



Agonac
Annesse-et-Beaulieu
Antonne-et-Trigonant
Bassillac-et-Auberoche
Boulazac-Isle-Manoire
Bourrou
Chalagnac
Champcevinel
Chancelade
Château-l'Évêque
Cornille
Coulounieix-Chamiers
Coursac
Creysensac-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



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DURABLE

2017-2022

PARTIE 1: DIAGNOSTIC

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

ASTYM
Economie urbaine - Territoires - Villes - Quartiers

ATUS
Aubégny Stratégies Urbaines
votre partenaire en Ingénierie Urbaine

**LE GRAND
Périgueux**
Communauté d'Agglomération

Sommaire

Introduction

Un troisième PLH durable pour un nouveau périmètre intercommunal.....	7
Le contexte réglementaire	7
Méthodologie.....	9

PREMIÈRE PARTIE : DIAGNOSTIC 11

1. L'Organisation et la démographie du territoire 12

1.1 PRESENTATION DU TERRITOIRE 13

1. 1. 1 Un nouveau périmètre pour une politique intercommunale de l'habitat	13
1. 1. 2 Un territoire hétérogène sous influences	15
1. 1. 3 Un patrimoine paysager et historique remarquable.....	17
1. 1. 4 D'importantes contraintes liées aux espaces naturels.....	18
1. 1. 5 Un espace agricole protégé	19
1. 1. 6 Les risques naturels à prendre en compte dans le développement urbain.....	20
1. 1. 7 Les modes de transport : des alternatives à la voiture pour les déplacements domicile-travail.....	24
1. 1. 8 Approche transversale du territoire au regard des transports et de la loi SRU	34

1.2 ÉQUIPEMENTS ET SERVICES 36

1. 2. 1 Une offre inégale sur l'ensemble du territoire.....	36
1. 2. 2 Analyse de l'offre en équipements scolaires.....	37
1. 2. 3 La desserte numérique du territoire en haut débit.....	38

1.3 CONTEXTE ECONOMIQUE..... 40

1. 3. 1 Un secteur public grand pourvoyeur d'emplois.....	40
1. 3. 2 Une croissance élevée du nombre d'emplois.....	40
1. 3. 3 Une dépendance relativement faible vis-à-vis des emplois extérieurs.....	41
1. 3. 4 Une concentration géographique des emplois	41
1. 3. 5 Le potentiel de création d'emplois sur la CAGP	42
1. 3. 6 Les axes du développement économique du territoire	43

1.4 ÉVOLUTION DEMOGRAPHIQUE 44

1. 4. 1 Une croissance démographique constante... ..	44
1. 4. 2 ... qui repose essentiellement sur un solde migratoire positif	48
1. 4. 3 La poursuite du vieillissement de la population.....	48
1. 4. 4 Des ménages de plus en plus nombreux et petits.....	50
1. 4. 5 Une forte mobilité résidentielle	51
1. 4. 6 Les projections de population et des ménages à l'horizon 2022 et 2042	52

1.5 SYNTHÈSE DE L'ORGANISATION ET DE LA DEMOGRAPHIE DU TERRITOIRE POUR L'HABITAT 54

1. 5. 1 Les faits marquants depuis le précédent PLH	54
1. 5. 2 Enjeux pour un habitat durable.....	55

2. La situation socio-économique de la population 56

2.1 DES CLASSES MOYENNES ET MODESTES MAJORITAIRES 57

2.2 DES REVENUS MOINS CONTRAINTS QUE LA MOYENNE 58

2. 2. 1 Un revenu fiscal moyen plus élevé que la moyenne départementale	58
2. 2. 2 Une augmentation du nombre de retraités	59
2. 2. 3 Des bas revenus de plus en plus présents dans le parc locatif privé	60

2.3 UNE POPULATION SOUMISE A D'IMPORTANTES DEPLACEMENTS..... 62

2. 3. 1	Mobilité et déplacements	62
2. 3. 2	Modes de transport : la voiture individuelle gagnante	64
2.4	SYNTHESE DE LA SITUATION SOCIO-ECONOMIQUE DE LA POPULATION POUR L’HABITAT	65
2. 4. 1	Les faits marquants depuis les précédents 1er PLH	65
2. 4. 2	Enjeux pour un habitat durable.....	65
3.	Les caractéristiques du parc de logements	66
3.1	DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS	67
3. 1. 1	Un rythme de croissance qui s’accélère depuis 1999	67
3. 1. 2	Des résidences principales de réalisation ancienne et de grande taille.....	71
3. 1. 3	Une amélioration de la qualité des habitations à conforter	74
3. 1. 4	Une forte proportion de propriétaires	79
3. 1. 5	Une diminution continue de la part des résidences secondaires	82
3. 1. 6	Une augmentation du nombre de logements vacants.....	83
3.2	LES DIFFERENTES REPONSES AUX BESOINS SPECIFIQUES	87
3. 2. 1	Les structures d’accueil pour les personnes âgées	87
3. 2. 2	Le logement des étudiants et des jeunes	93
3. 2. 3	Le logement des personnes handicapées.....	97
3. 2. 4	Les situations d’urgence et de grande précarité	101
3. 2. 5	Les circuits d’accompagnement	104
3. 2. 6	Les Gens du Voyage.....	105
3. 2. 7	Le logement des personnes et des saisonniers ayant un emploi à durée limitée.....	109
3.3	SITUATION ENERGETIQUE DE L’HABITAT	110
3. 3. 1	Un parc de logements moins énergivore que la moyenne départementale	110
3. 3. 2	La vulnérabilité du parc privé	111
3. 3. 3	La situation du parc locatif social	112
3. 3. 4	Vulnérabilité énergétique et logement	113
3. 3. 5	Le développement de chaufferies collectives bois.....	115
3. 3. 6	Les nouveaux objectifs nationaux et locaux depuis le précédent PLH.....	116
3.4	LES AIDES SOCIALES AU LOGEMENT.....	117
3. 4. 1	Le Fond de Solidarité pour le Logement (FSL)	117
3. 4. 2	Les aides de la CAF.....	118
3.5	SYNTHESE DES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS	119
3. 5. 1	Les faits marquants depuis le précédent PLH	119
3. 5. 2	Enjeux pour un habitat durable.....	119
4.	Les dynamiques récentes de l’habitat.....	121
4.1	LA CONSTRUCTION NEUVE	122
4. 1. 1	Un ralentissement de la production depuis 2007	122
4. 1. 2	Mesure de l’attractivité du territoire	125
4. 1. 3	Une construction orientée vers le logement individuel	127
4. 1. 4	Un marché de la construction neuve marqué par la location	127
4. 1. 5	Un intérêt significatif pour la valorisation du bâti existant	130
4. 1. 6	Le développement de l’éco-construction et de la rénovation	130
4. 1. 7	Les projets de développement des communes en matière d’habitat.....	131
4.2	LE PARC LOCATIF SOCIAL.....	134
4.2.1	L’offre locative actuelle	134
4.2.2	Un territoire concerné par la loi SRU	142
4.2.3	Caractéristiques de l’occupation sociale.....	145
4.2.4	Les caractéristiques de la demande	146
4.2.5	Les financements et projets	152
4.3	LA POLITIQUE DE LA VILLE	162
4.3.1	Le Programme National de Renouvellement Urbain	162

4.3.2 Le contrat de ville 2015-2020.....	164
4.4 L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE	167
4.4.1 Le PASS Foncier	167
4.4.2 Le Prêt Social Location-Accession	167
4.4.3 Le Prêt à Taux Zéro	167
4.4.4 Le nouveau Prêt à Taux Zéro dans l'ancien	171
4.5 LA SITUATION DU PARC PRIVE	172
4.5.1 Un marché locatif en forte expansion	172
4.5.2 Les actions de réhabilitation du parc privé	177
4.5.3 Un marché stabilisé et marqué par les acquéreurs extérieurs	184
4.6 SYNTHÈSE DES DYNAMIQUES RECENTES DE L'HABITAT	187
4.6.1 Les faits marquants depuis le précédent PLH	187
4.6.2 Enjeux pour un habitat durable.....	188
5. L'urbanisme et les enjeux fonciers.....	190
5.1 DES SITUATIONS INEGALES DANS LA GESTION DU FONCIER.....	191
5.1.1 Un maillage en documents d'urbanisme parfois anciens	191
5.1.2 Les politiques foncières mises en œuvre par les communes et la CAGP	193
5.2 L'EFFICACITE FONCIERE SUR LA CAGP	195
5.2.1 Une densification de l'habitat récent en cours	195
5.2.2 L'évolution de la tâche urbaine sur le Grand Périgueux	199
5.3 ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER.....	203
5.3.1 Les zones d'extension urbaine et les dents creuses.....	203
5.3.2 Des disponibilités foncières correspondant à plus de 34 années de production neuve.....	205
5.3.3 Articulation du potentiel foncier avec les pôles de centralité	205
5.3.4 Le potentiel de renouvellement urbain.....	210
5.4 DES NOUVELLES FORMES URBAINES ADAPTEES AU TERRITOIRE	211
5.4.1 Une plus grande densité des opérations d'ensemble	212
5.4.2 L'ingénierie urbaine.....	212
5.4.3 Une nouvelle forme d'habitat et d'habiter : l'habitat participatif	213
5.5 SYNTHÈSE DES ENJEUX FONCIERS POUR L'HABITAT	214
5.5.1 Les faits marquants depuis les précédents PLH	214
5.5.2 Enjeux pour un habitat durable.....	214
6. Le bilan du précédent PLH.....	215
6.1 PRINCIPES METHODOLOGIQUES DE L'ÉVALUATION DU PRECEDENT PLH	216
6.2 MESURE DE L'EFFICACITE DU PRECEDENT PLH.....	217
6.2.1 Objectifs et réalisations quantitatives.....	217
6.2.2 Thème n°1 : Créer les conditions de réussite des objectifs du PLH	219
6.2.3 Thème n°2 : Veiller au niveau de confort des logements existants	221
6.2.4 Thème n°3 : Cibler l'action sur un certain nombre de clientèles spécifiques	222
6.2.5 Thème n°4 : Organiser et mettre en œuvre la politique	225
6.2.6 Synthèse	227
6.3 SYNTHÈSE FINANCIERE	229
6.4 MESURE DE L'EFFICIENCE DU PRECEDENT PLH	231
6.5 MESURE DE LA PERTINENCE DU PRECEDENT PLH	231
6.6 LE ROLE DE LA GOUVERNANCE DANS LE PRECEDENT PLH.....	231
7. Les attendus	233
7.1 DES COMMUNES	234
7.2 DE L'ÉTAT.....	235
7.3 DE L'AGGLOMERATION	238
7.4 DES PRINCIPAUX PARTENAIRES.....	239

7.5 LES DEFIS QUI EN RESULTENT POUR LE PLH	240
8. Les Fiches communales du diagnostic.....	242
CHIFFRES CLES ET PROJETS DES COMMUNES EN MATIERE D'HABITAT	243
AGONAC.....	245
ANNESSE-ET-BEAULIEU	247
ANTONNE-ET-TRIGONANT	249
BASSILLAC ET AUBEROCHE (BASSILLAC)	251
BASSILLAC ET AUBEROCHE (BLIS-ET-BORN)	253
BASSILLAC ET AUBEROCHE (LE CHANGE)	255
BASSILLAC ET AUBEROCHE (EYLIAC).....	257
BASSILLAC ET AUBEROCHE (MILHAC-D'AUBEROCHE)	259
BASSILLAC ET AUBEROCHE (SAINT-ANTOINE-D'AUBEROCHE).....	261
BOULAZAC-ISLE-MANOIRE (ATUR).....	265
BOULAZAC-ISLE-MANOIRE (BOULAZAC)	267
BOULAZAC-ISLE-MANOIRE (SAINT-LAURENT-SUR-MANOIRE).....	269
BOULAZAC-ISLE-MANOIRE (SAINTE-MARIE-DE-CHIGNAC)	271
BOURROU.....	273
CHALAGNAC	275
CHAMPCEVINEL	277
CHANCELADE	279
CHATEAU-L'ÉVEQUE	281
CORNILLE.....	283
COULOUNIEIX-CHAMIERS.....	285
COURSAC.....	287
CREYSSENSAC-ET-PISSOT	289
LA CHAPELLE-GONAGUET	291
LA DOUZE	293
EGLISE-NEUVE-DE-VERGT	295
ESCOIRE	297
FOULEIX	299
GRUN-BORDAS	301
LACROPTE	303
MANZAC-SUR-VERN	305
MARSAC-SUR-L'ISLE	307
MENSIGNAC	309
PAUNAT	311
PERIGUEUX	313
RAZAC-SUR-L'ISLE	315
SAINT-AMAND-DE-VERGT	317
SAINT-CREPIN-D'AUBEROCHE	319
SAINT-GEYRAC.....	321
SAINT-MAYME-DE-PEREYROL.....	323
SAINT-MICHEL-DE-VILLADEIX	325
SAINT-PAUL-DE-SERRE.....	327
SAINT-PIERRE-DE-CHIGNAC.....	329
SALON	331
SANILHAC (BREUILH)	333
SANILHAC (MARSANEIX).....	335
SANILHAC (NOTRE-DAME-DE-SANILHAC)	337
SARLIAC-SUR-L'ISLE	339
SAVIGNAC-LES-EGLISES	341
SORGES ET LIGUEUX EN PERIGORD (SORGES)	343

SORGES ET LIGUEUX EN PERIGORD (LIGUEUX)	345
TRELISSAC	347
VAL DE LOUYRE ET CAUDEAU (CENDRIEUX)	349
VAL DE LOUYRE ET CAUDEAU (SAINTE-ALVERE).....	351
VAL DE LOUYRE ET CAUDEAU (SAINT-LAURENT-DES-BATONS)	353
VERGT	355
VEYRINES-DE-VERGT	357
ANNEXES	359
Annexe 1 : Liste des entretiens effectués	360
Annexe 2 : Lexique	362
Annexe 3 : Compte-rendu des Rencontres de l’Habitat du 13 novembre 2015	364
Annexe 4 : Enquête sociologique auprès des habitants bénéficiaires de la politique de l’habitat du Grand Périgueux.....	379

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 :

- Le 1^{er} janvier 2014, de la Communauté d'Agglomération Périgourdine (CAP) et de la Communauté de Communes d'Isle-Manoire (CCIM). Précédemment, 5 communes avaient intégré la Communauté d'Agglomération. Cette nouvelle intercommunalité porte désormais le nom de Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux (CAGP).
- Le 1^{er} janvier 2017, de la CAGP avec la Communauté de Communes du Pays Vernois et du Terroir de la Truffe ainsi que de 3 autres communes.

Le 1^{er} janvier 2016, la commune nouvelle de Boulazac-Isle-Manoire a été créée, regroupant les communes de Atur, Boulazac et Saint-Laurent-sur-Manoire. Le 1^{er} janvier 2017 s'y est ajoutée la commune de Sainte Marie-de-Chignac.

Le 1^{er} janvier 2017, deux autres communes nouvelles ont été créées : Bassillac-d'Auberoche regroupant les communes de Bassillac, Blis et Born, La Change, Eyliac, Milhac-d'Auberoche et Saint-Antoine d'Auberoche d'une part, et Sanilhac regroupant les communes de Breuilh, Notre Dame de Sanilhac et de Marsaneix d'autre part.

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 R302-1 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.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements

publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.

Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du troisième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées.

Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire.

Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- les objectifs d'offre nouvelle ;
- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;
- les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain, notamment celles mentionnées par la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ainsi que de la prise en compte du relogement des habitants et des objectifs des politiques de peuplement ;
- la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale. [...]
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants.

Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- les orientations relatives à l'application du b de l'article L. 123-2, des 15° et 16° de l'article L. 123-1 et de l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme.

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'orientation** comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme ;
- **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 ».

Le dispositif d'observation de l'habitat porte notamment sur :

- l'analyse de la conjoncture du marché immobilier ;
- le suivi de la demande de logement locatif social ;
- le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés.

Par ailleurs, les PLH doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et ils s'imposent aux documents d'urbanisme.

Méthodologie

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 relevés de terrain.
- Des entretiens auprès d'un large panel d'acteurs du monde du logement et de partenaires institutionnels.
- 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.

Pour des questions de lisibilité et de cohérence avec les politiques locales de l'habitat menées ces dernières années, le PLH fait le choix de maintenir la lisibilité à l'échelle des anciennes communes.

NB : le présent diagnostic ne comporte pas les résultats exhaustifs et traités des enquêtes auprès des bénéficiaires du PIG Amelia et d'opérations de logements sociaux soutenus par la CAGP. Le traitement des questionnaires a donné lieu à un document à part en annexe du présent diagnostic.

Les phases de co-construction du PLH Durable 2017-2022 du Grand Périgueux :

Phase 1 : Diagnostic			
2015			
<i>Février</i>	<i>Juillet - Août</i>	<i>Septembre-Octobre</i>	<i>Novembre</i>
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
<i>Décembre</i>	<i>Février</i>
Séminaire élus Séminaire partenaires	Présentation aux partenaires puis aux élus

Phase 3 : Programme d'actions				
2016			2017	
<i>Mars-Avril-Mai</i>	<i>Juillet - Août</i>	<i>Septembre-Décembre</i>	<i>Janvier - février</i>	<i>Mars-->Septembre</i>
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 PRESENTATION DU TERRITOIRE

1. 1 .1 Un nouveau périmètre pour une politique intercommunale de l'habitat

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux est le fruit d'une adhésion progressive de 3 établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et de communes depuis le 1^{er} janvier 2015 totalisant **56 communes** :

- 14 communes sont issues de l'ancienne Communauté d'Agglomération Périgourdine.
- 15 communes sont issues de l'ancienne Communauté de Communes de l'Isle Manoire.
- 18 communes sont issues de l'ancienne Communauté de Communes du Pays Vernois et du terroir de la Triffe
- 9 communes sont issues de l'adhésion de communes isolées ou issues d'autres EPCI.

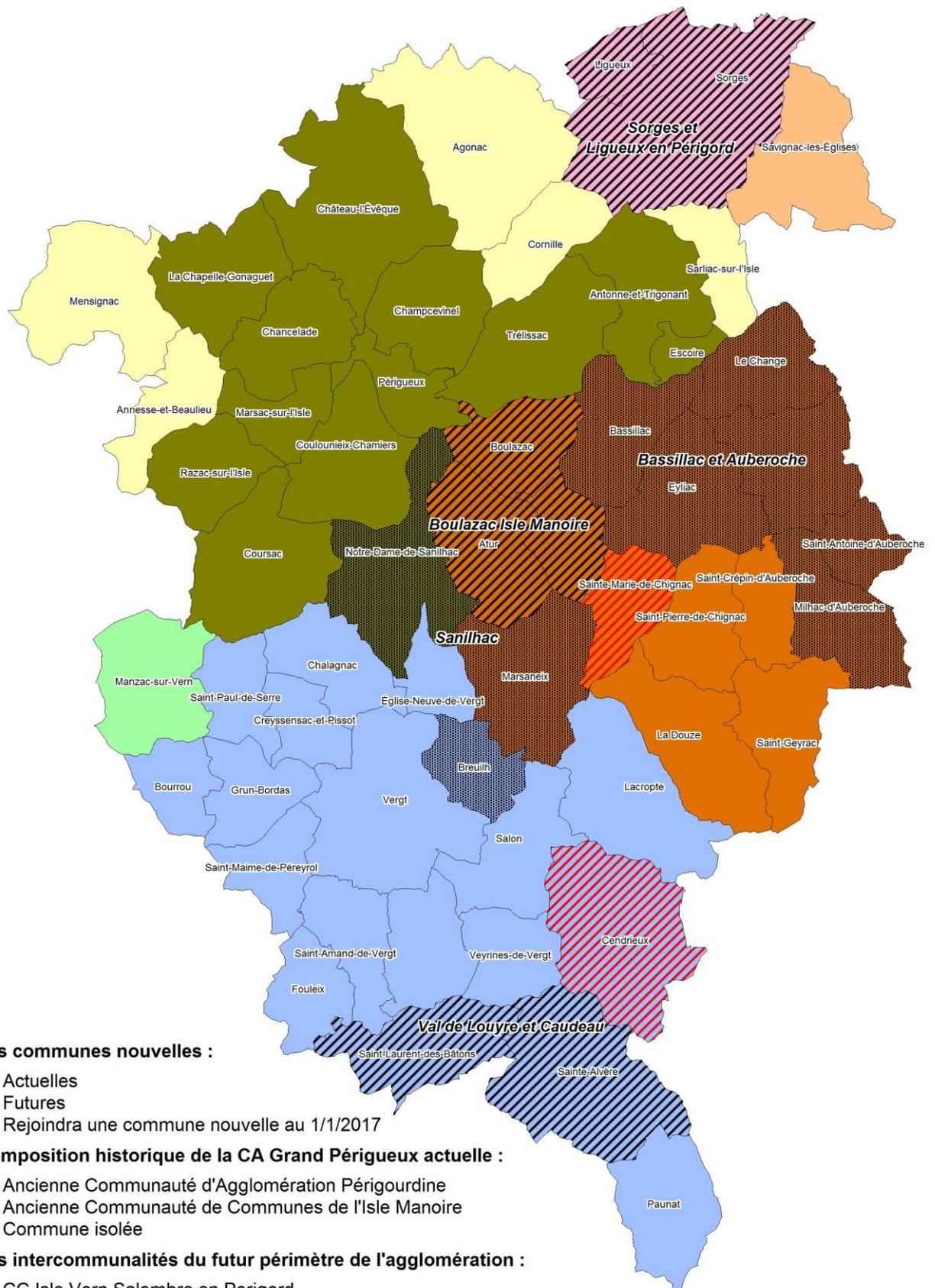
Il s'agit des communes de Agonac, Annesse-et-Beaulieu, Antonne-et-Trigonant, Atur, Bassillac, Blis-et-Born, Boulazac, Champcevinel, Chancelade, Château-l'Évêque, Cornille, Coulounieix-Chamiers, Coursac, Escoire, Eyliac, La Chapelle-Gonaguet, La Douze, Le Change, Marsac-sur-l'Isle, Marsaneix, Mensignac, Milhac-d'Auberoche, Notre-Dame-de-Sanilhac, Périgueux, Razac-sur-l'Isle, Saint-Antoine d'Auberoche, Saint-Crépin-d'Auberoche, Sainte-Marie-de-Chignac, Saint-Geyrac, Saint-Laurent-sur-Manoire, Saint-Pierre-de-Chignac, Sarliac-sur-l'Isle, Trélissac, Bourrou, Breuilh, Cendrieux, Chalagnac, Creyssensac-et-Pissot, Église-Neuve-de-Vergt, Fouleix, Grun-Bordas, Lacropte, Manzac-sur-Vern, Paunat, Sainte-Alvère, Saint-Laurent-des-Bâtons, Saint-Amand-de-Vergt, Saint-Mayme-de-Péreyrol, Saint-Michel-de-Villadeix, Saint-Paul-de-Serre, Salon, Savignac-les-Églises, Sorges, Ligueux, Vergt et Veyrines-de-Vergt.

Par ailleurs, le territoire est concerné par la création de communes nouvelles¹ issues de la fusion de communes. On compte **5 communes nouvelles** sur le territoire :

- Boulazac Isle Manoire : issue de la fusion de Boulazac, Atur, Saint Laurent-sur-Manoire et Sainte Marie-de-Chignac.
- Bassillac et Auberoche : issue de la fusion de Bassillac, Blis-et-Born, le Change, Eyliac, Milhac-d'Auberoche et Saint Antoine-d'Auberoche.
- Sanilhac : issue de la fusion de Breuilh, Marsaneix et Notre-Dame-de-Sanilhac.
- Sorges et Ligueux en Périgord : issue de la fusion de Ligueux et de Sorges.
- Val de Louyre et Caudeau : issue de la fusion de Cendrieux, Saint Alvère et Saint Laurent-des-Bâtons.

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux regroupe **43 communes** et **102 792 habitants** (INSEE 2012).

¹ Le statut de commune nouvelle a été créé par l'article 21 de la loi no 2010-1563 du 16 décembre 2010 de réforme des collectivités territoriales et renforcé par la Loi no 2015-292 du 16 mars 2015 relative à l'amélioration du régime de la commune nouvelle, pour des communes fortes et vivantes



1. 1 .2 Un territoire hétérogène sous influences

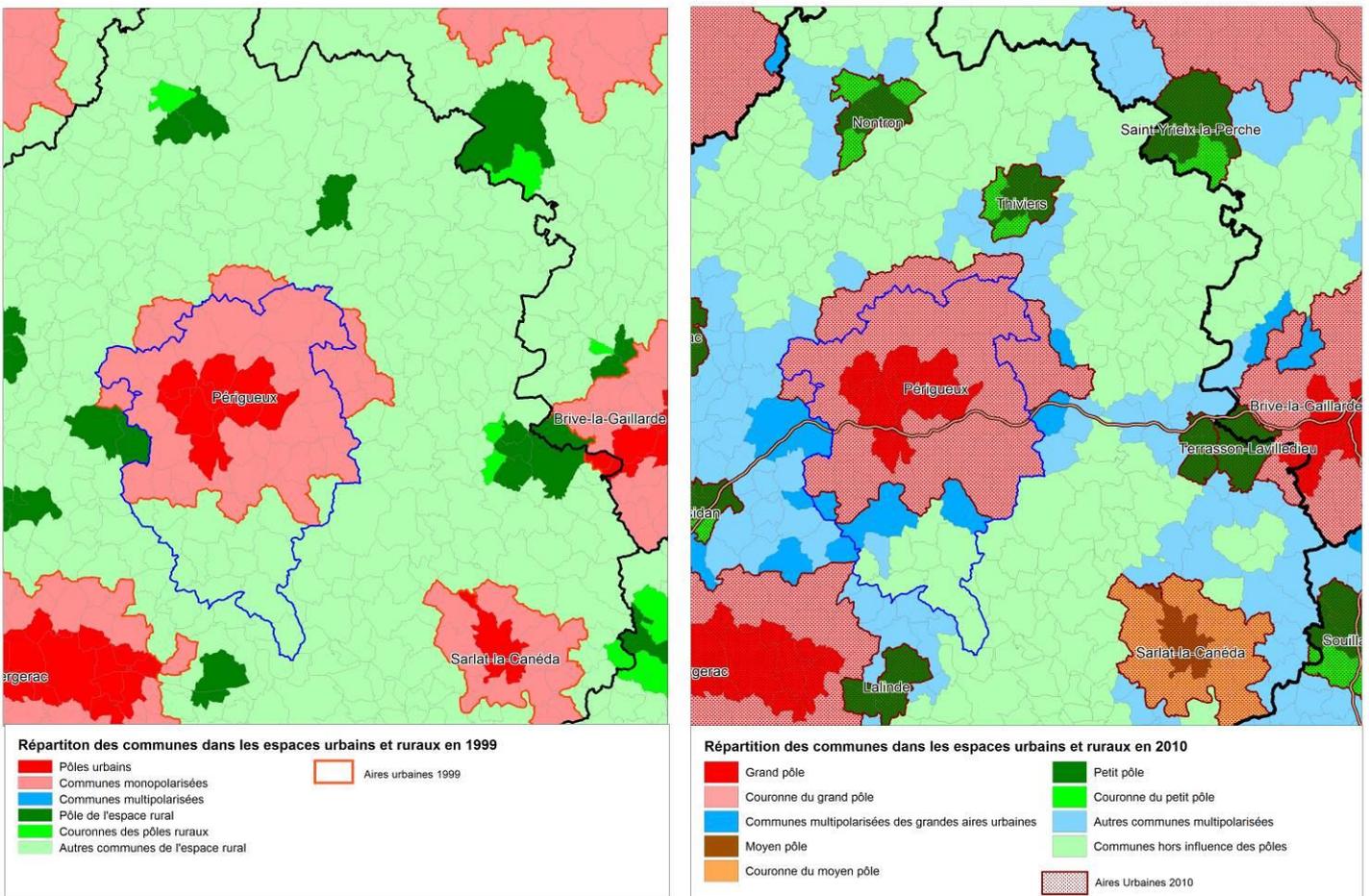
La population totale du territoire issu de la fusion des deux EPCI et des communes isolées est de **102 792 habitants** (recensement officiel de l'INSEE-2012). La densité de population de la CAGP est relativement faible, évaluée à **103 hab/km²** (115 hab/km² en France métropolitaine et 46 hab/km² en Dordogne). **Ce caractère rural cache en réalité de grandes disparités entre les communes.**

Les communes de la CAGP appartiennent pour la plupart à l'aire urbaine de Périgueux, chef-lieu du département de la Dordogne. En s'étendant vers le Sud au 1^{er} janvier 2017, le périmètre de la CAGP concerne à présent également des communes plus rurales, avec une attraction croissante de l'aire urbaine de Bergerac.

Par rapport à 1999, les aires urbaines de Brive-la-Gaillarde, de Bergerac et de Périgueux se sont rapprochées, notamment grâce à la liaison assurée par l'autoroute A89 en 2004.

De même, le périmètre de l'aire urbaine de l'agglomération du Grand Périgueux a étendu son influence, notamment vers les pôles d'emplois secondaires comme celui de Saint-Astier.

Evolution de la classification des espaces en Aire Urbaine entre 1999 et 2010 d'après l'INSEE

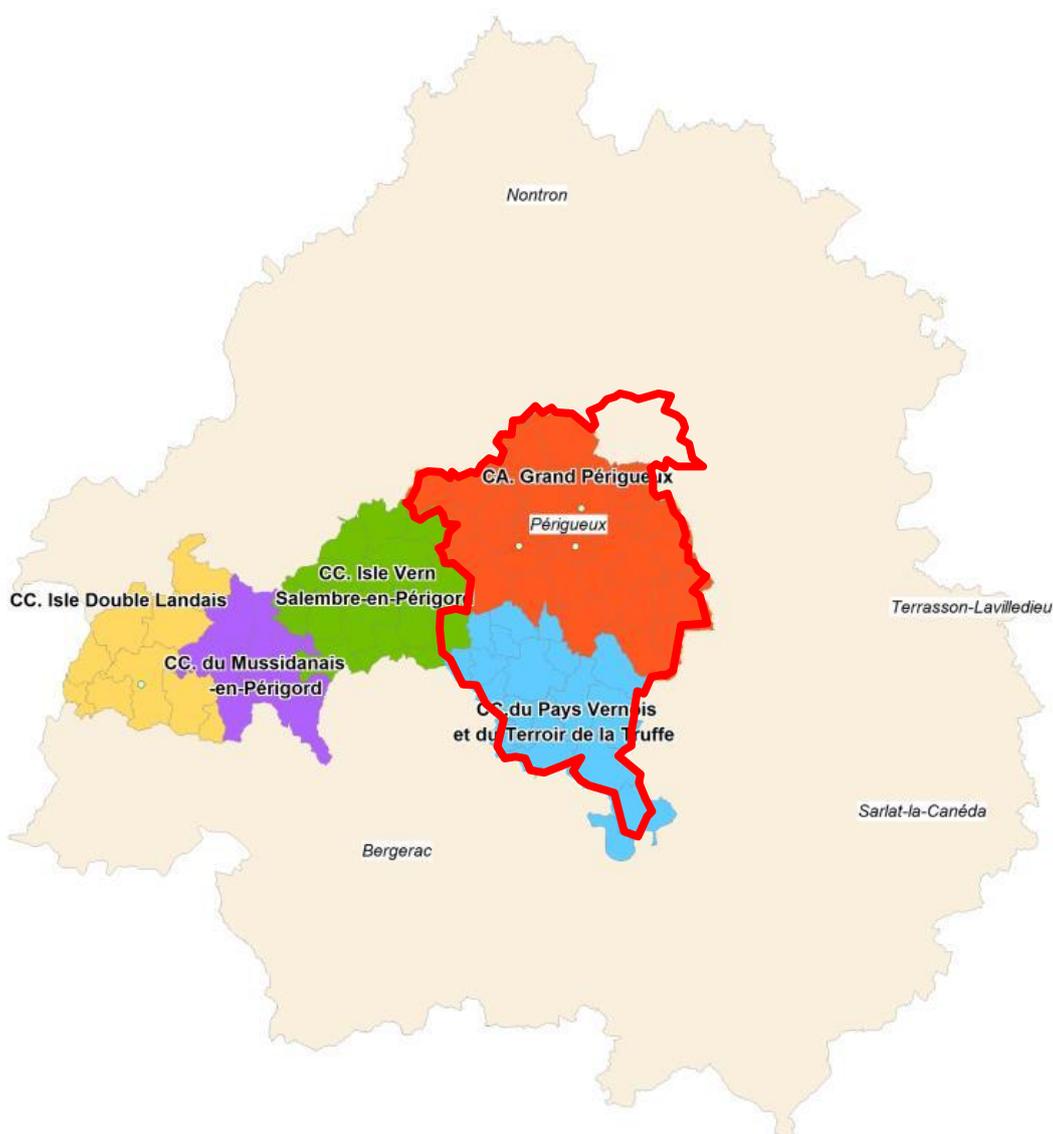


Source : Datar, 2015.

La CAGP appartient au périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale de la Vallée de l'Isle en Périgord** dont le périmètre a été arrêté le 25 mars 2015 par arrêté préfectoral. Le périmètre du SCOT comporte 91 communes et est composé des EPCI suivants dans leurs périmètres au 1/1/2015 :

- de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux (33 communes) ;
- de la Communauté de Communes Isle Double Landais (9 communes) ;
- de la Communauté de Communes Isle Verne Salembre en Périgord (17 communes) ;
- de la Communauté de Communes Pays Vernois et du Terroir de la Truffe (21 communes) ;
- de la Communauté de Communes du Mussidanais en Périgord (11 communes)

L'étude d'élaboration du SCOT est en cours (1^{er} Comité Technique en février 2017).



Les territoires de comparaison suivants seront dès lors analysés au cours du diagnostic du PLH en fonction des thématiques étudiées : périmètre du SCOT au 25 mars 2015 (140 513 habitants en 2012 selon l'INSEE) avec ou sans CAGP, CA de Bergerac (56 001 habitants), CA de Brive-la-Gaillarde (106 962 habitants), département de la Dordogne (416 384 habitants).

1. 1. 3 Un patrimoine paysager et historique remarquable

La CAGP est localisée au sein de l'une des 10 grandes unités paysagères identifiées en Dordogne par la DREAL Aquitaine² : le Périgord Central. « Le Périgord central dispose d'un réseau hydrographique moins dense que les autres unités mais il bénéficie de la diversité de son milieu physique (sables, graviers, argiles sur les sommets ; calcaires, craies ou causses vertes sur les versants). Très étendu, le Périgord central se caractérise notamment par : des collines dont les amples vallonnements se prêtent à une abondante couverture forestière, la polyculture, le bois est la composante principale mais la dispersion de l'habitat rural (hameaux, fermes isolées) connaît tous les cas de figure : sur les sommets, versants ou fonds de vallons, couvertures à tuiles canal dominantes. Au sud de l'Isle les façades du bâti traditionnel sont enduites, l'extension de l'agglomération de Périgueux est particulièrement sensible dans un rayon de 20 kilomètres. ».

Dans une étude publiée en 1999³, l'enjeu paysager de cette partie de la Dordogne a été soulevé :

- Le nord du territoire de la CAGP est caractérisé par une déprise agricole et un renforcement forestier, avec un effacement entre les sous-entités paysagères.
- Le sud du territoire de la CAGP connaît un renforcement des paysages agraires monocultureaux.
- L'ensemble du territoire subit « un développement plus ou moins ordonné de l'urbanisation dispersée autour de l'agglomération ».

La précédente description des unités paysagères illustre la diversité des formes urbaines et des paysages architecturaux de la CAGP. 14 communes de la CAGP détiennent 18 sites inscrits et 3 classés au titre des monuments historiques⁴.

Le centre-historique de Périgueux, d'une surface de 21 ha, est ainsi un site inscrit depuis 1965. « Périgueux, chef-lieu de la Dordogne, se trouve au cœur du Périgord blanc. Cette ville recèle des vestiges gallo-romains exceptionnels mais aussi une cité médiévale autour de la cathédrale Saint-Front. Il est à noter les efforts entrepris dans la rénovation des façades de cette cité médiévale au cœur de Périgueux. Le respect des matériaux locaux utilisés (pavage en pierre calcaire etc.) donnent une qualité d'ensemble à cet espace urbain ».

D'autres sites et villages ont également un intérêt pittoresque reconnu.

La dimension paysagère et patrimoniale doit permettre d'intégrer des opérations de logements nouveaux dans un environnement paysager de qualité ; et la rénovation du bâti ancien dans le respect des éléments identitaires et patrimoniaux.

Vue du centre ancien de Périgueux



*Le village du Change
(commune nouvelle de Bassillac-d'Auberoche)*



Habitat de caractère à Sarliac-sur-l'Isle



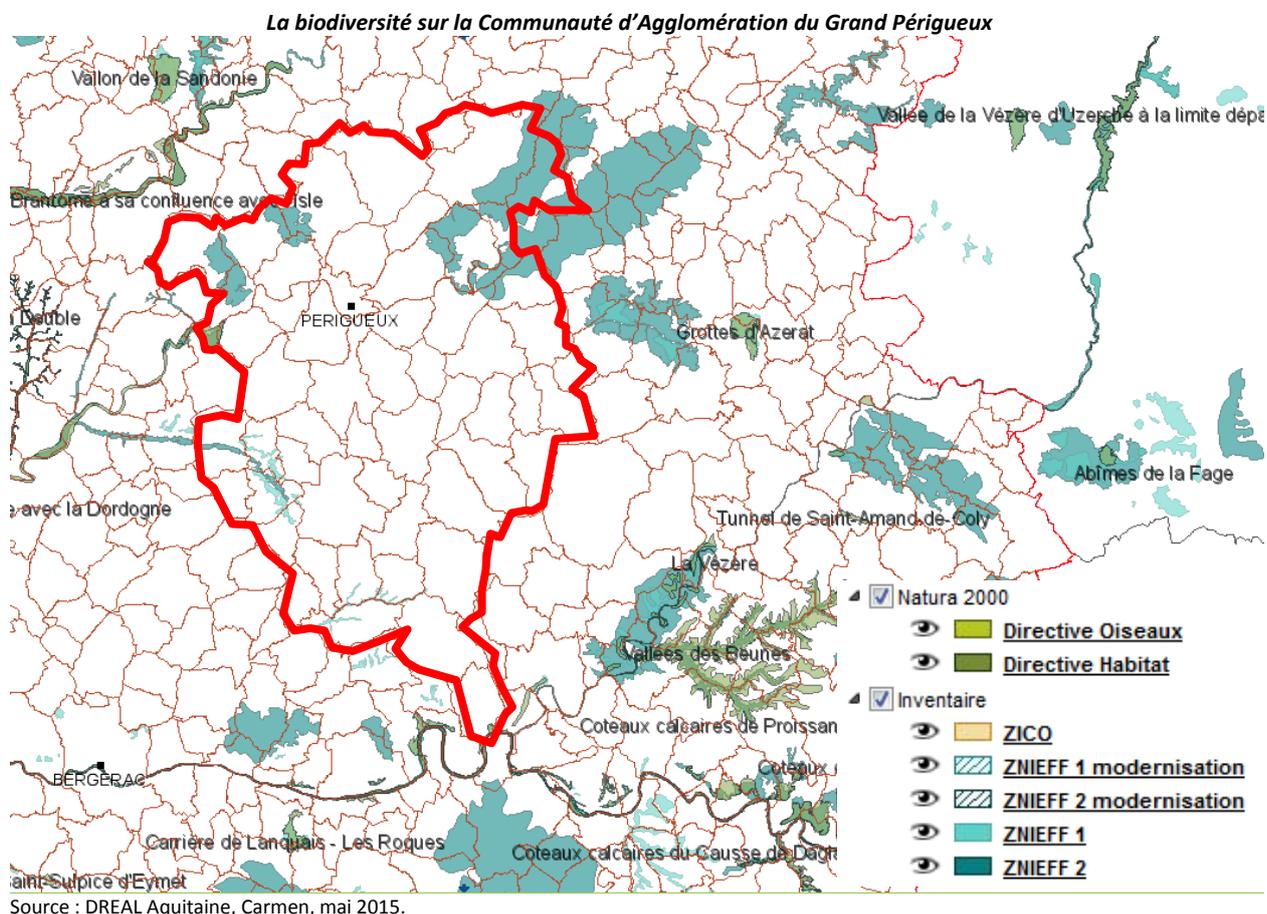
² L'atlas des sites de la Dordogne, DREAL Aquitaine, 2011.

³ Document de référence préalable à l'établissement d'une Charte des Paysages en Dordogne (étude BKM, Novembre 1999, DDE 24/ DIREN Aquitaine)

⁴ Les 3 sites classés sont les allées Tourny à Périgueux, Merlande à la Chapelle Gonaguet, les rochers à cupules de Borie Belet à Antonne et Trigonant et les 18 sites inscrits sont le bourg de la Chapelle Gonaguet, le bourg de Annesse et Beaulieu, Village du Change, Château de Lauterie au Change, le site de Lanmary à Antonne et Trigonant, le prieuré de Merlande à la Chapelle Gonaguet, le hameau des Andrivaux à Chancelade, l'entrée du bourg de Mensignac, l'ensemble urbain de Périgueux, la rive gauche de l'Isle et le camp de César ; l'église, une croix et les restes de la tour du château de Lostanges à Sainte Alvere, le Château de Pommerie et l'église St Jean-Baptiste à Cendrieux, l'ancienne abbaye ND de Ligueux à Ligueux, Le Manoir de Jaillac et l'église St Germain d'Auxerre à Sorges.

1. 1. 4 D'importantes contraintes liées aux espaces naturels

Le territoire de la CAGP comporte plusieurs espaces protégés. Le sujet est abordé dans la mesure où la mise en place de dispositifs réglementaires peut avoir un impact limitant le développement de l'urbanisation sur certains secteurs. Ces éléments réglementaires sont pris en compte dans les documents d'urbanisme. Ils sont donc évoqués ici pour information.



On souligne la présence de 6 sites naturels protégés :

1. Causse de Savignac (Znieff de type 2) : Cornille, Sarliac sur L'Isle et Sorges et Ligueux.
2. Causse de Cubjac (Znieff de type 2) : Le Change, Cubjac, Escoire, Sarliac sur L'Isle, Sorges et Ligueux.
3. Vallée de L'Isle en amont de Périgueux (Znieff de type 1) : Antonne-et-Trigonant, Bassillac, Escoire, Sarliac-sur-l'Isle et Trélissac.
4. Forêt de Feytaud (Znieff de type 1) : Chancelade, Chapelle-Gonaguet et Château-l'Évêque.
5. Forêt de la Faye (Znieff de type 1) : Annesse-et-Beaulieu, Chapelle-Gonaguet et Mensignac.
6. Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne (Site Natura 2000 directive Habitat) : Razac sur l'Isle.
7. Coteau du Vern (Znieff de type 1) : Manzac sur Vern, Bourrou, Saint Paul de Serre, Grun Bordas.
8. Marais du Petit Mas (Znieff de type 1) : Val de Louyre et Caudeau

1. 1. 5 Un espace agricole protégé

Le territoire de la CAGP est caractérisé par une importante présence de l'agriculture, tant en termes de surfaces agricoles que d'activités et d'identité. Or, comme le montre le tableau suivant, **la part de la surface agricole utile sur la superficie totale des communes a, globalement, fortement diminué sur la CAGP (-4 points de pourcentage)**. Corollaire de cette évolution, le nombre d'exploitations agricoles sur le territoire a diminué, en moyenne de 36% dans les communes, les baisses étant plus réduites dans les communes rurales.

L'agriculture a participé à l'organisation des formes urbaines et de l'habitat des communes les plus rurales. Il s'agit d'une richesse pour le cadre de vie qui a un impact sur la demande de logements et la gestion du foncier.

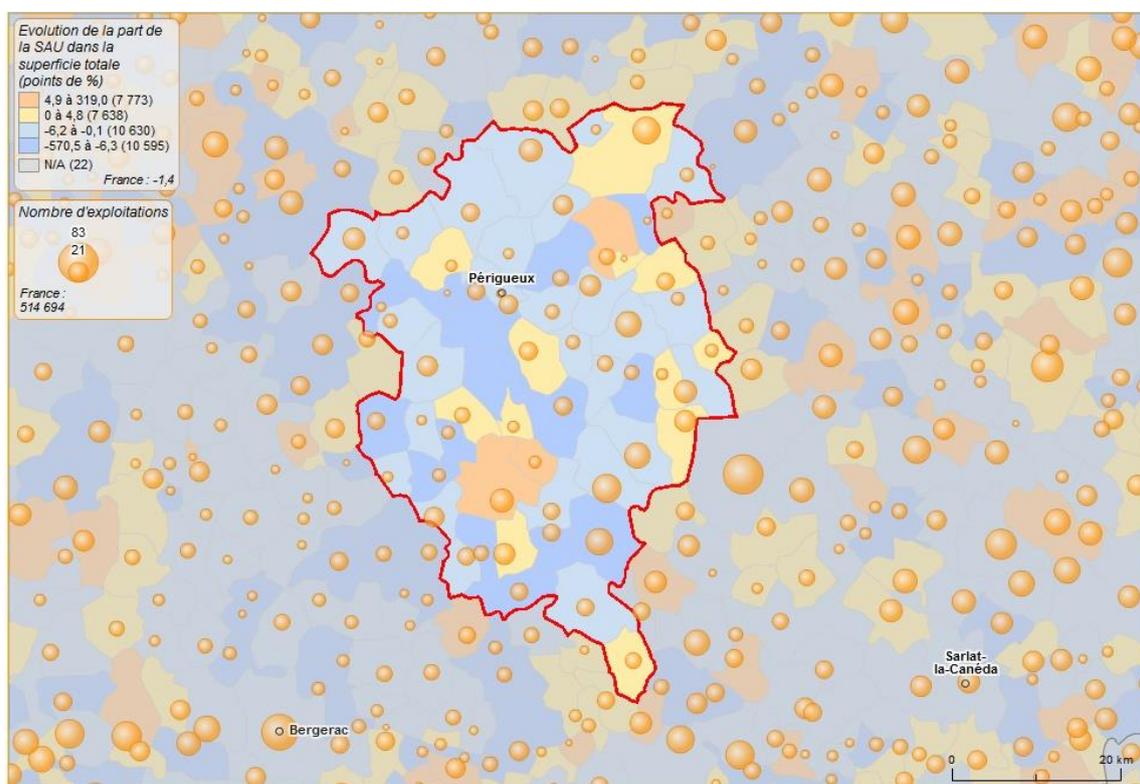
Caractéristiques de l'activité agricole dans la CAGP en 2010

	Nombre d'exploitations en 2010	Evolution du nombre d'exploitations entre 2000 et 2010	Evolution de la part de Surface Agricole Utile dans la superficie totale des communes entre 2000 et 2010 (en pts de %)
Périgueux	3	-77%	-3
Communes SRU	88	-48%	-4
Possibles communes SRU	172	-32%	-4
Communes rurales avec transports en commun	78	-38%	-3
Communes rurales sans transport en commun	519	-28%	-4
Total CAGP	860	-36%	-4

Source : Agreste - Recensement agricole 2000 et estimations pour les communes non diffusibles, Agreste - Recensement agricole 2010 et estimations pour les communes non diffusibles



Evolution de la Surface Agricole Utile (SAU) dans la superficie totale des communes entre 2000 et 2010 et nombre d'exploitations agricoles en 2010



Source : Agreste - Recensement agricole 2000 et estimations pour les communes non diffusibles, Agreste - Recensement agricole 2010 et estimations pour les communes non diffusibles

1. 1. 6 Les risques naturels à prendre en compte dans le développement urbain

Sont présentés ici les principaux risques naturels pouvant influencer sur l'expansion urbaine par les contraintes qu'ils impliquent dans la définition d'une politique d'urbanisme ainsi que dans les règles d'urbanisme applicables.

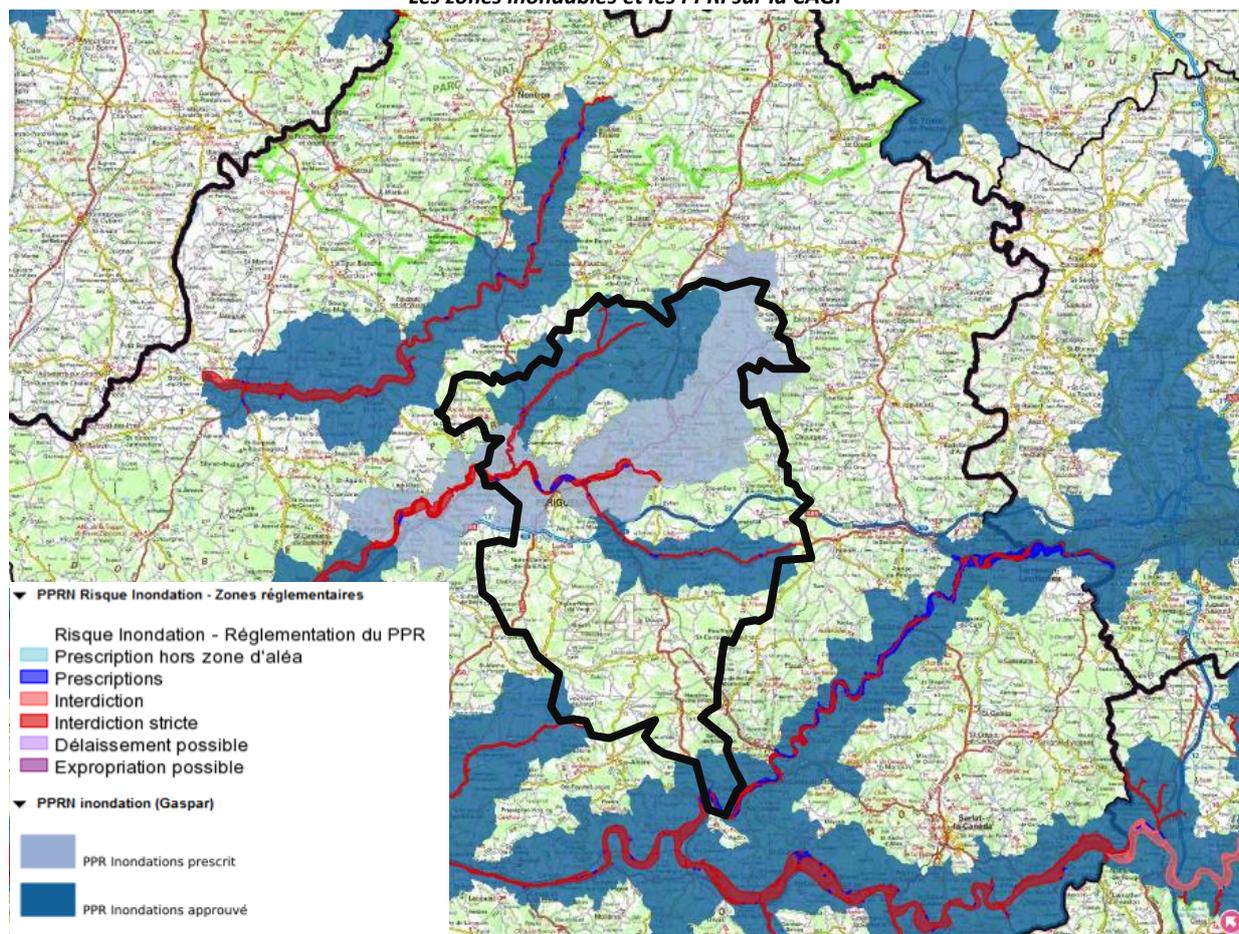
A. Le risque d'inondation

Le territoire est concerné par trois Plans de Prévention des Risques d'inondation :

- de la Vallée de l'Isle approuvé le 1^{er} février 2000 et actuellement en cours de révision. Il concerne les communes de la CAGP longeant l'Isle depuis Bassillac jusqu'à Razac-sur-l'Isle. Ces communes font partie du Territoire à Risque d'Inondations (TRI) approuvé par arrêté du Préfet le 3/12/2014.
- de la vallée du Caudeau approuvé le 11 septembre 2015.
- de l'Isle Amont et de l'Auvezère, qui concerne notamment Savignac-les-Eglise. Ce PPRI a été prescrit le 24 mars 2015.

Les communes traversées par la Beauronne et le Manoire sont également concernées par le risque d'inondation.

Les zones inondables et les PPRI sur la CAGP



Source : géorisques.gouv.fr

Ces zones inondables constituent d'importantes contraintes par le développement de l'urbanisation, en particulier pour les communes concernées par les zones bleues (constructibilité sous condition) ou rouge (inconstructibilité).

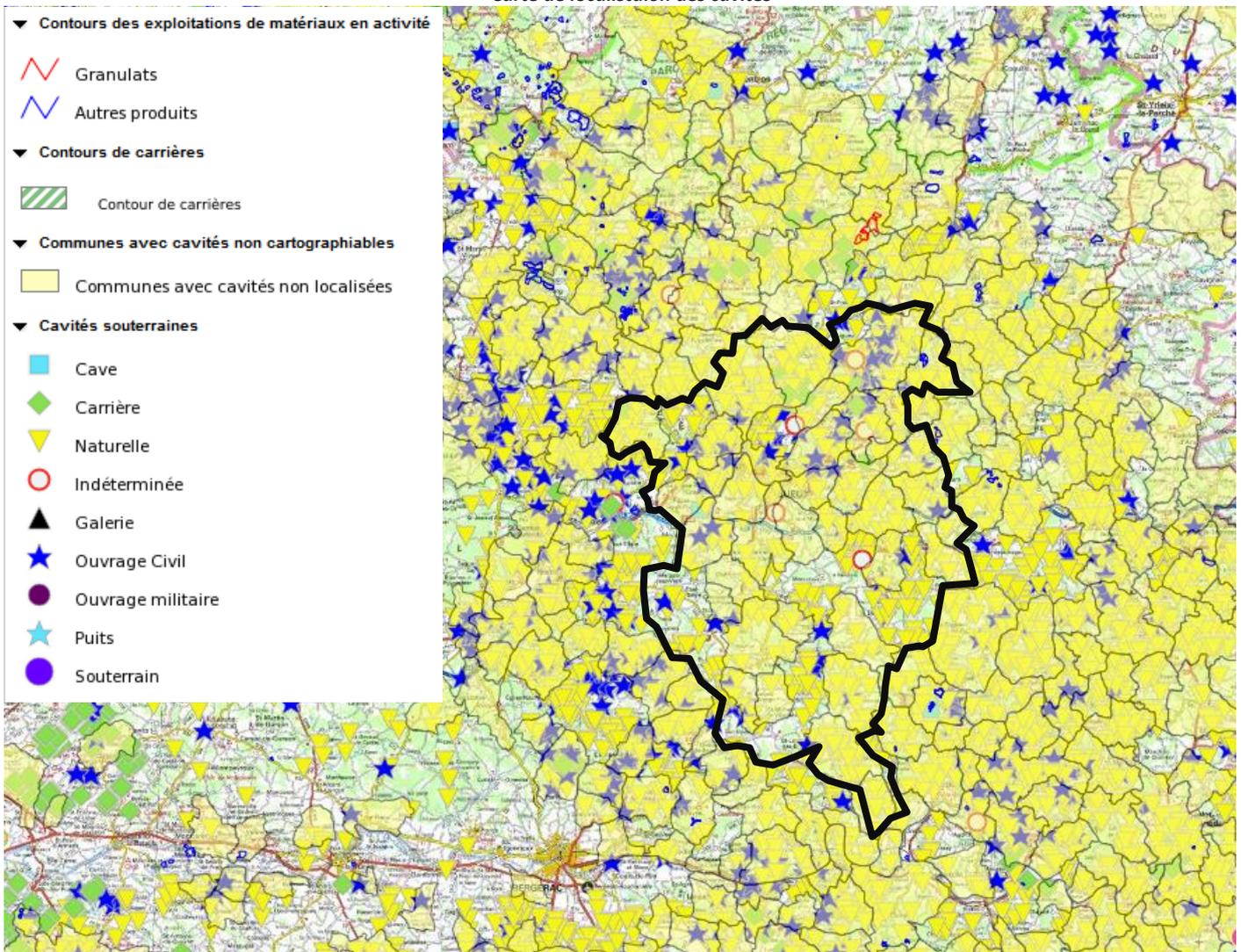
Les enjeux pour la collectivité liés aux zones inondable sont triples :

- Pour les constructions actuelles, la réduction de leur vulnérabilité. Cette mesure peut concerner en particulier le parc locatif social.
- Pour les opérations futures, le choix de localisations des sites envisagés ainsi que les mesures à prendre afin de faire en sorte que les logements ne subissent aucun endommagement ;
- La maîtrise des terrains encore constructibles car non inondables et/ou la mise en place des règles d'urbanisme adaptées.

B. Les cavités, mouvements de terrain et argiles

Selon les services de l'Etat, seules 8 communes⁵ ne sont pas concernées par le risque de « cavités souterraines » (effondrements, affaissement de terrain, ...), et au moins 4 communes⁶ sont concernées par le risque « mouvements de terrain » (de type effondrement, éboulement, glissement ou érosion). Ces risques sont en particulier liés aux cavités souterraines historiquement aménagées par l'homme. L'habitat nouveau devrait être prévu, sauf exceptions, en dehors de ces zones à risques. La CAGP est fortement concernée par le risque de mouvements différentiels de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, aléa faible à fort.

Carte de localisation des cavités

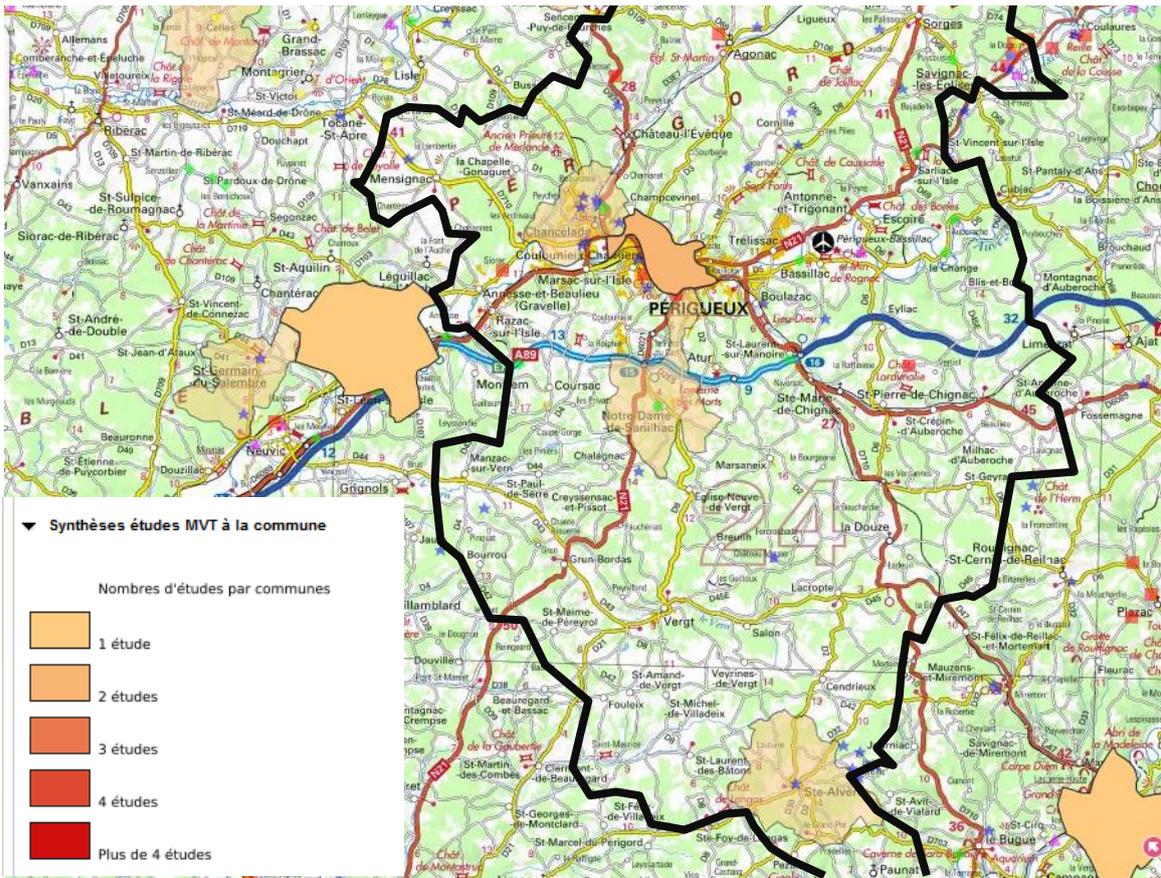


Source : géorisque.gouv.fr.

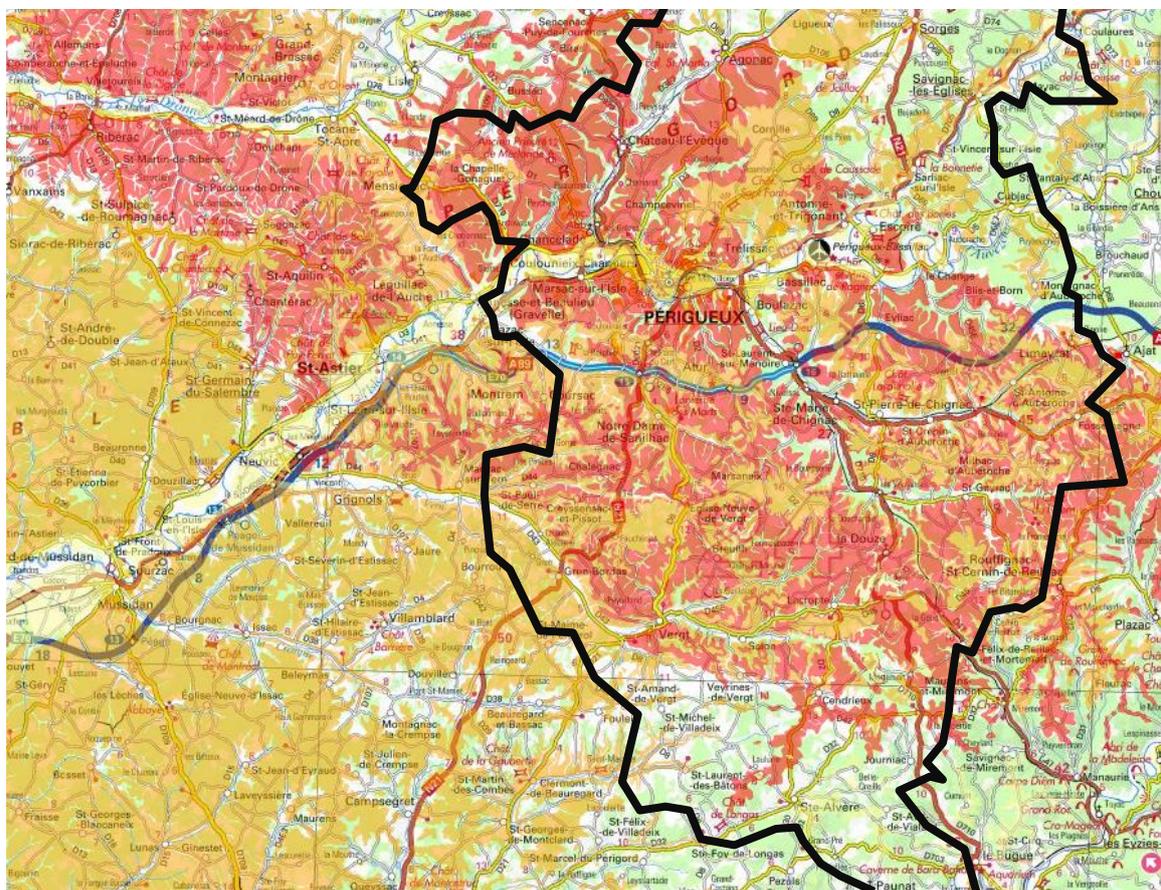
⁵ Annesse-et-Beaulieu, La Chapelle-Gonaguet, La Douze, Marsaneix, Saint Crépin-d'Auberoche, Saint-Geyrac, Saint Laurent-des-Bâtons et Sainte-Marie-de-Chignac.

⁶ Chancelade, Périgueux, Notre-Dame-de-Sanilhac et Saint Alèvre.

Carte de localisation des mouvements de terrain



Carte de localisation des argiles



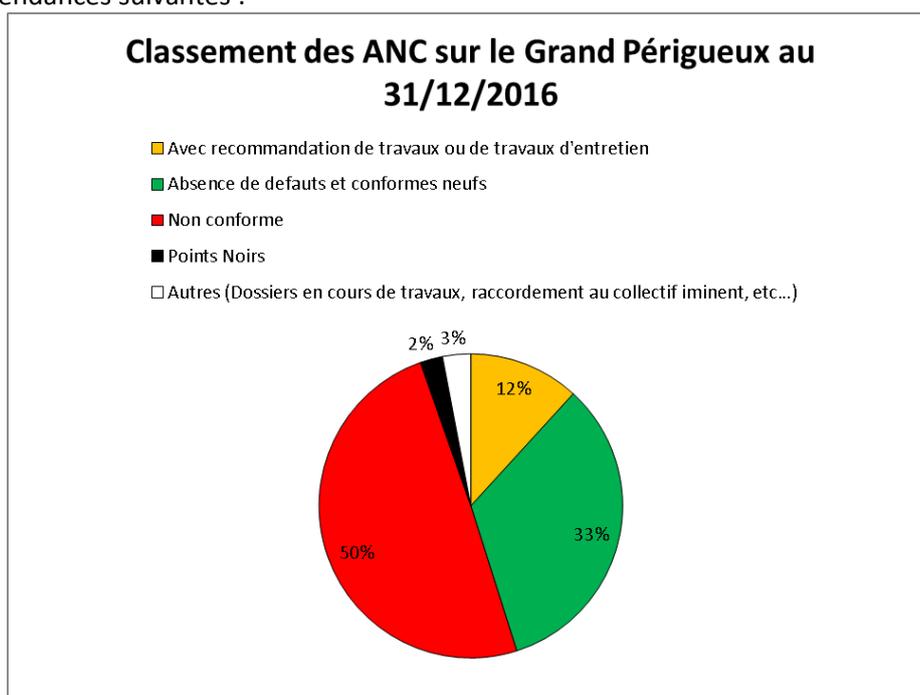
Source : géorisque.gouv.fr.

C. L'assainissement

Le territoire de la CAGP comprend des zones d'assainissement collectif et des zones d'assainissement non collectif.

- **Pour le collectif**, qui concerne essentiellement les zones urbaines et périurbaines, la compétence relève des communes pour la collecte des eaux usées et du Grand Périgueux pour le transport et le traitement des effluents. Le réseau est majoritairement unitaire sur Périgueux. Sur les autres communes il est de type séparatif. Certaines communes ont des projets d'extension ou de création de réseaux de collecte des eaux usées (Champcevinel, La Chapelle Gonaguet, Blis-et-Born, Cornille, Chalagnac, Lacropte, Saint-Mayme-de-Péreyrol, Savignac-les-Eglises...) et sont en lien avec Le Grand Périgueux pour les capacités de traitement en station d'épuration. La construction d'une station d'épuration est programmée à Blis-et-Born en 2015. Une réflexion est menée pour la programmation de futurs projets de stations (Annesse-et-Beaulieu, Le Change...).
- **Pour l'assainissement non collectif**, qui concerne les zones rurales, les contrôles sont assurés par le Service Public d'Assainissement Non collectif (SPANC) qui relève de la CAGP. Il comptabilise au total près de 16 450 installations individuelles fin 2016. Un programme d'incitation à la réhabilitation des installations non-conformes très polluantes est en cours.

L'état des lieux aujourd'hui est une vue approximative qu'il faudra affiner courant 2017. Cependant ce dessine les tendances suivantes :



Source : Grand Périgueux, 2017..

1. 1. 7 Les modes de transport : des alternatives à la voiture pour les déplacements domicile-travail

A. La desserte routière

La CAGP bénéficie d'un bon réseau viaire qui la rend facilement accessible aux véhicules et permet une diffusion des flux à l'intérieur du territoire. Sur un plan routier et autoroutier la CAGP est traversée :

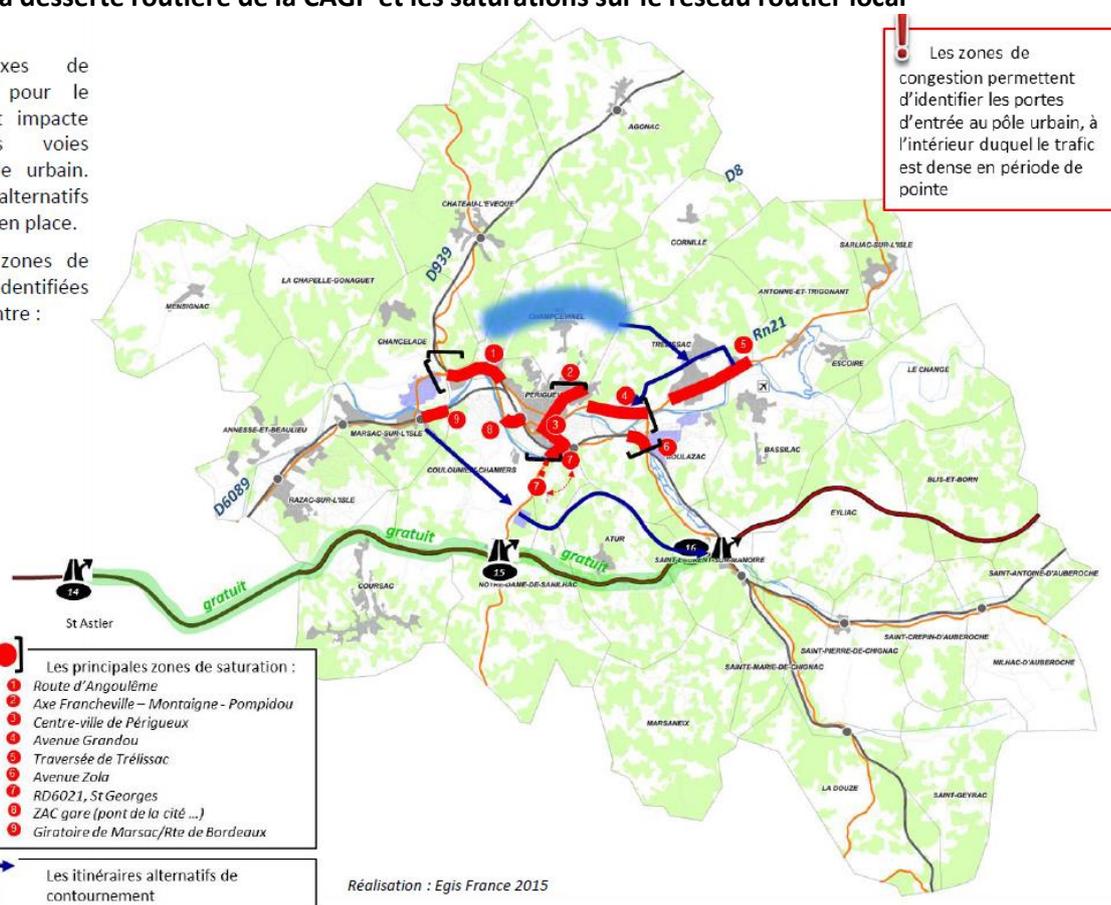
- À partir de la ville-centre, par un réseau en étoile de routes nationales et départementales (RN21, RD 8, RD 939, 6089, RD 6021). Elles convergent toutes vers le cœur de l'agglomération, créant quotidiennement des bouchons sur les axes principaux et notamment sur les ponts de traversée de l'Isle sur l'agglomération.
- L'autoroute A89 qui, grâce à une section gratuite entre les sorties n°15 et 16, permet de contourner une partie du cœur de l'agglomération.

Dès lors, de nombreux itinéraires alternatifs sont empruntés sur les voies de desserte secondaire ou locale.

La desserte routière de la CAGP et les saturations sur le réseau routier local

L'absence d'axes de contournement pour le trafic de transit impacte fortement les voies internes du pôle urbain. Des itinéraires alternatifs se mettent alors en place.

Les principales zones de saturation sont identifiées sur la carte ci-contre :



Source : PERIMOUV', Plan Global de Déplacements 2015-2020, projet du 7 septembre 2016.

Grâce à la RD2, la RD8 et la RD32, les communes du Sud de la CAGP ont facilement accès à l'agglomération de Bergerac, ses services et ses emplois. Ainsi, Vergt est située à 28 minutes de Bergerac et 41 minutes de Périgueux ; mais Sainte Alvère est à 42 minutes de Bergerac et à 48 minutes de Périgueux.

Le Plan Global des Déplacements, arrêté le 7 septembre 2016 présente plusieurs projets routiers.

Carte de synthèse des actions portées par le PGD concernant les itinéraires routiers



- 1 Contournement Est de Périgueux
- 2 Itinéraires alternatifs de contournement Nord et Sud
- 3 Itinéraires structurants de l'Agglomération
- 4 Réflexion sur la continuité de l'itinéraire-bis entre les échangeurs 15 et 16



Source : PERIMOUV, Plan Global de Déplacements 2015-2020, projet du 7 septembre 2016.

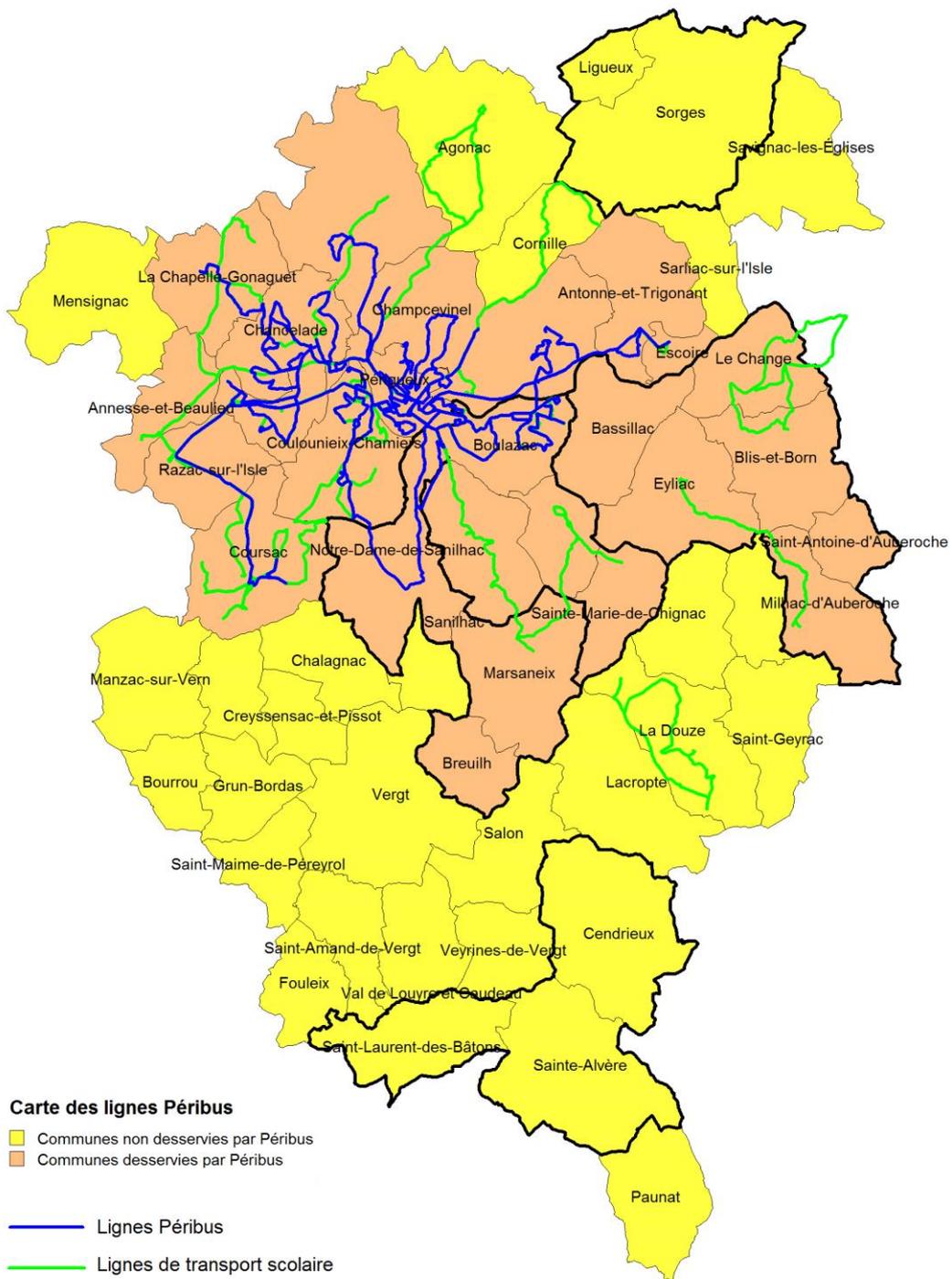
Réalisation : CAGP - 2016

B. Le réseau de transports urbains Péribus

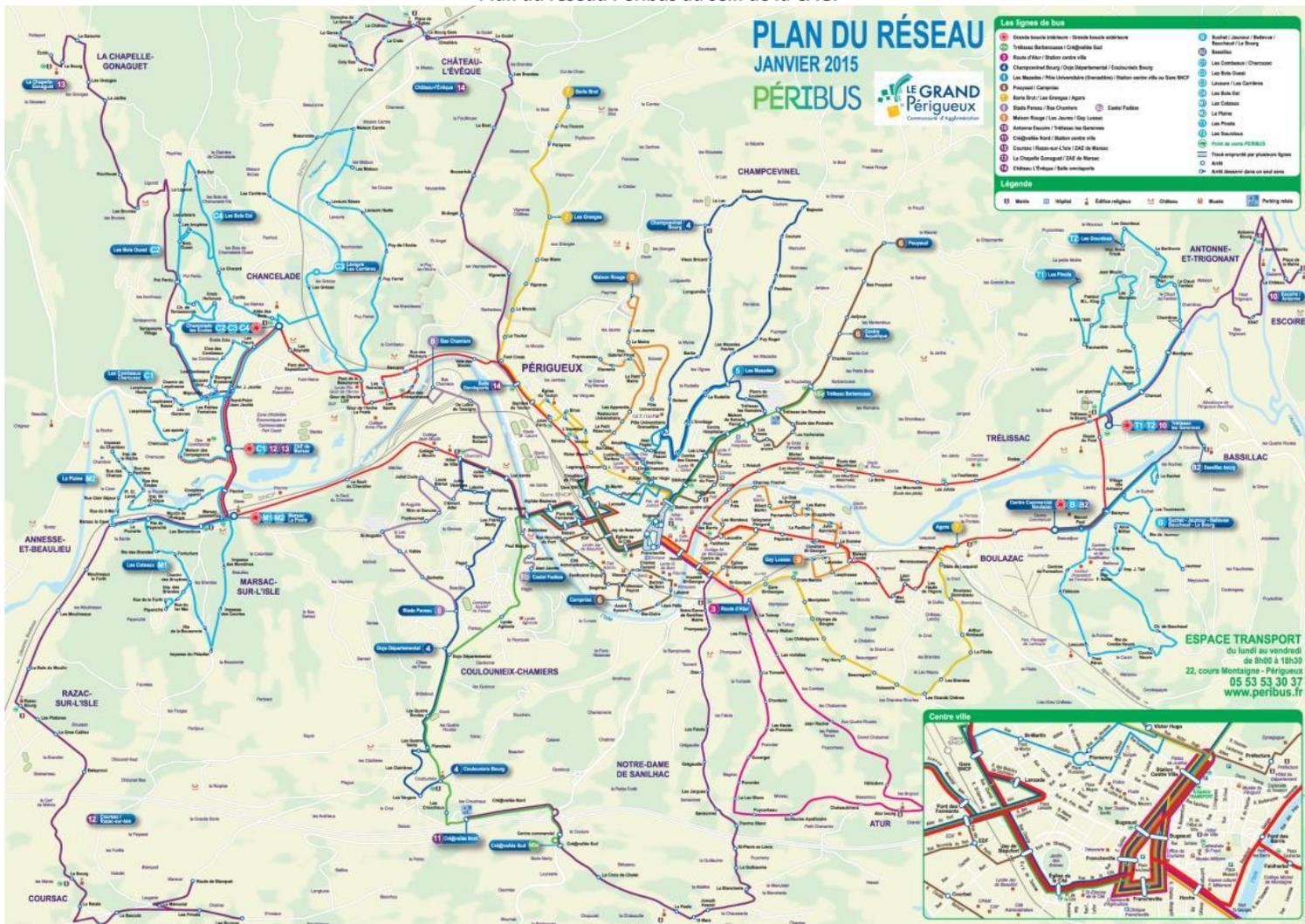
La CAGP est Autorité Organisatrice de Mobilité au sein de son territoire. Elle a notamment en charge l'organisation des transports urbains et scolaires sur son Périmètre de Transport Urbain. Le réseau Péribus est composé de 24 lignes de bus régulières et 10 lignes de transport à la demande et de rabattement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

L'utilisation de ce réseau est facilitée par un tarif unique sur l'ensemble des lignes. Cependant, les possibilités offertes par la voiture (souplesse d'utilisation, rapidité, confort, ...) freinent encore l'usage plus important de ce mode de transport collectif pour les habitants des communes situées hors du cœur de l'agglomération.

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



Plan du réseau Péribus au sein de la CAGP



Source : CAGP, 2015.

Les lignes de bus

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ⊙ Grande boucle intérieure - Grande boucle extérieure NS[®] Tréllissac Barberousse / Cré@vallée Sud 3 Route d'Atur / Station centre ville 4 Champcevinel Bourg / Dojo Départemental / Coulounieix Bourg 5 Les Mazades / Pôle Universitaire (Grenadière) / Station centre ville ou Gare SNCF 6 Pouyaud / Campniac 7 Borie Brut / Les Granges / Agora 8 Stade Pareau / Bas Chapiers 8b Castel Fadèze 9 Maison Rouge / Les Jaures / Gay Lussac 10 Antonne Escoire / Tréllissac les Garennes 11 Cré@vallée Nord / Station centre ville 12 Coursac / Razac-sur-L'Isle / ZAE de Marsac 13 La Chapelle Gonaguet / ZAE de Marsac 14 Château L'Évêque / Salle omnisports | <ul style="list-style-type: none"> B Suchet / Jaunour / Bellevue / Bauchaud / Le Bourg B2 Bassillac C1 Les Combeaux / Chercuzac C2 Les Bois Ouest C3 Lavaure / Les Carrières C4 Les Bois Est M1 Les Coteaux M2 La Plaine T1 Les Pinots T2 Les Gouroux 🟢 Point de vente PERIBUS — Tracé emprunté par plusieurs lignes ○ Arrêt ▶ Arrêt desservi dans un seul sens |
|--|---|

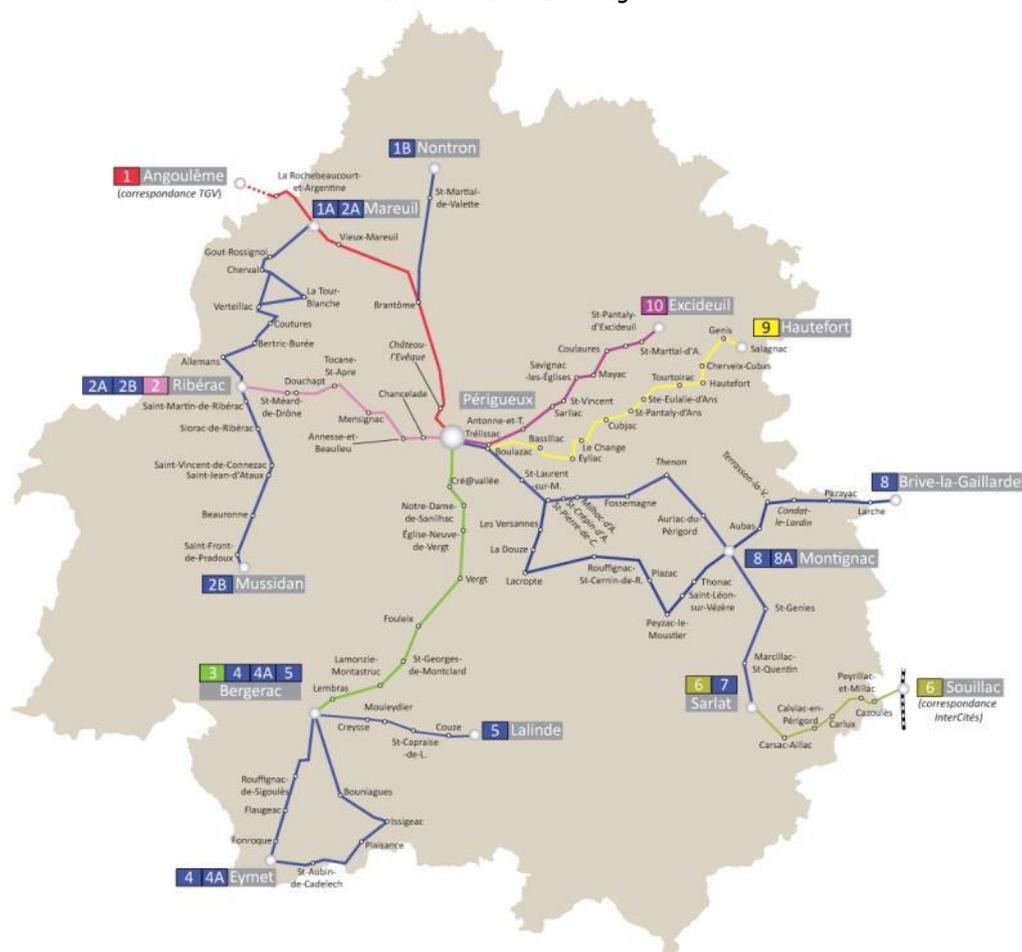
Légende

- | | | | | | |
|--------|---------|-------------------|---------|-------|----------------|
| Mairie | Hôpital | Édifice religieux | Château | Musée | Parking relais |
|--------|---------|-------------------|---------|-------|----------------|

C. Les réseaux de transport interurbains

Le réseau Trans-Périgord assuré par le Conseil Départemental de Dordogne est organisé autour de 10 lignes régulières, pour répondre aux besoins de ses usagers. 6 des lignes de ce réseau convergent vers Périgueux. Un tarif de base unique et réduit de 2 euros le voyage (1 euro pour les jeunes de moins de 25 ans sur certains services, les demandeurs d'emploi ou personnes en voie d'insertion) rend ce moyen de transport attractif. Ce réseau dessert notamment les communes du Sud du territoire : Eglise Neuve de Vergt, Vergt, Fouleix et Lacropte.

