Agonac

Annesse-et-Beaulieu

Antonne-et-Trigonant

Bassillac-et-Auberoche

Boulazac-Isle-Manoire

Bourrou

Chalagnac

Champcevinel

Chancelade

Château-l'Évêque

Cornille

Coulounieix-Chamiers

Coursac

Creyssensac-et-Pissot

Église-Neuve-de-Vergt

Escoire

Fouleix

Grun-Bordas

La Chapelle-Gonaguet

La Douze

Lacropte

Manzac-sur-Vern

Marsac-sur-l'Isle

Mensignac

Paunat

Périgueux

Razac-sur-l'Isle

Saint-Amand-de-Vergt

Saint-Crépin-d'Auberoche

Saint-Geyrac

Saint-Mayme-de-Péreyrol

Saint-Michel-de-Villadeix

Saint-Paul-de-Serre

Saint-Pierre-de-Chignac

Salon

Sanilhac

Sarliac-sur-l'Isle

Savignac-les-Églises

Sorges et Ligueux en Périgord

Trélissac

Val de Louyre et Caudeau

Vergt

Veyrines-de-Vergt





2017-2022

SYNTHESE

Projet pour un 2^d arrêt Conseil communautaire du 6 juillet 2017







SOMMAIRE

EDITO	4
INTRODUCTION	
Un troisième PLH durable pour un nouveau périmètre intercommunal	
Le contexte réglementaire	8
PREMIÈRE PARTIE : DIAGNOSTIC	10
1. L'organisation et la démographie du territoire	11
1.1 Une approche sectorielle du territoire au regard des transports, des services et de la loi SRU	
1.2 Un bon maillage en services	12
1.3 Les modes de transport : des alternatives à la voiture pour les déplacements domicile-travail	12
1.4 Des emplois géographiquement concentrés	13
1.5 Une croissance démographique constante confirmée par les projections	
2. Des classes moyennes et modestes majoritaires	15
3. Les caractéristiques du parc de logements	16
3.1 Des résidences principales de réalisation ancienne et de grande taille	16
3.2 Une amélioration de la qualité des habitations à conforter	
3.3 Une forte proportion de propriétaires	17
3.4 Une diminution continue de la part des résidences secondaires	17
3.5 Une augmentation du nombre de logements vacants	18
3.6 Le parc locatif social	18
3.7 Situation énergétique de l'habitat	20
4. Les dynamiques récentes de l'habitat	21
4.1 Un ralentissement de la production depuis 2007	21
4.2 Mais un important niveau de production de logements sociaux	2 3
4.3 Un territoire concerné par la loi S.R.U	24
4.4 Un territoire impliqué dans la politique de la ville	
4.5 L'accession sociale à la propriété	26



4.6 Le parc locatif privé	26
4.7 Le fort impact des politiques de réhabilitation du parc privé	27
4.8 Le marché immobilier et foncier	
5. Les différentes réponses aux besoins spécifiques	29
5.1 Les structures d'accueil pour les personnes âgées	
5.2 Le logement des étudiants et des jeunes	
5.3 Le logement des personnes handicapées	
5.4 Les situations d'urgence et de grande précarité	
5.5 Les Gens du Voyage	
5.6 Le logement des personnes et des saisonniers ayant un emploi à durée limitée	
6. L'urbanisme et les enjeux fonciers	32
6.1 Des situations inégales dans la gestion du foncier	32
6.2 L'efficacité foncière sur la CAGP	32
7. Les défis pour le nouveau PLH	35
DEUXIEME PARTIE : DOCUMENT D'ORIENTATIONS	37
1. Les orientations stratégiques	38
2. Les objectifs de production par commune	44
2.1 Objectifs globaux	44
2.2 Production de logements locatifs sociaux	46
2.3 Objectifs qualitatifs	47
TROISIEME PARTIE : PROGRAMME D'ACTIONS	49
Axe 1: Améaliorer l'attractivité du Grand Périgueux, de ses centralités et de la qualité du parc de log	gements anciens 50
Axe 2: Faciliter les parcours résidentiels dans le parc privé et le parc social	52
Axe 3: Répondre aux besoins spécifiques	54
Axe 4: Les outils et méthodes pour faire vivre le PLH	56
L'adaptation des moyens humains et financiers aux ambitions du projet	58



Territoire organisé autour d'un pôle urbain central structurant et de communes rurales en partie éloignées et isolées, le Grand Périgueux est confronté à un important **enjeu d'équilibre urbain-rural dans son aménagement**, qui s'est renforcé suite à l'élargissement récent de son périmètre.

Le projet de mandat 2015/2020 du Grand Périgueux souligne d'ailleurs combien il est important que l'agglomération se dote d'outils performants lui permettant d'avoir une vision globale et d'organiser le territoire à l'échelle intercommunale.

Véritable « feuille de route » politique et opérationnelle pour les six prochaines années (2017-2022), le nouveau Programme Local de l'Habitat durable vise à:

- Contribuer à la stratégie de développement et d'attractivité de l'agglomération tout en préservant la ressource foncière et patrimoniale,
- Intégrer la notion d'habitat comme facteur d'intégration humaine, sociale et condition du mieux-être de chaque habitant, y compris les plus fragiles,
- expérimenter des réponses en matière d'habitat dans une logique durable (innovation sociale, efficacité énergétique, connexion hautdébit, etc...),
- rassembler tous les acteurs autour d'un projet commun pour organiser des réponses concrètes aux problèmes du territoire et aux enjeux de demain, à l'interface entre l'habitat l'économie, la santé, les déplacements, le secteur social, l'environnement, etc.

Notre attention doit avant tout être mobilisée sur la recherche d'une **équité territoriale pour une meilleure cohésion**. Cela passe concrètement par une répartition équilibrée des logements sur l'ensemble du territoire, y compris en matière de logement social. Il s'agit aussi de réadapter l'offre de logements à l'évolution des besoins de la population et des modes de vie tout en facilitant l'installation de nouveaux ménages.

C'est un projet ambitieux, certes, mais construit sur des propositions opérationnelles et réalistes en étroite concertation avec les communes de l'agglomération, les acteurs de l'habitat et les habitants eux-mêmes.

Vous en trouverez les éléments essentiels dans ce document de synthèse.

Jacques AUZOU
Président du Grand Périqueux



INTRODUCTION

Un troisième PLH durable pour un nouveau périmètre intercommunal

Par une délibération du 11 mars 2014, la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux a engagé la procédure d'élaboration de son nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH). Ce PLH est élaboré à l'échelle du nouveau territoire issu de la fusion progressive, depuis 2014, de la Communauté d'Agglomération Périgourdine (CAP), de la Communauté de Communes d'Isle-Manoire (CCIM), de la Communauté de Communes du Pays Vernois et du Terroir de la Truffe ainsi que de 8 autres communes. Par ailleurs, 3 communes nouvelles ont été créées sur le territoire au 1^{er} janvier 2017.

Ce nouveau PLH est le troisième pour une partie du territoire, puisque l'ancienne Communauté d'Agglomération Périgourdine s'était dotée d'un PLH en 2000 puis d'un autre en 2007, arrivé à échéance en 2013. De même, la Communauté de Communes du Pays Vernois et du Terroir de la Truffe s'était dotée le 13 février 2014 d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal comportant une Orientation d'Aménagement et de Programmation valant Programme Local de l'Habitat.

Le PLH définit, pour les 6 prochaines années et à l'échelle des **43 communes membres au 1**^{er} **janvier 2017**, une politique de l'habitat tenant compte des enjeux propres du territoire dans le domaine social, urbain, des déplacements, de l'économie, de l'environnement et de l'aménagement du territoire.

Son contenu s'inscrit dans le cadre défini par les articles L302-1 et R302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, permettant de définir, de mettre en œuvre et d'animer une véritable politique partenariale en lien avec les communes, les services de l'Etat (DDT, DDCSPP, ANAH), le Conseil Départemental de Dordogne, le Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine, les acteurs du monde du logement, du secteur économique, du social....





Le contexte réglementaire

La réglementation, définie notamment à travers les articles L302-1 et suivants et R302-1et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, précise la portée et le contenu d'un PLH.

Le programme local de l'habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres.

Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Le programme local de l'habitat comprend, pour l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale compétent :

- un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique ;
- un document d'orientations comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme local de l'habitat durable ;
- un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci » ;
- un dispositif d'observation de l'habitat qui porte notamment sur l'analyse de la conjoncture du marché immobilier, le suivi de la demande de logement locatif social ainsi que le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés.



Une co-construction du projet

Ce nouveau Programme Local de l'Habitat a été élaboré à partir d'une étroite association des acteurs de l'habitat et la mobilisation de différentes sources d'informations :

- Des entretiens auprès des communes et les services de la CAGP.
- Des entretiens auprès d'un large panel d'acteurs du monde du logement et de partenaires institutionnels.
- Des relevés de terrain.
- L'exploitation de bases de données (DREAL, bailleurs sociaux, INSEE, Clameur, Perval,...) et études documentaires (PLH précédent, études antérieures réalisées par la CAGP, schémas départementaux, documents cadres de l'Etat, Porter à Connaissance de l'Etat, PLUIH de la Communauté de Communes du Pays Vernois et du Terroir de la Truffe....).
- Les enseignements issus du bilan à mi-parcours du précédent PLH.
- De nombreuses réunions de travail avec les élus et les partenaires à chacune des phases d'élaboration du PLH. Cette co-construction a été notamment alimentée par l'organisation de Rencontres de l'Habitat qui ont réuni près de 110 participants à Boulazac le 13 novembre 2015.

L'élaboration du PLH Durable 2017-2022 du Grand Périgueux a tenu compte, en cours d'étude, de l'extension du périmètre de l'agglomération et de la création de communes nouvelles. Le présent document permet ainsi à la nouvelle Communauté d'Agglomération de mettre en oeuvre sa politique du logement et de l'hébergement à son nouveau périmètre.

Phase 1 : Diagnostic							
2015							
Février	Juillet - Août	Septembre-Octobre	Novembre				
Réunions techniques et communales de lancement	Consultation des communes	Présentation aux partenaires puis aux élus	Rencontres de l'Habitat				

Phase 2 : Document d'orientations					
2015	2016				
Décembre	Février				
Séminaire élus Séminaire partenaires	Présentation aux partenaires puis aux élus				

Phase 3 : Programme d'actions							
2016 2017							
Mars-Avril-Mai	Juillet - Août	Septembre-Décembre	Janvier - février	Mars>Septembre			
Territorialisation avec les communes Echanges bilatéraux avec les partenaires	Présentation aux partenaires Retour des partenaires	Actualisation du périmètre du Grand Périgueux	Présentation aux partenaires puis aux élus	Approbation du PLH			







PREMIÈRE PARTIE : DIAGNOSTIC



1. L'ORGANISATION ET LA DEMOGRAPHIE DU TERRITOIRE

1. 1. UNE APPROCHE SECTORIELLE DU TERRITOIRE AU REGARD DES TRANSPORTS, DES SERVICES ET DE LA LOI SRU

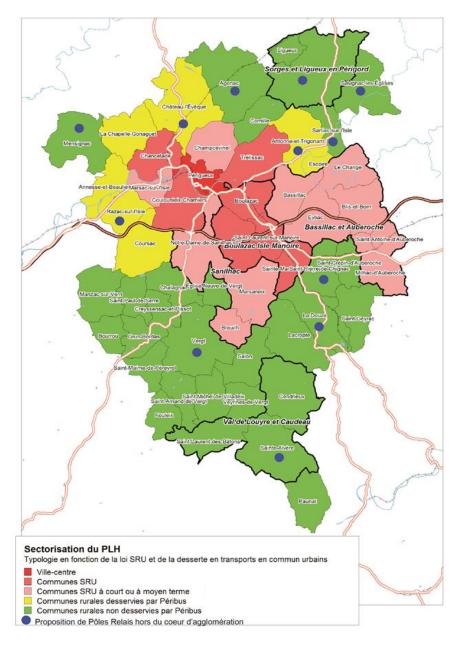
Le nouveau PLH de la CAGP est le troisième du territoire puisque les 13 communes de l'ancienne Communauté d'Agglomération Périgourdine s'étaient dotées d'un PLH pour la période 2007-2013. Ce document avait notamment été organisé dans l'objectif de permettre aux communes concernées par la loi SRU mais en déficit, d'atteindre leurs objectifs de 20% de logements locatifs sociaux. Le PLH avait également une logique d'anticipation pour les communes qui, en raison de leur taille et de leur rythme de développement, risquent à moyen ou long terme, d'être concernées par l'objectif de 20% de logements locatifs sociaux.

Pour le présent PLH, l'application de l'article 55 de la loi SRU est maintenue, notamment dans une logique d'anticipation.

Le PLH de la CAGP souhaite intégrer les enjeux du développement durable et notamment ceux liés à **la précarité énergétique liée aux déplacements** et à l'habitat. 27 communes rurales représentant près de 18% de la population ne sont pas desservies par un service de transport urbain de l'agglomération.

Par conséquent, une sectorisation a été établie pour l'établissement du diagnostic. Les 25 communes de la CAGP peuvent être réparties en **5 grands secteurs** : la villecentre ; les 4 communes concernées par la loi SRU ; les 4 communes potentiellement concernées par la loi SRU à court ou moyen terme; les 7 communes rurales desservies par des transports collectifs urbains; et les 27 bourgs ruraux qui ne possèdent pas de transports collectifs.

Par ailleurs, 12 communes rurales jouent un rôle de **pôles relais** dans les secteurs ruraux grâce à leurs équipements en services marchands et non marchands et structurent le maillage intercommunal.



1.2 UN BON MAILLAGE EN SERVICES

Les équipements publics et privés sont situés à plus de **40 % au sein de la ville-centre**. Les communes de la 1^{ère} couronne de Périgueux (soumises à ce jour ou non à la loi SRU), en regroupent 37%, notamment avec de nombreuses grandes surfaces alimentaires ou spécialisées (ex : zone commerciale de Boulazac). Presque toutes les communes rurales disposent encore d'un commerce ou d'un service de proximité.

En matière scolaire, les effectifs sont globalement stables, mais certaines communes rurales connaissent des fermetures de classes.

De nouveaux facteurs d'attractivités du territoire sont à présent indissociables d'une politique locale de l'habitat. Il s'agit notamment de la desserte numérique du territoire. Elle est à ce jour partielle, mais un calendrier de déploiement est en cours de finalisation pour permettre à l'ensemble du territoire de bénéficier d'une couverture numérique identique.



1.3 LES MODES DE TRANSPORT : DES ALTERNATIVES A LA VOITURE POUR LES DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL

La CAGP est Autorité Organisatrice de Mobilité au sein de son territoire. Elle a notamment en charge l'organisation des transports urbains et scolaires sur son Périmètre de Transport Urbain. Le réseau Péribus est composé de 24 lignes de bus régulières et 10 lignes de transport à la demande et de rabattement vers les lignes régulières.

27 communes rurales représentant 17,6 % de la population de la CAGP ne sont pas cependant desservies par un service de transport urbain régulier de l'agglomération (lignes Péribus).

