti
-  Dents creuses
-  Zones d'extension
-  Secteur de 300 m privilégié pour du logement social
-  Secteurs privilégiés pour les opérations de logements



N° opération	Nbre logements envisagés	Dont locatifs sociaux	Echéance	Maitrise foncière actuelle	Commentaires
1	20	0	< 3 ans	Privée	Opération privée
Total (PLH)	20	0			

Bassillac-et-Auberoche (Eyliac) - diagnostic

Population et emplois

Population municipale 2012 :	772
Poids démographique dans la CAGP :	0,8%
Variation de population 2007-2012 :	19,1%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	23 580 €
Ecart à la moyenne départementale :	+12%
Nombre d'emplois 2012 :	61
Indicateur de concentration de l'emploi :	19
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	35
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	-3,4



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	382
dont résidences principales :	306
dont communaux conventionnés :	1
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	0
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	5
Nombre de résidences secondaires :	46
Nombre de logements vacants (DGI) :	16
Nombre de logements en très mauvais état :	15
Commune soumise à la loi SRU (com. nouvelle)	Non
Déficit au 1/1/2016 (ou anticipation du déficit)	(242)
Territoire politique de la Ville	Non

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme :	CC
Date :	2014
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	27
Principales dents creuses :	27
Zones AU disponibles :	
- dont localisées en centralité :	0
Potentiel de logements à construire :	275
Potentiel de renouvellement urbain :	-
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	2 742 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : Ligne régulière du Conseil départemental. Ligne scolaire P07.
Autres : 3 commerces et services, 1 école élémentaire.
Projets : Aucun projet identifié à ce jour.

Aménagement et projets urbains

- Aucun projet identifié à ce jour.

Bassillac-et-Auberoche (Eyliac) - stratégie

Sectorisation PLH : « possible commune SRU »

Principaux enjeux

- Faciliter les déplacements pour les personnes âgées ou sans véhicule.
- Rénovation des façades dans un objectif de cadre de vie et d'attractivité touristique.
- Modernisation du document d'urbanisme adapté au rythme de construction annuel dans un objectif de préservation des paysages.
- Problème de zone blanche en matière de couverture du réseau téléphonique sans fil, limitant pour le développement 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 : 34
- total 6 ans : 204

Captation du parc existant

- logements vacants : 22
- résidences secondaires : 14

Logements locatifs sociaux

- publics neufs en 6 ans : 39
- publics en acquisition-amélioration en 6 ans : 4
- dont T2 et T3 en 6 ans : 28
- logements locatifs privés conventionnés : 12