Plan du réseau Trans-Périgord



Source : Conseil Départemental de Dordogne, 2015.

D. La desserte ferroviaire

Sur le plan ferroviaire, la CAGP est desservie par 3 lignes de train :

- Limoges / Bordeaux ;
- Brive-la-Gaillarde / Bordeaux ;
- Périgueux / Agen avec une correspondance pour Sarlat.

8 communes disposent de gares, mais la qualité de service entre ces gares est néanmoins différente :

- Gare de Périgueux : environ 53 arrêts par jour.
- Niversac : 35 arrêts par jour
- Château l'Evêque : 9 arrêts par jour.
- Agonac : 8 arrêts par jour
- Razac-sur-l'Isle: 4 arrêts par jour.

Des espaces situés à proximité des arrêts de bus et des gares présentent d'importants enjeux pour la densification et le développement de l'habitat.

- Marsac (la Cave) : 2 arrêts par jour.
- Saint-Pierre-de-Chignac : 2 arrêts par jour
- Milhac-d'Auberoche : 2 arrêts par jour.

Extrait de la carte de la desserte TER dans la CAGP



Source : SNCF, 2015.

Pour mémoire, à un horizon qui dépasse celui du PLH, une amélioration future de la liaison ferrée entre Razac-sur-l'Isle, Périgueux et Sainte-Marie-de-Chignac (Niversac) est prévue dans le cadre du Contrat d'axe Région-Navette ferroviaire Mussidan-Niversac.

Carte de synthèse des actions portées par le PGD concernant l'offre ferroviaire



Source : PERIMOUV', Plan Global de Déplacements 2015-2020, projet du 7 septembre 2016.

E. Les transports scolaires

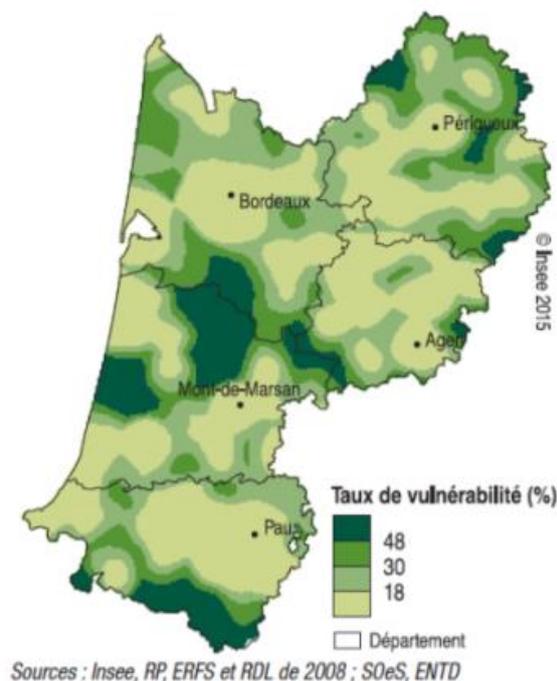
La plupart des communes sont desservies par une ligne de transport scolaire. Il s'agit d'un facteur d'attractivité pour les communes les plus rurales notamment à destination des ménages avec enfants.

F. Vulnérabilité énergétique et déplacements

Un ménage est considéré comme vulnérable énergétiquement si son taux d'effort énergétique est supérieur à 8 % pour le chauffage et 4,5 % pour le carburant, soit le double de la médiane des taux d'effort observés en France métropolitaine. On exclut néanmoins les ménages les plus riches des ménages vulnérables, c'est-à-dire ceux ayant un revenu par unité de consommation supérieur au double du revenu par unité de consommation médian.

Une publication de l'INSEE d'avril 2015⁷ évalue à environ 19% le nombre de ménages en situation de vulnérabilité énergétique liée aux déplacements en Dordogne.

La carte ci-contre montre que les communes de la CAGP les plus concernées par cette vulnérabilité énergétique sont celles les plus éloignées du cœur de l'agglomération et ne bénéficiant pas du service de transports collectifs.



G. Les déplacements doux

Le Plan Global de Déplacements 2015-2020 met en évidence la « **faiblesse, voire l'inexistence des aménagements cyclables et piétons dédiés sur les principaux axes routiers**, ce qui crée un sentiment d'insécurité et freine ce type de mobilité :

- La voie verte est le seul équipement remarquable permettant d'inciter au report modal en faveur des déplacements doux, mais son tracé est trop indirect pour un usage utilitaire et n'est connecté à aucun maillage d'itinéraires complémentaires.
- Les nombreuses discontinuités générées par des axes routiers trop dangereux créent des difficultés pour relier les quartiers entre eux
- Le stationnement/stockage des vélos est souvent problématique dans certains logements en secteur dense (appartement, maison de ville...) et aux abords des principaux générateurs de déplacements et l'offre de mise à disposition de vélos (location) est très faible.

Il manque aujourd'hui une vraie stratégie partagée et d'une implication forte des communes au travers de leur plan de circulation et de leurs projets d'aménagement ».

La part modale cumulée vélo-marche sur le Grand Périgueux est de 13 % (28% à Périgueux), soit 3 fois supérieure à celle des transports collectifs.

⁷ Insee Analyses, 300 000 ménages aquitains fragilisés par le coût de l'énergie, avril 2015

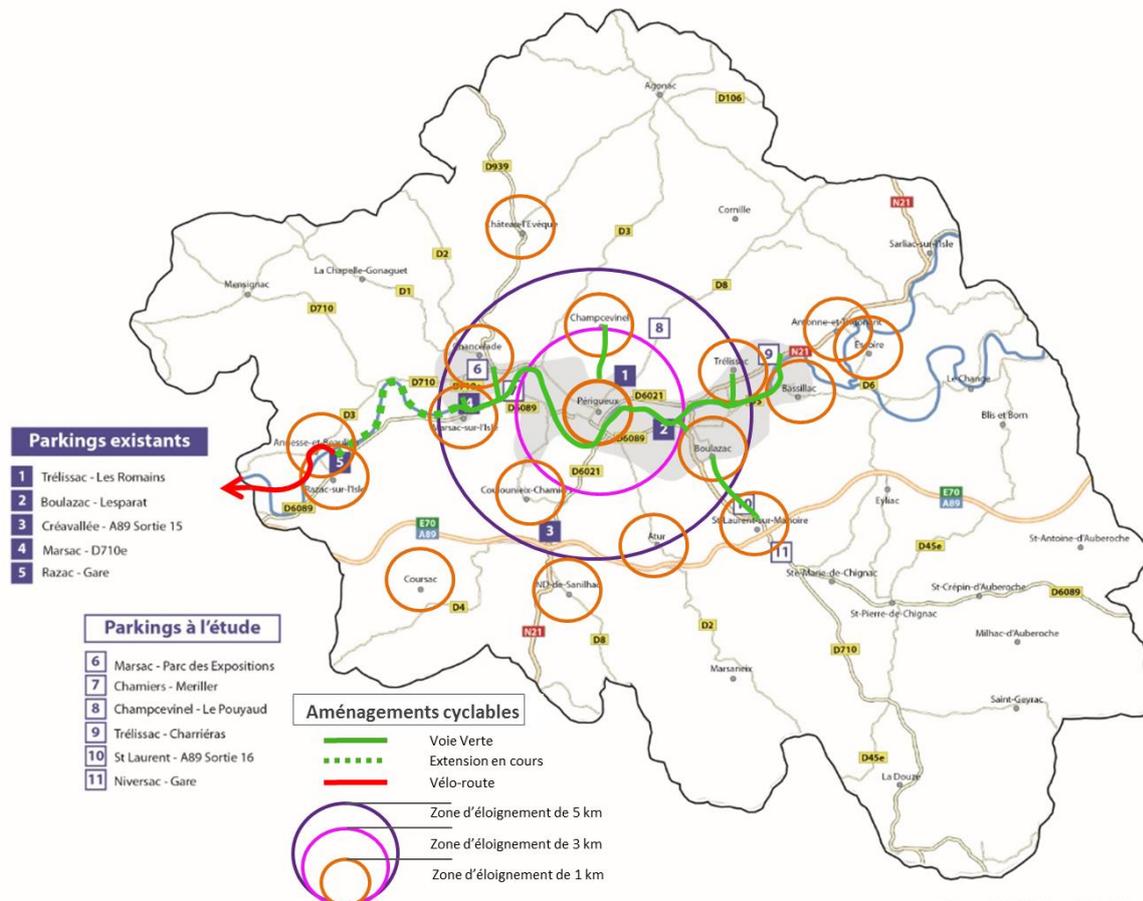
Le territoire est adapté pour une politique de mobilités actives, grâce à la concentration des pôles générateurs de déplacements en 1^{ère} couronne, autour de la ville de Périgueux.

Ainsi :

- Pour les habitants et travailleurs de Périgueux, un cycliste peut atteindre n'importe quel quartier en moins de 15 minutes,
- On constate une cohérence avec l'aire géographique de performance du vélo (5km autour des centres villes/bourgs) mais aussi avec les projets de parc-relais, les services de transports et le projet régional Véloroutes et voies vertes.

Le vélo dans l'agglomération

Zones d'éloignement à partir des centres-bourgs et de l'hôtel de ville de Périgueux



Source : PERIMOUV', Plan Global de Déplacements 2015-2020, projet du 7 septembre 2016.

Le Plan Global de Déplacements 2015-2020 précise les préconisations suivantes qui sont en lien avec l'habitat

- **Des objectifs :**
 - « Optimiser l'intermodalité et la correspondance entre les différents modes de transports autour du Ter comme épine dorsale (services permettant de passer d'un mode de transport à un autre : TGV, TER, covoiturage, bus, vélo, piéton)
 - Diminuer la part modale de la voiture en centre-ville
 - Proposer des itinéraires et des stationnements cyclables/piétons visibles, confortables et sécurisés, permettant de répondre notamment aux déplacements travail/études et d'améliorer le cadre de vie urbaine.
 - Sensibiliser et éduquer à la pratique de la marche et du vélo comme mode de transport quotidien alternatif à la voiture (écologique, économique et plus sain) ».
- **Des actions :**
 - Action 1 : La circulation piéton / vélo, dont :

- Réalisation d'un Schéma directeur cyclable et piéton identifiant les itinéraires prioritaires à réaliser, les équipements nécessaires, les stationnements ainsi que les services à développer, et les actions d'accompagnement nécessaires. Intégration du Schéma dans le PLUI ;
- 1^{ers} travaux d'aménagement et équipement des itinéraires prioritaires d'intérêt communautaire identifiés par un Schéma Directeur cyclable, à élaborer en lien avec les municipalités.
- Action 2 : L'incitation à la pratique utilitaire
 - Création de vélo-stations (stationnements) en articulation avec les transports collectifs et sur des points stratégiques, prioritairement sur le site du PEM de la gare : parcs sécurisés et couverts, utilisation de la carte Péribus comme carte d'accès au local, modularité en fonction de l'évolution de la demande...,
 - Expérimentation de Vélobus, Pédibus et S'Cool Bus en direction des enfants,
 - Actions de sensibilisation et éducation au vélo et à la marche comme moyens de transports quotidiens (cf. projet de Maison de la mobilité).

La notion de ville compacte et de proximité entre habitat / services / emploi a là donc tout son sens.



H. Les projets en matière de déplacements du Grand Périgueux

Améliorer la mobilité est l'un des premiers objectifs du Grand périgueux. Il s'est pour cela doté d'un Plan Global des Déplacements pour la période 2015-2020 dont sont ici repris les principaux objectifs et les actions de mise en œuvre :

Objectifs	Actions de mise en oeuvre
Axe 1 : Réorganisation de la circulation	
<ul style="list-style-type: none"> • Hiérarchiser le réseau par la réalisation d'un plan de circulation de l'agglomération, et prévoir les possibilités d'insertion d'axes en site propre pour les bus. • Délester les voies du cœur de l'agglomération de la part de trafic de transit grâce à un politique routière proposant des solutions de 	<p>Action 1 : Un plan de circulation, de stationnement et de livraison des marchandises concerté avec la ville de Périgueux.</p> <p>Action 2 : Les contournements et</p>

<p>contournements routiers, y compris pour les poids-lourds.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réduire la part modale de la voiture en centre-ville et le stationnement des voitures inertes. 	<p>itinéraires routiers structurants. Action 3 : La voie de l'Arsault.</p>
<p>Axe 2 : Renforcement l'offre ferroviaire dans le cadre du contrat d'axe</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Participer au désenclavement national et régional du territoire par le rail, et à son développement économique. • Améliorer la qualité et la régularité de service sur la ligne Bordeaux- Périgueux- Niversac (renouvellement du matériel, redistribution du matériel régional...) et modifier la trame de points d'arrêt Ter. • Raccorder des villes moyennes à la LGV pour aller à Paris : entre Bordeaux et Périgueux, les trains seront systématiquement en correspondance avec le TGV. • Optimiser l'intermodalité et la correspondance entre les différents modes de transports autour du Ter comme épine dorsale (services permettant de passer d'un mode de transport à un autre : TGV, TER, covoiturage, bus, vélo, piéton). 	<p>Action 1 : Le cadencement Bordeaux-Périgueux-Niversac et le rabattement vers les gares TGV. Action 2 : Le Pôle d'échanges multimodal de Périgueux (PEM). Action 3 : L'aménagement des 4 haltes ferroviaires.</p>
<p>Axe 3 : Développement des transports collectifs urbains</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Construire et mettre en oeuvre une stratégie de report modal en faveur des transports urbains. • Recalibrer les lignes de bus pour les rendre plus performantes et attirer de nouveaux usagers (horaires de passage, zones et arrêts desservis, temps de parcours, etc.). • Créer un maillage complémentaire aux lignes structurantes pour desservir les pôles générateurs de déplacements secondaires. • Compléter le réseau par des services ciblés complémentaires aux lignes régulières et répondre aux attentes dans les secteurs moins denses et des personnes handicapées sur l'ensemble du territoire. 	<p>Action 1 : Moderniser la structure du réseau Péribus. Action 2 : Développer les parc-relais périphériques. Action 3 : Adapter les transports scolaires. Action 4 : Améliorer la qualité du réseau.</p>
<p>Axe 4 : Développement et promotion de nouvelles solutions de mobilité</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Diminuer la part modale de la voiture en centre-ville. • Proposer des itinéraires et des stationnements cyclables/piétons visibles, confortables et sécurisés, permettant de répondre notamment aux déplacements travail/études et d'améliorer le cadre de vie urbain. • Sensibiliser et éduquer à la pratique de la marche et du vélo comme mode de transport quotidien alternatif à la voiture (écologique, économique et plus sain). 	<p>Action 1 : Favoriser les modes actifs de déplacements Action 2 : Développer des modes alternatifs et la mobilité citoyenne.</p>
<p>Axe 5 : Communiquer et animer la stratégie</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Familiariser la population aux évolutions et/ou à la mise en place de nouveaux services pour éviter les pratiques isolées et accompagner les nouvelles pratiques de mobilité • Lever les freins psychologiques, sensibiliser en continu et valoriser les réussites • Rendre l'offre de mobilité attractive (qualité, simplicité, lisibilité) et capitaliser les retours des habitants pour faire évoluer l'offre en fonction des besoins • Animer, coordonner et rendre lisibles les initiatives des acteurs (offre de services de location de vélos, animations...) 	<p>Action 1 : La stratégie de communication et de concertation. Action 2 : Les plans de déplacements d'établissements. Action 3 : La maison de la mobilité et les relais-info.</p>

1. 1. 8 Approche transversale du territoire au regard des transports et de la loi SRU

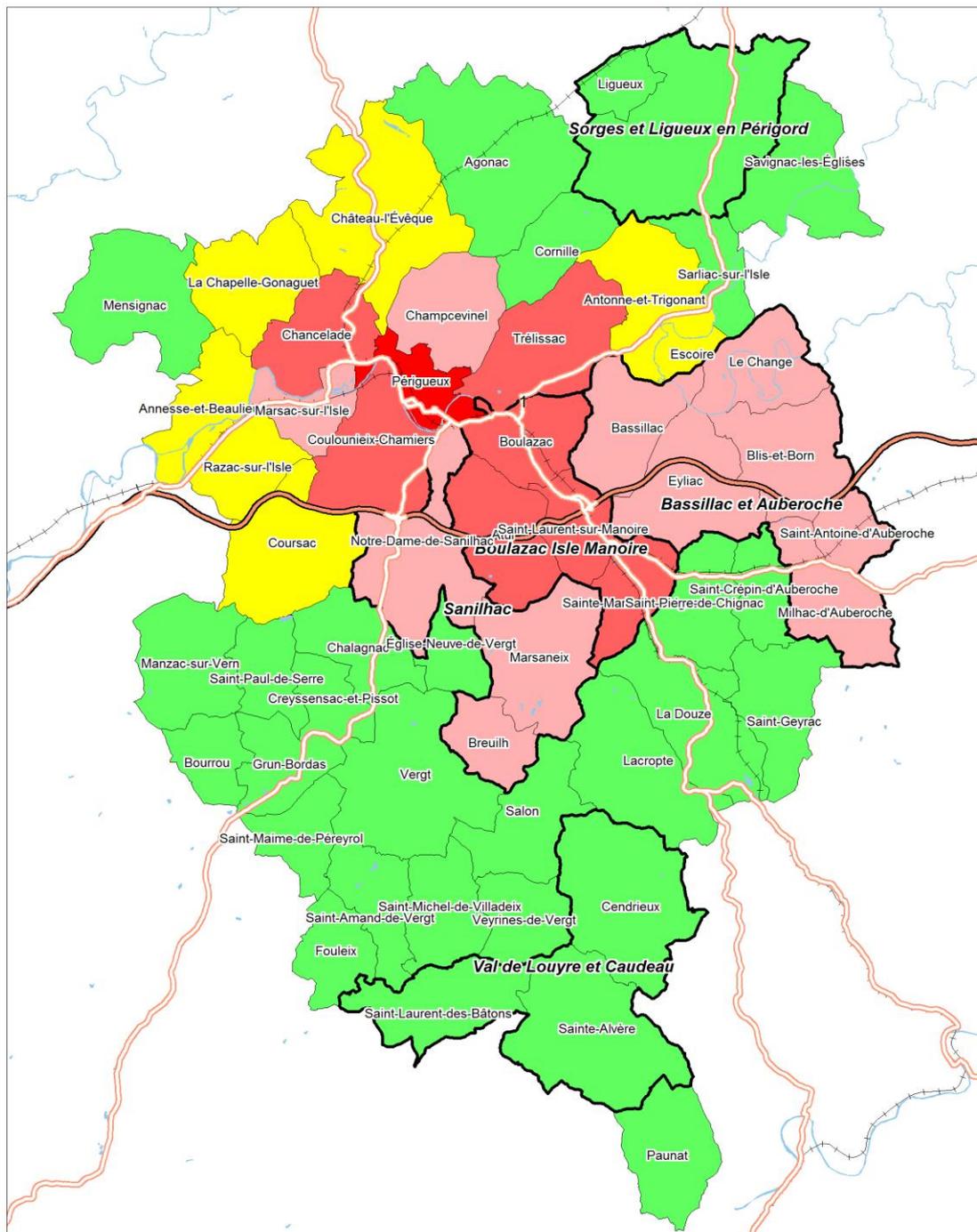
Le nouveau PLH de la CAGP est le troisième du territoire puisque les 13 communes de l'ancienne Communauté d'Agglomération Périgourdine s'étaient dotées d'un PLH pour la période 2007-2013. Ce document avait notamment été organisé dans l'objectif de permettre aux communes concernées par la loi SRU mais en déficit, d'atteindre leurs objectifs de 20% de logements locatifs sociaux. Le PLH avait également une logique d'anticipation pour 3 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, notamment dans une logique d'anticipation, est maintenue. 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.

Comme on l'a vu, la question de **la congestion de voies routières est aussi un enjeu prépondérant sur le territoire**. Par conséquent, une sectorisation a été établie pour l'établissement du diagnostic.

Les **43 communes** de la CAGP peuvent être réparties en **5 grands secteurs** :

- **Une ville-centre** : Périgueux ;
- **4 communes concernées par la loi SRU** : Boulazac-Isle-Manoire, Chancelade, Coulounieix-Chamiers et Trélissac ;
- **4 communes potentiellement concernées par la loi SRU à court ou moyen terme** : Champcevinel, Marsac-sur-l'Isle, la commune nouvelle de Sanilhac ainsi que la commune nouvelle de Bassillac et Auberoche ;
- **7 communes rurales desservies par des transports collectifs urbains** : Annesse-et-Beaulieu, Antonne-et-Trigonant, La Chapelle-Gonaguet, Château-l'Evêque, Coursac, Escoire et Razac-sur-l'Isle ;
- **27 bourgs ruraux qui ne possèdent pas de transports collectifs urbains** : Agonac, Cornille, La Douze, Mensignac, Saint-Crépin-d'Auberoche, Saint-Geyrac, Saint-Pierre-de-Chignac, Sainte-Marie-de-Chignac, Sarliac-sur-l'Isle, Bourrou, Val-de-Louyre-et-Caudeau, Chalagnac, Creyssensac-et-Pissot, Église-Neuve-de-Vergt, Fouleix, Grun-Bordas, Lacropte, Manzac-sur-Vern, Paunat, Saint-Amand-de-Vergt, Saint-Mayme-de-Péreyrol, Saint-Michel-de-Villadeix, Saint-Paul-de-Serre, Salon, Savignac-les-Églises, Sorges et Ligeux en Périgord, Vergt et Veyrines-de-Vergt.

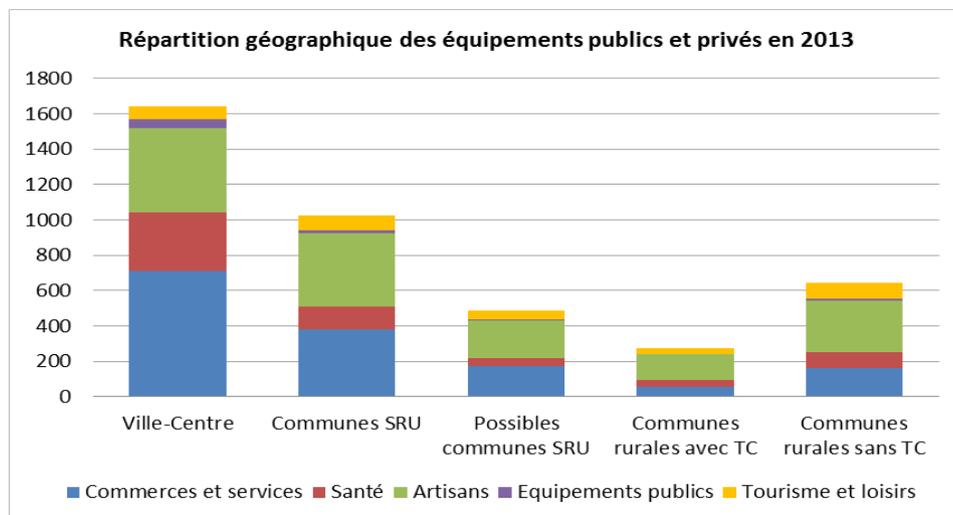


Sectorisation du PLH
 Typologie en fonction de la loi SRU et de la desserte en transports en commun urbains

- Ville-centre
- Communes SRU
- Communes SRU à court ou à moyen terme
- Communes rurales desservies par Péribus
- Communes rurales non desservies par Péribus

1.2 ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

1. 2. 1 Une offre inégale sur l'ensemble du territoire



Source : INSEE, Base Permanente des Équipements, mai 2015.

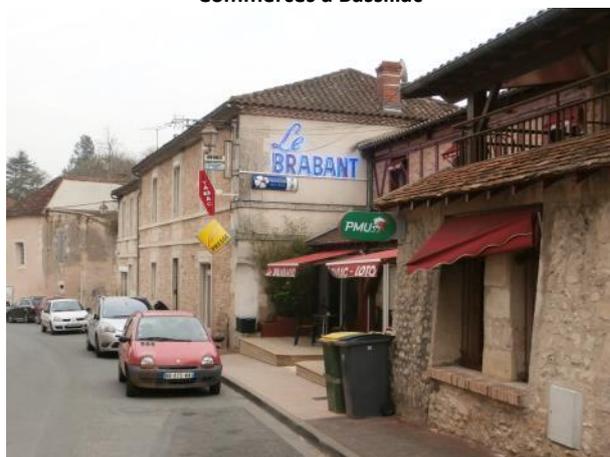
Ce graphique montre que les équipements publics et privés sont situés à plus de 40 % au sein de la ville-centre. Les communes de la 1^{ère} couronne de Périgueux (soumises à ce jour ou non à la loi SRU), en regroupent 37%, notamment avec de nombreuses grandes surfaces alimentaires ou spécialisées (ex : zone commerciale de Boulazac).

Il est intéressant de constater que **presque toutes les communes rurales disposent encore d'un commerce ou d'un service de proximité.**

Ecole à Sainte Marie-de-Chignac



Commerces à Bassillac



L'offre en services de santé est concentrée sur Périgueux qui dispose de plusieurs structures de santé ainsi qu'un Centre Hospitalier Intercommunal. Ce dernier est un équipement de proximité très attractif pour le territoire. 22 communes disposaient en 2013 d'un médecin généraliste dont certaines communes rurales. Comme dans beaucoup d'endroit, la pérennisation de certains cabinets est fragile. Certaines communes telles que Saint Pierre-de-Chignac accompagnent le regroupement de certains professionnels de santé pour maintenir ce service. Un projet de maison de santé porté par le Grand Périgueux est initié sur la commune de Vergt.

1. 2. 2 Analyse de l'offre en équipements scolaires

Dans un territoire péri-urbain, les infrastructures scolaires guident souvent le choix des ménages dans leur recherche de logement. Au cours de la période 2007-2013, il s'avère en effet que certaines communes se sont davantage développées en raison précisément de la possibilité offerte aux parents de scolariser leurs enfants sur place.

A. L'enseignement du 1^{er} degré

A la rentrée 2014, on compte près de 7 700 élèves de la maternelle au primaire, scolarisés sur le territoire de la CAGP. La plupart des communes ont au moins une école ou font partie d'un regroupement pédagogique intercommunal (RPI).

Globalement, les effectifs scolaires sont stables. Ils sont néanmoins plus fragiles dans certaines communes rurales qui ont connu un développement démographique plus ancien, avec des ménages à présent sans enfant scolarisé dans le 1^{er} degré.

Effectifs maternelles, primaires, élémentaires et RPI	2011	2014	Évolution
Ville-Centre	1 904	1 896	0%
Autres communes SRU	2 311	2 320	0%
Possibles communes SRU	1 262	1 266	0%
Communes rurales avec TC	796	759	-5%
Communes rurales sans TC	1 368	1 474	8%
CAGP	7 641	7 715	1%

Source : Académie de Bordeaux – avril 2015

La question de l'évolution des effectifs scolaires est appréhendée de façon différente selon les communes :

- Certaines ont connu une fermeture de classe en 2014 (Trélissac), en 2016 (Saint Antoine-d'Auberoche) et s'en inquiètent ;
- Certaines redoutent une fermeture de classe dans les prochaines années (ex : Escoire, La Chapelle-Gonaguet, Antonne-et-Trigonant) ou ont des effectifs fragiles (ex : Blis-et-Born, Mensignac, Bassillac, Cornille, Coulounieix-Chamiers). Pour elles, accueillir de nouveaux ménages avec enfants est important.
- D'autres communes ont des équipements scolaires (classes et/ou cantine) arrivés à saturation (ex : Chalagnac, Fouleix, Saint Laurent-sur-Manoire, Sainte Marie-de-Chignac, Coursac, La Douze, Sarliac-sur-l'Isle, Vergt). Une plus grande mutualisation des moyens entre les communes est souvent évoquée comme nécessaire par les communes afin de réaliser les aménagements nécessaires.

B. L'enseignement du 2nd degré

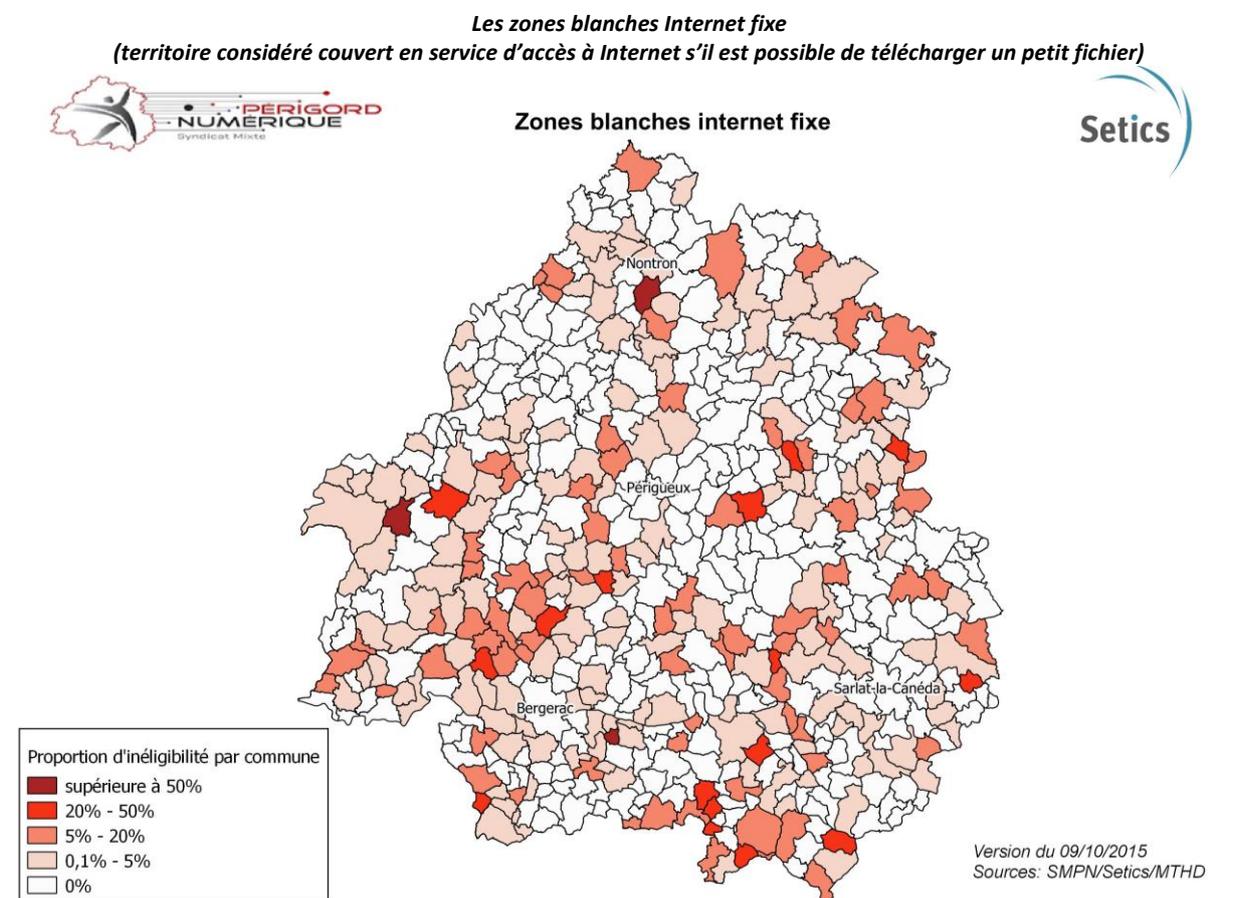
Le territoire de la CAGP possède 7 collèges. Leurs effectifs sont globalement stables ces deux dernières années.

Effectifs collèges publics	2013	2014	Évolution
Annesse-et -Beaulieu (1 établissement)	283	271	-4%
Coulounieix-Chamiers (1 établissements)	426	405	-5%
Périgueux (5 établissements)	2 725	2 734	0%
Vergt (1 établissement)	317	309	-3%
CAGP	3 751	3 719	-1%

Source : Académie de Bordeaux – avril 2015

1. 2. 3 La desserte numérique du territoire en haut débit

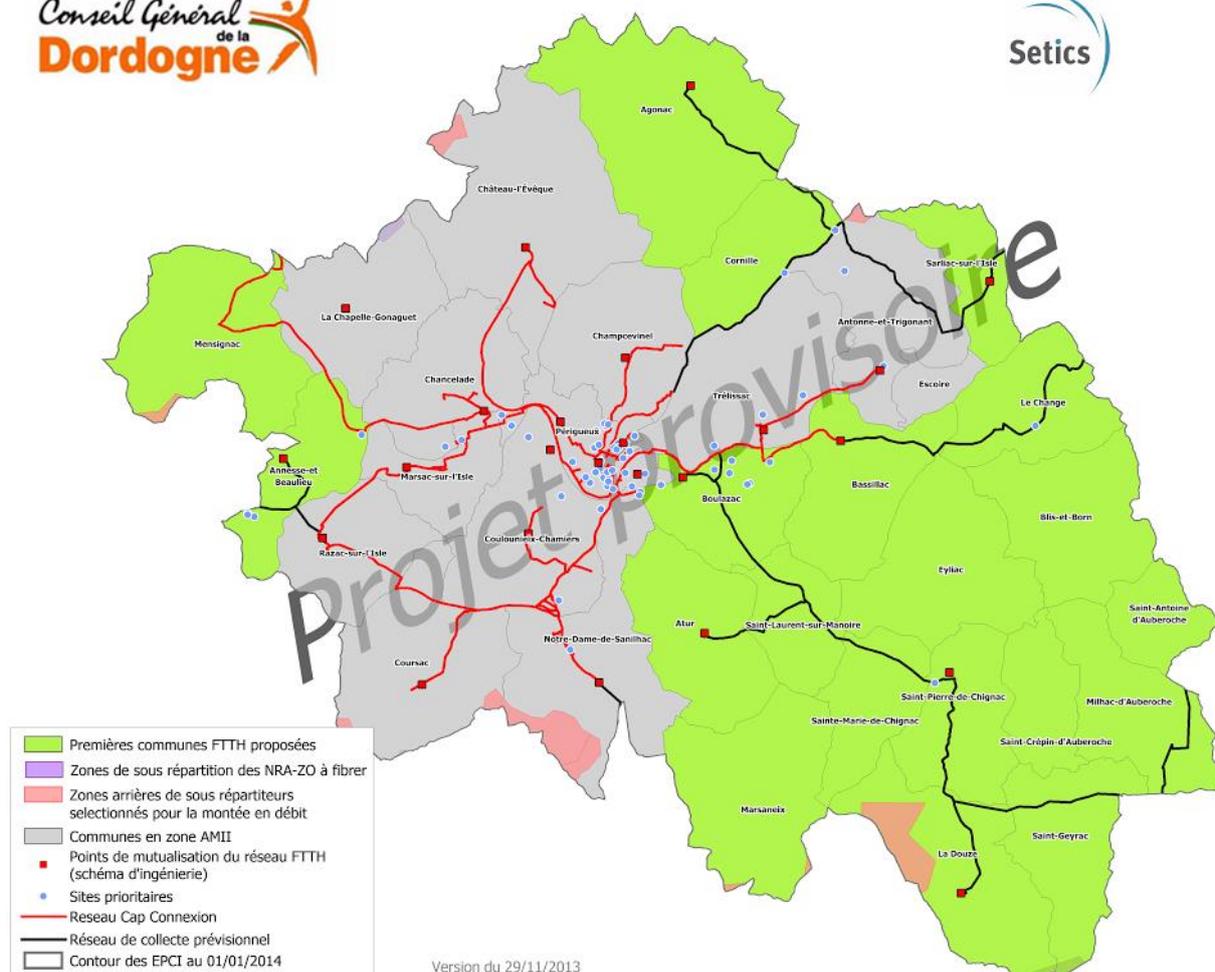
La desserte en haut et très haut débit de la CAGP est à ce jour partielle comme l'illustre la carte suivante.



Une réflexion est actuellement en cours par les différents partenaires à l'œuvre dans l'aménagement numérique du territoire notamment le Syndicat Mixte Périgord Numérique qui regroupe le CD24, le SDE 24 et l'ensemble des EPCI de la Dordogne dont la CAGP, afin d'améliorer la desserte numérique de l'ensemble du territoire.

Sur le territoire de la CAGP plus particulièrement, un calendrier de déploiement est en cours de finalisation pour permettre à l'ensemble du territoire de bénéficier d'une couverture numérique identique. L'engagement des différents partenaires est de terminer ce déploiement en 2019-2020.

Les projets sur l'aménagement numérique sur la CAGP



- Premières communes FTTH proposées
- Zones de sous répartition des NRA-ZO à fibrer
- Zones arrières de sous répartiteurs sélectionnés pour la montée en débit
- Communes en zone AMII
- Points de mutualisation du réseau FTTH (schéma d'ingénierie)
- Sites prioritaires
- Réseau Cap Connexion
- Réseau de collecte prévisionnel
- Contour des EPCI au 01/01/2014

1.3 CONTEXTE ECONOMIQUE

1.3.1 Un secteur public grand pourvoyeur d'emplois

La CAGP est caractérisée par une part très importante des actifs qui travaillent dans **les services et équipements publics (près de 45%)**. Depuis 2008, les effectifs de ce secteur ont augmenté de 2,5%, mais ont diminué de 1,2% sur Périgueux. Les secteurs du commerce et des services sont également fortement représentés, regroupant réciproquement près de 41 % des emplois de la CAGP.

Répartition des secteurs de l'emploi sur le territoire intercommunal					
	Agriculture	Industrie	Construction	Commerce et service	services publics
CAGP	281	3 033	2 599	16 568	18 212
- part du total	0,7%	7,5%	6,4%	40,7%	44,8%
Dordogne	2,5%	14,9%	7,7%	35,6%	39,3%

Source : INSEE- Connaissance Locale de l'Appareil Productif – 2012.

1.3.2 Une croissance élevée du nombre d'emplois

Le tableau suivant souligne que le nombre d'emplois sur la CAGP a augmenté de 2 % entre 2007 et 2012, ce qui est supérieur à l'évolution au niveau départemental (stabilité du nombre). Le nombre d'emplois a spécialement augmenté dans les communes de première couronne (communes SRU ou potentiellement SRU). En ce qui concerne le taux de chômage, l'intercommunalité se situe à un niveau inférieur au département (12,6 % contre 13,40 %). Naturellement, ces chiffres seraient à nuancer au regard des évolutions économiques plus récentes.

Evolution comparée du nombre d'emplois et de la population active entre 2007 et 2012								
Territoires	Emplois au lieu de travail			Population active 15-64 ans			Taux de chômage de la population active 15-64 ans	
	2007	2012	Évolution 2007-2012	2007	2012	Évolution 2007-2012	2007	2012
CAGP	46 098	46 919	2%	45 643	47 521	4%	10,5%	12,6%
Communes rurales sans TC	3 592	3 552	-1%	7 813	8 099	4%	9,2%	10,4%
Communes rurales avec TC	1 912	2 019	6%	4 815	5 070	5%	7,5%	7,9%
Possibles communes SRU	4 600	5 312	15%	6 369	7 006	10%	7,9%	9,6%
Communes SRU	12 874	13 829	7%	12 992	13 342	3%	9,6%	11,4%
Ville centre	23 120	22 207	-4%	13 654	14 003	3%	14,5%	18,3%
DORDOGNE	150 720	151 100	0%	172 823	177 563	3%	11,1%	13,4%
SCOT	57 247	58 041	1%	59 914	62 315	4%	10,9%	13,0%
CA BERGERAC	22 679	22 820	1%	22 679	23 511	4%	12,8%	15,6%
CA BRIVE	46 433	45 672	-2%	48 400	48 013	-1%	9,1%	10,4%

Source : INSEE- RGP 2007-2012

1. 3. 3 Une dépendance relativement faible vis-à-vis des emplois extérieurs

Emploi local et population active									
Territoires	Emplois au lieu de travail			Population active occupée 15-64 ans résidente dans la commune ayant un emploi			Indicateur de concentration d'emploi*		
	2007	2012	Évolution 2007-2012	2007	2012	Évolution 2007-2012	2007	2012	Évolution 2007-2012
CAGP	46 098	46 919	2%	40 833	41 520	2%	112,9	113,0	0,1
<i>Communes rurales sans TC</i>	3 592	3 552	-1%	7 094	7 259	2%	50,6	48,9	-1,7
<i>Communes rurales avec TC</i>	1 912	2 019	6%	4 452	4 669	5%	42,9	43,2	0,3
<i>Possibles communes SRU</i>	4 600	5 312	15%	5 863	6 330	8%	78,5	83,9	5,5
<i>Communes SRU</i>	12 874	13 829	7%	11 748	11 825	1%	109,6	116,9	7,4
<i>Ville centre</i>	23 120	22 207	-4%	11 676	11 436	-2%	198,0	194,2	-3,8
DORDOGNE	150 720	151 100	0%	153 655	153 814	0%	98,1	98,2	0,1
SCOT	57 247	58 041	1%	53 364	54 185	2%	107,3	107,1	-0,2
CA BERGERAC	22 679	22 820	1%	19 767	19 837	0%	114,7	115,0	0,3
CA BRIVE	46 433	45 672	-2%	43 990	43 007	-2%	105,6	106,2	0,6

Source : INSEE- RGP 2007-2012 * L'indicateur de concentration de l'emploi est égal au nombre d'emploi dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Globalement, la CAGP est économiquement moins dépendante que la moyenne départementale et l'une des autres agglomérations de comparaison, puisque qu'elle regroupe un nombre d'emplois supérieur de près de 13% au nombre d'actifs occupés. Ce rapport est bien moins favorable dans les communes rurales.

1. 3. 4 Une concentration géographique des emplois

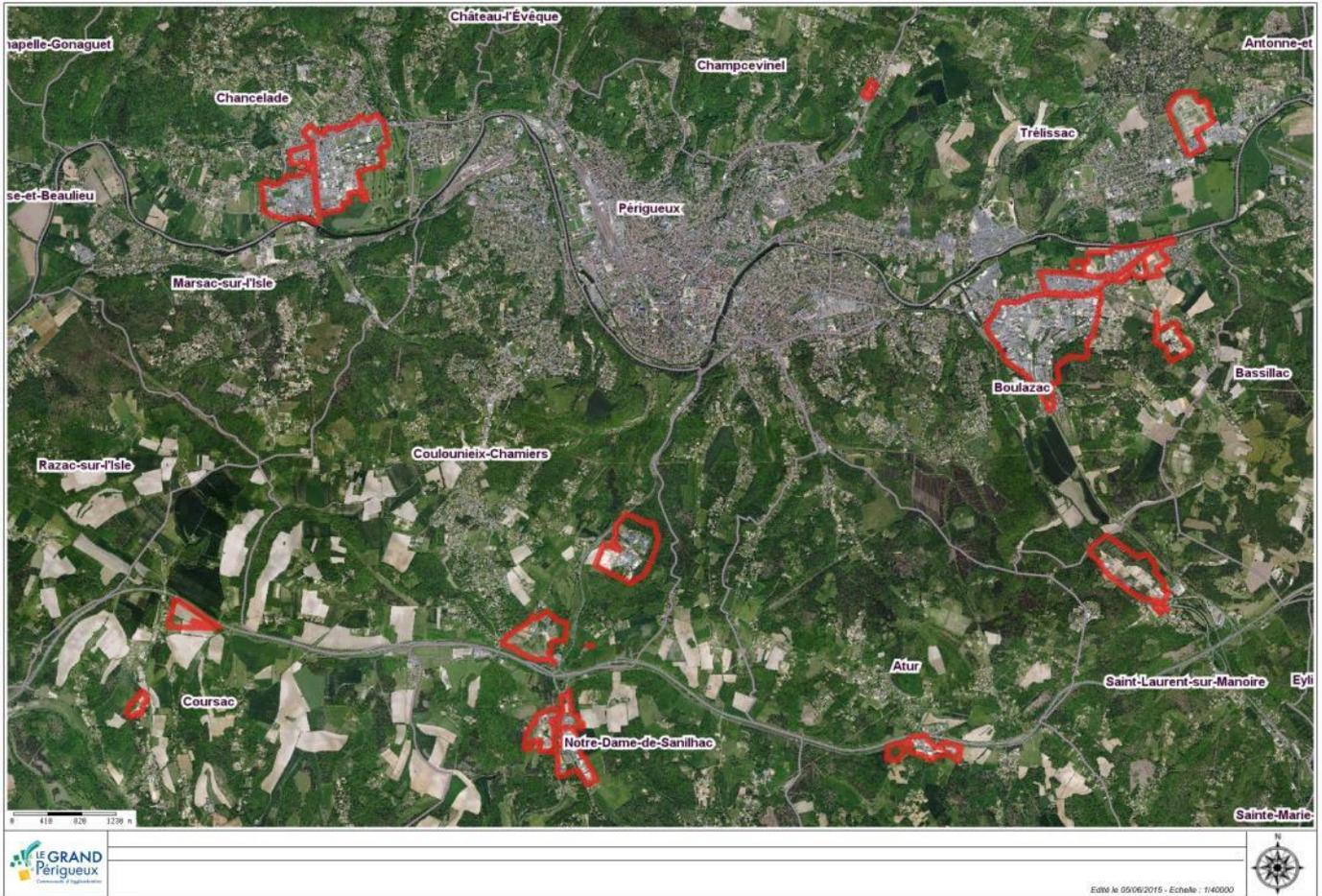
Les emplois du territoire sont localisés à 82 % au sein de 6 communes : Périgueux, Boulazac, Trélissac, Marsac-sur-l'Isle, Coulounieix-Chamiers et Chancelade. Elles constituent toutes le cœur de l'agglomération et sont génératrices d'emplois pour le reste de la CAGP, mais également pour les territoires environnants.

	Emplois en 2007	Emplois en 2012	Evolution 2007-2012	Part en 2012
Périgueux	23 120	22 207	-4%	47%
Commune Nouvelle de Boulazac Isle Manoire (secteur de Boulazac)	5 729	5 807	1%	12%
Trélissac	3 131	3 474	11%	7%
Marsac-sur-l'Isle	3 116	3 169	2%	7%
Coulounieix-Chamiers	2 182	2 534	16%	5%
Chancelade	1 051	1 123	7%	2%
Autres communes de la CAGP	7 769	8 605	11%	18%

Source : INSEE- RGP 2007-2012

Les emplois de ces communes sont en 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.

Carte de localisation des parcs d'activités de la CAGP



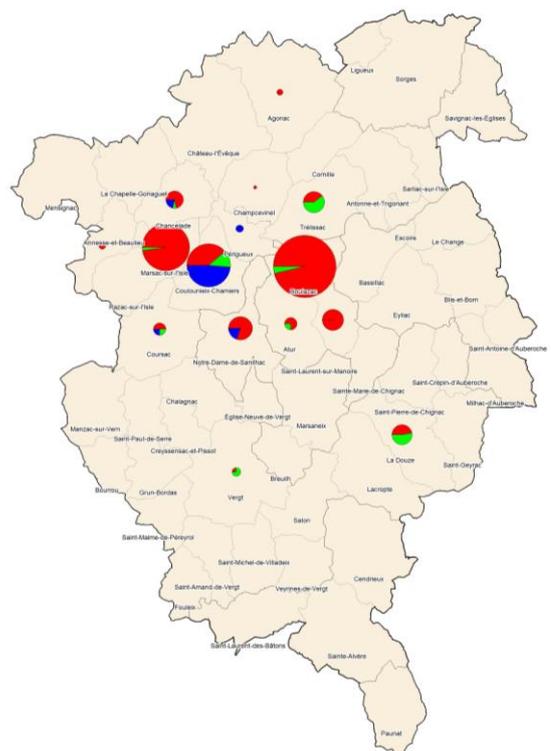
- source : BD ORTHO (IGN, 2012)

Edité le 05/06/2015 - Echelle : 1:40000

1. 3. 5 Le potentiel de création d'emplois sur la CAGP

Des projets de développement économique majeurs sont prévus dans les prochaines années sur la CAGP. Ils totalisent plus de 51 ha répartis dans 6 communes et représentent **un potentiel de création de 650 à 750 emplois**.

La ZAC du Quartier de la Gare, à Périgueux, prévoit notamment la création d'activités économiques (Grand Quartier d'Affaires porté par la CAGP,...) dans l'objectif de renforcer la vocation économique de la ville-centre. Au centre-ville de Périgueux est également prévue la création d'une Cité de la Gastronomie.



Répartition du foncier économique par commune et par type en 2015

Source : CAGP et communes



1. 3. 6 Les axes du développement économique du territoire

La CAGP a défini ses grandes orientations en matière de développement économique à travers son projet de mandat 2014-2020. Ce dernier précise la stratégie en matière de développement économique à travers les objectifs suivants :

- Objectif n°5: « Renforcer la compétitivité de l'économie à travers les filières d'excellence et la mise en réseau » :
 - Filière agro-alimentaire, filière électronique en lien, un pôle numérique, filière imprimerie – Imprimerie Nationale.
 - Développer l'animation et accompagner la mise en réseaux des acteurs de l'économie, de la recherche-développement et de la formation....
 - Expérimenter de nouvelles perspectives à l'aéroport pour développer la fréquentation de la ligne Périgueux-Paris et son avenir au succès de cette expérimentation.
- Objectif n°6: « Soutenir les entreprises locales et l'économie de proximité » :
 - une stratégie foncière d'anticipation des besoins économiques.
 - l'agriculture et les agriculteurs, la filière bois.
 - l'économie sociale et solidaire, en tant que levier de cohésion sociale mais aussi de développement économique, d'innovation et de création d'activités et d'emplois.

1.4 ÉVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

1. 4. 1 Une croissance démographique constante...

Avec **102 792 habitants en 2012** (données INSEE-2012), la population de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux représente près de 25 % de la population du département de Dordogne et 73 % de celle du SCOT de Périgueux. Depuis 2007 et le PLH précédent, la CAGP a gagné 4 016 habitants.

Évolution et répartition de la population depuis 1968

Commune	Pop en 1968	Part dans la CAGP en 1968	Pop en 1999	Part dans la CAGP en 1999	Pop en 2007	Part dans la CAGP en 2007	Pop 2012	Part dans la CAGP en 2012	Var. Pop1968-2012	Var. Pop 1999-2012
Agonac	1 162	1,4%	1 451	1,5%	1 612	1,6%	1 690	1,6%	45,4%	16,5%
Annesse-et-Beaulieu	553	0,7%	1 250	1,3%	1 442	1,5%	1 488	1,4%	169,1%	19,0%
Antonne-et-Trigonant	862	1,1%	1 080	1,2%	1 200	1,2%	1 225	1,2%	42,1%	13,4%
Atur	560	0,7%	1 490	1,6%	1 693	1,7%	1 874	1,8%	234,6%	25,8%
Bassillac	512	0,6%	1 755	1,9%	1 762	1,8%	1 791	1,7%	249,8%	2,1%
Blis-et-Born	251	0,3%	332	0,4%	401	0,4%	444	0,4%	76,9%	33,7%
Boulazac	3 109	3,8%	6 051	6,4%	6 708	6,8%	6 778	6,6%	118,0%	12,0%
Bourrou	189	0,2%	153	0,2%	152	0,2%	134	0,1%	-29,1%	-12,4%
Breuilh	125	0,2%	199	0,2%	215	0,2%	259	0,3%	107,2%	30,2%
Cendrieux	563	0,7%	552	0,6%	516	0,5%	596	0,6%	5,9%	8,0%
Chalagnac	237	0,3%	338	0,4%	383	0,4%	404	0,4%	70,5%	19,5%
Champcevinel	1 127	1,4%	2 342	2,5%	2 486	2,5%	2 782	2,7%	146,9%	18,8%
Chancelade	2 002	2,5%	3 865	4,1%	4 150	4,2%	4 275	4,2%	113,5%	10,6%
Château-l'Évêque	1 173	1,4%	1 760	1,9%	592	0,6%	2 109	2,1%	79,8%	19,8%
Cornille	275	0,3%	565	0,6%	1 024	1,0%	668	0,6%	142,9%	18,2%
Coulounieix-Chamiers	7 421	9,1%	8 114	8,6%	1 959	2,0%	8 130	7,9%	9,6%	0,2%
Coursac	496	0,6%	1 344	1,4%	655	0,7%	1 998	1,9%	302,8%	48,7%
Creyssensac-et-Pissot	138	0,2%	201	0,2%	214	0,2%	251	0,2%	81,9%	24,9%
Église-Neuve-de-Vergt	250	0,3%	326	0,3%	365	0,4%	474	0,5%	89,6%	45,4%
Escoire	168	0,2%	429	0,5%	8 360	8,5%	448	0,4%	166,7%	4,4%
Eyliac	448	0,6%	640	0,7%	1 685	1,7%	772	0,8%	72,3%	20,6%
Fouleix	209	0,3%	204	0,2%	197	0,2%	228	0,2%	9,1%	11,8%
Grun-Bordas	168	0,2%	156	0,2%	209	0,2%	207	0,2%	23,2%	32,7%
La Chapelle-Gonaguet	307	0,4%	863	0,9%	1 024	1,0%	1 077	1,0%	250,8%	24,8%
La Douze	693	0,9%	910	1,0%	461	0,5%	1 105	1,1%	59,5%	21,4%
Lacropte	596	0,7%	609	0,6%	615	0,6%	646	0,6%	8,4%	6,1%
Le Change	381	0,5%	539	0,6%	648	0,7%	605	0,6%	58,8%	12,2%
Ligueux	266	0,3%	204	0,2%	254	0,3%	279	0,3%	4,9%	36,8%
Manzac-sur-Vern	401	0,5%	505	0,5%	507	0,5%	580	0,6%	44,6%	14,9%
Marsac-sur-l'Isle	1 216	1,5%	2 199	2,3%	2 525	2,6%	2 965	2,9%	143,8%	34,8%
Marsaneix	476	0,6%	786	0,8%	952	1,0%	1 054	1,0%	121,4%	34,1%
Mensignac	762	0,9%	1 138	1,2%	1 345	1,4%	1 503	1,5%	97,2%	32,1%
Milhac-d'Auberoche	480	0,6%	440	0,5%	513	0,5%	570	0,6%	18,8%	29,5%
Notre-Dame-de-Sanihac	1 927	2,4%	2 616	2,8%	2 885	2,9%	3 083	3,0%	60,0%	17,9%
Paunat	282	0,3%	271	0,3%	303	0,3%	311	0,3%	10,3%	14,8%
Périgueux	37 450	46,2%	30 152	32,1%	29 416	29,8%	29 906	29,1%	-20,1%	-0,8%
Rzac-sur-l'Isle	1 364	1,7%	2 274	2,4%	2 422	2,5%	2 414	2,3%	77,0%	6,2%
Saint-Amand-de-Vergt	235	0,3%	197	0,2%	208	0,2%	237	0,2%	0,9%	20,3%
Saint-Antoine-d'Auberoche	105	0,1%	146	0,2%	149	0,2%	156	0,2%	48,6%	6,8%
Saint-Crépin-d'Auberoche	191	0,2%	227	0,2%	276	0,3%	294	0,3%	53,9%	29,5%
Sainte-Alvère	798	1,0%	782	0,8%	828	0,8%	856	0,8%	7,3%	9,5%
Sainte-Marie-de-Chignac	268	0,3%	457	0,5%	228	0,2%	587	0,6%	119,0%	28,4%
Saint-Geyrac	253	0,3%	199	0,2%	871	0,9%	233	0,2%	-7,9%	17,1%
Saint-Laurent-des-Bâtons	225	0,3%	201	0,2%	240	0,2%	207	0,2%	-8,0%	3,0%

Commune	Pop en 1968	Part dans la CAGP en 1968	Pop en 1999	Part dans la CAGP en 1999	Pop en 2007	Part dans la CAGP en 2007	Pop 2012	Part dans la CAGP en 2012	Var. Pop 1968 -2012	Var. Pop 1999-2012
Saint-Laurent-sur-Manoire	397	0,5%	765	0,8%	553	0,6%	933	0,9%	135,0%	22,0%
Saint-Mayme-de-Péreyrol	270	0,3%	265	0,3%	260	0,3%	273	0,3%	1,1%	3,0%
Saint-Michel-de-Villadeix	283	0,3%	288	0,3%	291	0,3%	312	0,3%	10,2%	8,3%
Saint-Paul-de-Serre	199	0,2%	236	0,3%	259	0,3%	258	0,3%	29,6%	9,3%
Saint-Pierre-de-Chignac	675	0,8%	777	0,8%	776	0,8%	839	0,8%	24,3%	8,0%
Salon	207	0,3%	234	0,2%	244	0,2%	261	0,3%	26,1%	11,5%
Sarliac-sur-l'Isle	414	0,5%	885	0,9%	1 016	1,0%	1 061	1,0%	156,3%	19,9%
Savignac-les-Églises	625	0,8%	901	1,0%	953	1,0%	964	0,9%	54,2%	7,0%
Sorges	892	1,1%	1 123	1,2%	1 215	1,2%	1 334	1,3%	49,6%	18,8%
Trélissac	5 037	6,2%	6 432	6,8%	6 617	6,7%	6 988	6,8%	38,7%	8,6%
Vergt	1 224	1,5%	1 514	1,6%	1 725	1,7%	1 624	1,6%	32,7%	7,3%
Veyrines-de-Vergt	213	0,3%	176	0,2%	219	0,2%	252	0,2%	18,3%	43,2%
CN de Boulazac Isle Manoire	4 334	5,3%	8 763	9,3%	9 182	9,3%	10 172	9,9%	134,7%	16,1%
CN Bassillac d'Auberoche	2 177	2,7%	3 852	4,1%	5 158	5,2%	4 338	4,2%	99,3%	12,6%
CN de Sanilhac	2 528	3,1%	3 601	3,8%	4 052	4,1%	4 396	4,3%	73,9%	22,1%
CN Sorges et Ligueux-en-Périgord	1 158	1,4%	1 327	1,4%	1 469	1,5%	1 613	1,6%	39,3%	21,6%
CN Val de Louyre et Caudeau	1 586	2,0%	1 535	1,6%	1 584	1,6%	1 659	1,6%	4,6%	8,1%
CAGP	81 110	100,0%	93 908	100,0%	98 776	100,0%	102 792	100,0%	26,7%	9,5%
Périgueux	37 450	46,2%	30 152	32,1%	29 416	29,8%	29 906	29,1%	-20,1%	-0,8%
Communes SRU	18 794	23,2%	27 174	28,9%	21 908	22,2%	29 565	28,8%	57,3%	8,8%
Possible communes SRU	7 048	8,7%	11 994	12,8%	14 221	14,4%	14 481	14,1%	105,5%	20,7%
Communes rurales avec TC	4 923	6,1%	9 000	9,6%	15 694	15,9%	10 759	10,5%	118,5%	19,5%
Communes rurales sans TC	12 895	15,9%	15 588	16,6%	17 538	17,8%	18 081	17,6%	40,2%	16,0%

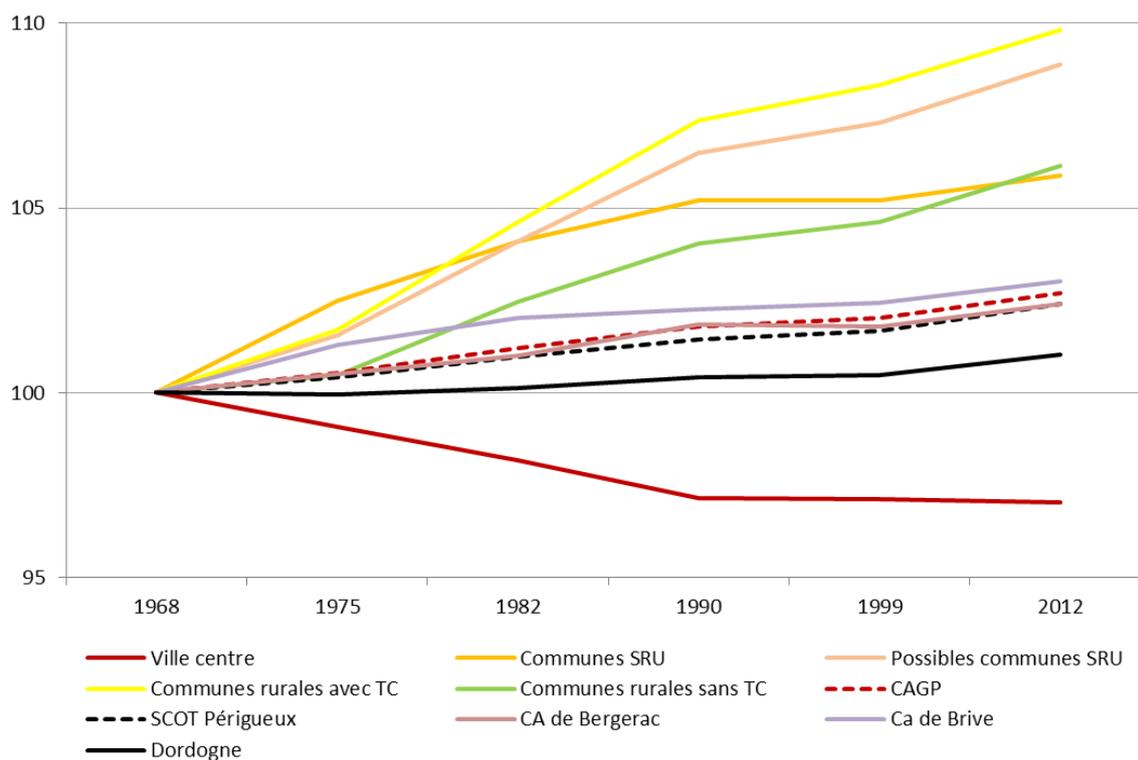
Source : INSEE-RGP 1968-2012

Le poids démographique du territoire au sein du département n'a cessé de croître en 44 ans, passant de **21,7 % en 1968 à 24,7 % en 2012**. Si la CAGP voit sa population augmenter de 26,7 % depuis 1968, cette croissance démographique se fait au détriment de la ville-centre, **Périgueux, qui a dans le même temps perdu près de 7 500 habitants (- 20 %)**. Cette baisse s'est néanmoins ralentie depuis 1990. Mais la ville de Périgueux ne représente plus aujourd'hui que 30% de la population de la CAGP, contre plus de 46% en 1968.

Ce sont notamment les communes rurales, avec ou sans transports collectifs, ainsi que les potentielles communes SRU, qui ont tiré la croissance démographique vers le haut, notamment dans la dernière période (1999-2012). Les communes rurales représentent aujourd'hui plus de 28 % de la population, contre à peine 22 % il y a 44 ans.

Au final, ces deux tendances démographiques – à la baisse pour la ville-centre et à la hausse pour les communes rurales et possibles SRU – s'équilibrent et le rythme de croissance démographique de la CAGP sur cette période a été similaire à celui constaté sur les territoires de comparaison (SCOT de Périgueux, CA de Bergerac et CA de Brive). Il est cependant notable que cette croissance a été légèrement supérieure à celle du département dans la même période.

Evolution de la population sur la CAGP et les territoires de comparaison depuis 1968 (base 100)

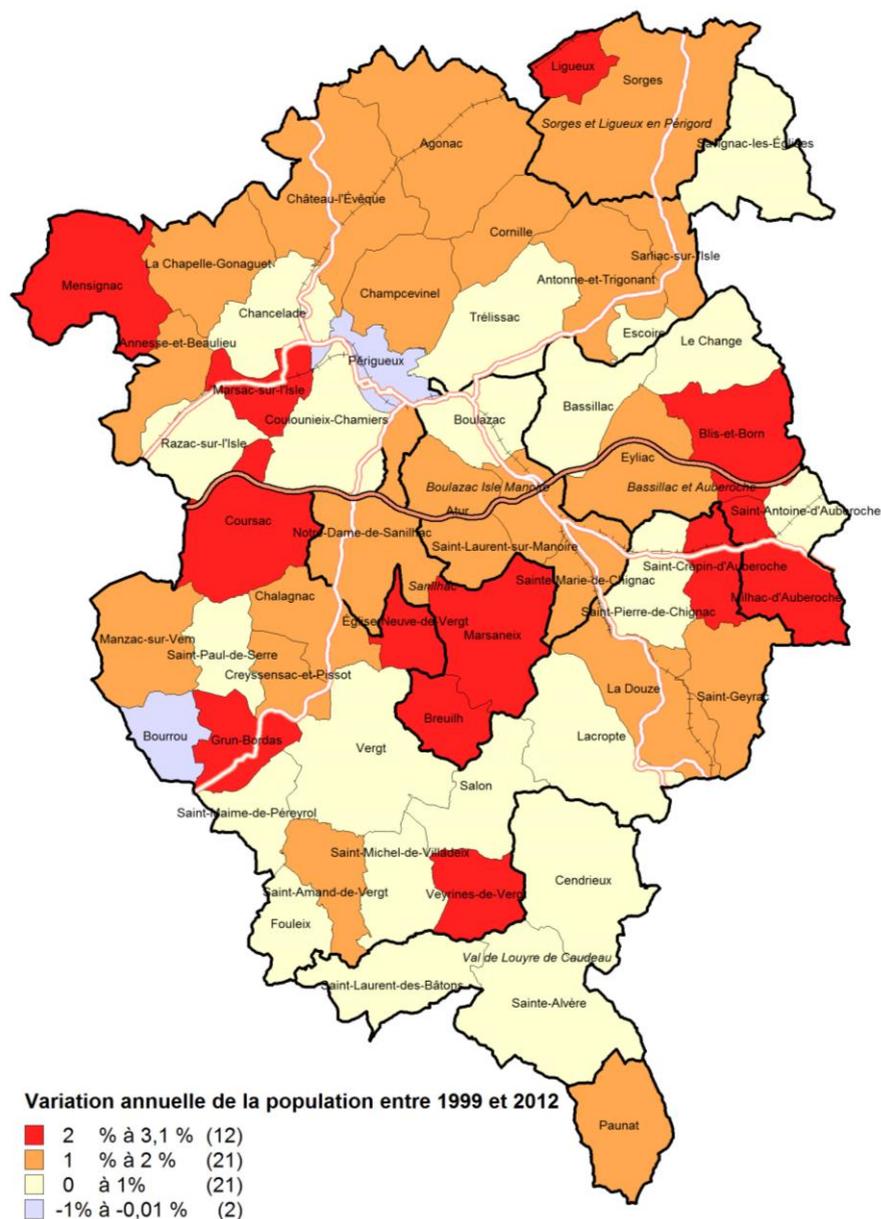


Source : INSEE-RGP 1968-2012

Variation annuelle de la population							
Variation annuelle	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007	2007-2012	1999-2012
Ville-Centre	-0,91%	-0,92%	-1,04%	-0,05%	-0,31%	0,33%	-0,06%
Communes SRU	2,47%	1,55%	1,11%	0,02%	0,80%	0,42%	0,65%
Possibles communes SRU	1,51%	2,47%	2,32%	0,81%	1,14%	1,98%	1,46%
Communes rurales avec TC	1,71%	2,88%	2,61%	0,89%	1,57%	1,09%	1,38%
Communes rurales sans TC	-0,09%	0,81%	1,12%	0,57%	1,16%	1,14%	1,15%
CAGP	0,43%	0,63%	0,61%	0,27%	0,63%	0,80%	0,70%
SCOT Périgieux	0,42%	0,55%	0,46%	0,23%	0,71%	0,74%	0,72%
CA de Bergerac	0,52%	0,47%	0,86%	-0,05%	0,53%	0,72%	0,60%
CA de Brive	1,29%	0,71%	0,25%	0,17%	0,81%	0,15%	0,55%
Dordogne	-0,03%	0,16%	0,30%	0,06%	0,58%	0,47%	0,54%

Source : INSEE-RGP 1968-2012

Les variations annuelles de population au sein de la CAGP entre 1999 et 2012



Les variations annuelles de population 1999-2012 à l'échelle communale illustrent les tendances précédentes. Parmi les communes de la CAGP, on peut ainsi différencier :

- **Les communes à croissance quasi nulle** : Périgueux et Bourrou.
- **Les communes et secteurs de communes nouvelles à croissance modérée** (moins de 1 % par an) : il s'agit essentiellement des communes de la première couronne de Périgueux (Chancelade, Trélissac, secteur de Boulazac...) et les communes du Sud de l'agglomération (Vergt, Val de Louyre et Caudeau).
- **Les communes et secteurs de communes nouvelles à croissance très rapide** (1 % à 2 % par an) : communes de la deuxième couronne de Périgueux.
- **Les communes et secteurs de communes nouvelles à croissance « explosive »** (de 2% à 3,10 %) : des communes dispersées plus éloignées de Périgueux.

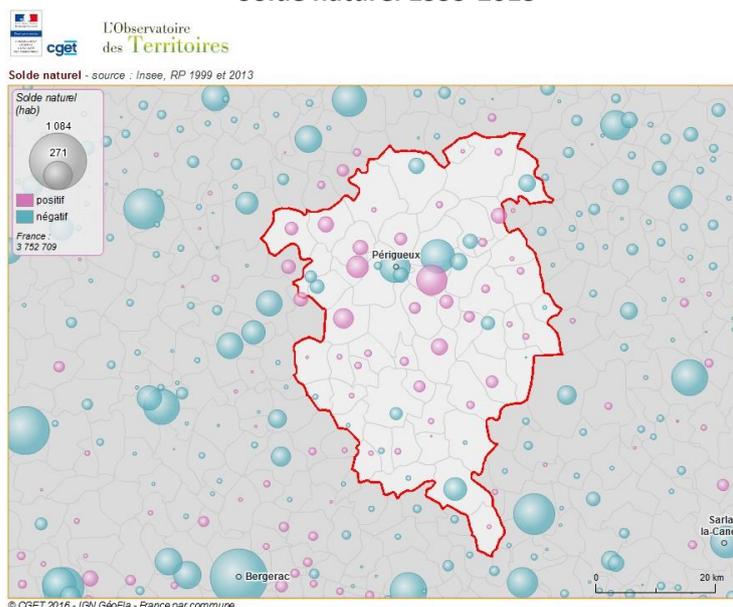
Pour les communes, le PLH va être l'occasion de s'interroger sur leur souhait de développement dans les six années à venir ainsi que sur les possibilités d'accompagnement dont elles disposent, en termes d'infrastructures et de services. Il s'agit aussi pour elles d'inscrire ce développement à une échelle intercommunale.

Sur la période 2007-2012, on constate néanmoins une accélération de la croissance démographique annuelle de la ville-centre et des communes potentiellement concernées par la loi SRU, alors que le rythme de croissance diminue pour les communes rurales avec ou sans transport collectif. **Un changement de comportement résidentiel est à l'œuvre, avec un attrait croissant des communes proches des pôles d'emplois et le souhait d'une réduction des temps de déplacements.**

1. 4. 2 ... qui repose essentiellement sur un solde migratoire positif

Au cours de la période 1999-2013 (dernières années disponibles), la population de la CAGP a augmenté de 9 292 nouveaux habitants exclusivement grâce au solde migratoire positif (9 347).

Solde naturel 1999-2013



Solde migratoire 1999-2013



Le solde naturel est positif sur les deux tiers des communes de la CAGP. Si certaines se maintiennent juste à l'équilibre, d'autres connaissent une croissance naturelle plus conséquente. C'est par exemple le cas de Boulazac (+304 habitants, secteur de Boulazac Isle Manoire), de Marsac-sur-l'Isle (+ 156) ou encore de Coursac (+ 131).

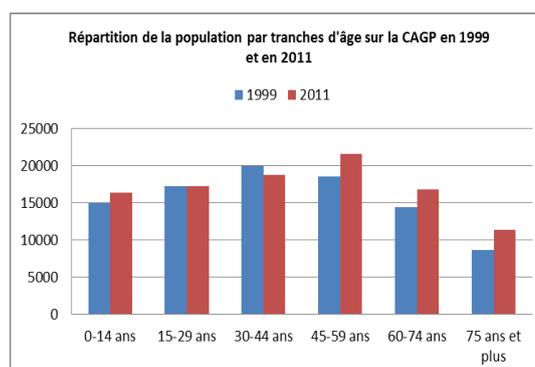
Le solde naturel est négatif sur un tiers des communes du territoire, dont Trélissac (- 384 habitants), Périgueux (- 304), Sainte-Alvère (-175), Savignac les Eglises (-95) ou encore Vergt (-51).

Le solde migratoire est positif sur la quasi-totalité des communes de la CAGP, mise à part les communes d'Escoire (-9) et de Bourrou (-12), ce qui illustre l'attractivité résidentielle de la communauté d'agglomération. La ville de Périgueux connaît un solde migratoire positif depuis 2013 (+147)

1. 4. 3 La poursuite du vieillissement de la population

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.

Les classes d'âges qui se sont le plus développées sont les classes d'âges plus âgées : 45-59 ans, 60-74 ans et les plus de 75 ans.



Source : INSEE-RGP 1999-2011

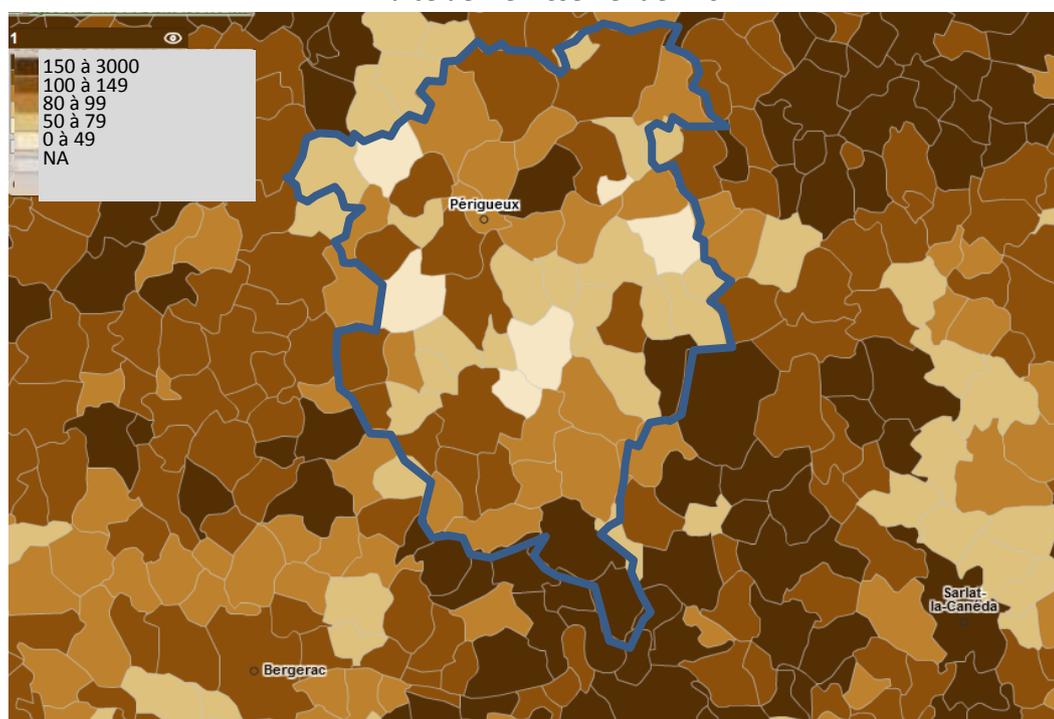
Pour autant, ce vieillissement de la population ne se traduit pour l'instant pas en défaveur de la CAGP. En effet, la part des 60-74 ans et des plus de 75 ans reste inférieure à celle des territoires de comparaisons. La ville-centre concentre cependant une part des plus de 75 ans plus importante que 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.

Part de chaque tranche d'âge en 2011						
	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans et plus
Ville-Centre	13,12%	23,42%	17,56%	18,19%	14,47%	13,24%
Communes SRU	16,18%	15,20%	17,19%	21,86%	18,25%	11,32%
Possibles communes SRU	17,64%	14,43%	19,95%	23,38%	16,22%	8,38%
Communes rurales avec TC	18,73%	12,75%	20,23%	23,06%	16,22%	9,01%
Communes rurales sans TC	17,62%	13,11%	19,52%	21,83%	17,34%	10,59%
CAGP	16,01%	16,86%	18,41%	21,12%	16,49%	11,10%
SCOT	15,88%	15,87%	17,96%	20,93%	17,39%	11,98%
CA de Bergerac	15,92%	14,09%	16,67%	21,37%	18,84%	13,10%
CA de Brive	16,30%	15,42%	18,46%	20,67%	17,02%	12,13%
Dordogne	15,21%	13,46%	17,14%	21,59%	19,12%	13,48%

Source : INSEE-RGP 2011

L'indice de vieillissement⁸ des communes souligne de fortes disparités : on constate néanmoins que ce sont principalement la ville-centre et certaines communes de première couronne qui ont une population vieillissante.

Indice de vieillissement en 2011



Source : Observatoire des Territoires, INSEE-RGP 2011

⁸ L'indice de vieillissement est le rapport de la population des 65 ans et plus sur celle des moins de 20 ans. Un indice autour de 100 indique que les 65 ans et plus et les moins de 20 ans sont présents dans des proportions similaires. Plus l'indice est faible, plus le rapport est favorable aux jeunes, plus il est élevé, plus il est favorable aux personnes âgées.

1. 4. 4 Des ménages de plus en plus nombreux et petits

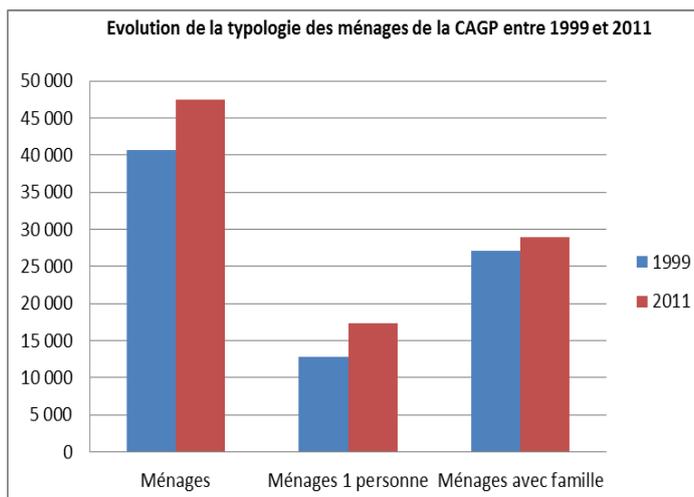
En 2011, on dénombre **47 443 ménages installés sur la CAGP**, soit un accroissement annuel moyen de **1,29%** depuis 1999.

Le nombre de personnes seules a fortement augmenté depuis 1999 (+ 36 %), tandis que celui des ménages avec familles a progressé plus lentement (+ 7%)

La CAGP compte **8 % de familles monoparentales en 2011**, ce qui est semblable aux territoires de comparaison.

En 12 ans, la part des plus de 65 ans vivant seuls a diminué (- 16 %) : ils représentent maintenant 6 % de la population. En revanche, **le nombre de personnes de 80 ans ou plus vivant seules a plus que doublé** durant la même période (+ 109 %).

Ces deux tendances se retrouvent cependant dans les territoires de comparaison.

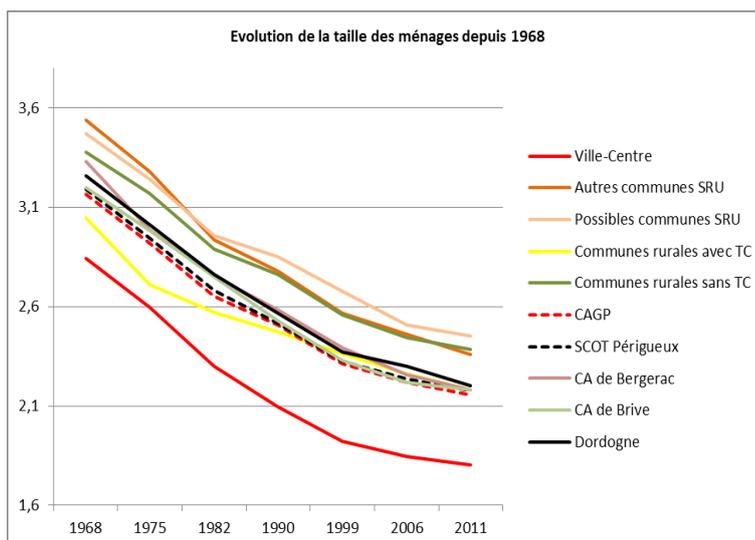


Évolution du type de ménages

	CAGP				CA Bergerac				Dordogne			
	1999	2011	Variation	Part en 2011	1999	2011	Variation	Part en 2011	1999	2011	Variation	Part en 2011
Ménages	40 677	47 443	17%	100%	21 356	24 941	17%	100%	163 787	188 868	15%	100%
Ménages 1 personne	12 753	17 384	36%	37%	6 484	8 943	38%	36%	47 529	63 312	33%	34%
Ménages avec famille	27 117	28 982	7%	61%	14 564	15 518	7%	62%	113 174	121 059	7%	64%
Famille monoparentale	3362	3970	18%	8%	1 632	2 080	27%	8%	11 737	14 302	22%	8%
Personne 65-79 ans vivant seule	3572	3004	-16%	6%	2 207	1 593	-28%	6%	16 424	11 414	-31%	6%
Personne 80 ans ou plus vivant seule	1580	3295	109%	7%	1 010	2 090	107%	8%	7488	15 717	110%	8%

Source : INSEE-RGP 2011

Ces phénomènes sociologiques ont pour corollaire une diminution de la taille moyenne des ménages, quel que soit le territoire considéré. Ces caractéristiques sociologiques de la croissance démographique appellent une réflexion et une réponse particulière en matière de besoins en logement, **pour des ménages de plus en plus petits et de plus en plus âgés.**

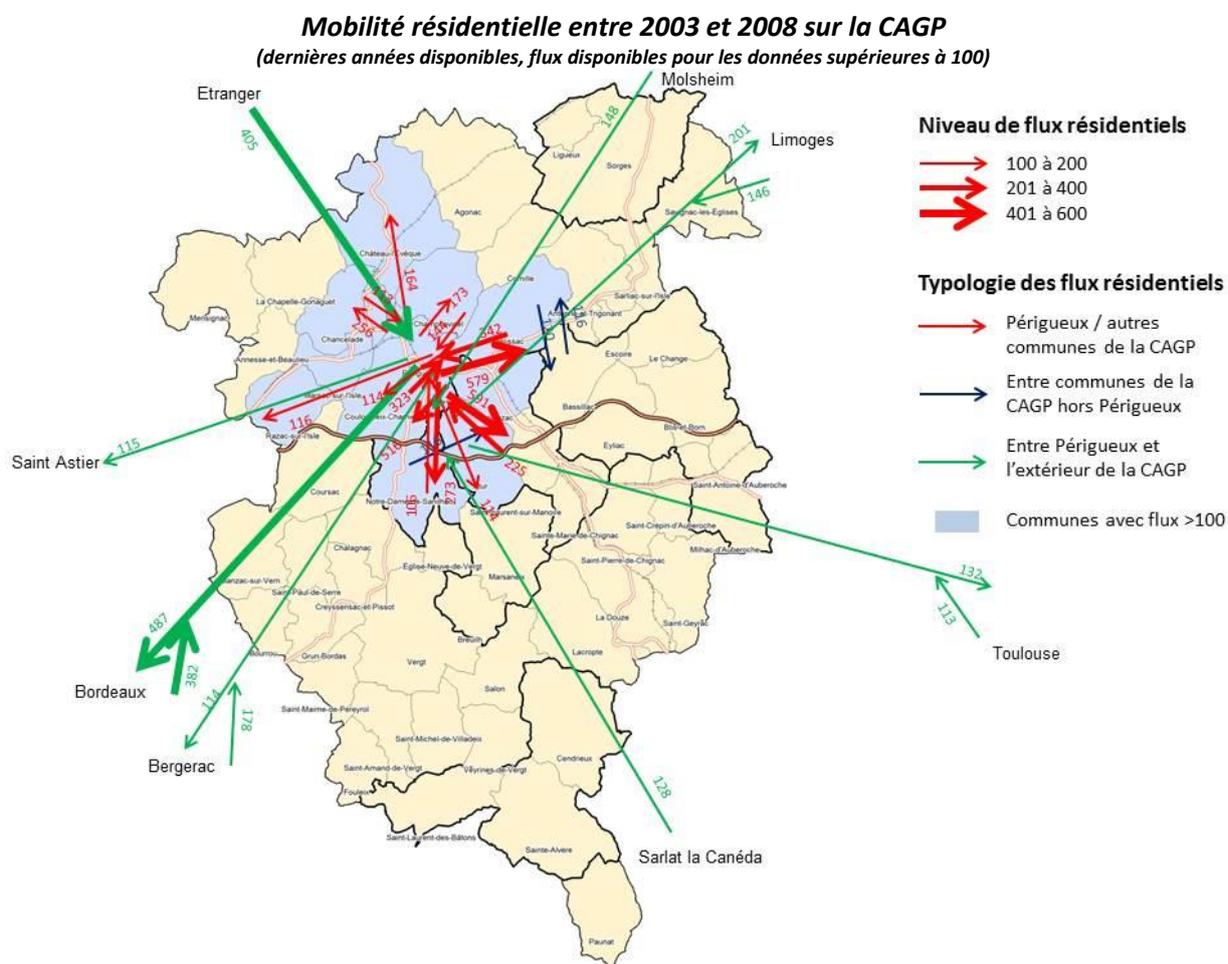


Source : INSEE-RGP 1968-1975-1982-1990-1999-2011

Actuellement, la taille moyenne des ménages de la CAGP est de **2,15 personnes** (elle était de 2,65 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.