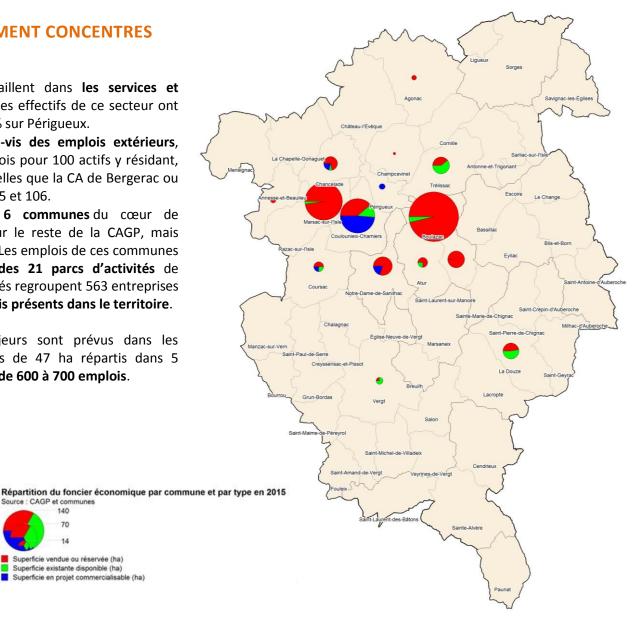


1.4 DES EMPLOIS GEOGRAPHIQUEMENT CONCENTRES

L'emploi sur la CAGP est caractérisée par :

- Une part importante des actifs qui travaillent dans les services et équipements publics (44,8%): depuis 2008, les effectifs de ce secteur ont augmenté de 2,5%, mais ont diminué de 1,2% sur Périgueux.
- Une dépendance relativement faible vis-à-vis des emplois extérieurs, puisque la CAGP regroupe près de 113 emplois pour 100 actifs y résidant, alors que des agglomérations comparables telles que la CA de Bergerac ou celle de Brive en ont, respectivement, que 115 et 106.
- Une localisation à 82 % au sein de 6 communes du cœur de l'agglomération, génératrices d'emplois pour le reste de la CAGP, mais également pour les territoires environnants. Les emplois de ces communes sont en grande partie localisés au sein des 21 parcs d'activités de l'ancienne CAGP : en 2014, ces parcs d'activités regroupent 563 entreprises et 8 131 emplois, soit plus de 18% des emplois présents dans le territoire.

Des projets de développement économique majeurs sont prévus dans les prochaines années sur la CAGP. Ils totalisent plus de 47 ha répartis dans 5 communes et représentent un potentiel de création de 600 à 700 emplois.





Superficie vendue ou réservée (ha) Superficie existante disponible (ha) Superficie en projet commercialisable (ha)

1.5 UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE CONSTANTE CONFIRMEE PAR LES PROJECTIONS

Avec 102 792 habitants en 2012 (données INSEE-2012), la population de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux représente 25 % de la population du département de Dordogne. Les communes rurales et les communes potentiellement concernées par la loi SRU ont connu un fort développement ces dernières années, avec des taux de croissance annuelle compris entre 1,09% et 1,98%, contre 0,42% pour les communes SRU et 0,33% pour la ville centre sur la période 2007-2012

Le développement démographique du territoire a profité à toutes les
tranches d'âge de la population excepté les jeunes de 30 à 44 ans, et en
particulier les jeunes couples.

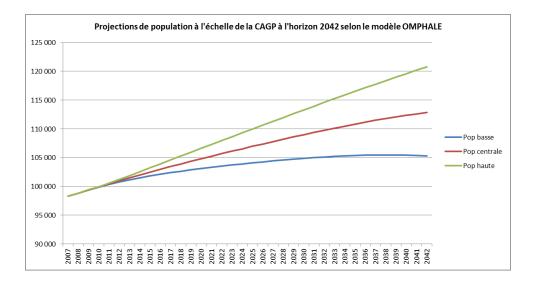
La part des 60-74 ans et des plus de 75 ans reste inférieure à celle des territoires de comparaisons.

La ville-centre concentre cependant une part des plus de 75 ans plus importante que le reste du territoire (13 %), mais elle se caractérise également par une très forte proportion de 15-29 ans (23% contre 17 % en moyenne) : les jeunes étudiants et actifs ont tendance à se regrouper dans la principale commune du territoire.

En 2011, on dénombre **47 443 ménages installés sur la CAGP**, soit un accroissement annuel moyen de 1,29% depuis 1999. La taille moyenne des ménages de la CAGP est de **2,15 personnes** en 2011 (elle était de 2,6 en 1982 et de 3,17 en 1968). Les ménages du territoire conservent donc une taille légèrement inférieure à celle enregistrée à l'échelle départementale (2,20), ainsi que dans les territoires de comparaison. Les causes sont multiples : forte hausse des ménages composés d'une seule personne (+36% depuis 1999), 9% de familles monoparentales, +109% du nombre de personnes de plus de 80 ans vivant seules,...

Dans le cadre du présent PLH, des projections de la population et des ménages à l'horizon 2042 ont été réalisées (Projections OMPHALE selon 3 hypothèses) à l'échelle de la CAGP.

Hausses attendues 2012-2022 à l'échelle de la CAGP							
	Population	Ménages	Pop 15-29 ans	Pop > 65 ans			
Pop haute	7%	9%	3%	31%			
Pop centrale	5%	8%	2%	29%			
Pop basse	3%	6%	1%	27%			





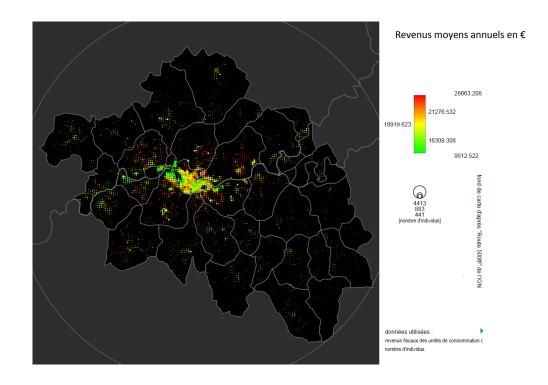
2. DES CLASSES MOYENNES ET MODESTES MAJORITAIRES

En 2012, le revenu fiscal moyen des foyers fiscaux de la CAGP s'élève à 23 051 € avec un taux de foyers non imposables de 44 %. Ce revenu fiscal moyen est supérieur de 10% à la moyenne départementale, ainsi qu'aux territoires de référence. Cette tendance cache cependant de fortes disparités au sein de la CAGP :

- si la ville-centre a un revenu fiscal moyen inférieur à la moyenne départementale (- 3 %), les communes potentielles SRU sont situées largement au-dessus de cette moyenne départementale (+ 21 %).
- à l'échelle infra-communale, les revenus les plus faibles sont situés dans la ville-centre, au sein des quartiers de la politique de la ville ainsi que sur certains centres-bourgs.

En 2013, 64% des ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM, et 32% des ménages ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM (soit niveau de loyer PLAI). Ces derniers sont situés à 73% dans le parc privé (locataires et propriétaires occupants).

Sur la CAGP en 2013, on recense 8 700 ménages (soit près de 18% des ménages du Grand Périgueux) avec des revenus en dessous du seuil de pauvreté (environ 830 € par mois¹), dont 45% sont situés à Périgueux. Ce nombre a augmenté globalement de 10% depuis 2007, mais surtout de 25% chez les locataires HLM et de 18% chez les locataires du parc privé. Les ménages aux revenus inférieurs au seuil de pauvreté sont logés à 26 % dans le parc locatif social et sont propriétaires occupants à 28 %. Par ailleurs, ils sont logés à 42 % dans le parc locatif privé, qui concentre donc les ménages aux revenus les plus faibles.



Revenus fiscaux « winsorisés » carroyés par carreaux de 200 mètres de côtés à l'échelle de l'ancienne CAGP



15

¹ 50% du revenu médian.

3. LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

En 2011, le parc de logements de la CAGP compte 54 603 logements. Ce chiffre résulte d'une progression ancienne, qui s'est accélérée depuis 1999 et, en particulier, depuis 2006.

3. 1. DES RESIDENCES PRINCIPALES DE REALISATION ANCIENNE ET DE GRANDE TAILLE

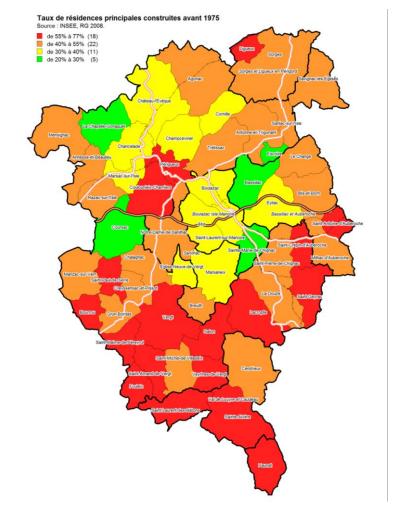
En 2011, le parc de résidences principales comptait 47 732 unités, soit 87 % du parc total. 29 % des résidences principales datent d'avant 1949, cette part atteignant 45 % dans la ville-centre. En revanche, le parc des communes de première couronne (communes SRU ou qui pourront être concernées par la loi SRU) est plus récent, marqué par une surreprésentation des logements construits dans les années 1949-1974. Il s'agit notamment des opérations construites dans les quartiers d'habitat social et d'opérations de logements locatifs privés.

Par ailleurs, le parc de résidences principales se compose à **35** % **de grands logements de 5 pièces et plus**. Les T1, T2 et T3 réunis représentent 35 % de ces logements. Les petits logements sont fortement représentés dans la ville centre (30% de T1 et de T2).

3. 2 UNE AMELIORATION DE LA QUALITE DES HABITATIONS A CONFORTER

A l'échelle de la CAGP, la DGFIP recense **2 498 logements de qualité médiocre ou très médiocre** en 2014 (d'après Filocom 2011). La réalité des chiffre serait inférieure, avec de l'ordre de **1 400 cas**. Périgueux regrouperait 21% de ces logements, alors que la commune regroupe 41% des logements du territoire.

D'après les données FILOCOM de 2013, le Parc Privé Potentiellement Indigne de la CAGP représente 2 139 logements, soit 4,9% du parc de résidences principales privées de 2011 (contre 7,1% au niveau départemental). Ce nombre a diminué de 192 (-10%) depuis 2007 sur le périmètre de l'ancienne CAGP au 1/1/2016. Le poids des PPPI semble donc relativement faible. Il touche pourtant 3 935 habitants dont 237 jeunes ménages, 786 ménages (37%) de + de 60 ans et surtout 206 enfants de moins de 6 ans concernés par le risque de saturnisme.



Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne a identifié, entre 2009 et 2015, 239 cas d'habitat indigne sur la CAGP.

Lorsque les élus sont interrogés sur la présence de logements « insalubres » sur leur commune, le nombre de cas identifiés se monte à seulement une centaine de logements sur la CAGP.

Les façades en centre-bourgs, le long des axes principaux et dans le centre-ville historique de la ville de Périgueux, constituent un facteur de qualité pour le cadre de vie des habitants, d'attractivités pour les nouveaux arrivants potentiels. Sur l'ensemble de la CAGP, on a identifié un **potentiel de près de 600 façades qui nécessiteraient un traitement**.

3. 3 UNE FORTE PROPORTION DE PROPRIETAIRES

On compte **59 % de ménages propriétaires** de leur logement au sein de la CAGP, cette part n'étant que de 34 % dans la ville centre et de plus de 65 % dans les autres secteurs.

La Ville de Périgueux concentre, à elle seule, 56% des locataires du territoire dont 27 % résident dans des logements locatifs sociaux.

Trois tendances sont à noter depuis 1999 :

- Une hausse du nombre de propriétaires occupants qui ralentit ;
- Une accélération de la hausse du nombre de locataires du privé ;
- Une reprise de la hausse du nombre de locataires HLM.

3. 4 UNE DIMINUTION CONTINUE DE LA PART DES RESIDENCES SECONDAIRES

En 2011, il est dénombré **2 390** résidences secondaires sur le territoire de la CAGP, soit **4,4** % du parc de logements. Cette part est inférieure à la moyenne départementale (14%).

Comme sur les autres territoires de comparaison, hormis le département, la part des résidences secondaires décroît depuis 1982, mais à un rythme moindre depuis 1999. Dans les Communautés d'Agglomération voisines, leur part a même augmenté entre 2006 et 2010 ainsi que pour les potentielles communes SRU.



Variation des statuts d'occupation entre 1999-2007-2011 sur la CAGP							
	1999-2007 2007-2011						
Propriétaires occupants	3 606	+16%	1 416	+5%			
Locataires	1 147	+7%	1 478	+9%			
-dont locataires privés	1 216	+11%	1 286	+11%			
-dont locataires HLM	-69	-1%	192	+4%			
Logés gratuitement	-753	-39%	-113	-10%			

Source: INSEE 2013 - RGP 1999-2007-2011



3. 5 UNE AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS

En 1982, l'INSEE comptait 2 885 logements vacants sur le territoire intercommunal. Après une augmentation du nombre dans les années 1980, il s'est réduit dans les années 1990 pour augmenter de nouveau dans les années 2000. En 2011, il est dénombré par l'INSEE, sur la CAGP, **4 779 logements vacants**², soit **8,8 % du parc de logements.** Ce nombre de logements vacants est inférieur à celui fourni par le fichier FILOCOM (Source Direction Générale des Impôts) qui s'établissait en 2013 à 6 535 logements (11,2% du parc de logements).

L'étude des logements vacants depuis plus de 2 ans selon les fichiers fiscaux (2016) dresse un état des lieux de la vacance le plus fiable. Selon cette méthode, la CAGP compte 2 978 logements vacants, soit 5,1 % des 58 407 logements recensés en 2013 par FILOCOM. Périgueux regroupe 45% de cette vacance. Selon les élus et les acteurs de l'habitat interrogés, les causes de la vacance sont multiples :

- La mauvaise qualité des logements.
- Une vacance technique dans le parc locatif.
- Dans les communes rurales, cette situation est surtout le fruit de **successions difficiles** ou de logements qui appartiennent à des personnes résidentes en maison de retraite.
- Dans le cœur de l'agglomération, une partie importante de la vacance constatée dans les années 2010 est liée à une offre locative neuve trop importante et peu adaptée à la demande.
- La typologie des logements en inadéquation avec la demande : de nombreux petits logements anciens et mal situés (ex : rez-de-chaussée sur rue passante, dessus de commerces...), appartements sur Périgueux peu recherchés contrairement à l'extérieur de la ville-centre où ce type de logements, plus rare, est parfois recherché.

Sur la CAGP, 9 communes ont instauré la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) afin de lutter contre l'augmentation de la vacance. Entre 2011 et 2013, le nombre de logements vacants a augmenté sur ces communes moins vite que pour celles ne l'ayant pas instauré. La corrélation entre l'instauration de cette taxe et la remise sur le marché de logements vacants est néanmoins à avancer avec prudence.

3. 6 LE PARC LOCATIF SOCIAL

3. 6. 1 Un taux relativement élevé cachant une forte concentration géographique de l'offre

Le parc locatif social sur la CAGP regroupe, début 2015, **7 005 logements**. Ce parc, formé à 82% de logements collectifs, est notamment composé de :

- 6 707 logements locatifs de bailleurs sociaux ;
- 226 logements locatifs privés conventionnés ANAH ;
- 72 logements communaux conventionnés.

² Le repérage des logements vacants par l'INSEE intègre les logements proposés à la vente ou à la location, ceux déjà attribués à un acheteur ou à un locataire et en attente d'occupation, ceux en attente de règlement d'une succession, ceux conservés par un employeur et ceux gardés vacants et sans affectation par le propriétaire.