Opération de renouvellement urbain

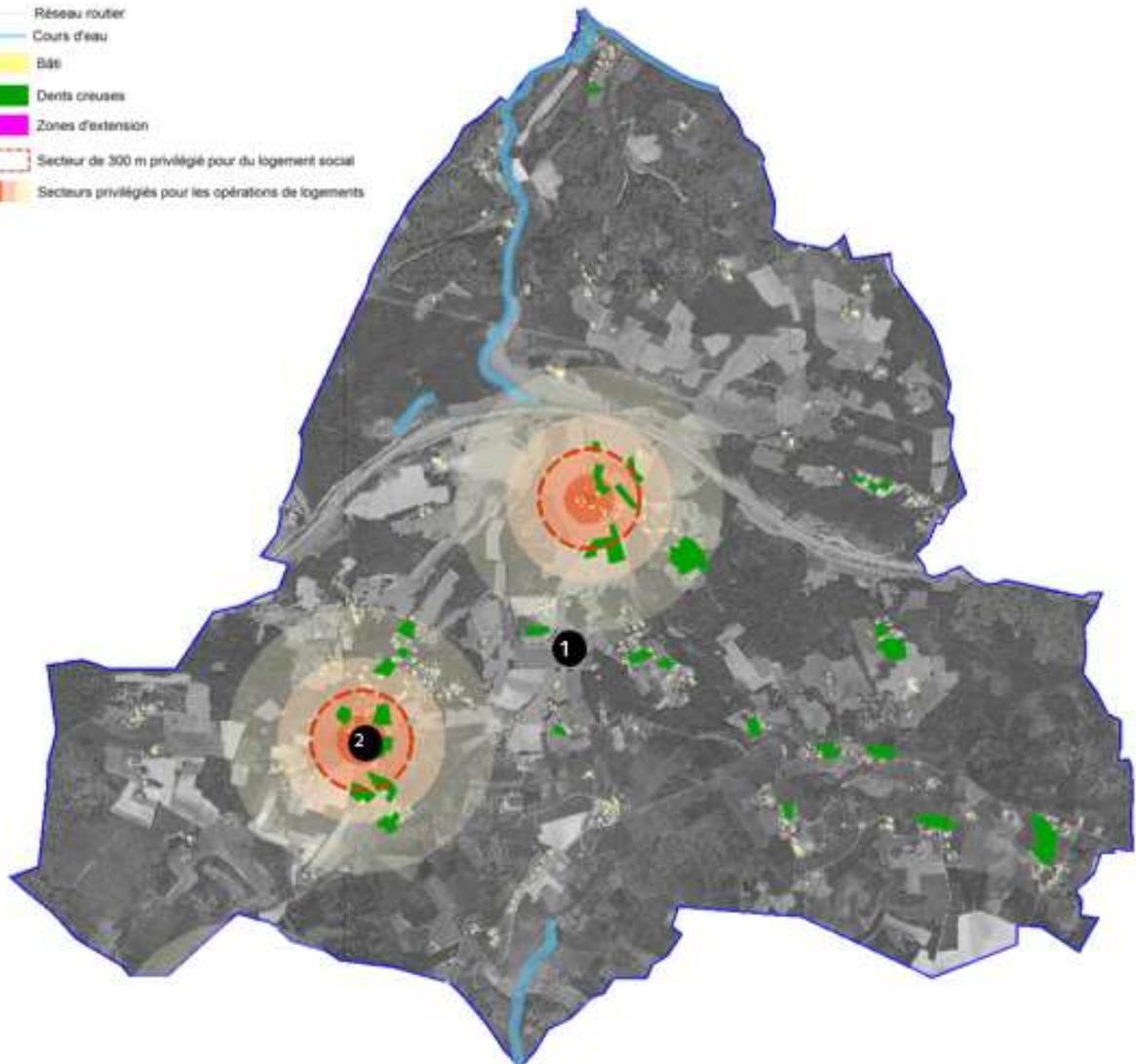
- nc

Action(s) du PLH spécifiquement territorialisées sur la commune

Action du PLH	Implication pour la commune
<ul style="list-style-type: none"> ➡ Action n°1 : Soutenir la rénovation de l'habitat privé. 	<ul style="list-style-type: none"> ➡ 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.
<ul style="list-style-type: none"> ➡ Action n°3 : Accompagner les bailleurs sociaux au service de la politique communautaire 	
<ul style="list-style-type: none"> ➡ Actions n°5 : Redynamiser l'accès à la propriété dans un objectif social et urbain. 	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Communiquer sur le dispositif de soutien de l'agglomération.
<ul style="list-style-type: none"> ➡ Action n°10 : Décloisonner les approches pour une politique du logement durable. 	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Faciliter le repérage de foncier pour des opérations de logements.

Bassillac-et-Auberoche (Eyliac) - stratégie

-  Réseau routier
-  Cours d'eau
-  Bâti
-  Dents creuses
-  Zones d'extension
-  Secteur de 300 m privilégié pour du logement social
-  Secteurs privilégiés pour les opérations de logements



N° opération	Nbre logements envisagés	Dont locatifs sociaux	Echéance	Maitrise foncière actuelle	Commentaires
1	6		< 3 ans	Communale	Extension du lotissement communal
2	4 à 5	4 à 5	< 3 ans		En cœur de bourg
Total (PLH)	11	5			

4 Bassillac-et-Auberoche (Milhac-d'Auberoche) - diagnostic

Population et emplois

Population municipale 2012 :	570
Poids démographique dans la CAGP :	0,6%
Variation de population 2007-2012 :	11,1%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	20 154 €
Ecart à la moyenne départementale :	-4%
Nombre d'emplois 2012 :	93
Indicateur de concentration de l'emploi :	40
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	27
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	-5,2



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	304
dont résidences principales :	247
dont communaux conventionnés :	0
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	0
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	4
Nombre de résidences secondaires :	34
Nombre de logements vacants (DGI) :	16
Nombre de logements en très mauvais état :	23
Commune soumise à la loi SRU (com. nouvelle)	Non
Déficit au 1/1/2016 (ou anticipation du déficit)	(242)
Territoire politique de la Ville	Non

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme :	CC
Date :	2011
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	28
Principales dents creuses :	28
Zones AU disponibles :	
- dont localisées en centralité :	-
Potentiel de logements à construire :	287
Potentiel de renouvellement urbain :	-
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	2 975 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : Ligne régulière du Conseil Départemental. Ligne scolaire P07.