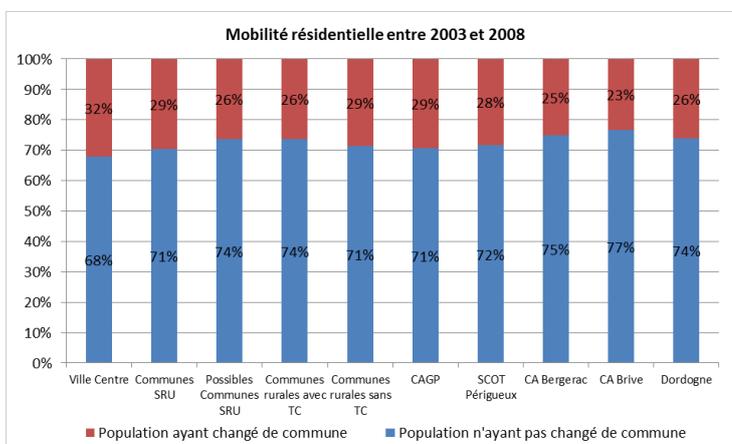
Cela s'explique par les disparités existant au sein de l'intercommunalité, puisque le pôle urbain central regroupe des ménages de taille plus petite (1,80 personnes) tandis que les autres secteurs ont une taille moyenne de ménages plus élevée, avec plus de familles (2,50 personnes par exemple dans les communes rurales sans transport en commun).

1. 4. 5 Une forte mobilité résidentielle



Source : d'après INSEE-RGP 2008, juin 2015.

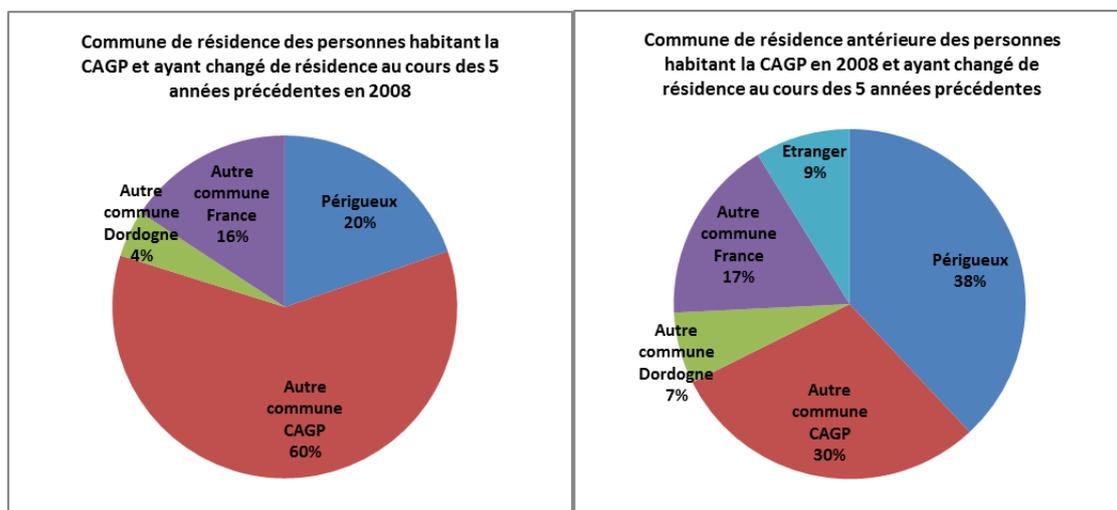
La population de la CAGP connaît une **mobilité résidentielle relativement forte : 29 % de ses habitants ont changé de commune d'habitation dans les 5 dernières années**. Ce chiffre est légèrement supérieur à la moyenne départementale (26 %) et celle d'autres territoires de comparaison (par exemple 23 % dans la CA de Brive). Ce taux de mobilité est élevé dans la ville-centre (32 %) et bien plus faible dans les communes SRU et les communes rurales avec transport en commun (26%).



Source : INSEE-RGP 2008, dernière année disponible

L'origine géographique des personnes ayant changé de domicile n'est disponible que pour 9 communes, où les flux sont supérieurs à 100 : Champcevinel, Chancelade, Château-l'Evêque, Coulounieix-Chamiers, Marsac-sur-l'Isle, Notre-Dame-de-Sanilhac, Périgueux, Razac-sur-l'Isle et Trélissac. **68 % des flux sont internes à la CAGP et 38 % ont pour origine la ville de Périgueux.** À noter, 9 % des habitants vivaient dans un autre pays.

Quant aux habitants de la CAGP ayant changé de domicile en 2008 dans les 5 années précédentes, 20 % se sont installés à Périgueux, mais 60 % sont restés sur le territoire, dans une autre commune (principalement une commune SRU).



Source : INSEE-RGP 2008

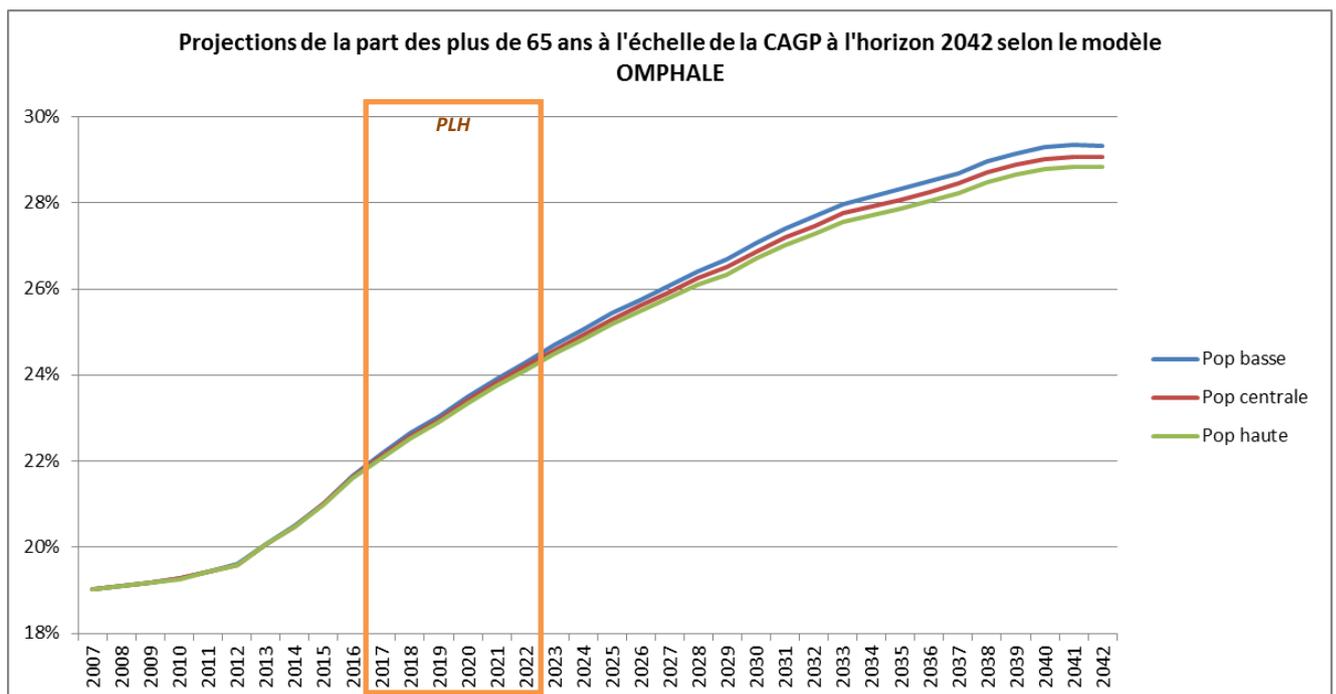
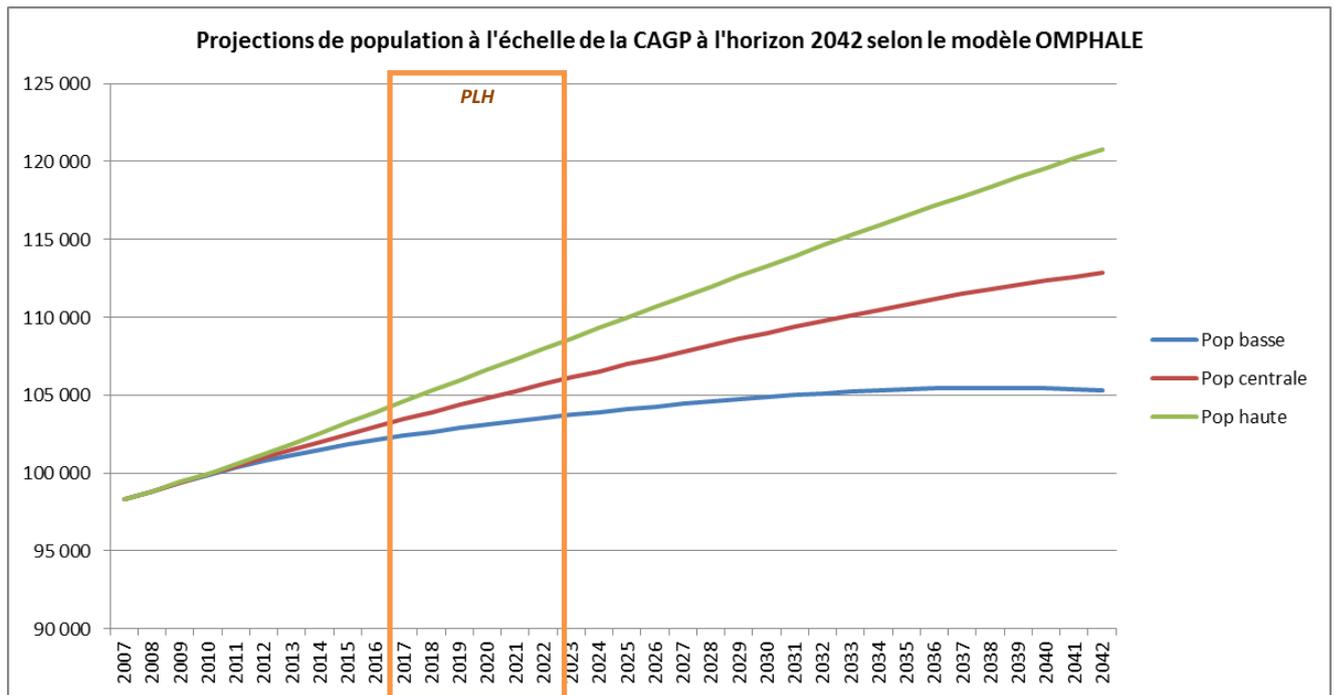
1. 4. 6 Les projections de population et des ménages à l'horizon 2022 et 2042

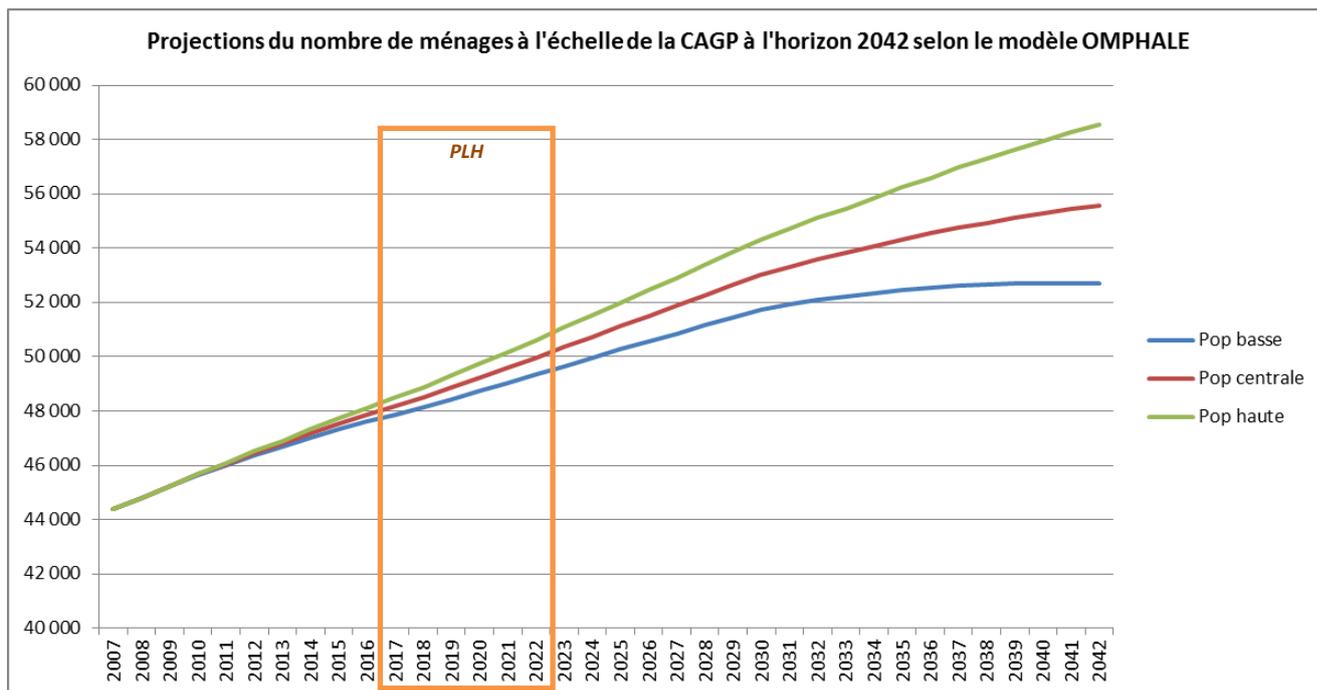
Dans le cadre du présent PLH, des projections de la population et des ménages à l'horizon 2042 ont été réalisées (Projections OMPHALE selon 3 hypothèses) à l'échelle de la CAGP.

Ces projections indiquent qu'à l'échéance du présent PLH (d'ici 2022), **la population devrait s'accroître sur la CAGP de 3 % à 7 % et les ménages de 6 % à 9 %.**

Le nombre de **plus de 65 ans devrait, quant à lui, augmenter de 27 % à 31 %** selon les scénarios sur le périmètre de la CAGP. **L'augmentation des 15-29 ans devrait être inférieure à celle de l'ensemble de la population (au mieux jusqu'à 3%).**

Hausse attendue 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%





1.5 SYNTHÈSE DE L'ORGANISATION ET DE LA DÉMOGRAPHIE DU TERRITOIRE POUR L'HABITAT

1. 5. 1 Les faits marquants depuis le précédent PLH

- Un nouveau périmètre pour la politique communautaire de l'habitat, désormais à l'échelle de 43 communes contre auparavant seulement 13. Ce périmètre se rapproche de celui de l'aire urbaine de Périgueux et est donc plus pertinent pour définir une politique de l'habitat qui tienne compte des déplacements et du cadre de vie.
- La création du périmètre du SCOT de la Vallée de l'Isle en Périgord.
- Une baisse de 4% de la part de la surface agricole utile, qui ne doit pas cacher d'importantes baisses dans certaines communes et la diminution générale du nombre d'exploitants.
- Une extension du périmètre du Péribus desservant 19 communes de la CAGP et une réflexion globale en matière de déplacements engagée à travers le projet de mandat 2014-2020.
- Un nombre d'emplois en forte hausse (+2% entre 2007 et 2012), et qui reste bien supérieur à la population active occupée.
- Une croissance démographique (+4 016 habitants depuis 2007) grâce à un solde migratoire positif, à la faveur des communes rurales et des possibles communes SRU, ce qui réduit le poids de la ville centre.
- Un vieillissement de la population qui se poursuit.
- Des ménages toujours plus petits et plus nombreux.

1. 5. 2 Enjeux pour un habitat durable

Atouts

- Un patrimoine paysager, historique et agricole, facteur d'identité et d'attractivité résidentielle.
- Une très bonne desserte routière sur les grands axes.
- Un relativement bon équipement en commerces et services sur le territoire, avec un pôle majeur composé de la ville-centre et de sa première couronne.
- Une faible dépendance vis-à-vis des emplois extérieurs du territoire.

Faiblesses

- Des contraintes liées à la gestion des risques naturels (zones inondables, argiles,...).
- Un foncier agricole fragilisé par l'extension urbaine.
- Difficiles liaisons routières de part et d'autre de l'Isle au sein de la ville-centre.
- Des problèmes d'assainissement dans certaines communes.
- Une part importante de personnes de plus de 75 ans.

Opportunités

- Le nouveau périmètre de mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat.
- La desserte en TER, amélioration des dessertes locales en bus et des parcours cyclables prévus.
- Les importantes réserves foncières pour le développement d'activités économiques.
- Un développement démographique qui devrait se poursuivre à long terme.

Menaces

- Le risque d'inondation et de mouvements de terrains (argiles).
- Le difficile équilibre entre équipements scolaires et accroissement démographique dans les communes les plus rurales.
- Des communes rurales avec peu ou pas de services qui se développent fortement.
- Un vieillissement de la population qui se poursuit.
- Des ménages plus petits et plus nombreux, nécessitant de construire plus de logements.
- Une part croissante des plus de 65 ans dans le futur.

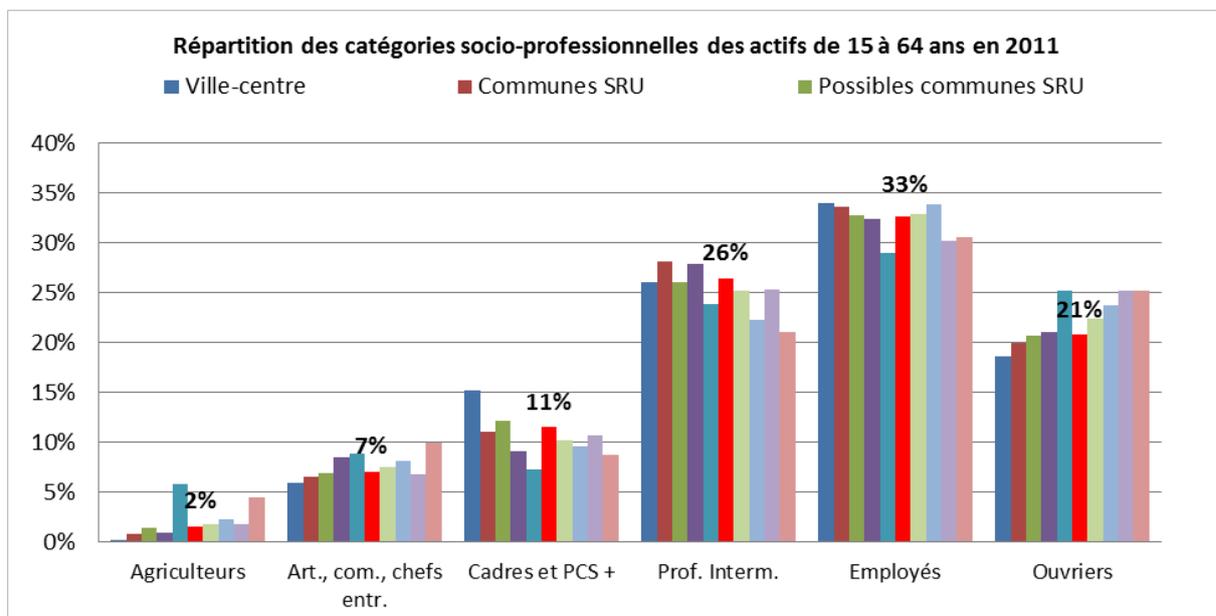


- Un habitat participant au cadre de vie comme facteur d'attractivité du territoire.
- La lutte contre la précarité énergétique liée aux déplacements.
- L'articulation de l'habitat avec la localisation du développement économique ainsi que la préservation des commerces et de services.
- L'adaptation des logements à la taille des ménages et au vieillissement de la population actuels et prévus.
- L'attractivité de la ville-centre.

2. LA SITUATION SOCIO-ECONOMIQUE DE LA POPULATION

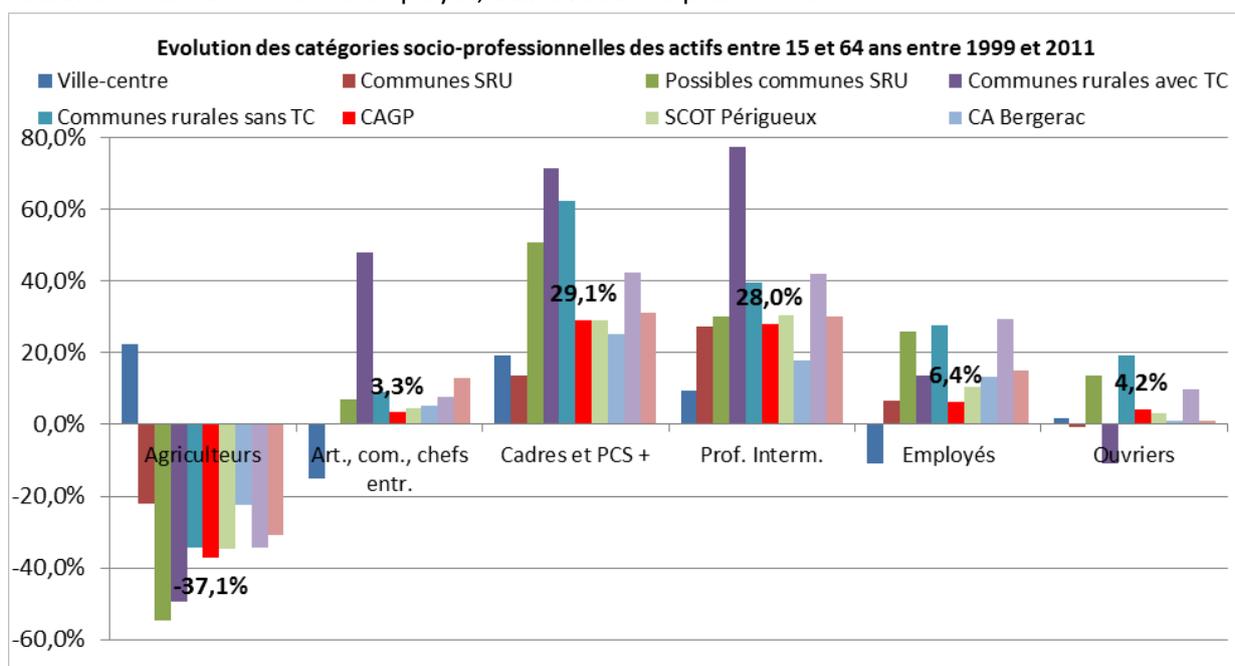
2.1 DES CLASSES MOYENNES ET MODESTES MAJORITAIRES

La population active (15-64 ans) de la CAGP est majoritairement représentée par des employés (un tiers des actifs). Les professions intermédiaires constituent 26 % des actifs, ce qui est supérieur aux territoires de comparaison (21 % en Dordogne). Les professions intellectuelles supérieures sont également légèrement sur-représentées par rapport aux autres territoires, en particulier dans la ville-centre (15 % contre 9 % sur la moyenne départementale). En revanche, les ouvriers sont moins présents au sein de la CAGP (21 % contre 25 % en Dordogne ou dans la CA de Brive).



Source : INSEE-RGP 2011

Le nombre d'actifs appartenant aux professions intellectuelles supérieures a fortement augmenté depuis 1999, notamment dans les communes rurales de la CAGP. Ces communes sont également très attractives pour les professions intermédiaires. Les bourgs ruraux sans transports collectifs drainent néanmoins les ouvriers et les employés, aux revenus les plus contraints.



Source : INSEE-RGP 1999-2011 (Pour Périgueux, le nombre d'agriculteurs domiciliés sur la commune est passé de 16 à 20 entre 1999 et 2011)

2.2 DES REVENUS MOINS CONTRAINTS QUE LA MOYENNE

2. 2. 1 Un revenu fiscal moyen plus élevé que la moyenne départementale

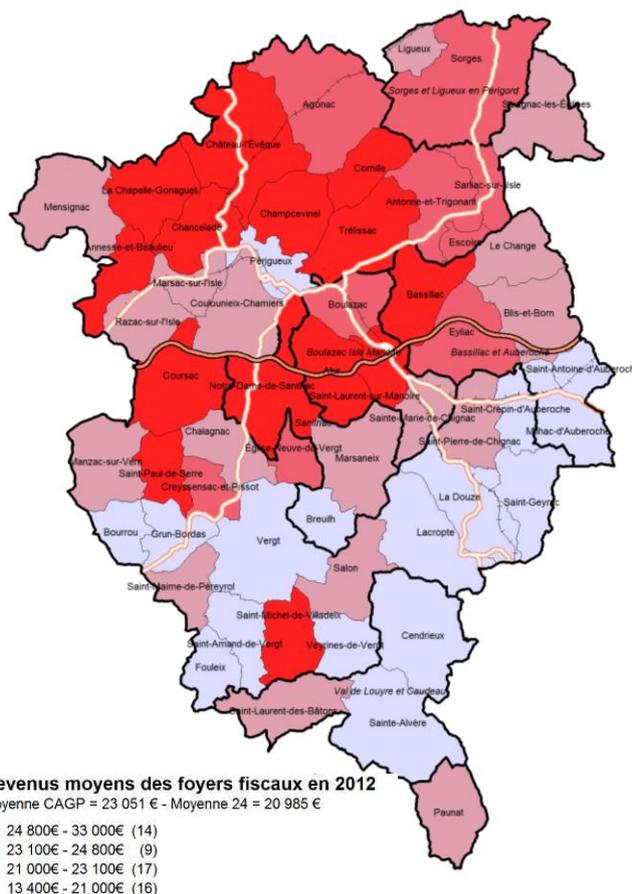
En 2012, le revenu fiscal moyen des foyers fiscaux de la CAGP s'élève à **23 051 €** avec un taux de foyers non imposables de 44 %.

Ce revenu fiscal moyen est légèrement supérieur 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 potentielles communes SRU sont situées largement au-dessus de cette moyenne départementale (+ 21 %).

Depuis 2003, les revenus moyens ont augmenté de manière légèrement moins dynamique qu'à l'échelle départementale, mais **le nombre de foyers non imposables a diminué dans les mêmes proportions.**

A l'échelle de la CAGP, les **revenus les plus faibles sont situés dans la ville-centre et dans les communes rurales du Sud de l'agglomération.** Périgueux compte également la **plus forte proportion de foyers fiscaux non imposables.** Il est par ailleurs intéressant de noter que si les **possibles communes SRU possèdent le revenu moyen le plus élevé (25 450 €)**, celui-ci a moins augmenté que sur les autres territoires de la CAGP, excepté Périgueux.

De la même façon, si la **part de foyers fiscaux non imposables est encore relativement faible (38 % contre 44 % sur l'ensemble de la CAGP)** dans les potentielles communes SRU, ces dernières sont les seules à voir leur nombre augmenter ces dernières années (+3% depuis 2003).

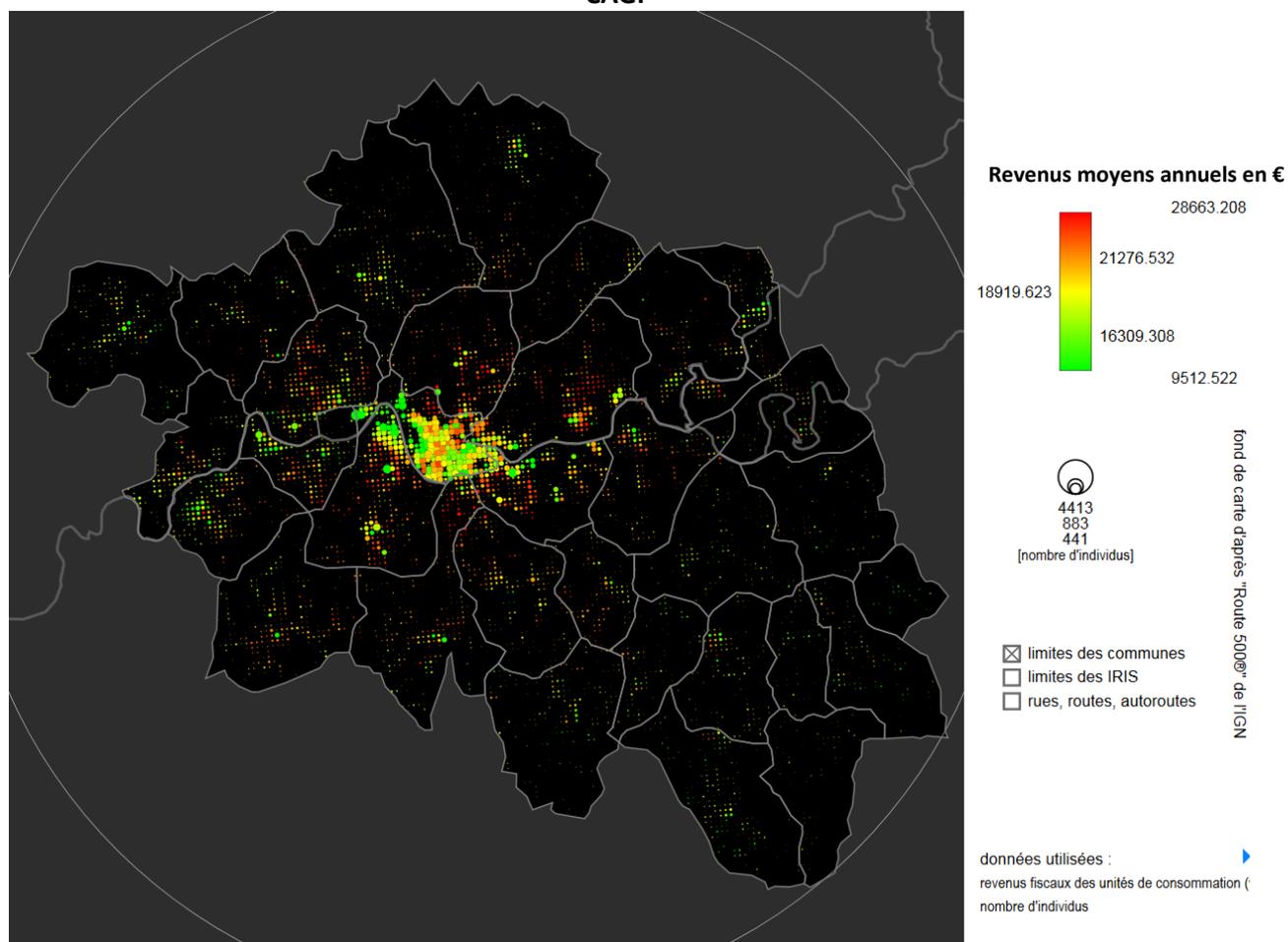


	Revenus moyens en 2012 des foyers fiscaux			Foyers fiscaux non imposables	
	Revenus moyens en 2012	Écart à la moyenne départementale	Évolution du revenu depuis 2003	Part en 2012	Évolution du nombre depuis 2003
Ville-Centre	20 453 €	-3%	47%	49%	-5%
Communes SRU	24 811 €	18%	49%	40%	-4%
Possibles communes SRU	25 450 €	21%	48%	38%	+3%
Communes rurales avec TC	25 294 €	21%	65%	39%	-10%
Communes rurales sans TC	21 881 €	4%	59%	48%	-47%
CAGP	23 052 €	10%	52%	44%	-5%
Dordogne	20 985 €	0%	55%	50%	-6%
SCOT	22 043 €	5%	52%	46%	-4%
CA de Bergerac	21 852 €	4%	54%	49%	-5%
CA de Brive	23 846 €	14%	53%	48%	5%

Source : IRCOM 2013 (revenus 2012), DGFIP, avril 2015.

A 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.

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



Source : CAGP, 2015.

2. 2. 2 Une augmentation du nombre de retraités

Au cours de la période 2003-2012, le territoire de la CAGP enregistre **3 821 nouveaux retraités**. Environ 31% habitent dans la ville-centre. L'augmentation du nombre de retraités est comparable à la moyenne départementale et aux territoires de référence, mais cache de nombreuses disparités au sein de la CAGP. En effet, **les potentielles communes SRU ont vu croître le nombre de retraités de 39 % durant cette période, contre seulement 7 % dans la ville-centre.**

La part des retraités dans les foyers fiscaux de la CAGP reste globalement inférieure à la moyenne départementale (39 % contre 45 %). Les revenus des retraites sont globalement bien inférieurs au revenu fiscal moyen des autres foyers. On constate cependant que **le montant des retraites et pensions sur la CAGP est globalement plus élevé que celui de la moyenne départementale ou que ceux des territoires de comparaison.**

	Revenus moyens 2012 des retraités et pensionnés				
	Nombre en 2012	Revenus moyens en 2012	Écart à la moyenne des revenus	Part en 2012 des foyers concernés sur l'ensemble des foyers fiscaux	Évolution du nombre depuis 2003
Ville-Centre	7 161	20 378 €	-0,4%	38%	+7%
Communes SRU	6 965	22 955 €	-7,5%	42%	+22%
Possibles communes SRU	2 992	21 944 €	-13,8%	37%	+39%
Communes rurales avec TC	2 215	20 979 €	-17,1%	39%	+30%
Communes rurales sans TC	4 095	19 899 €	-9,1%	41%	+21%
CAGP	23 428	21 317 €	-7,5%	39%	+19%
Dordogne	108 972	19 797 €	-6%	45%	+17%
SCOT	34 021	20 739 €	-6%	41%	+18%
CA de Bergerac	14 397	20 485 €	-6%	43%	+19%
CA de Brive	25 311	20 723 €	-13%	41%	+16%

Source : IRCOM 2013 (revenus 2012), DGFIP, avril 2015.

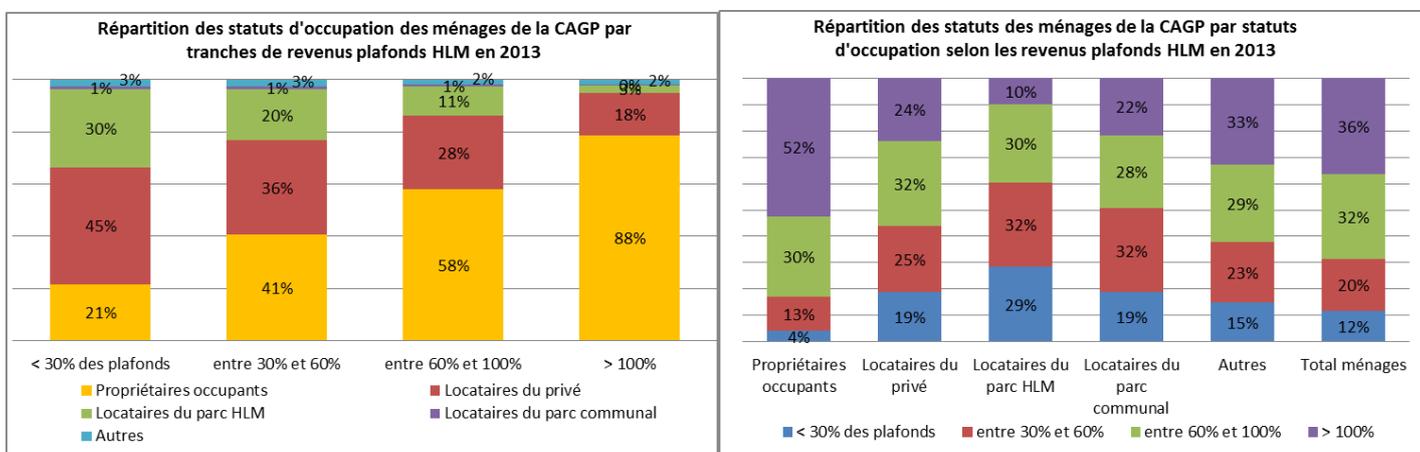
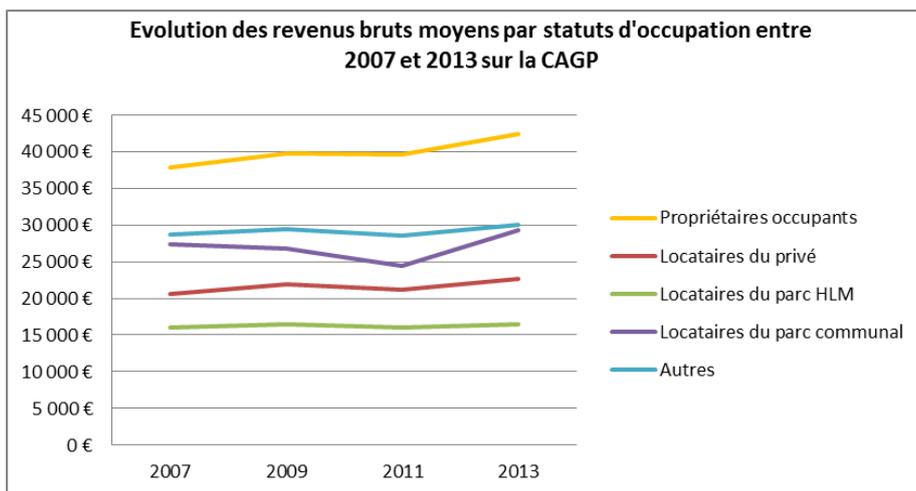
2. 2. 3 Des bas revenus de plus en plus présents dans le parc locatif privé

Rappels des plafonds de ressources pour accéder à un logement locatif social hors Ile-de-France au 1 ^{er} janvier 2015			
Composition du foyer	Logement financé à l'aide d'un PLAI	Logement financé à l'aide d'un PLUS	Logement financé à l'aide d'un PLS
Catégorie 1	11 058 €	20 107 €	26 139 €
Catégorie 2	16 112 €	26 851 €	34 906 €
Catégorie 3	19 374 €	32 291 €	41 978 €
Catégorie 4	21 558 €	38 982 €	50 677 €
Catégorie 5	25 223 €	45 858 €	59 615 €
Catégorie 6	28 425 €	51 682 €	67 187 €
Par personne supplémentaire	+ 3 170 €	+ 5 765 €	+ 7 495 €

- **29% des ménages avec des revenus inférieurs au plafond PLAI**

Sur la CAGP entre 2007 et 2013, les revenus moyens des ménages du parc privé (locataires ou propriétaires occupants), ont augmenté de 10% à 12%, contre seulement 3% pour les locataires du parc locatif social.

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



Source : Filocom, 2015.

- **Une hausse de la pauvreté dans l'ensemble du parc locatif**

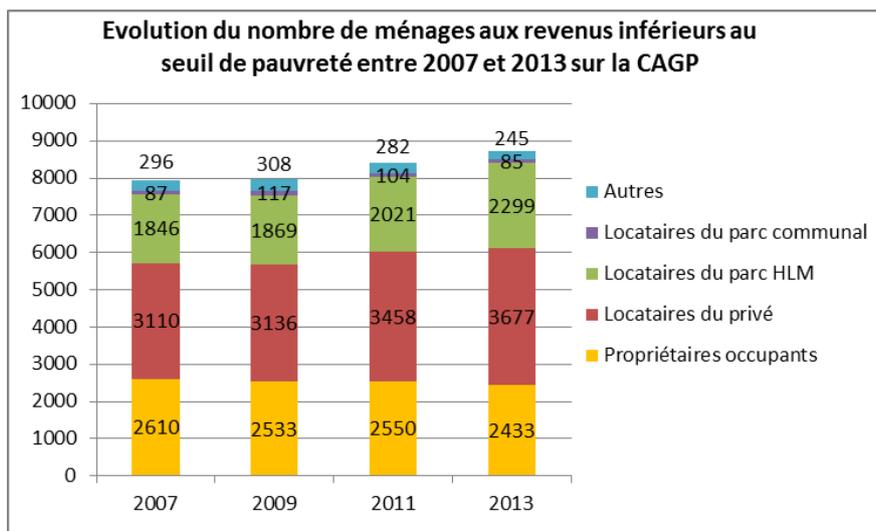
Sur la CAGP en 2013, on recense environ **8 700 ménages avec des revenus en dessous du seuil de pauvreté** (environ 830 € par mois⁹), dont 45% sont situés à Périgueux (3 981).

Le nombre de ménages avec des revenus en dessous du seuil de pauvreté a augmenté de 10% depuis 2007 : alors qu'il a diminué chez les propriétaires occupants, **ce nombre a augmenté 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.**

⁹ 50% du revenu médian.



Source : Filocom, 2015

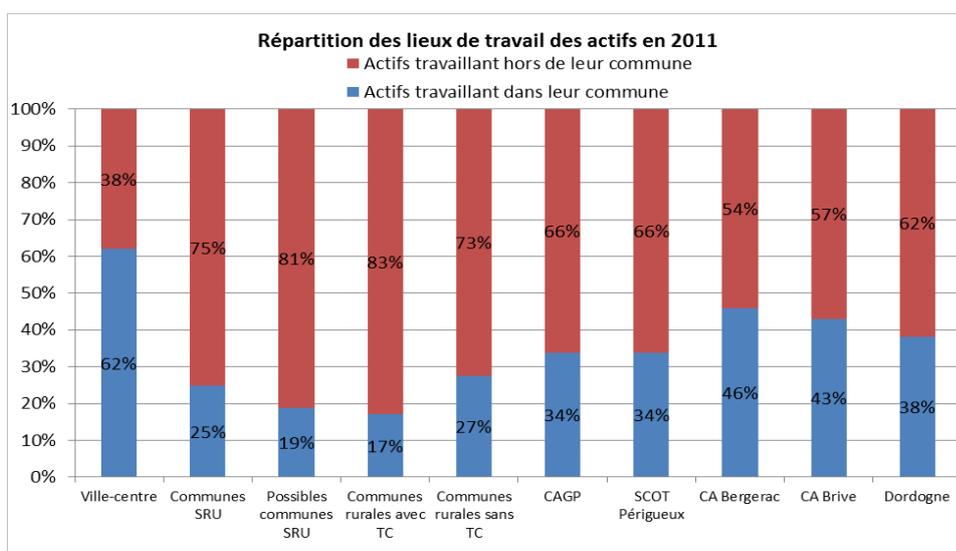
En effet, les locataires du parc privé ne constituent que 26 % des ménages de la CAGP, mais représentent 33 % des ménages non imposables, et 45 % des ménages dont les revenus sont inférieurs à 30 % du plafond HLM.

2.3 UNE POPULATION SOUMISE A D'IMPORTANTES DEPLACEMENTS

2.3.1 Mobilité et déplacements

Le mode de vie des habitants de la CAGP est caractérisé par une grande mobilité en particulier à l'occasion des déplacements domicile-travail : en 2011, **66 % de la population active travaille hors de sa commune de résidence, soit 27 972 actifs**. Cette mobilité professionnelle est conforme à la moyenne départementale, mais est supérieure aux territoires de comparaison (CA de Bergerac et CA de Brive).

Cette moyenne cache également de profondes disparités selon les territoires considérés. En effet, seuls 38 % des actifs habitant la ville centre travaillent hors de leur commune, contre 81 % pour les actifs situés dans les potentielles communes SRU et 83% dans les communes rurales avec transport collectif.

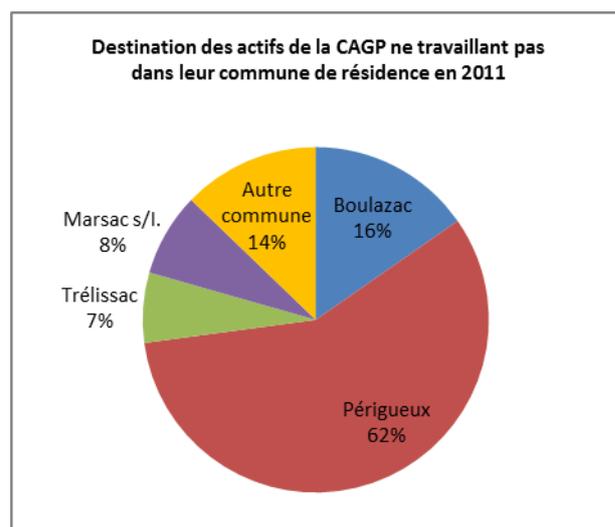
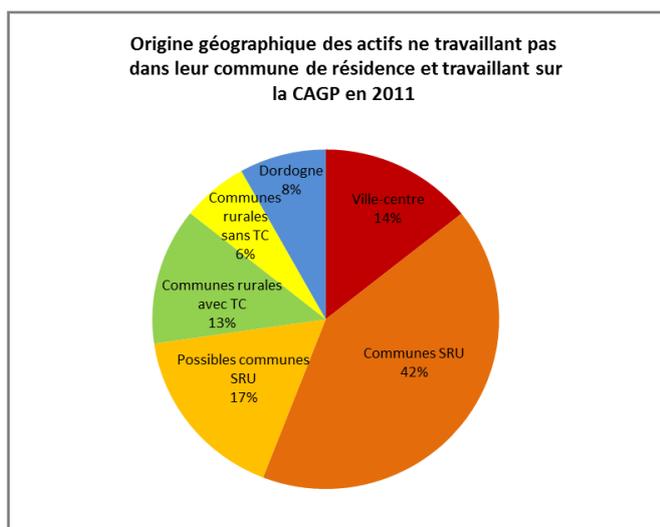


Source : INSEE 2014 – RGP 2011

Les mobilités professionnelles se concentrent essentiellement au sein de la CAGP. Ainsi, seuls 8 % des actifs travaillant sur la CAGP proviennent d'une commune extérieure à celle-ci, exclusivement périgourdine.

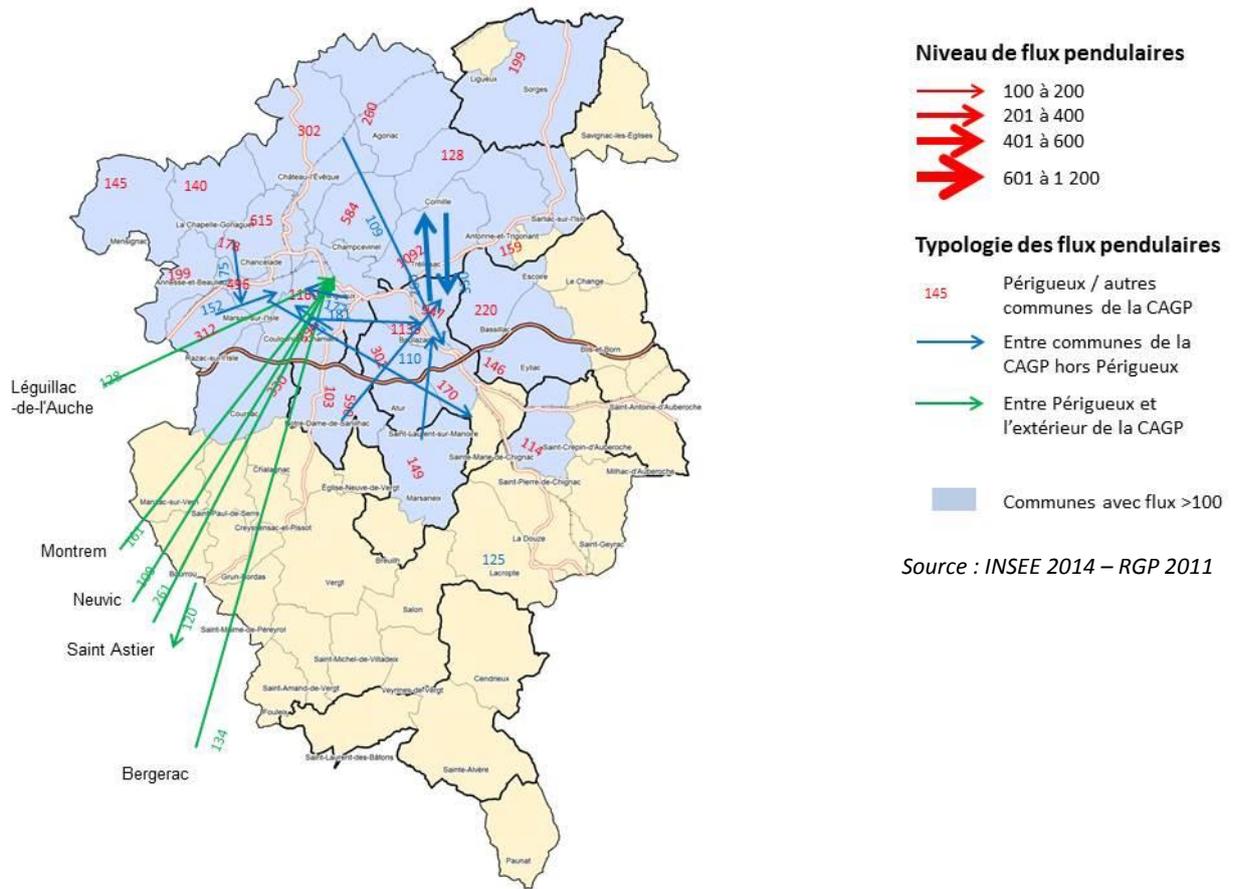
Les déplacements (flux entre 2 communes > 100) les plus importants des actifs travaillant sur la CAGP sont enregistrés vers Périgueux (62%). Ils ont pour origine diverses communes de la CAGP, en particulier Coulounieix-Chamiers (16%) et Trélissac (15 %), soit des communes situées en périphérie immédiate de Périgueux.

On retrouve ces mêmes tendances en ce qui concerne l'origine des actifs de la CAGP ne travaillant pas dans leur commune de résidence en 2011 : **78 % d'entre eux se rendent sur Périgueux.** Le second pôle de convergence est Boulazac (16%).



Source : INSEE 2014 – RGP 2011.

Mobilité domicile-travail en 2011 sur la CAGP
(dernière année disponible, flux disponibles pour les données supérieures à 100)



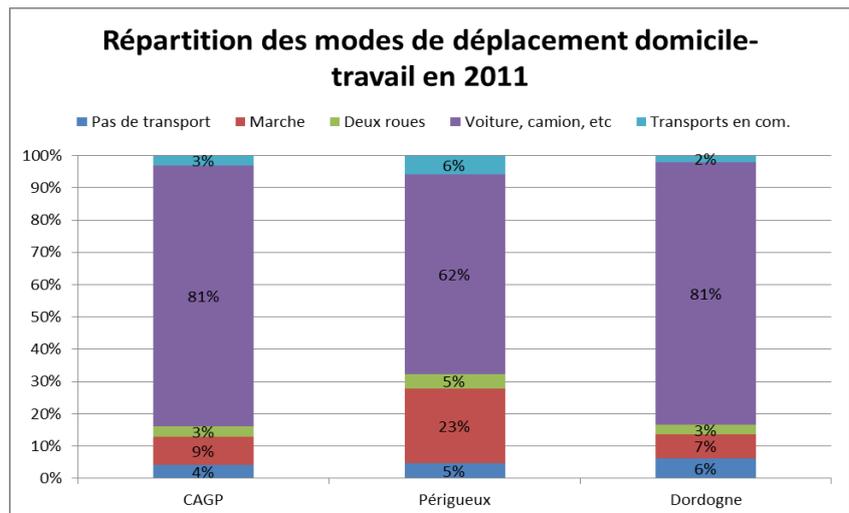
Source : d'après INSEE-RGP 2011, juin 2015

2. 3. 2 Modes de transport : la voiture individuelle gagnante

En 2011, pour se rendre à leur travail, les actifs de la CAGP privilégient à **81 % le transport individuel**, soit environ 36 200 personnes utilisant voiture, camion ou fourgonnette. **Les transports en commun ne sont empruntés que par 3% des actifs**, soit 1 420 personnes environ.

Sur la ville de Périgueux, la part des déplacements domicile-travail en transports collectifs est plus élevée, avec 6 %.

De même, la densité urbaine et la diversité des fonctions urbaines entraînent une part élevée de déplacements domicile-travail réalisés à pied (23 % contre 9 % en moyenne sur la CAGP).



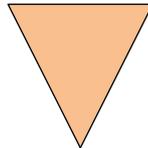
2.4 SYNTHÈSE DE LA SITUATION SOCIO-ECONOMIQUE DE LA POPULATION POUR L'HABITAT

2.4.1 Les faits marquants depuis les précédents 1er PLH

- Une hausse des catégories socio-professionnelles supérieures qui ne doit pas cacher une prépondérance des CSP intermédiaires et modestes.
- Une diminution du nombre de foyers fiscaux non imposables (-5% depuis 2003) mais une forte hausse du nombre de retraités (+19%) supérieure à la moyenne départementale.
- Des ménages aux revenus faibles à très faibles en hausse, notamment dans le parc privé.

2.4.2 Enjeux pour un habitat durable

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">• Des revenus moyens supérieurs la moyenne départementale.• Un bassin d'emplois de Périgueux qui répond en grande partie aux besoins d'emplois du territoire.	<ul style="list-style-type: none">• D'importants écarts des revenus moyens des ménages entre les communes.• Des ménages aux faibles revenus en grande partie logés dans le parc privé.• L'utilisation des transports en commun dans les déplacements domicile/travail
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none">• La majorité des actifs de la CAGP qui ne travaille pas sur leur commune de résidence exerce sur Périgueux et sa première couronne.	<ul style="list-style-type: none">• Une hausse des ménages retraités supérieure à la moyenne départementale.• Des ménages aux revenus inférieurs au seuil de pauvreté en hausse chez les locataires.



- L'adaptation du parc de logements à une hausse des faibles revenus.
- L'âge du parc de logements et ses performances énergétiques.
- La possibilité offerte par le territoire de parcours résidentiels tout au long de la vie.

3. LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

3.1 DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

3. 1. 1 Un rythme de croissance qui s'accélère depuis 1999

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. On évalue la croissance à une production d'environ **633 nouveaux logements / an entre 1999 et 2011**.

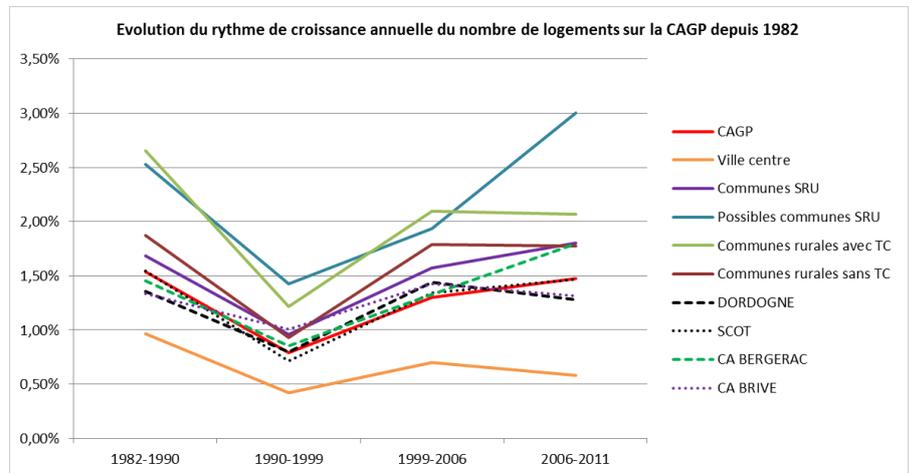
Évolution du nombre de logements par secteur entre 1982 et 2011

	1982	1990	1999	2006	2011	Variations annuelles			
						1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2011
CAGP	38 089	43 083	46 323	50 804	54 603	1,55%	0,81%	1,33%	1,45%
Ville centre	16 075	17 362	18 029	18 927	19 485	0,97%	0,42%	0,70%	0,58%
Communes SRU	9 354	10 716	11 679	13 034	14 261	1,71%	0,96%	1,58%	1,82%
Possibles communes SRU	3 617	4 434	5 033	5 754	6 668	2,58%	1,42%	1,93%	2,99%
Communes rurales avec TC	2 649	3 267	3 643	4 211	4 665	2,66%	1,22%	2,09%	2,07%
Communes rurales sans TC	6 394	7 304	7 939	8 877	9 525	1,68%	0,93%	1,61%	1,42%
DORDOGNE	174 453	194 350	208 790	230 721	245 833	1,36%	0,80%	1,44%	1,28%
SCOT	52 911	59 816	63 754	70 004	75 300	1,55%	0,71%	1,35%	1,47%
CA BERGERAC	20 476	22 978	24 804	27 207	29 736	1,45%	0,85%	1,33%	1,79%
CA BRIVE	40 895	45 464	49 740	54 914	58 613	1,33%	1,00%	1,42%	1,31%

Source : INSEE 2015 – RGP 1982-1990-1999-2007-2011

Depuis 2006, on note que les communes SRU et les possibles communes SRU ont connu une forte accélération de leur rythme de développement.

A l'inverse, le rythme de croissance du parc de logements sur les communes rurales diminue.



Source : INSEE 2015 – RGP 1982-1990-1999-2006-2011

Les caractéristiques du parc de logements de la CAGP sont proches de celles des territoires de comparaison :

- une large majorité de résidences principales (87 %) ;
- peu de résidences secondaires (3 %) ;
- une part de logements vacants quasi-identique à la moyenne départementale et aux territoires de comparaison.

Répartition du parc de logements en 2011 selon l'Insee

	Nombre de logements	dont résidences principales		dont résidences secondaires et logements occasionnels		dont logements vacants	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Agonac	780	672	86%	47	6%	62	8%
Annesse-et-Beaulieu	631	560	89%	33	5%	38	6%
Antonne-et-Trigonant	505	451	89%	10	2%	44	9%
Atur	747	711	95%	11	1%	25	3%
Bassillac	783	725	93%	32	4%	26	3%
Blis-et-Born	227	176	78%	37	16%	14	6%
Boulazac	3 143	2 939	94%	38	1%	165	5%
Bourrou	72	56	78%	14	19%	2	3%
Breuilh	110	91	83%	9	8%	10	9%
Cendrieux	333	229	69%	61	18%	43	13%
Chalagnac	194	160	82%	21	11%	14	7%
Champcevinel	1 307	1 202	92%	24	2%	81	6%
Chancelade	2 070	1 869	90%	71	3%	130	6%
Le Change	331	260	79%	44	13%	27	8%
La Chapelle-Gonaguet	451	416	92%	15	3%	19	4%
Château-l'Évêque	964	852	88%	33	3%	78	8%
Cornille	288	271	94%	10	3%	7	2%
Coulounieix-Chamiers	4 080	3 726	91%	28	1%	326	8%
Coursac	782	737	94%	15	2%	30	4%
Creyssensac-et-Pissot	131	98	75%	16	12%	17	13%
La Douze	546	439	80%	56	10%	51	9%
Église-Neuve-de-Vergt	203	183	90%	10	5%	11	5%
Escoire	213	191	89%	18	8%	5	2%
Eyliac	364	303	83%	30	8%	30	8%
Fouleix	127	92	73%	21	17%	13	10%
Grun-Bordas	100	80	80%	15	15%	6	6%
Lacropte	334	257	77%	45	14%	31	9%
Ligueux	136	109	80%	23	17%	4	3%
Manzac-sur-Vern	309	238	77%	46	15%	25	8%
Marsac-sur-l'Isle	1 321	1 212	92%	21	2%	88	7%
Marsaneix	452	388	86%	23	5%	40	9%
Mensignac	659	592	90%	33	5%	33	5%
Milhac-d'Auberoche	293	230	78%	32	11%	31	11%
Notre-Dame-de-Sanilhac	1 401	1 322	94%	26	2%	53	4%
Paunat	209	139	67%	61	29%	9	4%
Périgueux	19 485	16 548	85%	544	3%	2 393	12%
Rzac-sur-l'Isle	1 119	1 007	90%	42	4%	70	6%
Sainte-Alvère	651	401	62%	233	36%	18	3%
Saint-Amand-de-Vergt	143	102	71%	32	22%	10	7%
Saint-Antoine-d'Auberoche	79	62	79%	12	15%	4	5%
Saint-Crépin-d'Auberoche	144	122	85%	9	6%	12	9%
Saint-Geyrac	160	100	62%	34	21%	26	16%
Saint-Laurent-des-Bâtons	148	95	64%	37	25%	16	11%
Saint-Laurent-sur-Manoire	416	372	89%	20	5%	24	6%
Sainte-Marie-de-Chignac	264	227	86%	18	7%	19	7%
Saint-Mayme-de-Péreyrol	171	126	74%	32	19%	13	8%
Saint-Michel-de-Villadeix	143	120	84%	13	9%	10	7%
Saint-Paul-de-Serre	141	117	83%	15	11%	9	6%
Saint-Pierre-de-Chignac	433	351	81%	31	7%	51	12%
Salon	143	109	76%	12	9%	21	15%
Sarliac-sur-l'Isle	479	423	88%	17	4%	38	8%
Savignac-les-Églises	514	419	82%	51	10%	44	9%
Sorges	735	571	78%	115	16%	48	7%
Trélissac	3 542	3 298	93%	29	1%	215	6%
Vergt	948	777	82%	41	4%	130	14%
Veyrines-de-Vergt	150	110	73%	21	14%	19	13%
CN de Boulazac Isle Manoire	4 570	4 249	93%	87	2%	234	5%
CN Bassillac d'Auberoche	2 077	1 757	85%	187	9%	133	6%
CN de Sanilhac	1 963	1 802	92%	58	3%	104	5%

	Nombre de logements	dont résidences principales		dont résidences secondaires et logements occasionnels		dont logements vacants	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
CN Sorges et Ligueux-en-Périgord	871	680	78%	138	16%	52	6%
CN Val de Louyre et Caudeau	1 132	725	64%	331	29%	76	7%
CAGP	54 603	47 435	87%	2 390	4%	4 779	9%
Ville centre	19 485	16 548	85%	544	3%	2 393	12%
Communes SRU	14 261	13 142	92%	215	2%	905	6%
Possible communes SRU	6 668	5 973	90%	290	4%	405	6%
Communes rurales avec TC	4 665	4 213	90%	168	4%	284	6%
Communes rurales sans TC	13 604	11 285	83%	1 201	9%	1 118	8%
DORDOGNE	245 833	188 807	77%	34 162	14%	22 864	9%
SCOT	74 967	63 877	85%	4 280	6%	6 810	9%
CA BERGERAC	29 736	25 437	86%	1 371	5%	2 929	10%
CA BRIVE	58 613	49 303	84%	3 296	6%	6 015	10%

Source : INSEE 2015– RGP 2011

Dans le tableau ci-après, nous mentionnons également la répartition du parc de logements en 2013 sur la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux pour laquelle nous disposons des données FILOCOM plus actuelles. Ces données diffèrent de celles de l'INSEE, notamment par un nombre de logements plus importants et une part plus grande de logements vacants et de résidences secondaires.

Répartition du parc de logements en 2013 sur la CAGP selon FILOCOM

	Nombre de logements	dont résidences principales		dont résidences secondaires et logements occasionnels		dont logements vacants	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Agonac	855	726	85%	60	7%	69	8%
Annesse-et-Beaulieu	654	560	86%	48	7%	46	7%
Antonne-et-Trigonant	543	463	85%	41	8%	39	7%
Atur	810	752	93%	15	2%	43	5%
Bassillac	816	731	90%	37	5%	48	6%
Blis-et-Born	235	198	84%	21	9%	16	7%
Boulazac	3 359	3 012	90%	51	2%	296	9%
Bourrou	74	61	82%	14	19%	4	5%
Breuilh	121	101	83%	9	7%	12	10%
Cendrieux	342	255	75%	52	15%	35	10%
Chalagnac	213	180	85%	17	8%	16	8%
Champcevinel	1 378	1 250	91%	26	2%	102	7%
Chancelade	2 227	1 971	89%	79	4%	177	8%
Château-l'Évêque	1 054	905	86%	65	6%	84	8%
Cornille	306	283	92%	12	4%	11	4%
Coulounieix-Chamiers	4 275	3 845	90%	78	2%	352	8%
Coursac	824	766	93%	27	3%	31	4%
Creysensac-et-Pissot	139	108	78%	14	10%	17	12%
Église-Neuve-de-Vergt	223	192	86%	12	5%	19	9%
Escoire	206	184	89%	13	6%	9	4%
Eyliac	382	306	80%	46	12%	30	8%
Fouleix	145	108	74%	25	17%	12	8%
Grun-Bordas	126	91	72%	17	13%	18	14%
La Chapelle-Gonaguet	469	430	92%	20	4%	19	4%
La Douze	560	476	85%	44	8%	40	7%
Lacropte	361	289	80%	41	11%	31	9%
Le Change	354	273	77%	51	14%	30	8%
Ligueux	157	125	80%	17	11%	15	10%
Manzac-sur-Vern	319	251	79%	40	13%	28	9%
Marsac-sur-l'Isle	1 444	1 284	89%	48	3%	112	8%
Marsaneix	490	426	87%	27	6%	37	8%

	Nombre de logements	dont résidences principales		dont résidences secondaires et logements occasionnels		dont logements vacants	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Mensignac	713	621	87%	51	7%	41	6%
Milhac-d'Auberoche	304	247	81%	34	11%	23	8%
Notre-Dame-de-Sanilhac	1 485	1 347	91%	37	2%	101	7%
Paunat	267	149	56%	102	38%	16	6%
Périgueux	21 210	16 898	80%	889	4%	3 423	16%
Razac-sur-l'Isle	1 155	1 039	90%	42	4%	74	6%
Saint-Amand-de-Vergt	147	108	73%	27	18%	12	8%
Saint-Antoine-d'Auberoche	83	69	83%	9	11%	5	6%
Saint-Crépin-d'Auberoche	158	126	80%	18	11%	14	9%
Sainte-Alvère	605	350	58%	201	33%	54	9%
Sainte-Marie-de-Chignac	274	236	86%	19	7%	19	7%
Saint-Geyrac	162	101	62%	44	27%	17	10%
Saint-Laurent-des-Bâtons	152	98	64%	38	25%	16	11%
Saint-Laurent-sur-Manoire	443	395	89%	14	3%	34	8%
Saint-Mayme-de-Péreyrol	174	131	75%	28	16%	15	9%
Saint-Michel-de-Villadeix	167	129	77%	16	10%	22	13%
Saint-Paul-de-Serre	160	125	78%	18	11%	17	11%
Saint-Pierre-de-Chignac	471	375	80%	46	10%	50	11%
Salon	156	128	82%	16	10%	12	8%
Sarliac-sur-l'Isle	490	436	89%	22	4%	32	7%
Savignac-les-Églises	620	467	75%	61	10%	92	15%
Sorges	763	581	76%	58	8%	124	16%
Trélissac	3 645	3 162	87%	109	3%	374	10%
Vergt	998	791	79%	71	7%	136	14%
Veyrines-de-Vergt	144	106	74%	24	17%	14	10%
CN Boulazac Isle Manoire	4 886	4 395	90%	99	2%	392	8%
CN Bassillac d'Auberoche	2 174	1 824	84%	198	9%	152	7%
CN Sanilhac	2 096	1 874	89%	73	3%	148	7%
CN Sorges et Ligueux-en-Périgord	920	706	77%	75	8%	139	15%
CN Val de Louyre et Caudeau	1 099	703	64%	291	26%	105	10%
TOTAL CAGP	58 407	48 817	84%	3 061	5%	6 535	11%

Source : Filocom 2015

Le parc de logements, en 2011, est caractérisé par la présence d'un parc de logements collectifs plus important que dans les EPCI limitrophes, ainsi qu'une part élevée du parc locatif public.

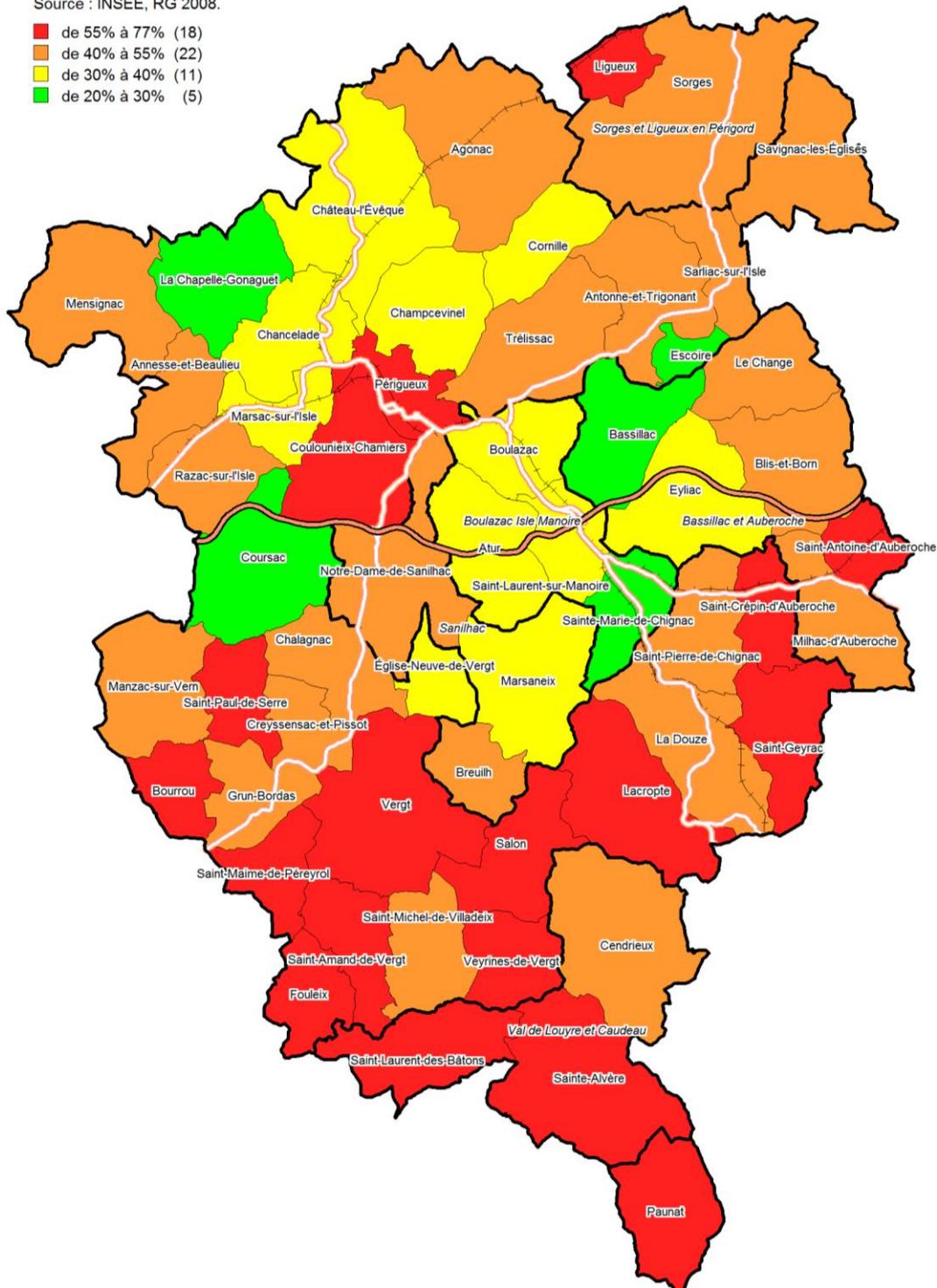
Répartition des logements par type en 2011				
Commune	Maisons	Appartements	Parc public HLM (locataires)	Parc privé (propriétaires, locataires et logés gratuitement)
CAGP	68%	32%	10%	90%
Ville centre	31%	69%	17%	83%
Communes SRU	79%	21%	12%	88%
Possibles communes SRU	91%	9%	4%	96%
Communes rurales avec TC	97%	3%	2%	98%
Communes rurales sans TC	94%	6%	3%	97%
DORDOGNE	87%	13%	6%	94%
SCOT	73%	27%	9%	91%
CA BERGERAC	79%	21%	8%	92%
CA BRIVE	70%	30%	7%	93%

Source : INSEE 2015– RGP 2011

3. 1. 2 Des résidences principales de réalisation ancienne et de grande taille

Taux de résidences principales construites avant 1975

Source : INSEE, RG 2008.



Près de 29 % des résidences principales datent d'avant 1949, cette part atteignant 45 % dans la ville-centre. Le parc ancien est également très présent dans les communes rurales sans transport en commun. 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.

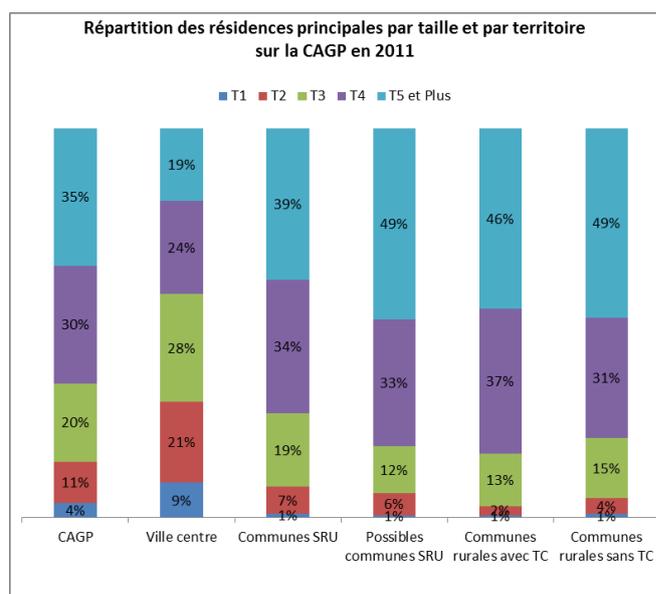
Répartition des résidences principales par année de construction en 2011

	Avant 1949		1949-1974		1975-1989		1990-2005		2006-2011	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Agonac	207	31%	90	13%	183	27%	135	20%	56	8%
Annesse-et-Beaulieu	135	24%	99	18%	174	31%	118	21%	34	6%
Antonne-et-Trigonant	136	30%	101	22%	122	27%	71	16%	20	4%
Atur	84	12%	126	18%	206	29%	210	30%	85	12%
Bassillac	97	13%	95	13%	331	46%	155	21%	47	7%
Blis-et-Born	53	30%	21	12%	34	19%	34	19%	34	19%
Boulazac	292	10%	768	26%	846	29%	652	22%	380	13%
Bourrou	39	69%	4	7%	9	16%	7	13%	-3	-5%
Breuilh	29	31%	8	9%	27	30%	16	17%	11	12%
Cendrieux	94	41%	24	11%	39	17%	31	14%	41	18%
Chalagnac	51	32%	20	13%	37	23%	38	24%	14	9%
Champcevinel	142	12%	243	20%	390	32%	259	22%	168	14%
Chancelade	279	15%	409	22%	566	30%	407	22%	208	11%
Château-l'Évêque	191	22%	105	12%	231	27%	165	19%	159	19%
Cornille	49	18%	44	16%	91	34%	62	23%	24	9%
Coulounieix-Chamiers	286	8%	1902	51%	893	24%	349	9%	296	8%
Coursac	107	14%	46	6%	201	27%	189	26%	195	26%
Creyssensac-et-Pissot	38	39%	8	8%	12	13%	26	26%	14	14%
Église-Neuve-de-Vergt	41	22%	27	15%	35	19%	29	16%	52	28%
Escoire	28	15%	22	12%	65	34%	57	30%	19	10%
Eyliac	93	31%	18	6%	88	29%	41	14%	63	21%
Fouleix	43	46%	12	13%	10	11%	13	14%	13	14%
Grun-Bordas	34	43%	5	6%	16	20%	14	17%	11	14%
La Chapelle-Gonaguet	97	23%	20	5%	116	28%	128	31%	55	13%
La Douze	108	25%	95	22%	93	21%	109	25%	34	8%
Lacropte	114	44%	33	13%	41	16%	39	15%	31	12%
Le Change	96	37%	25	10%	72	28%	54	21%	13	5%
Ligueux	61	56%	7	7%	19	17%	19	17%	3	3%
Manzac-sur-Vern	98	41%	20	9%	55	23%	21	9%	43	18%
Marsac-sur-l'Isle	132	11%	284	23%	318	26%	250	21%	228	19%
Marsaneix	93	24%	26	7%	93	24%	113	29%	63	16%
Mensignac	138	23%	102	17%	153	26%	111	19%	89	15%
Milhac-d'Auberoche	80	35%	31	13%	57	25%	42	18%	20	9%
Notre-Dame-de-Sanilhac	188	14%	373	28%	333	25%	259	20%	169	13%
Paunat	74	53%	9	6%	20	14%	22	16%	14	10%
Périgueux	7482	45%	4577	28%	2422	15%	1294	8%	773	5%
Razac-sur-l'Isle	207	21%	292	29%	319	32%	179	18%	9	1%
Saint-Amand-de-Vergt	52	51%	6	6%	16	16%	16	16%	12	11%
Saint-Antoine-d'Auberoche	29	46%	9	14%	11	18%	8	13%	5	9%
Saint-Crépin-d'Auberoche	52	42%	19	16%	20	16%	17	14%	14	11%
Sainte-Alvère	201	50%	70	18%	72	18%	50	12%	8	2%
Sainte-Marie-de-Chignac	23	10%	29	13%	72	32%	75	33%	28	12%
Saint-Geyrac	59	59%	6	6%	15	15%	13	13%	7	7%
Saint-Laurent-des-Bâtons	72	76%	1	1%	12	13%	9	10%	0	0%
Saint-Laurent-sur-Manoire	84	22%	61	16%	107	29%	87	23%	33	9%
Saint-Mayme-de-Péreyrol	72	57%	13	10%	18	15%	10	8%	13	11%
Saint-Michel-de-Villadeix	52	43%	8	7%	19	16%	34	28%	8	7%
Saint-Paul-de-Serre	55	47%	10	8%	18	15%	25	22%	9	8%
Saint-Pierre-de-Chignac	115	33%	63	18%	88	25%	56	16%	30	9%
Salon	59	54%	7	6%	16	15%	16	15%	11	10%
Sarliac-sur-l'Isle	88	21%	79	19%	130	31%	97	23%	29	7%
Savignac-les-Églises	162	39%	65	16%	114	27%	58	14%	20	5%
Sorges	254	44%	52	9%	114	20%	75	13%	76	13%
Trélissac	329	10%	1165	35%	945	29%	317	10%	541	16%
Vergt	289	37%	136	17%	196	25%	160	21%	-4	0%
Veyrines-de-Vergt	61	55%	5	4%	10	10%	16	15%	18	16%
CN Boulazac Isle Manoire	484	11%	984	23%	1231	29%	1024	24%	526	12%
CN Bassillac d'Auberoche	448	25%	199	11%	593	34%	334	19%	183	10%
CN Sanilhac	310	17%	407	23%	453	25%	388	22%	243	13%
CN Sorges et Ligueux-en-Périgord	315	46%	59	9%	132	19%	94	14%	80	12%
CN Val de Louyre et Caudeau	367	51%	96	13%	123	17%	90	12%	49	7%

Libellé géographique	Avant 1949		1949-1974		1975-1989		1990-2005		2006-2011	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
CAGP	13625	29%	11896	25%	10714	23%	6857	14%	4343	9%
Ville centre	7482	45%	4577	28%	2422	15%	1294	8%	773	5%
Communes SRU	1377	10%	4460	34%	3636	28%	2097	16%	1571	12%
Possibles communes SRU	1032	17%	1133	19%	1755	29%	1231	21%	821	14%
Communes rurales avec TC	901	21%	686	16%	1229	29%	908	22%	490	12%
Communes rurales sans TC	2833	37%	1040	14%	1672	22%	1327	18%	687	9%
DORDOGNE	69150	37%	38863	21%	39381	21%	27609	15%	13804	7%
SCOT	18769	30%	15603	25%	14194	23%	9118	14%	5216	8%
CA BERGERAC	7464	29%	6843	27%	5643	22%	3520	14%	1966	8%
CA BRIVE	12470	25%	14395	29%	11601	24%	7977	16%	2860	6%

Source : INSEE 2013 – RGP 2008, dernière année disponible en janvier 2015 pour l'âge des logements.

Par ailleurs, le parc de résidences principales se compose à 34 % de grands logements de 5 pièces et plus. Les T1, T2 et T3 réunis représentent 35 % de ces logements. Au niveau de la Dordogne, la part des logements T5 est de 42 %, celles des logements T1 à T3 de 27 %. Les petits logements sont fortement représentés dans la ville centre. Depuis 1999 sur la CAGP, seul le nombre de logements T2 a augmenté.



Part des résidences principales par taille

	Part en 2011					Variation du nombre 1999-2011				
	T1	T2	T3	T4	T5 et Plus	T1	T2	T3	T4	T5 et Plus
CAGP	4%	11%	20%	30%	35%	-6%	27%	8%	10%	29%
Ville centre	9%	21%	28%	24%	19%	-6%	20%	5%	2%	1%
Communes SRU	1%	7%	19%	34%	39%	2%	89%	19%	5%	29%
Possibles communes SRU	1%	6%	12%	33%	49%	-8%	66%	11%	16%	50%
Communes rurales avec TC	1%	2%	13%	37%	46%	66%	-24%	4%	28%	44%
Communes rurales sans TC	1%	4%	15%	31%	49%	-25%	-8%	0%	21%	38%
DORDOGNE	2%	7%	18%	31%	42%	-8%	8%	1%	11%	30%
SCOT	3%	9%	20%	31%	37%	-12%	22%	5%	10%	31%
CA BERGERAC	3%	8%	18%	31%	40%	17%	22%	7%	9%	28%
CA BRIVE	3%	11%	20%	30%	37%	-23%	22%	7%	11%	27%

Source : INSEE 2013 – RGP 1999 et 2011.

En mettant en parallèle la **taille des résidences principales avec la taille des ménages** et bien qu'en prenant compte des modes de vie actuels (ex : un T3 pour un ménage de 2 personnes), on constate **une inadéquation**. En effet, 75 % des ménages sont composés d'1 à 2 personnes alors que le parc de résidences principales de T1 à T3 ne représente que 35 % des logements. Inversement, 34 % des logements sont de grande taille et ne répondent a priori qu'à la demande de seulement 12 % des ménages. Le tableau ci-dessous n'a pour autant rien de normatif, chacun restant libre de choisir le nombre de pièces qui lui convient.