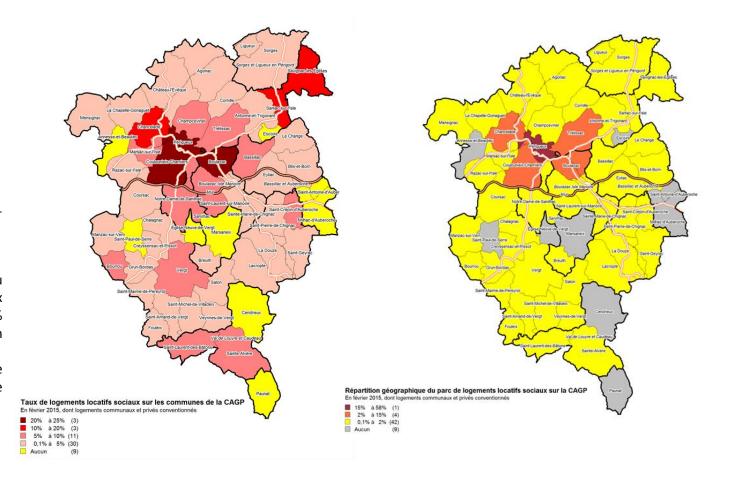
Le parc locatif social est localisé à **57% sur la ville de Périgueux** et représente **14% des résidences principales** (Filocom 2013) du territoire. 55% des logements locatifs sociaux appartiennent à Périgueux Habitat, devenu au 1^{er} janvier 2017 Grand Périgueux Habitat (Office Intercommunal HLM).

Ce parc est constitué :

- à 82% de logements en appartements ;
- à **75%** de logements T3 et T4, 19% de T1 et T2, et 6% de T5 et plus.

Globalement, le parc locatif social public du territoire est attractif, ce qui se traduit par des taux de vacance relativement faibles (entre 3% et 8% selon les bailleurs) tout comme les taux de rotation (10% à 16% selon les bailleurs).

Ces taux de vacance et de rotation sont en revanche plus élevés dans les quartiers prioritaires et de veille au titre de la politique de la ville.



3. 6. 2 L'occupation sociale du parc HLM

Les personnes seules et les familles monoparentales constituent 68 % des locataires du parc social. La faible proportion des moins de 30 ans (8,6 %) et au contraire la part élevée des plus de 60 ans (34,2 %) est à noter. Les locataires du parc locatif social présentent des revenus inférieurs à la moyenne de l'agglomération : 29% ont des revenus très faibles (inférieurs à 30% des plafonds HLM. Seulement 10% ont des revenus inférieurs au plafond HLM.

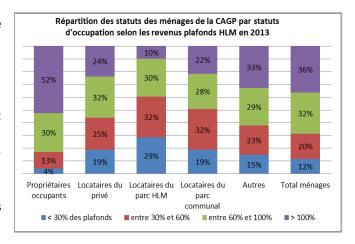


3. 6. 3 La demande de logements locatifs sociaux

Le niveau de la demande de logements sociaux en stock fin 2015 est de **1962, avec une augmentation de plus de 10% entre 2013 et 2015**. 84% des demandent datent de moins d'un an. La demande est centrée à près de **60% sur Périgueux**. Le profil des demandeurs est le suivant :

- 34% sont des demandes de mutation au sein du parc locatif social;
- 65% des demandeurs sont issus du parc privé ;
- 79% des demandeurs sont des ménages composés de 1 ou 2 personnes (alors que le parc social ne comporte que 60% de logements T1 à T3).
- 26% des demandeurs ont moins de 30 ans (alors que cette tranche d'âge ne représente que 8,6% des locataires du parc social). 8% plus de 65 ans.
- 53% des demandeurs peuvent avoir un logement PLAI.

Il y a donc une très grande demande de petits logements (T1 à T3), avec de faibles niveaux de loyers (PLAI)



3. 7 SITUATION ENERGETIQUE DE L'HABITAT

3. 7. 1 Un parc privé qui reste vulnérable

Sur la CAGP, les logements classés E, F ou G dans les DPE représentent 37% des DPE, contre 40% au niveau départemental. Cette part est supérieure sur Périgueux, avec 48% de logements énergivores. Les résidences principales construites avant 1974 sont majoritaires sur le territoire de la CAGP (59 %). Or, les locataires du parc privé occupent à 73 % des logements de cette période. Cette part est également élevée pour les propriétaires occupants.

3. 7. 2. Des besoins de rénovation énergétique dans le parc locatif social

Le parc énergivore, c'est-à-dire ayant un DPE classé en E, F ou G représente 872 logements, soit 15 % du parc de logements locatifs sociaux du territoire de Grand Périgueux Habitat, Dordogne Habitat et Domofrance. 43 logements sont classés en G (>450 kwh/m²/an) et sont localisés à : Antonne-et-Trigonant (14), Coulounieix-Chamiers (1), Champcevinel (4) et Trélissac (24).

Depuis la circulaire du 22 juillet 2013 relatif au Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat (PREH), le parc locatif social classé D entre dans le champ des objectifs de réhabilitation thermique d'ici à 2020. Cela correspond à **3 143 logements sur le territoire** d'étude (46% du parc).



4. LES DYNAMIQUES RECENTES DE L'HABITAT

4. 1. UN RALENTISSEMENT DE LA PRODUCTION DEPUIS 2007

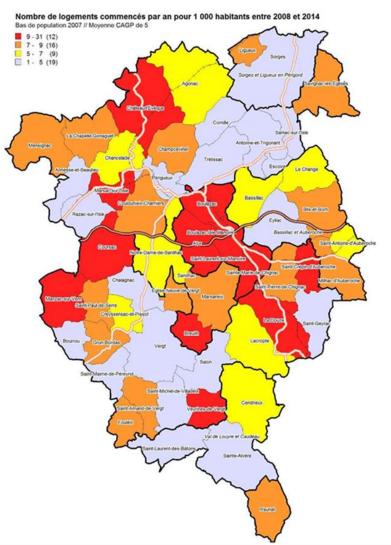
Entre **2005** et **2014**, on enregistre sur la Communauté d'Agglomération 7.025 logements commencés soit **703** par an. Sur la période la plus récente, depuis la crise économique de **2007**, on recense un rythme moindre : **494** logements commencés /an ; alors que le niveau était de l'ordre de 1 200 pour les logements commencés entre 2005 et 2007. Soit une baisse du rythme de 58% entre la période 2005-2007 et la période 2008-2014.

A l'échelle de la CAGP, on constate depuis 2007 une évolution de la répartition géographique de la construction neuve :

- **Un poids croissant de Périgueux** dans la répartition géographique de la construction neuve (plus de 19% sur la période 2008-2014).
- Une diminution du poids des communes de la première couronne (50% sur la période 2008-2014).
- **Un poids croissant des communes rurales**, en particulier sans transport en commun (19% sur la période 2008-2012).

La construction neuve est marquée par :

- Une part du colletif variable selon les années, mais en moyenne de 30%.
- Une part non négligeable de logements commencés réalisés à partir de bâtiments existants (16%), notamment sur Périgeux (32%) confirmant l'intérêt sur le bâti ancien
- Une part des logements neufs destinés à la location de 24% (32% sur Périgueux et les communes SRU).

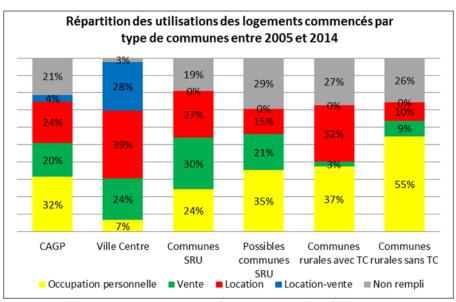




Évolution du nombre de logements commencés 2005-2014

commune	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011 2012 2013	2012	2013	2 2013	2014	Moyenne	annuelle
commune	2003	2000	2007	2006	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2005-2007	2008-2014	
Ville centre	63	204	55	232	38	324	9	13	19	20	107	94	
Communes SRU	881	240	154	176	121	219	138	158	104	79	425	142	
Possibles communes SRU	196	444	235	86	73	143	130	122	108	55	292	102	
Communes rurales avec TC	145	302	95	99	41	54	51	77	56	44	181	60	
Communes rurales sans TC	166	179	206	110	93	72	137	85	117	57	184	96	

Source: Sitadel 2016 – Logements commencés 2005-2014 en date réelle.



Source: Sitadel 2016 – Logements commencés 2005-2014 en date réelle.



4. 2. MAIS UN IMPORTANT NIVEAU DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

La production de logements locatifs sociaux publics sur le territoire s'élève à **900 (soit 129 par an en moyenne)** au cours de la période 2007-2013, répartis comme suit :

- 651 logements sur l'ancienne Communauté d'Agglomération Périgourdine
 - Avec en plus les 174 logements privés conventionnés financés sur cette période, l'ancienne CAP a peu atteindre ses objectifs de production de 837 logements locatifs sociaux.
 - Certaines de ces opérations ont pu bénéficier des financements de l'agglomération en faveur du parc locatif social en complément de ceux de délégataire des aides à la pierre et de l'Etat.
- 239 logements dans les communes isolées et celles de l'ex-CC d'Isle Manoire.
- 16 logements dans les communes intégrées au 1^{er} janvier (les communes de l'ancienne Communauté de Communes du Pays Vernois et du terroir de la Truffe, ainsi que Savignac les Eglises, Sorges et Ligueux en Périgord, ainsi que Manzac sur Vern).

36% de l'offre nouvelle a été réalisée par du PLAI, 60% en PLUS et 4% en PLS.

Depuis 2010, seulement 29 ventes de logements locatifs sociaux ont été recensées (situées sur Périgueux et Razac-sur-l'Isle).

Seulement 2 démolitions ont été réalisées ces dernières années, mais Grand Périgueux Habitat a le projet de démolir 220 logements sur le quartier Saltgourde en 2019 (quartier prioritaire relevant de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine).





4. 3. UN TERRITOIRE CONCERNE PAR LA LOI S.R.U

Cinq communes sont aujourd'hui concernées par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain : Boulazac Isle-Manoire, Chancelade, Coulounieix – Chamiers, Périgueux et Trélissac.

Les communes de Chancelade et de Trélissac font l'objet d'un constat de carence et sont sous le coup d'un transfert de l'exercice du droit préemption urbain à l'Etat. Les prélèvements opérés au titre de l'année 2014 pour les communes de Chancelade et de Trélissac s'élèvent respectivement à 8 641,24 € et 105 095,52 €.

Dans les prochaines années, 4 autres communes pourraient l'être :

- Les communes de Marsac-sur-l'Isle (3 056 habitants estimés en mai 2015) et Champcevinel (près de 2 800 habitants estimés en mai 2015) pourraient dépasser le seuil de 3 500 habitants dans les prochaines années (à partir de 2020).
- Les communes nouvelles de Bassillac-et-Auberoche et Sanilhac qui dépassent le seuil de 3 500 habitants du fait de la fusion de communes ayant toutes moins de 3 500 habitants au 1^{er} janvier 2017. Néanmoins, la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 (article 97) ne prévoit pas d'obligation au titre de la loi SRU pour des communes nouvelles n'ayant aucun commune atteignant ou dépassant le seuil de 3 500 habitants.

		Objectifs de rattrapage établis par la DDT en 2016					
Commue concernée par la loi	Taux de logement locatifs	(logements sur la période)					
SRU	sociaux au 1/1/2015	2014-2016	2017-	2020-	Total rattrapage		
			2019	2022	d'ici 2022		
	Communes concernées p	oar la loi SRU en	2015				
Boulazac Ilse-Manoire	18,1%	13	29	55	97		
Chancelade	11,0%	49	56	69	174		
Coulounieix – Chamiers	24,1%	0	0	0	0		
Périgueux	22,8%	0	0	0	0		
Trélissac	6,5%	109	116	130	355		
	Communes concernées par la loi	SRU à court ou r	moyen terme	9			
Commune nouvelle de	3,6%	73	79	90	242		
Bassillac et Auberoche		/5	79	90	242		
Commune nouvelle de	5,5%	66	7.4	00	220		
Sanilhac		66	74	89	229		
Marsac-sur-l'Isle	9,7%	0	0	92	92		
Champcevinel	6,6%	0	0	97	97		
	TOTAL des obligations réglemen	ntaires de chaqu	e commune				
9 communes	18,02% (moyenne théorique)	310	354	622	1 286		



4. 4. UN TERRITOIRE IMPLIQUE DANS LA POLITIQUE DE LA VILLE

Les quartiers concernés par la politique de la ville sont les suivants (contrat de ville 2015/2020) :

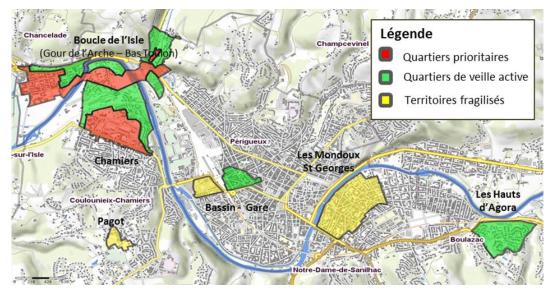
- Quartiers Prioritaires : Boucle de l'Isle à Périgueux (Gour de l'Arche et Bas Toulon) et Chamiers (Coulounieix Chamiers),
- Quartiers de veille active : Gare (Périgueux), Hauts d'Agora (Boulazac) et quartier du Gour de l'Arche, du Toulon et du Bas Chamiers-(en continuité des 2 quartiers prioritaires),
- Quartier fragilisés : Bassin et Les Mondoux sur Périgueux et Pagot à Coulounieix Chamiers

Le quartier prioritaire **du Gour de l'Arche**, et plus particulièrement Saltgourde, bénéficie du programme ANRU pour un projet de démolition de **220 logements** et de reconstitution et diversification de l'offre de logements sur site et hors site.

Le quartier prioritaire de Chamiers a été retenu au titre du volet Régional du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Cette opération concernera 563 logements (498 collectifs et 65 logements individuels), datant des années 1960-1970, présentant des difficultés. Le portera également sur les espaces et équipement publics et sur le développement économique et l'emploi.

Les quartiers de veille active et les territoires fragilisés nécessitent également une remise à niveau de l'offre de logement, sans pour autant bénéficier des programmes ANRU, mais sur lesquels des enjeux portant sur le logement et le cadre ont été soulevés dans le contrat de ville et la stratégie urbaine intégrée.

Les quartiers de la politique de la ville sur le Grand Périgueux









4. 5 L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

On constate que l'accession sociale à la propriété a peu été développée sur le territoire à travers des dispositifs spécifiques tels que le Pass foncier (seulement 34 réalisations) ou le Prêt Social Location Accession –PSLA- (aucune réalisation).

L'accession sociale à la propriété est donc mise en oeuvre sur la CAGP uniquement par le dispositif de droit commun du Prêt à Taux Zéro (PTZ) : 2 431 PTZ ont été accordés sur la CAGP, dont 20% sont situés sur Périgueux. Le PTZ dans le neuf a représenté 30% des constructions neuves sur la CAGP entre 2007 et 2012.