Autres : 6 commerces et services, 1 groupe scolaire avec 1 école maternelle, 1 école élémentaire et un CLSH.

Projets : -

Aménagement et projets urbains

- Extension de la zone artisanale.

Bassillac-et-Auberoche (Milhac-d'Auberoche) - stratégie

Sectorisation PLH : « possible commune SRU »

Principaux enjeux

- Amélioration de l'habitat en centre-bourg.
- Rénovation des façades dans un objectif de cadre de vie et d'attractivité touristique.
- Développement de solutions de mobilité alternatives.
- Parcours résidentiels adaptés aux faibles revenus des habitants.
- Rénovation des façades dans un objectif de cadre de vie et d'attractivité touristique.
- 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 : 34
- total 6 ans : 204

Captation du parc existant

- logements vacants : 22
- résidences secondaires : 14

Logements locatifs sociaux

- publics neufs en 6 ans : 39
- publics en acquisition-amélioration en 6 ans : 4
- dont T2 et T3 en 6 ans : 28
- logements locatifs privés conventionnés : 12

Opération de renouvellement urbain

- nc

Action(s) du PLH spécifiquement territorialisées sur la commune

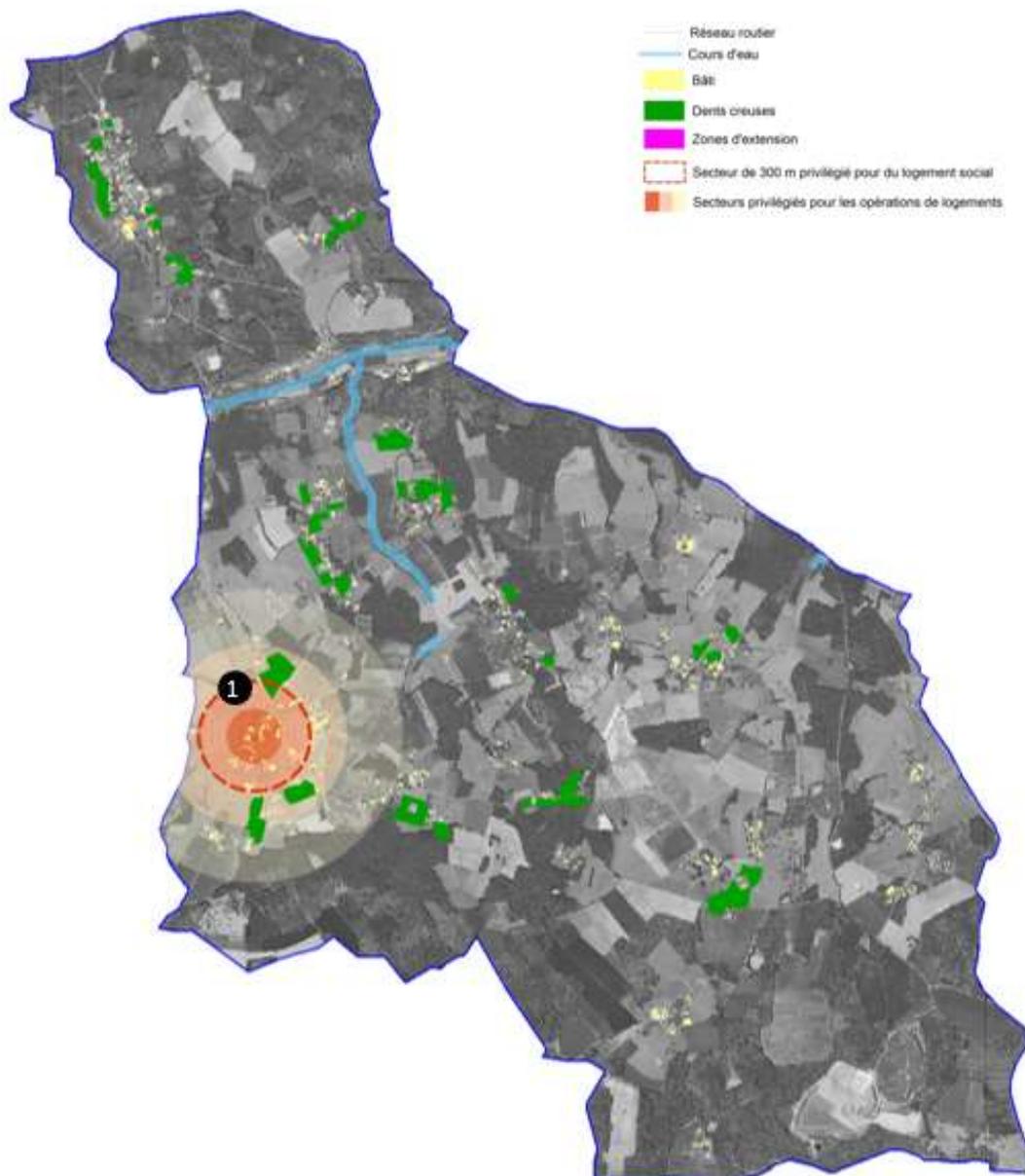
Action du PLH

- ➡ 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.

Bassillac-et-Auberoche (Milhac-d'Auberoche) - stratégie



N° opération	Nbre logements envisagés	Dont locatifs sociaux	Echéance	Maitrise foncière actuelle	Commentaires
1	12	5	< 6 ans	Commune	Lotissement communal

Bassillac-et-Auberoche (Saint-Antoine-d'Auberoche) - diagnostic

Population et emplois

Population municipale 2012 :	156
Poids démographique dans la CAGP :	0,2%
Variation de population 2007-2012 :	4,7%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	18 232 €
Ecart à la moyenne départementale :	-13%
Nombre d'emplois 2012 :	28
Indicateur de concentration de l'emploi :	52
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	9
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	3,6