Comparaison entre la taille des ménages et celle des logements

Territoire de la CAGP	1 et 2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes et plus
Résidences principales	14%	20%	30%	35%
Ménages	36%	37%	14%	13%

Source : INSEE 2013 – RGP 2011

3. 1. 3 Une amélioration de la qualité des habitations à conforter

A. La qualité des logements

Une classification des logements a été établie par la DGFIP à partir d'une nomenclature type comportant 8 catégories définies en fonction de l'impression d'ensemble dégagée, depuis les immeubles de grand luxe (catégorie 1) jusqu'aux très médiocres (catégorie 8). Les catégories 7 (Médiocre) et 8 (Très médiocre) permettent d'appréhender les logements présentant de mauvaises conditions d'habitat.

A l'échelle de la CAGP, la DGFIP recense ainsi **2 498 logements de qualité médiocre ou très médiocre** en 2014 (d'après Filocom 2013).

Néanmoins, cette classification cadastrale s'avère souvent inexacte, de nombreuses réhabilitations de logements étant réalisées sans déclaration ou mise à jour du cadastre¹⁰. Afin d'affiner le constat sur l'état de la qualité des logements, l'ancienne Communauté d'Agglomération Périgourdine a réalisé, via le Pact de la Dordogne, une étude pré-opérationnelle à une OPAH sur son périmètre en 2010.

Cette étude a permis d'identifier avec précision, en les localisant, les logements en mauvais état. Il ressort de cette analyse que sur les 13 communes concernées (communes de l'ancienne CAP), 637 logements présentent un état de dégradation important depuis la rue. Ce nombre correspond à seulement **56%** des logements de catégorie 7 et 8 de la DGFIP en 2014 d'après Filocom 2013 repérés sur ces 13 communes.

Nous restituons ci-après ces différents résultats, avec une estimation du nombre potentiel de logements en mauvais état pour les communes non étudiées par le Pact.

Estimation du nombre de logements en mauvais état sur la CAGP en 2014

	Selon la DGFIP (Filocom 2013)	Identifiés par le Pact (2010)	Estimation des logements en mauvais état pour le PLH	
			Nombre	% du total des logements Filocom 2013
Agonac	92		52	6%
Annesse-et-Beaulieu	28		16	2%
Antonne-et-Trigonant	45	23	23	4%
Atur	16		9	1%
Bassillac	23		13	2%
Blis-et-Born	5		3	1%
Boulazac	83		47	1%
Bourrou	5		3	4%
Breuilh	15		8	7%
Cendrieux	15		8	2%
Chalagnac	25		14	7%
Champcevinel	50	14	14	1%
Chancelade	144	76	76	3%
Château-l'Évêque	148	69	69	7%
Cornille	25		14	5%
Coulounieix-Chamiers	132	40	40	1%

¹⁰ Contrairement aux constructions nouvelles, aux additions de construction et aux changements d'affectation, les travaux d'amélioration intérieure ne sont pas soumis à déclaration obligatoire

Coursac	32	19	19	2%
Creysensac-et-Pissot	15		0	0%
Église-Neuve-de-Vergt	5		0	0%
Escoire	10	2	2	1%
Eyliac	27		15	4%
Fouleix	25		14	10%
Grun-Bordas	24		13	11%
La Chapelle-Gonaguet	39	22	22	5%
La Douze	42		24	4%
Lacropte	55		31	9%
Le Change	25		14	4%
Ligueux	25		14	9%
Manzac-sur-Vern	35		20	6%
Marsac-sur-l'Isle	29	15	15	1%
Marsaneix	26		15	3%
Mensignac	67		38	5%
Milhac-d'Auberoche	41		23	8%
Notre-Dame-de-Sanilhac	29	15	15	1%
Paunat	5		0	0%
Périgueux	349	289	289	1%
Razac-sur-l'Isle	33	17	17	1%
Saint-Amand-de-Vergt	25		14	10%
Saint-Antoine-d'Auberoche	5		3	3%
Saint-Crépin-d'Auberoche	15		8	5%
Sainte-Alvère	15		8	1%
Sainte-Marie-de-Chignac	11		6	2%
Saint-Geyrac	29		16	10%
Saint-Laurent-des-Bâtons	35		20	13%
Saint-Laurent-sur-Manoire	16		9	2%
Saint-Mayme-de-Péreyrol	35		20	11%
Saint-Michel-de-Villadeix	35		20	12%
Saint-Paul-de-Serre	25		14	9%
Saint-Pierre-de-Chignac	48		27	6%
Salon	15		8	5%
Sarliac-sur-l'Isle	19		11	2%
Savignac-les-Églises	53		30	5%
Sorges	123		69	9%
Trélissac	97	36	36	1%
Vergt	83		47	5%
Veyrines-de-Vergt	25		14	10%
CN Boulazac Isle Manoire	126	0	71	1%
CN Bassillac d'Auberoche	126	0	71	3%
CN Sanilhac	70	15	38	2%
CN Sorges et Ligueux-en-Périgord	148	0	83	9%
CN Val de Louyre et Caudeau	65	0	36	3%
TOTAL CAGP	2 498	637	1 385	2%
Ville Centre	349	289	289	1%
Communes SRU	499	152	223	1%
Possibles communes SRU	275	44	138	2%
Communes rurales avec TC	335	152	168	3%
Communes rurales sans TC	1 040	0	569	6%

Source: filocom 2013 d'après DGFIP 2014, Etude Pré-opérationnelle à une OPAH sur la CAP en 2010.

On recense ainsi sur l'ensemble de la CAGP **environ 1 400 logements en mauvais état (2% du parc de résidences principales en 2013)**, dont 637 identifiés par le PACT sur 13 communes en 2010. Périgueux regroupe 21% de ces logements, alors que la commune regroupe 36% des logements du territoire.

Logements en mauvais état à Périgueux



Logements dégradés à Château-l'Évêque



Source: CAP, Etude pré-opérationnelle à l'OPAH-RU, 2010.

B. Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)¹¹

Sont retenus comme potentiellement indignes, les logements occupés par des ménages dont les revenus fiscaux sont inférieurs à 70 % du seuil de pauvreté et classés en 6 d'un point de vue fiscal ainsi que les logements occupés par des ménages dont les revenus fiscaux sont inférieurs à 150 % du seuil de pauvreté et classés en 7 ou en 8 d'un point de vue fiscal.

D'après les données FILOCOM de 2013, le PPPI de la CAGP représente **2 139 logements**, soit environ **5%** des 64 113 résidences principales privées de 2011. Ce nombre a diminué de 192 (-10%) depuis 2007 sur le périmètre de l'ancienne CAGP au 1/1/2016.

A titre de comparaison, celui du département atteint 7,1 %. **40% des cas de PPPI est concentré sur Périgueux.**

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.

Les caractéristiques de ce parc sont « classiques » :

- Le parc est ancien (81% < 1949),
- il concerne des populations fragiles aux revenus modestes (ménages jeunes ou âgées)
- et compte-tenu du caractère principalement aggloméré du territoire, il concerne majoritairement le locatif privé (62%).

La sur-occupation¹² est importante en termes de proportion, supérieure à la moyenne départementale. Avec environ 43 cas en 2013, la CAGP concentre 23 % du PPPI en sur-occupation lourde du département.

Il faut noter que ces chiffres de PPPI sont vraisemblablement surévalués en raison du différentiel entre la réalité et le classement des logements. Cependant, le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne a identifié, entre 2009 et 2015, 239 cas d'habitat indigne sur la CAGP (périmètre au 1/1/2016), soit seulement moins de 15% du PPPI.

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.

¹¹ Juridiquement, un habitat indigne est un local utilisé aux fins d'habitation et impropre par nature à cet usage ainsi qu'un logement dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel il est situé, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.

¹² Un logement est considéré comme sur-occupé si le nombre de pièces est trop faible eu égard à la composition du ménage qui l'occupe. Cette situation constitue l'un des critères du mal-logement

Dans le cadre de du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) de la Dordogne – 2012-2017, un « diagnostic territorial à 360° » a été mené par la Préfecture de Dordogne et le Conseil Départemental de Dordogne. Sans fixer de plan d'actions pour le prochain PDALHPD, le document fixe des priorités par territoires, parmi lesquelles figure « l'intensification de la lutte contre le mal-logement » détaillée comme suit pour le secteur de Périgueux :

- « Reprise qualifiante de certains immeubles ou ilots déqualifiés du parc ancien des principales villes et des bourgs structurants de l'espace rural :
 - o recours à une large panoplie d'outils et notamment à des moyens coercitifs permettant de mettre un terme aux dérégulations observées,
 - o appui au portage foncier et immobilier permettant d'assurer le recyclage de certains immeubles,
 - o affirmation de démarches partenariales de projet permettant de promouvoir des réponses qualitatives et d'inscrire les interventions dans des démarches globales, décloisonnées... »
- « Amplification de la lutte contre l'habitat très dégradé des villes de Périgueux [...] où certains parcs jouent des fonctions de solutions provisoires, notamment pour des publics jeunes en grande précarité
 - o développement des actions visant à « aller vers » les publics concernés et à les accompagner,
 - o amplification de la lutte contre l'habitat très dégradé (soutien à l'exercice des pouvoirs de police, lutte contre les « marchands de sommeil », recours à des mesures coercitives...).

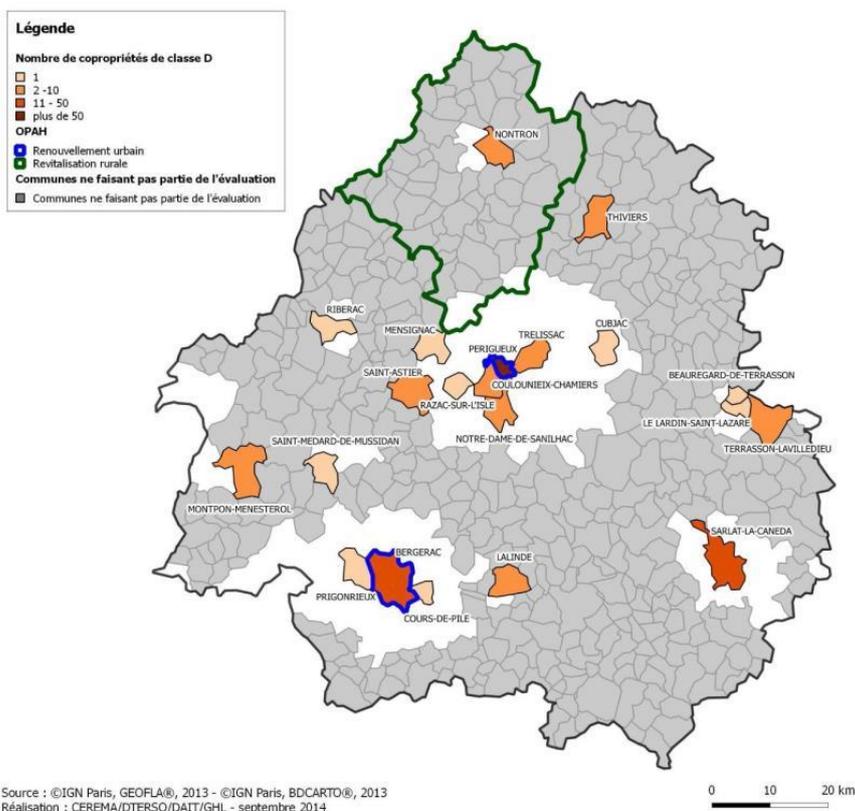
C. Les copropriétés dégradées

Une étude de mars 2015 de la DREAL Aquitaine¹³ a identifié « les copropriétés potentiellement fragiles en Aquitaine » à partir d'une grille d'analyse des copropriétés de 4 classes¹⁴ :

- A = copropriété en bon état.
- B = parc de copropriétés peu fragiles. Il convient de surveiller ou d'aider ce parc en amont, avant que les signes repérés ne le fassent basculer vers de plus amples difficultés.
- C = parc de copropriétés en cours de basculement vers la difficulté.
- D = parc de copropriétés à forte présomption de difficultés.

Sur la CAGP, cette étude identifie :

- seulement 1 à 5 copropriétés de plus de 100



Source : ©IGN Paris, GEOFLA®, 2013 - ©IGN Paris, BDCARTO®, 2013
Réalisation : CEREMA/DTERSO/DAIT/GHL - septembre 2014

¹³ Cerema, Les copropriétés potentiellement fragiles en Aquitaine, mars 2015

¹⁴ Remarques : les données utilisées reposent sur FILOCOM 2009. Elles ne sont donc plus forcément à jour et doivent être considérées avec prudence.

logements.

- 132 copropriétés classées D :
 - o dont 124 (94%) sont des copropriétés de 1 à 11 logements et seulement 8 des copropriétés de 12 à 50 logements.
 - o dont 105 (80%) ont été construites avant 1949, 14 entre 1949 et 1974.

A l'échelle régionale, la DREAL a défini un indicateur de priorisation des EPCI pour lesquels les enjeux sont prioritaires en termes de connaissance, d'observation et de repérage plus fin de copropriétés potentiellement fragiles. Ainsi, l'étude propose :

- de favoriser, pour les secteurs à enjeux, l'intégration d'un volet copropriété dans les PLH ou les PLU intercommunaux valant PLH.
- de mobiliser les dispositifs d'observation des PLH pour développer un volet copropriétés ciblé sur les secteurs à enjeux identifiés dans l'étude régionale.

D. L'état des façades : à la croisée entre l'habitat et le patrimoine touristique

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'attractivité pour les nouveaux arrivants potentiels. Il s'agit également d'un facteur d'attractivité touristique important pour un territoire dont l'activité touristique est un axe de développement économique manifesté par le projet de mandat 2014-2020 du Grand Périgueux. Certaines communes confirment un besoin pour une telle dynamique de réhabilitation.

Sur l'ensemble de la CAGP, le potentiel de façades à rénover est en grande partie concentré sur le secteur sauvegardé de Périgueux, ainsi que dans certains faubourgs. Sur Périgueux, l'étude du PACT de 2010 identifiait 289 logements en mauvais état, notamment par leurs façades. En dehors de Périgueux, les relevés de terrains font état d'un potentiel de l'ordre de 310 façades qui seraient à rénover dans 17 communes.

Communes avec un potentiel de façades à rénover identifié en centre-bourg (hors Périgueux)	
Agonac	30
Annesse et Beaulieu	5
Commune Nouvelle de Bassillac d'Auberoche (secteurs de Blis et Born, Le Change, Milhac D'Auberoche, Saint Antoine d'Auberoche)	23
Cendrieux	2
Chancelade	12
Château l'Évêque	25
Coulounieix-Chamiers	20
La Chapelle Gonaguet	1
La Douze	25
Sorges et Ligueux en Périgord (secteur de Ligueux)	20
Marsac sur L'Isle	5
Mensignac	15
Savignac-les-Eglises	5
Saint Pierre de Chignac	20
Sarliac sur l'Isle	15
St Crépin d'Auberoche	3
Trélissac	55
Vergt	30
Total CAGP hors Périgueux	311

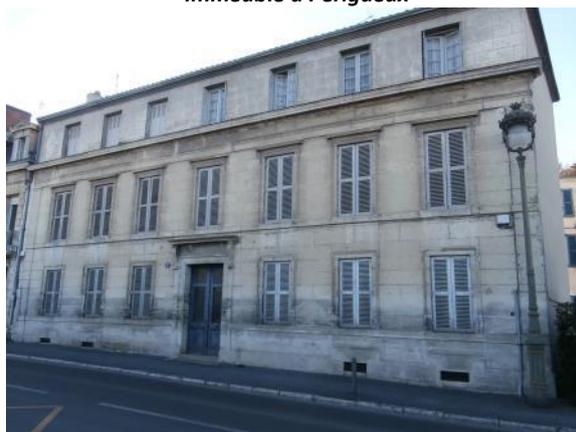
Soit un potentiel de plus de 600 façades qui nécessiteraient un traitement.

Il est rappelé que le Pays de l'Isle-en-Périgord a candidaté au programme européen Leader pour lequel certaines actions ont été présélectionnées dont un plan rénovation façades sur 6 pôles structurants du Pays et notamment, en ce qui concerne le Grand Périgueux, Saint Pierre de Chignac et Vergt (dans le cadre de l'amélioration de l'attractivité du territoire). L'objectif est la rénovation de 10 façades sur Vergt et 4 Saint Pierre de Chignac sur 5 ans

Façades à réhabiliter en centre-ville de Mensignac



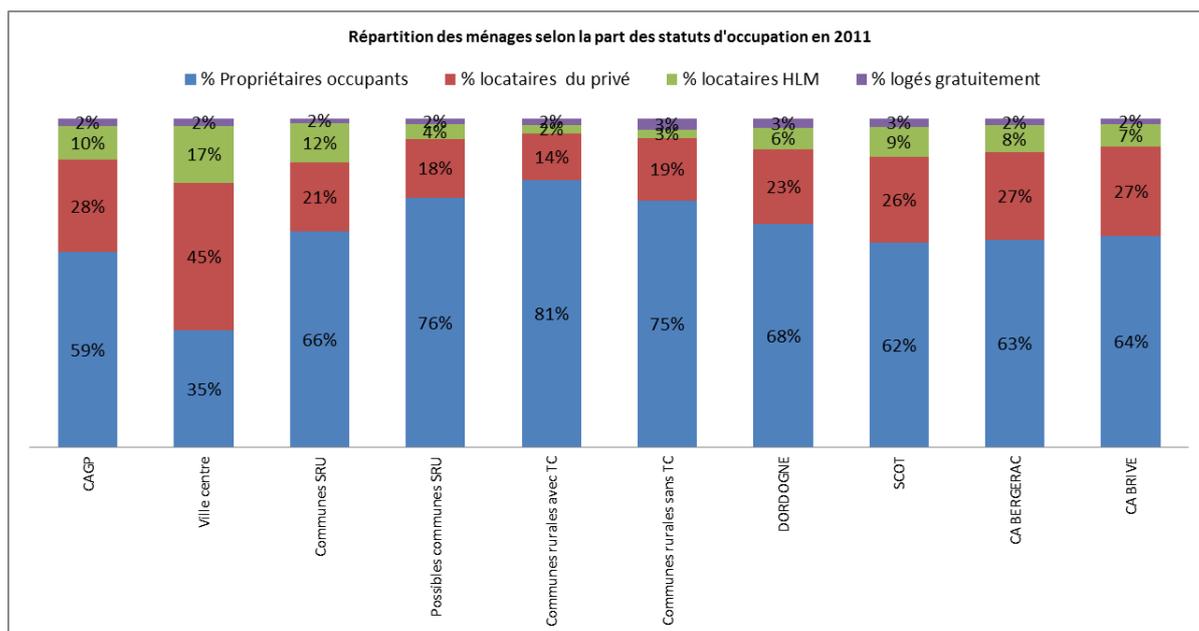
Immeuble à Périgueux



3. 1. 4 Une forte proportion de propriétaires

On compte **59 % de ménages propriétaires** de leur logement au sein de la CAGP, cette part n'étant que de 35 % dans la ville centre et de plus de 65 % dans les autres secteurs.

En 2011, le logement locatif, privé ou social, est présent sur l'ensemble du territoire, avec une majorité dans le parc locatif privé.



Source: INSEE 2013 – RGP 2011.

La **Ville de Périgueux concentre, à elle seule, 56 % des locataires du territoire** dont 27 % résident dans des logements locatifs sociaux. Le tableau ci-après détaille la répartition selon le statut d'occupation par commune.

Répartition des ménages selon le statut d'occupation des logements par commune en 2011

Commune	% Propriétaires occupants	% locataires du privé	% locataires HLM	% logés gratuitement
Agonac	78%	17%	4%	1%
Annesse-et-Beaulieu	83%	14%	0%	3%
Antonne-et-Trigonant	79%	16%	3%	2%
Atur	83%	12%	3%	1%
Bassillac	82%	13%	4%	2%

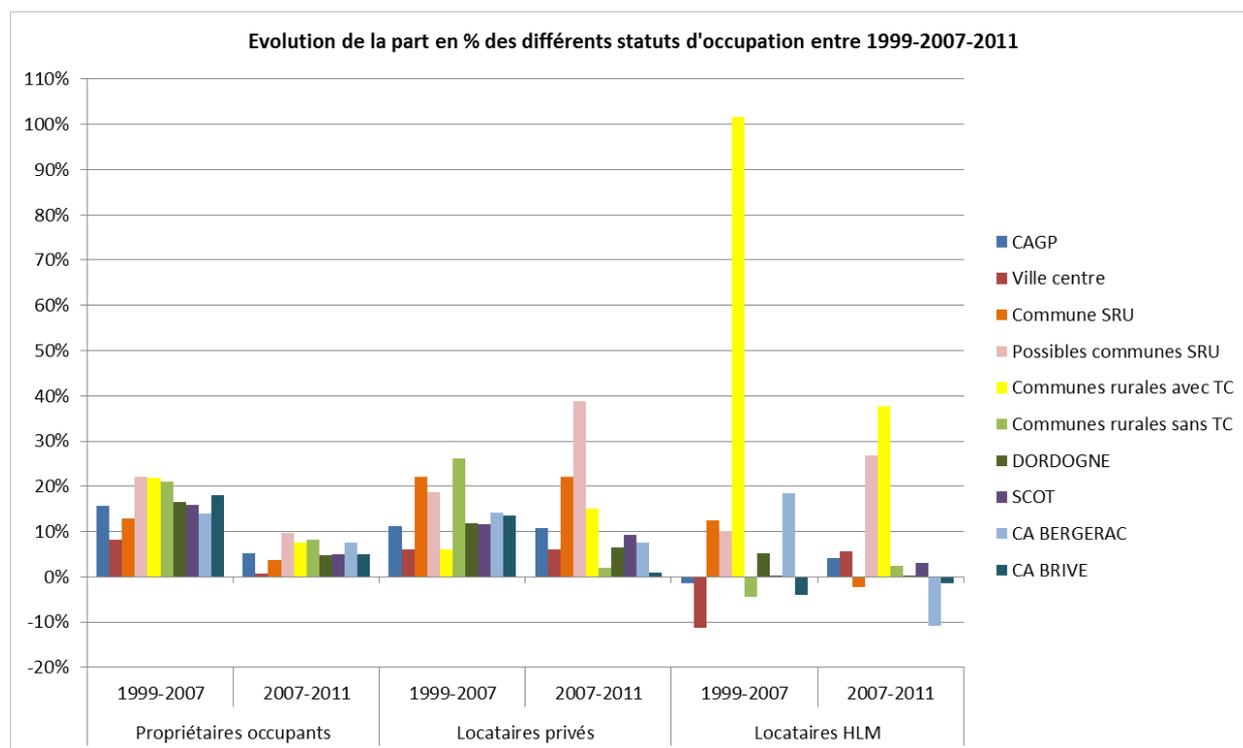
Blis-et-Born	87%	11%	0%	3%
Boulazac	58%	23%	17%	2%
Bourrou	81%	15%	0%	3%
Breuilh	74%	25%	0%	1%
Cendrieux	76%	15%	0%	9%
Chalagnac	73%	26%	0%	1%
Champcevinel	73%	20%	6%	1%
Chancelade	77%	15%	7%	1%
Le Change	78%	18%	0%	3%
La Chapelle-Gonaguet	87%	10%	1%	2%
Château-l'Évêque	78%	15%	5%	3%
Cornille	85%	14%	0%	1%
Coulounieix-Chamiers	61%	17%	20%	1%
Coursac	84%	12%	3%	1%
Creyssensac-et-Pissot	75%	25%	0%	1%
La Douze	80%	16%	1%	3%
Église-Neuve-de-Vergt	77%	20%	0%	3%
Escoire	89%	10%	0%	1%
Eyliac	78%	19%	0%	3%
Fouleix	79%	20%	0%	1%
Grun-Bordas	66%	28%	0%	6%
Lacropte	66%	25%	4%	5%
Ligueux	84%	13%	0%	3%
Manzac-sur-Vern	81%	15%	0%	4%
Marsac-sur-l'Isle	72%	21%	6%	1%
Marsaneix	79%	19%	0%	2%
Mensignac	80%	16%	3%	2%
Milhac-d'Auberoche	82%	14%	0%	4%
Notre-Dame-de-Sanilhac	74%	18%	7%	1%
Paunat	79%	14%	0%	8%
Périgueux	35%	45%	17%	2%
Razac-sur-l'Isle	79%	16%	3%	2%
Sainte-Alvère	76%	15%	3%	6%
Saint-Amand-de-Vergt	73%	23%	0%	4%
Saint-Antoine-d'Auberoche	75%	10%	1%	13%
Saint-Crépin-d'Auberoche	85%	10%	4%	1%
Saint-Geyrac	87%	10%	0%	3%
Saint-Laurent-des-Bâtons	79%	17%	0%	4%
Saint-Laurent-sur-Manoire	78%	21%	1%	0%
Sainte-Marie-de-Chignac	87%	11%	0%	3%
Saint-Mayme-de-Péreyrol	81%	7%	0%	12%
Saint-Michel-de-Villadeix	84%	15%	0%	2%
Saint-Paul-de-Serre	86%	11%	0%	3%
Saint-Pierre-de-Chignac	77%	19%	1%	3%
Salon	74%	24%	0%	3%
Sarliac-sur-l'Isle	72%	18%	9%	1%
Savignac-les-Églises	62%	27%	7%	4%
Sorges	82%	14%	1%	3%
Trélissac	64%	30%	5%	2%
Vergt	55%	35%	6%	4%
Veyrines-de-Vergt	74%	14%	0%	12%
CN Boulazac Isle Manoire	65%	20%	13%	2%
CN Bassillac d'Auberoche	81%	15%	2%	3%
CN Sanilhac	75%	18%	5%	1%
CN Sorges et Ligueux-en-Périgord	82%	14%	1%	3%
CN Val de Louyre et Caudeau	76%	16%	2%	6%
CAGP	59%	28%	10%	2%

Commune	% Propriétaires occupants	% locataires du privé	% locataires HLM	% logés gratuitement
Ville centre	35%	45%	17%	2%
Communes SRU	66%	21%	12%	2%
Possibles communes SRU	76%	18%	4%	2%
Communes rurales avec TC	81%	14%	2%	2%
Communes rurales sans TC	75%	19%	3%	3%
DORDOGNE	68%	23%	6%	3%
SCOT	62%	26%	9%	3%
CA BERGERAC	63%	27%	8%	2%
CA BRIVE	64%	27%	7%	2%

Source: INSEE 2013 – RGP 2011.

Le graphique ci-après indique l'évolution de la part des statuts d'occupation des ménages entre 1999, 2007 et 2011. Trois tendances sont à noter :

- Sur la période 1999-2007, les propriétaires occupants ont augmenté de 16 % alors que sur la période 2007-2011, cette évolution n'a été que de 5 %.
- Les locataires privés ont, quant à eux, connu une évolution constante sur les deux périodes (+ 11 % sur 1999-2007 et + 11 % sur 2007-2011), avec cependant une forte augmentation sur les communes potentiellement SRU (+39% en 2007-2011) et une progression moins importante dans les communes rurales sans transport en commun (+2% en 2007-2011).
- Les locataires HLM, après une perte de vitesse sur la période 1999-2007 (-1%), ont pu voir leur nombre augmenter sur la période 2007-2011, avec une progression de + 4 %.



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%

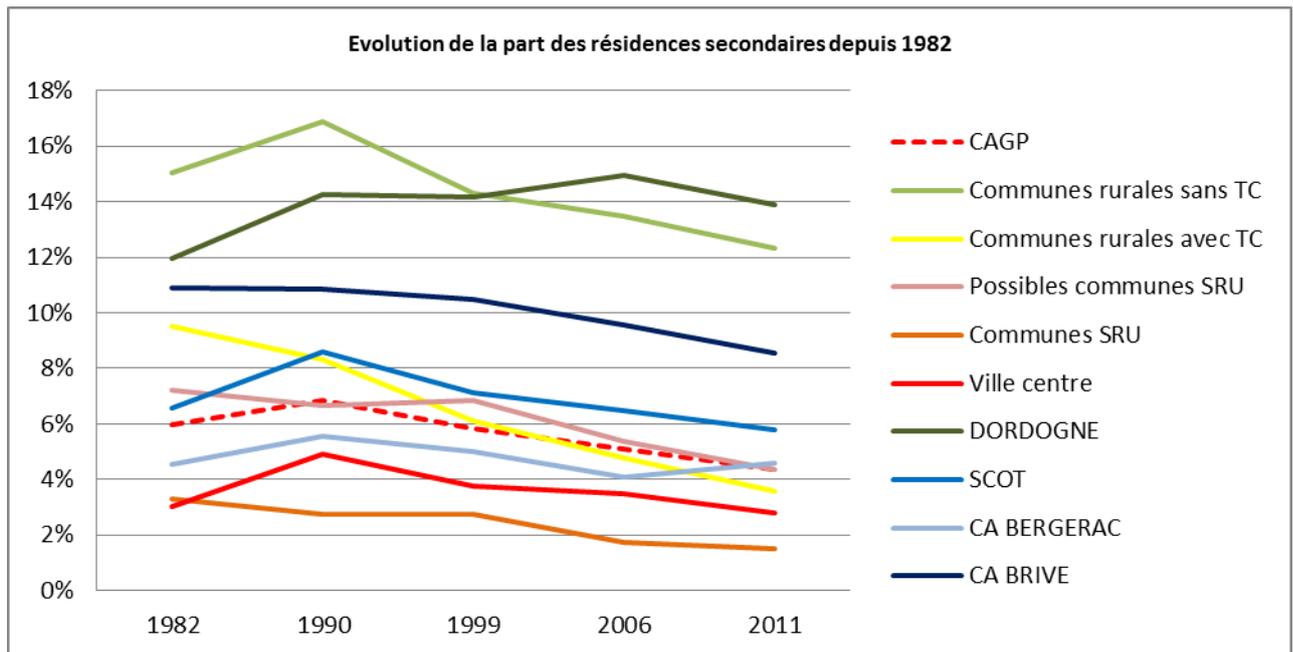
Source: INSEE 2013 – RGP 1999-2007-2011

3. 1. 5 Une diminution continue de la part des résidences secondaires

En 1982, les résidences secondaires étaient au nombre de 2 268 et représentaient 6 % du parc de logements.

En 2011, il est dénombré **2 390 résidences secondaires** sur le territoire de la CAGP, soit **4,4 %** du parc de logements.

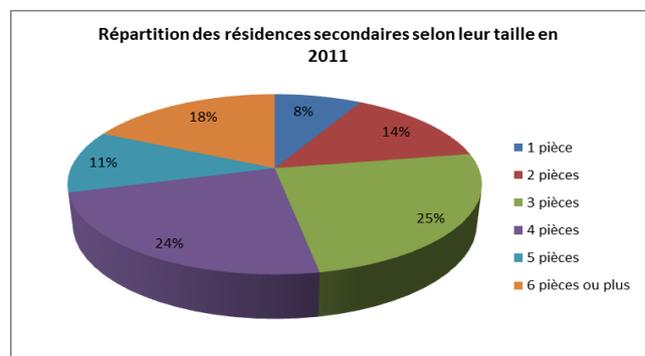
Comme sur les autres territoires de comparaison, hormis le département, la part des résidences secondaires décroît depuis 1982, mais à un rythme moindre depuis 1999.



Source: INSEE 2015 – RGP 1982-1990-1999-2006-2011

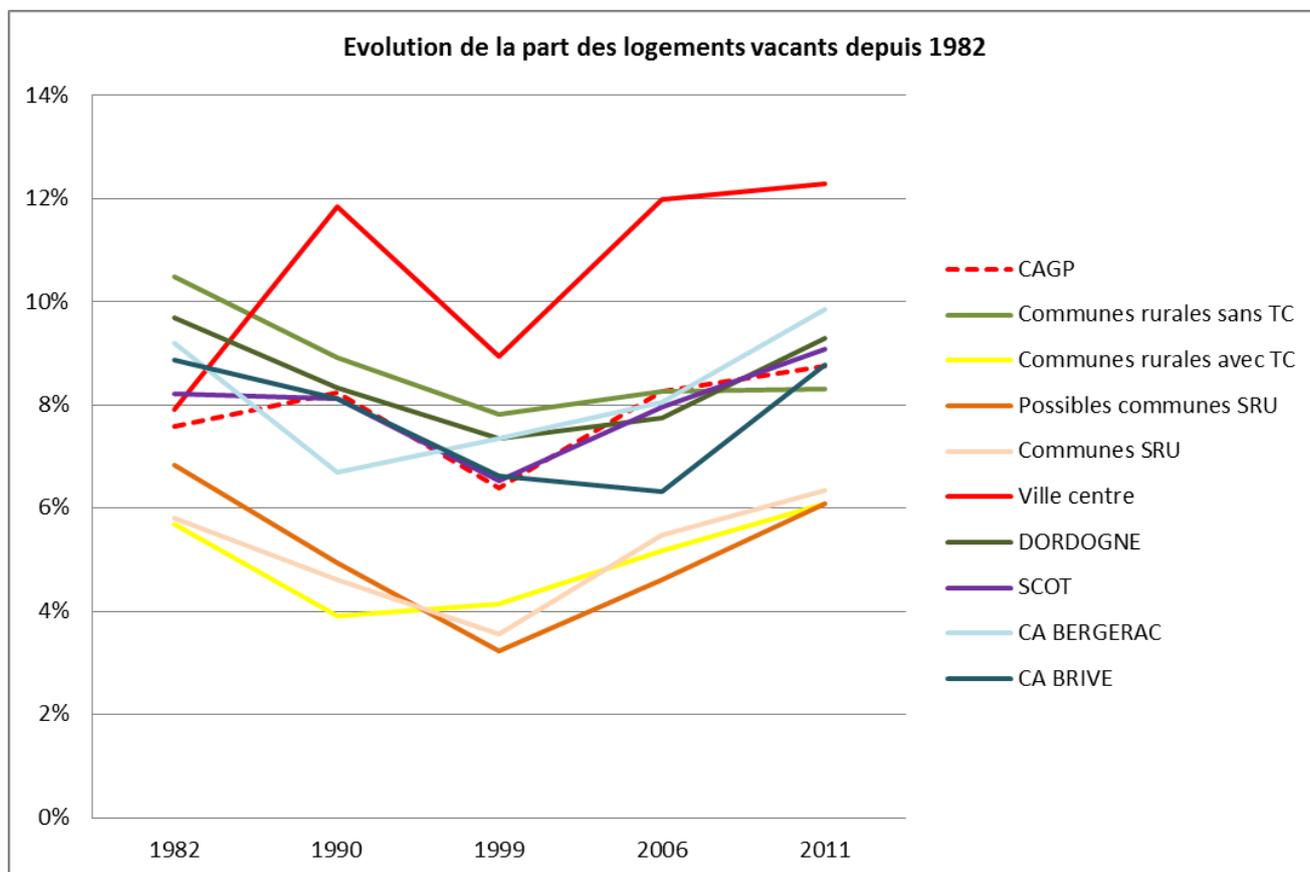
Cette évolution s’explique par l’installation définitive, dans leur résidence secondaire, de ménages arrivés à l’âge de la retraite, et par la vente de ces logements qui deviennent résidence principale. **La CAGP a une part de résidences secondaires bien inférieure à la moyenne départementale (4,4 % contre 13,9 %).**

En 2011, les résidences secondaires sont constituées à **25 % de logements T3 et 24 % de logements T4.**



3. 1. 6 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 vacants¹⁵**, soit **8,8 % du parc de logements**.



Source: INSEE 2015 – RGP 1982-1990-1999-2006-2011

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 (1^{er} janvier 2016) dresse l'état des lieux de la vacance le plus fiable. **Selon cette méthode, la CAGP compte 2 978 logements vacants depuis plus de 2 ans, soit 5,1 % des 58 407 logements recensés en 2013 par FILOCOM. Périgieux regroupe 45% de cette vacance.**

¹⁵ 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.

Inventaires du potentiel de logements vacants

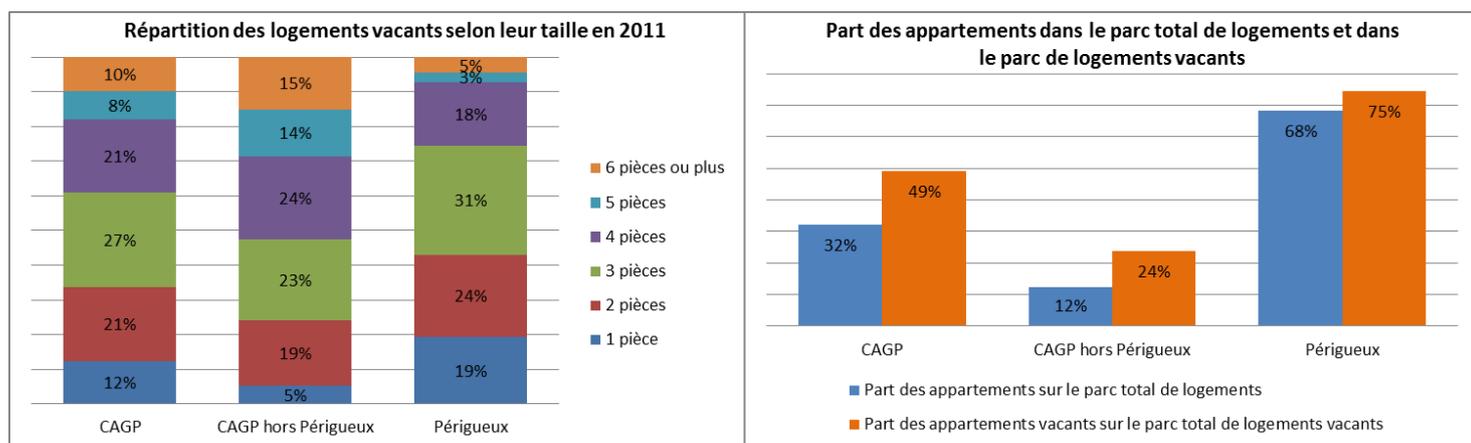
	Logements vacants	Logements vacants	Logements vacants susceptibles THLV en 2016	
	selon l'INSEE 2011	selon FILOCOM 2013	Nbre	Répartition géographique
Agonac	62	69	39	1%
Annesse-et-Beaulieu	38	46	16	1%
Antonne-et-Trigonant	44	39	20	1%
Atur	25	43	30	1%
Bassillac	26	48	29	1%
Blis-et-Born	14	16	10	0%
Boulazac	165	296	151	5%
Bourrou	2	4	4	0%
Breuilh	10	12	7	0%
Cendrieux	43	35	14	0%
Chalagnac	14	16	10	0%
Champcevinel	81	102	22	1%
Chancelade	130	177	117	4%
Château-l'Évêque	78	84	55	2%
Cornille	7	11	4	0%
Coulounieix-Chamiers	326	352	160	5%
Coursac	30	31	18	1%
Creysensac-et-Pissot	17	17	7	0%
Église-Neuve-de-Vergt	11	19	9	0%
Escoire	5	9	5	0%
Eyliac	30	30	16	1%
Fouleix	13	12	8	0%
Grun-Bordas	6	18	3	0%
La Chapelle-Gonaguet	19	19	8	0%
La Douze	51	40	24	1%
Lacropte	31	31	14	0%
Le Change	27	30	17	1%
Ligueux	4	15	14	0%
Manzac-sur-Vern	25	28	6	0%
Marsac-sur-l'Isle	88	112	55	2%
Marsaneix	40	37	20	1%
Mensignac	33	41	34	1%
Milhac-d'Auberoche	31	23	16	1%
Notre-Dame-de-Sanilhac	53	101	48	2%
Paunat	9	16	13	0%
Périgueux	2 393	3 423	1350	45%
Razac-sur-l'Isle	70	74	48	2%
Saint-Amand-de-Vergt	10	12	5	0%
Saint-Antoine-d'Auberoche	4	5	5	0%
Saint-Crépin-d'Auberoche	12	14	11	0%
Sainte-Alvère	18	54	39	1%
Sainte-Marie-de-Chignac	19	19	14	0%
Saint-Geyrac	26	17	6	0%
Saint-Laurent-des-Bâtons	16	16	14	0%
Saint-Laurent-sur-Manoire	24	34	24	1%
Saint-Maime-de-Péreyrol	13	15	8	0%
Saint-Michel-de-Villadeix	10	22	17	1%
Saint-Paul-de-Serre	9	17	6	0%
Saint-Pierre-de-Chignac	51	50	30	1%
Salon	21	12	8	0%
Sarliac-sur-l'Isle	38	32	15	1%

Savignac-les-Églises	44	92	59	2%
Sorges	48	124	78	3%
Trélissac	215	374	147	5%
Vergt	130	136	61	2%
Veyrines-de-Vergt	19	14	10	0%
CN Boulazac Isle Manoire	234	392	219	7%
CN Bassillac et Auberoche	133	152	93	3%
CN Sanilhac	104	150	75	3%
CN Sorges et Ligueux-en-Périgord	52	139	92	3%
CN Val de Louyre et Caudeau	76	105	67	2%
TOTAL CAGP	4 779	6 535	2 978	100%
Ville Centre	2 393	3 423	1 350	45%
Communes SRU	905	1 295	643	22%
Possibles communes SRU	405	516	245	8%
Communes rurales avec TC	284	302	170	6%
Communes rurales sans TC	792	999	570	19%

Source: INSEE 2015 – RGP 1982-1990-1999-2011, Filocom 2015, DGFIP 2016.

Selon les élus et les acteurs de l'habitat interrogés, les causes de la vacance sont multiples :

- **La qualité des logements** : de nombreux logements en très mauvais état sont difficilement louables voire vendables. Comme évoqué précédemment, il a été estimé que la CAGP compte environ 1 400 logements en mauvais état, dont une partie sont vacants.
- **Une vacance technique dans le parc locatif**, parfois liée à des travaux ou des démolitions programmées de logements, comme pour les 220 logements sociaux de Gour de l'Arche.
- 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** peut également expliquer certaines situations : à Périgueux, près de 45% des logements vacants sont des logements T1 et T2, souvent anciens et mal situés (rez-de-chaussée sur rue passante, dessus de commerces,...), peu recherchés par des propriétaires occupants, et de moins en moins par de nombreux locataires. Cette part est plus faible dans le reste de l'agglomération, avec 24%. De même, on constate une surreprésentation des logements vacants en appartements à Périgueux, mais moins à l'extérieur de la ville-centre où ce type de logements, plus rare, est parfois recherché.



Source: INSEE 2015 – RGP 2011

Commerce en rez-de-chaussée et logement en étage vacants dans le centre-ville de Périgueux



Logement vacant à Coulounieix-Chamiers



Afin de lutter contre l'augmentation de la vacance, les communes et les EPCI disposent d'un outil fiscal afin d'inciter les propriétaires à ne pas laisser vacants leurs logements : depuis la loi de 2006 portant Engagement National pour le Logement, les communes dans lesquelles la TLV ne s'applique pas ont la possibilité de voter une taxe appelée **taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)**¹⁶.

Depuis 2012, les EPCI à fiscalité propre, lorsqu'ils ont adopté un PLH, peuvent également instaurer la THLV sur le territoire de leurs communes membres dès lors qu'elles n'ont pas elles-mêmes instauré cette taxe. Cette taxe est due par les propriétaires de logements vacants.

Sur la CAGP, 9 communes (Annesse-et-Beaulieu, Coulounieix-Chamiers, La Douze, Notre-Dame-de-Sanilhac, Paunat, Périgueux, Saint Laurent-sur-Manoire, Trélissac et Vergt) ont instauré cette taxe avec un taux modulable compris entre 6,55% et 18,14%. Le produit de cette taxe sur les 4 plus grandes communes a généré en 2013 un apport de près de 249 000 €.

Entre 2011 et 2013, le nombre de logements vacants sur les communes ayant instauré la THLV a augmenté moins vite que dans celles ne l'ayant pas instauré (comparaison de recensements INSEE 2011 et 2013 déduction faite des 220 logements vacants à Gour de l'Arche en prévision de leur démolition). La corrélation entre l'instauration de cette taxe et la remise sur le marché de logements vacants est néanmoins à avancer avec prudence : il semble qu'en l'absence d'information auprès des propriétaires concernés, cette taxe ne soit pas toujours de déclencheur d'actions de remise sur le marché de logements (par leur mise en location ou vente).

L'absence de demande pour certains types de produits (exemple : petite maison de ville sans jardin en centre bourg rural) est également à frein pour la remise sur le marché de logements.

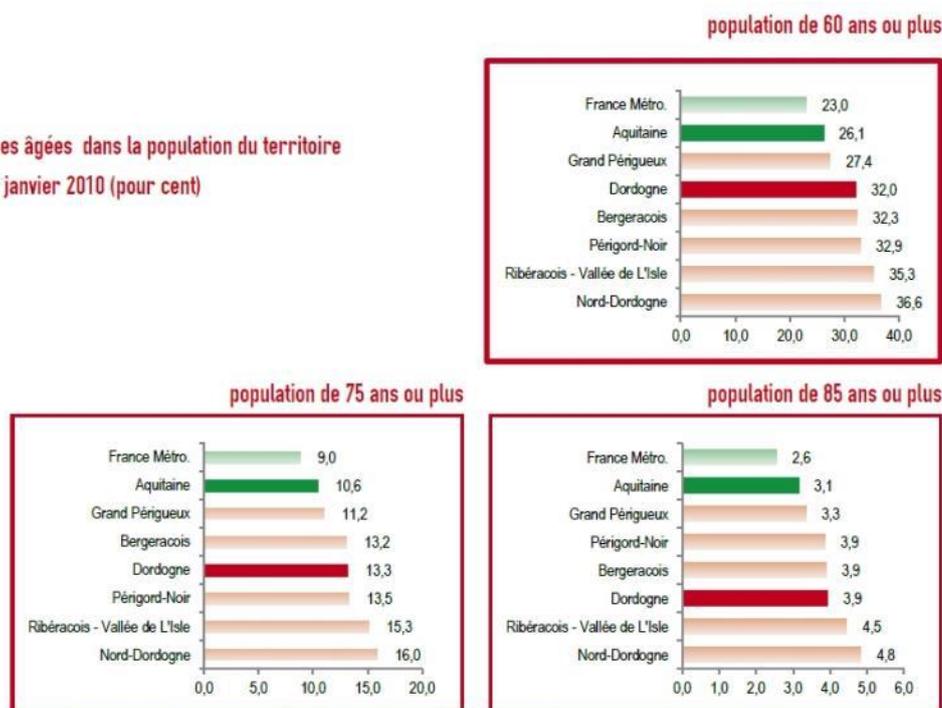
¹⁶ Taxe instaurée par l'article 1407 bis du Code Général des Impôts. Les logements concernés doivent être à usage d'habitation (appartements ou maisons) et vacants depuis plus de 2 ans au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Sont exemptés les logements concernés par une vacance involontaire (logement voué à la démolition ou mis en vente ou en location au prix du marché, mais ne trouvant pas preneur), ceux occupés plus de 90 jours consécutifs, les logements nécessitant des travaux importants pour être habitable (le montant des travaux doit dépasser 25 % de la valeur du logement) et les résidences secondaires.

3.2 LES DIFFERENTES REPONSES AUX BESOINS SPECIFIQUES

3. 2. 1 Les structures d'accueil pour les personnes âgées

L'accueil des personnes âgées est un enjeu fort du territoire de la CA du Grand Périgueux, les projections de l'INSEE font état d'une croissance de la part de la population de plus de 60 ans de 28 % en 2011 à 35 % en 2042.

Proportion de personnes âgées dans la population du territoire
au 1^{er} janvier 2010 (pour cent)



Source : Insee (recensement de la population) – Exploitation : ORS Aquitaine

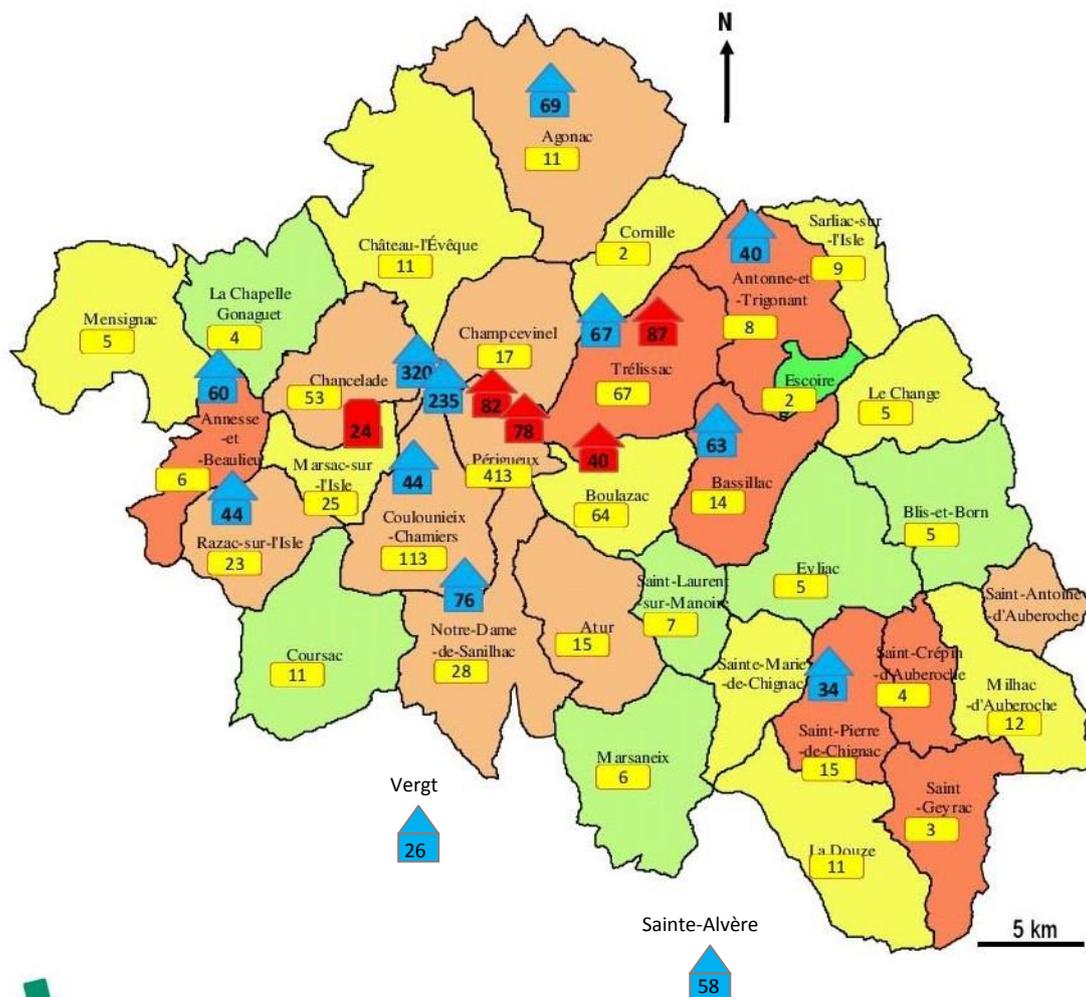
Pourcentage d'évolution
de la population
entre 2015-2025

	60-69 ans	70-79 ans	80-89 ans	90 ans et plus	60 ans et plus	ensemble
Bergeracois	3,8	52,7	- 2,2	37,4	18,0	4,7
Grand Périgueux	0,4	53,8	- 1,3	36,4	16,9	3,6
Nord-Dordogne	8,6	40,6	- 8,2	32,0	15,5	4,1
Périgord-Noir	6,5	50,1	- 0,7	38,8	19,0	4,7
Ribéracois - Vallée de L'Isle	4,3	42,2	- 3,3	40,0	15,6	4,4

Source : Insee, projections démographiques (modèle Omphale, scénario central – 2014)
Exploitation : ORS Aquitaine

Par rapport aux autres territoires de référence on note que le Grand périgueux a, selon les projections réalisées par l'INSEE, dans le cadre du schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale de Dordogne 2014-2019, du Conseil Départemental de la Dordogne :

- le plus faible taux d'évolution des 60-69 ans, pour la période 2015-2025
- le plus fort taux d'évolution pour les 70-79 ans



Légende

Fond de carte :
Part de personnes de plus de 60 ans (en % par rapport à la population totale)

- 10% à 15%
- 15% à 20%
- 20% à 25%
- 25% à 30%
- 30% à 35%

Etiquettes :

- EHPAD** (Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) **médicalisé**. Le nombre de places disponibles est indiqué à l'intérieur du symbole.
- RPA** (Résidence pour personnes âgées) **non médicalisé**. Le nombre de places disponibles est indiqué à l'intérieur du symbole.
- Nombre de personnes en **téléassistance**.

Source : GAGP – Diagnostic social – Février 2014

A. L'accueil collectif

La CA du Grand Périgueux dispose de 16 établissements pour l'hébergement des personnes âgées : 13 Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes et 2 Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées, ainsi qu'une unité pour soins de longue durée. L'ensemble du territoire est couvert, l'offre étant principalement concentrée sur Périgueux.

- **Les unités de vie autonomes, Résidences pour Personnes Agées : 169 lits**

La CA du Grand Périgueux dispose de deux établissements pour personnes âgées à l'autonomie relativement préservée (foyers-logements, résidences ou maisons de retraites).

- A Boulazac (Commune nouvelle de Boulazac Isle Manoire), le foyer pour personnes âgées « Lou Cantou Dau Pinier » dispose de 40 lits
- A Périgueux, la « Villa Occitane » propose 129 lits.

Les maires rencontrés estiment insuffisant le nombre de places disponibles pour ces personnes âgées à la mobilité déclinante, mais qui souhaitent pouvoir préserver une certaine forme d'autonomie dans leur mode de vie.

Cantou de Boulazac (Boulazac Isle Manoire)



- **Les EPHAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes) : 1016 lits**

Deux raisons expliquent de manière majoritaire le choix d'un établissement :

1. Le refus de l'isolement et de la solitude, notamment en cas d'éloignement familial
2. La perte d'autonomie, l'arrivée de la dépendance, nécessitant une surveillance, voire un accompagnement ou des soins au quotidien

Dans le cas des EHPAD, le cadre de vie et la réputation de l'établissement semblent également importants à prendre en considération.

La CA du Grand Périgueux dispose 13 EPHAD, permettant l'accueil de personnes âgées en perte d'autonomie. L'établissement de Château l'Evêque n'est plus comptabilisé, puisqu'il est actuellement en travaux pour être transformé en résidence hôtelière de 28 chambres.

	EPHAD	Unité Soins Longue Durée	Résidence pour Personne Agée
Agonac	69		
Annesse et Beaulieu	66		
Antonne et Trigonant	40		
Commune Nouvelle de Bassillac d'Auberoche (secteur de Bassillac)	63		
Commune Nouvelle de Boulazac Isle Manoire (secteur de Boulazac)			40
Coulounieix - Chamiers	44		
Commune Nouvelle de Sanilhac (secteur de ND de Sanilhac)	76		
Périgueux	487	60	129
Razac sur l'Isle	44		
Saint Pierre de Chignac	34		
Saint-Alvère	58		
Trélissac	67		
Vergt	26		
TOTAL	1074	60	169

Source : Conseil Général de Dordogne – octobre 2013 – entretiens 2016

Des taux d'occupation élevés

Les taux d'occupation sont d'environ 97% à 98 % pour les établissements publics et de 95 % à 96 % pour les établissements privés. Les établissements notent une diminution des listes d'attentes, due à un creux démographique et aux réticences existantes à rentrer en EHPAD.

Cette différence s'explique en partie par les différences de prix appliquées, ainsi que de la politique des établissements.

Il est noté le peu de places en unité Alzheimer.

L'EHPAD implanté sur la commune Saint Astier (hors périmètre) accueille également une partie de la population de la CA du Grand Périgueux.

Des entrées en établissements pour des personnes de plus en plus dépendantes

La moyenne d'âge d'entrée en établissement est de 81 ans et 7 mois en 2014, la moyenne d'âge des occupants est de 85 ans et 8 mois.

Les personnes intégrant les établissements sont à un GIR (degré d'autonomie) moyen de 2.5 et de plus en plus GIR 2 (plus le GIR est faible plus la perte d'autonomie est importante). Ceci montre que l'entrée dans ces établissements se fait le plus tardivement possible.

Les projets des établissements pour personnes âgées

Aucun projet de création d'établissement n'est prévu sur le territoire, ni d'ailleurs à l'échelle du département. En effet, le département de la Dordogne présente une couverture bien supérieure à la moyenne régionale de l'Aquitaine.

L'EHPAD privé de Vergt aurait un projet pour créer 20 lits supplémentaires.

B. Le maintien à domicile des personnes âgées

L'allocation personnalisée d'autonomie (APA) permet au bénéficiaire d'avoir une meilleure prise en charge de ses besoins en matière d'aide à domicile. 1312 personnes en bénéficient en 2016.

L'APA est également versée pour les personnes en établissement, 253 bénéficiaires sur l'ancien périmètre de la CAGP en 2013.

Une bonne couverture territoriale des services à domicile

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/CIAS, ainsi que Périgord Familles et le réseau associatif. Leurs prestations sont saluées par l'ensemble des maires des différentes communes concernées.

Elles permettent également de favoriser une forme de mobilité pour les personnes âgées puisqu'elles peuvent les accompagner faire leurs courses ou à des rendez-vous médicaux, pour peu que ces derniers se situent dans un secteur géographiquement proche.

Le 01 janvier 2014, le CIAS de la Communauté de Communes du Pays Vernois et du Terroir de la Truffe apporte notamment des services pour les personnes âgées facilitant leur maintien à domicile : portage des repas, services à la personne,... Depuis le 1^{er} janvier 2017, le Grand Périgueux a pris la compétence CIAS (personnes âgées).

Un manque de logements adaptés, intermédiaires entre le « chez soi » et l'EHPAD

Les auxiliaires de vie tentent d'orienter les personnes âgées à la dépendance croissante vers les dispositifs d'aménagement de leur logement, afin de permettre un maintien à domicile le plus tardif possible, ce qui est d'ailleurs souhaité par les personnes. 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 spécifiques par Dordogne Habitat sur la commune de Marsac-sur-l'Isle, la résidence seniors de Chancelade (19 logements par Clairsiennaise) ouverte en 2012 ou encore l'opération de 10 logements adaptés à Coursac de Périgueux Habitat semblent avoir répondu à une partie de la demande locale. Les collectivités souhaiteraient que des projets type MARPA (Maison d'Accueil Rurale destinée à des Personnes Agées de 60 ans et plus vivant en milieu rural) soient étudiés, en particulier sur le Sud du territoire.

Un projet de ce type avait été étudié sur Sainte Alvère (Nouvelle commune de Val de Louyre et Caudeau), qui n'a malheureusement pas abouti.

Habitat pour personnes âgées à Marsac-sur-l'Isle



Habitat pour personnes âgées à Coursac



L'accueil familial : une forme d'hébergement peu développée

A l'échelle de la CA du Grand Périgueux, on compte seulement 21 familles accueillantes, pour 43 places pour des personnes âgées, certaines disposant d'agrément mixtes (personnes âgées et/ou handicapées) les agréments sont mixtes.

Malgré une communication importante sur le sujet, ce type d'accueil reste très faible sur le territoire de la CA du Grand Périgueux. Ceci s'explique en partie par la présence d'une offre importante en établissements ainsi qu'une offre de service à domicile très riche. Ce type d'accueil apparaît comme un dispositif plus adapté pour le milieu rural que pour le milieu urbain.

Les services du Conseil Départemental notent une corrélation entre le développement de l'accueil familial et la présence des institutions (papillons blancs...), qui souhaitent que leurs pensionnaires puissent sortir temporairement de l'institution : la demande a entraîné la création de l'offre (dans le Bergeracois notamment et le Ribéracois).

Lors de la rencontre avec les élus il a été noté que la maison d'accueil familial d'Antonne-et-Trigonant avait une place de libre. Il existe un projet de famille d'accueil sur la commune de Cornille.

Répartition des accueillants familiaux sur la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux

	Nombre de familles d'accueil	Nombre de personnes âgées accueillies
Annesse et Beaulieu	1	2
Cendrieux	1	3
Chalagnac	1	3
Chancelade	1	2
Commune Nouvelle de Bassillac d'Auberoche (secteurs de Eyliac, Le Change, Milhac d'Auberoche)	1	3
Commune Nouvelle de Boulazac Isle Manoire (secteurs de Atur, Boulazac, Ste Marie de Chignac)	3	5
Cornille	1	1
Coulounieix - Chamiers	1	2
Marsac sur l'Isle	1	3
Mensignac	2	3
Saint Geyrac	1	1
Saint Michel de Villadeix	1	3
Salon	1	1
Sarliac sur l'Isle	1	3
Savignac Les Eglises	2	5
Sorges/Ligueux	1	1
Trélissac	1	3
TOTAL	21	43

Source : Conseil Départemental de Dordogne – 2016

C. Les orientations du schéma départemental des personnes âgées

Dans le Schéma Départemental d'organisation sociale et médico-sociale en faveur des personnes âgées « Bien vieillir en Dordogne » 2014-2019, certaines des actions renvoient directement au champ d'intervention du PLH.

Nous en dressons la liste, avec l'état de leur traduction sur tout ou partie de la CA du Grand Périgueux :

Actions prévues au schéma départemental en matière de logements 2014-2019	Traduction concrète sur la CA du Grand Périgueux
Action 5.1 : Poursuivre la professionnalisation des accueillants familiaux	→ confortement et développement de ce type d'accueil
Action 8.1 : Inciter les villes et les intercommunalités à étendre l'offre de transport approprié aux personnes âgées, à œuvrer pour l'accessibilité des lieux publics, l'amélioration de l'habitat et l'aménagement des logements. Action : Sensibiliser la population à la nécessaire adaptation du logement en prévention de la perte d'autonomie	→ maintien à domicile
Action 13.1 : Mettre en place un groupe de travail pluridisciplinaire en vue de formaliser des propositions visant à l'utilisation optimale des accueils de jour et des hébergements temporaires. Action : Structurer un dispositif global et coordonné en lien avec les partenaires institutionnels	→ favoriser le bon fonctionnement des accueils de jour et des hébergements temporaires
Action 15.1 : S'engager dans une expérimentation d'Ehpad « hors les murs »	→ développer un nouveau type d'accueil
Action 20.1 : Communiquer autour de la politique d'action sociale au bénéfice des personnes âgées et de leur entourage familial. Action : Développer chez les professionnels et les familles la connaissance des dispositifs existants, des structures et des ressources de leur territoire de vie	→ clarifier l'offre et son accès sur le territoire

D. Perspectives évoquées

Le développement de logements locatifs privés adaptés pourrait venir compléter l'offre.

Fort du succès de la première opération, la commune de Coursac souhaiterait étudier le montage d'un projet pour personnes âgées autonomes en logement locatif social.

La commune de Blis-et-Born souhaiterait étudier la création d'une petite structure d'accueil (10 lits maximum).

A noter qu'un travail avec les bailleurs sociaux pour pouvoir créer du logement adapté est en cours.

La question de l'adaptation des logements locatifs sociaux existants fait apparaître les difficultés de mise en œuvre pratiques, car au-delà de l'accès aux étages les logements en eux-mêmes ne sont pas toujours adaptables. Les bailleurs sociaux publics mènent des actions au cas par cas, sur présentation de justificatif médical.

Pour les propriétaires occupants : le dispositif départemental met l'accent sur l'importance de favoriser le maintien à domicile, notamment par une meilleure communication sur les dispositifs existants. L'adaptation des logements au vieillissement de la population constitue une problématique à traiter, en particulier quand les coûts des travaux, ou le « reste à charge » en cas d'aides publiques, est trop important.

3. 2. 2 Le logement des étudiants et des jeunes

A. L'évaluation des besoins et pistes de solutions

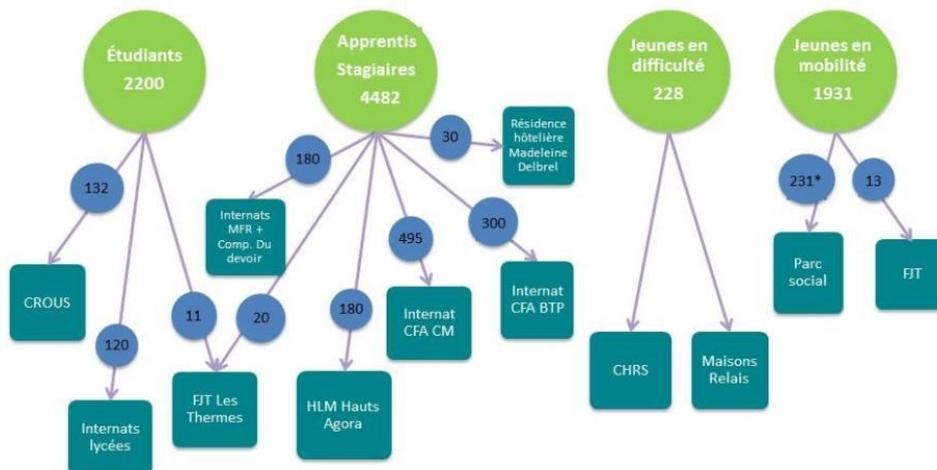
Les 15-29 ans représentent 17 236 personnes, soit environ 17% de la population de la CAGP, part identique à celle constatée en 1999. Elle dépasse les 23% sur Périgueux.

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

Par ailleurs, Périgueux devrait accueillir la première année de médecine de l'Université de Bordeaux à compter de 2018 et, l'IUT a accueilli, à la rentrée 2016, une centaine d'étudiants en plus que l'année dernière. Les besoins sont donc réels et croissants sur le territoire.

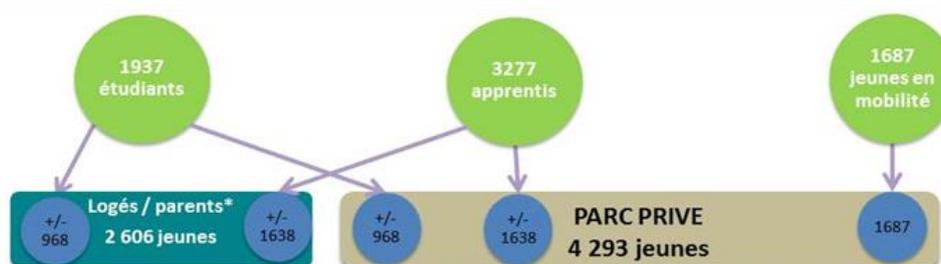
Une étude sur le logement et l'hébergement des jeunes sur le pôle urbain de Périgueux, réalisée par la société Alter Conseil pour la CAGP en 2012, analyse les besoins sur le territoire. Cette étude identifie dans un premier temps la répartition quantitative des jeunes dans le parc de logement et d'hébergements dédiés sur la CAGP, entre les différentes structures selon leur capacité d'accueil. Il en ressort que 20% des jeunes se logent chaque année dans le parc de logements dédiés.

Répartition des populations jeunes dans les parcs de logements fléchés



Source : Alter Conseil – CAGP, Etude sur le logement et l'hébergement des jeunes sur le Pôle urbain de Périgueux, 2012.

Puis, l'étude Alter Conseil répartit le mode de logement des 80% de jeunes ne se logeant pas dans une structure dédiée :



Source : Alter Conseil – CAGP, Etude sur le logement et l'hébergement des jeunes sur le Pôle urbain de Périgueux, 2012.

« Chaque année, environ 4 293 jeunes se logent dans le parc locatif privé sur le territoire du pôle urbain. Or, on dénombre un parc de 6200 petits logements dans le parc privé. Par conséquent, l'offre potentielle de logements est largement supérieure à la demande. Cette conclusion est renforcée par les acteurs du territoire.

- CIJ : sur les 1300 logements en location proposés, environ 40 restent vacants chaque année.
- La plupart des acteurs rencontrés s'accordent sur le fait que le marché du logement n'est pas tendu sur la CAP.
- Certains logements étudiants récents restent vacants, comme c'est le cas pour la résidence Akéryys située à Champcevinel (35 logements disponibles).
- On dénombre environ 1200 petits logements vacants sur le territoire ».

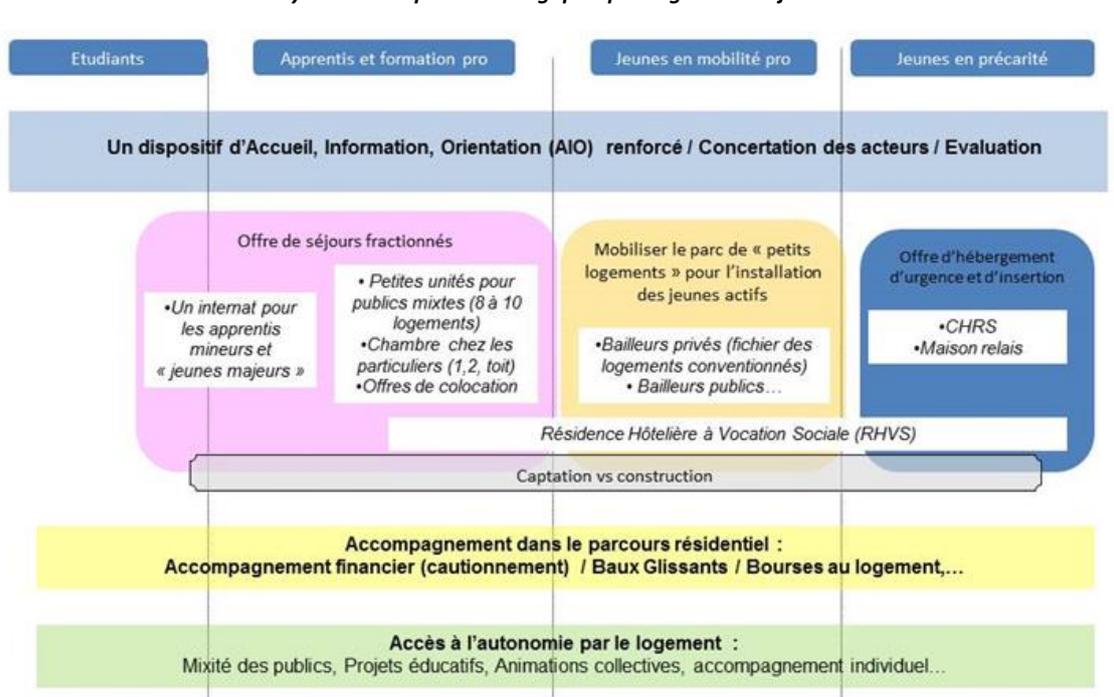
En outre, dans le parc locatif social, les moins de 30 ans représentent seulement 8,6% des locataires titulaires du bail, alors qu'ils représentent 26% des demandeurs. Ce décalage s'explique notamment par le fait que les T1 et T2 ne représentent que 19% du parc HLM.

L'étude identifie néanmoins des besoins spécifiques à couvrir :

- Une offre d'internats insuffisante pour les apprentis mineurs et les jeunes majeurs, qui trouvent difficilement à se loger dans le parc privé ou les structures dédiées existantes.
- Une offre pour des séjours fractionnés.
- Une offre en résidence étudiante à faible loyer.
- Une modernisation du FJT.
- Plus de logements jeunes dans le parc locatif social.
- Lever les freins d'accès au logement pour l'ensemble des segments de jeunes : caution et avance à la location, frilosité des bailleurs privés,...

L'étude identifie dès lors des pistes stratégiques en réponse aux enjeux de l'habitat des jeunes ans la CAGP :

Synthèse des pistes stratégiques par segments de jeunes



Source : Alter Conseil – CAGP, Etude sur le logement et l'hébergement des jeunes sur le Pôle urbain de Périgueux, 2012.

En dehors du cœur de l'agglomération de Périgueux, le principal pôle générateur de demande de logement étudiant est l'**Ecole de Savignac**, un établissement supérieur de formation en management dans l'hôtellerie, la restauration, le tourisme et l'événementiel. Cet établissement est localisé au centre-bourg de la commune de Savignac-les-Eglise. Il accueille, chaque année, environ 400 étudiants en formation, en provenance de toute la France ainsi que de nombreux étrangers (5% de nationalités étrangères, 12% d'étudiants originaires de Dordogne). Afin de loger ces étudiants qui sont engagés dans des cycles de formation de 3 ans à 5 ans, l'école propose 40 chambres individuelles. La plupart des étudiants se logent donc en colocation dans des logements localisés en général à moins de 7 km de l'école. Le logement chez l'habitant est peu pratiqué. Un partenariat avec des meublés de tourisme (Le Domaine des Bories) localisés à Sorges permet également de répondre aux besoins des étudiants de l'école. L'Ecole tient à jour un fichier et permet le croisement aisé de l'offre et de la demande. Une offre accrue de logements en périphérie immédiate de l'Ecole serait néanmoins intéressante pour les étudiants sans voiture, notamment les étudiants étrangers.

B. Une amélioration des solutions dédiées aux jeunes ces dernières années

• Le Projet de Campus de la Formation Professionnelle à Boulazac (Commune nouvelle de Boulazac Isle Manoire)

Le projet de Campus de la formation professionnelle doit répondre à deux préoccupations de l'appel à projet «Investir dans la formation par alternance» que sont :

- la modernisation de l'appareil de formation professionnelle en Dordogne,
- le développement en direction des jeunes apprentis, de solutions d'hébergement adaptées, en phase avec l'offre de transports publics.

D'ici 2017, le pôle de la formation professionnelle de Boulazac regroupant des structures de formation de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, de la CCI, de l'AFPA, d'EPSECO et du CFAI, devrait accueillir 600 personnes supplémentaires en formation (en plus de 2 250 actuels), dont environ 515 jeunes de moins de 26 ans. Ce qui impactera les besoins en matière d'hébergement¹⁷.

Le recensement des besoins d'hébergement auprès des organismes de formation a mis en évidence le besoin de 476 places d'hébergement à horizon 2016, dont 336 places dédiées à des jeunes.

Cela qui implique une augmentation conséquente de l'offre pour pouvoir y répondre : 132 places supplémentaires pour des jeunes (en plus des 25 correspondant à un rattrapage des besoins). Ce qui correspond environ à un quart de l'effectif jeune supplémentaire attendu en formation.

Dans le cadre du précédent PLH, le volet logement et hébergement du projet CAMPUS porte sur :

- une augmentation de la capacité d'hébergement des «alternants» sur le territoire : 220 places seront proposées, dont 136 correspondant à une requalification de l'offre actuelle, soit une augmentation nette de 84 places pour le logement des jeunes sur le territoire de l'agglomération périgourdine, majoritairement dédiées aux alternants ressortissant des deux CFA (53 places dédiées),
- une véritable gamme d'hébergements sera proposée et permettra de s'ouvrir à différentes catégories de bénéficiaires (jeunes salariés, stagiaires, en formation, en recherche d'emploi...), avec un double objectif de mixité sociale et de viabilité économique du projet.

Trois solutions de logement seront proposées :

- L'offre de logements se composera de **deux résidences** :
 - o sur le campus de Boulazac une offre mixte de 150 places, dont 110 places en résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) et 40 places en Foyer des Jeunes Travailleurs (FJT),
 - o dans le centre-ville de Périgueux, une résidence Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT) proposera 70 places, dont 39 dédiées à des jeunes alternants en formation à la CMARA 24 et à la CCI 24.
- La captation de **55 places dans le parc social** qui permettra de concilier une diversification des produits proposés aux jeunes, et l'optimisation de l'offre disponible sur le territoire. Grâce à un partenariat avec les bailleurs sociaux, ce sera une réponse pertinente pour travailler sur les



La maquette du futur FJT (70 places) à Périgueux. L'établissement sera situé à côté de la gare, sur le terrain de la Seita courant 2017 et couplé avec la résidence étudiante située à quelques mètres (27 logements).



La maquette de la future résidence Hôtelière à vocation sociale dans le cadre du Campus de la Formation Professionnelle : 110 places d'ici 2016-2017 et à l'étage un espace FJT avec 40 places. Les réalisations seront implantées à Boulazac.

¹⁷ UHRAJ, Projet de Pôle de la Formation Professionnelle à Boulazac, Volet Habitat – Définition qualitative des besoins, 2011.

parcours résidentiels des jeunes qui souhaitent s'installer sur le territoire à l'issue de leur formation.

- **La création d'une résidence étudiante à Périgueux**

Une résidence étudiante de 28 logements (T1 et T1bis) sera créée dans les prochaines années par Domofrance dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain portée par la société Domofrance, sur un ancien site industriel sis avenue du maréchal Juin à Périgueux. Cet équipement pourra faire l'objet d'un financement de la CAGP dans le cadre de son nouveau PLH.

- **Le Dispositif Un Deux Toit : chambre chez le particulier**

Il s'agit d'un dispositif mis en place au niveau régional par la Région Aquitaine de façon expérimental, étendu à la Dordogne en 2011.

Ses objectifs ont été prudents ces dernières années : former 45 binômes entre 2010 et 2013. Mais les résultats sont positifs : sur cette période, 46 binômes ont été réalisés. En 2013, 43 demandes ont été enregistrées, seulement 22 ont été satisfaites. Ces demandes sont localisées essentiellement sur Périgueux et sa première couronne.



Source : Conseil Régional d'Aquitaine, bilan 2013 ; 12 mars

Les binômes sont constitués essentiellement d'apprentis (41%) et d'étudiants en alternance (23%), confirmant l'intérêt du dispositif pour ce type de public. Les jeunes sont surtout issus de Dordogne et de Gironde. La durée moyenne d'occupation est souvent de 6 à 10 mois, avec des séjours fractionnés.

Les hébergeurs sont surtout des personnes seules et retraitées.

Le bilan 2013 indique qu'il s'agit d'un « dispositif bien intégré comme un facteur de solution d'hébergement pour les jeunes en formation ou en mobilité grâce aux partenaires et au site régional logement-jeunes.aquitaine.fr.

Les demandes sont parfois difficiles à satisfaire (demande de grande proximité car les jeunes ne sont pas toujours véhiculés). Certains propriétaires sont très exigeants : non-fumeurs, accueil de fille uniquement, hors vacances scolaires ... »

« Le dispositif est considéré par les jeunes plutôt comme une solution de repli ou une solution de dernier recours parmi d'autres pistes d'hébergement potentiel. D'où la présence de demandes sans suite et des demandes de plus en plus tardives ».

RÉGION
NOUVELLE
AQUITAINE
AQUITAINE L'OPÉRATION PROTOCOLE

Opération
UN, DEUX, TOIT



C. Des propositions pour demain : une plateforme d'Accueil, d'Information et d'Orientation (AIO)

Les acteurs de l'habitat des jeunes rencontrés estiment que le territoire s'est bien approprié la question du logement des jeunes en peu de temps. Le projet structurant CAMPUS a permis de réunir

de nombreux partenaires dans le cadre de cofinancements, et le degré de connaissances sur le sujet a augmenté rapidement. Il serait intéressant de maintenir cette dynamique.

Si cette réponse est intéressante, elle risque de s'avérer rapidement insuffisante et permettrait simplement de répondre à une demande sur trois ou quatre en moyenne.

Améliorer la mise en relation les acteurs du logement et l'accessibilité au parc existant serait à améliorer : c'est le cas d'une plateforme d'Accueil, d'Information et d'Orientation (AIO) en réflexion dans le cadre du projet CAMPUS et qui a donné lieu à la plateforme par Internet « [jesuisun\(e\)jeune.com](http://jesuisun(e)jeune.com) » du Grand Périgueux lancée à la rentrée 2016.



En fonction du bilan, du dispositif après 1 ou 2 ans de fonctionnement, il pourra être intéressant de l'étendre pour en faire une structure d'observation continue du logement des jeunes, avec des outils d'observation, de gestion et de mise en cohérence des offres de logement.

3. 2. 3 Le logement des personnes handicapées

A. L'état des besoins

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 essentiellement sur 8 communes : Périgueux (52% du total), Coulounieix-Chamiers (10%), Trélissac (7%), Boulazac (5%), Bassillac (4%), Antonne-et-Trigonant (3%), Chancelade (3%) et Notre-Dame-de-Sanilhac (3%).

Le Schéma départemental en faveur des personnes handicapées de Dordogne 2012-2017 dresse un état des lieux des besoins et de l'offre à l'échelle du périmètre de la CAGP au 1/1/2016 :

- La CAGP regroupe environ 25% des allocataires de l'AAH du département.
- 337 bénéficiaires de la prestation de compensation du handicap (moyenne d'âge de 48 ans), soit 30% des bénéficiaires du département.
- 142 bénéficiaires de l'allocation compensatrice pour tierce personne fin 2011 (moyenne d'âge de 52 ans), soit 23% des bénéficiaires du département.
- 216 bénéficiaires de l'aide sociale à l'hébergement, soit 27% des bénéficiaires du département.
- 29 bénéficiaires de l'aide sociale en accueil de jour, soit 35% des bénéficiaires du département.
- 444 jeunes de moins de 30 ans bénéficiaires d'une décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH) en 2011, soit 29% des bénéficiaires du département.
- 324 enfants ouvrant droit à l'allocation d'éducation d'enfant handicapé en 2012, soit 33% des bénéficiaires du département.

B. Les solutions d'hébergement actuelles

Nous établissons ici la liste des structures d'accueil pour personnes handicapées telle qu'elle est identifiée dans le Schéma Départemental 2012-2017

Le dispositif d'accompagnement pour les adultes handicapés dans la CAGP en 2012	
Type	Nombre de place
Accueillants familiaux	30 env
Maisons d'accueil spécialisé	40
Foyer d'Accueil Médicalisé	20

Hébergement temporaire	0
Accueil de Jour	4
Foyers de vie – hébergement permanent	48 (mais 68 autorisées)
Foyers de vie – hébergement temporaire	10
Foyers de vie – accueil de jour	22
Foyers d'hébergement (en lien avec des ESAT)	74
TOTAL	248

Source : Schéma départemental en faveur des personnes handicapées de Dordogne 2012-2017, 2012.

Le dispositif d'accompagnement pour enfants handicapés :

- 92 places en instituts médico-éducatif en 2011 à Coulounieix-Chamiers, Antonne-et-Trigonant et Périgueux.
- 69 places en instituts médico-éducatif et pédagogiques en 2011 à Boulazac, Coulounieix-Chamiers et Trélassac.
- 42 places en centres d'accueil spécialisés à Périgueux, Champcevinel et Atur (établissement pour adolescents polyhandicapés « calypso » de 20 places).

Plusieurs projets visant à développer cette offre spécifique sont en cours :

- A Atur, la commune (en partenariat avec la MSA et l'UDAF) souhaite développer un pôle médico-social et intergénérationnel en complément de l'établissement Calypso actuellement présent sur la commune :
 - environ 30 à 40 places pour des personnes avec des handicaps mineurs ou sous tutelle, pour des personnes avec Alzheimer, des familles monoparentales.
 - un projet d'établissement d'éducation spécialisée de 30 à 70 places, issu du déplacement avec agrandissement d'un établissement présent à Antonne-et-Trigonant (établissement vétuste situé en zone inondable).
Ce projet, qui devrait générer 80 à 90 emplois, sera localisé à proximité de l'établissement déjà présent sur la commune, sur un terrain communal.
- à Antonne et Trigonant : l'APEI prévoit la construction de pavillons au bénéfice de 25 résidents aux abords du Foyer d'Hébergement, lui-même dé-densifié (seules 15 chambres, sur les 40 actuelles, seront conservées). Il s'agit donc de créer des logements individuels reliés à l'institution d'origine qui organise les services d'accompagnement. Cette opération permettra, à l'horizon 2018 (le démarrage des travaux est planifié en 2017), d'offrir 2 types de réponse :
 - l'habitat collectif (Foyer d'Hébergement), pour les personnes handicapées qui sollicitent ou nécessitent un encadrement et un accompagnement de proximité.
 - l'habitat de type pavillonnaire, pour les personnes handicapées qui demandent une personnalisation plus forte et la possibilité d'avoir une vie plus autonome et des relations sociales plus fortes (possibilité d'une vie en couple, de pouvoir recevoir dans un cadre intime les amis et la famille).

Etablissement Calypso à Atur



C. L'accessibilité du parc de logements ordinaires

Selon l'Association des Paralysés de France, la plupart des personnes en situation de handicap ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté. Leur recherche de logement se tourne donc en priorité vers le parc locatif social.

Dans le parc locatif social, l'identification du parc adapté et adaptable est partiel. Avec l'appui de l'APF et dans le cadre du PLH précédent, **Périgueux Habitat** a identifié 770 logements desservis par un ascenseur et 554 logements accessibles aux PMR. Par ailleurs, ce bailleur a procédé depuis 2011 à l'adaptation de 146 salles de bains. En revanche, aucun des 179 logements collectifs de **Mésolia** ne dispose d'un ascenseur. Le faible niveau de l'offre est renforcée par la très faible rotation dans le parc adapté ou adaptable, les personnes en situation de handicap y restant longtemps.

Dordogne Habitat fait état de 38 logements adaptés aux personnes handicapées dans son parc de logements et une seule résidence est desservie par un ascenseur, celle de Grenadière.