4. 6 LE PARC LOCATIF PRIVE

Le parc locatif privé est **en forte expansion depuis 2007 (+11%)**, notamment sur les communes potentiellement SRU (+39%) et SRU (+22%). La CAGP regroupe ainsi **27% de locataires du privé**, contre seulement 23% au niveau départemental et 27% sur les CA de Brive et de Bergerac.

Ce parc est composé à 28% de maisons et 72% d'appartements. Les niveaux de loyers sur la CAGP sont dans la moyenne de ceux constatés dans les agglomérations de comparaison, mais supérieurs à ceux de la Dordogne. Depuis 2000, les loyers sur la CAGP ont augmenté moins vite que la moyenne régionale.

	Ensemble	e en 2015	Par type en 2014						
Territoires	Loyer moyen en €/m² en 2015	Variation 2014-2015	Studios et 1 pièce (var en %)	2 pièces (var en %)	3 pièces (var en %)	4 pièces (var en %)	5 pièces et plus (var en %)		
CA du Grand Périgueux	8,8	+0,4%	10,4 (-10,2%)	8,6 (+1,5%)	7,4 (-0,9%)	7,6 (+0,3%)	7,2 (+7,1%)		
Bergerac	8,5	+1,7%	10,1 (+3,8%)	8,6 (-4,2%)	7,8 (+3%)	7,4 (+0,7%)	6,1 (+5,5%)		
Périgueux	8,4	+4,4%	11,5 (+5%)	9,3 (+3,4%)	7,3 (-0,9%)	7,1 (+5,9%)	6,5 (+8,4%)		
CA de Bergerac	8,4	+2%	9,5 (+2,8%)	8,6 (-4,2%)	7,8 (+3,2%)	7,4 (+6,3%)	6,1 (+9,5%)		
Brive la Gaillarde	8,4	+0,9%	9,9 (+1,4%)	8,6 (-1,2%)	7,6 (+1,8%)	7,1 (+5,5%)	6,8 (+1,8%)		
CA de Brive	8,2	+0,5%	10,3 (-7,4%)	8,1 (-4%)	7,3 (-5,5%)	7,5 (-4,7%)	6,5 (+3,3%)		
Dordogne	7,9								
CC de Sarlat	7,9	-2,6%	10,7 (+5,2%)	8,3 (-3,2%)	8 (-0,5%)	8 (+4,9%)	5,4 (-2,6%)		

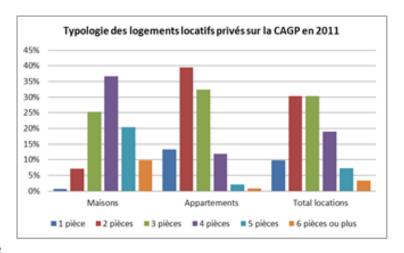
Source: CLAMEUR, avril 2015.

De nombreux programmes immobiliers neufs ont été réalisés dans le cadre de dispositifs d'investissement locatif et ont, dans de nombreux cas, connu des difficultés à être loués. Il semble que la vacance de ces logements soit en passe d'être résorbée, parfois au prix de stratégies locatives risquées pour les propriétaires bailleurs ou la gestion des bâtiments concernés.

4. 7 LE FORT IMPACT DES POLITIQUES DE REHABILITATION DU PARC PRIVE

Entre 2006 et 2014, en moyenne **108 logements par an ont fait l'objet de subventions de l'ANAH**. Ce niveau, relativement élevé, s'explique notamment par les programmes en faveur de l'amélioration de l'habitat mis en oeuvre sur l'agglomération :

- **PIG 2008-2010 de la CAP** qui a permis l'amélioration de 143 logements occupés par des propriétaires occupants et 144 occupés par des propriétaires bailleurs. Les objectifs initiaux ont été atteints à 168%.
- Une OPAH-RU du Périgueux sur la période 2012-2017.
- Un PIG 2012-2015 Améliâ qui fait état d'un taux de réussite de 82% en fin de programme³. Au total ce PIG aura aidé à réhabiliter 555 logements. Le taux de réussite est en revanche plus faible sur les volets mal logement (taux de réalisation de 23%), mise aux normes de l'assainissement individuel (39%) et propriétaires bailleurs (30%).
- Un PIG du Pays de l'Isle en Périgord sur la période 2013-2016 centré sur la lutte contre la précarité énergétique et l'adaptation des logements à l'âge ou au handicap. Son taux de réussite est de 80%.



Résultats de l'enquête auprès des bénéficiaires d'Améliâ (Échantillon de 156 ménages)

- Un dispositif mobilisé à 56% par des retraités.
- 60% des travaux ont porté sur l'isolation thermique 19% sur des travaux d'adaptation à l'âge ou au handicap, 19% sur l'assainissement.
- 40% des bénéficiaires n'auraient pas fait les travaux sans Amélia.

³ Dossiers validés en commission d'abondement Amélià arrêté au 31/7/2015.



27

4. 8 LE MARCHE IMMOBILIER ET FONCIER

Entre 2007 et 2014, les marchés immobiliers et fonciers sur la CAGP sont marqués par :

- Une baisse du nombre de transactions plus marquée sur la CAGP que sur le reste de la Dordogne.
- Concernant le prix médian des maisons T4-T5 (environ 140 000 € en 2014) :
 - Une baisse moins marquée sur la CAGP (-4%) que sur le reste du département (-13%) ou la région (-8%).
 - o Un intérêt croissant en comparaison au coût du terrain à bâtir + construction (finie)
- Concernant le prix médian des terrains à bâtir (40 000 € en 2014):
 - o Une hausse de 29% depuis 2007, mais -33% sur les communes rurales sans bus.
 - Des prix sur la CAGP supérieurs de 76% à ceux du reste du département, mais qui sont 2 fois plus faibles dans les communes rurales sans TC.
- Une recherche de surfaces de plus en plus réduites
 - o Dans le cœur de l'agglomération : entre 250 m² et 1 000 m²
 - o Dans les communes rurales : entre 1000 m² et 1 500 m²
- Un marché de plus en plus dominé par les acquéreurs issu de la CAGP.



5. LES DIFFERENTES REPONSES AUX BESOINS SPECIFIQUES

5. 1 LES STRUCTURES D'ACCUEIL POUR LES PERSONNES AGEES

La CAGP bénéficie d'une certaine variété de solutions de logements spécifiques pour les personnes âgées sur son territoire :

- 13 EHPAD, principalement situés sur Périgueux.
- 2 établissements pour personnes âgées à l'autonomie relativement préservée (foyers-logements, résidences ou maisons de retraites) à Boulazac et Périgueux.

Les taux d'occupation de ces structures sont quasiment de 100%, et **l'habitat préservant une certaine forme d'autonomie est de plus en plus recherché**. En 2013, plus de 1 300 personnes bénéficiaient de l'allocation personnalisée d'autonomie (APA).

Les SSAD (Soins et Services à Domicile) présents sur le territoire assurent une bonne qualité de service pour les besoins du quotidien. A ces associations s'ajoutent les CCAS, le CIAS ainsi que le réseau associatif. Leurs prestations sont saluées par l'ensemble des maires des différentes communes concernées.

Beaucoup de maires font ainsi état d'un manque dans le parcours résidentiel entre le « chez soi » et le placement en établissement pour personnes âgées dépendantes.

Les opérations de 21 logements locatifs sociaux spécifiques sur la commune de Marsac-sur-l'Isle, la résidence seniors de Chancelade (19 logements) ouverte en 2012 ou encore l'opération de 10 logements adaptés à Coursac semblent avoir répondu à une partie de la demande locale.

5. 2 LE LOGEMENT DES ETUDIANTS ET DES JEUNES

Les 15-29 ans représentent 17 236 personnes, soit environ 17% de la population de la CAGP, part identique à celle constatée en 1999. Elle dépasse les 23% sur Périgueux.

A l'horizon 2022, le nombre de 15-29 ans devrait augmenter de 2%, soit plus de 300 jeunes en plus.

Différentes actions en faveur du logement pour les jeunes ont été menées ces dernières années dans le cadre du précédent PLH :

- Le Projet de Campus de la Formation Professionnelle à Boulazac qui regroupera deux résidences à Boulazac (110 places en Résidences Hôtelière à Vocation Sociale et 40 places en Foyer de Jeunes Travailleurs), 70 places en FJT à Périgueux et la captation de 55 places dans le parc HLM dédiés au public jeune en formation. Son ouverture est prévue en 2017 et son fonctionnement est soutenu par le Grand Périgueux
- La création d'une résidence étudiante de 28 logements à Périgueux.
- La mise en oeuvre du dispositif régional Un deux Toit ayant permis la réalisation de 13 binômes.
- La mise en oeuvre depuis l'automne 2016 de la plateforme « jesuisun(e)jeune.com » afin de faciliter la rencontre de l'offre et de la demande de logement et d'hébergement pour les moins de 30 ans.



5. 3 LE LOGEMENT DES PERSONNES HANDICAPEES

En 2014, la CAGP regroupe 1 639 bénéficiaires de l'Allocation Adulte Handicapés (AAH). Ce nombre a augmenté de 19% depuis 2010 (1 379 bénéficiaires). Ces bénéficiaires sont localisés à 52% sur Périgueux. La CAGP dispose en 2012 de 228 places dans les différents dispositifs d'accompagnement pour les adultes handicapés et 203 places pour les enfants handicapés. Des projets de logements adaptés au handicap physique ou mental sont identifiés sur le territoire de l'agglomération.

Dans le parc de logements ordinaires, le parc adaptable ou adapté est encore peu identifié par les bénéficiaires ou structures qui peuvent les accompagner et peu suffisant. C'est particulièrement le cas notamment dans le parc social qui est très recherché par des adultes handicapés souvent aux revenus contraints.

5. 4 LES SITUATIONS D'URGENCE ET DE GRANDE PRECARITE

L'offre actuelle en hébergement et logement adapté est principalement située sur Périgueux, avec 546 places : 403 places d'hébergement et 178 logements adaptés.

Depuis le précédent PLH, 140 places supplémentaires ont été créées, notamment par la création de 4 Maisons Relais (92 places) et le dispositif d'intermédiation locative (56 places).

En dehors des places sur Périgueux, 6 communes proposent des places d'hébergement d'urgence conventionnées ALT (16 places) ou non (6 logements)⁴. L'offre actuelle en hébergement d'urgence est de plus en plus insuffisante : le nombre de jours sans places disponibles a augmenté de 35% entre 2013 et 2014. Les difficultés portent également sur la sortie de l'hébergement vers le logement, notamment pour des publics bien spécifiques (ex : les personnes isolées, personnes victimes d'addiction, de souffrances psychiques ou encore pour les publics vieillissants).

5. 5 LES GENS DU VOYAGE

La CA du Grand Périgueux est en conformité avec le schéma départemental. Elle dispose en effet de :

- 6 aires d'accueil totalisant 80 places
- 2 aires de grand passage totalisant 150 places.
- 10 logements adaptés réalisés ou en projet.

Ce niveau d'équipement a permis de fortement diminuer le nombre de stationnements illicites sur le territoire d'autant que l'agglomération, outre la gestion des aires d'accueil, intervient sur les stationnements illicites (au titre du pouvoir de police des maires délégués).

Les familles séjournant sur les aires d'accueil sont accompagnées par le contre social Saint Exupéry, mandaté par l'agglomération.

Les élus rencontrés font également état de cas de sédentarisation. Certains se déroulent très bien mais d'autres se réalisent dans des conditions précaires (installation sur des terrains non constructibles, campements insalubres, problèmes de cohabitation...).

L'accompagnement vers le logement ordinaire et la domiciliation des Gens du voyage reste un enjeu pour le territoire.

PROGRAMME LOCAL

30

⁴ Coulounieix-Chamiers, Boulazac, Escoire, Marsac sur l'Isle, Notre Dame de Sanilhac et le Change.

5.6 LE LOGEMENT DES PERSONNES ET DES SAISONNIERS AYANT UN EMPLOI A DUREE LIMITEE

La CAGP est caractérisée par la présence d'un nombre croissant de salariés occupant des emplois de courte durée (CDD, contrats courts, saisonniers et vacataires). Ce type d'emploi représente 8% des emplois en 2012 sur la CAGP contre 9% au niveau départemental. Ces emplois sont particulièrement représentés par rapport aux emplois totaux au sein de la ville-centre (9%) et des communes les plus rurales (11%).

Sur Périgueux, les actifs en contrat de courte durée peuvent se trouver confrontés à la concurrence du parc locatif meublé destiné à la clientèle touristique. Dans les communes rurales, les saisonniers sont surtout liés à l'activité agricole. Selon les communes interrogées, l'offre en hébergement passe essentiellement par les exploitants agricoles employeurs, à travers la mise à disposition de locaux d'hébergement sur les exploitations.

A ce titre, le PLH de l'ancienne Communauté de Communes du Pays Vernois et du Terroir de la Truffe comportait une action dont l'un des objectifs était de « poursuivre les efforts sur la qualité d'hébergement des saisonniers ».

Le dispositif « jesuisun(e)jeune.com » (plateforme de mise en relation de l'offre et de la demande de solutions de logements et d'hébergement de qualité pour de durées variées) mis en œuvre par la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux permettra aux actifs de courte durée, aux saisonniers, de trouver des logements.

Cantou de Boulazac Boulazac Isle Manoire



Logements pour personnes âgées Marsac-sur-l'Isle



Aire d'accueil des Gens du Voyage Razac-sur-l'Isle



6. L'URBANISME ET LES ENJEUX FONCIERS

6. 1 DES SITUATIONS INEGALES DANS LA GESTION DU FONCIER

Toutes les communes de la CAGP disposent d'un document d'urbanisme. La CAGP a délibéré le 25 juin 2015 en faveur de la prise de compétence en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme et d'élaboration du PLUI à compter du 1^{er} octobre 2015. La démarche d'élaboration du PLUI a été lancée en février 2017.

Les communes de la CAGP utilisent principalement le lotissement communal afin de maîtriser le foncier pour l'habitat. Deux communes ont mis en place une procédure d'urbanisme opérationnel sous forme de Zone d'Aménagement Concertée (Boulazac et Périgueux).

D'autres outils sont également mis en place par certaines communes afin :

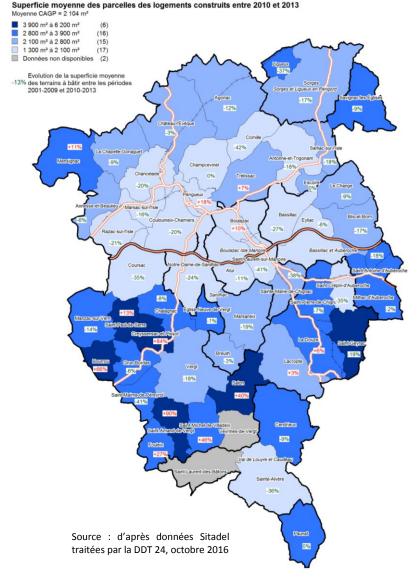
- de limiter le développement de logements vacants, voire d'en réduire le nombre, à travers l'instauration de la taxe d'habitation sur les logements vacants.
- d'imposer de créer un pourcentage de logement locatif social dans certains secteurs des zones U et Au des documents d'urbanisme au titre de l'article L123-1-5-4° du code de l'urbanisme

6. 2 L'EFFICACITE FONCIERE SUR LA CAGP

6. 2. 1 Une densification de l'habitat récent en cours

A l'échelle de l'agglomération, la superficie moyenne des terrains pour du logement existant en 2001 était de 1 757 m². Cette superficie augmente avec l'éloignement du cœur d'agglomération.