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	83
dont résidences principales :	69
dont communaux conventionnés :	0
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	0
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	1
Nombre de résidences secondaires :	9
Nombre de logements vacants (DGI) :	5
Nombre de logements en très mauvais état :	3
Commune soumise à la loi SRU (com. nouvelle)	Non
Déficit au 1/1/2016 (ou anticipation du déficit)	(242)
Territoire politique de la Ville	Non

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme :	CC
Date :	2013
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	5
Principales dents creuses :	5
Zones AU disponibles :	
- dont localisées en centralité :	0
Potentiel de logements à construire :	47
Potentiel de renouvellement urbain :	-
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	2 897 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : Absence de desserte en transport en commun.
Autres : aucun commerce ou service de proximité, 1 école maternelle.
Projets : -

Aménagement et projets urbains

- Extension camping (3 ETP en plus).
- Site photovoltaïque.

Bassillac-et-Auberoche (Saint-Antoine-d'Auberoche)

- stratégie

Sectorisation PLH : « possible commune SRU »

Principaux enjeux

- Enjeu lié au maintien des effectifs scolaires par le renouvellement de la population.
- Parcours résidentiels adaptés aux faibles revenus des habitants.
- Développement de solutions de mobilité alternatives.
- Rénovation des façades dans un objectif de cadre de vie et d'attractivité touristique.
- 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 : 34
- total 6 ans : 204

Captation du parc existant

- logements vacants : 22
- résidences secondaires : 14

Logements locatifs sociaux

- publics neufs en 6 ans : 39
- publics en acquisition-amélioration en 6 ans : 4
- dont T2 et T3 en 6 ans : 28
- logements locatifs privés conventionnés : 12