Tous les logements mis en service par **Clairsienne** ces 4 dernières années sont adaptés aux PMR, avec possibilité de créer une unité de vie au rez-de-chaussée si besoin.

123 logements sont adaptés aux PMR dans le parc de **Domofrance**, qui compte 5 immeubles desservis par un ascenseur.

Des efforts sont faits dans les nouvelles opérations de logements locatifs sociaux, mais des « erreurs » constructives sont parfois signalées par les associations (ex : un garage trop étroit pour sortir d'une voiture, logements individuels avec étage,...).

Le parc locatif privé est recherché par les personnes en situation de handicap lorsque l'accès à un logement locatif social n'est pas possible.

Dans le parc privé, la connaissance du parc accessible est difficile. L'APF note néanmoins que des agences immobilières ou des particuliers, sensibilisés à cet enjeu, contactent directement les associations afin de leur signaler un logement accessible. Mais l'offre et la demande sont rarement en phase en termes de localisation et de niveaux de loyers.

Certains locataires sont également parfois aussi obligés de réaliser des travaux d'adaptation, avec des refus des propriétaires bailleurs.

Les deux générations de PIG sur la CAGP ont permis d'accompagner financièrement près de 70 logements en matière de travaux d'adaptation à une perte de mobilité (en majorité liée à l'âge et non à un handicap). Les associations telles que Cassiopea sont associées au PACT de Dordogne pour identifier les solutions techniques à réaliser.

Les associations interrogées avancent plusieurs axes de réflexions :

- **Anticiper** les constructions pour pouvoir les adapter rapidement aux situations de handicap : c'est un peu plus cher au départ, mais cela évite des constructions, des aménagements, et réaménagements ultérieurs.
- **Inciter les propriétaires** notamment privés, à penser leur rénovation avec d'emblée des aménagements convenant aux personnes en situation de handicap.
- Penser les projets de rénovation plus étroitement avec **les projets d'aménagements urbains** : adapter ainsi l'environnement (voiries, transports, penser les cheminements...).
- Développer des **solutions d'habitat en milieu urbain pour les publics les plus autonomes**, en particulier les salariés des ESAT : par exemple par la création d'une unité de vie partagée fonctionnant sur la base d'une colocation avec mutualisation, au moins partielle, de l'aide, de l'accompagnement et des dépenses ; l'attribution aux personnes handicapées d'un logement classique au sein d'un ensemble immobilier ordinaire.
- **Créer un guichet unique** pour l'habitat (exemple des Landes) des personnes handicapées, pour mettre en relation les offres et les demandes et favoriser l'accession à un logement adapté.

D. L'accessibilité des espaces publics et des transports adaptés

L'articulation de l'accessibilité entre logement et espaces publics est fondamentale afin de faciliter les déplacements des personnes en situation de handicap.

Cela passe notamment, pour les communes, par la mise en place d'un plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics (PAVE), prévu par l'article 45 de la loi du 11 février

2005 « pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées »¹⁸.

L'article 9 de l'ordonnance du 26 septembre 2014¹⁹ prévoit une dispense pour les communes de moins de 500 habitants, et un assouplissement pour les communes et EPCI compris entre 500 et 1 000 habitants, en limitant les dispositions aux zones à circulation piétonne reliant les pôles générateurs de déplacement présents sur le territoire. Il peut éventuellement être transféré à l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) la compétence facultative "Elaboration du PAVE".

Sur la CAGP, la plupart des communes se sont engagées dans un PAVE.

Par ailleurs, l'Agenda d'Accessibilité Programmée (**Ad'AP**) est obligatoire pour tous les propriétaires ou exploitants d'établissements recevant du public (ERP) qui ne respecteraient pas leurs obligations d'accessibilité au 31 décembre 2014. La CAGP est en cours de réalisation d'un Ad'AP qui doit être finalisé au plus tard le 27 septembre 2014 sur les 14 communes suivantes : Antonne et Trigonant, Boulazac, Champcevinel, Chancelade, Château l'Evêque, Coulounieix-Chamiers, Coursac, Escoire, La Chapelle Gonaguet, Marsac sur l'Isle, Notre Dame de Sanilhac, Périgueux, Razac sur l'isle et Trélissac.

Enfin, sur les 14 communes ci-dessus, la CAGP a mis en place un service « Handibus » permettant aux personnes en situation d'handicap éligibles au service de bénéficier d'un service de transport du domicile au lieu souhaité.

E. Les orientations du schéma départemental en faveur des adultes handicapés

Le Schéma départemental en faveur des personnes handicapées de Dordogne 2012-2017 identifie différentes orientations dont la mise en œuvre était prévue à partir de 2012. Nous les rappelons ici :

Axe 2 : Favoriser la continuité des parcours de vie et des accompagnements :

- Proposition 18 : Développer l'accueil de jour et l'accueil temporaire dans les structures pour personnes handicapées
- Proposition 28 : Créer des unités spécifiques d'accueil des personnes handicapées âgées en Ehpad
- Proposition 29 : Favoriser les coopérations entre établissements pour adultes handicapés et Ehpad, afin d'accompagner et de faciliter les changements d'établissement des personnes handicapées vieillissantes
- Proposition 30 : Étudier la faisabilité d'unités dédiées aux personnes handicapées vieillissantes dans les établissements pour adultes handicapés
- Proposition 31 : Étudier la création d'établissements spécialisés dans l'accompagnement des personnes handicapées âgées

Les orientations et proposition du schéma départemental portent peu sur le logement autonome.

¹⁸ Pour les communes de plus de 1 000 habitants, le PAVE fixe - au minimum - les dispositions susceptibles de rendre accessible aux personnes handicapées ou à mobilité réduite l'ensemble des circulations piétonnes et des aires de stationnement présentes sur le territoire de la commune (que ces circulations et aires relèvent de la voirie communale, intercommunale, départementale, nationale ou de voies privées ouvertes à la circulation publique). Pour les communes de 500 à 1 000 habitants, le PAVE fixe les mêmes dispositions sur les seules zones à circulation piétonne reliant les pôles générateurs de déplacements présents sur leur territoire. Toutes les communes de plus de 500 habitants doivent adopter, selon la loi de 2005, leur PAVE au plus tard le 22 décembre 2009.

¹⁹ Ordonnance du 26 septembre 2014 relative à la mise en accessibilité des ERP1, des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées

3. 2. 4 Les situations d'urgence et de grande précarité

A. L'offre actuelle du territoire

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

Commune	Nom du gestionnaire/structure	HEBERGEMENT														
		CHRS				Stabilisation	Insertion	HU	HU Hôtel	ALT + 177	ALT	PLAN HIVER		LHSS (lits halte soins santé)	CADA	
		CHRS (AVA)	CHRS (insertion)	CHRS (urgence)	CHRS (stabilisation)							Niveau 1	Niveau 2			
PERIGUEUX	ADEPAPE											3				
PERIGUEUX	APARE	14	41					1								
PERIGUEUX	Résidence Lakanal CCAS Périgueux															
PERIGUEUX	ASSOCIATION DE SOUTIEN DE LA DORDOGNE (ASD)		33					9	9	29				5		
PERIGUEUX	CADA FTDA (FRANCE TERRE D'ASILE)															115
PERIGUEUX	CHALET D'ACCUEIL Sans toits avec toi							26		26			4			
PERIGUEUX	CROIX MARINE										2					
PERIGUEUX	FOYER LAKANAL (CCAS PERIGUEUX)		14	7									1			
PERIGUEUX	MAISON RELAIS Rue Louis Blanc (UDAF)															
PERIGUEUX	SERVICE D'AIDE AUX FAMILLES EN DIFFICULTE (SAFED)		56	7									1			
TOTAL PERIGUEUX	Total Périgueux	14	144	14	0	0	0	26	10	35	34	0	6	5	115	

Commune	Nom du gestionnaire/structure	LOGEMENT ADAPTE			TOTAL PLACES hébergement et logement adapté
		Pensions de famille + RA	Intermédiation locative	résidence sociale	
PERIGUEUX	ADEPAPE				3
PERIGUEUX	APARE		30		86
PERIGUEUX	Résidence Lakanal CCAS Périgueux			56	56
PERIGUEUX	ASSOCIATION DE SOUTIEN DE LA DORDOGNE (ASD)	12			88
PERIGUEUX	CADA FTDA (FRANCE TERRE D'ASILE)				115
PERIGUEUX	CHALET D'ACCUEIL Sans toits avec toi				30
PERIGUEUX	CROIX MARINE				2
PERIGUEUX	FOYER LAKANAL (CCAS PERIGUEUX)	36			58
PERIGUEUX	MAISON RELAIS Rue Louis Blanc (UDAF)	10			10
PERIGUEUX	SERVICE D'AIDE AUX FAMILLES EN DIFFICULTE (SAFED)	34			98
TOTAL PERIGUEUX	Total Périgueux	92	30	56	546

Source : DDCSPP 24, mai 2015.

Sigles : **CHRS** : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale ; **AVA** : Adaptation à la Vie Active, **HU** : Hébergement d'Urgence ; **ALT** : Allocation Logement Temporaire ; **LHSS** : Lits Halte Soins santé ; **CADA** : Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile.

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 (30 places).

En dehors de cette offre sur Périgueux, 6 communes proposent des places d'hébergement d'urgence conventionnées ALT (16 places dans deux communes) ou non (6 logements dans 4 communes).

Commune	Nom du gestionnaire/structure	ALT	Autre hébergement communal
COULOUNIEIX-CHAMIERES	EMMAÛS 24	11	1
COMMUNE NOUVELLE DE BASSILLAC D'AUBEROCHES (secteur de Le Change)			1
COMMUNE NOUVELLE DE BOULAZAC ISLE MANOIRE (secteur de Boulazac)	MOSAIQUE	5	
ESCOIRE			2
MARSAC SUR L'ISLE			1
COMMUNE NOUVELLE DE NOTRE DAME-MARSANEIX (secteur de Notre Dame de Sanilhac)			1 (projet)
TOTAL		16	6

Enfin, signalons que dans quelques communes rurales, de l'hébergement touristique peu ponctuellement être mobilisé par les mairies en partenariat avec les propriétaires, afin d'offrir des solutions d'hébergement en urgence. Il peut s'agir de gîtes ruraux, communaux ou non, ou encore de centre de vacances (ex : VVF La Palue à Sorges et Ligueux en Périgord).

B. L'hébergement

Selon les acteurs interrogés, l'offre paraît globalement pertinente par rapport aux besoins et aux demandes qui sont à présent toutes traitées par le SIAO (cf. infra). **Les difficultés portent plus sur la sortie de l'hébergement vers le logement :**

- Le parc privé, par sa **typologie**, permet de trouver des petits logements. En revanche, le parc locatif social dispose peu de petits logements pour les publics en sortie de structure d'hébergement.
- Dans le cadre du dispositif **d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL)**, un accompagnement est assuré par des associations (ex : ASD) lors des premiers temps d'installation dans un logement d'une personne sortant d'une structure d'hébergement. 46 personnes ont bénéficié de l'AVDL de la part de l'ASD en 2014, chiffre identique à 2013. Or, il semble que les associations soient de plus en plus sollicitées par ce type d'accompagnement social, sans avoir de financement dédié à cette mission.
- Des **besoins spécifiques** nécessiteraient un renforcement de l'accompagnement et de structures adaptés en matière d'hébergement pour les personnes isolées, personnes victimes d'addiction, de souffrances psychiques ou encore pour les publics vieillissants.

Globalement, pour les travailleurs sociaux, **l'offre en hébergement serait encore à développer**, notamment pour les familles ou les couples. Hors de Périgueux, les demandes sont souvent traitées avec les solidarités de voisinage ou familiales, des nuits d'hôtels. 8 communes estiment qu'une offre mutualisée pourra être créée dans différentes parties du territoire.

C. Lit Halte Soins Santé

Il s'agit de structures médico-sociales chargées d'offrir une prise en charge médico-sociale aux personnes sans domicile dont l'état de santé, sans nécessiter une hospitalisation, n'est pas compatible avec vie à la rue. Elles accueillent, 24 heures sur 24 et 365 jours par an. Ce dispositif assure une prise en charge sanitaire et sociale des personnes dont l'absence de domicile empêche une prise en charge

satisfaisante de leurs problèmes de santé, et évite soit une rupture dans la continuité des soins, soit une aggravation de l'état de santé.

Sur la CAGP, l'ASD a ouvert un tel service en 2010 sur son site localisé rue Louis Blanc. Les places peuvent accueillir une personne durant 1 mois renouvelable 1 fois. Environ **80 demandes par an sont reçues, mais seulement 20 personnes par an peuvent y être accueillies.**

Au-delà de d'extension de l'offre en LHSS, **se pose également la question de l'accompagnement durable de personnes sans domicile fixe souffrant de pathologies chroniques.**

D. Le logement adapté

L'offre locale dans ce domaine s'est fortement développée ces dernières années à travers différents dispositifs :

- **Bail glissant**: ce dispositif, mis en place au titre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des personnes défavorisées (PDALPD), est financé par le Conseil Départemental de la Dordogne. Il est assuré par 3 associations (ASD, ASFED et APARE) en partenariat avec deux bailleurs sociaux (Périgueux Habitat et Dordogne Habitat). Les demandes sont traitées par le Conseil Départemental et sélectionnées par la Commission d'Orientation Logement. Les difficultés pour répondre aux demandes tiennent aux délais d'attribution, à la localisation recherchée et la disponibilité de petits logements locatifs sociaux : seuls 20 baux glissants par an sont à ce jour conventionnés chaque année, alors que la demande est passée de 18 en 2012 à 34 en 2013 et 56 en 2014. Les baux sont de 6 à 12 mois.
- **Intermédiation locative** : 40 logements locatifs privés font l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative via l'ASD et l'APARE. Le public visé est un public solvable. L'accompagnement assuré par les associations, financées par la DDCSPP, permet d'atteindre de bons résultats : les bénéficiaires y restent en général 9 mois et 80% entrent dans un logement ordinaire à la sortie du dispositif.
- **L'Accompagnement social lié au Logement** : le Comité Local de Coordination des aides (COLCA) est compétent pour décider de la mise en œuvre d'une mesure d'ASSL. La mesure, financée par le Conseil Départemental, est prononcée pour une durée de 3 ou 6 mois renouvelable une seule fois. L'ASD assure 30 mesures d'ASSL par an.
- **Les maisons relais** : l'offre actuelle regroupe 92 places sur 4 structures créées depuis 2007. Selon les acteurs interrogés, de nombreuses demandes sont non satisfaites. De nombreux projets seraient étudiés par les associations locales, la difficulté pour les mener à bien étant le portage immobilier et le financement.

E. Les objectifs du PDALPD

Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées de la Dordogne 2012-2017 fera l'objet d'une évaluation à mi-parcours en 2015. A cette occasion, conformément à la loi ALUR, il sera fusionné avec le PDHI.

Actions prévues au PDALPD 2012-2017	Traduction concrète sur la CA du Grand Périgueux
Axe 1 : Alerter sur les besoins et soutenir le développement de l'offre locative en faveur des ménages prioritaires du PDALPD dans le parc public et dans le parc privé	
Action 1-1. Suivi de la production de logements sociaux adaptés dans le parc public	→ Rôle de la politique de l'agglomération en matière d'aide à la création de LLS + observatoire des réalisations.
Action 1-2. Suivi de la production de logements sociaux adaptés dans le parc privé	→ Action mise en œuvre via le PIG AMELIA et l'OPAH-RU de Périgueux
AXE 2 : Faciliter l'accès à des logements adaptés aux besoins des ménages	
Action 2-1. L'accompagnement pour le relogement des ménages	→ Participation de la CAGP au suivi du PDALPD (membre du COPIL)
Action 2-2. Animation et mobilisation des Accords Collectifs Départementaux	→ Suivi de l'ACD → Possibilité, selon l'article L441-1-1 du CCH, de définir un Accord Collectif Intercommunal se substituant à l'ACD.

Action 2-3. L'habitat adapté notamment aux familles du voyage	→ Mise en place d'une action en faveur de la sédentarisation des Gens du Voyage
AXE 3 : Agir auprès des ménages et des bailleurs pour faciliter le maintien dans des logements décents	
Action 3-1. Lutte contre la non-décence des logements	→ Action mise en œuvre via le PIG AMELIA et l'OPAH-RU de Périgueux
Action 3-2. Aide à l'amélioration pour les propriétaires occupants	→ Action mise en œuvre via le PIG AMELIA et l'OPAH-RU de Périgueux
Action 3-3. Dispositif de prévention des expulsions locatives	→ Participation de la CAGP au suivi du PDALPD (membre du COPIL)
AXE 4 Faciliter le développement des politiques locales de l'habitat intégrant les axes prioritaires du PDALPD	
Action 4 – 1. Faciliter le développement des politiques locales de l'habitat	→ Présent PLH
AXE 5 : Construire une méthodologie d'évaluation, développer, animer les outils d'étude et d'observation du plan	
Action 5-1. Les outils d'étude et d'observation du PDALPD	→ Participation de la CAGP au suivi du PDALPD (membre du COPIL)

Dans le cadre de du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) de la Dordogne – 2012-2017, un « diagnostic territorial à 360° » a été mené par la Préfecture de Dordogne et le Conseil Départemental de Dordogne. Sans fixer de plan d'actions pour le prochain PDALHPD, le document fixe des priorités par territoires, parmi lesquelles : « La consolidation des coordinations pour mieux répondre aux parcours complexes, prévenir les ruptures » détaillée comme suit pour le secteur de Périgueux :

- « Soutien à la mise en réseau des acteurs du médico-social, pour échanger autour des pratiques professionnelles (imbrication entre problématiques sociales et psychiques...), se forger une culture commune, développer les prises en charge pluridisciplinaires ».
- « Elaboration de protocoles partenariaux d'interventions, permettant d'anticiper les fins ou ruptures de prise en charge (ASE...), de préparer les sorties de CADA, d'établissement hospitalier ou pénitentiaires, d'améliorer la continuité des parcours de suivi et de soins ».

3. 2. 5 Les circuits d'accompagnement

- **La mobilisation du Droit Au Logement Opposable**

La loi du 5 mars 2007 a institué le droit au logement opposable (DALO) et prévoit que les personnes qui ne sont pas en mesure d'accéder par leurs propres moyens à un logement ou à un hébergement peuvent déposer un recours auprès de la commission de médiation départementale. Si aucune solution de relogement n'est proposée aux demandeurs reconnus prioritaires par la commission dans un délai de 3 mois pour une demande de logement ou de 6 semaines pour une demande d'hébergement, un recours contentieux peut être déposé devant le tribunal administratif. Depuis le 1^{er} janvier 2012, le recours devant le tribunal administratif a été élargi aux demandes de logement social restées sans réponse dans un délai "anormalement long".

Il n'y a que 10 à 15 dossiers par an sur la CAGP. Ce chiffre, particulièrement faible, est le résultat :

- d'un bon partenariat entre l'Etat et le Conseil Départemental.
- d'une chute des expulsions locatives.
- du caractère non tendu du marché du logement locatif social sur la CAGP.

- **Le Service Intégré d'Accompagnement et d'Orientation**

Le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) est, pour les publics en difficulté, la porte d'accès unique aux dispositifs d'hébergement d'urgence, d'hébergement d'insertion et de logement adapté du type pension de famille. Son rôle est de coordonner les acteurs locaux ainsi que de réguler les orientations.

En Dordogne, il a été créé en 2013, est piloté par l'Etat et est coordonné par l'ASD. Il a notamment pour mission de simplifier les démarches d'accès à l'hébergement ou au logement (ordinaire ou adapté) pour les personnes sans domicile fixe et simplifier l'intervention des travailleurs sociaux qui l'accompagnent. Le SIAO a deux volets : l'urgence et l'insertion :

- **Volet urgence par le 115** : depuis 2 ans, les appels téléphoniques proviennent à 61% de la CAGP, soit environ 5 500 appels par an²⁰. Les demandeurs portent en grande partie sur de l'hébergement d'urgence et des demandes de prestation d'aides d'urgence.
On constate au niveau départemental que la part des hommes diminue (62% en 2012, 46% en 2014) à la faveur des femmes avec enfants (passage de 9% à 12%). Les 18-35 ans représentent 47% des demandeurs en 2014.
Les causes avancées aux situations d'urgence sont essentiellement les ruptures familiales/amicales (25%), le départ du département ou du pays d'origine (16%), les sorties d'établissements (13%) et les suites de violence (12%).
40% des demandeurs sont sans revenus, 32% avec les seuls minima sociaux.
En 2014 en Dordogne, le 115 a comptabilisé une absence de places disponibles durant 35 journées contre 26 l'an passé.
Globalement, 65% des demandes sont satisfaites. Lorsque la réponse du 115 est négative, les principaux motifs sont le manque de places disponibles ou compatibles avec la situation du demandeur (cela concerne en particulier les hommes isolés, les couples et les personnes sans moyen de transport). En 2014, 28% des réponses sont apportées par des nuitées d'hôtels.
- **Volet insertion** : en Dordogne, 736 ménages ont fait une demande d'hébergement ou de logement de transition en 2014, composés à 68% par des personnes seules, 26% des familles avec enfants et 16% des femmes victimes de violence. 68% de ces demandes ont donné lieu à une décision d'orientations (les autres demandes ayant été soit rejetées pour absence d'éligibilité, soit réorientées vers un autre dispositif).
Sur Périgueux, parmi les 352 décisions d'orientations, 234 ont été apportées par les CHRS (66%) et 44 par les Maisons Relais (12%). Les 20% restant ont été orientés vers un autre mode de logement intermédiaire ou vers de l'Adaptation à la Vie Active. Le bilan du SIAO fait état d'un « dispositif partenarial de guichet unique et de régulation récent mais efficace ».

3. 2. 6 Les Gens du Voyage

A. Etat des lieux des conditions d'accueil des Gens du Voyage

Le parti pris de la politique de la CA du Grand Périgueux est d'organiser un accueil dans les communes périphériques, afin de créer des aires « à taille humaine » et de permettre une gestion en réseau facilitée, de tenir compte des capacités de la commune d'accueil en matière de services et commerces et ainsi de prendre en compte la contrainte foncière liée à Périgueux.

La CA du Grand Périgueux est en conformité avec le schéma départemental.

1. **Les aires d'accueil** : 6 aires d'accueil (80 places) à Boulazac (16 places), Chancelade (8 places), Coulounieix-Chamiers (24 places), Marsac sur l'Isle (8 places), Razac sur l'Isle (8 places), Trélissac (16 places).
2. **Aires de grand passage** à Champcevinel (50 places) et à ND de Sanilhac (100 places).
3. **Logements adaptés** : 2 logements adaptés terminés et 8 autres en projet à terme sur Périgueux, contrepartie souhaitée de l'absence d'aire d'accueil.
4. **Les terrains dédiés** : il existe au moins 17 terrains familiaux privés sur le territoire, qui font l'objet d'un accompagnement social par

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



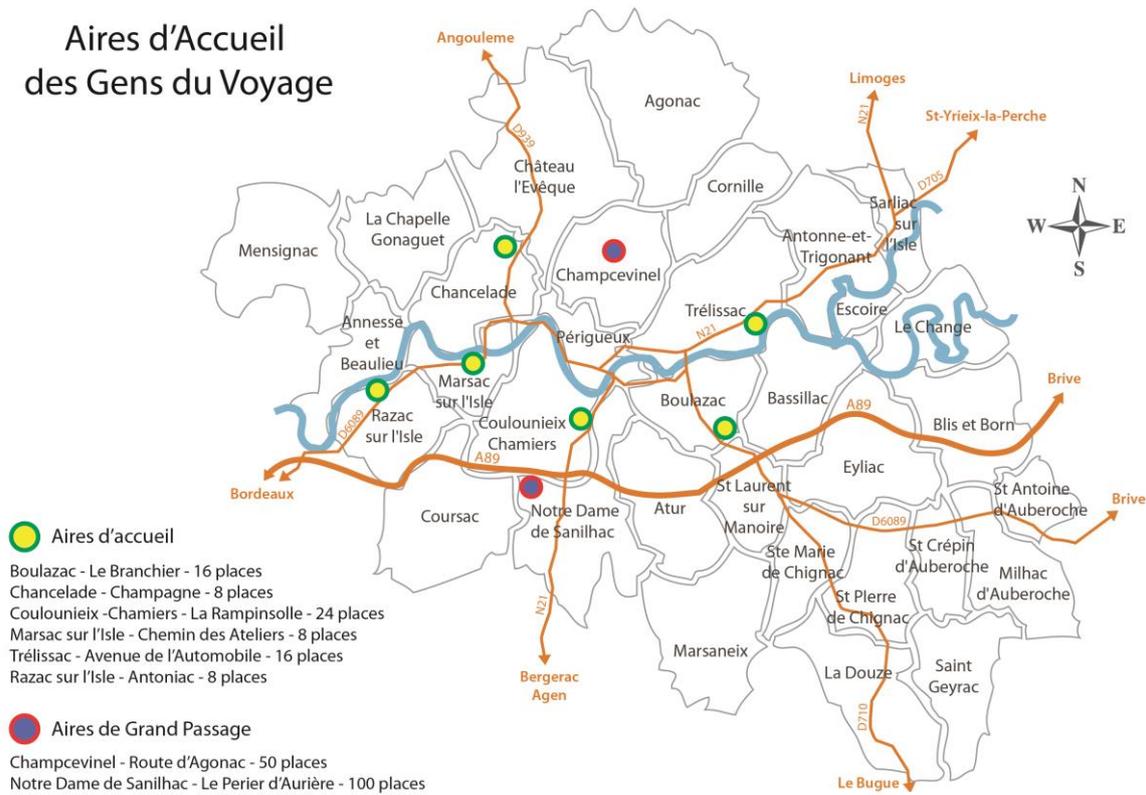
Source : CAGP.

²⁰ Bilan d'activité 2014 du SIAO

le centre social Saint Exupéry.

5. **Les terrains « non officiels » de passage** (NB : le pouvoir de police a été délégué à l'EPCI pour ces situations) : certaines communes font également état d'installations « sauvages » sur des terrains publics ou privés.

Aires d'Accueil des Gens du Voyage



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...).

Cas de sédentarisation et de passage identifiés sur le territoire de la CAGP

Communes	Effectifs	Fréquence	Observations
Agonac	Une dizaine	1 fois par an	Problème lié à l'accès à l'eau et propreté du site qui pose des soucis avec l'utilisation et la location de la salle des fêtes
Commune Nouvelle de Basillac d'Auberoche (secteurs : 1-Blis et Born, 2-Eyliac, 3-Saint Antoine d'Auberoche)	1) Une dizaine, propriétaires de leur terrain, 2) 1 famille 3) 6 à 8 caravanes	1) Quasi-permanent 2) Quasi-permanent 3) 1 fois par an	1) Pas de problèmes particuliers 2) Régularisation par rapport au règlement d'urbanisme en cours 3) Problèmes d'incivilités récurrents
Commune Nouvelle de Boulazac Isle Manoire (secteur de Boulazac)	Une douzaine	1 fois par an	Pas de problèmes signalés
Chancelade	Une cinquantaine		Problèmes d'incivilités
Coulounieix Chamiers	110 familles sédentarisées		
La Chapelle Gonaguet	6 caravanes		Pas de problèmes signalés
La Douze	1 famille sédentarisée		Pas de problèmes particuliers
Marsac-sur-l'Isle	8 % de la population est constituée de gens du voyage sédentarisés		Problèmes de voisinages. Forte demande pour la création d'une aire dédiée.
Commune Nouvelle de Notre Dame-Marsaneix (secteur de Marsaneix)	1 famille sédentarisée		Construction inachevée

Mensignac	3 caravanes	1 fois par an sur terrain communal	Pas de problèmes signalés
Razac-sur-l'Isle	2 familles sédentarisées		Constructions sans autorisations en zone inondable
Saint Crépin d'A.	1 à 4 caravanes	1 fois par an	Problème de conflit d'usage avec la salle des fêtes
Sarliac-sur-l'Isle	2 caravanes	1 à 2 fois par an sur terrain communal	Pas de problèmes
Savignac-les-Eglises	1) 20 à 30 caravanes 2) 110 caravanes en 2015	1) 2 à 3 fois par an 2) Occasionnel pour des fêtes de familles	1) Problèmes de voisinage (proximité de la salle des fêtes) et d'accès aux réseaux. 2) Pas de lieu adapté.
Trélissac	3 à 4 caravanes	Quelques week-ends par an sur le stade	Pas de problèmes
	4 familles sédentarisées		Leur installation a conduit à adapter le PLU

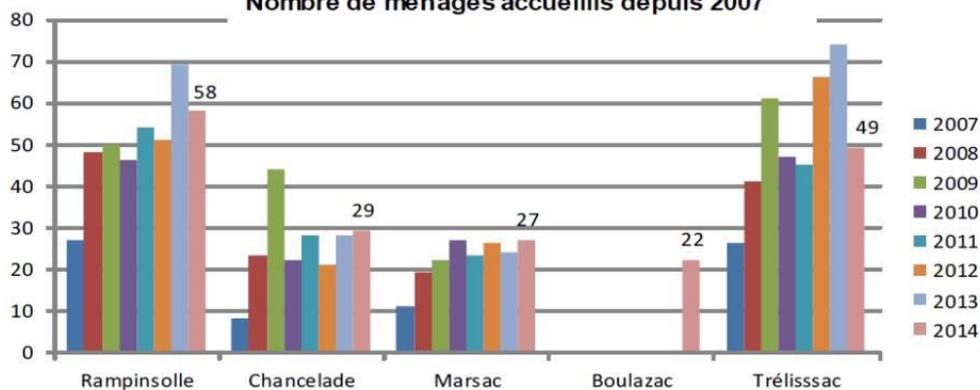
Source: entretiens communaux – ASTUS - ASTYM 2015-2016

B. Les besoins d'accueil et de logement des Gens du Voyage

1. La question du stationnement

Le Schéma Départemental des Gens du Voyage 2012-2017, faisait état de la création de l'aire à Razac-sur-l'Isle et de l'aire de grand passage sur Notre-Dame-de-Sanilhac (Commune nouvelle de Notre Dame-Marsaneix), également réalisée. Le territoire est donc équipé de manière conforme à la loi et, de fait, au Schéma Départemental.

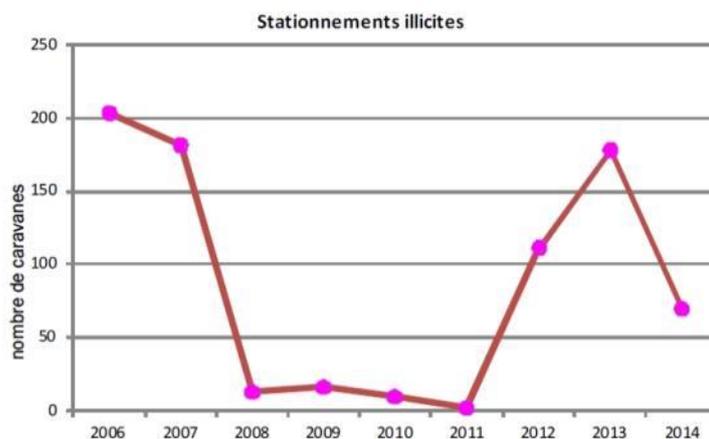
Rappels extraits du bilan de mars 2015 de l'accueil des Gens du Voyage, réalisé par les services de la CAGP
Nombre de ménages accueillis depuis 2007



A l'échelle du territoire, il est noté une diminution en 2014 (-10), qui serait due au contexte économique et à la rigueur de l'application du règlement intérieur sur les aires.

Les durées des séjours sont à 87 % de moins de 3 mois (60 % moins d'un mois).

A plus de 70 % il s'agit de couples avec enfants, toutefois le nombre des personnes âgées est en augmentation en 2014 ; par rapport aux années précédentes.



Source : Bilan 2014 - CAGP

Suite à la prise de mesures de sécurisation de sites et grâce à la réactivité des services concernés, les stationnements illicites sont en très nette diminution (60 caravanes contre 178 en 2013).

2. Les nouveaux besoins face à l'évolution des modes de vie et à la sédentarisation

La création d'habitat adapté a donné lieu à une étude spécifique sur la sédentarisation des Gens du voyage, afin « *d'affiner la palette des outils et des interventions* » (schéma Départemental 2012-2017). Cette question est traitée dans le cadre du Plan Départemental pour le Logement des Personnes Défavorisées.

Le Schéma départemental prévoit la mise en service de 10 logements de ce type sur la commune de Périgueux : 2 logements ont été réalisés sur le quartier du Toulon à Périgueux et 8 sont en projet. Périgueux Habitat travaille actuellement à la mise en service d'un deuxième logement adapté rue Alphée Maziéras.

Une MOUS est en cours au niveau départemental dans le cadre du PDALPD. Elle vise à répondre à l'aide technique concernant l'accès à la propriété ou au logement locatif, à la réhabilitation d'habitat à destination des publics issus des gens du voyage ou en habitat précaire.

A l'heure d'un nouveau PLH, il paraît important de ne pas considérer seulement les conditions de stationnement des Gens du Voyage mais de travailler également sur l'amélioration de l'habitat des familles sédentarisées. A ce titre, le porter à connaissance de l'Etat mentionne que « *le PLH doit (...) permettre de mettre en expérimentation d'autres solutions d'habitat adaptés au sens large pouvant trouver sa place sur Périgueux, ainsi que sur des communes péri-urbaines ne supportant pas d'équipements voués à l'accueil. La commune de Périgueux ne peut constituer l'unique lieu de sédentarisation, car sa forme urbaine et densifiée engendre parfois des conflits de voisinage et d'usage parfois complexes.*

Il est proposé à la collectivité gestionnaire de procéder à un inventaire des situations de sédentarisation posant problèmes au regard du droit des sols ou du danger sanitaire pour les familles. Les services du Conseil général et de l'État peuvent accompagner le Grand Périgueux à son élaboration dans le cadre de l'animation du schéma départemental. »

Le cas de 2 familles sédentarisées à Razac-sur-l'Isle, en zone inondable, pourrait faire l'objet d'une étude spécifique.

Pour les familles stationnant sur les aires d'accueil et potentiellement intéressées par de « l'habitat adapté », la demande porte désormais plus sur un terrain familial, permettant d'accueillir plusieurs générations (des grands parents aux petits enfants) que par un logement individuel.

3. La question de la domiciliation

Conformément à la réglementation, les Gens du Voyage peuvent demander une domiciliation dans les communes où ils résident. Jusqu'en 2010, une association assurait une grande partie de ces domiciliations. Depuis cette date et la fermeture de cette association, l'Association de Soutien De la Dordogne (ASD) assure cette mission de domiciliation des Gens du Voyage qui le souhaitent en complément de ses autres missions et de la domiciliation d'autres publics. Depuis plusieurs années, l'association est confrontée à une hausse importante du nombre personnes dont elle assure la domiciliation : 491 personnes y sont domiciliées, dont 154 issus du voyage en 2015. Cette situation crée à présent des difficultés pour l'association : une prestation qu'elle assure gratuitement à la place de nombreux CCAS, difficultés de stationnement lors des distributions de courrier,.... . Améliorer ce service rendu aux gens du voyage et aux CCAS paraît nécessaire.

3. 2. 7 Le logement des personnes et des saisonniers ayant un emploi à durée limitée

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 est en forte augmentation sur le territoire depuis 2007 (+7% contre +5% 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%).**

Les emplois de courte durée sur la CAGP en 2007 et 2012

	Emplois de courte durée (CDD, contrats courts, saisonniers, vacataires...) sur la commune		Variation 2007-2012	Part des emplois totaux en 2012
	2007	2012		
CAGP	3 623	3 891	7%	8%
Ville centre	1 692	1 901	12%	9%
Communes SRU	970	1 060	9%	8%
Possible communes SRU	359	347	-3%	7%
Communes rurales avec TC	174	171	-2%	8%
Communes rurales sans TC	428	412	-4%	11%
Dordogne	12 681	13 346	5%	9%

Source : INSEE 2015 – RGP 2011

Sur Périgueux, les actifs en contrat de courte durée peuvent se trouver confronter à la concurrence du parc locatif meublé destiné à la clientèle touristique. Les nouveaux modes de mise en relation de l'offre et de la demande d'hébergement touristique chez les particuliers, via de nombreuses plateformes Internet, renforcent cette concurrence. En effet, de nombreux propriétaires de logements meublés préfèrent à présent viser une clientèle touristique, souvent étrangère, permettant de pratiquer des loyers journaliers ou à la semaine bien supérieurs à ceux des meublés loués au mois.

Dans les communes rurales, les saisonniers sont surtout liés à l'activité agricole. Ils sont présents essentiellement dans les communes du Sud de l'agglomération, où l'activité agricole nécessitant beaucoup de main d'œuvre est présente (ex : arboriculture, fraisculture...). 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 ».

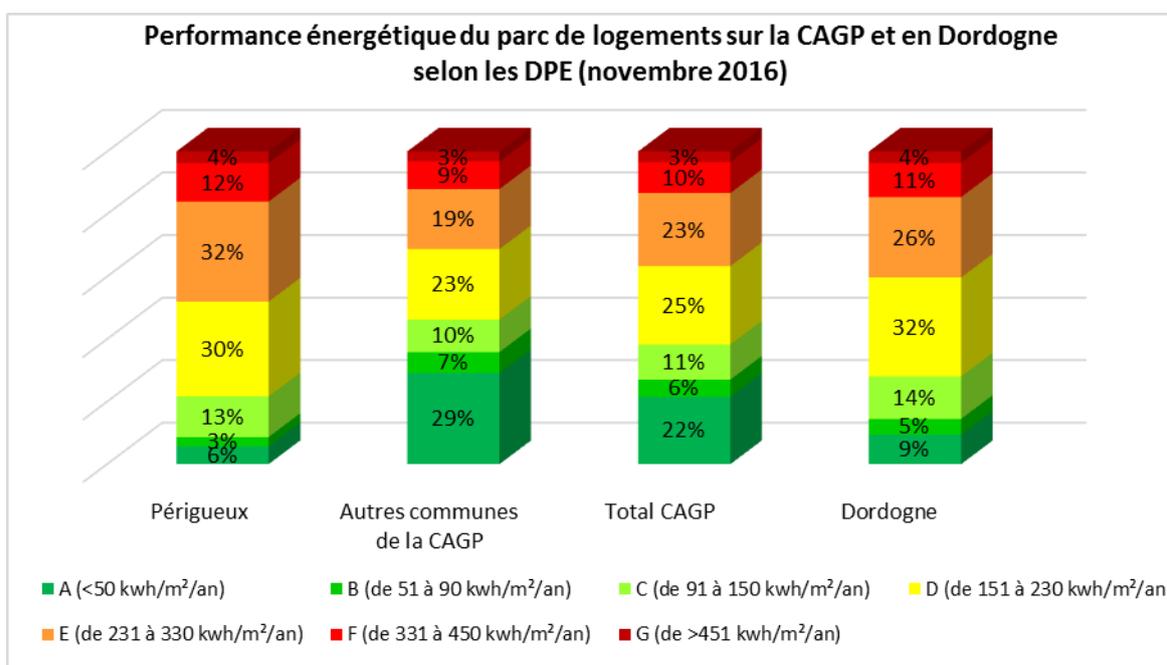
Le dispositif « jesuisun(e)jeune.com » (plateforme de mise en relation de l'offre et de la demande de solutions de logements et d'hébergement de qualité pour de durées variées) mis en œuvre par la

Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux depuis l'automne 2017 permettra aux actifs de courte durée, aux saisonniers, de trouver des logements de courte durée de qualité. Il en est de même pour une partie de l'offre à venir développée dans le cadre du projet CAMPUS de la Formation Professionnelle de Boulazac, avec notamment 110 places en résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS).

3.3 SITUATION ENERGETIQUE DE L'HABITAT

3.3.1 Un parc de logements moins énergivore que la moyenne départementale

Le graphique ci-dessous indique la répartition du parc de logements ayant fait l'objet d'un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) à l'occasion d'une vente ou d'une mise en location. Ces données sont issues de l'Observatoire des DPE de l'ADEME et portent sur 925 DPE enregistrés complets entre novembre 2015 et novembre 2016 à l'échelle de la CAGP. En novembre 2016, 15 982 DPE ont été enregistrés à l'échelle départementale.



Ces DPE soulignent que le parc de logements sur la CAGP est légèrement moins énergivore que celui de la moyenne départementale, puisque, **sur la CAGP, les logements classés E, F ou G représentent 37% des DPE, contre 40% au niveau départemental**. Cette part est supérieure sur Périgueux, avec 48% de logements énergivores.

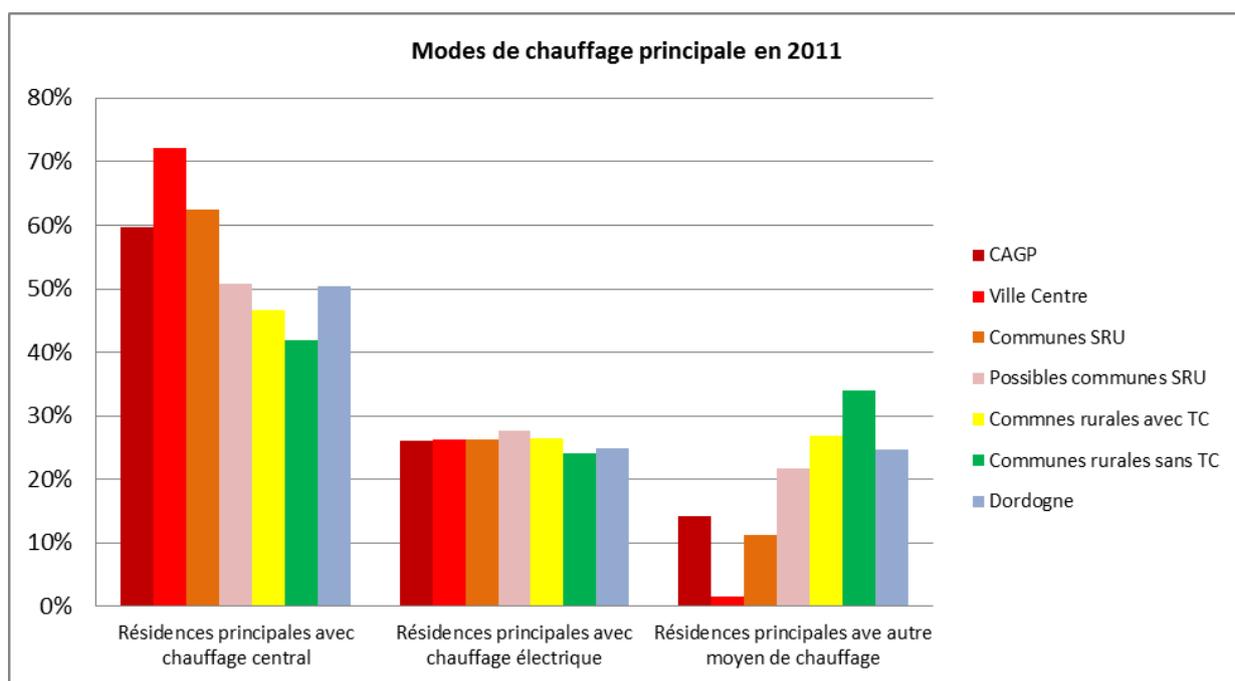
L'indicateur DPE est néanmoins à nuancer : dans le cadre de son Plan Climat Energie Territorial 2013-2017 (sur les 13 communes de l'ancienne CA Périgourdine), **une campagne de thermographie infrarouge aérienne a été réalisée en 2010**, dans le but de mieux appréhender la performance thermique des bâtiments implantés sur son territoire. L'opération a montré que plus de 60% des bâtiments présentaient des déperditions fortes à excessives.

3. 3. 2 La vulnérabilité du parc privé

La situation énergétique du parc privé peut être analysée à travers l'année de construction du logement. En effet, au niveau national, l'âge du logement ainsi que son type, conditionnent en grande partie les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre.

Par exemple, en zone climatique H2 une maison construite avant 1975 (avant la première réglementation thermique) chauffée au gaz naturel consomme en moyenne 181 kWh/m²/an, contre 149 kWh/m²/an pour une même maison construite après 1975 et correspondant à la classe D du Diagnostic de Performance Energétique (DPE).

A partir des années 2000, les nouvelles réglementations thermiques de 2000, 2005 et à présent 2012, ont encore amélioré les performances des nouveaux logements qui sont maintenant classés en C ou B.



Source: INSEE 2015 – RGP 2011

La CAGP est caractérisée par une relativement faible dépendance des ménages à l'énergie électrique, peu émettrice de gaz à effet de serre, mais aux prix élevés. Le chauffage électrique concerne surtout des logements de la ville-centre.

Répartition du parc des résidences principales par statut d'occupation et année de construction du logement

Statuts d'occupation	Avant 1974	De 1975 à 1998	De 1999 à 2005
Propriétaires	54%	37%	9%
Locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide non HLM	73%	18%	9%
Locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide HLM	48%	45%	7%
Autres statuts d'occupation	70%	27%	3%
CAGP	59%	32%	8%

Source: INSEE 2015 – RGP 2008

Le tableau ci-dessus indique que 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.

Il existe donc un grand besoin de réhabilitation thermique du parc privé de plus de 30 ans qui soulève de nombreux enjeux en termes :

- de **précarité énergétique**²¹ : au vu de la part des ménages ayant des faibles revenus, une part importante et croissante, de leurs dépenses est consacrée au poste énergie résidentielle (éclairage, chauffage et appareils électriques,...).
- d'**émissions de gaz à effet de serre**.

L'amélioration des performances énergétiques des logements concerne potentiellement 73% des locataires du parc privé et 54 % des propriétaires occupants.

3. 3. 3 La situation du parc locatif social

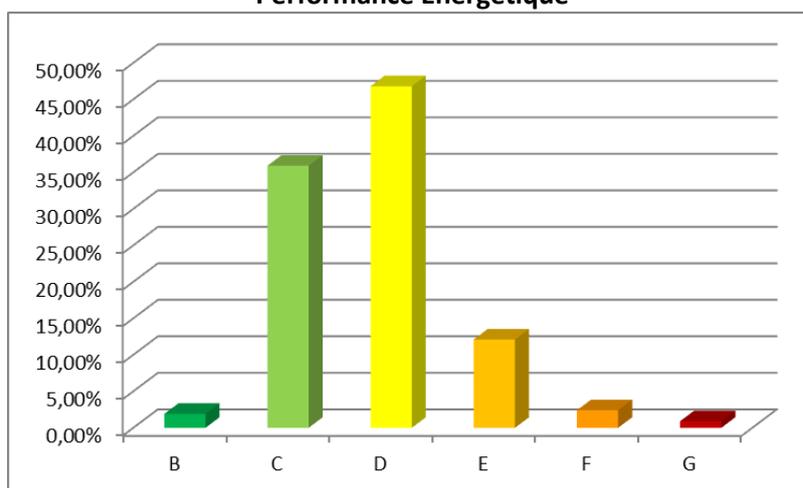
Le graphique suivant donne la répartition du parc locatif social présent sur l'agglomération du Grand Périgueux selon les Diagnostics de Performance Energétique (DPE) du parc locatif social, pour les 4 principaux bailleurs (Périgueux Habitat, Dordogne Habitat, Domofrance et Mésolia) qui représentent 90 % de l'offre locative sociale du territoire. Le patrimoine de Domofrance et de Claisienne date majoritairement d'après 2000 et doit donc, de ce fait, répondre aux exigences thermiques. A ce titre, les dernières opérations de Claisienne sur Boulazac et Chancelade ont le label BBC.

Le parc énergivore, c'est-à-dire ayant un **DPE classé en E, F ou G représente 872 logements, soit près de 15 % du parc de logements locatifs sociaux du territoire.**

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, sachant que les DPE de Dordogne Habitat ne concernent que les logements d'avant 2000, soit 572 logements.

Diagnostocs de performance énergétique du parc public social dans la CAGP selon les Diagnostocs de Performance Energétique



■ A (< 50 kwh/m²/an) ■ B (de 51 à 90 kwh/m²/an) ■ C (de 91 à 150 kwh/m²/an) ■ D (de 151 à 230 kwh/m²/an)
 ■ E (de 231 à 330 kwh/m²/an) ■ F (de 331 à 450 kwh/m²/an) ■ G (> 450 kwh/m²/an) ■ nc

Source : Bailleurs sociaux 2015-2016 et CUS

²¹ « Est en situation de précarité énergétique au titre de la présente loi une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat. » (loi Besson – mai 1990).

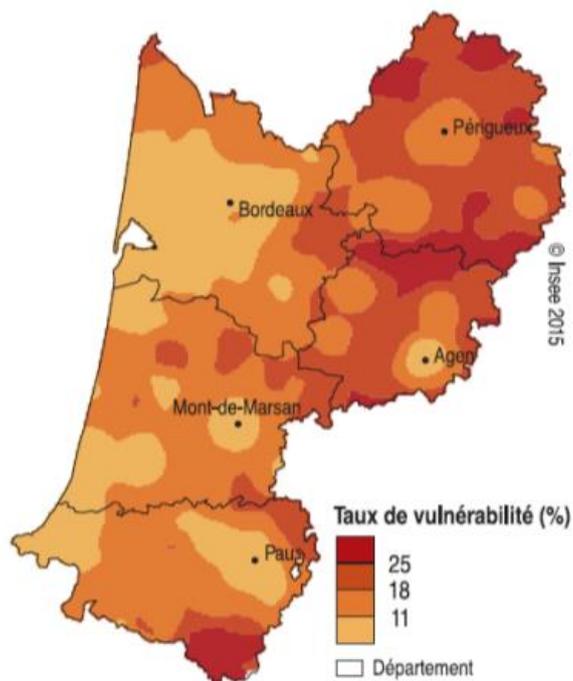
Sachant que la consommation d'énergie ne rentre pas dans le calcul de l'A.P.L., **un effort des bailleurs pour améliorer les performances thermiques des logements est souhaitée par les élus rencontrés.**

3. 3. 4 Vulnérabilité énergétique et logement

Un ménage est considéré comme vulnérable énergétiquement si son taux d'effort énergétique est supérieur à 8 % pour le chauffage et 4,5 % pour le carburant, soit le double de la médiane des taux d'effort observés en France métropolitaine. On exclut néanmoins les ménages les plus riches des ménages vulnérables, c'est-à-dire ceux ayant un revenu par unité de consommation supérieur au double du revenu par unité de consommation médian.

Une publication de l'INSEE d'avril 2015²² évalue à environ 18% le nombre de ménages en situation de vulnérabilité énergétique liée au logement en Dordogne. La carte ci-contre montre que les communes de la CAGP, comme la Dordogne, sont fortement concernées.

Cette étude indique qu'en Dordogne, un ménage dépense en moyenne 1 200 € par an pour se chauffer, une dépense supérieure à la moyenne aquitaine (1 000 euros par an).



Plus précisément, à l'échelle de la Dordogne et de la CAGP, l'Observatoire départemental de l'Habitat a réalisé en mars 2015 une « Etude préalable à la mise en œuvre du Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat ». A partir des qualités des logements et des profils socio-économiques des ménages, cette étude a permis de définir :

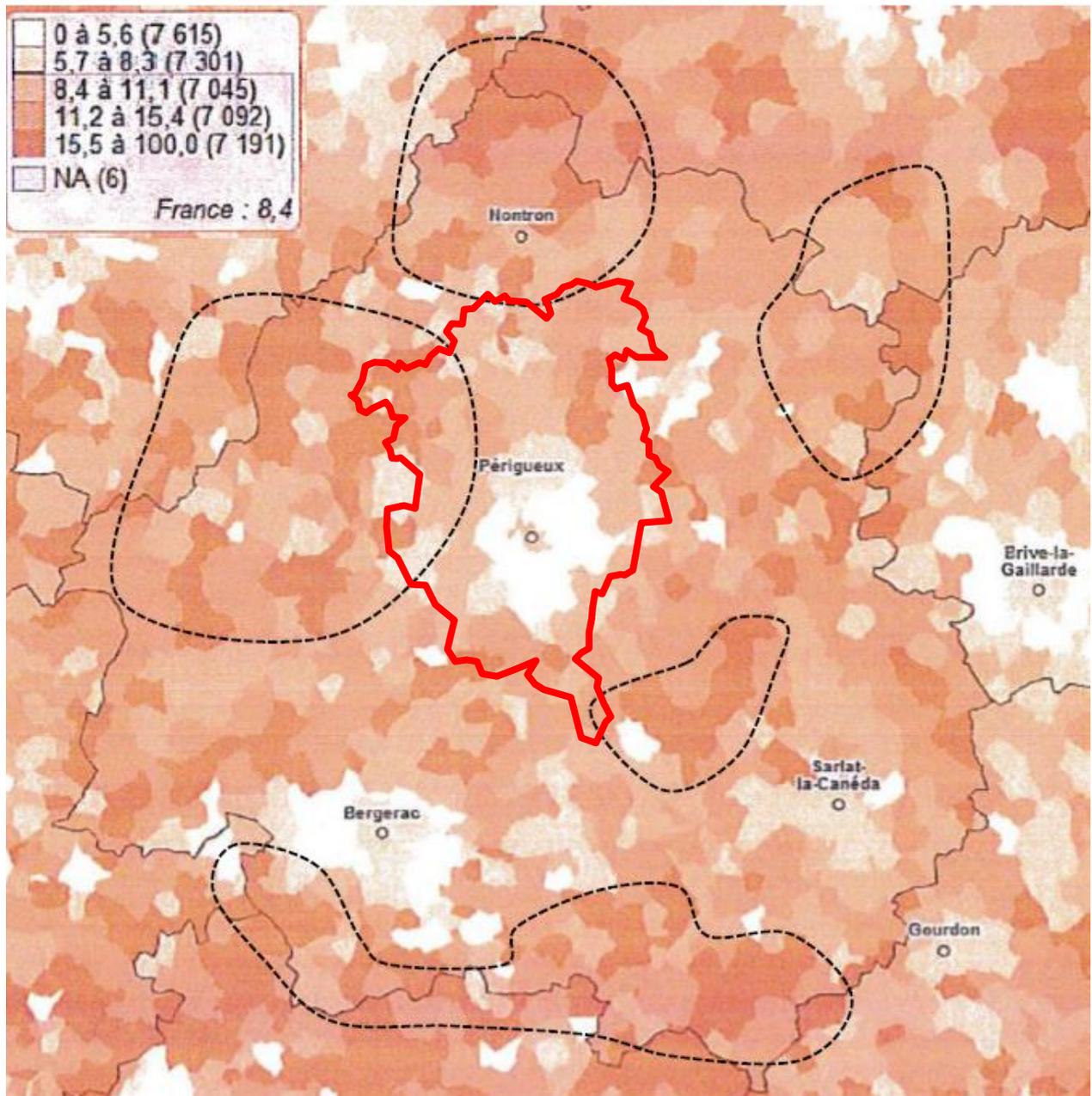
- **Un Taux d'Effort Énergétique (TEE)** se définit comme la part accordée aux dépenses énergétiques par un ménage et un Taux d'Effort Mobilité (TEM) comme la part des dépenses accordée à ses déplacements → 55% des ménages de la Dordogne ont un TEE et un TEM supérieur à 10% de leurs revenus disponibles, contre 40% au niveau national. 5% ont des taux d'effort supérieurs à 25% de leurs revenus, contre 4% au niveau national.
- **Un Reste A Vivre (RAV)** : Les ménages sont en situation de précarité dès lors que leur RAV est inférieur à 0€/mois → 15,7% des ménages du département, soit 29 000, ont un RAV inférieur à 0€/mois en Dordogne et près de 35% des jeunes de moins de 25 ans.

La carte ci-après localise les secteurs où l'enjeu de la précarité énergétique est la plus importante (part des ménages cumulant un taux d'effort énergétique supérieur à 15% de leurs revenus disponibles et un reste à vivre inférieur à 0€). Elle montre que, globalement, la CAGP n'est pas l'un des secteurs du département où cette précarité énergétique est la plus importante. Les communes de la CAGP les plus éloignées du cœur d'agglomération sont néanmoins concernées par cette difficulté. Les raisons sont multiples :

- absence ou faiblesse des réseaux de transports collectifs alors que les déplacements domicile travail sur de longues distances sont importants ;
- l'âge des logements
- l'âge et les niveaux de revenus des ménages.

²² Insee Analyses, 300 000 ménages aquitains fragilisés par le coût de l'énergie, avril 2015

Cumul d'un Taux d'Effort lourd et d'un Reste à Vivre négatif



Source : Observatoire de l'habitat de Dordogne, mars 2015.

3. 3. 5 Le développement de chaufferies collectives bois

Des projets de développement de chaufferies collectives au bois ont été réalisées ces dernières années ou sont en cours dans le cadre de projet de renouvellement urbain dans les quartiers de la politique de la ville, à Périgueux (quartier Gour de l'Arche) et à Coulounieix-Chamiers (quartier le Bas Chamiers).

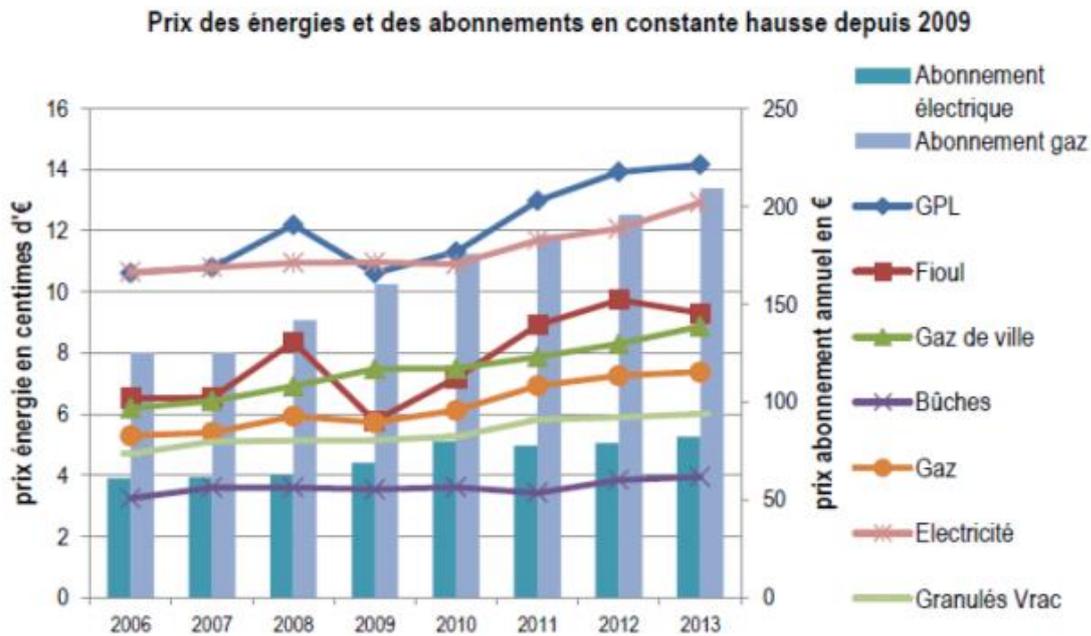
Future chaudière urbaine à bois à Coulounieix-Chamiers



Chauffage urbain à Périgueux



Ces équipements doivent permettre de valoriser la biomasse dans un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de maîtrise des coûts économiques (le graphique suivant indique que le prix des granulés en vrac a augmenté beaucoup moins vite que les autres formes d'énergie).



Source : Conseil Départemental de la Dordogne, *Etude préalable à la mise en œuvre du Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat, mars 2015.*

3. 3. 6 Les nouveaux objectifs nationaux et locaux depuis le précédent PLH

- **Les réorientations des aides de l'ANAH**

Dans le parc privé, outre différents dispositifs de crédits d'impôts mobilisables par les propriétaires des logements, le calcul des aides de l'ANAH a été réformé le 1^{er} juin 2013. Cette action vise à élargir l'intervention sur les propriétaires occupants (PO) à revenus modestes ou très modestes ; ainsi que sur les propriétaires bailleurs. Les niveaux de revenus sont définis par la loi. Le champ d'intervention de l'ANAH est :

- pour les propriétaires occupants : actions en faveur de l'autonomie, la sécurité et la salubrité, la lutte contre la précarité énergétique, la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.
- pour les propriétaires bailleurs : actions en faveur de l'autonomie, la sécurité et la salubrité, la lutte contre la précarité énergétique, la lutte contre le logement dégradé et très dégradé, le soutien à la décence et la transformation d'usage. Ces actions sont mises en œuvre dans le but de développer une offre locative à loyer maîtrisé (loyer « très social » plafonné à 5,82 €/m²/mois, « social » à 5,99 €/m²/mois et « intermédiaire » à 8,69 €/m²/mois en 2015, hors charge et par m² de surface habitable dite « fiscale »).

L'ANAH peut également accorder des aides aux syndicats de copropriétaires dans certaines conditions : dans le cadre d'OPAH « copropriété dégradée » ou de copropriétés relevant d'une procédure spécifique liée à un arrêté (ex : plan de sauvegarde, insalubrité, péril,...) ou à une décision de justice (administration provisoire). Entre 2010 et 2015, le niveau de ressources des ménages éligibles a fortement augmenté, de 28% pour les ménages propriétaires occupants avec des ressources très modestes et 7% pour ceux avec des ressources modestes (bien que ces derniers ne soient plus prioritaires depuis la circulaire de l'ANAH n°C2014-02 du 9 juillet 2014).

- **Le Plan Climat Energie Territorial 2013-2017**

L'ancienne CA Périgourdine a réalisé un Plan Climat Energie Territorial à l'échelle de son périmètre de 13 communes. Ce PCET a démontré que 20% des émissions de gaz à effet de serre ont pour provenance l'habitat. Une campagne de thermographie aérienne a permis de voir que 60 % des bâtiments présentent des déperditions fortes à excessives.

Le PCET a déterminé un plan d'actions dont certaines portent sur l'habitat :

- 2.1. Améliorer la connaissance du parc bâti et renforcer les dimensions énergie climat de la politique habitat
- 2.2. Soutenir l'amélioration thermique des bâtiments existants
- 2.3. Lutter contre la précarité énergétique.

Le présent PLH « durable » ainsi que les actions menées depuis 2007 par la CAGP (PIG, campagne de thermographie aérienne) ou ses partenaires (OPAH-RU de Périgueux) mettent en œuvre ces actions. **L'amélioration de l'habitat locatif social pourrait néanmoins être renforcée et l'amélioration du parc privé pourrait être poursuivie.**

3.4 LES AIDES SOCIALES AU LOGEMENT

3.4.1 Le Fond de Solidarité pour le Logement (FSL)

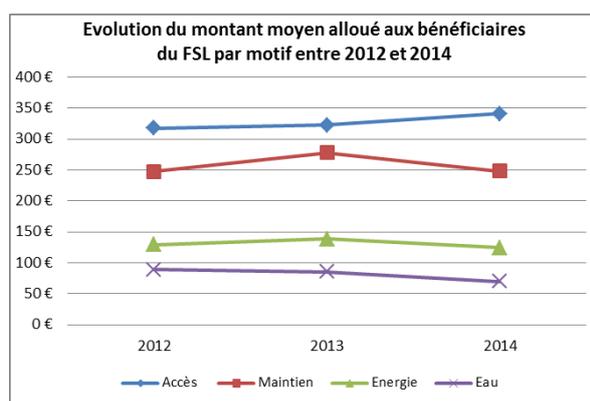
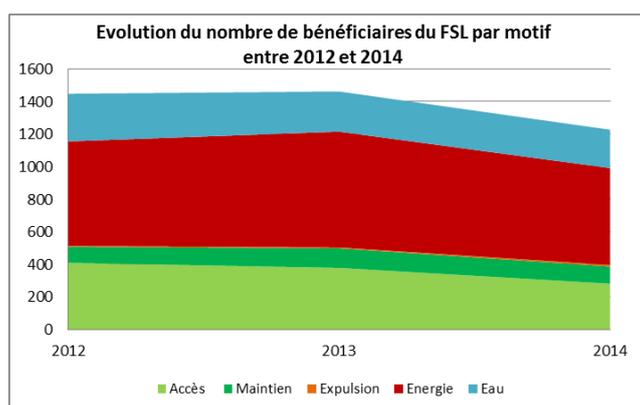
Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) peut accorder aux ménages des aides directes ou indirectes, complétées, si nécessaire, par un accompagnement social pour permettre d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir. Il peut également intervenir pour le règlement de dettes liées à l'énergie et l'on constate que, dans ce domaine, la part du fond consacrée à l'énergie est de plus en plus importante sur la CAGP.

Ainsi sur la CAGP en 2014, les 595 ménages aidés pour le paiement des factures d'énergie représentent en moyenne près de 49 % ménages aidés (contre 44% en 2012) et 35 % des montants alloués (contre 31% en 2012) avec un total de plus de 74 000 €. Seulement 5 à 10 cas d'expulsion mobilisant le FSL sont constatés chaque année (moins de 1% du total). 53 % des bénéficiaires du FSL sur la CAGP sur la période 2012-2014 habitent Périgueux.

	Nombre de ménages bénéficiaires par motif					
	Accès	Maintien	Expulsion	Energie	Eau	Total
2012	409	99	5	642	293	1448
2013	378	120	6	711	247	1462
2014	281	105	10	595	236	1227

	Montant total des aides par motif					
	Accès	Maintien	Expulsion	Energie	Eau	Total
2012	129 861 €	24 475 €	7 246 €	83 162 €	26 131 €	270 875 €
2013	122 063 €	33 386 €	4 712 €	98 492 €	21 155 €	279 809 €
2014	95 812 €	26 076 €	9 958 €	74 022 €	16 408 €	222 276 €

Source: Conseil Départemental de Dordogne, avril 2015



Source: Conseil Départemental de Dordogne, avril 2015

3. 4. 2 Les aides de la CAF

Il s'agit de prestations versées par la Caisse d'Allocations Familiales sous conditions de ressources. Les allocations logement ont pour vocation de soutenir les personnes et familles modestes dans leur effort financier consacré au logement principal. Les aides au logement sont constituées de l'Allocation de Logement Familiale (ALF) de l'Allocation de Logement Sociale (ALS) et de l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

- L'ALF a été créée en 1948 pour solvabiliser les familles face à la hausse des loyers des logements neufs lors de la reconstruction. Cette aide est à présent attribuée aux familles avec enfants, ou ayant à charge un ascendant ou un proche parent infirme. Elle est également versée aux jeunes couples mariés sans enfant à charge n'entrant pas dans le champ d'application de l'APL.
- L'ALS a été créée en 1971 pour aider d'autres catégories de personnes que les familles à se loger. Cette prestation s'adressait initialement à des personnes âgées de plus de 65 ans (deux bénéficiaires sur dix sont retraités), à des personnes handicapées et à des jeunes travailleurs âgés de moins de 25 ans. A partir de 1991, l'ALS a été étendue progressivement à toute personne non éligible à l'ALF ou à l'APL, et notamment aux étudiants qui représentent plus du quart des bénéficiaires.
- L'APL créée en 1977, s'adresse à toute personne locataire d'un logement neuf ou ancien qui a fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'État. Cette convention fixe, entre autres, l'évolution du loyer, la durée du bail et les normes de confort. L'APL concerne également les accédants à la propriété (ou déjà propriétaires) et ayant contracté un prêt aidé par l'État.

Ces trois aides ne sont pas cumulables.

Entre 2010 et 2014, le nombre d'allocataires d'une aide au logement a augmenté de 8%. Périgueux regroupe 58% de ces allocataires.

Bénéficiaires d'une aide au logement

	Grand Périgueux		Dont Périgueux	
	2014	Évolution 2010-2014	2014	Évolution 2010-2014
Allocation de logement familiale (ALF)	2 200	9%	845	9%
Allocation de logement sociale (ALS)	5 177	5%	3 584	6%
Aide personnalisée au logement (APL)	3 800	10%	2 070	8%
Total bénéficiaires d'une aide au logement	11 177	8%	6 499	7%

Source: Données Caf – mai 2015.

3.5 SYNTHÈSE DES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

3.5.1 Les faits marquants depuis le précédent PLH

- La poursuite de la hausse du nombre de logements vacants.
- Une hausse de 9% du nombre de locataires du parc privé et du parc locatif social, contre seulement 5% du nombre de propriétaires occupants.
- Forte baisse du nombre de résidences secondaires, mais hausse des logements vacants.
- Développement de projets d'habitat adapté pour les personnes âgées et de dispositifs en faveur du maintien à domicile.
- Développement d'une offre de logements et d'hébergement pour les étudiants, les apprentis et les jeunes.
- Diversification de l'offre en logements pour les personnes en grandes précarités.
- Des projets de mise en accessibilité des espaces publics et d'accueil pour les personnes en situation de handicap.
- Lancement du second PIG Améliâ sur l'amélioration énergétique, l'adaptation, l'habitat indigne et l'assainissement, complété par une OPAH-RU sur Périgueux et le PIG du Pays de l'Isle en Périgord.
- De nouveaux schémas départementaux : personnes âgées, défavorisées, Gens du Voyage...
- Des réponses locales nouvelles ou pérennisées en matière d'hébergement : Résidence Hôtelière à Vocation Sociale, Foyer de Jeunes Travailleurs, logements d'urgence, pension de famille...
- Mise en œuvre des objectifs du schéma départemental en matière de Gens du Voyage.
- Des aides financières nouvelles du Grand Périgueux en partenariat avec celles du conseil Départemental en matière de logement social et d'habitat spécifique.
- Une nouvelle problématique du logement de saisonniers apparue sur le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Pays Vernois et du Terroir de la Truffe.

3.5.2 Enjeux pour un habitat durable

Atouts

- Une augmentation du nombre de résidences principales à un rythme plus élevé qu'au niveau départemental.
- Une hausse de la part des locataires du parc privé.
- Une bonne couverture des services d'aide et de maintien à domicile pour les personnes âgées.
- Existence d'une réflexion partenariale sur des solutions de logements intermédiaires aux établissements collectifs.
- Une politique active en faveur de l'amélioration de l'habitat privé.
- Une large offre d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes et l'existence d'un réseau d'aide au maintien à domicile, favorable au choix de parcours résidentiels.
- Des réponses locales pour le logement des jeunes et la plupart des situations de précarité.
- Un territoire conforme au schéma d'accueil des gens du voyage et une gestion pacifiée.

Faiblesses

- Une surreprésentation du parc de logement d'après-guerre et/ou vacants.
- Un parc significatif de logements encore à réhabiliter.
- Un manque de logements adaptés dans les centres-bourgs pour les personnes âgées et handicapées, en particulier en milieu rural ;
- Quelques situations de sédentarisation illégales des Gens du Voyage pour lesquelles une solution devra être recherchée
- Absence de solutions d'hébergement et de logements pour certains publics en grande précarité : familles, personnes avec des pathologies,...
- Un parc ancien de logements privés et publics énergivores.
- Des solutions d'hébergement pour les saisonniers agricoles parfois de mauvaise qualité.

- Des passages des Gens du Voyage et des sédentarisation qui se passent relativement bien.

Opportunités

- Une dynamique amorcée de rénovation des façades à Périgueux.
- Un important parc vacant susceptible d'être mobilisé et remis sur le marché.
- Des projets en cours ou en réflexion d'habitat intermédiaire pour les personnes âgées.
- La finalisation en 2015 du PIG AMELIA et en 2016 du PIG du Pays de l'Isle en Périgord ayant créé une sensibilisation sur l'amélioration de l'habitat privé à conforter.
- Une faible présence d'accueillants familiaux pour les personnes âgées – un dispositif à développer en milieu rural ?

Menaces

- Une part de la population âgée croissante dans les prochaines années.
- Une précarité énergétique croissante, mobilisant d'importantes aides publiques.
- Une taille moyenne des logements en inadéquation avec la taille des ménages.
- La saturation des établissements d'accueil pour les personnes âgées.



- Confort et cadre de vie des habitants.
- Précarité énergétique d'une partie du parc.
- La diversité des formes de logements pour les personnes âgées et leur répartition territoriale.
- L'accompagnement vers et dans la sédentarisation des Gens du Voyage.
- L'information sur l'accès au logement des jeunes.
- L'information sur l'accès au logement des personnes en situation de handicap et l'articulation entre logement adapté et espaces publics.
- Le maintien et le renforcement de l'offre d'hébergement pour les personnes en situation de précarité.

4. LES DYNAMIQUES RECENTES DE L'HABITAT

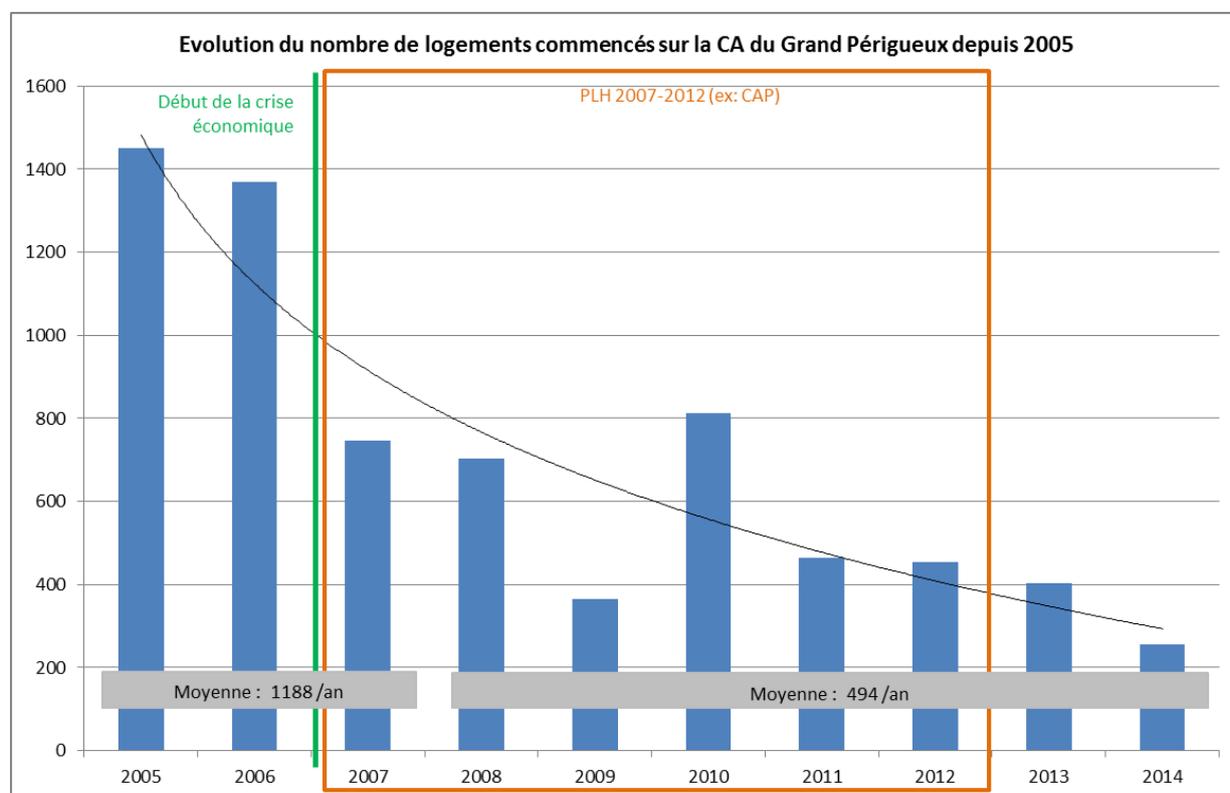
4.1 LA CONSTRUCTION NEUVE

4. 1. 1 Un ralentissement de la production depuis 2007

Entre 2005 et 2014, on enregistre sur la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux **7 025 logements commencés**.

Par conséquent, au cours des 10 dernières années, **le volume moyen de la construction neuve sur la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux peut être estimé à environ 703 logements commencés par an**.

Sur la période la plus récente, depuis la crise économique de 2007, on recense un rythme moindre : environ 494 logements commencés /an ; alors que le niveau était de l'ordre de 1 188 pour les logements commencés par an entre 2005 et 2007. Soit une baisse du rythme, pour les logements commencés, de 58 % entre la période 2005-2007 et la période 2008-2014.



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

Évolution du nombre de logements commencés 2005-2014

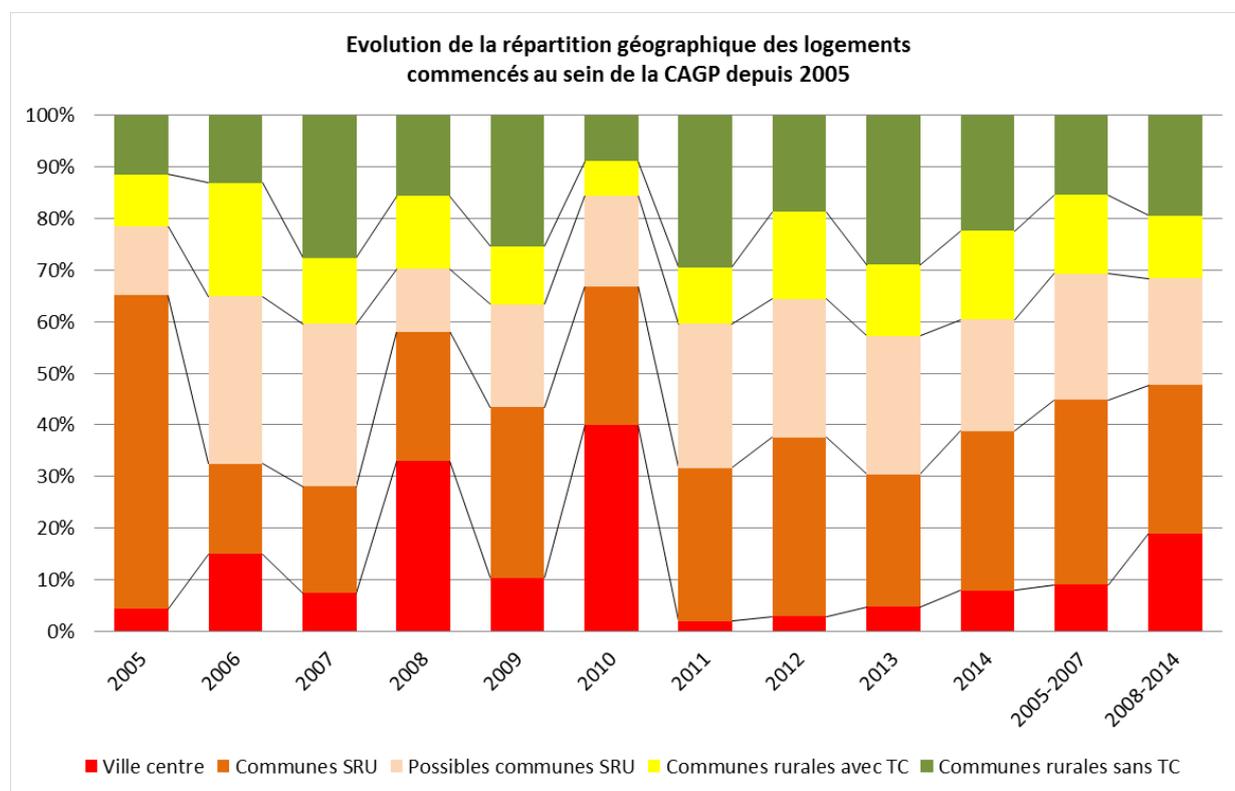
commune	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Moyenne annuelle	
											2005-2007	2008-2014
Agonac	14	7	19	10	12	14	14	6	9	3	13	10
Annesse-et-Beaulieu	9	10	9	6	5	7	8	6	5	6	9	6
Antonne-et-Trigonant	4	7	6	3	3	8	0	8	5	3	6	4
Atur	17	25	16	20	23	28	12	6	19	7	19	16
Bassillac	24	32	23	3	8	8	7	12	23	7	26	10
Blis-et-Born	11	13	7	2	4	5	7	2	0	2	10	3
Boulazac	98	48	31	75	30	139	77	84	34	26	59	66
Bourrou	1	2	2	0	0	0	1	1	2	0	2	1
Breuilh	4	4	2	0	1	4	1	4	7	2	3	3
Cendrieux	8	5	11	1	0	4	7	6	1	3	8	3
Chalagnac	3	1	2	2	0	1	2	0	5	1	2	2
Champcevinel	69	136	25	23	15	18	13	35	20	8	77	19
Chancelade	73	63	27	21	37	17	20	38	2	13	54	21
Château-l'Évêque	57	232	24	20	10	10	16	6	16	11	104	13
Cornille	3	5	8	1	2	1	1	3	10	1	5	3
Coulounieix-Chamiers	271	24	26	25	6	16	14	5	8	18	107	13
Coursac	53	26	29	21	12	18	17	39	18	16	36	20
Creyssensac-et-Pissot	3	8	3	2	0	0	1	1	5	0	5	1
Église-Neuve-de-Vergt	4	12	10	1	0	2	5	4	4	3	9	3
Escoire	3	1	6	0	1	0	1	1	0	1	3	1
Eyliac	6	14	12	6	6	9	3	5	5	2	11	5
Fouleix	4	2	2	1	0	1	0	2	2	3	3	1
Grun-Bordas	1	9	0	1	0	2	2	4	1	2	3	2
La Chapelle-Gonaguet	6	11	11	17	7	5	3	8	5	4	9	7
La Douze	13	12	23	8	6	6	8	7	4	6	16	6
Lacropte	2	2	10	3	0	2	5	4	2	4	5	3
Le Change	6	6	3	6	3	4	4	2	1	2	5	3
Ligueux	3	2	2	0	2	3	3	1	2	1	2	2
Manzac-sur-Vern	5	2	9	9	8	0	5	3	6	0	5	4
Marsac-sur-l'Isle	22	175	122	17	16	65	58	17	15	17	106	29
Marsaneix	12	25	12	4	3	15	12	11	7	2	16	8
Mensignac	18	16	17	17	13	9	15	6	10	2	17	10
Milhac-d'Auberoche	10	11	8	6	5	4	3	2	2	3	10	4
Notre-Dame-de-Sanilhac	30	28	21	18	11	11	21	30	27	10	26	18
Paunat	3	3	5	4	2	2	3	2	4	0	4	2
Périgueux	63	204	55	232	38	324	9	13	19	20	107	94
Razac-sur-l'Isle	13	15	10	32	3	6	6	9	7	3	13	9
Saint-Amand-de-Vergt	1	1	4	2	0	0	5	3	0	0	2	1
Saint-Antoine-d'Auberoche	2	0	0	1	1	0	1	2	1	0	1	1
Saint-Crépin-d'Auberoche	4	2	5	2	5	0	3	2	4	3	4	3
Sainte-Alvère	8	23	8	4	0	1	0	1	1	1	13	1
Sainte-Marie-de-Chignac	3	20	5	9	4	1	4	3	2	3	9	4
Saint-Geyrac	2	2	0	7	2	0	1	0	0	1	1	2
Saint-Laurent-des-Bâtons	1	4	1	0	1	0	0	2	3	0	2	1
Saint-Laurent-sur-Manoire	12	14	20	3	2	4	11	10	9	3	15	6
Saint-Mayme-de-Péreyrol	2	1	3	3	0	1	1	1	1	1	2	1
Saint-Michel-de-Villadeix	1	5	3	0	0	1	2	0	4	2	3	1
Saint-Paul-de-Serre	6	0	3	1	0	1	4	2	4	1	3	2
Saint-Pierre-de-Chignac	10	11	18	9	2	6	11	4	7	5	13	6
Salon	4	4	1	1	0	0	2	0	1	1	3	1
Sarliac-sur-l'Isle	9	7	2	5	7	5	3	4	5	1	6	4
Savignac-les-Églises	7	10	3	4	4	6	17	3	9	6	7	7
Sorges	10	10	13	6	12	3	6	4	1	2	11	5
Trélassac	407	46	29	23	19	14	0	12	30	9	161	15
Vergt	12	11	16	2	1	1	10	8	10	3	13	5
Veyrines-de-Vergt	4	0	3	4	14	0	0	1	0	1	2	3
CN Boulazac Isle Manoire	130	107	72	107	59	172	104	103	64	39	103	93
CN Bassillac d'Auberoche	59	76	53	24	27	30	25	25	32	16	63	26
CN Sanilhac	46	57	35	22	15	30	34	45	41	14	46	29
CN Sorges et Ligueux-en-Périgord	13	12	15	6	14	6	9	5	3	3	13	7
CN Val de Louyre et Caudeau	17	32	20	5	1	5	7	9	5	4	23	5
CAGP	1451	1369	745	703	366	812	465	455	404	255	1 188	494

commune	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Moyenne annuelle	
											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
DORDOGNE	5 060	4 990	4 719	3 184	2 119	2 644	1 987	1 990	1 798	1 227	4923	2136
SCOT	1 775	1 866	1 225	1 004	522	1 042	632	605	551	352	1622	673
CA BERGERAC	873	754	532	363	423	208	251	270	376	190	720	297
CA BRIVE	684	812	1 341	1 190	748	525	471	649	649	426	946	665

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

Le graphique ci-après permet d'une part d'apprécier les fluctuations par secteur et d'autre part de révéler des différences de comportements :

- **Périgueux** représente 9 % des logements commencés sur la période 2005-2007, et 19 % sur la période 2008-2014. **Sa part a donc fortement augmenté sur la dernière période.**
- **Les communes concernées par la loi SRU ainsi que celles potentiellement concernées par la loi SRU** regroupent de moins en moins de logements neufs, leur part étant respectivement de 36 % et 25 % entre 2005-2007, contre 29 % et 21 % entre 2008-2014.
- **Les communes rurales sans transport en commun**, ont connu une hausse du rythme de construction, passant de 15% pour la période 2005-2007 à 19% pour la période 2008-2014.
- **Les communes rurales avec transport en commun, ont, quant à elles, constaté une certaine diminution dans le rythme de construction de logements** sur les deux périodes (15 % entre 2005-2007 et 12% entre 2008-2014).