Sur la période 2001-2009, la superficie moyenne des terrains à bâtir pour du logement a été de près de 2 400 m².



Une inflexion générale est constatée depuis 2010 : en moyenne, la superficie des terrains à bâtir a diminué de -13% entre la période 2001-2009 et la période 2010-2013 pour atteindre 2 104 m².

Cette inflexion générale cache néanmoins des tendances contraires dans 13 communes dans lesquelles les superficies moyennes des terrains à bâtir pour de l'habitat ont augmenté entre les périodes 2001-2009 et 2010-2009

Dans la période récente 2007-2012, la consommation foncière a été en moyenne de 80 ha/an, soit un rythme comparable à celui des années 1970-1990. Or, le rythme de croissance annuel de la population a été de 0,80%/an entre 2007 et 2012 et de 0,56%/an entre 1968 et 1990. Ainsi, le développement urbain global de la CAGP a gagné en efficacité foncière entre les deux périodes.

6. 2. 2 Analyse du potentiel foncier

On recense sur la CAGP près de 2 230 ha de terres urbanisables, dont 67% de zones AU/NA d'extension urbaine. Ces terrains sont situés à 66% au sein des 8 communes périphériques de Périgueux (communes SRU et possibles SRU). En fonction des différents rythmes de construction constatés (logements commencés entre 2003-2012 et entre 2008-2012), ce potentiel foncier permettrait d'accueillir des nouveaux logements pour les 34 à 49 prochaines années. Le seul déficit foncier est à constater sur Périgueux, qui a peu de zone AU et peu de zones identifiées en dents creuses par la Ville.

De nombreuses opérations groupées sont en cours sur le territoire. Une approche environnementale, parfois formalisée ou labélisée avec l'ADEME, est de plus en plus utilisée sur le territoire (ex : éco-lotissements à Atur et à Coulounieix-Chamiers, opération Majourdin à Chancelade, ZAC du quartier de la gare à Périgueux).

6. 2. 3 Articulation du potentiel foncier avec les pôles de centralité

Il ressort de cette analyse théorique qu'en moyenne 60% des zones AU/NA sont situées dans des périmètres de centralité (un périmètre de 600 mètres de rayon autour des arrêts de bus et 500 mètres pour les autres facteurs de centralité tels que les principaux commerces et équipements publics). Cette part n'est en revanche que de 29% à 48% dans les communes rurales sans transport en commun et avec transport en commun.

Le potentiel foncier présente un impact sur les équilibres entre les territoires :

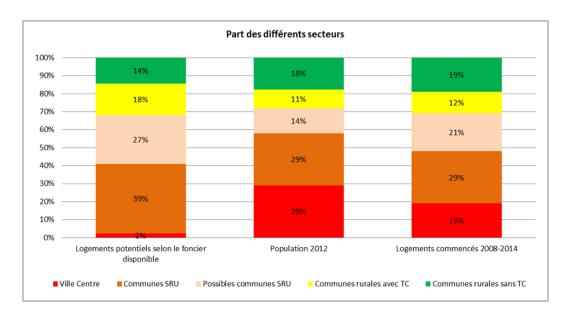
- Le cœur de l'agglomération conserve sa place prépondérante dans la capacité foncière du territoire pour accueillir de nouvelles constructions (68%), dans un rapport comparable à son poids démographique (72%) et aux récentes dynamiques de logements autorisés (69%).
- Les communes plus rurales, avec ou sans transports collectifs, présentent une capacité foncière (32%) comparable à leur poids dans la construction neuve (autour de 31%) et relativement supérieur à leur poids démographique actuel (28%).



6. 2. 4 Le potentiel de renouvellement urbain

Le potentiel de renouvellement urbain sur la CAGP est relativement important. Il est aussi de plusieurs natures et implique des approches différentes pour la collectivité :

- Un potentiel diffus, à travers les logements durablement vacants identifiés sur le territoire : près de 3 000 selon les services fiscaux en 2014, avec un nombre qui a augmenté depuis 1999.
- Des sites d'envergure actuellement engagés dans des opérations d'aménagements: la ZAC « Epicentre » de Boulazac, la ZAC « du quartier de la gare » à Périgueux, ZAC en réflexion sur Notre Dame de Sanilhac.
- Les programmes de renouvellement urbain ANRU (Chamiers et Gour de l'Arche).
- Des sites et bâtiments significatifs à l'échelle des communes, présentant des enjeux importants en termes financiers et de projet urbain.



Site de renouvellement urbain Razac-sur-l'Isle



Anciens logements de gendarmerie Saint-Pierre-de-Chignac



Bâtiments de l'ex-Seita Périqueux





7. LES DEFIS POUR LE NOUVEAU PLH

Sont ici croisées les attentes des différents partenaires (CAGP, communes, partenaires institutionnels, acteurs de l'habitat) et les résultats du diagnostic.

Résumé des attentes	Mise en perspective avec le diagnostic	Défis pour le nouveau PLH
En termes de réponses aux besoins sociaux		
Encourager l'amélioration de l'habitat privé	 Un succès pour le nombre de réalisations, mais des difficultés dans le financement du reste à charge pour les bénéficiaires. Des thématiques difficiles à traiter : mal logement et assainissement 	 Mobiliser les partenariats pour financer les dispositifs d'amélioration de l'habitat. Réfléchir sur les publics et les thématiques cibles.
Encourager la rénovation du parc locatif social	 Des actions engagées mais un enjeu important en termes d'adaptation au handicap et au vieillissement, ainsi que d'amélioration thermique. 	• Encourager et faciliter l'amélioration de l'habitat social tout en étant compatible avec une demande importante en logements locatifs très sociaux.
Faciliter les parcours résidentiels	 Un développement du locatif social ou privé conventionné. Une aide au parc locatif social de l'agglomération mobilisée pour les opérations les plus difficiles. Une accession sociale à la propriété en perte de vitesse et peu diversifiée par les outils mobilisés. Un nouveau contexte réglementaire en 	 Anticiper la fin des conventionnements du parc privé créé ces dernières années et l'encourager pour l'avenir en complément de l'offre publique. Définir la valeur ajoutée attendue des aides communautaires en faveur du parc locatif social neuf. Faciliter une accession sociale à la propriété permettant d'atteindre des objectifs de répartition territoriale à définir (ex : place du parc ancien, quelles types de communes,). Mettre en place les nouveaux outils réglementaires en matière de gestion de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux.
	matière de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux.	
Poursuivre la diversification des réponses aux besoins d'habitat très spécifiques	 Un renforcement amorcé de l'offre en habitat très spécifique pour certains publics: jeunes, personnes en précarité, personnes âgées, gens du voyage. 	 Poursuivre la diversification et la connaissance de l'offre et évaluer les besoins à l'échelle du nouveau périmètre de la CAGP. intégrer la contrainte « déplacements » rencontrée par la plupart de ces publics.

Résumé des attentes	Mise en perspective avec le diagnostic	Défis pour le nouveau PLH
En termes d'organisation spatiale du développement urbain		
Renforcer les centres- bourgs par l'habitat	 Un développement récent et prévu de l'habitat dans toutes les communes, notamment les plus rurales. Un habitant vacant ou dégradé croissant. 	 Définir un projet de territoire en lien avec l'armature urbaine et les équipements du territoire, favorisant l'économie de foncier et des déplacements motorisés. Redonner de l'attractivité au parc ancien.
Accompagner le développement des communes par des services à la population	 Quasiment aucune commune sans service ou équipement public. Mais une concentration de l'offre sur le centre de l'agglomération et des équipements publics fragilisés. 	• Soutenir, dans certaines communes, la pérennité de certains équipements fragilisés pour appuyer leur développement urbain (ex : commerces, équipements scolaires).
Limiter l'étalement urbain et la consommation foncière	 Une plus grande efficacité foncière constatée sur la CAGP depuis la fin des années 2000. 	• Poursuivre un urbanisme économe en foncier tout en respectant et en favorisant l'attractivité du cadre de vie du territoire.
En termes d'ingénierie partagée		
Coordonner la politique de l'habitat de l'agglomération à l'échelle d'un grand bassin de vie	 Un nouveau périmètre de réflexion à l'échelle du nouveau SCOT de la Vallée de l'Isle en Périgord Des partenariats croissants et efficaces entre les communes, l'agglomération, le Département délégataire des aides à la pierre et la Région. 	 L'articulation des stratégies et des dispositifs d'aide des différents partenaires. Coordonner le développement des communes au regard des enjeux fonciers, de déplacements et réglementaires (SRU). Définir la place de l'agglomération du Grand Périgueux en Dordogne et dans la future grande région.
Faire partager et associer les acteurs de l'habitat au PLH	 Mobilisation des partenaires et des acteurs de l'habitat lors des Rencontres de l'Habitat. Absence d'observatoire local de l'habitat en lien avec le PLH, pourtant demandé par la réglementation. 	 Améliorer le suivi de mise en oeuvre du PLH et du contexte de l'habitat. Associer de façon plus régulière les acteurs de l'habitat et les habitants au suivi et aux réorientations éventuelles des actions du PLH.



DEUXIEME PARTIE: ORIENTATIONS



1. LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Les orientations du Programme Local de l'Habitat Durable du Grand Périgeux sont déclinées en 4 axes.

Axe 1 : Améliorer l'attractivité du Grand Périgueux, de ses centralités et la qualité du parc de logements anciens

L'ambition du Grand Périgueux est de soutenir son développement démographique et son rayonnement départemental. Cela passe par la valorisation des atouts économiques et paysagers du territoire auxquels participe la politique de l'habitat menée par la collectivité depuis de nombreuses années.

Le PLH vise à favoriser un développement de l'habitat qui conforte l'armature urbaine du territoire, en lien avec la politique de déplacement de l'agglomération. Il vise à limiter la consommation foncière des espaces agricoles et naturels, notamment à travers la remise sur le marché de logements vacants et la redynamisation des centres-bourgs.

Le Grand Périgueux et les communes sont engagés depuis plusieurs années dans une politique d'animation et de soutien en faveur de l'amélioration de l'habitat ancien. Cette politique est poursuivie et étendue à d'autres thèmes visant à améliorer le cadre de vie et l'attractivité touristique du territoire. Le présent PLH renouvelle et complète les dispositifs actuels, en accompagnant la rénovation du parc locatif social et en accompagnant les particuliers dans leurs projets autonomes.

Orientation	Objectifs généraux et quantitatifs globaux

- Un scénario
 démographique qui conforte le développement territorial du Grand
 Périgueux
- Accueillir 800 nouveaux ménages par an.
- Tenir compte des objectifs de développement de la ville centre et des projets économiques du territoire.

2. Une armature urbaine économe en foncier et en déplacements

- 16% des nouveaux ménages accueillis dans le parc ancien remis sur le marché et 84% à travers la construction neuve, soit 673 logements neufs par an.
- Toutes les communes de l'agglomération peuvent se développer à travers des logements neufs et de l'habitat ancien remis sur le marché.
- Une priorité croissante donnée à la ville centre (22% de la construction neuve, soit 145 logements par an) et aux communes SRU actuelles et potentiellement concernées (53%, soit 355 logements par an).
- Soutenir les 12 communes rurales identifiées comme pôle relais.
- Sur le nombre total de logements à produire en 6 ans, il est proposé une ventilation indicative dans la localisation à l'échelle du territoire de l'agglomération en 2 catégories : environ 75% des logements sont à localiser dans les zones U ou AU de centralité (dans un rayon de 500 mètres à 600 mètres des centres-bourgs et des arrêts de transports collectifs), en particulier sur les terrains disponibles en dents creuses (ex : démarche Bimby) et sur des sites faisant l'objet d'un renouvellement urbain ; environ de 25% des logements sont à localiser dans les zones U ou AU périphériques. Cette distance préférentielle sera ramenée à 300 m pour les nouveaux logements locatifs sociaux. La déclinaison communale de cette orientation dans les documents d'urbanisme pourra notamment tenir compte des contraintes naturelles, topographiques, paysagères ou patrimoniales...
- Mettre en place des politiques d'accompagnement : PLUi, politique de déplacements et de desserte numérique du territoire et stratégie foncière.
- Favoriser un habitat durable par une ingénierie partagée.

3. Poursuivre et amplifier l'amélioration du parc ancien

- Répondre à 13% des besoins en logements par la remise sur le marché de 16% des logements vacants (soit 104 logements vacants par an).
- Mobiliser l'intervention publique (PTZ national dans l'ancien, PTZ local, conventionnement ANAH et HLM en acquisitionamélioration) à hauteur de 69% des objectifs de remise sur le marché de logements vacants (434 logements).
- Reconduire le programme Amélia via une OPAH ou un PIG sur les priorités de la lutte contre la précarité énergétique, le mal logement et l'habitat indigne, l'aide au maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées, l'assainissement et la vacance. Etudier son extension à une opération façades.
- Repenser la lutte contre le mal logement en améliorant les partenariats entre dispositifs départementaux et locaux existants, dans l'objectif de traiter 20% des cas identifiés (280 logements en 6 ans).
- Favoriser les initiatives individuelles et l'auto-réhabilitation.

4. Engager une dynamique de rénovation du parc locatif social

- Inciter à la rénovation thermique du parc locatif social public classé E, F ou G, avec un rythme minimum de logements à traiter de l'ordre de 110 logements par an et encourager la rénovation des logements classés D.
- Mettre en place une aide au bailleur intercommunal pour la rénovation de son parc de logements anciens, à l'image de l'aide du Conseil Départemental à son bailleur.
- Encourager la réhabilitation thermique du parc HLM en tenant notamment compte de surcoûts éventuels, dans l'objectif d'une diminution des charges pour le locataire.
- Améliorer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite du parc HLM.
- Adapter les logements locatifs sociaux anciens aux nouveaux modes de vie.



Axe 2 : Faciliter les parcours résidentiels dans le parc privé et le parc social

Le territoire du Grand Périgueux est concerné par les obligations issues de la loi SRU. La stratégie menée dans le précédent PLH en faveur, d'une part, du rattrapage progressif des déficits de logements sociaux constatés dans certaines communes, et, d'autre part, de l'anticipation d'obligations futures sur certaines communes du fait de leur accroissement démographique, est maintenue dans une logique de solidarité communautaire. L'atteinte de ces objectifs réglementaires et sociaux passe par la mobilisation du parc public comme du parc privé conventionné et participe à la réalisation des projets en cours au titre de la politique de la ville. Enfin, faciliter les parcours résidentiels et la mixité sociale passe par la mise en oeuvre de nouveaux outils partenariaux initiés par l'agglomération.