Opération de renouvellement urbain

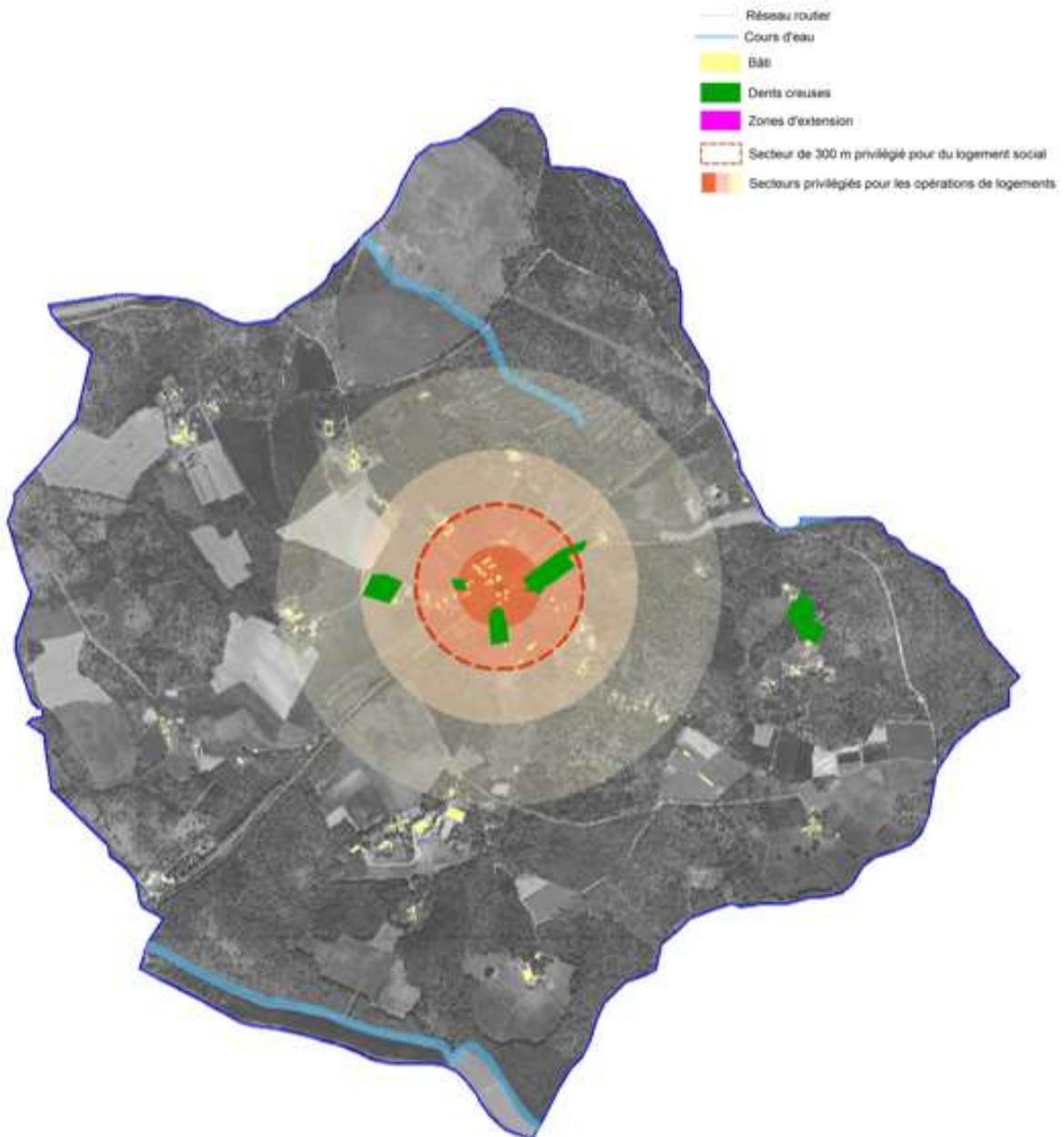
- nc

Action(s) du PLH spécifiquement territorialisées sur la commune

Action du PLH	Implication pour la commune
<ul style="list-style-type: none"> ➡ Action n°1 : Soutenir la rénovation de l'habitat privé. 	<ul style="list-style-type: none"> ➡ 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.
<ul style="list-style-type: none"> ➡ Action n°3 : Accompagner les bailleurs sociaux au service de la politique communautaire 	
<ul style="list-style-type: none"> ➡ Actions n°5 : Redynamiser l'accès à la propriété dans un objectif social et urbain. 	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Communiquer sur le dispositif de soutien de l'agglomération.
<ul style="list-style-type: none"> ➡ Action n°10 : Décloisonner les approches pour une politique du logement durable. 	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Faciliter le repérage de foncier pour des opérations de logements.

Bassillac-et-Auberoche (Saint-Antoine-d'Auberoche)

- stratégie



N° opération	Nbre logements envisagés	Dont locatifs sociaux	Echéance	Maitrise foncière actuelle	Commentaires
<ul style="list-style-type: none"> • Pas d'opération identifiée à ce jour. • Enjeu pour la commune : adapter son PLU pour définir des zones de développement urbain en cohérence avec les objectifs de développement du PLH et en priorisant les dents creuses et la proximité des facteurs de centralité. 					