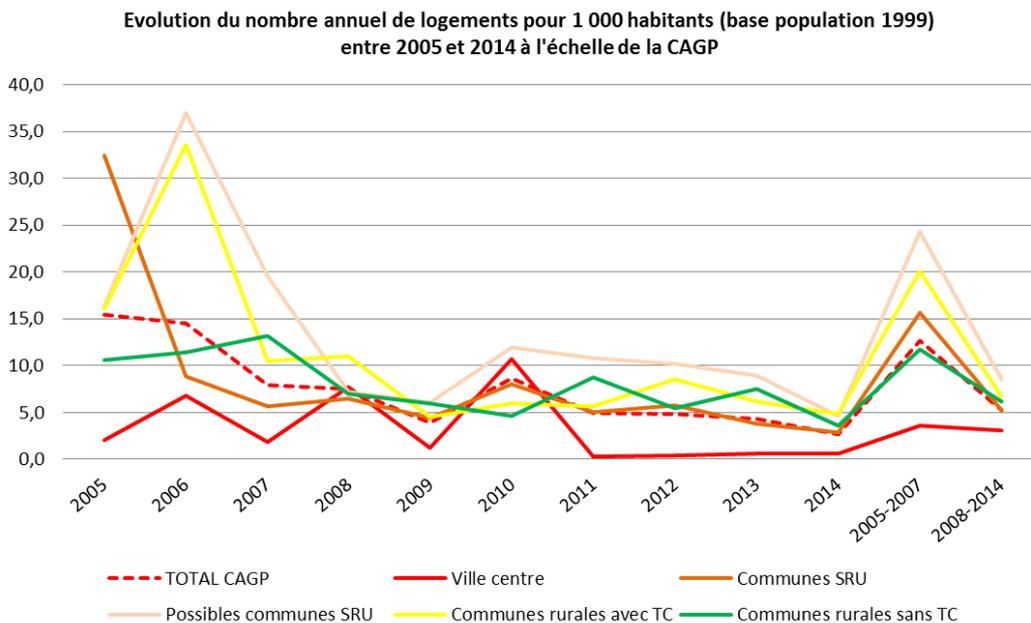
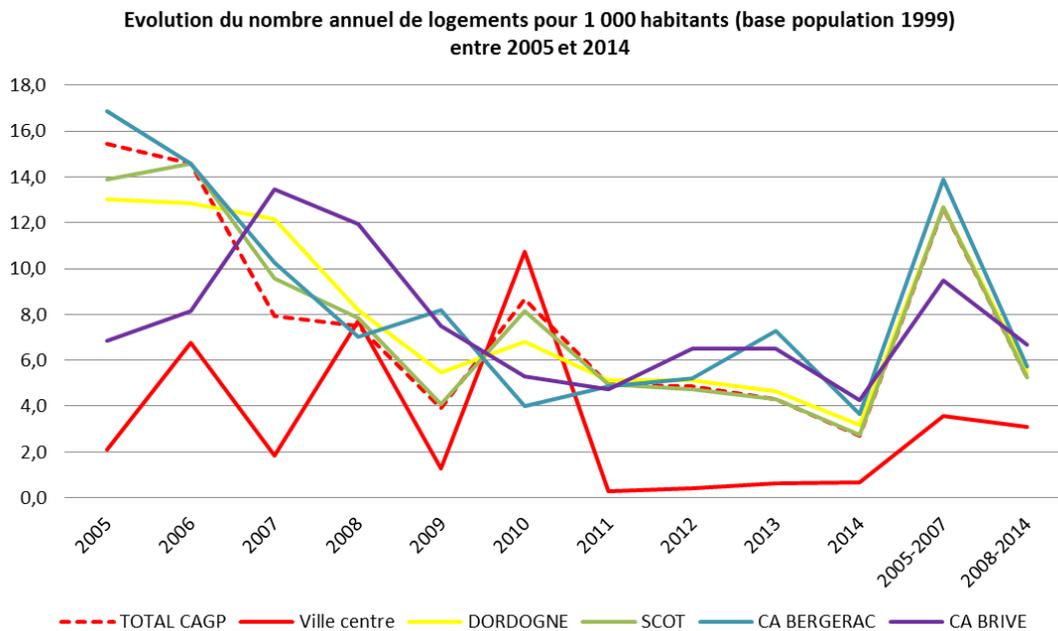
4. 1. 2 Mesure de l'attractivité du territoire

Le rapport entre les chiffres de la construction et la population permet de mettre en relief les territoires bénéficiant d'une forte attractivité.

Sur la période 2005-2014, l'ensemble des secteurs de la CAGP, hormis la ville centre (3,2), ont bénéficié d'un taux de logements autorisés pour 1 000 habitants bien supérieur à la plupart des autres territoires de comparaison.

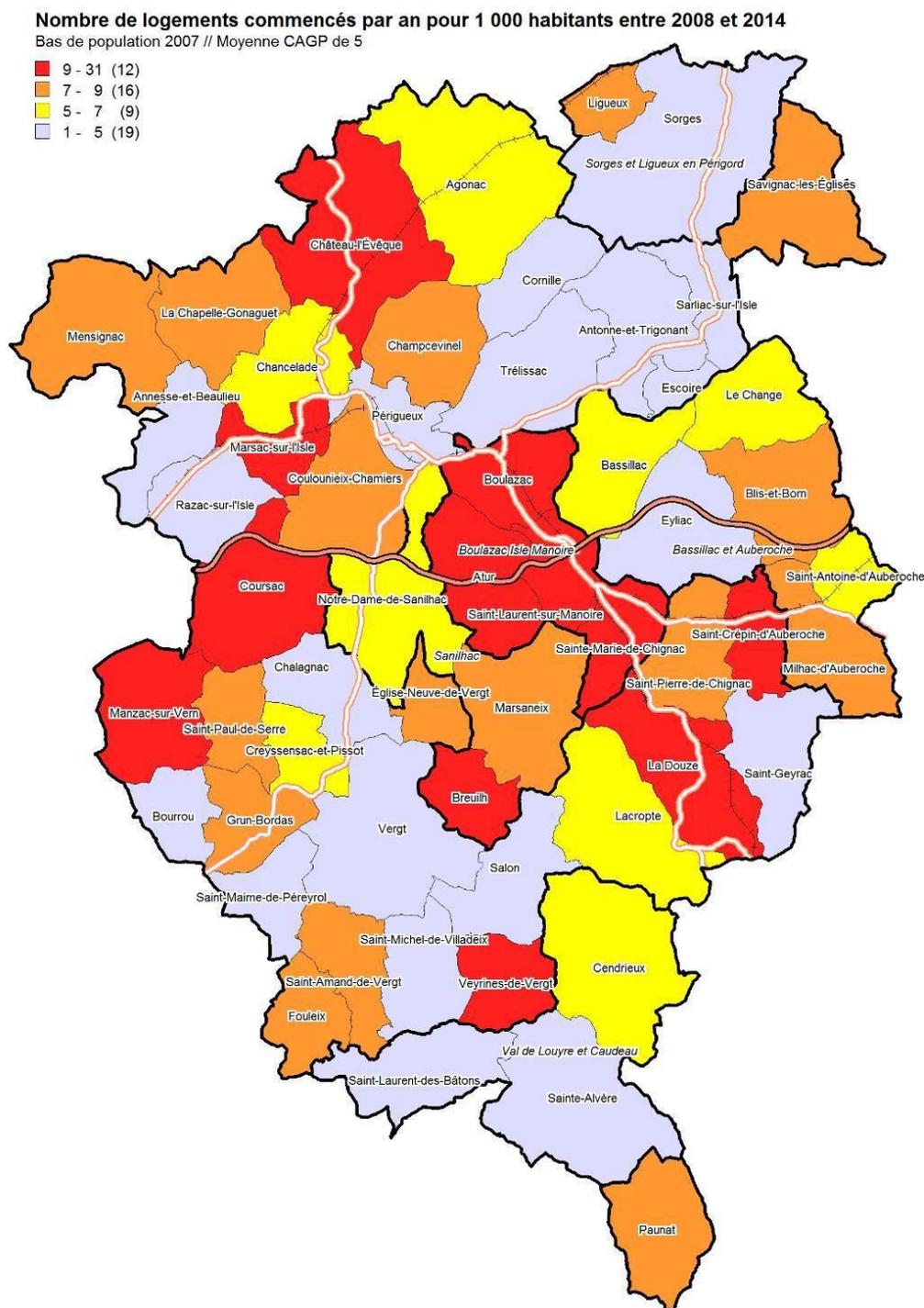
Ces taux sont compris entre 7,8 et 13,3 alors que pour les autres territoires ceux-ci sont de l'ordre de 7,5 à 7,7 (Département, SCOT, CA de Brive,) ou 8,2 (CA de Bergerac)

Comme sur l'ensemble des territoires de comparaison, la période 2008-2014 est marquée par une chute du rythme de construction annuel.



Source: Sitadel 2016 – Logements commencés 2005-2014 en date réelle – INSEE RGP1999.

A l'échelle de la CAGP, le taux de logements autorisés pour 1000 habitants relevé dans chaque commune soulève de grandes disparités territoriales : les communes potentiellement concernées par la loi SRU et les communes les plus rurales ont ainsi connu un rythme de développement particulièrement élevé au regard de leur taille.



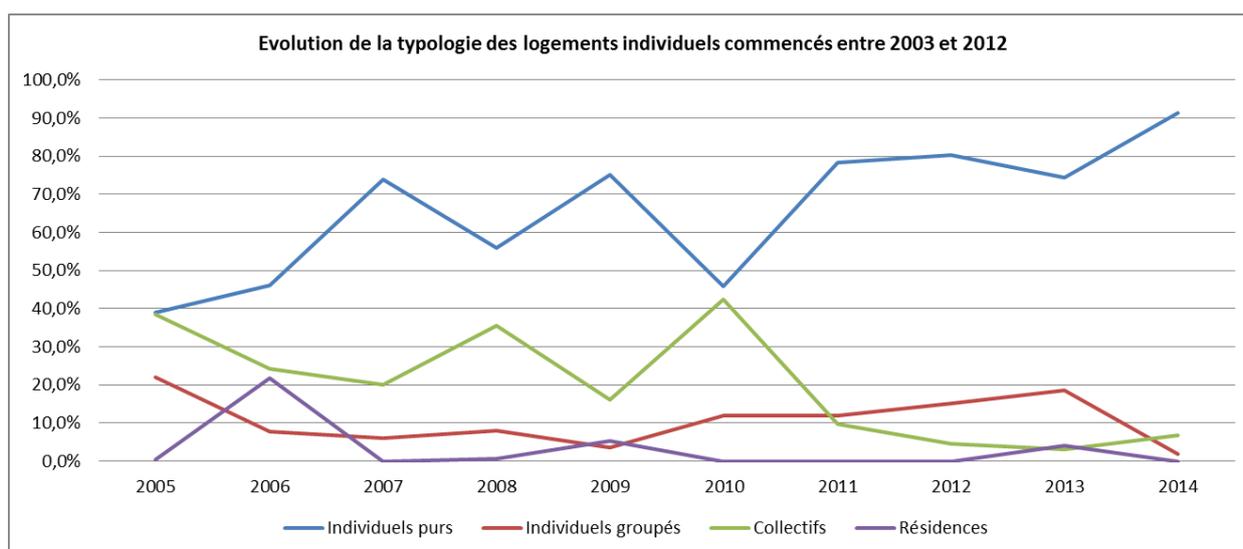
4. 1. 3 Une construction orientée vers le logement individuel

L'individuel représente près de 70 % de la construction neuve sur la CAGP, part légèrement inférieure au niveau départemental qui est de 80%. La construction neuve porte ainsi à environ 1/4 sur du collectif. La part du collectif a tendance à fortement diminué depuis 2005.

Répartition de la construction neuve entre logement individuel et logement collectif

	Nb logements	% individuels	dont % purs	dont % groupés	% collectifs	% résidences
2005	1 451	61,1%	39,0%	22,1%	38,5%	0,4%
2006	1 369	53,9%	46,2%	7,7%	24,3%	21,8%
2007	745	79,9%	73,8%	6,0%	20,1%	0,0%
2008	703	64,0%	55,9%	8,1%	35,4%	0,6%
2009	366	78,7%	75,1%	3,6%	16,1%	5,2%
2010	812	57,6%	45,8%	11,8%	42,4%	0,0%
2011	465	90,3%	78,3%	12,0%	9,7%	0,0%
2012	455	95,4%	80,2%	15,2%	4,6%	0,0%
2013	404	93,1%	74,5%	18,6%	3,0%	4,0%
2014	255	93,3%	91,4%	2,0%	6,7%	0,0%
Total Période 2005-2014	7 025	65,4%	57,7%	12,0%	25,5%	4,9%

Source: Sitadel 2015 – Logements commencés 2005-2014 en date réelle.

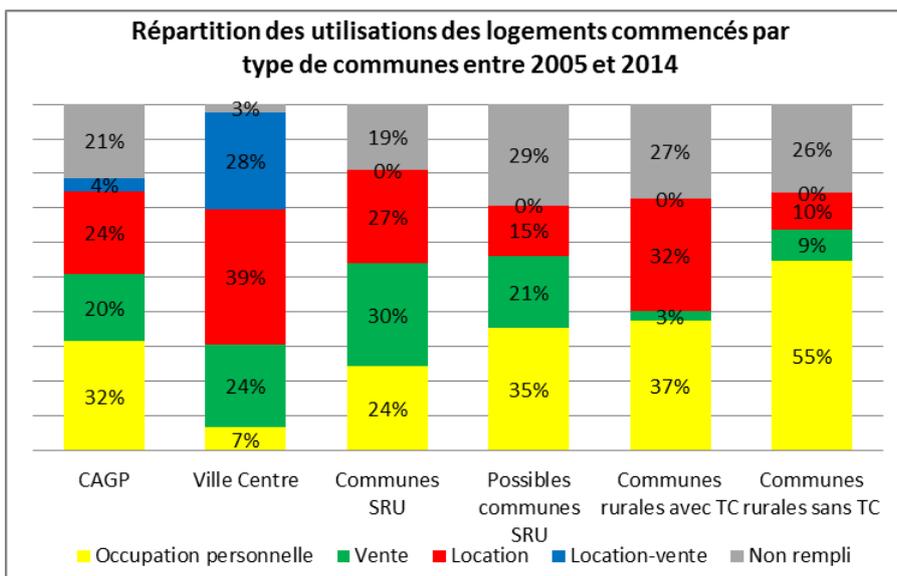


Source: Sitadel 2016 – Logements commencés 2005-2014 en date réelle

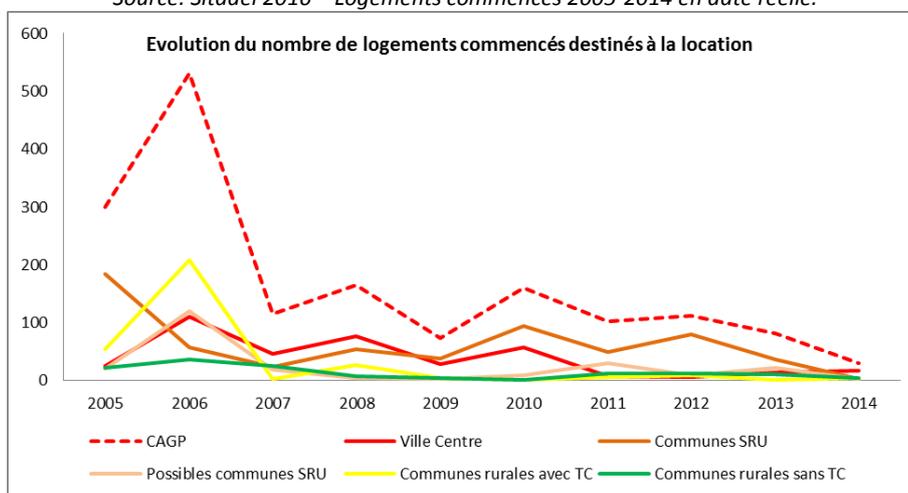
4. 1. 4 Un marché de la construction neuve marqué par la location

Sur la période 2005-2014, 1 662 logements commencés ont été destinés à de la location (soit 24% du total). En moyenne 50% de ces logements sont des appartements. Ils ont été réalisés environ pour moitié par des privés, souvent à travers des procédures de défiscalisation et pour l'autre moitié par des bailleurs sociaux.

Cette part atteint 39% dans la ville centre et 27% dans les communes concernées par la loi SRU, communes à la fois attractives pour les investisseurs et, pour certaines, engagées dans la réalisation de logements locatifs sociaux supplémentaires. Depuis 2007, le nombre de logements construits pour de la location a fortement diminué sur la ville-centre, poursuivant son développement sur les autres communes concernées par la loi SRU.

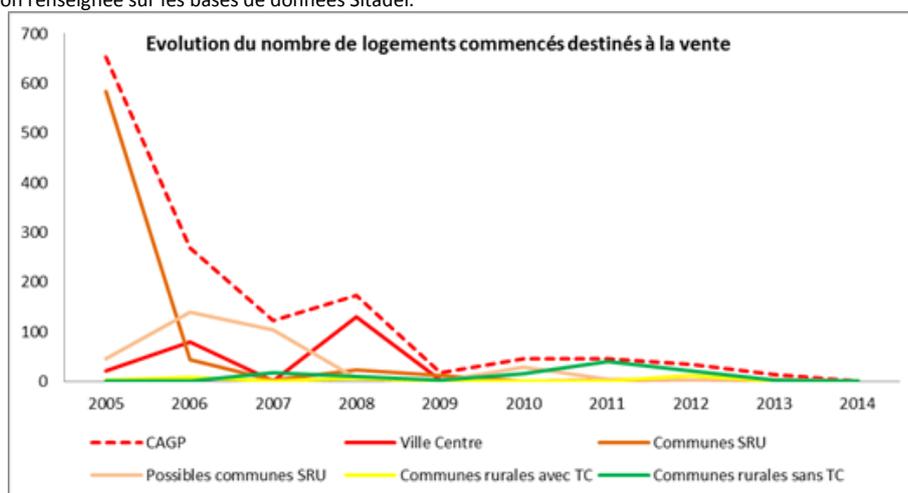


Source: Sitadel 2016 – Logements commencés 2005-2014 en date réelle.



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

*La forte part de logements commencés destinés à la location-vente sur Périgueux, visible dans le tableau ci-dessus, s'explique par la réalisation de 252 logements collectifs de ce type sur la commune en 2010. « Non rempli » : un certain nombre de logements commencés n'ont leur utilisation renseignée sur les bases de données Sitadel.

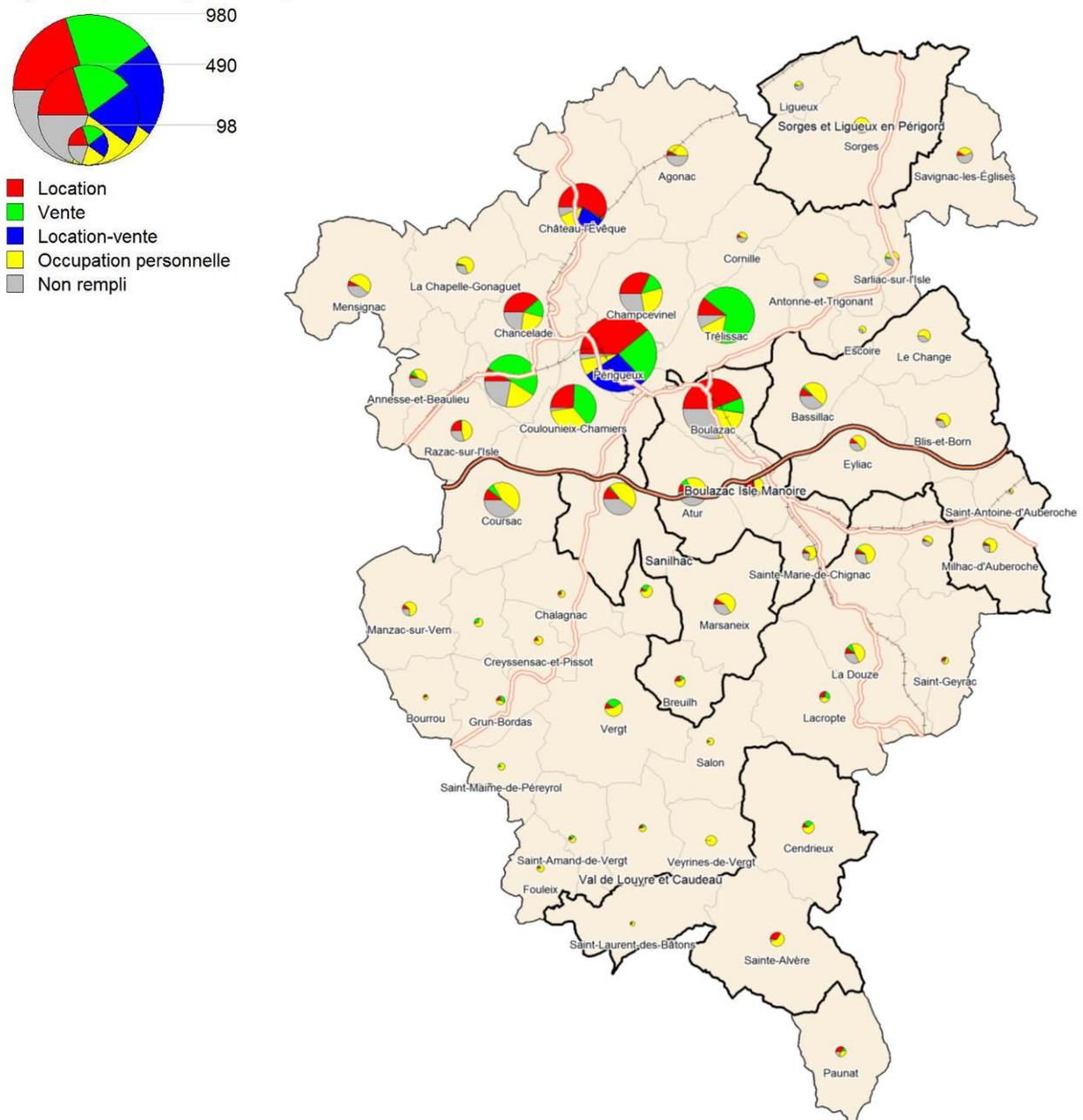


Source: Sitadel 2016 – Logements commencés 2005-2014 en date réelle.

Cette offre nouvelle en logements destinés à la location, élevée sur les communes SRU, semble supérieure aux besoins du marché : de nombreux programmes neufs construits pour de la location sont en effet longtemps vacants sur les communes de la première couronne de Périgueux.

Nombre de logements commencés par commune par utilisation entre 2005 et 2014

Logements publics et privés - Source SITADEL



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

Le nombre de logements commencés **pour la vente** a été fortement impacté par la crise économique et immobilière des années 2007-2008 : tous les territoires ont connu un effondrement du nombre de projets depuis 2007 (171 en 2008 et seulement 13 en 2012).

275 logements commencés ont été réalisés entre 2005 et 2014 dans le cadre d'un dispositif de **location avec vente à terme**. Il s'agit d'opérations essentiellement privées sur la CAGP, avec 252 logements commencés de ce type en 2010 sur Périgueux.

4. 1. 5 Un intérêt significatif pour la valorisation du bâti existant

Entre 2005 et 2014, 16% des logements commencés sur la CAGP l'ont été à partir de bâtiments existants (changements d'usage de bâtiments non résidentiel, « découpe » d'immeuble en plusieurs logements,...). Cette part atteint 41% à Razac-sur-l'Isle et 44% à Périgueux. Dans cette dernière commune, cette part est liée à la reconversion avec création de logements dans des anciens bâtiments vacants ou d'anciens bâtiments d'activités.

Dans certaines communes rurales, notamment dans le sud de l'agglomération, la part des constructions sur bâtiment existant est souvent élevée : 38% à Veyrines-de-Vergt, 33% à Sainte-Alvère, 27% à Lacropte, 24% à Paunat et Cendrieux.

4. 1. 6 Le développement de l'éco-construction et de la rénovation

On constate comme au niveau national un usage croissant des énergies renouvelables et du bois dans la construction privée ou publique.

Maison en bois à Boulazac (Boulazac-Ilse-Manoire)



Panneaux solaires dans le quartier PRU de Gour de l'Arche à Périgueux



Par ailleurs, les acteurs locaux de l'emploi et du bâtiment réfléchissent à l'anticipation des besoins en compétences des entreprises et des demandeurs d'emploi pour contribuer à atteindre les objectifs gouvernementaux en matière de rénovation énergétique de l'habitat.

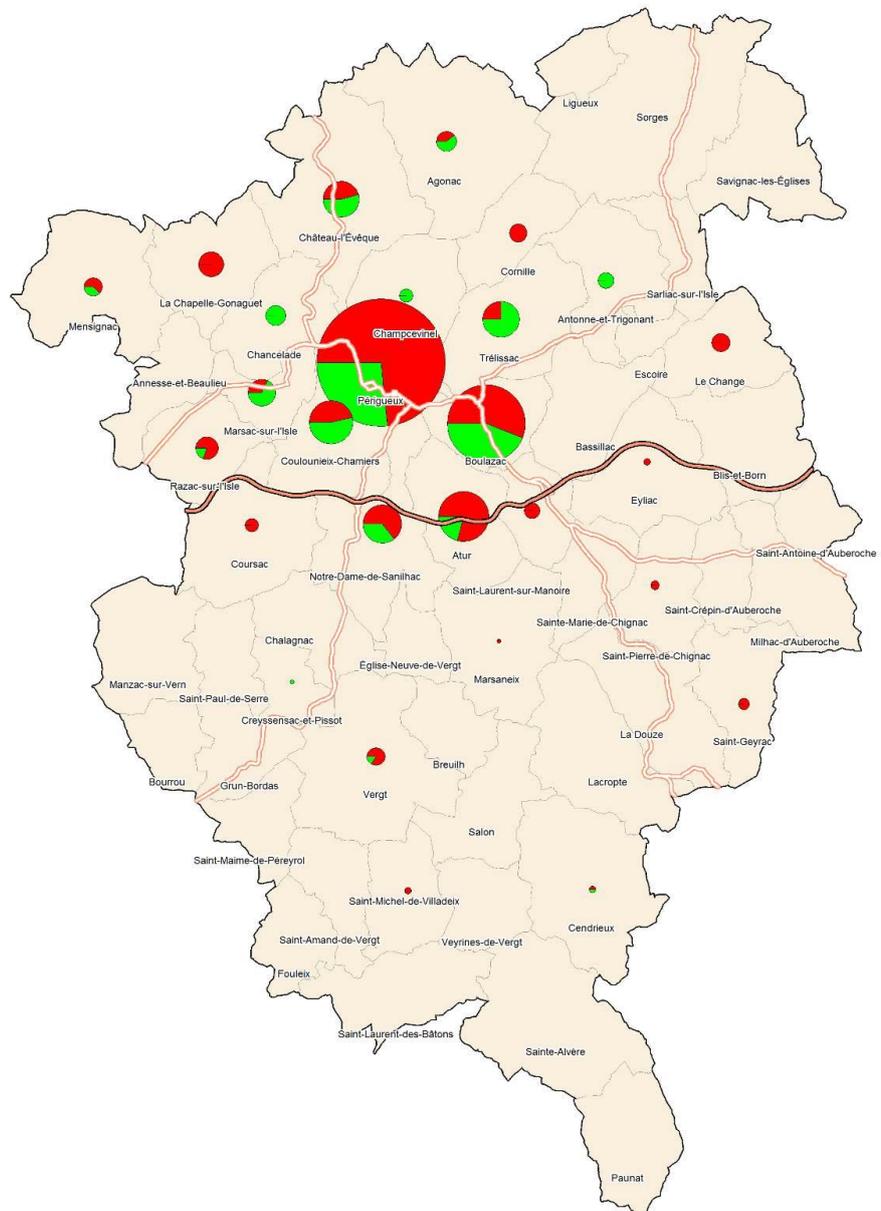
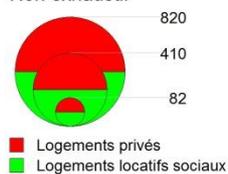
4. 1. 7 Les projets de développement des communes en matière d'habitat

Les entretiens communaux et l'étude de la programmation des bailleurs sociaux validée par le Conseil départemental ont permis d'identifier **77 projets de logements sur 29 communes** pour les prochaines années. Ces projets représentent un total d'au moins **2 365 logements, soit plus de 4,8 ans de production au rythme annuel** de logements commencés constaté entre 2008 et 2008 (494 par an). **La ville-centre et les communes aujourd'hui concernées par la loi SRU regroupent 74% de la totalité des logements et 76% des logements locatifs sociaux prévus dans ces projets.**

Dans le cadre de ces opérations, au moins 834 logements locatifs sociaux (35% du total) sont prévus ou envisagés par les communes (rappelons que la programmation des bailleurs sociaux validée par le Conseil Départemental porte à ce jour sur 491 logements pour les 3 prochaines années). **Ces logements sont situés à 48% sur les communes SRU (396 logements).**

Estimation des projets de logements identifiés par les communes pour les prochaines années

Non exhaustif

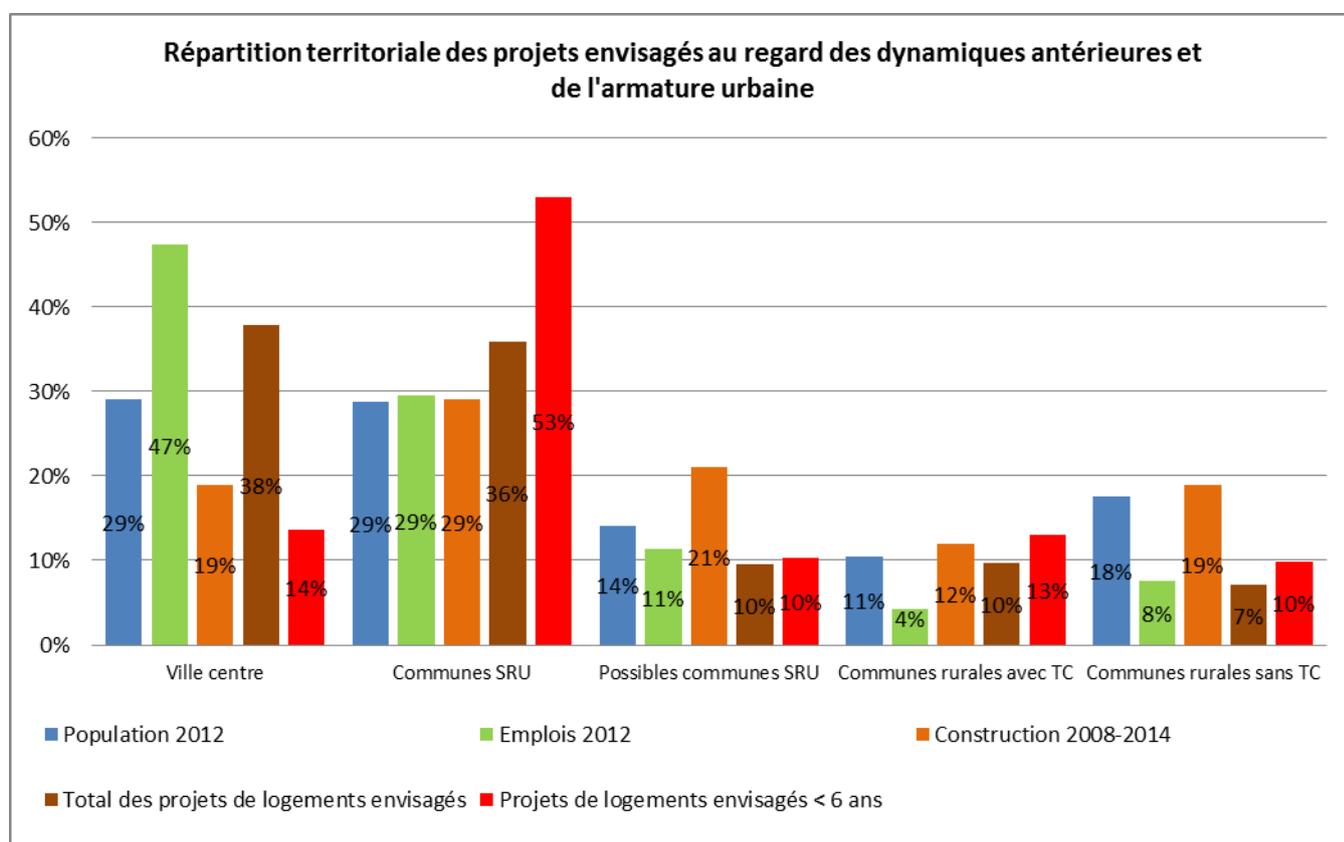


Projets : opérations logements à partir de 2016

Commune	Nombre de logements et délais				Répartition géographique		
	Nbre de Logements < 3 ans	Nbre de Logements de 3 à 6 ans	Nbre de Logements > 6 ans	Total de logements envisagés	dont logements sociaux	Total de logements envisagés	Logements sociaux
Agonac	38	0	0	38	23	2%	3%
Annesse et Beaulieu	0	0	0	0	0	0%	0%
Antonne et Trigonant	0	25	0	25	25	1%	3%
Atur	76	90	0	166	35	7%	4%
Bassillac	0	0	0	0	0	0%	0%
Blis et Born	0	0	0	0	0	0%	0%
Boulazac	374	0	0	374	164	16%	20%
Bourrou	0	0	0	0	0	0%	0%
Breuilh	0	0	0	0	0	0%	0%
Cendrieux	0	2	2	4	2	0%	0%
Chalagnac	0	0	0	0	0	0%	0%
Champcevinel	16	0	0	16	16	1%	2%
Chancelade	39	0	0	39	39	2%	5%
Château l'Evêque	10	64	22	96	52	4%	6%
Cornille	30	0	0	30	0	1%	0%
Coulounieix Chamiers	124	0	15	139	74	6%	9%
Coursac	18	0	0	18	0	1%	0%
Creysensac-et-Pissot	2	0	0	2	2	0%	0%
Église-Neuve-de-Vergt	0	0	0	0	0	0%	0%
Escoire	0	0	0	0	0	0%	0%
Eyliac	6	0	0	6	0	0%	0%
Fouleix	0	0	0	0	0	0%	0%
Grun-Bordas	0	0	0	0	0	0%	0%
La Chapelle Gonaguet	34	15	0	49	0	2%	0%
La Douze	0	0	0	0	0	0%	0%
Lacropte	0	0	0	0	0	0%	0%
Le Change	0	20	12	32	0	1%	0%
Ligueux	0	0	0	0	0	0%	0%
Manzac-sur-Vern	0	0	0	0	0	0%	0%
Marsac sur l'Isle	0	60	0	60	12	3%	1%
Marsaneix	0	2	0	2	0	0%	0%
Mensignac	32	0	0	32	12	1%	1%
Milhac d'Auberoche	0	0	0	0	0	0%	0%
Notre Dame de Sanilhac	15	44	50	109	39	5%	5%
Paunat	0	0	0	0	0	0%	0%
Périgueux	86	129	680	895	239	38%	29%
Razac sur l'Isle	40	0	0	40	8	2%	1%
Saint Antoine d'Auberoche	0	0	0	0	0	0%	0%
Saint Crépin d'Auberoche	0	0	0	0	0	0%	0%
Saint Geyrac	15	0	0	15	0	1%	0%
Saint Laurent sur Manoire	22	0	0	22	0	1%	0%
Saint Pierre de Chignac	10	0	0	10	0	0%	0%
Saint Amand-de-Vergt	0	0	0	0	2	0%	0%
Sainte Alvère	0	0	0	0	0	0%	0%
Sainte Marie de Chignac	0	0	0	0	0	0%	0%
Saint Laurent-des-Bâtons	0	0	0	0	0	0%	0%
Saint Mayme-de-Péreyrol	0	0	0	0	0	0%	0%
Saint Michel-de-Villadeix	5	0	0	5	0	0%	0%
Saint Paul-de-Serre	0	0	0	0	0	0%	0%
Salon	2	0	0	2	2	0%	0%
Sarliac sur l'Isle	0	0	0	0	0	0%	0%
Savignac-les-Églises	0	0	0	0	0	0%	0%
Sorges	0	0	0	0	0	0%	0%
Trélissac	93	16	0	109	84	5%	10%

Vergt	10	10	10	30	5	1%	1%
Veyrines-de-Vergt	0	0	0	0	0	0%	0%
CN Boulazac Isle Manoire	472	477	791	1 740	833	74%	100%
CN Bassillac d'Auberoche	6	20	12	38	0	2%	0%
CN Sanihlac	15	46	50	111	39	5%	5%
CN Sorges et Ligueux-en-Périgord	0	0	0	0	0	0%	0%
CN Val de Louyre et Caudeau	22	2	2	26	2	1%	0%
CAGP	1 097	477	791	2 365	835	100%	100%
Ville centre	86	129	680	895	239	38%	29%
Communes SRU	728	106	15	849	396	36%	47%
Possibles communes SRU	37	126	62	225	67	10%	8%
Communes rurales avec TC	102	104	22	228	85	10%	10%
Communes rurales sans TC	144	12	12	168	48	7%	6%

Près de 34% des projets de logements recensés par les communes sont sur des délais qui dépassent l'horizon du présent PLH.



4.2 LE PARC LOCATIF SOCIAL

4.2.1 L'offre locative actuelle

A. Rappels

Les logements sociaux relèvent de trois catégories, selon les aides ou agréments accordés par l'Etat et la nature des prêts consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations :

- Le **prêt locatif aidé « intégration » (PLAI)** finance des logements dont les loyers sont les plus bas, et qui sont réservés aux ménages confrontés à des difficultés financières.
 - Le **prêt locatif à usage social (PLUS)** finance la plupart des logements sociaux destinés aux ménages à ressources modestes.
 - Le **prêt locatif social (PLS)** finance des logements conçus pour qu'en zone tendue le loyer soit plus élevé que celui du PLUS mais plus bas que le loyer moyen du marché. Les PLS sont souvent utilisés dans le financement des EHPAD ou des foyers-logements.
 - **Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et d'Occupation Sociale (PALULOS)** n'existe plus en tant que telle. Elle a été remplacée par la "subvention à l'amélioration des logements locatifs sociaux " mais dans les faits, cette nouvelle subvention continue à être dénommée PALULOS. Elle a pour objet d'aider les bailleurs, propriétaires ou gestionnaires de logements locatifs sociaux de plus de 15 ans à réaliser des travaux d'amélioration dans leur patrimoine.
- A ces différents financements, correspondent des niveaux de loyers maximum (corrigés d'un coefficient de structure de l'opération) et un niveau de ressource plafonds selon la composition du ménage.

B. Situation actuelle de l'offre

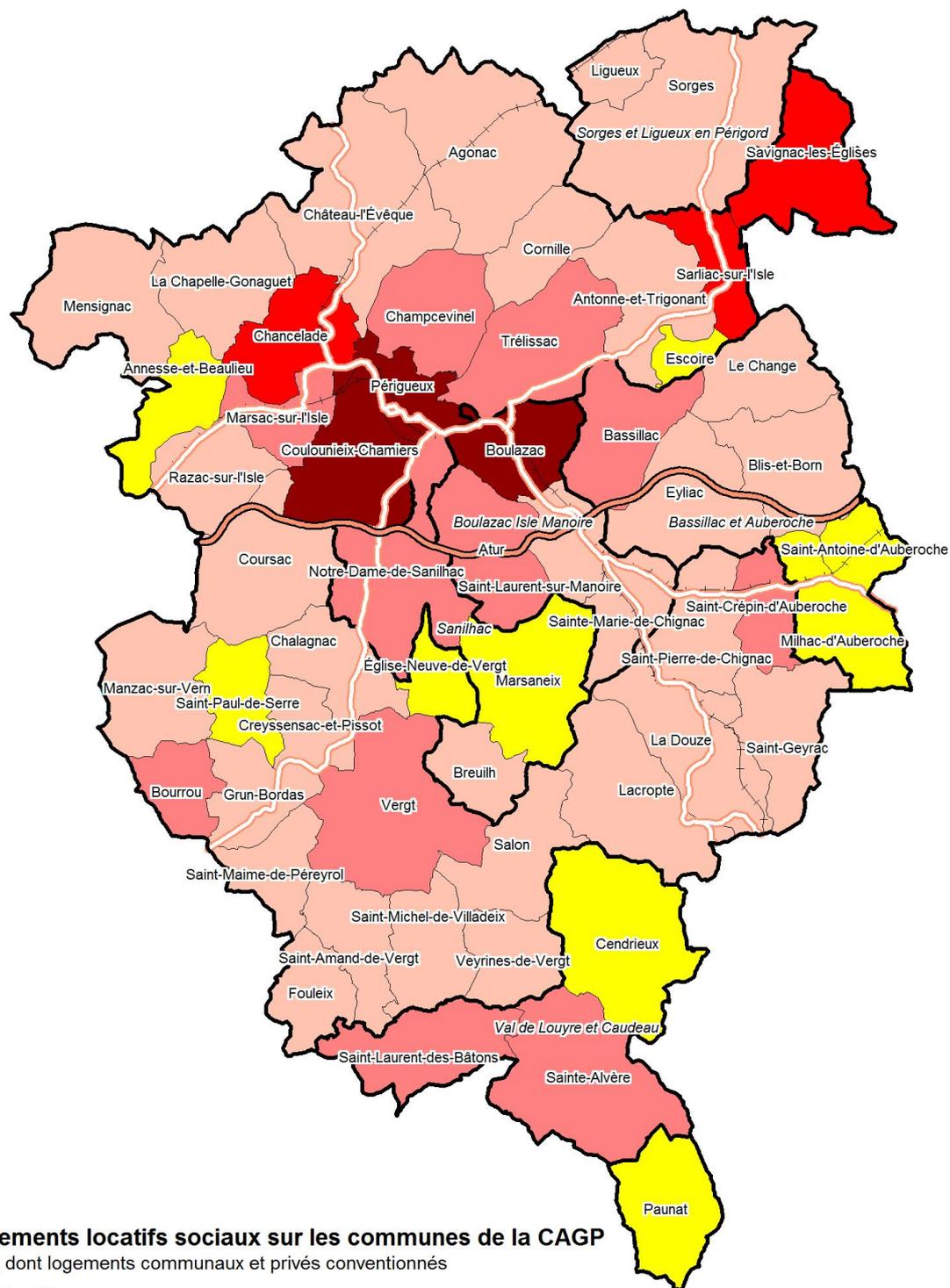
L'agglomération du Grand Périgueux représente 45 % du parc de logements locatifs sociaux du département de la Dordogne.

Commune	Bailleurs	Nbre de logements locatifs sociaux (LLS)/ bailleurs	TOTAL de LLS au 3-2-2015	Résidences principales 2013 (FILOCOM)	Taux de LLS	Répartition géographique
Agonac	Mésolia Habitat	29	31	726	4,3%	0,4%
	Commune	2				
Annesse et Beaulieu			-	560	0,0%	0,0%
Antonne-et-Trigonant	Dordogne Habitat	14	14	560	2,5%	0,2%
	Commune	27				
Atur (Commune nouvelle Boulazac-Isle-Manoire)	Mésolia Habitat	5	48	752	6,4%	0,7%
	Dordogne Habitat	16				
	Commune	27				
Bassillac (Commune nouvelle Bassillac-D'Auberoche)	Dordogne Habitat	27	53	731	7,3%	0,8%
	Privé - APEI	26				
Blis-et-Born (Commune nouvelle Bassillac-D'Auberoche)	Commune	4	4	198	2,0%	0,1%
Boulazac (Commune nouvelle Boulazac-Isle-Manoire)	Périgueux Habitat	175	743	3 012	24,7%	10,6%
	Mésolia Habitat	170				
	Dordogne Habitat	270				
	Domofrance	27				
	Clairsienne	101				
Bourrou	Commune	4	4	61	6,6%	0,1%
Breuilh (commune nouvelle Sanilhac)	Commune	3	4	101	4,0%	0,1%
	Privé	1				
Cendrieux (commune nouvelle Val de Louyre et Caudeau)			-	255	0,0%	0,0%
Chalagnac	Commune	2	4	180	2,2%	0,1%
	Privé	2				
Champcevinel	Périgueux Habitat	18	83	1 250	6,6%	1,2%

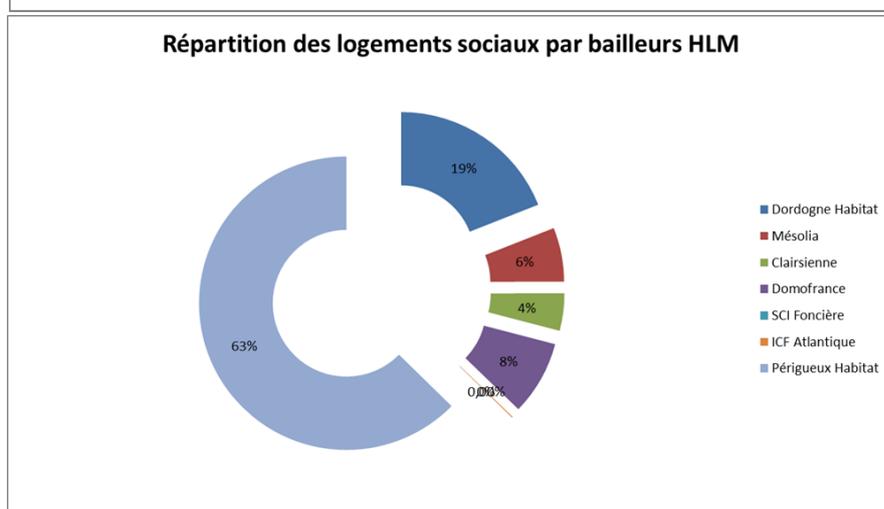
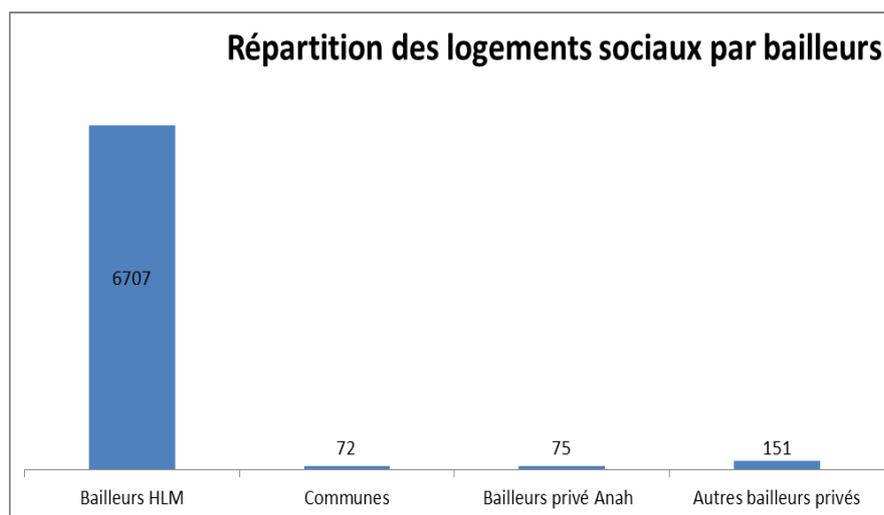
	Mésolia Habitat	27				
	Dordogne Habitat	15				
	Clairsienne	20				
	Commune	3				
Chancelade	Mésolia Habitat	74	217	1 971	11,0%	3,1%
	Dordogne Habitat	49				
	Clairsienne	93				
	Privé	1				
Le Change (Commune nouvelle Bassillac-D'Auberoche)	Commune	1	1	273	0,4%	0,0%
La Chapelle-Gonaguet	Dordogne Habitat	4	5	430	1,2%	0,1%
	Privé	1				
Château-l'Évêque	Dordogne Habitat	44	44	905	4,9%	0,6%
Creyssensac et Pissot	Commune	1	1	108	0,9%	0,0%
Cornille	Commune	1	1	283	0,4%	0,0%
Coulounieix-Chamiers	Périgueux Habitat	563	927	3 845	24,1%	13,2%
	Mésolia Habitat	9				
	Dordogne Habitat	324				
	Privé	1				
	Domofrance	23				
	ICF	7				
Coursac	Dordogne Habitat	19	20	766	2,6%	0,3%
	Commune	1				
Eglise Neuve de Vergt			-	192	0,0%	0,0%
Escoire			-	184	0,0%	0,0%
Fouleix	Commune	1	1	108	0,9%	0,0%
Grun Bordas	Commune	2	2	91	2,2%	0,0%
Lacropte	Dordogne Habitat	11	11	289	3,8%	0,2%
La Douze (Commune nouvelle Bassillac-D'Auberoche)	Dordogne Habitat	6	7	476	1,5%	0,1%
	Commune	1				
Eyliac (Commune Nouvelle Bassillac d'Auberoche)	Commune	1	1	306	0,3%	0,0%
Manzac sur Vern	Commune	3	3	251	1,2%	0,0%
Marsac-sur-l'Isle	Dordogne Habitat	64	125	1 284	9,7%	1,8%
	Domofrance	60				
	Privé	1				
Marsaneix (Commune nouvelle Sanilhac)			-	426	0,0%	0,0%
Mensignac	Dordogne Habitat	17	17	621	2,7%	0,2%
Milhac d'Auberoche (Commune nouvelle Bassillac-D'Auberoche)			-	247	0,0%	0,0%
Notre-Dame-de-Sanilhac (Commune nouvelle Sanilhac)	Périgueux Habitat	37	99	1 347	7,3%	1,4%
	Dordogne Habitat	24				
	Clairsienne	38				
Paunat			-	149	0,0%	0,0%
Périgueux	Périgueux Habitat	3408	4 059	16 898	22,8%	57,9%
	Dordogne Habitat	109				
	Privé	40				
	Domofrance	439				
	Logevie - RPA	63				
Razac-sur-l'Isle	Dordogne Habitat	2	30	1 039	2,9%	0,4%
	Clairsienne	25				
	Commune	3				
Sainte Alèvre / Saint Laurent des Bâtons (commune nouvelle Val de Louyre et Caudeau)	Mésolia	10	31	448	6,9%	0,4%
	Dordogne Habitat	5				
	Commune	15				
	Privé	1				
Saint Amand de Vergt	Commune	2	2	108	1,9%	0,0%
Saint Antoine d'Auberoche (Commune nouvelle Bassillac-			-	69	0,0%	0,0%

<i>D'Auberoche</i>						
Saint-Crépin-d'Auberoche	Dordogne Habitat	5	7	126	5,6%	0,1%
	Commune	2				
Saint-Geyrac	Commune	1	1	101	1,0%	0,0%
Saint-Laurent-sur-Manoire (Commune nouvelle Boulazac-Isle-Manoire)	Dordogne Habitat	2	2	395	0,5%	0,0%
Sainte-Marie-de-Chignac (Commune nouvelle Boulazac-Isle-Manoire)	Commune	1	1	236	0,4%	0,0%
Saint Mayme de Pereyrol	Commune	4	4	131	3,1%	0,1%
Saint Michel de Villadeix	Commune	1	1	129	0,8%	0,0%
Saint Paul de Serre			-	125	0,0%	0,0%
Saint-Pierre-de-Chignac	Dordogne Habitat	9	9	375	2,4%	0,1%
Salon	Commune	2	2	128	1,6%	0,0%
Sarliac-sur-l'Isle	Dordogne Habitat	40	44	436	10,1%	0,6%
	Commune	2				
	Privé	2				
Savignac Les Eglises	Mésolia	60	76	467	16,3%	1,1%
	Dordogne Habitat	16				
Sorges Ligeux en Périgord	Dordogne Habitat	5	8	706	1,1%	0,1%
	Commune	3				
Trélissac	Dordogne Habitat	129	204	3 162	6,5%	2,9%
	Mésolia Habitat	16				
	Privé	59				
Vergt	Dordogne Habitat	46	52	791	6,6%	0,7%
	Privé	6				
Veyrines de Vergt	Commune	2	2	106	1,9%	0,0%
Commune Nouvelle Boulazac Isle Manoire	Commune	28	794	4 395	18,1%	11,3%
	Périgieux Habitat	175				
	Mésolia Habitat	175				
	Dordogne Habitat	288				
	Domofrance	27				
	Clairsienne	101				
Commune Nouvelle Bassillac d'Auberoche	Commune	6	66	1 824	3,6%	0,9%
	Dordogne Habitat	33				
	Privé - APEI	26				
Commune Nouvelle Sanilhac	Périgieux Habitat	37	103	1 874	5,5%	1,5%
	Dordogne Habitat	24				
	Clairsienne	38				
	Commune	3				
Commune Nouvelle Val de Louyre et Caudeau	Mésolia	10	30	573	5,2%	0,4%
	Dordogne Habitat	5				
	Commune	15				
TOTAL CAGP			7 005	48 914	14,3%	100,0%
Ville Centre			4 059	16 898	24,0%	57,9%
Communes SRU			2 142	13 373	16,0%	30,6%
Possibles communes SRU			377	6 708	5,6%	5,4%
Communes rurales avec TC			113	4 260	2,7%	1,6%
Communes rurales sans TC			314	7 675	4,1%	4,5%

Source : Conseil Départemental de Dordogne, 2015.



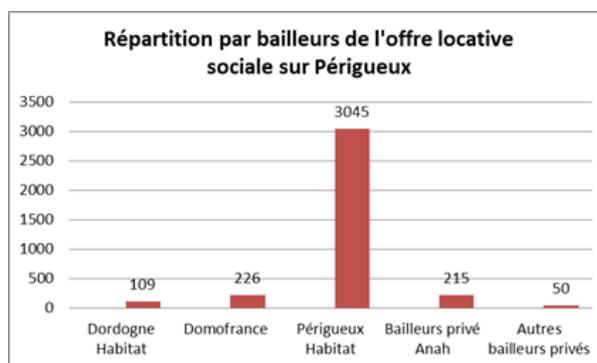
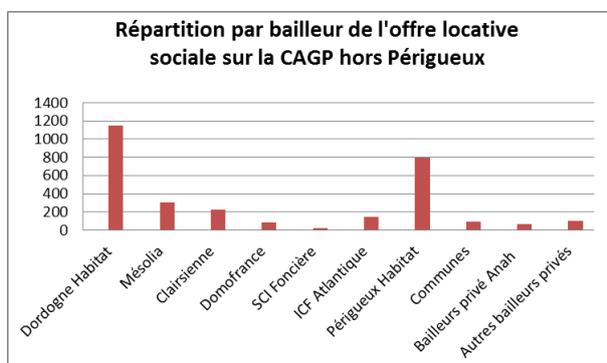
Source : Conseil Départemental de Dordogne, 2015.



Source : RPLS 2013

Si la majeure partie du parc de logements locatifs sociaux est détenue par des bailleurs HLM, **l'impact de l'action des bailleurs privés est loin d'être négligeable**, notamment dans la création d'offres nouvelles et d'opérations de remise sur le marché de logements vacants, par le biais d'opérations d'acquisition amélioration.

Les parcs de **Périgueux Habitat et Dordogne Habitat représentent 85 % de l'offre** du territoire.

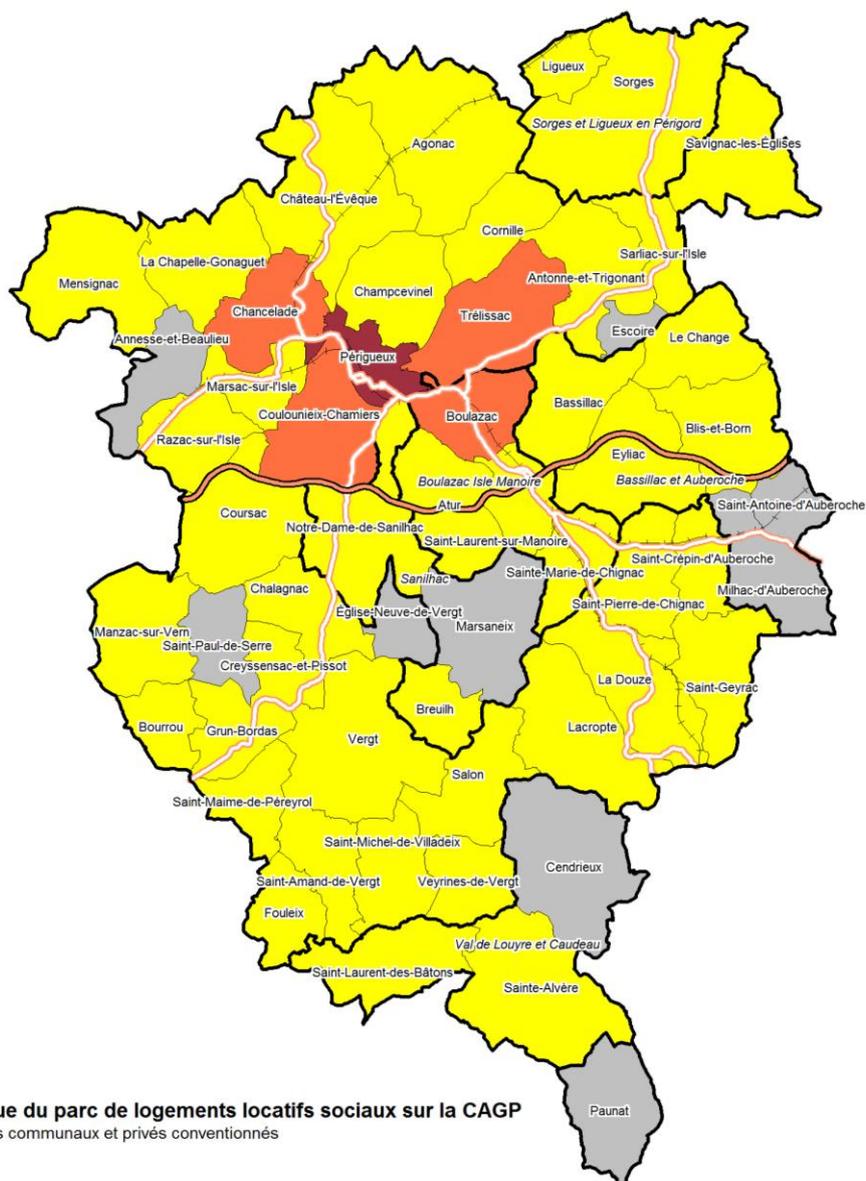


C. La répartition de la part de logements sociaux sur le territoire

La part de logements sociaux est inégalement répartie sur le territoire : le territoire où le poids du logement social est le plus important est celui de la ville de Périgueux, qui est aussi le plus peuplé. L'offre en logements locatifs sociaux se concentre à **57 % sur la commune de Périgueux**.

Résultats de l'enquête auprès des bénéficiaires de logements locatifs sociaux financés par l'agglomération depuis 2007 (Échantillon de 228 ménages)

- Plus de 50% des locataires ont choisi de s'installer dans cette commune en raison du loyer adapté à leurs ressources et en raison de la proximité du lieu de travail.
- 33% des locataires interrogés estiment avoir trouvé « facilement » un logement ; 49% « plutôt facilement » ; seulement 14% « plutôt difficilement » et 4% « difficilement ».



Taux de logements locatifs sociaux 2016 sur les communes SRU (source DDT)

Commune	Taux de logements locatifs sociaux au 1/1/2016
Commune Nouvelle de Boulazac Isle Manoire (secteur de Boulazac)	18 %
Chancelade	11,0 %
Coulounieix – Chamiers	24,1 %
Périgueux	22,8 %
Trélissac	6,5 %

D. Le patrimoine communal

Pour mémoire voici la répartition de l'offre locative communale en logements communaux conventionnés.

Seulement 9 communes n'offrent aucun logement locatif social :

- Annesse et Beaulieu ;
- Cendrieux ;
- Eglise Neuve de Vergt ;
- Escoire ;
- Marsaneix (Commune nouvelle de Sanilhac) ;
- Milhac d'Auberoche (Commune nouvelle de Bassillac d'Auberoche) ;
- Paunat ;
- Saint Antoine d'Auberoche (Commune nouvelle de Bassillac d'Auberoche) ;
- Saint Paul de Serre.

Des projets de création de logements communaux conventionnés ont été mentionnés par les communes lors des entretiens :

- Creyssensac et Pissot : 1 logement ;
- Chalagnac : 1 logement ;
- Eglise Neuve de Vergt : 1 logement ;
- St Michel de Villadeix : 4 à 5 logements dans ancienne école.

Commune	Logements communaux conventionnés
Agonac	2
Commune Nouvelle de Boulazac Isle Manoire (secteur d'Atur)	28
Commune Nouvelle de Bassillac d'Auberoche (secteurs de Blis-et-Born, Eyliac, Le Change)	6
Commune Nouvelle de Sanilhac (secteur Breuilh)	3
Bourrou	4
Chalagnac	2
Champcevinel	3
Creyssensac et Pissot	1
Cornille	1
Coursac	1
Fouleix	1
Grun Bordas	2
La Douze	1
Manzac sur Vern	3
Razac-sur-l'Isle	3
St Amand de Vergt	2
St-Crépin-d'Auberoche	2
St-Geyrac	1
St Mayme de Pereyrol	4
St Michel de Villadeix	1
Salon	2
Sarliac-sur-l'Isle	2
Sorges Ligueux en Périgord	3
Val de Louyre et Caudeau (secteur de Ste Alvère St Laurent des Bâtons)	15
Veyrines de Vergt	2
TOTAL CAGP	95

E. La vacance et la rotation dans le parc social

Lors des entretiens avec les communes, il a été souligné que, sur certains territoires, la vacance dans le parc locatif social était un fait nouveau. Elle concerne en particulier les logements sans jardin en milieu rural.

L'observation du taux de vacance et du taux de rotation par quartier du principal bailleur de l'agglomération met en valeur les quartiers de la politique de la ville, qui montrent des taux de vacance et de rotation élevés, sachant que le projet de démolition des 220 logements au Gour de l'Arche entraîne de fait un taux élevé de vacance. **Ce taux est de 8 % à l'échelle de l'agglomération.** On notera cependant le fort taux de rotation sur le patrimoine de Périgueux centre.

Une explication avancée tient à l'inadéquation entre l'offre et la taille des ménages, mais aussi l'aspect qualitatif de l'offre.

Taux de vacance par quartier – Périgueux Habitat	
01-PERIGUEUX CENTRE	5,88%
02-PERIGUEUX NORD	4,08%
03-LE TOULON	3,10%
04-GOUR DE L ARCHE	25,99%
05-ST GEORGES	5,66%
06-MONDOUX	4,46%
07-VESONE CAMPNIAC	2,70%
08-CHAMIERES	15,10%
09-BOULAZAC	37,78%
10-COURSAC	0,00%

Taux de rotation par quartier – Périgueux Habitat	
01-PERIGUEUX CENTRE	15,76%
02-PERIGUEUX NORD	10,20%
03-LE TOULON	9,29%
04-GOUR DE L ARCHE	8,66%
05-ST GEORGES	12,03%
06-MONDOUX	11,94%
07-VESONE CAMPNIAC	8,76%
08-CHAMIERES	13,14%
09-BOULAZAC	9,44%
10-COURSAC	10,00%

Le parc de **Mésolia** présente des taux de vacance très faibles (inférieurs à 3% en moyenne) sauf sur la résidence Le Marsicou à Boulazac, où elle atteignait 20 % en 2013 et un taux de rotation de 21 %, ce qui est le fait d'une vacance d'ordre technique. De même un très fort taux de rotation sur Savignac-les-Eglises dû au lien entre les logements et l'école Hôtelière.

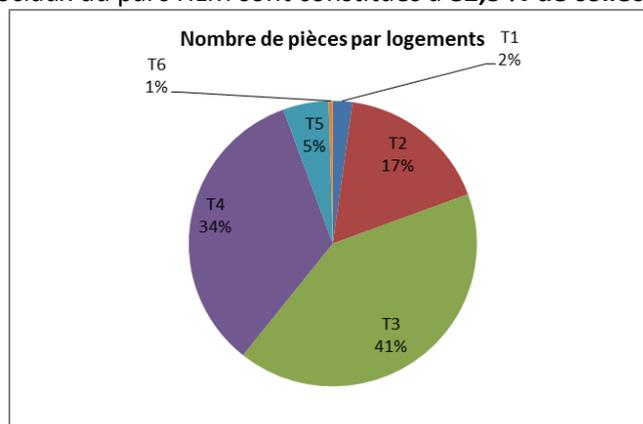
Le parc de **Clairsienne** présente des logements vacants uniquement à Notre-Dame-de-Sanilhac (2,6 %) en raison de loyers originels en PLS, trop élevés, le reste du parc a un taux d'occupation de 100 %. C'est également sur le patrimoine de Notre Dame de Sanilhac, et également celui de Razac-sur-l'Isle que les taux de rotation sont les plus forts, avec respectivement : 15,8 % et 20 %.

Le parc de **Domofrance** présente des taux de vacance faibles sauf sur Coulounieix-Chamiers. Les taux de rotation sont très hétérogènes, globalement moins élevés sur les communes rurales.

Le parc de **Dordogne Habitat** connaît des taux de vacances très hétérogènes : 12 des 16 résidences du bailleur ont un taux de vacance inférieur à la moyenne de l'agglomération (entre 3% et 8%), 5 autres ont des taux de vacances très élevés (10% au Pagot A et B à Coulounieix Chamiers, 10% à St Exupéry à Coulounieix Chamiers, 15% au Bourg à Coulounieix Chamiers et 10% au Domaine de Lagorce 2 à Château l'Evêque ; 35 % à Vergt Moulin de Ripaille 2). Les raisons évoquées pour cette vacance sont principalement d'ordre technique : logements bloqués suite à des sinistres, les problèmes de transports en commun (Pagot, Château l'Evêque), l'absence de jardin pour un pavillon, le coût des loyers (PLS de Château l'Evêque) et l'obsolescence du type de logements (Moulin de Ripaille à Vergt).

F. Taille et type de logements locatifs sociaux

Les logements locatifs sociaux du parc HLM sont constitués à **82,3 % de collectifs**.



Source : RPLS 2013

Les logements de type 3 sont les plus représentés (41%). Plus de 66 % des petits logements (T1 et T2) sont localisés sur la commune de Périgueux. Coulounieix-Chamiers offre 64 % des logements de type 6, soit 18 sur les 28 offerts par le territoire.

Le parc présente un manque d'offre de petits logements au regard de la composition des ménages de l'agglomération :

- 40 % des ménages sont composés d'une personne, les T1 et T2 représentent 19 % du parc ;
- 35 % des ménages sont composés de 2 personnes, les T2 et T3 représentent 58 % du parc ;
- 13 % des ménages sont composés de 3 personnes, les T3 et T4 représentent 75 % du parc ;
- 12 % des ménages sont composés de 4 personnes et plus, les T4 et plus représentent 40 % du parc.

Une surreprésentation des grands logements et une sous-représentation des petits logements dans le parc locatif social public par rapport à la typologie des ménages du Grand Périgueux.

4.2.2 Un territoire concerné par la loi SRU

A. Rappels de la réglementation

Au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, les communes, hors Ile-de-France, de plus de 3 500 habitants situées dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de 15 000 habitants, sont tenues de justifier d'un seuil minimal de 20 % de logements sociaux dans leur parc de résidences principales. Ce seuil a été relevé à 25 % par la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 et le décret du 24 juillet 2013.

Le décret 2013-671 détermine la liste des agglomérations et EPCI au sein desquels le parc de logements existant ne justifie pas un effort supplémentaire de logements locatifs sociaux.

L'agglomération de Périgueux est comprise dans cette liste, et les communes concernées ont donc un taux légal de logements sociaux maintenu à 20%.

L'échéance pour atteindre le seuil des 20 ou 25 % est fixée au plus tard au 31 décembre 2025. La loi fixe le rythme du rattrapage pour combler le déficit en logements sociaux dans les communes concernées :

- 2014/2016 : 25 % du déficit à combler,
- 2017/2019 : 33 % du déficit à combler,
- 2020/2022 : 50 % du déficit à combler,
- 2023/2025 : 100 % du déficit à combler.

L'atteinte de cet objectif théorique fixé par la loi représente un effort important pour certaines communes.

Les communes en dessous de 20% sont soumises aux pénalités prévues par la loi. Ces pénalités sont diminuées de leurs dépenses en faveur de la production de logements sociaux : subventions foncières (CGCT : L. 2254-1), des travaux de viabilisation, de dépollution ou de fouilles archéologiques des terrains ou des biens immobiliers mis à disposition pour la réalisation de logements sociaux. La loi ALUR prévoit la possibilité de déduire les dépenses engagées pour le financement des dispositifs d'intermédiation locative (accompagnement social, gestion locative, différentiel de loyer...) du parc privé conventionné ANAH (CCH : L.321-10) dans la limite d'un plafond fixé selon la localisation de la commune sans pouvoir dépassé 5 000 euros par logement et par an (décret à paraître).

Les conséquences du constat de carence sont :

- transfert du droit de préemption urbain (DPU) au Préfet (art. L302-9-1 du Code de la Construction et de l'habitation) ;

- obligation de produire 30 % de prêt locatif à usage social (PLUS)/prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) pour les projets de plus de 800 mètres carrés ou les opérations de plus de 12 logements,
- possibilité de doubler voire quintupler les pénalités (dans la limite de 5 % des dépenses de fonctionnement).

Le DPU peut, depuis la loi ALUR, être transféré aux établissements publics de coopération intercommunale délégataires des aides à la pierre et aux établissements publics fonciers locaux.

B. Les communes soumises à la loi SRU

Sont concernées par la loi SRU les communes suivantes : Boulazac-Isle Manoire, Chancelade, Coulounieix – Chamiers, Périgueux et Trélissac.

Les communes de Chancelade et Trélissac, avec respectivement 11 % et 6,5 % de logements sociaux (au 3/2/2015), présentent une carence importante au regard de la loi et sont donc soumises au prélèvement sur leurs ressources fiscales. Ces deux communes sont sous le coup d'un transfert de l'exercice du droit préemption urbain à l'Etat.

Pour **Périgueux**, avec 22,8 % de logements locatifs sociaux au 3/2/2015, en fonction des objectifs calculés sur la base d'une évolution annuelle moyenne de 0,53 %, la commune reste excédentaire en nombre de logements locatifs sociaux (+791 logements), et aucun rattrapage n'est nécessité. La démolition de 220 logements locatifs sociaux sur le quartier de la politique de la ville Saltgourde doit néanmoins être surveillée, ramenant l'excédent à 571 logements locatifs sociaux.

Sur les communes de **Boulazac-Isle-Manoire et de Coulounieix-Chamiers**, en fonction des projections, une attention devra être gardée sur la production, pour maintenir le pourcentage de logements locatifs sociaux. Cela est particulièrement le cas pour la première commune, qui, avec des fusions de commune (Sainte Marie de Chignac au 1/1/2017, voit mécaniquement sont taux de logements locatifs sociaux diminuer).

Le prélèvement opéré, une fois le délai de carence officialisé, a un caractère systématique et annuel. La loi ALUR a modifié les **bénéficiaires de son reversement**. *« Ainsi le prélèvement hors majoration est dorénavant versé prioritairement aux intercommunalités, dès lors qu'elles ont conclu la convention de délégation de compétences d'aides à la pierre. (...) En l'absence de délégation de compétences, le prélèvement est dorénavant attribué par ordre de priorité à l'établissement public foncier local, à l'établissement public foncier d'Etat dès lors qu'ils seraient compétents sur le périmètre communal ou, à défaut, au fonds d'aménagement urbain de la région. »* Les prélèvements au titre de l'année 2014 pour les communes de Chancelade et de Trélissac :

- 8 641,24 € pour Chancelade dont 3 057,84 € affecté au fonds urbain d'aménagement régional et 5 583,40 € de majoration affecté au fonds national pour le développement d'une offre de logements locatifs très sociaux (FNDOLLTS) ;
- 105 095,52 € pour Trélissac, dont 69 901,49 € affecté au fonds urbain d'aménagement régional et 35 194,03 € de majoration affecté au fonds national pour le développement d'une offre de logements locatifs très sociaux (FNDOLLTS).

Conformément à l'article L 302-7 du Code de la Construction et de l'Habitation²³, *en l'absence de convention de délégation des aides à la pierre entre la CAGP et l'Etat, ou d'Etablissement Foncier Local (EPFL) ou d'Etat, le prélèvement opéré est versé au fonds urbain d'aménagement régional.*

²³ « Lorsque la commune appartient à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant conclu une convention mentionnée au II de l'article L. 301-5-1 du présent code, ou au VI de l'article L. 5219-1 ou au II de l'article L. 5217-2 du code général des collectivités territoriales, ou lorsque la commune appartient à la métropole de Lyon ayant conclu une convention mentionnée à l'article L. 3641-5 du même code, la somme

Les objectifs de rattrapage ont été énoncés, selon une estimation de la DDT (octobre 2016) :

Commune	Déficit de logements locatifs sociaux en 2016	Taux de progression moyen des résidences principales	Objectifs de rattrapage			
			2014-2016	2017-2019	2020-2022	Total
Chancelade	-174	1,84%	49	56	69	174
Trélissac	-355	1,28%	109	116	130	355
Périgueux	571	0,53%	0	0	0	0
Coulounieix-Chamiers	123	0,95%	0	0	0	0
Boulazac Isle Manoire	-134	1,84%	13	29	55	97
Total CAGP	31		171	201	254	626

C. Les communes qui pourraient être soumises à la loi SRU

En fonction de leur croissance démographique, 3 autres communes pourraient être concernées, à terme, par les obligations de la loi SRU selon la DREAL :

- A court/moyen terme : Marsac-sur-l'Isle (3 056 habitants estimés en mai 2015) et Champcevinel (près de 2 800 habitants estimés en mai 2015)
- A plus long terme : Razac-sur-l'Isle (2 470 habitants estimés en mai 2015) et Château-l'Evêque (2 148 habitants estimés en mai 2015).

Les 2 communes nouvelles au 1^{er} janvier 2017 de Bassillac-et-Auberoche et Sanilhac dépassent le seuil de 3 500 habitants du fait de la fusion de communes ayant toutes moins de 3 500 habitants.

Les dispositions de la loi Egalité et Citoyenneté adoptée le 27 janvier 2017 dans son article 97 précise cependant : « Article L302-5-V. – Une commune nouvelle issue d'une fusion de communes et intégrant au moins une commune préexistante qui aurait été soumise à la présente section en l'absence de fusion est soumise à la présente section et reprend à ce titre les obligations qui auraient été imputées à ladite commune préexistante en application des I et III de l'article L. 302-8, sur le périmètre de cette dernière, dans l'attente de la réalisation de l'inventaire mentionné au premier alinéa de l'article L. 302-6 sur l'ensemble du périmètre de la commune nouvelle. Dans ce cas, il est fait application de la dernière phrase du premier alinéa de l'article L. 302-7 ». Ainsi, chacune des anciennes communes de ces communes nouvelles faisant moins de 3 500 habitants, elles ne sont pas, dans l'état de la réglementation actuelle, concernées par l'objectif de 20% de logements locatifs sociaux.

Le précédent PLH du Grand Périgueux avait adopté une stratégie d'anticipation des obligations de respect de la loi SRU pour des communes qui pourraient, dans les prochaines années, dépasser le seuil de 3 500 habitants. Nous précisons donc l'objectif théorique (et non légal) de rattrapage du déficit de logements locatifs sociaux pour ces communes.

correspondante est versée respectivement à l'établissement public de coopération intercommunale ou à la métropole de Lyon ; en sont déduites les dépenses définies au quatrième alinéa et effectivement exposées par la commune pour la réalisation de logements sociaux. Elle est utilisée pour financer des acquisitions foncières et immobilières en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux et, notamment dans les quartiers inscrits en contrat de ville ou dans des quartiers prioritaires de la politique de la ville, des opérations de renouvellement et de requalification urbains. A défaut, et hors Ile-de-France, elle est versée à l'établissement public foncier créé en application de l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, si la commune appartient à un tel établissement. A défaut, elle est versée à l'établissement public foncier créé en application de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme si la commune est située dans le périmètre de compétence d'un tel établissement ».

Commune	Déficit de logements locatifs sociaux en 2016	Taux de progression moyen des résidences principales	Objectifs de rattrapage			
			2014-2016	2017-2019	2020-2022	Total
Commune nouvelle de Bassillac et Auberoche	-242	1,80%	73	79	90	242
Commune nouvelle de Sanilhac	-228	2,25%	66	74	89	229
Marsac-sur-l'Isle	-92	3,17%	0	0	92	92
Champcevinel	-97	2,40%	0	0	97	97
Total CAGP	-659		139	153	368	660

4.2.3 Caractéristiques de l'occupation sociale

Le tableau ci-après indique les caractéristiques sociales des locataires à l'échelle de l'agglomération de Périgueux (au sens d'unité urbaine de l'INSEE), telle que retenues par l'Etat pour son enquête sur l'Occupation du Parc Social (OPS) en 2012.

On note que les personnes seules et **les familles monoparentales constituent 68 % des locataires du parc social**. Par ailleurs, on constate **la faible proportion des moins de 30 ans (8,6 %)** et au contraire **la part élevée des plus de 60 ans (34,2 %)**.

Profil social des locataires de logements locatifs sociaux

	Agglomération	Dordogne	
Composition familiale	Familles monoparentales	20.2 %	20.7 %
	Couples sans enfants	13.8 %	13.4 %
	Couple avec enfants	16.1 %	20.3 %
	Personnes seules	47.8 %	43.6 %
	Non renseignés	2.1 %	2 %
Age du locataire en titre	Moins de 25 ans	2.5 %	
	25 à 30 ans	6.1 %	
	De 30 à 39 ans	15.7 %	
	De 40 à 49 ans	21.4 %	
	De 50 à 59 ans	20.1 %	
	De 60 à 74 ans	19.1 %	
	75 ans et +	15.1 %	
Nature de l'activité professionnelle	Emploi stable	66.3 %	
	Emploi précaire	12 %	
	Chômeurs	21.7 %	
	Part des inactifs	47.8 %	

Source : OPS – enquête 2012

4.2.4 Les caractéristiques de la demande

Les données présentées sont issues du portail national de la demande de logement social.

A. Quantification de la demande

Communes	Total des demandes au 31/1/2015		Dont demandes de mutation	
	Nombre	Répartition géographique	Nombre	% des demandes
Commune Nouvelle de Bassillac et Auberoche (<i>secteur de Bassillac</i>)	18	1%	10	56%
Commune Nouvelle de Boulazac Isle Manoire (<i>secteurs Boulazac</i>)	236	12%	81	34%
Champcevinel	22	1%		
Chancelade	79	4%	33	42%
Château-l'Évêque	16	1%		
Coulounieix-Chamiers	132	7%	53	40%
Marsac-sur-l'Isle	74	4%	26	35%
Commune Nouvelle de Notre Dame-Marsaneix (<i>secteur de Notre Dame de S.</i>)	40	2%	10	25%
Périgueux	1162	59%	388	33%
Razac-sur-l'Isle	16	1%		
Trélissac	102	5%	35	34%
Vergt	11	1%		
Autres communes de la CAGP	54	3%	34	63%
Total CAGP	1 962	100%	670	34%

Fin 2015, l'agglomération du Grand Périgueux a enregistré **1 962 demandes** en stock centrées à **59 % sur Périgueux**.

Le niveau de la demande en fin d'année était de 1 786 en 2013 et 1 833 en 2014. Il a donc augmenté de 10,6% entre 2013 et 2015. Les demandes de mutations et hors mutation ont augmenté dans ces mêmes proportions dans cette période. Cette hausse des demandes en stock est inférieure à la hausse moyenne constatée au niveau départemental (+12,7% entre 2013 et 2015).

B. Les profils des demandeurs

Les demandeurs sont pour 34% des cas issus d'autres logements locatifs sociaux (670 demandes). Près de 4% sont issus de structures d'hébergements. Donc 60% des demandeurs sont issus du parc privé.

Les principaux motifs évoqués pour la demande sont :

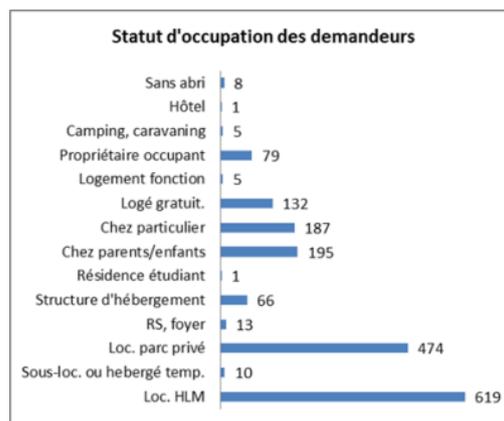
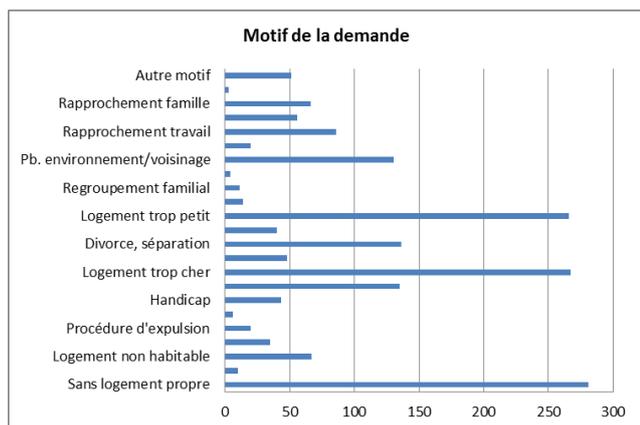
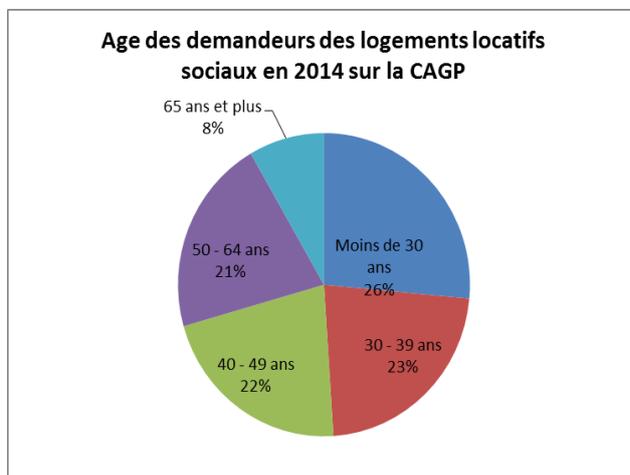
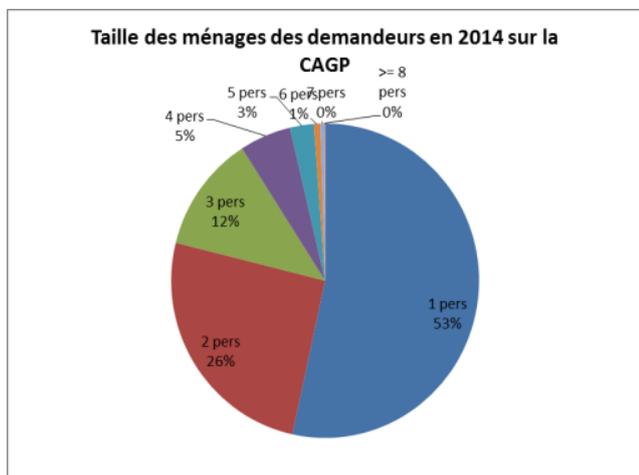
- le fait de ne pas avoir de logement en propre (15.7 %) ;
- le logement occupé au moment de la demande est jugé trop cher (14.9 %) ;
- le logement occupé au moment de la demande est jugé trop petit (14.8 %) ;
- les séparations (7.6 %) ;
- les problèmes liés à l'environnement au voisinage (7.2 %).