Orientation	Objectifs généraux et quantitatifs globaux
5. Produire du logement social en cohérence avec le marché local et dans le respect de la mixité	 Atteindre 100% des objectifs SRU sur la période 2014-2022 pour les communes en déficit. Anticiper le passage aux obligations SRU en tenant compte de la réalité du marché et des caractéristiques parfois rurales de ces communes. Atteindre 80% des futurs objectifs SRU sur les communes en forte croissance démographique, avec un objectif ramené à 30% dans les communes nouvelles plus rurales. Produire 1192 logements locatifs sociaux en 6 ans, dont 20% dans le parc privé et 80% dans le parc public. 40% de PLAI très Social – 50% de PLUS – 10% maximum de PLS 65% de T2 et T3 dans le cœur d'agglomération. Faciliter la création de 107 logements sociaux en acquisition-amélioration en 6 ans dans des contextes qui peuvent justifier des surcoûts architecturaux, en particulier sur Périgueux. Etablir une Convention Intercommunale d'Attribution annexée au Contrat de Ville.
6. Développer et encadrer le parc locatif privé à loyer maîtrisé	 Développer le conventionnement avec ou sans travaux pour créer 237 logements locatifs sociaux supplémentaires, localisés à 43% sur les communes SRU hors Périgueux et à 33% sur Périgueux. Encourager les propriétaires à mettre sur le marché des logements vacants, notamment en sécurisant les rapports locatifs. Mieux encadrer le développement du parc PLS, avec un objectif maximum de 100 logements PLS dont 50% dédiés à des publics spécifiques.
7. Travailler les politiques d'attribution	 Créer un Plan partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs. Création d'une Conférence Intercommunale du Logement et de la Convention Intercommunale d'Attribution Etudier le peuplement du parc locatif social et définir des objectifs en matière d'attribution pour tendre vers plus de mixité sociale, notamment sur les quartiers de la politique de la ville.
8. Faciliter l'accession sociale à la propriété	 360 PTZ dans l'ancien en 6 ans dont 300 à partir de logements vacants. 20 PSLA en 6 ans pour mobiliser les partenaires locaux sur ce type de dispositif. Autoriser, sous conditions, la vente de logements locatifs sociaux publics.

Axe 3: Répondre aux besoins spécifiques

Le Grand Périgueux souhaite participer plus activement à la définition et à la mise en oeuvre des politiques départementales en matière de logement et d'hébergement des personnes les plus fragiles. Elle souhaite également relayer les actions départementales en matière de lutte contre l'habitat indigne, notamment à travers ses outils en faveur de l'amélioration de l'habitat privé.

Le territoire du Grand Périgueux bénéficie d'une population jeune qu'elle souhaite accompagner dans son insertion professionnelle et sociale par le logement. Il s'agit de capitaliser les actions menées ces dernières années tout en diversifiant les solutions de logement et en facilitant l'accès à l'information.

Le vieillissement de la population du Grand Périgueux ainsi que le parcours résidentiel des personnes en situation de handicap sont des défis qui impliquent de compléter l'éventail des solutions d'habitat habituelles. Accompagner les personnes âgées ou en situation de handicap dans une mobilité résidentielle ou le maintien à domicile choisis passe par une information plus accessible sur les logements accessibles, l'accompagnement dans les travaux d'adaptation des logements publics ou privés ainsi que le soutien de formes d'habitats innovantes.

Enfin, l'accueil des Gens du Voyage s'est amélioré sur le territoire ces dernières années. Les modes de vie de ces populations ont évolué, ce qui implique un accompagnement de la collectivité pour favoriser un parcours résidentiel adapté à chaque situation.

Logements pour personnes âgées Coursac



Etablissement Calypso à Atur Boulazac Isle Manoire



Aire d'accueil des Gens du Voyage Razac-sur-l'Isle



2017-2022

Orientation	Objectifs généraux et quantitatifs globaux
9. Accompagner le maintien à domicile et le parcours résidentiel des personnes âgées et/ou en situation de handicap	 Encourager la mise en accessibilité et l'identification du parc accessible existant. Accompagner les personnes âgées et ou handicapées qui souhaitent rester chez elles, tant dans le parc privé que public. Diversifier les solutions d'habitat adapté et soutenir les expérimentations. Prendre en compte une politique globale, mêlant urbanisme et déplacements.
10. Faciliter l'accès des jeunes au parc de logement privé et social	 Participer au fonctionnement de l'offre d'hébergement spécifique créée dans le cadre du projet Campus de la formation professionnelle. Evaluer les premiers effets des actions du précédent PLH (ex : projet CAMPUS) et identifier les besoins persistants. Faciliter la mise en relation de l'offre et de la demande de logements pour les jeunes. Faciliter l'accès des jeunes en difficulté au parc locatif social.
11. Accompagner les Gens du Voyage dans leur « encrage » au territoire	 Intégrer le champ de la sédentarisation dans le PLH. Diversifier l'habitat des gens du Voyage.
12. Renforcer l'offre en hébergement et de logements adaptés pour les personnes défavorisées et les situations d'urgence	 Participer à la mise en œuvre des objectifs du PDALPD 2012-2017 et du futur PDALHPD dans le cadre des objectifs de mixité sociale définis dans la Conférence Intercommunale du Logement et la Convention Intercommunale du Logement. Faciliter les solutions d'hébergement des personnes défavorisées ou en situation d'urgence dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement et de la Convention de Mixité Sociale. Participer à l'élaboration, à la mise en œuvre, au suivi et à l'évaluation du futur PDALHPD
13. Poursuivre les efforts sur l'accès et la qualité d'hébergement des saisonniers	 Associer le monde économique pour favoriser l'accès à un hébergement de qualité des saisonniers. Mettre en relation l'offre de qualité et la demande par la mise à disposition d'une plateforme d'information et d'orientation, ainsi que l'aide au logement spécifique.



Axe 4 : Les outils et méthodes pour faire vivre le PLH durable

L'ambition du Grand Périgueux est de soutenir son développement démographique et son rayonnement départemental. Le nouveau PLH du Grand Périgueux s'inscrit dans une prise de compétence de la collectivité en matière de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal à l'échelle d'un nouveau périmètre à compter du 1^{er} janvier 2017. Son objectif est de conforter l'armature urbaine du territoire, en lien avec la politique de déplacements de l'agglomération, et de limiter la consommation foncière des espaces agricoles et naturels.

La mise en place de la nouvelle politique locale de l'habitat de l'agglomération accorde une grande importance à la conduite d'une stratégie foncière partagée entre les communes et l'Agglomération. Cette stratégie passe par la déclinaison de principes de développements urbains durables, concourant à la mixité sociale, dans le futur PLUi. Il s'agit également de pouvoir accompagner financièrement les projets d'habitat social ou visant à répondre à des besoins spécifiques. Enfin, une ingénierie de projet, mobilisant les nombreuses ressources techniques déjà présentes sur le territoire, est ici mise en place.

Le Grand Périgueux a élaboré son nouveau PLH Durable en y associant un large éventail de partenaires et d'acteurs du logement et en consultant les habitants bénéficiaires de la politique du logement menée ces dernières années. Cette démarche sera poursuivie tout au long des 6 ans du présent PLH.

Orientation	Objectifs généraux et quantitatifs globaux
14. Mettre en place une stratégie foncière	 Mettre en œuvre une politique de soutien à la mobilisation foncière afin d'atteindre les objectifs du PLH en croisant les solutions: Suivi des transactions foncières et immobilières; Aide à l'acquisition de foncier bâti ou non; Mobilisation de l'EPF; Mise en place de servitudes dans les documents d'urbanismes; Opérations d'aménagement; Incitations fiscales.
15. Mieux associer les habitants sur le thème de l'habitat	 Renforcer l'information à destination des habitants. Développer un processus participatif dans le cadre des nouveaux projets d'habitat. Encourager la participation des habitants en matière d'habitat participatif et d'autoréhabilitation.
16. Un véritable suivi partagé du PLH	 Mettre en place un outil de suivi et d'animation de la politique locale et partenariale de l'habitat sur le Grand Périgueux au-delà des obligations réglementaires.

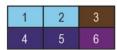
2. LES OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR COMMUNE

Sectorisation du PLH

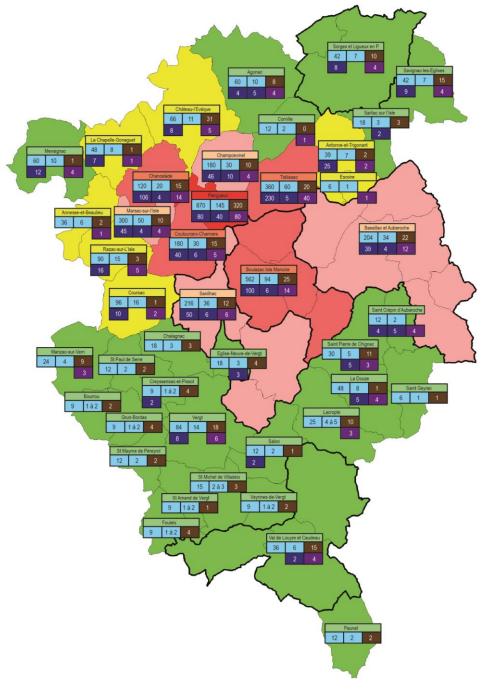
Typologie selon l'ancien PLH + la desserte en transports en commun

- Ville-centre
- Communes SRU
- Communes SRU à court ou moyen terme
- Communes rurales desservies par les TC
- Communes rurales non desservies par les TC
- Communes nouvelles

Les objectifs par commune



- 1 : Objectifs de logements neufs sur 6 ans
- 2 : Objectifs de logements neufs par an
- 3 : Objectifs de remise sur le marché de logements vacants en 6 ans
- 4 : Objectifs de logements locatifs sociaux publics neufs sur 6 ans
- 5 : Objectifs de logements locatifs sociaux publics en acquisition-amélioration sur 6 ans
- 6 : Objectifs de logement locatifs privés conventionnés





2.1. OBJECTIFS GLOBAUX





	Nouveaux ménages 2017-2022								
	Logem	ents neufs 2			n du parc				
Commune	Nombre sur 6 ans	Nombre moyen annuel	Répartition géographique	Logements vacants	Résidences secondaires	Total nouveaux ménages en 6 ans			
Ville-centre									
Périgueux	870	145	22%	320	11	1 20:			
Communes SRU									
Boulazac Isle Manoire	562	94	14%	25	5	59:			
Chancelade	120	20	3%	15	2	13			
Coulounieix-Chamiers	180	30	4%	15	2	19			
Trélissac	360	60	9%	20		38			
TOTAL	1 222	204	30%	75	11	1 30			
Possibles communes SRU									
Bassillac et Auberoche	204	34	5%	22	14	24			
Champcevinel	180	30	4%	10		19			
Marsac-sur-l'Isle	300	50	7%	10		31			
Sanilhac	225	38	6%	15	6	24			
TOTAL	909	152	23%	57	23	98			
Communes rurales avec transport en commun urbain									
Annesse-et-Beaulieu	36	6	1%	2		4			
Antonne-et-Trigonant	39	7	1%	2	3	4			
Château-l'Évêque	66	11	2%	31	3	10			
Coursac	96	16	2%	1	3	10			
Escoire	6	1	0,1%	0	3				
La Chapelle-Gonaguet	48	8	1%	1	3	5			
Razac-sur-l'Isle	90	15	2%	3	3	9			
TOTAL	381	64		40		44			
Communes rurales sans transport en commun urbain									
Agonac	60	10	1,5%	8	3	7			
Cornille	12	2	0,3%	0		1			
La Douze	48	8	1,2%	1		5			
Mensignac	60	10	1,5%	1	3	6			
Saint-Crépin-d'Auberoche	12	2	0,3%	0		1			
Saint-Geyrac	6	1	0,1%	1	3	1			
Saint-Pierre-de-Chignac	30	5	0,7%	11	3	4			
Sarliac-sur-l'Isle	18	3	0,4%	3	1	2			
Bourrou	9	2	0,2%	2		1			
Chalagnac	18	3	0,4%	3		2			
Creyssensac-et-Pissot	9	2	0,4%	4		1			
Église-Neuve-de-Vergt	18	3	0,2%	4		2			
Egiise-Neuve-de-Vergt Fouleix	9	2	0,4%	2		1			
Grun-Bordas	9	2	0,2%	4		1			
Lacropte	27	5	0,2%	10	3	4			
Manzac-sur-Vern	24	4	0,7%	9	3	3			
Paunat	12	2	0,6%	2		1			
Paunat Saint-Amand-de-Vergt	9	2	0,3%	1	2	1			
Saint-Amand-de-Vergt Saint-Mayme-de-Péreyrol	12	2	0,2%	2		1			
Saint-Mayme-de-Pereyroi Saint-Michel-de-Villadeix	15	3		3	1	1			
Saint-Michel-de-Villadeix Saint-Paul-de-Serre	15	2	0,4%	2		1			
Salon	12	2	0,3%	1	1	1			
Saion Savignac-les-Églises		7	1,0%	15	3	6			
	42	7		15	4				
Sorges et Ligueux en Périgord			1,0%			5			
Val de Louyre et Caudeau	36	6	0,9%	15	11	6			
Vergt	84	14	2,1%	18	4	10			
Veyrines-de-Vergt	9	2	0,2%	2	2	1			
TOTAL	654	109	16%	134	71	85			
CAGP	4 036	673	100%	626	137	4 79			



2017-2022

2.2. PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX





			Logements	s locatifs soci	aux publics 2	2017-2022			Logements	Total
Commune	HLM neufs sur 6 ans	% HLM neuf sur neuf / logements neufs	HLM AA sur 6 ans	TOTAL HLM sur 6 ans	dont T2-T3 (65% dans cœur d'agglo)	dont PLAI	dont PLUS	dont PLS	locatifs privés conventionné s avec ou sans travaux	logements locatifs sociaux publics et privés en 6 ans
Ville-centre										
Périgueux	80	9%	40	120	78	55	35	30	80	200
Communes SRU										
Boulazac Isle Manoire	100	18%	6		69	49	36	21		120
Chancelade	106	88%	4		72	51	54	5		124
Coulounieix-Chamiers	40	22%	6		30	21	18	7		51
Trélissac	230	64%	5	235	153	78	150	7		275
TOTAL	476	39%	21	497	323	199	258	40	73	570
Possibles communes SRU										
Bassillac et Auberoche	39	19%	4	43	28	18	25		12	55
Champcevinel	46	26%	10	56	36	23	33	20	4	60
Marsac-sur-l'Isle	45	15%	4	49	32	20	29		4	53
Sanilhac TOTAL	50 180	22% 20%	6 24	56 204	36 133	23 84	33 120	20	6 26	62 230
Communes rurales avec transport en commun urbain	180	20%	24	204	133	84	120	20	26	230
Annesse-et-Beaulieu				0	0				1	1
Antonne-et-Trigonant	25	64%		25	13	8	18		2	27
Château-l'Évêque	8	12%		8	4	2	6		5	13
Coursac	10	10%		10	5	3	7	10		12
Escoire	- 10	1070		0	J				1	1
La Chapelle-Gonaguet	7	15%		7	3	2	5		1	8
Razac-sur-l'Isle	16	18%		16	8	5	11		5	21
TOTAL	66	17%	0	66	33	20	46	10	17	83
Communes rurales sans transport en commun urbain									•	
Agonac	4	7%	5	9	5	3	6		4	13
Cornille				0					1	1
La Douze			5	5		2	4		4	9
Mensignac	12	20%		12	6	4	8		4	16
Saint-Crépin-d'Auberoche	1	8%		1	1	0	1		1	2
Saint-Geyrac				0						0
Saint-Pierre-de-Chignac			5	5	3	2	4		3	8
Sarliac-sur-l'Isle			2	2	1	1	1			2
Bourrou				0						0
Chalagnac	_			0						0
Creyssensac-et-Pissot	2	22%	3	2		1	1			2
Église-Neuve-de-Vergt			3	3						0
Fouleix Grup Bordos	1			0					1	0
Grun-Bordas Lacropte	1			0					3	3
Manzac-sur-Vern				0					3	3
Paunat	 			0					3	0
Saint-Amand-de-Vergt				0						0
Saint-Mayme-de-Péreyrol				0					İ	0
Saint-Michel-de-Villadeix	1			0						0
Saint-Paul-de-Serre				0						0
Salon	2	17%		2		1	1			2
Savignac-les-Églises	9	21%		9		3	6		4	13
Sorges et Ligueux en Périgord	8	19%		8	4	2	6		4	12
Val de Louyre et Caudeau			2	2		1	1		4	6
Vergt	8	10%		8	4	2	6		6	14
Veyrines-de-Vergt		0%		0						0
	1	7%	22	68	33	20	46	0	41	109
TOTAL	46	170		00			-			
TOTAL	46	176								
TOTAL	848	21%	107	955	599	377	505	100	237	1 192
										1 192



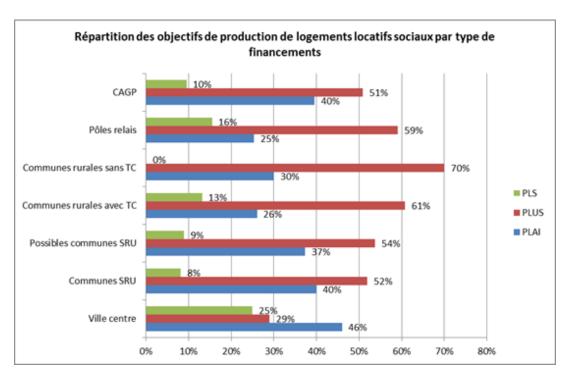
2.3. OBJECTIFS QUALITATIFS

Le PLH Durable de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux soughaite réorienter l'offre nouvelle de logements, privés et publics, afin de **répondre aux besoins des habitants soulevés par le diagnostic** tels que :

- Une inadaptation de l'offre de logements au regard de la typologie des ménages;
- Un éloignement d'une partie de l'offre foncière actuelle des centres-bourgs, des arrêts de transports en commun du réseau de bus Péribus et d'autres facteurs de centralité tels que les commerces et services.