79 % des demandeurs sont des ménages de 1 à 2 personnes, les logements T1 et 2 ne représentant que 19 % du parc de logements locatifs sociaux publics. Les ménages d'une personne sont plus représentés dans les demandeurs que ce qu'ils représentent à l'échelle de l'agglomération (40 %).

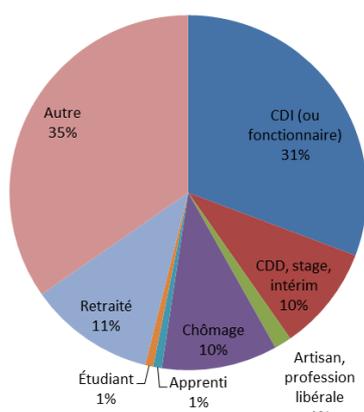
Il faut souligner que **26 % des demandeurs ont moins de 30 ans**, d'où l'importance de répondre à ce type de demande par une typologie appropriée.

On notera l'importance du poids des salariés en CDI.

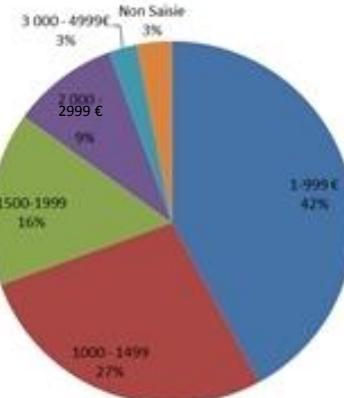
42 % des demandeurs ont 999 € de revenus mensuels ou moins, et 11 % ont moins de 499 € par mois de revenus mensuels, ce qui correspond à la moyenne du département de la Dordogne (8% à l'échelle de la région Aquitaine). 53% des demandeurs peuvent avoir accès à un logement PLAI. 69 % des demandeurs peuvent avoir accès à un logement PLUS.



CSP des demandeurs de logements locatifs sociaux en 2014 sur la CAGP



Revenus mensuels des demandeurs de logements locatifs sociaux en 2014 sur la CAGP



Source : SNE 2015

Rappels des plafonds de ressources pour accéder à un logement locatif social hors Ile-de-France au 1^{er} janvier 2015

Composition du foyer	Logement financé à l'aide d'un PLAI	Logement financé à l'aide d'un PLUS	Logement financé à l'aide d'un PLS
Catég. 1 : pers. seule	11 058 €	20 107 €	26 139 €

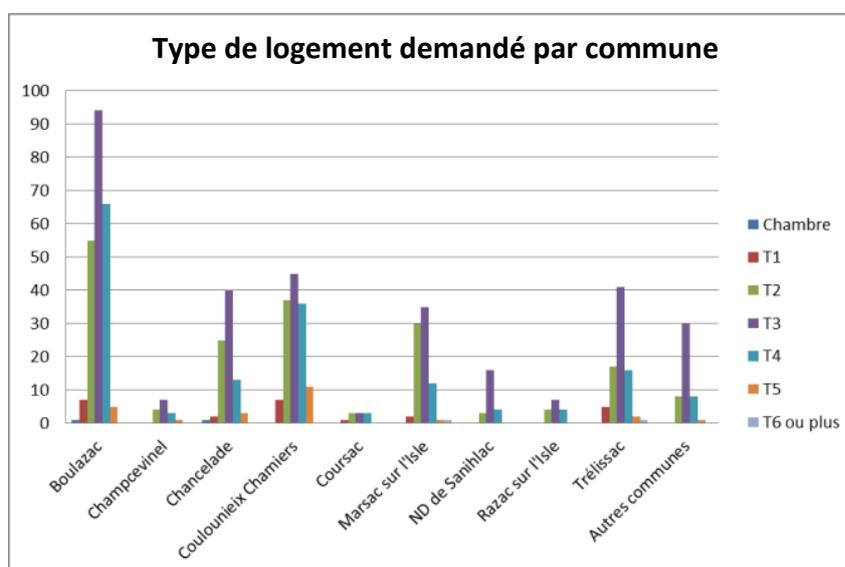
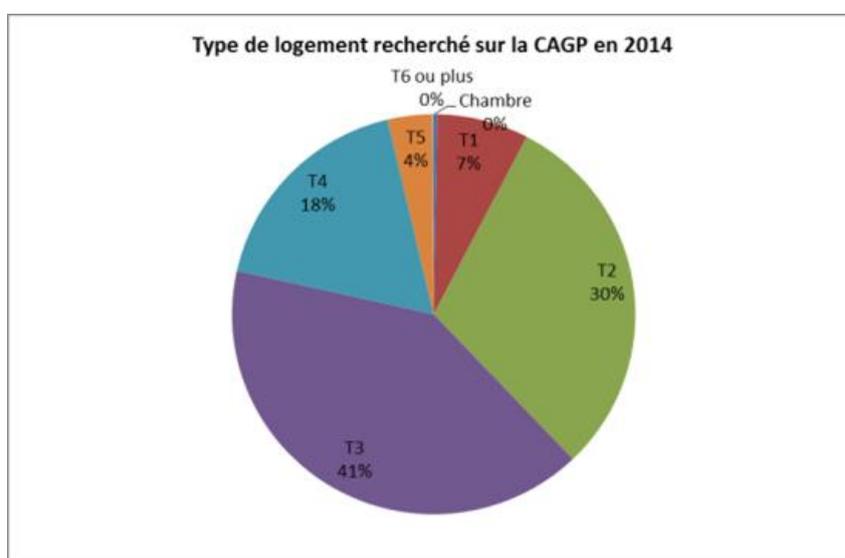
Catég. 2 : 2 pers. ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages *	16 112 €	26 851 €	34 906 €
Catég. 3 : 3 pers. ou 1 pers. + 1 pers. à charge ou 1 jeune ménage sans pers. à charge	19 374 €	32 291 €	41 978 €
Catég. 4 : 4 pers. ou 1 pers. seule + 2 pers. à charge	21 558 €	38 982 €	50 677 €
Catég. 5 : 5 pers. ou 1 pers. seule avec 3 pers. à charge	25 223 €	45 858 €	59 615 €
Catég. 6 : 6 pers. ou 1 pers. seule avec 4 pers. à charge	28 425 €	51 682 €	67 187 €
Par personne supplémentaire	+ 3 170 €	+ 5 765 €	+ 7 495 €

C. Les profils des demandes

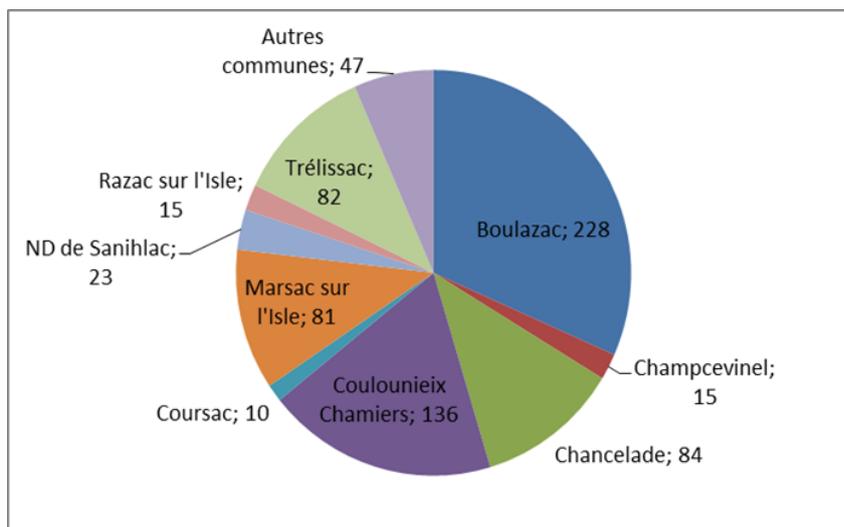
La demande porte principalement sur des logements type 3, dont le pourcentage correspond exactement à l'offre en la matière. Par rapport à la répartition du parc de logements locatifs sociaux, **la demande en T2 est très nettement supérieure à l'offre**, qui ne représente que 17 % du parc.

La demande de logements de petite taille est centrée sur Périgueux.

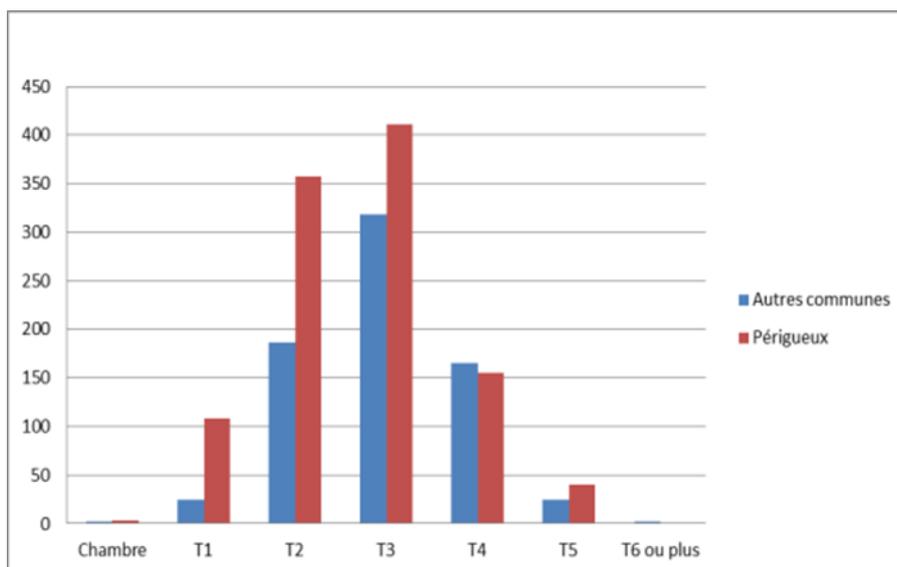
Les T4 sont plus demandés à l'extérieur de Périgueux, ce qui correspond au profil des ménages avec enfants.



Origine du demandeur, hors Périgueux



Type de logement demandé par commune



1074 demandes émanent de la commune de Périgueux. Le graphique ci-dessus montre que la demande en petits logements est forte sur la ville centre.

Ancienneté de la demande

	1 à < 2 ans	2 à < 3 ans	3 à < 4 ans	4 à < 5 ans	5 à < 10 ans	10 ans ou +
< 1 an	84	23	8	1	4	1
Total	658					

84 % des demandes datent de moins d'un an. Selon les bailleurs, les délais plus longs dépendent du niveau d'exigence des demandeurs et de leur potentiel fiscal à intégrer un nouveau logement.

D. Une inadéquation entre l'offre et la demande ?

Mesurer l'écart entre les types d'offres et de demandes en matière de logement locatif social est difficile. Le tableau suivant a vocation à souligner les inadéquations entre offre et demande :

- **Une demande en petits logements T1 et T2** plus élevée que l'offre.
- **Une offre de logements T4 et plus** nettement supérieure à la demande et en inadéquation avec la taille des ménages des demandeurs (9 % des ménages sont composés 4 personnes et plus).
- Une demande d'accès au parc locatif social composée à 26 % par des **jeunes de moins de 30 ans**, ces derniers ne représentant que 6.6 % des occupants des logements locatifs sociaux publics.

Taille des logements locatifs sociaux	Offre	Demande	Ecart en points de %
T1	2 %	7 %	-5
T2	17 %	30%	-13
T3	41 %	41%	0
T4	34 %	18%	16
T5 et plus	11 %	4%	7

Sources : SNE – mai 2015

E. Une nouvelle obligation pour l'EPCI

Le Porter à connaissance de l'Etat relatif au PLH rappelle les obligations faites en vertu du décret n° 2015-524 du 12 mai 2015 relatif au contenu, aux modalités d'élaboration, d'évaluation et de révision du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs issu de l'article n°97 de la loi ALUR : « L'EPCI doté d'un PLH doit également élaborer un Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID) d'une durée de 6 ans. (...) En l'absence d'un tel plan sur un territoire, le préfet de département (en Île-de-France, de région) peut se charger de son élaboration.

Ce plan auquel sont associés les communes et un représentant des organismes bailleurs, définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire au droit à l'information des demandeurs. Il fixe le délai maximal dans lequel tout demandeur qui le souhaite doit être reçu après l'enregistrement de sa demande de logement social. Ce délai ne peut excéder un mois, sauf dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, où il peut être porté à deux mois ».

Par délibération du 31 mars 2016, le conseil communautaire a approuvé le lancement des procédures de création de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'information des demandeurs.

L'article 8 de la loi « Ville » du 21 février 2014 oblige par ailleurs à annexer au Contrat de Ville et à la Convention de Renouvellement Urbain de Chamiers une convention intercommunale d'équilibre territorial visant à favoriser la mixité sociale des quartiers « Politique de la Ville ». Dans la loi Egalité-Citoyenneté, cette convention devient la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

La Conférence Intercommunale du Logement est composée de trois collèges. Elle est co-présidée par le Président de l'Agglomération et le Préfet. La composition des collèges sera la suivante :

- 1^{er} collège : les représentants des collectivités territoriales et des services de l'État : Communes membres du Grand Périgueux à compter du 1er janvier 2017, Conseil Départemental de la Dordogne, DDCSPP, DDT, Délégué au Préfet en charge de la Politique de la Ville.
- 2^{ème} collège : les représentants des professionnels intervenants dans le champ des attributions de logements sociaux : bailleurs sociaux (Périgordia, établissement de Mésolia, Dordogne Habitat, Grand Périgueux Habitat, Clairsienne, Domofrance, ICF Atlantique, Association Régionale des Organismes Sociaux pour l'Habitat en Aquitaine –AROSHA-); Réservataires de logements sociaux (Aliance Territoires, Préfecture de la Dordogne, CCAS et CIAS ; autres organismes (Soliha Dordogne Périgord, Agence Départementale d'Information sur le logement –ADIL-, Caisse d'Allocations Familiale de la Dordogne , Mutualité Sociale Agricole de la Dordogne).
- 3^{ème} collège : les représentants des usagers et des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement : Conseil Citoyens de Boucle de l'Isle, Conseil Citoyen de Chamiers, Confédération Nationale du Logement, Confédération Générale du Logement, Confédération Syndicale des Familles, Association Force Ouvrières Consommateurs, Emmaüs 24, APEI, Association des Paralysés de France, Association Croix Marine, Union Départementale des Associations Familiales de la Dordogne (UDAF), Association de Soutien de la Dordogne (ASD), Association Périgourdine Action Recherche sur l'Exclusion (APARE), Service d'Aide des Familles en Difficultés (SAFED), Délégation Aquitaine de la Fondation Abbé Pierre, Centre d'Information sur le Droit des Femmes et des Familles de Dordogne (CIDFF).

A l'issue de la concertation, il sera nécessaire de transmettre au Préfet de la Dordogne la proposition de composition de la CIL : ce dernier prendra alors un arrêté préfectoral portant création de la CIL

La CIL pourrait être réunie pour la première fois en début d'année 2017 et son rôle sera de définir :

- les objectifs en matière d'attributions et de mutations de logements sociaux,
- les modalités de relogement des publics prioritaires au titre du Droit Au Logement Opposable (DALO),
- les modalités de coopérations entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droit de réservation de logements.

En amont de ce travail est attendue la réalisation d'un état des lieux très fin de la situation sur l'agglomération portant sur :

- l'offre et la demande locative sociale et les modalités d'accueil des demandeurs,
- le peuplement du parc de logements (dont le parc social) sur l'agglomération,
- les attributions de logements sociaux.

La CIL se déclinera en 2 groupes de travail :

- Un groupe « qualification du parc social (bâti et occupation),demandes et attributions » : en charge de définir une politique intercommunale d'attributions et l'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)
- Un groupe « accueil des demandeurs et gestion partagée » : en charge de proposer des pistes pour une meilleure articulation/harmonisation/ mutualisation des pratiques locales en matière d'information, d'enregistrement et de traitement des demandes de logements sociaux. Ce travail aboutira au Plan partenarial de gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs.

4.2.5 Les financements et projets

A. Rappel sur les principaux dispositifs actuels de financement du logement locatif aidé

L'Agglomération du Grand Périgueux a décidé de mettre en place une politique très volontariste en matière de création de logements locatifs sociaux en mobilisant des fonds tant pour les bailleurs publics que pour les bailleurs privés. Un dispositif transitoire est en place pour la période 2014-2015.

Au-delà des aides la collectivité s'est également engagée dans un soutien à travers la garantie d'emprunt de 70% à 100% des opérations des bailleurs sociaux publics, sous réserve de l'accord préalable de principe de la Caisse des dépôts et Consignations. Ce taux de garantie d'emprunt accordé par la CAGP varie selon que l'opération respecte des objectifs de mixité sociale, de qualité du bâti et d'adaptation au vieillissement et /ou handicap.

Les garanties d'emprunt sont accordées uniquement pour les opérations :

- qui représentent au moins 25 % de logements sociaux et qui respectent le PLH en vigueur ;
- qui sont localisées près des lignes Péribus ou des centres-bourgs.

Résultats de l'enquête auprès des bénéficiaires de logements locatifs sociaux financés par l'agglomération depuis 2007 (Échantillon de 228 ménages)

- 46% des locataires sont issus du parc privé, 39% d'un précédent logement social.
- 59% des locataires ont attendu moins de 6 mois pour avoir leur logement.
- Pour 80% à 90% des locataires, le logement correspond aux besoins en termes de taille, de confort, d'adaptation à l'âge ou au handicap et de loyer.

L'intervention de la CA du Grand Périgueux paraît essentielle dans le cadre de la production de logements locatifs sociaux, diminuant ainsi l'impact pour les bailleurs des baisses des dotations de l'Etat.

1- Les règles de financement de l'agglomération

Domaine d'intervention	Opérations concernées	Agglo et communes	
		Règle : 1 € agglo = 1 € commune	
Production de nouveaux logements sociaux	Construction neuve	1 500 € / logt	Aide de base PLAI et PLUS (hors PLS) Tous bailleurs HLM
		3 000 € / logt	Majoration pour reconstitution neuve « PLAI très social ». Tous bailleurs HLM
	Conventionnés privés améliâ	1 000 € / logt	Bailleurs privés améliâ Enveloppe reliquat 39 000 €
	Logement jeunes	5 000 € / place	Avec contrepartie de la commune de 1 500 € / place
Amélioration parc HLM ancien	Réhabilitations	1 500 € / logt	Majoration réhabilitation thermique (gain minimum de 80 kwh/m²). Tous bailleurs
		1 500 € / logt	Réhabilitation durable améliorant le cadre de vie, le confort et la sécurité des locataires. Tous bailleurs HLM
	Démolition partielle HLM si réhabilitation	1 500 € / logt	Tous bailleurs HLM

Source : bureau CAP du 11/10/13 Délib. 4/03/14

A noter que l'aide pour les démolitions n'est remobilisée que si cette démolition n'est que partielle et que si le parc restant est rénové.

2- Les règles de financement du département de la Dordogne

Pour le département de la Dordogne, le protocole d'accord signé avec la CA du Grand Périgueux le 31 mars 2014, fixe les aides présentées dans le tableau ci-après.

Domaine d'intervention	Montant	Bailleurs concernés	Opérations concernées
Production logements neufs	5 000 €/ logement	Dordogne Habitat	
	1 500 €/logement	Tous les bailleurs	Soutien au surcoût lié à RT
	1 000 €/logement	Tous les bailleurs	Logement bois ou à ossature bois
	7 500 €/logement	Tous les bailleurs	PLAI du PALPD
	1 000 €/logement	Bailleurs privés	Logement locatif social privé
Réhabilitation et démolition		Dordogne Habitat	

D'une manière générale, les opérations concernées par les financements :

- création de logements locatifs sociaux avec priorité aux communes soumises à la loi SRU ;
- création de logements conventionnés avec priorité aux logements situés dans les communes sans projet HLM ;
- réhabilitation de logements locatifs sociaux ;
- démolition partielle HLM adossée à des opérations de réhabilitation et/ou reconstruction.

Clairsienne souligne dans son document CUS le fait que les opérations en PLS trouvent difficilement preneurs.

La Communauté d'Agglomération et le département de la Dordogne freinent le PLS qui correspond mal aux ressources des habitants et au marché locatif. Ce constat est confirmé aux vues des profils des demandeurs

Il est rappelé qu'actuellement sur le territoire de la CAGP, c'est le Conseil Départemental de Dordogne qui a la délégation d'aide à la pierre qui devrait être reconduite à compter de 2018. Ces aides sont attribuées en fonction du principe défini par convention et retranscrit dans le tableau ci-après :

	PLAI/PST ANAH	PLUS/Convent° ANAH	PLS/Intermédi. ANAH
Objectifs 2007 Parc privé	35	421	119
Objectifs moyens annuels du PLH CAGP	12	110	17
Part réservée à la CAGP	34%	26%	14%

3- Les règles de financement de l'Etat

Les aides de l'Etat sont prioritairement affectées aux communes concernées par la loi SRU.

Les différents types d'aides de l'Etat pour le logement locatif social ont été rappelés précédemment.

Dans les PLAI et les PLUS neufs, l'Etat verse une subvention, indépendante du prix de revient : 0 € pour les PLUS et 6 515 € pour les PLAI en 2015. Elle est égale, dans le cas général, au produit d'un taux de subvention par une assiette de subvention (articles R. 331-1 à R. 331-28 du CCH, et arrêté du 5 mai 1995, modifié par l'arrêté du 17 octobre 2011). Une subvention pour surcharge foncière peut également être ajoutée pour les PLAI et les PLUS, pour dépassement des valeurs foncières de références.

A ces aides s'ajoutent des avantages fiscaux : les opérations financées en PLUS ou en PLAI permettent de bénéficier de la TVA à taux réduit de 5,5% et d'une exonération de TFPB pendant 25 ans (portée à 30 ans pour les constructions neuves qui satisfont à certains critères de qualité environnementale).

Pour les **opérations de réhabilitations**, un agrément (PALULOS) peut être obtenu auprès de l'État. Son attribution donne lieu à un conventionnement impliquant un plafond de loyer et des plafonds de ressources.

Selon le Code de la construction, le montant maximal de la PALULOS est fixé à 10% du coût prévisionnel des travaux plafonnés. Ce taux peut être porté à 15%, à 25% ou, à titre exceptionnel, à 40% sous certaines conditions. Le prêt à l'amélioration accordé par la CDC sert à financer à la fois les opérations éligibles à la PALULOS (avec ou sans subvention) et celles non éligibles à la PALULOS répondant à certains critères.

Pour des raisons budgétaires la PALULOS n'ouvre plus droit à des financements, mais l'agrément PALULOS permet d'ouvrir le financement de la DETR (Dotation d'Équipement aux Territoires Ruraux) pour les travaux de réhabilitation pour les logements communaux.

Pour les bailleurs sociaux le PAM et l'éco-prêt sont mobilisables.

B. Les projets HLM produits lors du précédent PLH.

La production de logements locatifs sociaux publics sur le territoire s'élève à **906 (soit 129 par an en moyenne)** au cours de la période 2007-2013, répartis comme suit :

- **651 logements sur l'ancienne Communauté d'Agglomération de Périgueux :**

	Objectifs du PLH sur 6 ans (parc public et privé conventionné)	Logements locatifs sociaux* financés 2007-2013			Logements locatifs conventionnés	Total parc social	% réalisation des objectifs du PLH
		Total financés par l'Etat	- dont financés par la CAP**	- dont ANRU			
Antonne et Trigonant	2	0	0			0	0%
Champcevinel	34	0	28		4	4	12%
Chancelade	104	67	83			67	64%
Château-l'Evêque	10	0	0			0	0%
Coulounieix-Chamiers	86	92	60		1	93	108%
Coursac	8	10	10			10	125%
Escoire	1	0	0		1	1	100%
La Chapelle Gonaguet	2	0	0		6	6	300%
Marsac sur l'Isle	35	72	49		1	73	209%
Notre Dame de Sanilhac	42	30	28		3	33	79%
Périgueux	326	352	137	161	147	499	153%
Razac sur l'Isle	12	3	0		1	4	33%
Trélissac	174	25	106		10	35	20%
Total CAP	837	651	501	161	174	825	99%
Ville centre	326	352	137	161	147	499	153%
Communes SRU	364	184	249	0	11	195	54%
Possibles communes SRU	111	102	105	0	8	110	99%
Communes rurales	35	13	10	0	8	21	60%

*Hors logements et structures d'hébergement spécifiques type logement foyer et résidence sociale gérés par l'UDAF, l'ASD, les CCAS et l'APEI.

** Des décalages existent entre les années de décision de financement par l'Etat et les délibérations de la CAP.

Le tableau suivant souligne que dans la période 2007-2013, 651 logements ont été financés par l'Etat, dont 501 financés par la CAP et 161 financés dans le cadre de programmes ANRU. **Les objectifs du PLH ont été atteints à hauteur de 99%. Le parc HLM a représenté 79% de l'offre nouvelle en logements locatifs sociaux et le parc privé conventionné 21%.**

On notera l'importance du conventionnement privé dans la création de l'offre nouvelle sur Périgueux (près de 30 %), par l'intermédiaire des programmes d'amélioration de l'habitat.

Il est rappelé, qu'en 2007, une convention a été conclue entre la CAP et le Conseil Général de Dordogne délégataire des aides à la pierre. Cette convention fixait un objectif de 913 logements sociaux (parc public et parc privé conventionné) contre l'objectif du PLH de 837. Au regard de cette convention, les objectifs ont été atteints à hauteur de 71% du nombre de logements prévus et 92% de l'enveloppe.



FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL - BILAN DE LA CONSOMMATION DE L'ENVELOPPE FINANCIERE SUR LA CAP					
	Objectif PLH	Opérations			%
		Opérations	Bailleur	Logts	
Périgueux	326	11 opérations neuves + 1 réhab°		495	152%
		Rue Puebla	Px Habitat	8	
		Rue Lagrange Chancel	Px Habitat	1	
		Mauvard	Domofrance	26	
		Alfred de Musset	Domofrance	16	
		Maison relais Louis Blanc	APAMH	10	
		Seita 1	Domofrance	59	
		Pierre Magne (en cours)	Px Habitat	17	
		Conventionnés privés	PIG 1 + améliâ + OPAH	147	
		Réhab. Trarieux 84 lgts (en cours)	Px Habitat	84	
		Rue Font Claude	Px Habitat (accord 2012)	8	
		Résidence S. Laccore	Px Habitat - ANRU	52	
		Sébastopol	Px Habitat - ANRU	67	
Coulounieix-Chamiers	86	1 opération neuve + 1 réhab°		61	71%
		Cotes de France	Dordogne Habitat	60	
		Conventionnés privés	PIG 1	1	
Chancelade	104	7 opérations neuves		83	80%
		Combeaux 1	Clairsienne	19	
		Chemin du prêtre	Dordogne Habitat	10	
		Le Clos du Magdalénien	Dordogne Habitat	9	
		Chercuzac	Clairsienne	4	
		Plaine de l'Isle	Mésolia	4	
		Combeaux 2	Clairsienne	20	
		Conventionnés privés	PIG 1	0	
		Majourdin 1	Dordogne Habitat	17	
Trélissac	174	3 opérations		116	67%
		Rue des violettes	Mésolia	16	
		Les Pinots	Dordogne Habitat	60	
		Les Pinots	Clairsienne	30	
		Conventionnés privés	PIG 1	10	
Champcevinel	34	3 opérations		32	94%
		Le bourg 1	Px Habitat	4	
		Montagut	Clairsienne	20	
		Conventionnés privés	PIG 1	4	
		Le bourg 2	Px Habitat	4	
Marsac sur l'Isle	35	2 opérations		50	143%
		Les brandes	Domofrance	25	
		Les bernardoux	Dordogne Habitat	24	
		Conventionnés privés	PIG 1	1	
Commune Nouvelle de Notre Dame-Marsaneix (secteur de Notre Dame de	42	4 opérations		48	114%
		La chausserie	Clairsienne	10	
		Phoebus (en cours)	Mésolia	15	

Sanilhac)		Cébrades	Périgueux Habitat	4	
		La Guillaumie	Dordogne Habitat	12	
		La Chausserie	Dordogne Habitat	4	
		Conventionnés privés	PIG 1	3	
Château l'Evêque	10	Les Nouzarèdes	Px habitat (accord 2013)	10	100%
Coursac	8	Le bourg	Px Habitat	10	125%
Razac sur l'Isle	12	Le Brandier	Dordog. Habitat (accord 2013)	16	167 %
		Le Bourg	Commune	3	
		Conventionnés privés	PIG 1	1	
Antonne-et-Trigonant	2	Conventionnés privés	PIG 1	0	0%
La Chapelle Gonaguet	2	Les brunies	PIG 1	6	300%
Escoire	1	Conventionnés privés	PIG 1	1	100%
TOTAL CAGP	836	TOTAL		932	111%

- **239 logements dans les communes isolées et celles de l'ex-CC d'Isle Manoire :**

	Type de financement	Nombre de logements	Année	Bailleur
Agonac	PLUS	1	2011	Commune
	PALULOS	1	2014 (pour mémoire)	
Commune Nouvelle de Bassillac d'Auberoche (secteur de Bassillac)	PLS	26	2012	APEI
Commune Nouvelle de Bassillac d'Auberoche (secteur de Blis et Born)	PALULOS	1	2008	Commune
Commune Nouvelle de Boulazac Isle Manoire (secteur de Boulazac)	PLAI	19	2012	Mésolia
	PLUS	19	2012	Mésolia
	PLUS	13	2013	OPD
	PLUS	10	2011	Clairsienne
	PLUS	14	2013	Clairsienne
	PLUS	13	2013	Clairsienne
	PLAI	6	2013	Clairsienne
Saint-Geyrac	PALULOS	1	2008	Commune

- **16 logements dans les communes intégrées au 1^{er} janvier 2017 :**

	Type de financement	Nombre de logements	Année	Bailleur
Savignac les Eglises	PLAI	8	2010	OPD
	PLUS	8	2011	OPD

- **Financements spécifiques liés à l'ANRU :**

	Type de financement	Nombre de logements	Année	Bailleur
Commune Nouvelle de Boulazac Isle Manoire (secteur de Boulazac)	PLUS – Anru	34	2009	Clairsienne
	PLUS – Anru	14	2009	Horizon habitat
	PLUS – Anru	24	2011	OPD
	PLAI- Anru	20	2012	OPD
	PLAI – Anru	6	2011	Clairsienne
	PLUS –Anru	18	2011	Clairsienne

La construction de logements sociaux dans les communes rurales apparaît comme une préoccupation des élus, qui y voient là un outil pour le renouvellement de leur population et la pérennité de leurs équipements publics et services de proximité.

• **Synthèse des financements 2007-2014 par territoire**

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	TOTAL
Nombre total de logements financés dans la CAP	31	44	156	164	101	33	160	255	944
-dont PLUS	28	34	103	106 (dont 47 ANRU)	53 (dont 22 ANRU)	5	111	113	553
-dont PLAI	0	10	39	58 (dont 20 ANRU)	41 (dont 30 ANRU)	28	49	142	367
-dont PLS	3	0	14	0	7	0	0	0	24
Nombre total de logements financés dans la CCIM			48		59	84	46		237
-dont PLUS			48 (ANRU)		53 (dont 42 ANRU)	19	40		
-dont PLAI					6 (ANRU)	39 (dont 20 ANRU)	6		
-dont PLS						26			
Nombre total de logements financés dans les communes intégrées au 1/1/2017				16					16
-dont PLUS				8					8
-dont PLAI				8					8
Nombre total de logements financés sur le territoire de la CAGP	31	44	204	180	168	117	206	255	1197 (dont 235 ANRU)
-dont PLUS (% du total)	28 (90%)	34 (77%)	151 (74%)	114 (63%)	114 (68%)	24 (21%)	151 (73%)	113 (44%)	721 (60%)
-dont PLAI (% du total)	0	10 (33%)	39 (19%)	66 (37%)	47 (28%)	67 (79%)	55 (27%)	142 (56%)	426 (36%)
-dont PLS (% du total)	3 (10%)	0	14 (7%)	0	7 (4%)	0	0	0	24 (4%)

C. Les ventes de logements locatifs sociaux

Les organismes HLM peuvent vendre leurs logements construits, ou acquis, depuis plus 10 ans sous conditions définies aux articles L.443-7 à L.443-5 du code de la Construction et de l'Habitat. La loi ALUR a ajouté une condition pour les immeubles collectifs : seuls ceux répondant aux normes de performances énergétiques (fixées par décret) seront cessibles, sauf si la cession se fait au profit d'un autre organisme HLM, d'une SEM ou d'un organisme bénéficiant de l'agrément de maîtrise d'ouvrage.

Périgueux Habitat a très peu de projets de vente, car la majorité du parc est constituée d'immeubles collectifs, dont la vente risquerait d'aboutir à des copropriétés difficilement gérables.

Dordogne Habitat a mis en vente 1 logement sur Boulazac et 3 à Razac sur l'Isle. L'objectif du bailleur dans son CUS était la vente de 20 logements par an à l'horizon 2016.

Aucune vente n'est prévue dans le patrimoine de Clairsienne ou de Mésolia.

Nombre de logements sociaux vendus entre 2010 et 2014

Commune	Nom	Ventes réalisées depuis 2010
Périgueux	2 pavillons rue P. Mazy (PH)	1
	2 locaux commerciaux (PH)	2
	11 appartements (PH)	9
Savignac Les Eglises	Foncouverte (DH)	1
Razac sur l'Isle	Bosbareau (DH)	7
Total des logements vendus		30

Source : Périgueux Habitat, CUS Dordogne Habitat

D. Les démolitions

Périgueux Habitat a démoli 1 logement à Périgueux en 2014 (rue Lavoisier) et est actuellement en train de réaliser une opération de démolition concernant 1 pavillon sur Périgueux (impasse Braille, programmation : août 2015) et le projet de démolir 220 logements à Salgourde en 2019.

Dordogne Habitat a démoli un logement à Marsac-sur-l'Isle en 2010 et 18 logements à Savignac Les Eglises (9 en 2010 et 9 en 2013 – Les Vignauds).

E. Les projets prévus pour les prochaines années

Les bailleurs soulignent les difficultés de financements du logement social, les logements type PLUS n'étant plus aidés par l'Etat et les PLAI à hauteur de 6 515 €. Ceci oblige à un mixage obligatoire pour parvenir à un équilibre relatif des nouvelles opérations.

La programmation de logements locatifs sociaux sur 2015 à 2017 établie par le Conseil départemental de Dordogne, délégataire des aides à la pierre dans le cadre de ses rencontres annuelles avec les bailleurs sociaux :

• 2015

Communes	Bailleurs	PLUS	PLAI
Commune Nouvelle de Boulazac Isle Manoire (secteur de Boulazac)	Dordogne Habitat – Rue des bains		2
Champcevinel	Périgordia - Bourg	8	6
Chancelade	Périgordia - Combaux	8	7
	Périgordia - Chabrats	2	2
	Dordogne Habitat - Marjolaine	8	6
Coulounieix – Chamiers	Dordogne Habitat – Côtes de France	16	8
	Dordogne Habitat – Côtes de France	2	2
Marsac	Périgordia	7	5
	Périgordia	15	10
Commune Nouvelle de Notre Dame-Marsaneix (secteur de Notre Dame de Sanilhac)	Dordogne Habitat	2	2
Périgueux	Périgueux Habitat – Saltgourde	15	15
Trélissac	Périgordia	34	20
Total		117	85
		202	

• 2016

Communes	Bailleurs	PLUS	PLAI
Agonac	Dordogne Habitat	3	1
Antonne et Trigonant	Périgueux Habitat - APEI		25
Commune Nouvelle de Boulazac Isle Manoire (secteur de Boulazac)	Domofrance – Epicentre Tranche 1	25	11
Chancelade	Dordogne Habitat - Chabrats	5	5
Marsac	Mésolia – Beaulieu tranche 2	7	5
	Mésolia – Rue de Chambon	8	6
Mensignac	Dordogne Habitat	nc	
Total		53	53
		106	

• 2017

Communes	Bailleurs	PLUS	PLAI
Commune Nouvelle de Boulazac Isle Manoire (secteur de Boulazac)	Dordogne Habitat – Rebières	3	3
	Domofrance - Epicentre collectifs	47	24
	Domofrance – Pradier individuels	19	10

Chancelade	Clairsienne	10	5
Sorges et Ligueux en Périgord (secteur de Sorges)	Dordogne Habitat	6	2
Commune Nouvelle de Notre Dame-Marsaneix (secteur de Notre Dame de Sanilhac)	Mésolia	10	5
Marsac	Domofrance – Les Brandes Tranche 1	20	10
Château l'Evêque	Périgueux Habitat – Centre bourg	3	2
Total		118	61
		179	

Autres projets : sur Périgueux, **Domofrance** envisage la construction de 27 PLS (logements étudiants), sur le site SEITA.

Au total, ces éléments de programmation établissent pour la période 2015-2017:

- **487 logements sociaux prévus entre 2015 et 2017**
 - o **Soit en moyenne 162 par an**
- **Dont 199, soit près de 41%, de PLAI**
- **Dont 58 sont prévus à Chancelade (sur les 105 à réaliser sur la période 2014-2019)**
- **Dont 54 sont prévus sur Trélissac (sur les 225 à réaliser sur la période 2014-2019)**

Les élus des communes rurales s'inquiètent du peu de projets et de la difficulté à en faire émerger de nouveaux avec les bailleurs sociaux.

Les bailleurs sont conscients de l'importance de l'adaptation de l'offre aux revenus de la population locale, en concordance avec un des 6 enjeux prioritaires du Porter à Connaissance de l'Etat « *Adapter l'offre de logements aux capacités financières des ménages* », donc une attention particulière devra être donnée aux financements mobilisés dans la production de logements locatifs sociaux.

F. Les réhabilitations prévues

La politique de réhabilitation des bailleurs est perçue comme étant insuffisante de la part des élus. Ils constatent en effet une forte rotation dans certains ensembles du parc social où les locataires ne peuvent assumer les montants des factures d'énergie. Les besoins concernent en outre la mise en accessibilité et l'isolation phonique. De tels travaux permettraient de redonner une attractivité à ce parc de logements.

Les projets de réhabilitation connus à ce jour portent sur plus de 1 300 logements et sont les suivants :

- **Périgueux Habitat** : La programmation pluriannuelle prévoit à ce jour les réhabilitations suivantes :
 - les 84 logements de la rue Ludovic Trarieux (2016-2017) ;
 - l'ensemble des 563 logements du Bas-Chamiers (2019-2024) : réhabilitations thermiques, reprise des façades, désamiantage, mise aux normes de l'électricité, équipements sanitaires, résidentialisation, dans le cadre du NPNRU ;
 - les 180 logements des Hauts d'Agora à Boulazac (2019-2020) : réfection ITE, ventilation, structure des entrées.
 - Soit un total de **827** logements pour Périgueux Habitat.
- **Dordogne Habitat** : les orientations patrimoniales dans son Plan stratégique de Patrimoine 2010-2016 prévoient la requalification de 258 logements et la réhabilitation de 68 logements sur le territoire.
- Le patrimoine de **Clairsienne** est très récent et ne justifie pas de réhabilitation sur les 6 prochaines années.

- Le Plan Stratégique du Patrimoine de **Mésolia** mentionne des travaux sur tout son patrimoine (sauf sur Atur).
- Le programme d'entretien du patrimoine de **Domofrance** prévoit des travaux d'amélioration sur 92 logements, principalement sur Périgueux ainsi que sur Marsac sur l'Isle, Boulazac et à Coulounieix Chamiers .

Les aides actuellement attribuées sur le volet réhabilitation sont les suivantes :

- **L'Etat** : Les travaux d'économie d'énergie peuvent être financés par l'éco-prêt logement social, prêt à l'amélioration spécifique. Par ailleurs des crédits dédiés peuvent être inscrits dans le cadre du PNRU et du NPNRU.
- **Le Conseil Régional**, à travers le dispositif RENO'ACT porté par Soliha (ex-PACT) à destination du parc communal, dont l'enjeu est de « *favoriser et accompagner les particuliers et les communes rurales dans le lancement de travaux de rénovation énergétique sur leur patrimoine* ». Les conditions d'éligibilité : « *la subvention est versée directement aux maires et concerne les logements communaux conventionnés – l'atteinte de performances énergétiques après travaux allant de 110kwp/m²/an à – de 72 kwp/m²/an* ». Dans ce cadre, le niveau de financement atteindra 40 % du surcoût lié à une éco-réhabilitation thermique.
- **Le département** de la Dordogne aide le bailleur référent, à savoir Dordogne Habitat ;
- **La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux** accorde des aides à la réhabilitation du confort et à la rénovation thermique précédemment rappelées. Cette aide communautaire est conditionnée par une aide abondée par la commune concernée. La Communauté d'Agglomération a également mis en place une garantie d'emprunt aux bailleurs, sous conditions (voir *infra*).

Les Hauts d'Agora à Boulazac



Quartier des Ripailles à Vergt



Au regard des enjeux énergétiques, de ceux liés au vieillissement de la population et à la nécessaire adaptation du parc, on peut s'interroger sur la pertinence des leviers financiers aux bailleurs pour accélérer les travaux de réhabilitation.

Rappel du porter à connaissance de l'Etat « *un effort devra être porté sur (...) la réhabilitation du parc social le plus ancien et la réorientation de la production du parc social public sur les centres-bourgs et centres-villes avec un développement de l'acquisition amélioration favorisant du même coup la reconquête du parc de logements vacants.* »

G. L'adaptation du parc

La connaissance du parc adapté aux personnes à mobilité réduite est relativement bonne :

- 770 logements sont desservis par un ascenseur dans le parc de **Périgueux Habitat, soit près de 25% de son parc de logements**. 554 logements sont accessibles, et donc adaptés, aux P.M.R., répartis comme suit : 19 T1, 169 T2, 268 T3, 88 T4 et 10 T5 et +. Par ailleurs depuis 2011 le bailleur a procédé à l'adaptation de **146** salles de bains.
- Aucun ascenseur dans le parc de **Mésolia**, qui gère 219 logements en collectif et qui mentionne l'adaptation de 8 logements de son parc aux P.M.R.
- 123 logements sont adaptés pour les P.M.R. dans le parc de **Domofrance**, qui possède 5 immeubles avec ascenseur (264 logements).
- **Dordogne Habitat** possède 1 résidence avec ascenseur et 38 logements accessibles aux P.M.R.
- Les logements livrés par **Clairsienne** ces 4 dernières années (86 logements individuels) sont adaptés aux PMR (au sens de la loi 2005). Ce bailleur n'a qu'un seul bâtiment collectif, sur Boulazac, avec 2 étages sans ascenseur.

H. Le rattachement des Offices Publics de l'Habitat (ALUR, art. 114)

La loi prévoit le rattachement de l'Office Public de l'Habitat à l'EPCI compétent en matière d'habitat à partir du 1^{er} janvier 2017, lorsque la commune est déjà membre d'un EPCI compétent en matière d'habitat. Si le rattachement n'est pas intervenu dans ce délai le Préfet prononce le rattachement selon les modalités définies par le décret en Conseil d'Etat.

Par délibération DD046-2016 du 31 mars 2016, le conseil communautaire du Grand Périgueux a approuvé la démarche de rattachement de l'office public de l'habitat Périgueux Habitat à la communauté d'agglomération du Grand Périgueux.

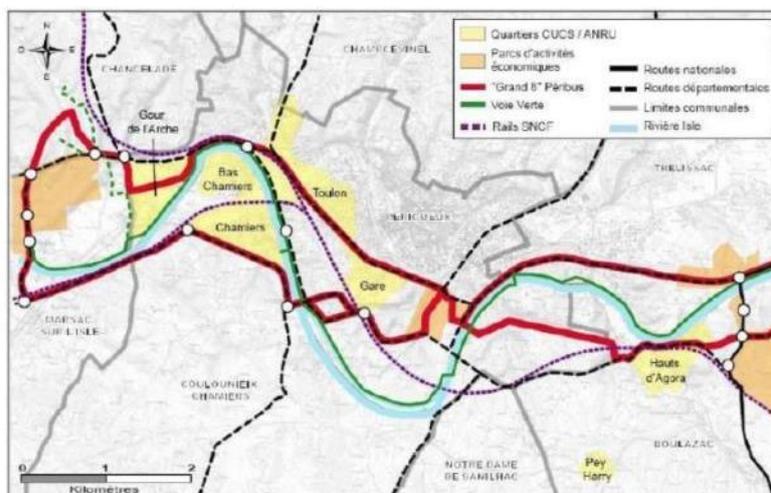
Le 25 mars 2016, le Conseil Municipal de la Ville de Périgueux s'est prononcé favorablement sur ce rattachement Le Conseil d'Administration de Périgueux Habitat a donné un avis favorable à ce même rattachement le 26 février 2016

Enfin, en date du 18 août 2016, le Préfet de la Dordogne a donné son accord à ce rattachement (arrêté n° DDT/SUHC/2016/013)

Le nouveau conseil d'administration de l'office Grand Périgueux Habitat à compter du 1^{er} janvier 2017 a été désigné en novembre 2016

4.3 LA POLITIQUE DE LA VILLE

Au titre de la politique de la ville pour 2007-2014, cinq quartiers prioritaires étaient identifiés, qui apparaissent en jaune sur la carte suivante :



La nouvelle géographie prioritaire identifie **2 quartiers** : la « **boucle de l'Isle** » traversant Périgueux et Coulounieix Chamiers et **Chamiers** situé sur la commune de Coulounieix Chamiers.

2 autres types de territoires sont concernés : les quartiers en veille active (anciens quartiers CUCS) et les territoires fragilisés. Ces derniers ont été « *identifiés par les partenaires du Contrat de Ville du grand Périgueux comme nécessitant également une attention particulière au regard des signes de décrochage qu'ils affichent* » (voir carte pages suivantes).

4.3.1 Le Programme National de Renouvellement Urbain

A- Le P.N.R.U.

Les quartiers concernés par la politique de la ville, fin 2014 :

- A Périgueux : Le Gour de l'Arche ; La gare ; le Toulon ;
- A Coulounieix-Chamiers : Le Bas Chamiers ;
- A Boulazac : Les hauts d'Agora.

La nouvelle géographie des quartiers prioritaires s'est basée sur le niveau de revenu des habitants. Trois types de quartiers ont été définis, conformément à la loi du 21 février 2014 (décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014).

Le tableau ci-dessous, extrait de la note DDT du 31 mars 2015 de la Préfecture de la Dordogne, dresse le bilan des actions menées dans le cadre du précédent PNRU.

	Boulazac (Pey-Harry)	Périgueux (Le Gour de l'Arche) ²⁴
Investissement	13,8 M d'€	28,2 M d'€
Subventions ANRU	3,2 M d'€	4,3 M d'€
Démolitions LLS	116 logements	160 logements
Constructions LLS sur site	0	78 logements
Constructions LLS hors site	116 logements	82 logements
Réhabilitations LLS	0	106 logements
Principaux équipements réalisés	Pôle Petite Enfance, espace sportif et de loisirs	Pôle socio-culturel, chaufferie bois, espace sportif intergénérationnel, voie verte
Clause d'insertion professionnelle	10 316 heures réalisées soit 25 % de plus que l'objectif conventionnel, 37 sorties positives, 10 habitants de la ZUS concernés	10 706 heures réalisées soit 20 % de plus que l'objectif conventionnel, 38 sorties positives, 14 habitants du Gour de l'Arche concernés
Ménages relogés dans du neuf ou du moins de 5 ans	25 soit 34 % des ménages relogés	40 soit 35 % des ménages relogés
Part des logements sociaux sur le quartier	0 %	58 % actuellement 30 % après démolition de Saltgourde

Le quartier de Gour de l'Arche a pu bénéficier d'une opération de 12 maisons en locatif libres, portée par La Foncière Logement.

La reconstitution de l'offre démolie a également été portée par Périgueux Habitat, sur site avec les Résidence Suzanne Lacorre (56 logements), la Résidence Pierre Brantôme (19 logements) mais également hors site avec l'îlot Louis Blanc (67 logements)

Le P.N.R.U. a également permis la construction d'une chaufferie bois qui alimente l'ensemble des immeubles du quartier.

Opération Foncière Logement en cours d'achèvement



Un avenant de clôture à la convention ANRU en date de juin 2015 précise le prolongement du P.N.R.U pour le quartier du Gour de l'Arche de Périgueux, en permettant la mobilisation de fonds en vue de la démolition de la résidence de Saltgourde (220 logements, Périgueux Habitat) et précise que « *la programmation de construction réhabilitation de logements sociaux et très sociaux dont la répartition ne doit plus se faire en fonction des quartier prioritaires mais plutôt en fonction de secteurs bien desservis en offre en transports en commun mais déficitaires en logements sociaux.* »

La résidence Saltgourde au Gour de l'Arche



La démolition de cette résidence conclura la disposition PNRU du quartier et en 2020 les logements locatifs sociaux représenteront 40 % du parc des résidences principales, contre 70 % en 2007.

²⁴ Pour le Gour de l'Arche, les données n'incluent pas le projet de démolition de Saltgourde.

Le 22 avril 2015, la Secrétaire d'Etat en charge de la Politique de la ville et le président de l'ANRU informait le Préfet de Région que **le quartier prioritaire de Chamiers** était 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. La réhabilitation globale de ces ensembles impactera tant les logements que l'environnement urbain. Les enjeux de cette opération ont été résumés dans le protocole de préfiguration signé avec l'ANRU en janvier 2016 à la Préfecture de la Dordogne, comme suit :

1. réaménager les espaces extérieurs (accessibilité, mobilier urbain, hiérarchisation) ;
2. créer un lieu de centralité et de convivialité (maison de quartier) ;
3. conforter et améliorer les liaisons directes avec les transports en commun et les services de proximité ;
4. requalifier l'architecture et le confort des logements.

La convention avec l'ANRU décrivant de manière très précise le projet de renouvellement urbain et l'engagement des partenaires dans le projet devrait être signée avant la fin de l'année 2017.

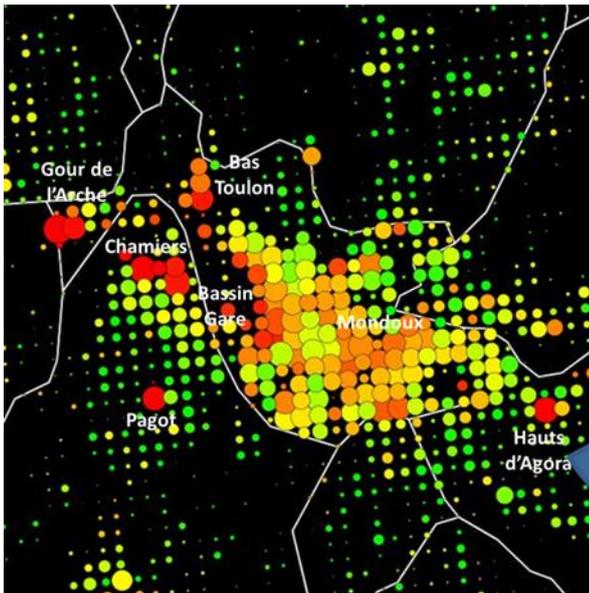
4.3.2 Le contrat de ville 2015-2020

« Une approche multicritères, croisant des indicateurs significatifs en matière d'exclusion et de pauvreté, fait apparaître :

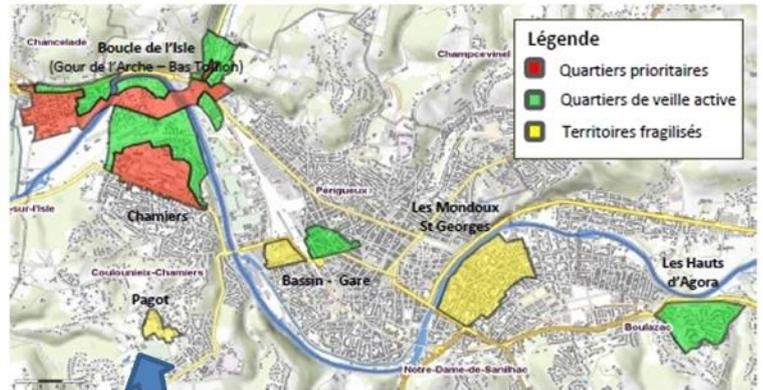
- un fort cumul de difficultés pour les quartiers de Chamiers et de la Boucle de l'Isle (Gour de l'Arche et Bas-Toulon) ;
- Un resserrement du périmètre des difficultés pour les quartiers du Toulon et de La Gare à Périgueux ;
- Des spécificités en matière sociale mais un cumul de difficultés moins marqué et un nombre d'habitants inférieur à 1 000 habitants pour le quartier des Hauts d'Agora à Boulazac ;
- L'émergence de nouveaux quartiers dans le secteur des Mondoux-St Georges à Périgueux et Pagot à Coulounieix-Chamiers, ancien quartier prioritaire du Contrat de ville 2000-2006. »

Dans le cadre du contrat de ville, le pilier « **cadre de vie et renouvellement urbain** », pour les quartiers concernés par les nouveaux projets de renouvellement urbain, fixe les grands objectifs de transformation du quartier et de mixité sociale dans lesquels s'inscriront ultérieurement les conventions passées par l'ANRU en vue de la réalisation de ces projets.

La définition des nouveaux quartiers, a été réalisée selon un « **critère de concentration urbaine de pauvreté**. Ont ainsi été retenues **les zones de plus de 1 000 habitants, où plus de la moitié de la population vit avec moins de 11 250 € par an, soit 60 % du revenu médian de référence nationale (avec une pondération selon le niveau de vie moyen de l'agglomération)**. Certains quartiers sont ainsi sortis de la géographie prioritaire : la zone urbaine sensible (ZUS) de Boulazac, le quartier du Toulon ainsi qu'une grande partie du quartier de La Gare. » (Extrait contrat de ville 2015-2020 CAGP)



Grand-Périgueux - Carte des ménages en dessous du seuil de bas-revenus
Base données carroyées INSEE 2011



Source : Rapport stratégie urbaine du Grand Périgueux 2014-2020

En termes d'orientations stratégiques et d'actions on retiendra :

- Proposer une nouvelle offre de logements diversifiée sur les quartiers Nouveaux produits en accession sociale et en locatif intermédiaire et libre sur les deux quartiers prioritaires
- Valoriser l'offre locative sociale ancienne (publique et privée) en privilégiant la qualité du bâti, la rénovation thermique, l'accessibilité et l'équipement numérique des sites
- Redéployer une offre locative sociale et très sociale, mieux répartie en cœur d'agglomération, qui favorise les parcours résidentiels en tenant compte du taux d'effort des locataires en grandes difficultés ainsi que de l'offre de transports et des besoins de mobilité ;
- Mise en place d'un programme territorialisé de production de logements sociaux et très sociaux sur les communes du « cœur d'agglomération » du Grand Périgueux
- Créer les conditions d'une démarche concertée en matière d'attribution des logements à l'échelle de l'agglomération, afin d'être en cohérence avec les objectifs de mixité sociale, d'attractivité des quartiers, de prévention des dérives communautaires et de lutte contre les discriminations

Les actions envisagées dans le cadre du contrat de ville, en lien avec le pilier « cadre de vie » :

- 5 concernant le quartier J. Auriol à Chamiers :
 - o appui à l'ingénierie aux projets de renouvellement urbain sur ce quartier, où « des problématiques fortes ont été identifiées en matière de forme urbaine et d'aménagement de l'espace », dans le cadre du NPNRU (études, moyens humains, etc.)
 - o Réhabilitation d'ampleur avec densification et diversification de l'offre de logements appartenant à Périgueux Habitat, pouvant aboutir à des démolitions.
 - o Requalification des espaces publics.
 - o Restructuration des équipements publics (pôle social, gymnase, etc.).
 - o Mise en œuvre d'un projet économie-emploi (création d'un village d'artisans, remise à niveau de l'offre commerciale ...).
- 2 concernant le quartier du Gour de l'Arche :
 - o 1^{ère} phase de finalisation PRU par la démolition de 220 logements en une seule phase en 2018. A noter qu'au 5/1/15, 139 locataires étaient encore à reloger.
 - o 2^{ème} phase de finalisation PRU par la reconstitution de l'offre locative sociale et très sociale sur le site avec une livraison attendue pour 2021.

- 1 sur le quartier les hauts d'Agora à Boulazac : Réhabilitation du parc, restructuration des immeubles (Périgueux Habitat), démolition/reconstruction éventuelle.

Dans le cadre de du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) de la Dordogne – 2012-2017, un « diagnostic territorial à 360° » a été mené par la Préfecture de Dordogne et le Conseil Départemental de Dordogne. Sans fixer de plan d'actions pour le prochain PDALHPD, le document fixe des priorités par territoires, parmi lesquelles : « Les contributions du parc HLM à la régulation des besoins des publics du Plan » détaillée comme suit pour le secteur de Périgueux : « Inscription et participation du Plan aux cadres d'action partenariaux prévus dans le cadre de la Politique de la Ville pour aborder les enjeux d'équilibre de peuplement, d'information des demandeurs, de priorisation des besoins, d'ajustement des moyens d'accompagnement...

- Conférence Intercommunale du Logement,
- Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial (remplacée par la Convention Intercommunale d'Attribution par la Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017)
- Plan de Gestion Partagée de la Demande et d'Information des Demandeurs ».

Par ailleurs, il convient que le PLH mette en application les évolutions réglementaires issues de la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, visant notamment à affirmer les principes d'égalité des chances pour l'accès au parc social et de mixité sociale dans les deux sens et par voie de conséquence instaurer des règles visant au rééquilibrage de l'occupation sociale du parc social :

- Travailler avec les bailleurs sociaux et leurs partenaires pour :
 - o consacrer au moins 25% des attributions (accès, mutations) hors Quartiers de la Politique de la Ville au premier quartile des demandeurs les plus pauvres et à des ménages relogés dans le cadre du Renouvellement urbain,
 - o consacrer au moins 50% des attributions (accès, mutations) en Quartiers de la Politique de la Ville aux demandeurs des trois autres quartiles.
- Mettre à jour les critères de priorité pour l'attribution d'un logement social et interdire la préférence communale comme motif exclusif de non-attribution.

4.4 L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

4.4.1 Le PASS Foncier

C'était un dispositif national qui combinait un prêt à 0% et une TVA à 5,5%. Il permettait de différer l'achat du terrain pendant la durée de remboursement de la maison, dans la limite d'une durée maximale de 25 ans, tout en sécurisant l'opération en cas de difficultés. Ce fractionnement du prix d'acquisition offrait à certains ménages la possibilité d'acquérir leur première résidence principale alors qu'ils en étaient empêchés en raison notamment des prix trop élevés de l'immobilier. Le Pass Foncier a disparu à la fin de l'année 2010.

7 communes ont bénéficié de ce dispositif, qui a généré **34 Pass Foncier** sur le territoire en 2009 et 2010. Le territoire de l'agglomération du Grand Périgueux regroupe 52 % des Pass Foncier du département de la Dordogne.

Communes avec des Pass Foncier entre 2009 et 2010	
Commune Nouvelle de Boulazac Isle Manoire (secteurs de Atur et Boulazac)	12
Chancelade	6
Marsac sur L'Isle	9
Mensignac	2
Commune Nouvelle de Notre Dame-Marsaneix (secteur de Notre Dame de Sanilhac)	1
St Crépin d'Auberoche	4
Total	34

4.4.2 Le Prêt Social Location-Accession

Le PSLA est un prêt conventionné distribué par l'État et les collectivités délégataires aux aides à la pierre, aux promoteurs dans le cadre des conventions de délégation des aides à la pierre. Il permet de financer des opérations de location accession pour des ménages à revenus modestes avec une phase locative et une phase accession à la levée de l'option.

Dans les premières années du plan, le ménage est en situation de locataire mais paye un supplément au montant du loyer, pour pouvoir évaluer sa capacité à pouvoir assumer une mensualité de remboursement supérieure au loyer. Ce supplément est capitalisé par le bailleur et constitue « l'apport personnel » au moment de l'entrée en phase d'accession. Si la période d'essai n'est pas concluante, le bailleur a obligation de reloger le ménage dans son parc.

Aucun projet mentionné ne met en œuvre ce type de montage financier.

A l'échelle du département, seuls 5 PSLA ont été mobilisés en 2012, et **aucun sur le périmètre du Grand Périgueux**

4.4.3 Le Prêt à Taux Zéro

Comme son nom l'indique, le Prêt à Taux Zéro est une avance remboursable accordée sans intérêt aux personnes souhaitant acquérir leur résidence principale pour la première fois (primo accédant et sous conditions de ressources). Au niveau départemental et national, le nombre de PTZ peut être facilement mobilisé du fait de son extension aux logements anciens en 2005. A noter que la vente de logements locatifs sociaux réalisée par les bailleurs aux locataires ou à des tiers favorise un parcours résidentiel en lien avec le PTZ.

Cependant, entre 2012 et 2015, de nouvelles conditions d'obtention du prêt, plus restrictives sont intervenues. Le PTZ est soumis à condition de ressources et n'intervient plus que dans le logement neuf **sauf** pour l'acquisition d'un **logement social existant** ou une opération réalisée dans le cadre d'un **contrat de location-accession**

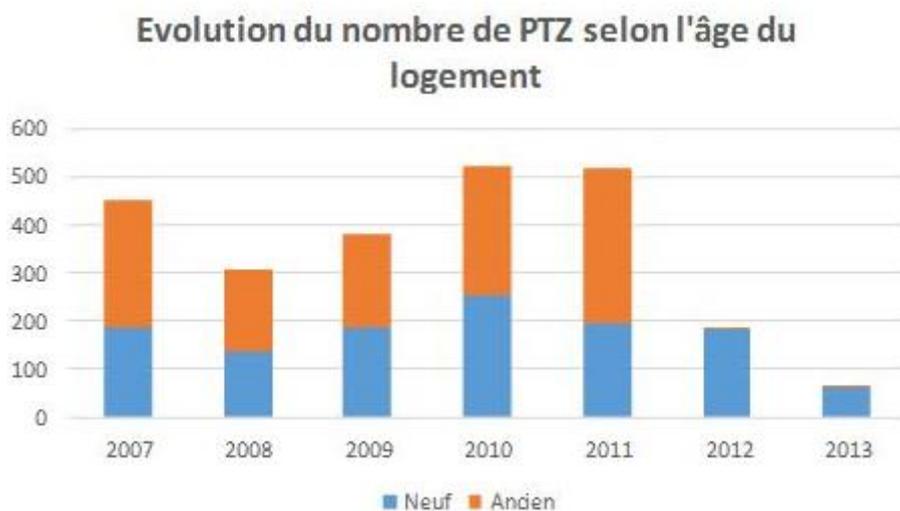
Par ailleurs, la réglementation thermique 2012 s'impose depuis le 1^{er} janvier 2013 à toutes les constructions neuves et c'est également l'une des conditions d'éligibilité au prêt à taux zéro qui

devient PTZ+. En effet, les accédants bénéficiant d'un PTZ+ doivent apporter à l'établissement prêteur la preuve que le logement financé respecte la RT 2012, en lui fournissant une attestation de prise en compte de cette réglementation. S'il n'est pas en mesure de le faire, l'établissement doit :

1. Rembourser à l'Etat le crédit d'impôt qui lui est versé en compensation du coût du PTZ. Il peut alors se retourner contre le responsable de ce non-respect : le promoteur, le constructeur ou l'accédant lui-même s'il s'agit d'une construction réalisée en maîtrise d'œuvre, c'est-à-dire sous la responsabilité de l'accédant.
2. Exiger le remboursement du PTZ ou le remplacer par un prêt au taux du marché.

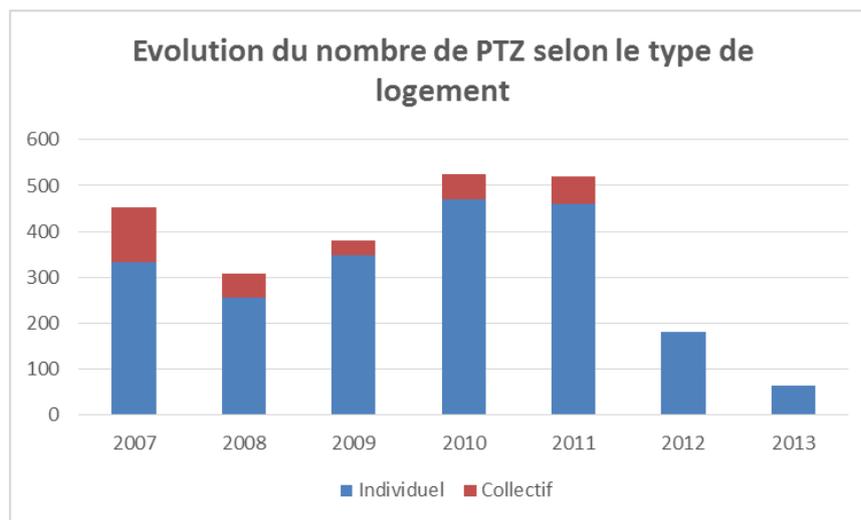
On comprend, dans ces conditions, la circonspection des établissements financiers quant à l'octroi du PTZ ; le non-respect de la RT 2012 entraînant pour eux au mieux des complications, au pire le risque de mettre en difficulté l'emprunteur. On peut donc craindre, au moins pendant quelques mois, une baisse de la distribution de PTZ. Pour la suite, tout dépendra de la capacité des entreprises à intégrer les impératifs liés à la mise en œuvre des nouvelles techniques et à gommer au moins partiellement le surcoût qu'elle entraîne.

Une diminution du nombre de PTZ accordés est donc enregistrée à partir de 2011 dans tous les territoires ainsi que le montrent les graphes ci-dessous :



Source : DREAL, juillet 2016

Ce graphique montre le basculement entre l'ancien et le neuf. Le PTZ a progressivement été mobilisé, voire exclusivement sur 2012 et 2013, pour des opérations de logements neufs, signe de l'attractivité du territoire pour les primo-accédants.



Source : DREAL mai 2015

Le PTZ est mobilisé exclusivement pour des logements individuels sur 2012 et 2013.

Le graphique de la page suivante montre la répartition des PTZ sur la période 2007-2013 pour chaque commune de l'agglomération périgourdine. **Au total 2 431 PTZ ont été mis en œuvre sur le territoire, les communes les plus concernées :**

- 20 % sur Périgueux ;
- 11 % sur Boulazac Isle Manoire ;
- 6 % sur Bassillac d'Auberoche ;
- 6 % sur Coulounieix-Chamiers ;
- 5 % sur Sanilhac et Trélissac.

Entre 2007 et 2013, le nombre de PTZ pour les logements neufs a représenté 30% des logements commencés, signe de l'attractivité de la CAGP pour les primo accédants sous conditions de ressources.

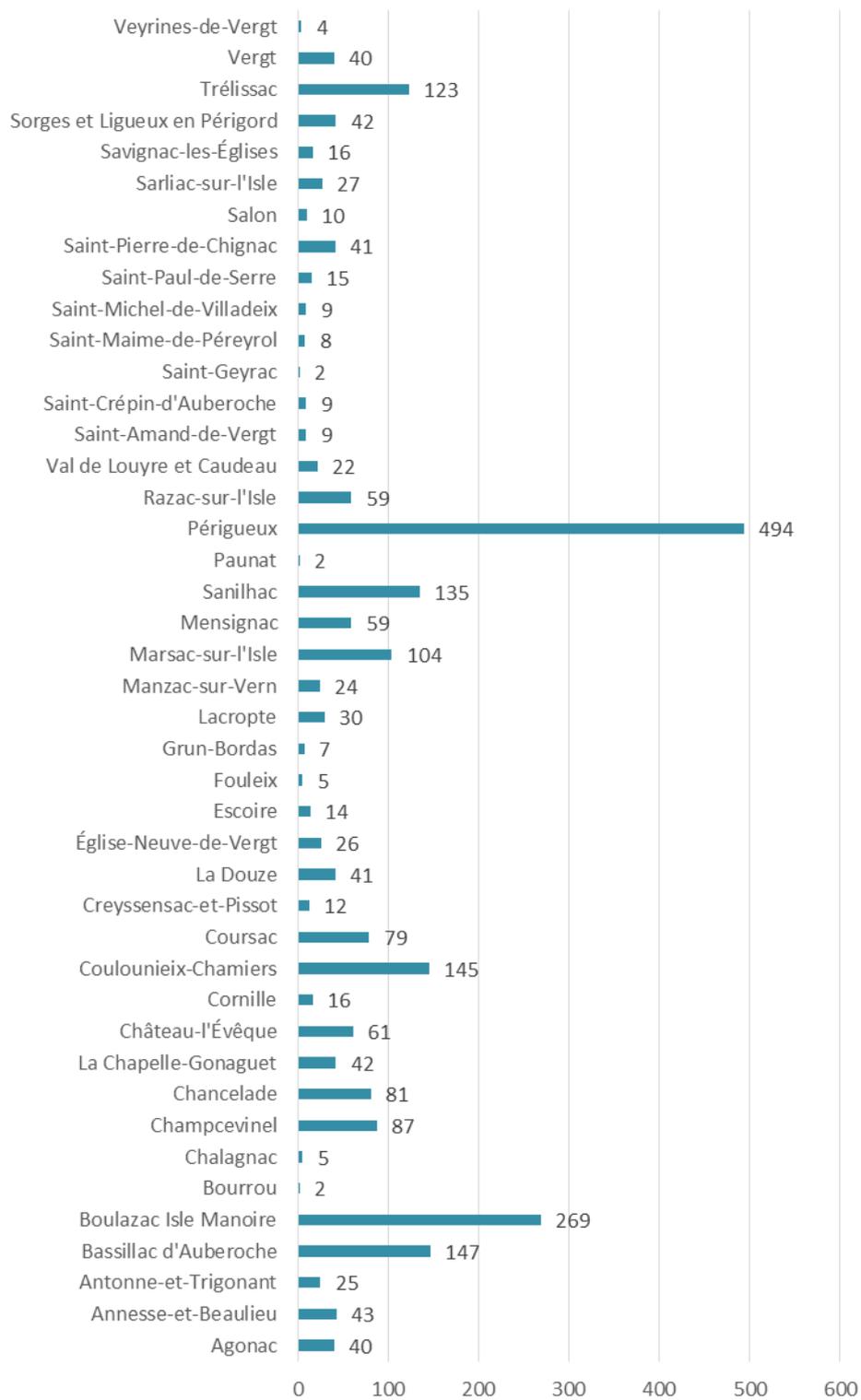
Cette consommation reflète l'attractivité de la ville centre et de sa première couronne. Toutes les communes du territoire ont bénéficié d'au moins 2 PTZ sur la période considérée.

Ces graphiques montrent un basculement entre le neuf et l'ancien.

Le PTZ a progressivement été mobilisé de plus en plus pour des logements anciens, pour atteindre, en 2011, 64% des opérations contre 60% en 2007. En ce qui concerne la typologie des logements, le PTZ est mobilisé presque systématiquement pour des logements individuels (99%).

Le montant moyen des PTZ reçus entre 2007 et 2013 est de 17 700 € pour l'ancien et de près de 23 500 € pour le neuf.

Nombre de PTZ par commune 2007 -2013



4.4.4 Le nouveau Prêt à Taux Zéro dans l'ancien

Prévu dans le cadre du projet de loi de finances pour 2015, cet ajout du PTZ dans l'ancien sur des territoires en milieu rural a pour objectif de favoriser la revitalisation des centres-bourgs « sélectionnés pour leur caractère rural, leur niveau de services et d'équipements existants et leur potentiel de logements à réhabiliter pouvant être remis sur le marché », détaille le ministère du Logement, de l'Egalité des territoires et de la Ruralité.

L'attribution du PTZ rural concerne trois cas : la création de surfaces habitables supplémentaires ; la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement de surfaces habitables ; la réalisation de travaux d'économie d'énergie. L'établissement prêteur exigera une attestation sur l'honneur et les devis des travaux. L'article 59 de la loi de finances pour 2015 a prolongé le PTZ jusqu'au 31 décembre 2017.

Au 1^{er} janvier 2016, ce PTZ dans l'ancien a été étendu à toutes les communes et semble de plus en plus sollicité par les ménages primo-accédants.

Le Prêt-à-Taux-Zéro dans l'ancien sur la CAGP en 2015

(Périmètre avant l'extension du 1/1/2017)

CA le Grand Périgueux

1er janvier au 31 décembre 2015

POPULATION 2016

95 749

	Financements de primo accessions de logements HLM	Financements de primo accessions de logements anciens avec travaux	Financements de la primo accession directe dans le neuf	Nombre total de financements de la primo accession
Nombre de PTZ	0	1	91	92
Nombre de PAS accompagnant les PTZ	0	0	23	23
Nombre de PTZ pour 1000 habitants par an	0,00	0,01	0,95	0,96
Nombre de PAS / nombre de PTZ	0%	0%	25%	25%

Source : Crédit Foncier, janvier 2017.

4.5 LA SITUATION DU PARC PRIVE

4.5.1 Un marché locatif en forte expansion

A. Une offre concentrée sur Périgueux

Avec 59% des résidences principales occupées par leur propriétaire, le parc locatif sur la CAGP concerne une part importante du parc de logements, avec notamment **27% des ménages** qui sont locataires dans le parc privé en 2011. Cette part est près de 3 fois plus élevée que celle du parc locatif social (11%). Cette part du parc locatif privé est supérieure à celle des territoires de comparaison (cf tableau ci-dessous). **Périgueux regroupe plus de 56% de l'offre.**

Depuis 2007, l'offre en logements locatifs privés a augmenté de 1 285 unités, soit une hausse de 11%. Il s'agit d'une hausse bien supérieure à celle enregistrée au niveau départemental (+9%) mais identique à celle constatée sur la CA de Bergerac.

	Locataires du privé en 2007	Locataires du privé en 2011	Évolution 2007/2011
CAGP	12 038	13 323	+11%
Ville-centre	7 020	7 444	+6%
Communes SRU	2 257	2 757	+22%
Possibles communes SRU	609	846	+39%
Communes rurales avec TC	519	597	+15%
Communes rurales sans TC	1 417	1 446	+2%
SCOT	15 352	16 761	+9%
CA BERGERAC	6 308	6 790	+8%
CA BRIVE	13 302	13 326	+1%
Dordogne	40 413	43 018	+6%

Source: INSEE 2015 – RGP 2011

Répartition des locataires du parc privé dans le CAGP

	Locataires du parc privé en 2007		Locataires du parc privé en 2011	
	Nombre	% des ménages	Nombre	% des ménages
Agonac	108	17%	112	17%
Annesse-et-Beaulieu	71	14%	78	14%
Antonne-et-Trigonant	75	17%	74	16%
Atur	86	13%	88	12%
Bassillac	77	12%	96	13%
Blis-et-Born	20	12%	19	11%
Boulazac	535	19%	664	23%
Bourrou	9	15%	9	15%
Breuilh	14	17%	23	25%
Cendrieux	31	15%	35	15%
Chalagnac	42	28%	41	26%
Champcevinel	144	14%	235	20%
Chancelade	234	13%	279	15%
Le Change	53	21%	48	18%
La Chapelle-Gonaguet	38	10%	42	10%
Château-l'Évêque	105	14%	127	15%
Cornille	32	12%	38	14%
Coulounieix-Chamiers	633	17%	647	17%
Coursac	62	10%	91	12%
Creysensac-et-Pissot	22	25%	24	25%
La Douze	62	15%	69	16%

Église-Neuve-de-Vergt	30	20%	37	20%
Escoire	17	10%	19	10%
Eyliac	58	22%	58	19%
Fouleix	16	20%	18	20%
Grun-Bordas	23	28%	22	28%
Lacropte	65	27%	65	25%
Ligueux	17	17%	14	13%
Manzac-sur-Vern	34	16%	36	15%
Marsac-sur-l'Isle	133	14%	255	21%
Marsaneix	69	19%	74	19%
Mensignac	85	16%	93	16%
Milhac-d'Auberoche	35	17%	32	14%
Notre-Dame-de-Sanihlac	216	18%	234	18%
Paunat	18	14%	19	14%
Périgueux	7 020	44%	7 444	45%
Razac-sur-l'Isle	151	15%	166	16%
Sainte-Alvère	60	16%	62	15%
Saint-Amand-de-Vergt	18	20%	24	23%
Saint-Antoine-d'Auberoche	7	12%	7	10%
Saint-Crépin-d'Auberoche	8	8%	12	10%
Saint-Geyrac	9	10%	10	10%
Saint-Laurent-des-Bâtons	14	15%	16	17%
Saint-Laurent-sur-Manoire	64	18%	77	21%
Sainte-Marie-de-Chignac	23	11%	24	11%
Saint-Mayme-de-Péreyrol	8	7%	9	7%
Saint-Michel-de-Villadeix	15	13%	18	15%
Saint-Paul-de-Serre	14	12%	13	11%
Saint-Pierre-de-Chignac	69	21%	67	19%
Salon	28	27%	26	24%
Sarliac-sur-l'Isle	85	21%	77	18%
Savignac-les-Églises	112	27%	112	27%
Sorges	73	14%	82	14%
Trélissac	683	23%	979	30%
Vergt	295	38%	271	35%
Veyrines-de-Vergt	14	14%	15	14%
CN Boulazac Isle Manoire	708	18%	853	20%
CN Bassillac d'Auberoche	250	15%	258	15%
CN Sanihlac	298	18%	332	18%
CN Sorges et Ligueux-en-Périgord	90	15%	96	14%
CN Val de Louyre et Caudeau	106	16%	113	16%
CAGP	12 038	27%	13 323	28%
Ville centre	7 020	44%	7 444	45%
Communes SRU	2 257	18%	2 757	21%
Possibles communes SRU	609	15%	846	18%
Communes rurales avec TC	519	13%	597	14%
Communes rurales sans TC	1 417	20%	1 446	19%

Source: INSEE 2015 – RGP 2011

B. Un parc locatif marqué par les programmes de défiscalisation

Cet accroissement est notamment lié au développement des différentes mesures de défiscalisation (Robien, Borloo, Duflot, Pinel) qui se sont fortement développées ces dernières années sur le territoire, en particulier sur Périgueux et les communes de première couronne.

Au début des années 2010, un grand nombre de ces programmes neufs destinés à la location sont restés vides lorsqu'ils étaient situés en dehors de Périgueux (par exemple sur Boulazac ou Trélissac) et parfois mal placés. Une mauvaise localisation associée à des niveaux de loyers trop élevés (les loyers plafonds sont supérieurs à ceux de l'ancien). Par exemple, le loyer plafond du dispositif Pinel pour les **9 communes situées en zone B2²⁵** est de 8,69€ /m² en 2014 (8,74€/m² en 2015), contre en moyenne 8,4€/m² à Périgueux, encore moins pour des petites surfaces ou en périphérie. Seulement 3 communes ont été déclarées au dispositif Pinel parmi ces communes : Périgueux, Boulazac et Notre Dame de Sanilhac.

Logements neufs à louer à Boulazac
(secteur de la Commune Nouvelle de Boulazac Isle Manoire)



Courant 2015, la situation de la vacance de ces programmes neufs à louer semble s'être résorbée (source ADIL24) par différentes stratégies :

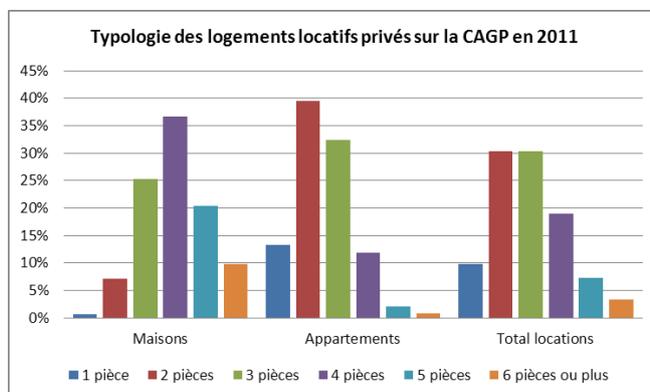
- certains propriétaires n'arrivant pas à louer à un niveau de loyer compatible avec leur montage financier ont été amenés à vendre leur logement, souvent à perte.
- d'autres, avec l'appui d'agences immobilières, ont mené des actions promotionnelles pour attirer des locataires : baisse des loyers, premiers mois de loyers offert, télévision offerte,....
- certains programmes ont été revendus en VEFA à des opérateurs de logements locatifs sociaux (ex : opération à Marsac-sur-l'Isle).

Si la vacance semble donc en passe d'être réduite dans ce type de logement, on constate néanmoins les effets indirects :

- certains positifs : accession favorisée à la propriété de primo-accédants.
- certains plus négatifs : concurrence du parc locatif ancien, impayés et turn-over de locataires avec des faibles revenus, diminution de l'entretien de certains équipements communs (ex : barrière électrique), difficultés de remboursement de certains propriétaires bailleurs,

C. Les caractéristiques de l'offre

Sur la CAGP, les logements locatifs privés sont composés à 28% de maisons et à 72% d'appartements. Les appartements sont essentiellement situés sur Périgueux et les communes de la première couronne, les maisons sur les autres communes plus rurales. Ces logements locatifs privés sont constitués à 60% de T2 et de T3.



²⁵ L'Arrêté du 1^{er} août 2014 définit en zone B2 les communes suivantes : Bassillac, Boulazac, Champcevinel, Chancelade, Coulounieix-Chamiers, Marsac-sur-l'Isle, Notre-Dame-de-Sanilhac, Périgueux et Trélissac.

D. Les loyers

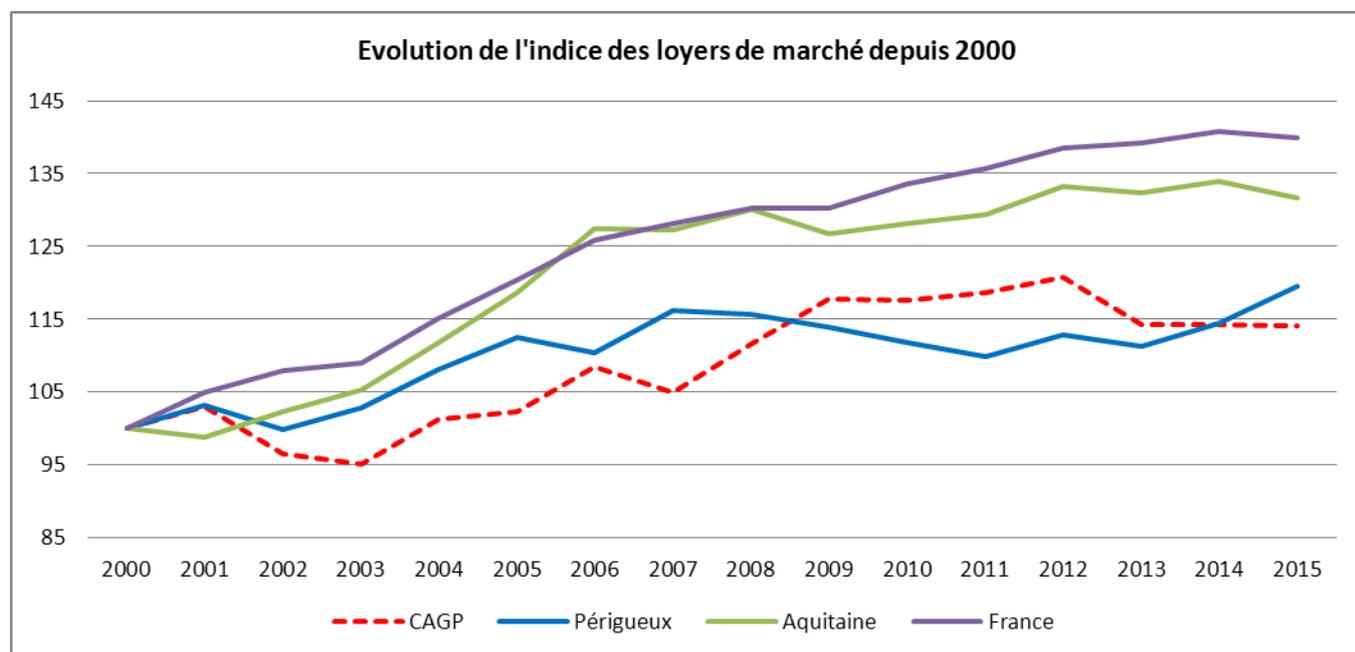
Les niveaux des loyers sur la CAGP en 2015 sont donnés par le fichier CLAMEUR²⁶. Compte tenu des niveaux de transaction, seules sont disponibles des données sur Périgueux et l'ensemble de la CAGP sur son périmètre de 2016 (aucune donnée n'est disponible pour les communes intégrées à la CAGP au 1/1/2017 sur le fichier CLAMEUR en raison de la faiblesse du marché du locatif).