A ce titre, le PLHD doit permettre :

- Dans le parc locatif social public, développer une offre adaptée aux revenus les plus faibles et à la diversité des besoins.
- Dans le parc neuf dans sa globalité, augmenter la part des petits logements (T1 et T3).
- En particulier, dans le par locatif social public, atteindre 65% de T2 et de T3 dans la ville-centre et les communes SRU ou potentiellement concernées par la loi SRU.

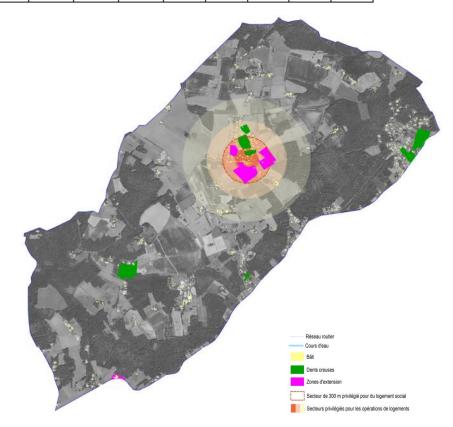


	Part de	es réside	nces prii 2011)	ncipales	(INSEE	Objectifs des nouveaux logements pour les 6 ans du PLH				
	T1	T2	Т3	T4	T5 et plus	T1	T2	Т3	T4	T5 et plus
Total CAGP	4%	11%	20%	30%	34%	5%	18%	26%	28%	23%
Ville centre	9%	21%	28%	24%	19%	7%	27%	32%	26%	8%
Communes SRU	1%	7%	19%	34%	39%	5%	20%	25%	30%	20%
Possibles communes SRU	1%	6%	12%	33%	49%	5%	13%	25%	30%	27%
Communes rurales avec TC	1%	2%	13%	37%	46%	5%	9%	20%	25%	41%
Communes rurales sans TC	0%	3%	14%	33%	49%	0%	6%	20%	30%	44%



	Part de l'offre actuelle en logements locatifs sociaux publics				Part de la demande de logements locatifs sociaux publics (SNE mai 2015)				Objectifs des nouveaux logements locatifs sociaux publics pour les 6 ans du PLH						
	T1	T2	Т3	T4	T5 et plus	T1	T2	ТЗ	T4	T5 et plus	T1	T2	ТЗ	T4	T5 et plus
Total CAGP	2%	17%	41%	34%	11%	7%	30%	41%	34%	11%	6%	30%	35%	28%	2%
Ville centre	3%	19%	43%	30%	4%	10%	33%	39%	15%	4%	10%	30%	35%	21%	4%
Communes SRU	0%	16%	38%	37%	8%	4%	25%	42%	25%	4%	9%	30%	35%	24%	2%
Possibles communes SRU	1%	10%	40%	43%	5%	2%	32%	50%	16%	3%	2%	30%	35%	32%	1%
Communes rurales avec TC	8%	5%	39%	42%	6%	4%	28%	40%	28%	0%	4%	20%	30%	44%	2%
Communes rurales sans TC	0%	2%	43%	41%	14%	0%	17%	64%	17%	2%	3%	15%	35%	45%	2%

- Sur le nombre total de logements neufs à produire en 6 ans , il est proposé une ventilation indicative dans le localisation à l'échelle du territoire de l'agglomération en 2 catégories :
 - 75% des objectifs de logements situés dans un rayon de 500 m des arrêts de transports en commun ou de 600 m des centres-bourgs.
 - 25% des objectifs de logements situés dans les zones U et AU périphériques.
 - 100% des objectifs de logements locatifs sociaux publics situés dans un rayon de 300 m des centres-bourgs ou des arrêts de transports collectifs urbains et/ou solutions de mobilité.
 - La déclinaison communale de cette orientation dans les documents d'urbanisme pourra notamment tenir compte des contraintes naturelles, topographiques, paysagères ou patrimoniales...
- De mettre en œuvre une ambition environnementale dans les opérations privées ou publiques soutenues par le Grand Périgueux à travers le présent programme d'actions.





TROISIEME PARTIE:

PROGRAMME D'ACTIONS



AXE 1: AMELIORER L'ATTRACTIVITE DU GRAND PERIGUEUX, DE SES CENTRALITES ET DE LA QUALITE DU PARC DE LOGEMENTS ANCIENS

Objectifs

- Favoriser l'accueil des nouveaux ménages à hauteur de 13% dans le parc ancien vacant
- Prolonger et amplifier les dynamiques en faveur de l'amélioration de l'habitat privé et public entreprises ces dernières années par le Grand Périgueux et ses partenaires.
 - Rénover 110 logements locatifs sociaux par an
 - PRU de Chamiers : 563 logements
 - Logements indignes : réhabiliter 20% des cas identifiés (280 logements en 6 ans)
- Renforcer l'attractivité des centres villes et des centres bourgs, ainsi que du parc locatif social, dans un objectif social et environnemental.
- Améliorer la qualité de vie des habitants et renforcer l'attractivité du territoire pour de nouveaux habitants.

☐ Action 1 Soutenir la rénovation de l'habitat privé

- **1.1 Etude de la vacance pour en tirer parti** : identifier, comprendre et intervenir auprès des propriétaires.
- 1.2 Nouveau dispositif en faveur de l'amélioration de l'habitat privé (Amélià 2):
 - Priorités ANAH : énergie, accessibilité, habitat indigne
 - Elargir les priorités aux façades, à la vacance et à l'assainissement en compléments.
 - Evaluer la satisfaction et son impact pour les bénéficiaires
- **1.3** Implication des professionnels de l'éco-rénovation et de l'éco-construction par l'organisation de groupes de travail et de formations avec les partenaires.
- 1.4 Développement de campagnes d'information sur la rénovation énergétique et la lutte contre l'habitat indigne (participer au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne)

☐ Action 2 Redonner de l'attractivité au parc public ancien

- 2.1 Soutien à la réhabilitation des logements anciens locatifs sociaux à hauteur 110 rénovations thermiques + la requalification du parc de Grand Périgueux Habitat.
- 2.2 Accompagnement du renouvellement urbain des quartiers de la politique de la ville sur le PRU de Saltgourde, le PNRU de Chamiers et le Contrat de Ville 2015-2020.

PARTENAIRES

☐ Porteurs : CAGP, ADIL, bailleurs sociaux, PDLHI

■ Autres partenaires :

- Action 1: Etat, DGFiP, ANAH, SDE24, ADIL-Point Rénovation Info Service, Espaces Info Energie (CAUE et SOLIHA), ADEME, banques, notaires, Conseil Départemental, Conseil régional, Procivis, CARTTE, CAF, communes, Chambre des Métiers, Aliance Territoires, Professionnels de l'Immobilier.
- Action 2 : Communes, Etat, Conseil Départemental, Région, Caisse des Dépôts et Consignations, ANRU, bailleurs sociaux...

Extrait du projet de mandat 2014-2020

- Objectif n°3 Aménager harmonieusement le territoire en veillant à l'équilibre urbain-rural
- Objectif n°6 Soutenir les entreprises locales et l'économie de proximité
- Objectif n°9 Protéger et valoriser l'environnement et le cadre de vie et accélérer la transition énergétique



Les moyens à mobiliser

		Action	A partir de 	Budget (6 ans)	Jours /ETP (6 ans)
	1.1	Etude sur la vacance	2017	Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle Amélia 2	15 jours
1. Soutenir la	1.2	Amélia 2	2018	671 000 € (hors animation en régie: 1,5 ETP)	215 j de pilotage + 1,5 poste à créer
rénovation de l'habitat privé	1.3	Formation et communication auprès des professionnels	2018	21.500€	13 jours
	1.4	Informations des particuliers (améliorations thermiques et lutte contre l'habitat indigne)	2017	57 500 €	108 jours
2. Redonner de l'attractivité au parc	2.1	Rénovation parc HLM	2017	 1.500 à 3.000 € / logement ≈ 1 M€ 2,75 M€ pour la politique de rénovation de Grand Périgueux Habitat 	30 jours
public	2.2	Politique de la ville	En cours	2,6 M€	72 jours





7,1 M€

453 j + 1,5 poste spécifique Amélia 2

AXE 2: FACILITER LES PARCOURS RESIDENTIELS DANS LE PARC PRIVE ET LE PARC SOCIAL

Objectifs

- Permettre aux communes concernées d'atteindre les objectifs fixés par la loi SRU et produire 950 logements locatifs sociaux publics en 6 ans.
- Développer une offre nouvelle en logements locatifs sociaux adaptée aux modes de vie des habitants et à leurs caractéristiques.
- Définir des règles partagées en matière d'attribution de logements locatifs sociaux au bénéfices d'équilibres sociaux et territoriaux.
- Faciliter l'accès au logement locatif privé des ménages plus fragiles, avec notamment la production de 240 logements locatifs privés conventionnés en 6 ans.
- Favoriser une accession sociale à la propriété qui renforce la remise sur le marché de logements vacants et la vitalité des centres villes.

■ Action 3 Accompagner les bailleurs sociaux au service de la politique communautaire

- **3.1** Instauration d'un cadre conventionnel CAGP bailleurs afin de renforcer l'offre tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif.
- 3.2 Soutien à la création de logements locatifs sociaux par la mise en œuvre d'un règlement d'intervention ambitieux, avec l'implication des communes.
- 3.3 Mise en place de la conférence intercommunale du logement et définir des priorités partagées en accord avec la nouvelle réglementation nationale (art. 70 de la loi Egalité et Citoyenneté).
- 3.4 Elaboration du Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs et du Service d'Accueil et d'Information des demandeurs

Action 4 Faciliter l'accès au parc privé

- **4.1** Incitation au conventionnement des logements privés par une communication ciblée et la reconduite d'Améliâ.
- **4.2** Information sur les **dispositifs nationaux de sécurisation des rapports locatifs** (ex: Intermédiation locative, Visale, Clé Aquitaine...).

□ Action 5 Redynamiser l'accession à la propriété dans un objectif social et urbain

- 5.1 Création d'un Prêt à Taux Zéro local de 15 000 € porté par l'agglomération pour accompagner 60 primo-accédants par an (10 dans le neuf et 50 dans l'ancien). Sous condition de ressources, il doit orienter les projets sur des priorités définies par la CAGP en lien avec ses partenaires (ex: ADIL)
- 5.2 Soutien et encadrement de l'accession sociale à la propriété en partenariat avec les bailleurs sociaux : identifier les ménages éligibles, définir les outils (20 PSLA, vente de logements HLM...) et suivre les ventes de LLS.

PARTENAIRES

- ☐ Porteurs : CAGP, bailleurs sociaux
- Autres partenaires :
 - Action 3 : Commune, Etat, Conseil départemental, Régions, CAUE, CDC, AROSHA, représentants des locataires, ADIL, autres réservataires
 - Action 4 : Conseil Départemental, Etat (DDT), Communes, ANAH, ADIL, Action Logement, CAF, Chambre régionale des Notaires, Professionnels de l'immobilier, associations de locataires, organismes d'intermédiation locative agréés, Professionnels de l'Immobilier.
 - Action 5 : Communes, établissements bancaires, CAF, Action logement, Etat, ADIL, CAUE, SOLIHA, Agences immobilières et Professionnels de l'Immobilier. Procivis



Les moyens à mobiliser

		Action	A partir de 	Budget (6 ans)	Jours /ETP (6 ans)
	3.1	Instauration d'un cadre conventionnel CAGP - bailleurs	2017	Animation (moyens humains)	30 jours
3. Accompagner les	3.2	Soutien à la création de logements locatifs sociaux	En cours	1,3 M €	120 jours
bailleurs sociaux au service de la politique communautaire	3.3	Mise en place de la conférence intercommunale du logement	2018	10 000 € (étude de peuplement et de diagnostic social financé à 50% par les bailleurs)	18 jours
	3.4	Elaboration du Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs	2017	Enveloppe à prévoir en fonction des modalités de mise en œuvre qui auront été définies.	65 jours
4. Faciliter l'accès au parc privé	4.1	Incitation au conventionnement des logements privés	2017	Moyens d'Améliâ 2 + partenaires.	138 jours
F F C	4.2	Information sur les dispositifs de sécurisation des rapports locatifs	2017	2 000 €	78 jours
5. Redynamiser l'accession à la	5.1	Création d'un Prêt à Taux Zéro local porté par l'agglomération	2017	950 000€	
propriété dans un objectif social et urbain	5.2	Soutien et encadrement de l'accession sociale à la propriété en partenariat avec les bailleurs sociaux	2017	30 000 € (PSLA)	205 jours

2,29 M€





AXE 3: REPONDRE AUX BESOINS SPECIFIQUES

Objectifs

- Participer à la mise en œuvre du PDALHPD tout en tenant compte de nouvelles problématiques.
- Améliorer l'accès au logement des jeunes de moins de 30 ans dans le parc public et privé.
- Accompagner le vieillissement de la population par un élargissement des réponses apportées par le territoire, en adéquation avec les nouvelles demandes sociales.
- Compéter les réponses du territoire en matière de domiciliation et de terrains familiaux.



■ Action 6 Contribuer aux politiques départementales en faveur des personnes en difficulté

En lien avec les plans départementaux visant les personnes en difficulté, le Grand Périgueux participera à la mise en œuvre des solutions pour des situations de mal logement ou de non logement (habitat adapté PLAI, solutions d'habitat diffus ou regroupé telles que des Maisons relais, places d'hébergement d'urgence).

■ Action 7 Faciliter l'accès au logement des jeunes

- **7.1** Animation de la plateforme d'accueil, d'information et d'orientation « **je suis un jeune.com** » : financement du dispositif, labellisation des logements,...
- **7.2** Renforcement de **la part des jeunes dans les objectifs des bailleurs** pour atteindre progressivement 20% des nouvelles attributions.
- 7.3 Soutien financier à l'accompagnement des jeunes dans les résidences « Campus des Métiers » permettant de réduire de 1€ le montant des nuitées.

Extrait du projet de mandat 2014-2020

- Objectif n°11 Renforcer la cohésion sociale et assurer l'insertion des publics les plus fragiles
- Objectif n°12 Accompagner plus particulièrement les jeunes et les personnes âgées

■ Action 8 Accompagner le maintien à domicile et les parcours résidentiels des personnes âgées et/ou handicapées

- **8.1** Participation à la création d'une **plateforme** sur les logements publics et privés accessibles, adaptés, adaptables.
- **8.2 Expérimentations** en faveur d'une plus grande autonomie (appel à projets innovants, opérations spécifiques...).

■ Action 9 Diversifier l'habitat des Gens du Voyage

- **9.1** Aide à **l'accès au logement « ordinaire »** et en participant aux réflexion départementale sur la **domiciliation**.
- 9.2 Expérimentation de terrains familiaux.

PARTENAIRES

- Porteurs: Etat (DDCSPP et DDT), Conseil Départemental, PDLHI, CAGP, MDPH, ARS, bailleurs sociaux
- Autres partenaires :
 - Action 6 : CAGP, Communes, Bailleurs sociaux, Associations en faveur des personnes en difficulté.
 - Action 7: Etat, Région, Département, Professionnels de l'immobilier, Chambres Consulaires, ADIL, CIJ, Mission Locale, CCAS, bailleurs sociaux, CAF, les membres du Comité de suivi de « jesuisun(e)jeune.com », Professionnels de l'Immobilier (agences immobilières...),....
 - Action 8 : CAGP, Etat, Conférence des Financeurs de la prévention de la perte d'autonomie des personnes âgées, Communes, bailleurs sociaux, Professionnels de l'Immobilier (agences immobilières...), associations, ADIL, Commission Intercommunale pour l'Accessibilité
 - Action 9 : Conseil départemental, Etat, CAGP, associations, communes, CCAS et associations.



Les moyens à mobiliser

		Action	A partir de 	Budget (6 ans)	Jours /ETP (6 ans)
	6. Contribuer aux politiques départementales en faveur des personnes en difficulté		2017	Politique partenariale + aide aux investissements dans le cadre des l'actions 3, 10 et 11	144 jours
7. Faciliter	7.1	Animation de la plateforme d'accueil, d'information et d'orientation « je suis un jeune.com »	En cours	66 000 €	72 jours d'animation + 0,5 ETP pour la labellisation des logements (parmi les 5 agents du service de la CAGP consacré aux GDV)
l'accès au logement des	7.2	Renforcement de la part des jeunes dans les objectifs des bailleurs	En cours	Cf. actions 3	Cf. action 3
jeunes	7.3	Soutien financier à l'accompagnement des jeunes dans les résidences « Campus des Métiers »	2018	210 000 €	15 jours de suivi
8. Accompagner le maintien à domicile et les	8.1	Participation à la création d'une plateforme sur les logements publics et privés accessibles, adaptés, adaptables	2018	5 000 € (éventuellement pour repérage)	30 jours
parcours résidentiels des personnes âgées et/ou handicapées	8.2	Expérimentations en faveur d'une plus grande autonomie (appel à projets innovants, opérations spécifiques)	2017	70 000 € d'enveloppe de soutien à l'expérimentation en plus des actions 11.1 (FIF) et 3.2 (aide financière à la création d LLS)	60 jours
9. Diversifier l'habitat des	9.1	Aide à l'accès au logement « ordinaire »	2017	Cf. action 3.2. Enveloppe de	35 jours
Gens du Voyage	9.2	Expérimentation de terrains familiaux	2019	1 500 € / PLAI	35 jours



356 jours + 0,5 personne GDV actuel mutualisé (labellisation)



AXE 4: LES OUTILS ET METHODES POUR FAIRE VIVRE LE PLH

Objectifs

- Faciliter l'intégration des enjeux et de la politique communautaire en matière d'habitat dans la stratégie du Grand Périgueux en matière d'urbanisme, de développement économique et d'innovation.
- Aider les communes à mobiliser du foncier, bâti ou non bâti, bien localisé et permettant de produire des opérations de logements à un prix compatible avec l'équilibre financier des opérations et en adéquation avec les revenus des ménages.
- Suivre et faire partager aux partenaires les actions du PLH, permettant d'adapter la politique communautaire aux besoins ou opportunités nouvelles apparaissant dans les 6 ans. Parmi les outils à mobiliser, l'écoute des habitants bénéficiaires des actions en matière d'habitat du Grand Périgueux entreprise dans le cadre de l'élaboration du PLH sera poursuivie.



■ Action 10 Décloisonner les approches pour une politique du logement durable

- 10.1 Intégration de l'habitat dans la stratégie de développement et de marketing territorial de l'agglomération, afin de renforcer l'attractivité du territoire et atteindre les objectifs démographiques du PLH.
- 10.2 Développement d'une ingénierie de projets partagée à travers la mise en œuvre du PLUi facteur 5, l'accompagnement des communes dans leurs projets de logement par la mobilisation des services de la CAGP et d'expertises extérieures (ATD 24, CAUE 24) et la valorisation des opérations exemplaires locales.

■ Action 11 Construire une politique foncière

- 11.1 Mise en place d'outils de repérage, de portage et de financements pour mettre en œuvre les actions du PLH : suivi des DIA, Fonds d'Intervention Foncière de la CAGP, réserves foncières, adhésion à l'EPF d'Etat de Nouvelle Aquitaine.
- 11.2 Activation d'outils fiscaux adaptés aux enjeux communautaires : réflexion sur la Taxe d'Habitation sur les Logements (durablement) Vacants, majoration de la valeur locative de terrains non bâtis concernés par une rétention foncière...

☐ Action 12 Piloter, mettre en œuvre et partager le PLH

- 12.1 Mise en place d'outils concertés d'observation, d'évaluation et de communication.
 - Association des habitants : enquête sur les bénéficiaires d'Améliâ 2 et de logements locatifs sociaux, réflexion sur les projets, publication des bilans annuels...
 - Création et mise en œuvre de l'Observatoire Local de l'Habitat : conventionnement avec l'Observatoire Départemental de l'Habitat, expertises ponctuelles extérieures, Comités de Suivi du PLH, Rencontres de l'Habitat, publications annuelles...
 - Mise en oeuvre et présentation en CRHH de l'évaluation à mi-parcours : adaptation du PLH éventuelle.
- 12.2 Adaptation des moyens humains et financiers aux ambitions du projet

Extrait du projet de mandat 2014-2020

- Objectif n°14 Organiser les mutualisations et optimiser les ressources
- Objectif n°15 Encourager la participation, développer l'écoute, améliorer la communication



PA	RT	ΈN	JΑ	IR	ES
----	----	----	----	----	----

Porteurs : CAGP, Services Stratégie Territoriale et développement Economique de la CAGP, communes,

☐ Autres partenaires :

- Action 10 : Région, Département, Professionnels de l'immobilier, Chambres Consulaires, Aliance Territoires (Action Logement), Comités d'Entreprises des grandes entreprises, ATD et CAUE, Bailleurs sociaux, DDT, Caisse des Dépôts et Consignation...
- Action 11 : Etat, Région Nouvelle Aquitaine, Département de la Dordogne, EPF,...
- Action 12 : Département, communes, Agence Technique Départementale (ou bureau d'études), fournisseurs de données (Etat, Perval, DGFip, CDC,...), bailleurs sociaux, Associations siégeant dans la Conférence Intercommunale du Logement au titre de l'article L441-1-5 du CCH, professionnels de l'immobilier,...

Les moyens à mobiliser

		Action	A partir de	Budget (6 ans)	Jours /ETP (6 ans)
10. Décloisonner les approches pour une politique du logement durable	10.1	Intégration de l'habitat dans la stratégie de developpement et de marketing territorial de l'agglomération	2017	Partenariats internes	45 jours
	10.2	Developpement d'une ingénierie de projets partagée	2017	50 000 € (Assistance à maîtrise d'ouvrage pour des projets communautaires exemplaires)	300 jours
11. Construire une politique foncière	11.1	Mise en place d'outils de repérage, de portage et de financements	2017	2,1 M€ pour le Fonds d'Intervention Foncière ou des acquisitions directes par la CAGP	159 jours
	11.2	Activation d'outils fiscaux adaptés aux enjeux communautaires	2018	-	15 jours
12. Piloter, mettre en œuvre et partager le PLH	12.1	Mise en place d'outils concertés d'observation, d'évaluation et de communication	2017	 40 000 €: Observatoire partenarial 22 000 €: Evaluation à mi-parcours 	315 jours
	12.2	Adaptation des moyens humains et financiers aux ambitions du projet	2017	 15 000 €: Association des habitants 9 000 €: (2 Rencontres de l'Habitat) 	





2017-2022

L'ADAPTATION DES MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS AUX AMBITIONS DU PROJET

MOYENS FINANCIERS

La réalisation du PLH représente un budget de près de **12,7 M€ sur 6 ans**, masse salariale comprise.

Cela représente en moyenne 2,1 M€ par an, dont 1,9 M€ d'investissements (90%) et 0,2 M€ de fonctionnement (10%)

A titre indicatif, ce budget global du PLH représente **20,6 € par habitant et par an**.

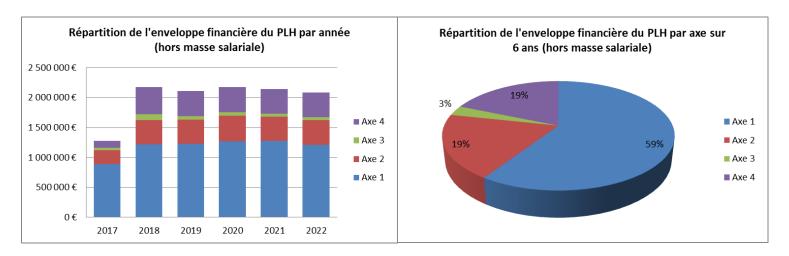
Les principaux postes, hors masse salariale, sont :

- Les moyens liés à Grand Périgueux Habitat et la rénovation du parc HLM (31%). Il est rappelé que le rattachement de l'Office Public d'Habitat Grand Périgueux habitat est intervenu le 1^{er} janvier 2017 et implique des moyens nouveaux par rapport au précédent PLH.
- La Politique de la Ville (22%)
- La politique foncière (17%)
- La création de logements locatifs sociaux (11%)

	Moyens financiers en euros									
	6 ans	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total projet de mandat		
Fonctionnement										
actions "Grand Public" du PLH -										
Amélia 2 : aide au montage des dossiers des propriétaires + actions de communication	328 500 €	40 000 €	89 500 €	89 500 €	89 500 €	15 000 €	5 000 €	308 500 :		
Logement des jeunes : Plateforme "Je suis un jeune.com" + Aide au résidences campus de la formation professionnelle	276 000 €	11 000 €	53 000 €	53 000 €	53 000 €	53 000 €	53 000 €	170 000		
Experimentation Domotique et Numerique pour le maintien au domicile des personnes âgées (type Dom'Assit)	64 102 €	32 051 €	32 051 €					64 102		
sous total	668 602 €	83 051 €	174 551 €	142 500 €	142 500 €	68 000 €	58 000 €	542 602		
pilotage, coordination et communication du PLH										
Suivi, animation et évaluation des actions PLH y compris nouvelles obligations loi Alur	589 200 €	109 700 €	86 700 €	107 700 €	85 700 €	99 700 €	99 700 €	389 800 €		
Travail partenarial sur certaines thématiques (Handicap, gens du voyage, habitat indigne, logement d'urgence)	62 000 €	7 000 €	11 000 €	11 000 €	11 000 €	11 000 €	11 000 €	40 000 €		
Communication : feuille info PLH et association des habitants (+ Rencontres de l'habitat 2019)	20 500 €	2 500 €	2 500 €	8 000 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	15 500 €		
Sous-total	671 700 €	119 200 €	100 200 €	126 700 €	99 200 €	113 200 €	113 200 €	445 300 €		
Sous-total fonctionnement	1 340 302 €	202 251 €	274 751 €	269 200 €	241 700 €	181 200 €	171 200 €	987 902		
Investissement " Actions Grand Public PLH"										
Amélia2: aides directes aux propriétaires (y compris façade et vacance)	600 000 €		95 000 €	103 000 €	140 000 €	162 000 €	100 000 €	338 000 :		
Aide à l'accession sociale : mise en place Prêt à taux 0 local. (+ PSLA pour les bailleurs publics)	950 000 €	0€	190 000 €	190 000 €	190 000 €	190 000 €	190 000 €	570 000 :		
Aide aux communes pour l'acquisition foncière en faveur du logement social	2 100 000 €	100 000 €	400 000 €	400 000 €	400 000 €	400 000 €	400 000 €	1 300 000		
Subventionnner une opération exemplaire (ingenierie partagée ATD, CAUE, etc.)	50 000 €	0€	50 000 €	0€	0€	0€	0€	50 000		
Aides aux bailleurs : logements sociaux neufs et la réhabilitation	2 300 000 €	383 333 €	383 333 €	383 333 €	383 333 €	383 333 €	383 333 €	1 533 333		
Aide spéciale Périgueux Habitat pour rénovation de son parc	2 750 000 €	250 000 €	500 000 €	500 000 €	500 000 €	500 000 €	500 000 €	1 750 000		
Intervention sur les quartiers renouvellement urbain	2 601 000 €	14 000 €	9 000 €	209 000 €	1 349 000 €	420 000 €	600 000 €	1 581 000		
Sous-total investissement	11 351 000 €	747 333 €	1 627 333 €	1 785 333 €	2 962 333 €	2 055 333 €	2 173 333 €	8 110 235		
TOTAL	12 691 302 €	949 584 €	1 902 084 €	2 054 533 €	3 204 033 €	2 236 533 €	2 344 533 €	8 110 235 €		



L'effort financier sera plus important sur la période 2018-2021, première année étant consacrée à la définition de certains outils.



MOYENS HUMAINS

En termes de moyens humains, la mise en œuvre et le suivi du PLH impliquent la mobilisation de **1,5 à 2 ETP** selon les années, alors que le PLH est à ce jour mis en oeuvre par 1 à 1,2 ETP.

Ces moyens supplémentaires sont nécessaires pour assurer des missions nouvelles :

- L'ingénierie de projets, PLUi, SCOT
- L'accession sociale à la propriété
- Les actions liées aux obligations de la loi ALUR (CIL, PPGDLSD)
- L'information des ménages (rénovation, conventionnement, location...)

En complément, des moyens spécifiques à renforcer pour l'animation en régie d'Améliâ2 (1,5 ETP à recruter) ou recours à un prestataire extérieur.