Ces données soulignent que les niveaux des loyers sur la CAGP sont dans la moyenne des autres agglomérations de comparaison, mais supérieurs à la moyenne départementale.

Territoires	Ensemble en 2015		Par type en 2014				
	Loyer moyen en €/m ² 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.

Entre 2000 et 2008, les loyers sur Périgueux et sur la CAGP ont augmenté en moyenne de 15%, mais une stabilisation des loyers est constatée depuis les années 2007-2008. Globalement, la hausse des loyers sur la CAGP est bien inférieure aux hausses moyennes constatées au niveau national et régional.

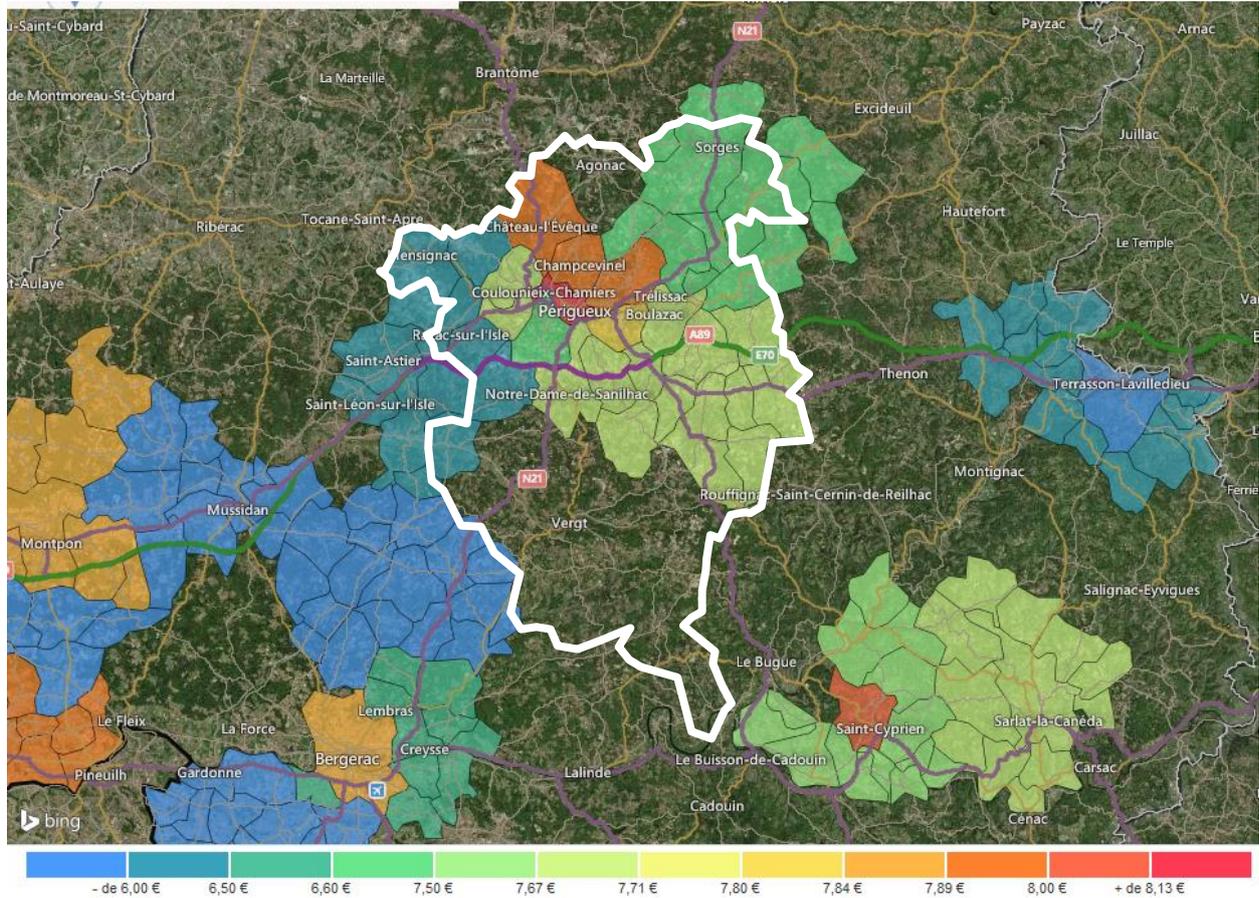


Source : CLAMEUR, avril 2015.

²⁶ Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux : tel est l'objectif du partenariat qui a conduit l'ApagI, Ataraxia (Crédit Mutuel), Belvia Immobilier, Billon Immobilier, Bouygues Immobilier, Century 21, DAUCHEZ, FONCIA, Foncière Logement, Gécina, Groupama Immobilier, Habitat & Développement (SIREs), ICADE, ICF Habitat, Immo de France, Loiselet & Daigremont, le Mouvement PACT, Nexity, Oralia, Plurience, SeLogger.com, Sergic, le Groupe SNI, le SNPI, SOGEPROM, Square Habitat (Crédit Agricole), TAGERIM, l'UNIS, l'UNPI et le Réseau URBANIA à consolider leurs observatoires. Fort actuellement de 255 000 nouvelles références de marché chaque année, cet outil unique permet maintenant de mesurer précisément les loyers des marchés locatifs privés dans 1 587 villes, regroupements de communes et pays.

La carte ci-après souligne le niveau hétérogène des loyers moyens entre les communes.

Carte indicative des niveaux de loyers €/m² entre les communes de la CAGP



Source : lacoteimmo.com, septembre 2016.

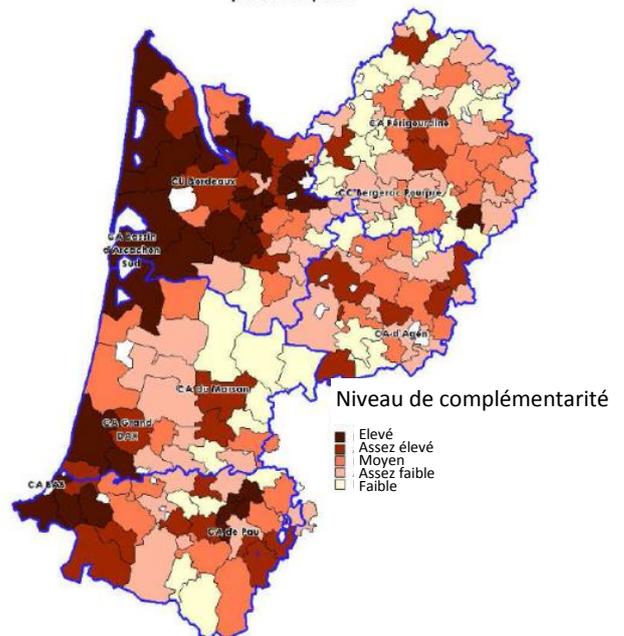
E. La complémentarité entre parc locatif privé et parc locatif public

La DREAL Aquitaine a mené une étude sur la complémentarité entre le parc locatif public et le parc locatif privé des logements en Aquitaine. Ses conclusions ont été présentées en 2012 : « En terme de loyer, la complémentarité du parc locatif public par rapport au parc locatif privé est forte dans les secteurs le plus dynamiques au plan économique et démographique, mais le parc locatif public peut avoir d'autres fonctions :

- Il joue un rôle en matière d'aménagement du territoire.
- Il favorise la mixité dans les programmes de logements nouvellement créés.
- Il permet d'amorcer les opérations d'habitat neuf ou réhabilitation.
- Il tire vers le haut la qualité ».

Source : DREAL Aquitaine, Etude sur la complémentarité entre le parc locatif public et le parc locatif privé des logements en Aquitaine, 2012.

Estimation du niveau de complémentarité (faible concurrence) entre le parc locatif public et privé



4. 5. 2 Les actions de réhabilitation du parc privé

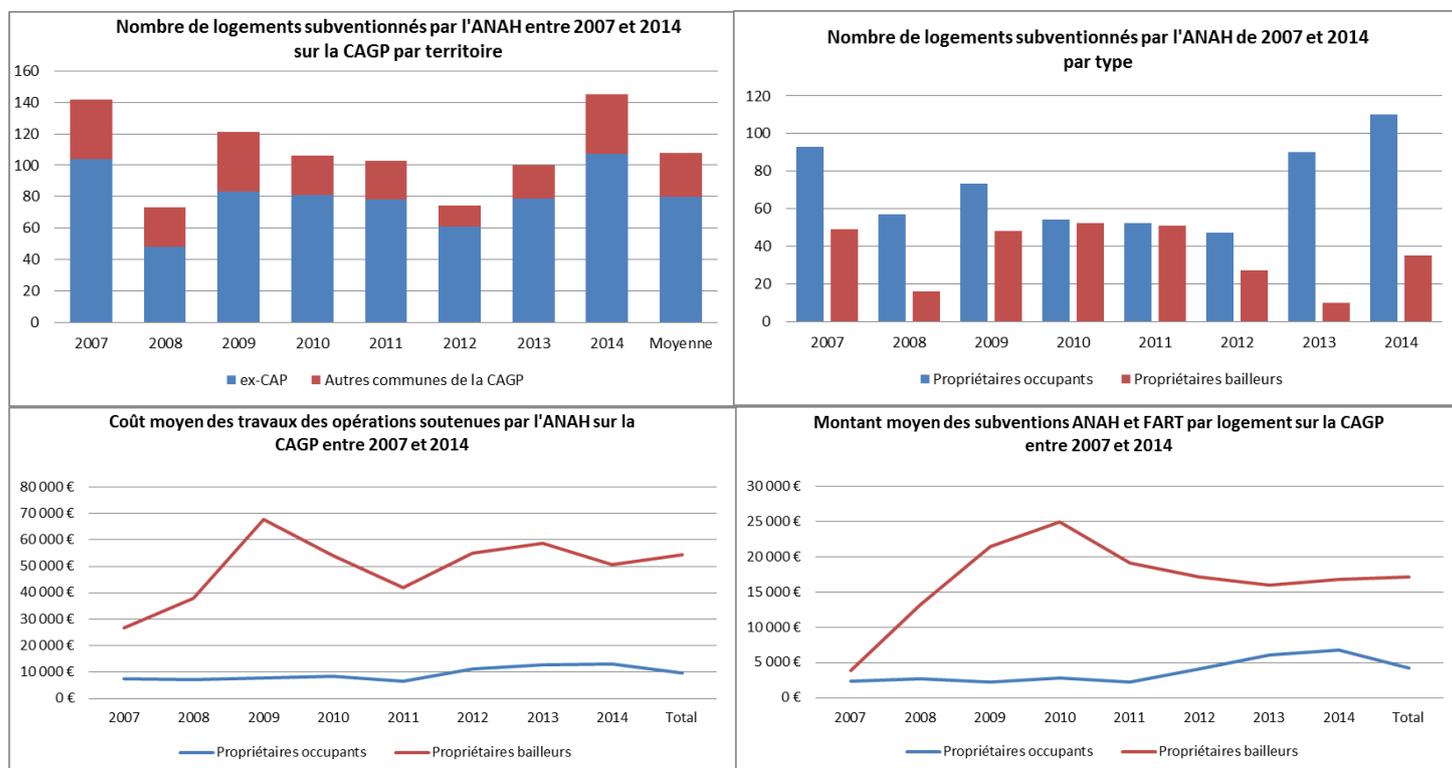
A. Bilan des réhabilitations accompagnées par l'Etat et les communes

Au niveau communal, aucune « **opération-façade** » n'a été réalisée ces dernières années sur les communes hormis dans le cadre de l'OPAH-RU de Périgueux (cf. infra).

Dès lors, en dehors des opérations de rénovation des logements mises en œuvre par les propriétaires occupants ou bailleurs avec, dans certains cas, des dispositifs fiscaux de soutien, les propriétaires occupants ou bailleurs éligibles ont pu mobiliser les aides de l'ANAH de droit commun abondées, dans certains cas, par les collectivités territoriales en opérations programmées (PIG, OPAH...)

Le bilan des logements améliorés avec l'aide de l'ANAH **entre 2007 et 2014** est donné dans les graphiques suivants. Ils montrent :

- Que les aides de l'ANAH ont porté sur **108 logements par an en moyenne**, avec une baisse du nombre de logements traités entre 2010 et 2013.
- Que les opérations ont été portées principalement pour des propriétaires occupants (67%), mais ces derniers ne représentent que 33% des aides de l'ANAH.
- Que ces opérations n'ont **presque pas porté sur des logements indignes (seulement 3 logements par an, 27 sur 8 ans)**, mais plus sur les logements très dégradés (22 par an, 177 logements sur 8 ans).
- Que le **montant moyen des travaux subventionnés pour les propriétaires occupants est de 9 409 € et pour les propriétaires bailleurs de 44 450 €, pour un niveau de subvention de l'ANAH et du FART respectivement de 46% et 32% auquel ont pu s'ajouter d'autres aides (ex : collectivités locales, Caisses de retraite, déductions fiscales...).**



Source: ANAH, mai 2015

B. L'intervention de la Communauté d'Agglomération Périgourdine 2008-2010

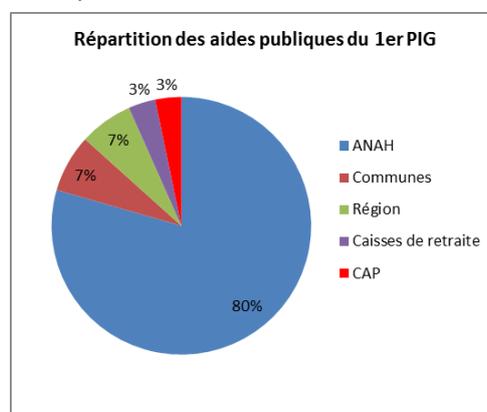
Dans le cadre de son PLH 2007-2013, la CA Périgourdine avait lancé un Programme d'Intérêt Général (PIG) de 3 ans sur ses 13 communes membres. Ses objectifs qualitatifs étaient les suivants :

- Développer l'offre à loyer conventionné au sein du parc privé. La CAP a axé son action sur les logements conventionnés sociaux et très sociaux ;
- Remettre sur le marché des logements privés vacants ;
- Lutter contre l'inconfort et l'insalubrité des logements privés, et plus largement contre l'habitat indigne. L'objectif est d'inciter des propriétaires bailleurs et occupants à réhabiliter leurs logements.
- Sensibiliser les propriétaires aux démarches de développement durable (économies d'énergie, promotion des énergies renouvelables, maîtrise des charges, confort acoustique...) et d'adaptation des logements au handicap et au vieillissement, dans une optique de valorisation patrimoniale.

Le dispositif d'animation du Programme d'Intérêt Général de la CAP reposait :

- sur plusieurs instances de suivi : Comité de Pilotage, Comité Technique et Commission d'abondement mensuelle.
- sur une animation confiée au PACT de Dordogne : mise en place d'une importante campagne de communication, permanences dans chacune des communes, assistance technique, constitution des dossiers de subvention, ...

Les principaux résultats du PIG au terme des 3 années d'animation sont les suivants. **Ils soulignent des objectifs atteints à hauteur de 168% :**



Bilan concernant les Propriétaires Occupants :

- 143 dossiers de subventions constitués pour un objectif de 96 dossiers,
- principalement situés sur Périgueux (45) et la 1^{ère} couronne (76)
- sur les domaines a priori pressentis : 2/3 de travaux d'amélioration des performances énergétiques, 18% d'adaptation
- un volume de travaux généré de 863 000 € TTC

Bilan concernant les Propriétaires bailleurs :

- 144 logements conventionnés (dont 74 vacants) pour un objectif de 75 logements
- une part importante de grands logements T3-T4-T5 (54%), surtout des appartements (94%), concentrés principalement sur Périgueux (52 %), notamment dans le secteur sauvegardé.
- 75% ont fait l'objet de mises aux normes complètes et pour 47 % des logements le coût des travaux était supérieur à 1 000 €/m²
- un volume de travaux de près de 10 M€.
- Des opérations « phares » ont été subventionnées : sortie d'insalubrité du château des Brunies à la Chapelle Gonaguet, changement d'usage et création de 7 logements locatifs conventionnés à TRELISSAC.

L'argent « public » investi en aides directes aux propriétaires : plus de 4,3 M€

Le taux moyen de subvention constaté était de : 40% pour les propriétaires bailleurs et 50% pour les propriétaires occupants.

C. L'intervention de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux : le programme AMELIA 2012-2015

Forte de la réussite du PIG dans la période 2008-2010, la CAGP a relancé un PIG « Améliâ » pour la période du 1/9/2012 au 31/8/2015. Lors du nouveau périmètre de la CAGP le 1/1/2015, il a été fait le choix d'étendre ce dispositif à l'ensemble des 33 communes.

Les objectifs qualitatifs sont fixés au regard des objectifs visés par l'Agenda 21 et le PLH de la CAP :

- réhabiliter les logements dégradés et produire du logement à loyers modérés.
- contribuer à la lutte contre la précarité énergétique.
- permettre le maintien à domicile des personnes âgées et /ou handicapées.
- mettre en conformité les installations d'assainissement non collectif polluantes.

Au total, la CAGP a conventionné avec l'ANAH et le Conseil Départemental pour la réhabilitation de 555 logements (423 Propriétaires occupants et 132 Propriétaires Bailleurs). Cet objectif était ambitieux. Depuis le lancement d'Améliâ en septembre 2012, les résultats en termes de dossiers validés en commission habitat sont positifs, avec un **taux de réussite global de 82%** grâce à une montée en régime du nombre de dossiers présentés et validés les deux dernières années. La réussite est réelle pour les propriétaires occupants (99% des objectifs atteints), plus faible pour les propriétaires bailleurs (seulement 30% des objectifs atteints).



Bilan quantitatif des 3 années du Programme Améliâ

dossiers validés en commission d'abondement Améliâ

	Objectifs	Réalisations	
Priorités			
Mal logement	249	58	23 %
Précarité énergétique	60	227	378 %
Maintien à domicile	66	101	153 %
Mises aux normes de l'assainissement individuel	180	70	39 %
Total	555	456	82 %
Typologie			
Propriétaires occupants	423	417	99 %
Propriétaires bailleurs	132	39	30 %
Total	555	456	82 %

Source : CAGP, septembre 2015.

Concernant les Propriétaires Occupants (dossiers validés en commission d'abondement Améliâ arrêté au 31 juillet 2015) :

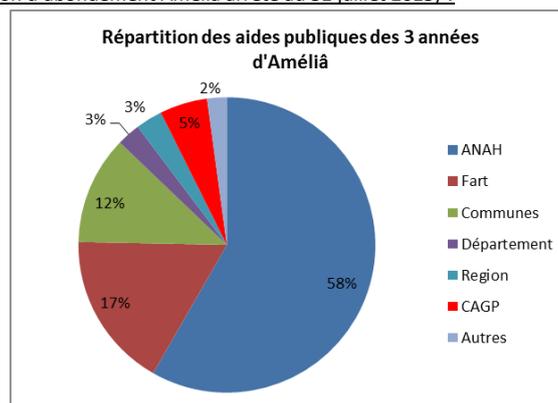
- un volume de travaux généré de 5,71 M€ TTC, avec un fort impact sur l'artisanat local.
- des montants moyens de travaux de l'ordre de 18 500 €, mais avec surcoût pour les travaux liés au mal logement (coût moyen d'environ 50 000 €) et la précarité énergétique (16 000 € l'année 2).

Concernant les Propriétaires Bailleurs (dossiers validés en commission d'abondement Améliâ arrêté au 31 juillet 2015) :

- un volume de travaux de près de 1,52 M€.
- des montants moyens de travaux de l'ordre de 95 000 €, portant essentiellement sur du mal logement.

L'argent « public » investi en aides directes aux propriétaires : plus de 4,1 M€.

Depuis le 1^{er} PIG, on note une part croissante de la participation des communes et l'arrivée de nouveaux partenaires financiers (Conseil Départemental et Agence de l'Eau).



Le taux moyen de subvention constaté à la fin de la seconde année : 62% pour les propriétaires bailleurs et 37% pour les propriétaires occupants.

Le taux de réalisation des travaux en matière énergétique est très important et dépasse les objectifs, confirmant que l'association d'un besoin et d'un fort niveau d'aide publique (55% à 60% selon les années) permet de traiter de nombreux cas.

Cette nouvelle génération de PIG a introduit un nouvel objectif en matière d'assainissement. Il s'agit d'un objectif qui suscite l'intérêt d'un grand nombre des communes interrogées. Néanmoins, le taux de réalisation est relativement faible (33%, soit 59 dossiers).

Enfin, la priorité du mal logement, qui était la plus élevée pour ce PIG, est celle avec le moins de réalisations (17%, soit 42 dossiers). Alors qu'un effort a été fait de la part de la CAGP, de l'opérateur du PIG et des communes en matière d'information des propriétaires (nombreuses publications dans les journaux communaux notamment), on note peu de dossiers déposés au regard des objectifs.

Les explications possibles sont multiples :

- Des délais d'attente des subventions accordées par l'ANAH qui deviennent dissuasifs (parfois 1 an d'attente) et conduisent l'abandon de certains projets.
- Des objectifs peut-être trop ambitieux et non ajustés à la réalité des besoins, au bilan du 1er PIG (même sur un périmètre élargi), notamment en matière de mal logement : même si 240 logements « indignes » sont identifiés par le PDLHI et que près de 1 000 logements sont estimés comme en très mauvais état (estimation faite à partir de l'étude du PACT), traiter 249 cas en 3 ans semblait très ambitieux au regard des délais de résolution de ce type de problématique.
- Les revenus moyens des habitants de la CAGP, supérieurs à la moyenne départementale, induisent une valeur ajoutée du PIG moins perçue par les habitants, même pour ceux éligibles.
- Un temps d'arrêt du dispositif de près de deux ans entre les deux générations de dispositif : l'animation est ainsi retombée, et ainsi la connaissance des particuliers du dispositif.

Enfin, le programme Améliâ a eu des retombées notables sur l'économie locale : 90% des entreprises intervenues dans des travaux accompagnés par le PIG ont leur siège en Dordogne.

La reconduite du dispositif pour les prochaines années sera ainsi à interroger dans les prochains mois.

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

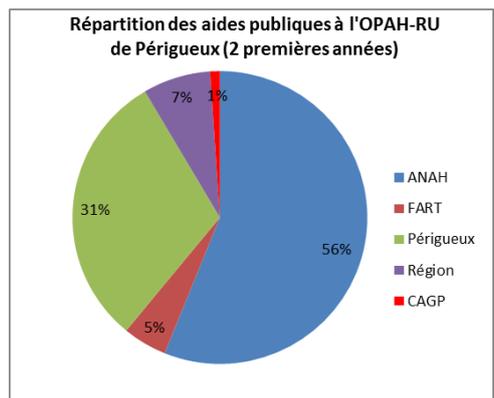
- Un dispositif mobilisé à 56% par des retraités.
- 60% des travaux ont porté sur l'isolation thermique 19% sur des travaux d'adaptation à l'âge ou au handicap, 19% sur l'assainissement.
- 40% des bénéficiaires n'auraient pas fait les travaux sans Améliâ.

**(Enquête complète en annexe
du PLH)**

D. L'OPAH-RU 2012- 2015 de la Ville de Périgueux

La Ville de Périgueux a mis en place depuis octobre 2012 pour une durée de 5 ans un dispositif en faveur de l'amélioration de l'habitat à travers Un OPAH Renouvellement Urbain. Cette action communale est issue des conclusions de l'étude pré-opérationnelle à une OPAH réalisée par l'ancienne CAP dans le cadre du précédent PLH en 2010. L'objectif de l'OPAH-RU de Périgueux, multi site, est double :

- Requalifier le parc de logements privés (Périgueux regroupant en 2010 près de 300 logements



identifiés en mauvais état).

- Restaurer l'attractivité de la ville-centre.

Elle présente ainsi deux moyens d'actions :

- Des actions incitatives : des aides financières accordées aux propriétaires occupants, bailleurs privés et commerçants ; un accompagnement gratuit des propriétaires par le PACT de Dordogne.
- Des actions coercitives : mise en œuvre de procédures pour les situations qui relèvent de la police du Maire ou du Préfet ; la restructuration d'îlots urbains stratégiques.

L'originalité du dispositif est qu'il a deux volets : l'un porte sur les objectifs et les moyens « classiques », l'autre sur des objectifs et moyens spécifiques de la Ville de Périgueux.

Objectifs "classiques"	Objectifs 5 ans	Réalizations			
		Année 1	Année 2	Total	
Logements indignes ou très dégradés	120	11	21	32	27%
-dont PO	5	0	1	1	20%
-dont PB	115	11	20	31	27%
Autres logements de PB	55	4	1	5	9%
Autres logements de PO	170	5	4	9	5%
-dont autonomie	45	0	1	1	2%
ASE	50	4	23	27	54%
Total	345	20	26	46	13%
-dont PB	170	15	21	36	21%
-dont PO	175	5	5	10	6%

Objectifs "spécifiques de la Ville"	Objectifs 5 ans	Réalizations			
		Année 1	Année 2	Total	
Résorption de la vacance PO	75	8	8	16	21%
Résorption de la vacance PB	75	6		6	8%
Amélioration logements PB sous procédures	25	9	0	9	36%
Sortie de la vacance	500	11		11	2%
Remembrement logements vacants	50	2	1	3	6%
Création d'accès étages	15	0	0	0	0%
Acoustique	75	14	0	14	19%
Performances thermiques	25	14		14	56%
Façades	125	7	6	13	10%
Devantures commerces	25	3	1	4	16%
Total	515	25	16	41	8%

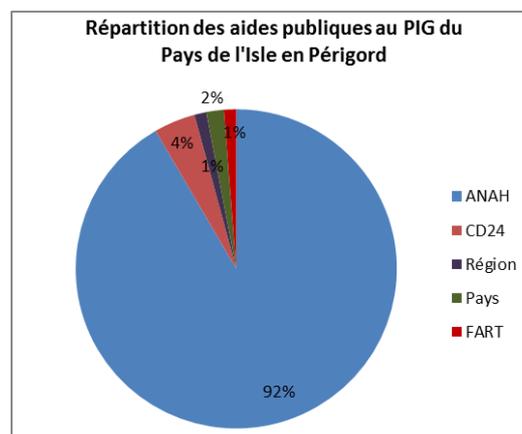
Source : PACT de Dordogne, Bilans des 2 premières années de l'OPAH-RU de la Ville de Périgueux.

E. Le PIG du Pays de l'Isle en Périgord

Les communes de Communauté de Communes du Pays Vernois et du Territoire de la Truffe ainsi que la commune de Manzac-sur-Vern (issue de la Communauté de Communes Isle Vern Salembre en Périgord) ont bénéficié du Programme d'Intérêt Général (PIG) du Pays de l'Isle en Périgord. Ce PIG a été réalisé du 1^{er} juillet 2013 au 30 juin 2016.

Les objectifs du PIG ont été les suivants :

- contribuer à la lutte contre la précarité énergétique.
- permettre le maintien à domicile des personnes âgées et /ou handicapées.



L'animation du PIG a évolué au cours du programme : l'animation a été menée **en régie** la 3^{ème} année, permettant d'augmenter le taux de réalisation. **Le taux de réussite global du programme est de 80%**. 28 opérations ont été accompagnées sur les communes intégrées à la CAGP. **On note cependant la très faible mobilisation du PIG en matière de propriétaires bailleurs**, 1 seule opération de ce type ayant été accompagnée en 3 ans, localisée à Chalagnac.

Bilan quantitatif des 3 années du PIG du Pays de l'Isle en Périgord

	Objectifs Pays	Réalisations Pays	Dont réalisations périmètre CAGP
Priorités propriétaires occupants			
Précarité énergétique	156	141	90%
Maintien à domicile	88	60	68%
Total	244	201	82%
Typologie			
Propriétaires occupants	244	201	82%
Propriétaires bailleurs	17	8	47%
Total	261	209	80%

Source : Pays de l'Isle en Périgord, Comité de Pilotage de Clôture du PIG du 26 septembre 2016.

Le Syndicat mixte du Pays de l'Isle en Périgord, l'État et l'ANAH ont décidé de réaliser une OPAH-RR (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale) en septembre 2016. Cette OPAH-RR 2016-2021 fait suite à deux précédents Programme d'intérêt Général (PIG) conduit par le Pays de l'Isle en Périgord entre 2009 et 2012, puis entre 2013 et 2016. Elle concerne l'intégralité du Pays de l'Isle en Périgord à l'exception du périmètre de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux avant son extension au 1/1/2017. L'agglomération du Grand Périgueux a décidé en décembre 2016 de soutenir cette OPAH-RR (participation au suivi-animation) et aides directes aux propriétaires sur la commune de Vergt, cette dernière étant qualifiée de pôle structurant au niveau du Pays de l'Isle.

F. Le PIG de la CAF

Depuis le 1^{er} janvier 2015, la CAF de Dordogne a instauré un PIG sur la non décence et l'insalubrité. Ce dispositif est issu du PDALPD de la Dordogne et intervient en dehors des périmètres d'OPAH ou de PIG disposant d'un volet lutte contre l'habitat indigne ou non décent. Par conséquent, ce dispositif n'intervient pas sur le périmètre de la CAGP tant qu'Amélià sera opérationnel.

Pour information, les objectifs annuels de ce dispositif sur son périmètre actuel sont les suivants :

- Logements non décents : 170 diagnostics de non décence, 35 contrôles et 4 dossiers d'assistance pour les travaux avec les aides de l'ANAH pour les propriétaires bailleurs ;
- Logements insalubres : 10 dossiers de propriétaires occupants.

Il semble que ce dispositif soit peu en interaction avec les cas repérés par ORTHI (outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne et non décent).

G. Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne

Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne s'est créé par arrêté préfectoral en date du 1er juillet 2011. Il coordonne les services agissant dans le domaine. Il a pour objet d'animer la politique de la lutte contre l'habitat indigne dans le département dans un double objectif : améliorer la qualité du parc de logements et protéger les familles.

Le plan d'actions départementales de lutte contre l'habitat indigne s'articule avec PDALPD qui vise à garantir le droit au logement décent et à promouvoir l'insertion sociale par le logement. La lutte contre

l'habitat indigne traite de toute situation, sans condition préalable de revenus, de statut d'occupation ou de situation sociale.

Le secrétariat du pôle départemental est confié à la DDT. Il assure la coordination des acteurs, l'animation du pôle départemental et la centralisation des signalements. Il constitue pour le public, pour les acteurs et pour les collectivités le point d'entrée privilégié dans le dispositif. Il assure de ce fait des missions de conseil et d'orientation vers l'acteur compétent pour agir.

Le comité de pilotage se réunit une fois par an et évalue les actions menées dans le cadre du plan départemental et propose des ajustements en tant que de besoin.

Le comité technique «qualification des situations» est présidé par l'ARS et associe également la DDT, des représentants des services communaux d'hygiène et de santé (SCHS) des villes de Périgueux et Bergerac et un représentant de la DDCSPP. Il se réunit tous les mois dans le but d'examiner tous les signalements d'habitat indigne enregistrés au sein du pôle départemental, de déterminer la réglementation et l'acteur compétent pour agir et d'assurer le suivi des dossiers jusqu'à leur terme. Il a également pour mission d'assurer aux collectivités, les conseils adaptés en matière de lutte contre l'habitat indigne et d'assister les maires dans les procédures de compétence communale.

Le bilan²⁷ de l'activité 2009-2015 du PDLHI montre que, au niveau départemental :

- 811 dossiers ont été enregistrés. **246 de ces dossiers (29%) sont situés sur 23 communes de la CAGP. Au sein de la CAGP, 180 signalements ont été faits sur Périgueux (73% du total).** Ce nombre de cas justifie les objectifs initiaux du PIG Améliâ de traiter, sur 3 ans, 249 cas de mal logement.
- il y a une augmentation des signalements depuis 2009 (171 en 2014, 57 en 2010).
- les signalements ont principalement pour origine les locataires eux-mêmes (53%), puis les dispositifs de repérages du PDALPD (20%), les mairies (10%) et les dispositifs de type OPAH et PIG (4%).
- les dossiers sont retenus au titre d'une infraction au règlement sanitaire départemental (RSD) à 59%, d'un arrêté de péril (9%) ou de négligences de comportement dans le logement.

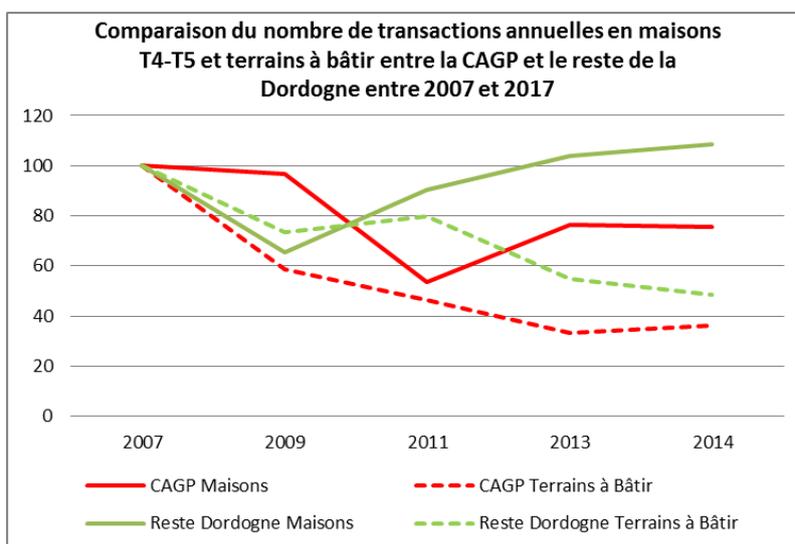
²⁷ PDLHI, présentation de l'activité, 23 juin 2015.

4. 5. 3 Un marché stabilisé et marqué par les acquéreurs extérieurs

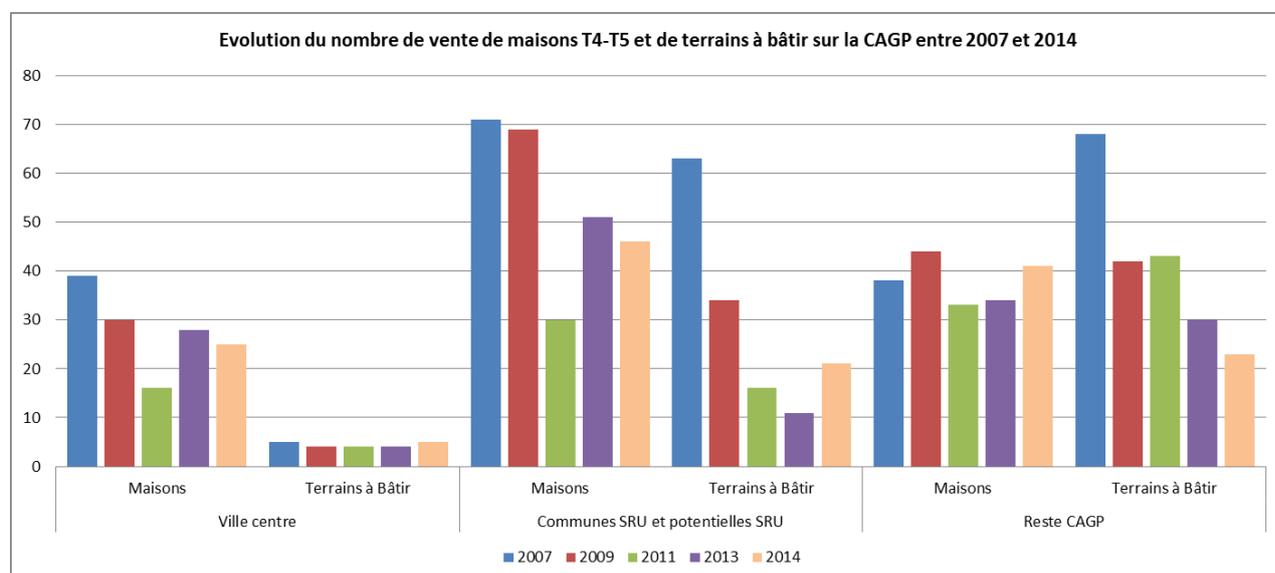
Les données ici présentées portent sur le périmètre de la CAGP au 1/1/2016. En effet, le fichier PERVAL des Notaires de France dont elles sont issues est peu fiable pour les communes ayant rejoint la CAGP au 1/1/2017 et pour lesquelles le nombre de transactions enregistrées dans cette base de données est trop faible.

A. Volume des transactions immobilières

De 2007 à 2014, le volume des transactions concernant les maisons de 4-5 pièces (biens immobiliers faisant l'objet de la plupart des transactions sur le territoire de la CAGP et des terrains à bâtir) évolue de façon irrégulière. Il marque globalement **un net recul du nombre de ventes entre 2007 et 2011**, pour les maisons, baisse qui se poursuit jusqu'en 2013 pour les terrains à bâtir. Cette baisse est globalement plus marquée sur la CAGP que sur le reste de la Dordogne. A l'échelle de la CAGP, la baisse du nombre de ventes de terrains à bâtir en dehors de la ville-centre et des communes SRU est très marquée, **alors que le nombre de transactions de maisons de 4-5 pièces est globalement stable, voire se développe.**

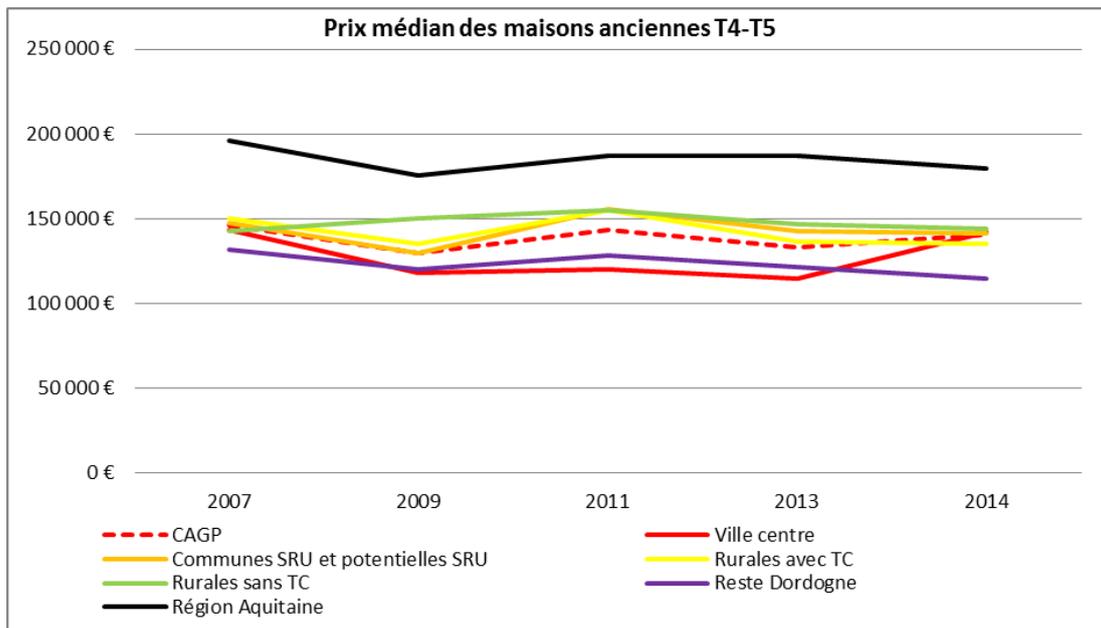


Source : "Notaires de France - base de données PERVAL" 2007-2012, avril 2015.



Source : "Notaires de France - base de données PERVAL" 2007-2012, avril 2015.

B. Prix des maisons

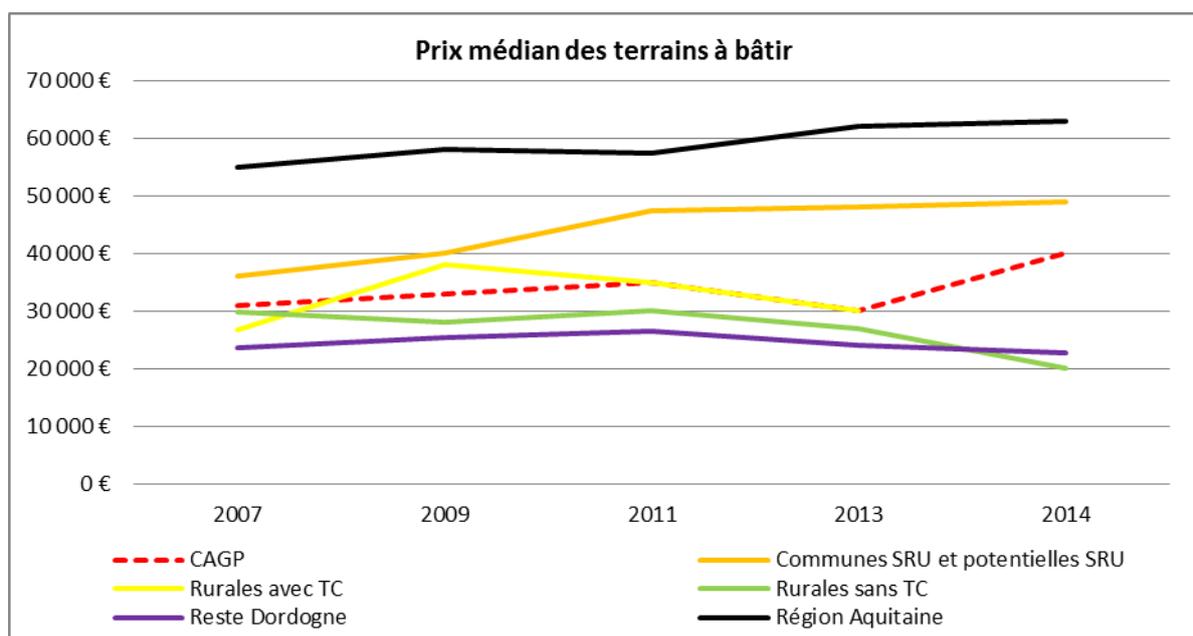


Source : "Notaires de France - base de données PERVAL" 2007-2014, avril 2015.

Entre 2007 et 2014, le prix moyen d'une maison T4-T5 peut être considéré comme globalement stable (autour de 140 000 €), avec une baisse de seulement -4%. Dans la même période, les prix de ce type de produit ont diminué de -13% dans le reste de la Dordogne et de -8% en Aquitaine. Étonnamment, les prix sont globalement très proches entre les secteurs géographiques de la CAGP.

C. Prix des terrains à bâtir

Contrairement au prix des maisons anciennes, le prix des terrains à bâtir a globalement augmenté depuis 2007 (+29%), contrairement à la moyenne départementale (-4%). Cette hausse est supérieure à celle enregistrée au niveau régional (+15%). **Il s'est cependant fortement réduit (-33% en 7 ans) dans les communes rurales sans transport en commun.**



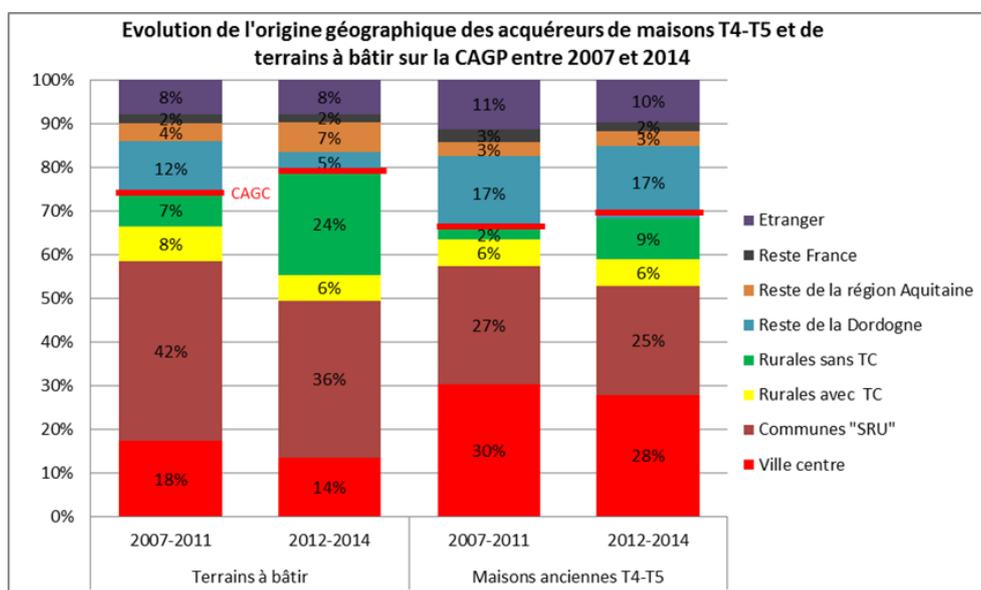
Source : "Notaires de France - base de données PERVAL" 2007-2014, avril 2015.

Prix indicatif des terrains à bâtir viabilisés en 2015 en €/m ² par commune (source : mairies)	
Ville-centre	65 €
Communes SRU	41 €
Possibles communes SRU	26 €
Communes rurales avec TC	42 €
Communes rurales sans TC	17 €
Moyenne CAGP	28 €

L'enquête réalisée auprès des communes permet d'apprécier le prix moyen pratiqué des terrains à bâtir viabilisés, situés en lotissement ou non. Le prix moyen entre les communes sur la CAGP est de 28 €/m², avec des prix naturellement plus élevés dans les communes de centre de l'agglomération.

Ces chiffres sont néanmoins à nuancer pour les communes SRU et potentiellement SRU, car au sein des communes nouvelles, les prix sont très hétérogènes entre les anciennes communes (par exemple : 20€/m² à Sainte Marie de Chignac contre 48 €/m² à Boulazac ou 70€/m² à Chancelade). De même, certaines communes SRU ont un caractère très rural, avec des prix bien plus faibles que d'autres plus urbaines (ex : 60€/m² à Champcevinel contre 20€ à Blis-et-Born).

D. L'origine géographique des acquéreurs



Source : "Notaires de France - base de données PERVAL" 2007-2014, avril 2015.

Le tableau ci-dessous indique l'origine géographique des acquéreurs de **maisons anciennes T4-T5**. Il montre que les acquéreurs sont de la CAGP à hauteur de 70% entre 2012 et 2014, part en légère croissance par rapport à la période 2007-2011. La seconde origine des acquéreurs est le reste du département (17%). Les acquéreurs extérieurs à la région et les étrangers représentent 13% des transactions. Selon les professionnels de l'immobilier interrogés, il s'agit en particulier de franciliens (résidences secondaires et nouveau logement pour la retraite). Il est à noter que le budget moyen des acquéreurs originaires de la CAGP est globalement plus faible que celui des autres origines géographiques.

Origine géographique des acquéreurs de maisons T4-T5 dans la CAGP	2012-2014		Évolution par rapport à la période 2007-2011	
	Part des acquéreurs	Prix de vente médian	Évolution de la part (en pts de %)	Prix de vente médian
Ville centre	28%	130 000 €	-7%	-6%
Avec TC	6%	125 000 €	-1%	2%
Rurales	9%	122 500 €	301%	-23%
SRU	25%	132 075 €	-7%	6%
Reste de la Dordogne	17%	149 150 €	0%	-7%
Reste de la région Aquitaine	3%	166 000 €	3%	-9%
Étranger	10%	161 500 €	-13%	-5%

Source : "Notaires de France - base de données PERVAL" 2007-2014, avril 2015.

Concernant l'origine géographique des acquéreurs de **terrains à bâtir**. Il montre que les acquéreurs sont de la CAGP à hauteur de 80% entre 2012 et 2014. La seconde origine des acquéreurs est les personnes étrangères (8%) puis des ménages habitant précédemment en Aquitaine hors Dordogne (7%). Les acquéreurs de Dordogne hors CAGP représentent seulement 5% des transactions et leur part a fortement diminué ces dernières années. Le budget le plus élevé est celui des ménages originaires du reste de l'Aquitaine puis de Périgueux.

Origine géographique des acquéreurs de terrains à bâtir dans la CAGP	2012-2014		Évolution par rapport à la période 2007-2011	
	Part des acquéreurs	Prix de vente médian	Évolution de la part (en pts de %)	Prix de vente médian
Ville centre	14%	42 350 €	-22%	34%
Avec TC	6%	30 000 €	-27%	-15%
Rurales	24%	25 250 €	214%	-21%
SRU	36%	39 000 €	-13%	1%
Reste de la Dordogne	5%	37 500 €	-60%	25%
Reste de la région Aquitaine	7%	63 500 €	60%	47%
Étranger	8%	21 000 €	-2%	-50%

Source : "Notaires de France - base de données PERVAL" 2007-2014, avril 2015.

4.6 SYNTHÈSE DES DYNAMIQUES RECENTES DE L'HABITAT

4. 6. 1 Les faits marquants depuis le précédent PLH

- Un rythme de logements autorisés de 494 par an, avec un ralentissement de la construction neuve, particulièrement marquée sur les communes de la première couronne de Périgueux.
- Une part toujours plus élevée de la construction neuve en individuel.
- D'importants programmes de logements neufs individuels classiques ou intermédiaires, avec des amorces de réflexions sur les formes urbaines.
- Une forte hausse de 906 logements locatifs sociaux (129 par an) grâce à une politique volontariste de la CAGP et du Délégué des Aides à la Pierre.
- Les communes de Chancelade et Trélissac soumises à un constat de carence en matière de logements locatifs sociaux.
- Une stabilisation de la demande de logements locatifs sociaux, mais 35% des demandeurs sont issus de mutations.
- Peu de logements financés en PSLA ou par le PASS Foncier, mais un nombre croissant de logements mobilisant le PTZ.
- Une hausse des loyers moins marquée qu'au niveau régional ou national.
- En moyenne 108 logements par an de propriétaires occupants améliorés avec les aides de l'ANAH.
- Mise en place de 3 actions d'animations collectives : 2 générations de PIG sur la CAGP, l'OPAH RU à Périgueux et le PIG du Pays de l'Isle en Périgord
- Un recul des transactions foncières et immobilières en volume, mais moins marqué en valeur.
- Création de Grand Périgueux Habitat.

4. 6. 2 Enjeux pour un habitat durable

Atouts

- Des projets urbains en cours, signe d'une réflexion urbaine croissante.
- Un parc locatif social important et en croissance, ce qui permet de mieux répondre aux parcours résidentiels des ménages à faibles revenus du territoire.
- Un parc locatif social plus adapté que le parc privé pour répondre aux besoins des ménages, notamment par la taille des logements et les niveaux de loyers.
- Un territoire attractif pour les primo-accédants.
- Des niveaux de loyers modérés en comparaison avec d'autres territoires

Faiblesses

- Des constructions orientées presque exclusivement vers l'individuel dans un contexte de nécessaire économie du foncier.
- Des moyens en ingénierie urbaine très hétérogènes et souvent externalisés.
- Des attributions de logements sociaux insuffisantes pour les jeunes et une offre en petits logements locatifs sociaux encore insuffisante.

Opportunités

- L'OPAH-RU pour redynamiser le centre-ville de Périgueux.
- Un marché relativement stable pour les acquéreurs.
- L'extension du PTZ à l'ancien dans certaines communes rurales.
- Re conduite du PNRU, avec le quartier de Chamiers reconnu d'intérêt régional.
- Un intérêt croissant pour les maisons anciennes à conforter.
- Un Office Intercommunal HLM Grand Périgueux Habitat permettant la mise en œuvre de la stratégie communautaire sur l'ensemble du territoire en matière de quantité et de qualité de l'offre en logements locatifs sociaux publics.
- Re conduite en OPAH RR sur le Pays de l'Isle depuis septembre 2016 pour 5 ans

Menaces

- Un ralentissement de la construction neuve depuis 2007, particulièrement marquée sur les communes de l'agglomération.
- Des communes en retard de leurs obligations au regard de la loi SRU.
- Des grands besoins de rénovation du parc locatif social en matière de performance thermique et d'accessibilité.
- Une difficulté pour le territoire à répondre aux demandes en logements locatifs de petite taille, de qualité et d'un prix adapté pour les jeunes, les actifs....
- La finalisation du PIG Améliâ à l'été 2015, alors que d'importants besoins subsistent en matière de mal logement.
- Le développement, bien que modéré, d'une offre nouvelle en logements locatifs sociaux en milieu rural... pour des ménages dépendants des transports, ce qui implique de trouver des solutions de mobilité adéquat avec les communes.



- L'impact de la construction neuve sur les communes rurales
- Le choix d'un scénario démographique
- L'équilibre territorial du développement urbain à l'horizon du PLH.
- La coordination des projets communaux.

- La poursuite du maintien de l'attractivité du marché du logement de l'agglomération.
- La réponse aux besoins sociaux de logements locatifs sociaux à bas loyers.
- La coordination et le soutien aux projets de logements à loyers modérés.
- L'appropriation locale des objectifs réglementaires en matière de production de logements locatifs sociaux.
- La politique d'attribution de logements locatifs sociaux en faveur de certains publics.
- La précarité énergétique de certains locataires du parc locatif social.
- La coordination de la politique de l'habitat avec la politique de la ville : mixité sociale, rénovation urbaine et des logements, équilibre territorial de l'offre nouvelle, politique d'attribution.

- Les parcours résidentiels dans toutes les communes.
- La place du parc ancien dans ce parcours résidentiel.
- Le rôle éventuel des bailleurs sociaux dans l'accession sociale à la propriété.

- L'amélioration des conditions de vie et du cadre de vie des habitants.
- L'articulation habitat / tourisme.
- La valeur-ajoutée des interventions locales en faveur de l'amélioration de l'habitat.

5. L'URBANISME ET LES ENJEUX FONCIERS

5.1 DES SITUATIONS INEGALES DANS LA GESTION DU FONCIER

5. 1. 1 Un maillage en documents d'urbanisme parfois anciens

Toutes les communes de la CAGP disposent d'un document d'urbanisme. Parmi ces communes, 2 ont un POS, 11 une carte communale et 43 ont un PLU. 10 documents sont en cours de révision / passage en PLU.

Commune	Secteur	Docs d'urbanisme	Date	Commentaires
Agonac		PLU	2015	
Annesse et Beaulieu		PLU	2004	
Antonne et Trigonant		PLU	2012	
Bourrou		PLU	2014	PLUI CC PVTF
Chalagnac		PLU	2014	PLUI CC PVTF
Champcevinel		PLU	2010	
Chancelade		PLU	2005	AVAP future, objectif de réduire les zones 2AU
Château L'Evêque		PLU	2005	Les zones 2AU vont disparaître, Révision encours
Cornille		POS		PLU en cours pour arrêt en décembre 2015
Coulounieix-Chamiers		PLU	2008	
Coursac		PLU	2005	
Creysensac-et-Pissot		PLU	2014	PLUI CC PVTF
Église-Neuve-de-Vergt		PLU	2014	PLUI CC PVTF
Escoire		CC	2007	En révision depuis 2012. Forte rétention foncière constatée.
Fouleix		PLU	2014	PLUI CC PVTF
Grun-Bordas		PLU	2014	PLUI CC PVTF
La Chapelle Gonaguet		PLU	2007	Forte rétention foncière constatée en centre-bourg.
La Douze		CC	2006	
Lacropte		PLU	2014	PLUI CC PVTF
Manzac-sur-Vern		CC		
Marsac sur L'Isle		PLU	2004	Révision en cours pour un arrêt prévu en juin 2016
Mensignac		PLU	2006	
Paunat		PLU	2013	
Périgueux		PLU	2007	En révision depuis 2011. Souhaite que la révision aille à son terme sinon projet ZAC impossible, mise en place BIMBY.
Razac sur L'Isle		PLU	2013	
Saint Geyrac		PLU	2012	
Saint Pierre de Chignac		CC	2013	
Saint-Amand-de-Vergt		PLU	2014	PLUI CC PVTF
Saint-Mayme-de-Péreyrol		PLU	2014	PLUI CC PVTF
Saint-Michel-de-Villadeix		PLU	2014	PLUI CC PVTF
Saint-Paul-de-Serre		PLU	2014	PLUI CC PVTF
Salon		PLU	2014	PLUI CC PVTF
Sarliac sur l'Isle		PLU	2011	
Savignac-les-Églises		PLU	2010	
St Crépin d'Auberoche		CC	2014	
Trélassac		PLU	2010	Révision en cours
Vergt		PLU	2014	PLUI CC PVTF
Veyrines-de-Vergt		PLU	2014	PLUI CC PVTF
Commune Nouvelle de Boulazac Isle Manoire	Atur	PLU	2015	Révision en cours pour réduire de 80 ha les zones constructibles
	Boulazac	PLU	2008	Révision en cours pour arrêt en décembre 2015
	St Laurent sur Manoire	PLU	2005 révisé en 2011	
	Sainte Marie de Chignac	CC	2013	

Commune Nouvelle de Bassillac d'Auberoche	Bassillac	PLU	2004	
	Blis et Born	CC	2005	Révision en 2012 ayant permis un recentrage du développement urbain
	Eyliac	CC	2014	Lors de l'élaboration de la CC, diminution de 40 % de la surface constructible, passant de 72 ha à 37 ha.
	Le Change	PLU patrimonial	2015	
	Milhac D'Auberoche	CC	2006 révisée en 2011	
	Saint Antoine d'Auberoche	CC	2013	
Commune Nouvelle de Sanilhac	Marsaneix	PLU	2015	
	Notre Dame de Sanilhac	POS	1995	PLU en cours, approbation prévue en juin 2016.
	Breuilh	PLU	2014	PLUI CC PVTF
Commune Nouvelle de Sorges et Ligeux en Périgord	Sorges	PLU	2013	
	Ligeux	CC		
Commune Nouvelles de Val de Louyre et Caudeau	Sainte-Alvère	PLU	2013	
	Saint-Laurent-des-Bâtons	PLU	2013	
	Cendrieux	PLU	2014	PLUI CC PVTF

Le maillage complet du territoire en document d'urbanisme est positif, car il a permis aux communes de prévoir leur développement à long terme.

Rappelons que la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) de mars 2014 accélère le rythme de transformation des POS en PLU, leur caducité automatique étant prévue au 31 décembre 2015 s'ils n'ont pas été transformés en PLU ou mis en révision à cette date. La loi du 20 décembre 2014 relative à « la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives » assouplit ce délai sous certaines conditions : un EPCI qui engagerait un PLUI en 2015 permettrait à l'ensemble de ses communes membres de conserver un document d'urbanisme légal jusqu'au 31 décembre 2019, évitant ainsi tout vide juridique pendant la durée d'élaboration du PLUI.

Vers une prise de compétence intercommunale

L'ancienne Communauté de Communes du Pays Vernois et du Terroir de la Truffe a adopté un PLUI pour l'ensemble de ses communes membres le 13 février 2014.

Jusqu'en 2015, la CAGP n'a pas la compétence urbanisme. Elle instruit cependant les permis de construire depuis le juin 2015.

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a modifié la répartition de la compétence liée à l'élaboration de PLU entre les communes et les EPCI.

A ce titre, le Conseil Communautaire de 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, l'agglomération a choisi le bureau d'études pour l'accompagner dans l'élaboration de ce document stratégique.

5. 2. 2 Les politiques foncières mises en œuvre par les communes et la CAGP

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.

Par rapport au simple lotissement communal, une ZAC présente de nombreux atouts :

- identification des besoins en équipements publics générés par l'opération ;
- intervention publique sur la programmation des constructions à édifier ;
- maîtrise de la qualité des opérations (cahier des charges obligatoire) ;
- négociation du financement avec l'aménageur éventuel.
- la maîtrise foncière n'est pas un préalable au projet.

La ZAC « Epicentre » de Boulazac : le périmètre de la ZAC doit être arrêté en juin 2015. Elle doit à terme regrouper des activités de services (commerces, hôtellerie) pour près de 60 000 m² de surface de plancher et près de 32 000 m² de surface de plancher de logements. Une partie de l'opération sera réalisée en requalification urbaine. Dans un premier temps, un îlot devrait regrouper 68 logements.

La « ZAC du quartier de la gare » à Périgueux : l'objectif de cette ZAC est double : créer de l'emploi sur la ville-centre par la création d'équipements structurants (quartier d'affaire, projet Digital Vallée, FJT,...) et requalification d'une partie de la ville en partie en friche. La Ville de Périgueux n'est à ce jour propriétaire que de peu de foncier de cette ZAC de près de 100 ha, mais une ZAD a été créée au préalable. Elle lancera néanmoins une procédure de Déclaration d'Utilité Publique, transférée à un aménageur, afin de libérer le foncier. Ce projet est défini en partenariat avec la CAGP. Il doit accueillir, à long terme, environ 680 logements au rythme de 70 par an, dont les premiers sont prévus dans le cadre de la création du FJT (70 places) et d'une opération portée par Domofrance (116 logements de niveau de loyer PLUS et PLAI sur l'ancien site de la Seita et 27 logements étudiants en niveau de loyer PLS).

Un projet de ZAC est également en réflexion sur Notre Dame de Sanilhac.

La procédure de Zone d'Aménagement Différé (ZAD) a pu être utilisée par certaines communes en prévision de la création d'équipements publics (ex : 3 ZAD à Cendrieux pour la création d'une retenue d'eau pour l'irrigation, de parkings et d'une salle de fêtes).

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

Commune	Secteur	DPU utilisé pour l'habitat	Lotissement communal	ZAC	ZAD	THLV	% de logts sociaux
Agonac							
Annesse et Beaulieu						x	
Antonne et Trigonant							
Bourrou							
Chalagnac							
Champcevinel		x	x				x
Chancelade		x	x				x
Château L'évêque			x				
Cornille			x				
Coulounieix-Chamiers			x			x	

Coursac			x				
Creyssensac-et-Pissot							
Église-Neuve-de-Vergt		x					
Escoire							
Fouleix							
Grun-Bordas							
La Chapelle Gonaguet			x				
La Douze				x		x	
Lacropte					x		
Manzac-sur-Vern							
Marsac sur L'Isle							x
Mensignac			x				
Paunat						x	
Périgueux		x		x	x	x	
Razac sur L'Isle		x	x				
Saint Geyrac		x					
Saint Pierre de Chignac			x				
Saint-Amand-de-Vergt							
Saint-Mayme-de-Péreyrol							
Saint-Michel-de-Villadeix		x					
Saint-Paul-de-Serre							
Salon							
Sarliac sur l'Isle							
Savignac-les-Églises							
St Crépin d'Auberoche							
Trélissac		x	x			x	x
Vergt		x				x	
Veyrines-de-Vergt							
Commune Nouvelle de Boulazac Isle Manoire	Atur	x	x				
	Boulazac		x	x			
	St Laurent sur Manoire	x	x			x	
	Sainte Marie de Chignac						
Commune Nouvelle de Bassillac d'Auberoche	Bassillac		x				
	Blis et Born	x					
	Eyliac		x				
	Le Change		x				
	Milhac D'Auberoche						
	Saint Antoine d'Auberoche						
Commune Nouvelle Sanilhac	Marsaneix	x			x		
	Notre Dame de Sanilhac	x	x	x (projet)		x	
	Breuilh						
Commune Nouvelle de Sorges et Ligueux en Périgord	Sorges						
	Ligueux						
Commune Nouvelles de Val de Louyre et Caudeau	Sainte-Alvère						
	Saint-Laurent-des-Bâtons						
	Cendrieux		x		x		

5. 2 L'EFFICACITE FONCIERE SUR LA CAGP

5. 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 densité, relativement élevée, s'explique notamment par l'habitat ancien dans les centres-bourgs et dans la ville-centre. Cette superficie augmente avec l'éloignement du cœur d'agglomération.

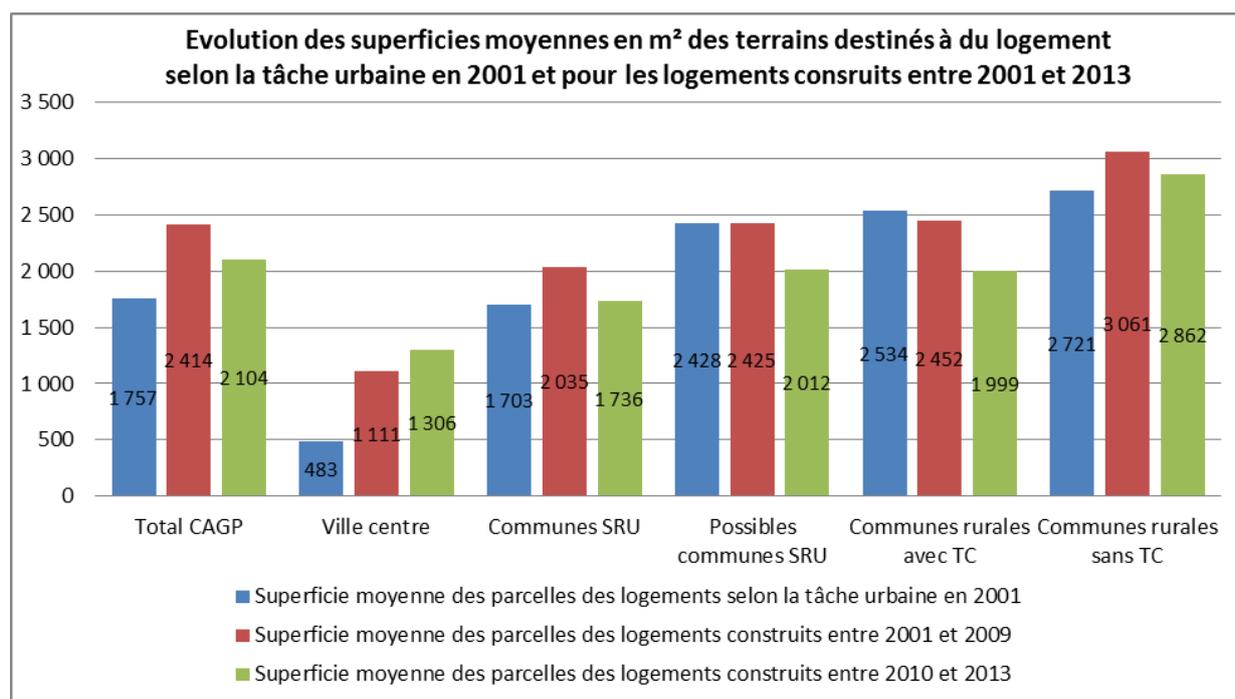
Sur la période **2001-2009**, la superficie moyenne des terrains à bâtir pour du logement a été de plus de **2 400 m²**. Là encore, **l'éloignement du centre de l'agglomération conduit à des densités de constructions neuves plus faibles**. Il y a deux principales explications : la recherche d'espace rendue possible par des prix du foncier plus faibles et les possibilités offertes par les documents d'urbanisme, (motivées par des contraintes d'assainissement et/ou par les choix urbains des communes).

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. Les explications sont aussi multiples :

- les porteurs de projets ont réduit les superficies des terrains pour contenir l'augmentation des prix au m² des terrains à bâtir et des coûts de construction (l'Indice du coût de la construction des immeubles à usage d'habitation de l'INSEE a augmenté de +49% entre 2000 et 2013, et de +7% entre 2010 et 2013) ;
- la demande sociale évolue également vers des terrains plus petits ;
- les communes établissent des projets urbains favorisant des terrains plus petits.

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 (cf. carte page suivante).

La superficie moyenne des terrains à bâtir pour le logement sur la période 2010-2013 en Dordogne est de 2 177 m² et de 1 362 m² en Aquitaine. **Les terrains pour les constructions neuves restent donc d'une taille supérieure sur la CAGP que sur le reste de la région, tirée vers le bas par la métropole bordelaise.**



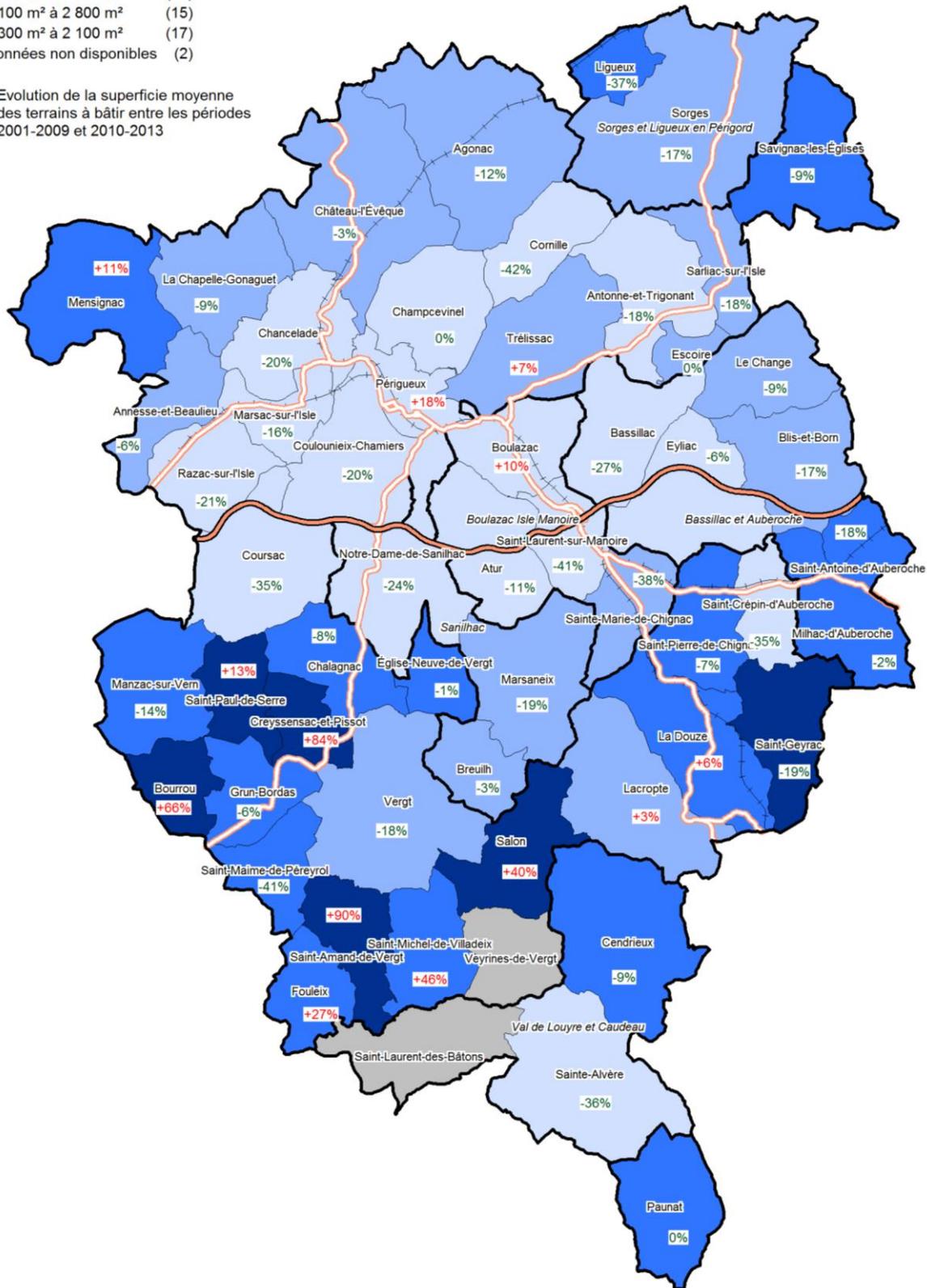
Source : d'après données Sitadel traitées par la DDT 24, octobre 2016.

Superficie moyenne des parcelles des logements construits entre 2010 et 2013

Moyenne CAGP = 2 104 m²

- 3 900 m² à 6 200 m² (6)
- 2 800 m² à 3 900 m² (16)
- 2 100 m² à 2 800 m² (15)
- 1 300 m² à 2 100 m² (17)
- Données non disponibles (2)

Evolution de la superficie moyenne
-13% des terrains à bâtir entre les périodes
2001-2009 et 2010-2013



Source : d'après données Sitadel traitées par la DDT 24, octobre 2016.

**Données détaillées par commune des superficies moyennes des terrains destinés à du logement
en 2001 et des constructions neuves depuis 2001**

	Superficie moyenne des parcelles des logements selon la tâche urbaine en 2001	Superficie moyenne des parcelles des logements construits entre 2001 et 2009	Superficie moyenne des parcelles des logements construits entre 2010 et 2013	Variation densité tâche urbaine 2001 / densités des terrains à bâtir 2001- 2009	Variation densité tâche urbaine 2001 / densités des terrains à bâtir 2010- 2013	Variation densités des terrains à bâtir 2001- 2009 / 2010- 2013
AGONAC	2 334	2 712	2 391	16%	2%	-12%
ANNESSE ET BEAULIEU	2 394	2 290	2 164	-4%	-10%	-6%
ANTONNE ET TRIGONANT	2 583	2 344	1 926	-9%	-25%	-18%
ATUR	2 986	2 331	2 066	-22%	-31%	-11%
BASSILLAC	2 254	2 790	2 035	24%	-10%	-27%
BLIS ET BORN	2 975	3 009	2 495	1%	-16%	-17%
BOULAZAC	1 258	1 290	1 417	3%	13%	10%
BOURROU	3 574	2 702	4 474	-24%	25%	66%
BREUILH	4 180	2 767	2 689	-34%	-36%	-3%
CENDRIEUX	3 166	3 110	2 817	-2%	-11%	-9%
CHALAGNAC	3 745	3 647	3 358	-3%	-10%	-8%
CHAMPCEVINEL	2 361	1 746	1 743	-26%	-26%	0%
CHANCELADE	2 268	2 143	1 719	-6%	-24%	-20%
CHANGE (LE)	2 807	2 604	2 374	-7%	-15%	-9%
CHAPELLE GONAGUET (LA)	3 272	2 625	2 383	-20%	-27%	-9%
CHATEAU L'EVEQUE	2 912	2 490	2 422	-15%	-17%	-3%
CORNILLE	3 388	3 200	1 841	-6%	-46%	-42%
COULOUNIEIX CHAMIERIS	1 421	2 218	1 782	56%	25%	-20%
COURSAC	3 084	2 576	1 674	-16%	-46%	-35%
CREYSSENSAC ET PISSOT	3 919	3 360	6 193	-14%	58%	84%
DOUZE (LA)	2 958	3 100	3 298	5%	11%	6%
EGLISE NEUVE DE VERGT	3 649	2 907	2 863	-20%	-22%	-1%
ESCOIRE	2 494	2 245	2 234	-10%	-10%	0%
EYLIAC	3 192	2 915	2 742	-9%	-14%	-6%
FOULEIX	3 545	2 753	3 484	-22%	-2%	27%
GRUN	3 281	3 094	2 909	-6%	-11%	-6%
LACROPTE	3 077	2 546	2 611	-17%	-15%	3%
LIGUEUX	2 504	4 897	3 062	96%	22%	-37%
MANZAC SUR VERN	2 421	3 402	2 915	41%	20%	-14%
MARSAC SUR L'ISLE	1 910	1 878	1 572	-2%	-18%	-16%
MARSANEIX	3 752	3 248	2 628	-13%	-30%	-19%
MENSIGNAC	2 499	2 573	2 848	3%	14%	11%
MILHAC D'AUBEROCHE	3 450	3 024	2 975	-12%	-14%	-2%
NOTRE DAME DE SANILHAC	2 097	2 487	1 878	19%	-10%	-24%
PAUNAT	3 249	3 074	3 081	-5%	-5%	0%
PERIGUEUX	483	1 111	1 306	130%	171%	18%
RAZAC SUR L'ISLE	1 817	2 207	1 747	21%	-4%	-21%
STE ALVERE	2 534	2 897	1 842	14%	-27%	-36%
ST AMAND DE VERGT	3 949	3 011	5 713	-24%	45%	90%
ST ANTOINE D'AUBEROCHE	3 030	3 538	2 897	17%	-4%	-18%
ST CREPIN D'AUBEROCHE	3 634	2 479	1 617	-32%	-55%	-35%
ST GEYRAC	4 210	5 124	4 147	22%	-1%	-19%
ST LAURENT DES BATONS	3 247	3 887		20%		
ST LAURENT SUR MANOIRE	2 917	2 789	1 642	-4%	-44%	-41%
STE MARIE DE CHIGNAC	3 033	3 093	1 910	2%	-37%	-38%
ST MAYME DE PEREYROL	3 704	5 810	3 414	57%	-8%	-41%
ST MICHEL DE VILLADEIX	2 960	2 521	3 688	-15%	25%	46%
ST PAUL DE SERRE	4 102	3 495	3 942	-15%	-4%	13%
ST PIERRE DE CHIGNAC	2 651	3 121	2 908	18%	10%	-7%

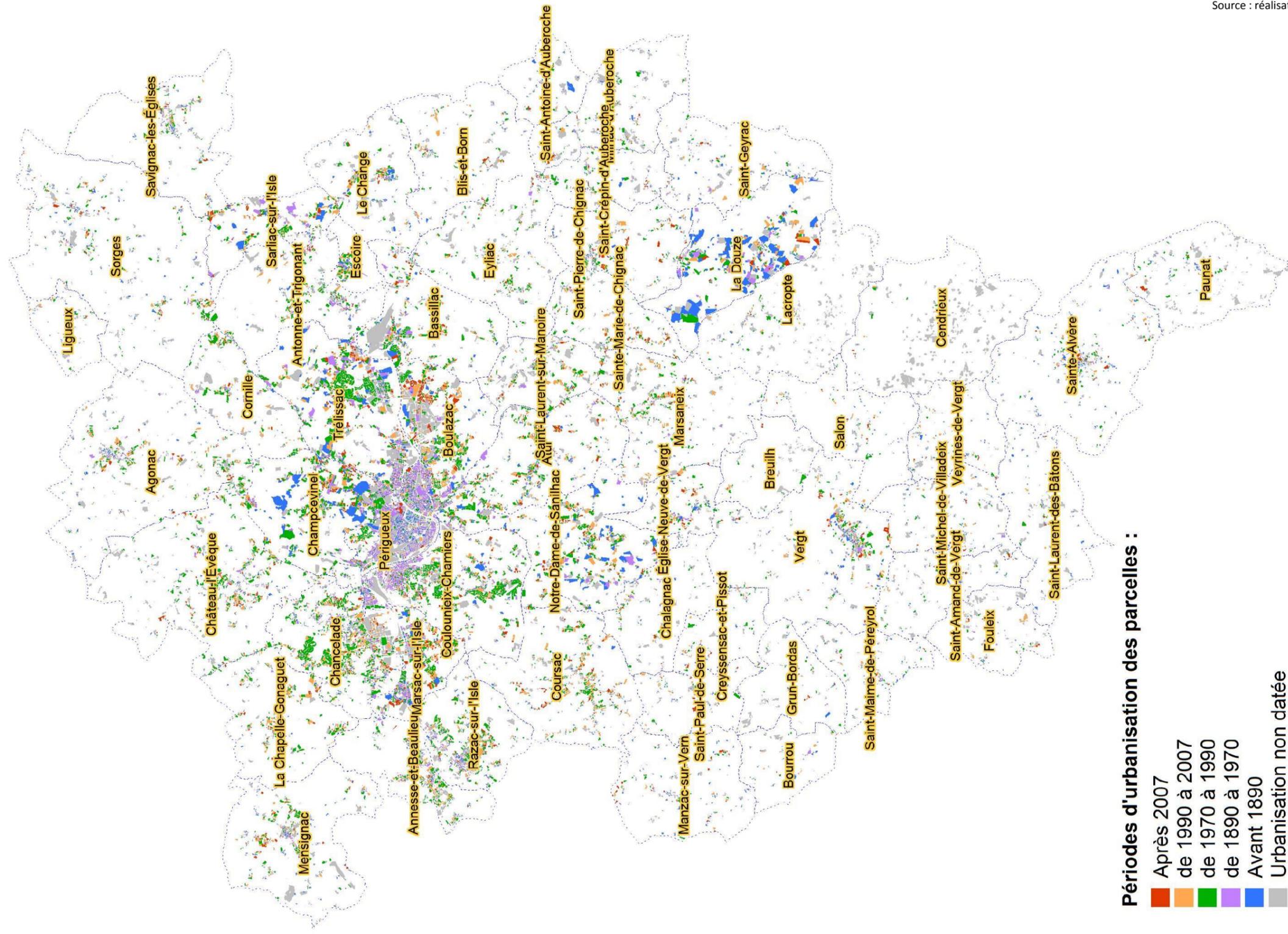
SALON	3 930	3 208	4 478	-18%	14%	40%
SARLIAC SUR L'ISLE	2 208	3 388	2 788	53%	26%	-18%
SAVIGNAC LES EGLISES	2 281	3 629	3 296	59%	44%	-9%
SORGES	2 753	2 559	2 132	-7%	-23%	-17%
TRELISSAC	1 459	2 130	2 268	46%	56%	7%
VERGT	1 741	2 821	2 327	62%	34%	-18%
VEYRINES DE VERGT	3 817	3 653		-4%		
CN de Boulazac Isle Manoire	1 831	1 904	1 593	4%	-13%	-16%
CN Bassillac d'Auberoche	2 733	2 880	2 386	5%	-13%	-17%
CN de Sanilhac	2 502	2 751	2 172	10%	-13%	-21%
CN Sorges et Ligueux-en-Périgord	2 705	2 919	2 414	8%	-11%	-17%
CN Val de Louyre et Caudeau	2 773	3 173	2 601	14%	-6%	-18%
Total CAGP	1 757	2 414	2 104	37%	20%	-13%
Ville centre	483	1 111	1 306	130%	171%	18%
Communes SRU	1 703	2 035	1 736	20%	2%	-15%
Possibles communes SRU	2 428	2 425	2 012	0%	-17%	-17%
Communes rurales avec TC	2 534	2 452	1 999	-3%	-21%	-18%
Communes rurales sans TC	2 721	3 061	2 862	13%	5%	-7%

Source : d'après données Sitadel traitées par la DDT 24, octobre 2016.

5. 2. 2 L'évolution de la tâche urbaine sur le Grand Périgueux

L'évolution de la tâche urbaine sur la CAGP jusqu'en 2014

Source : réalisation ASTYM d'après DGFIP, données MAGIC 2014.

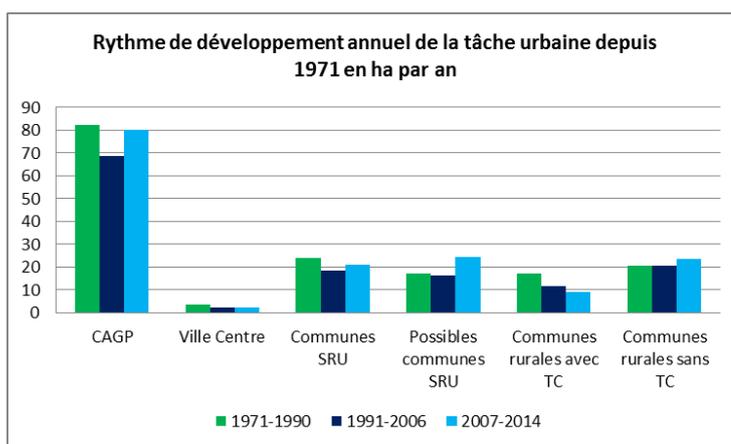
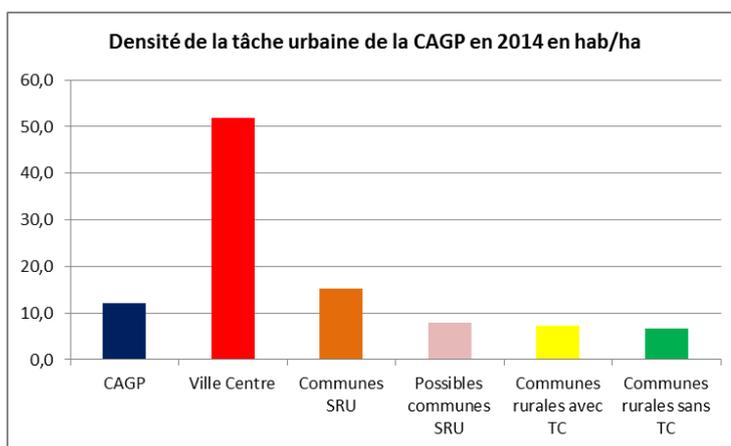


La tâche urbaine ici étudiée porte sur le foncier bâti pour tout usage (habitat, économique et équipements).

En 2014, la tâche urbaine de la CAGP porte sur 8 526 ha.

Rapportée au nombre d'habitants, elle permet de définir une densité : la densité moyenne d'habitants dans les périmètres urbanisés s'élève à **12,1 hab/ha urbanisé**. La densité est près de 5 fois plus élevée dans la ville-centre, et plus faible dans les communes rurales sans transports en commun, les plus éloignées du cœur de l'agglomération.

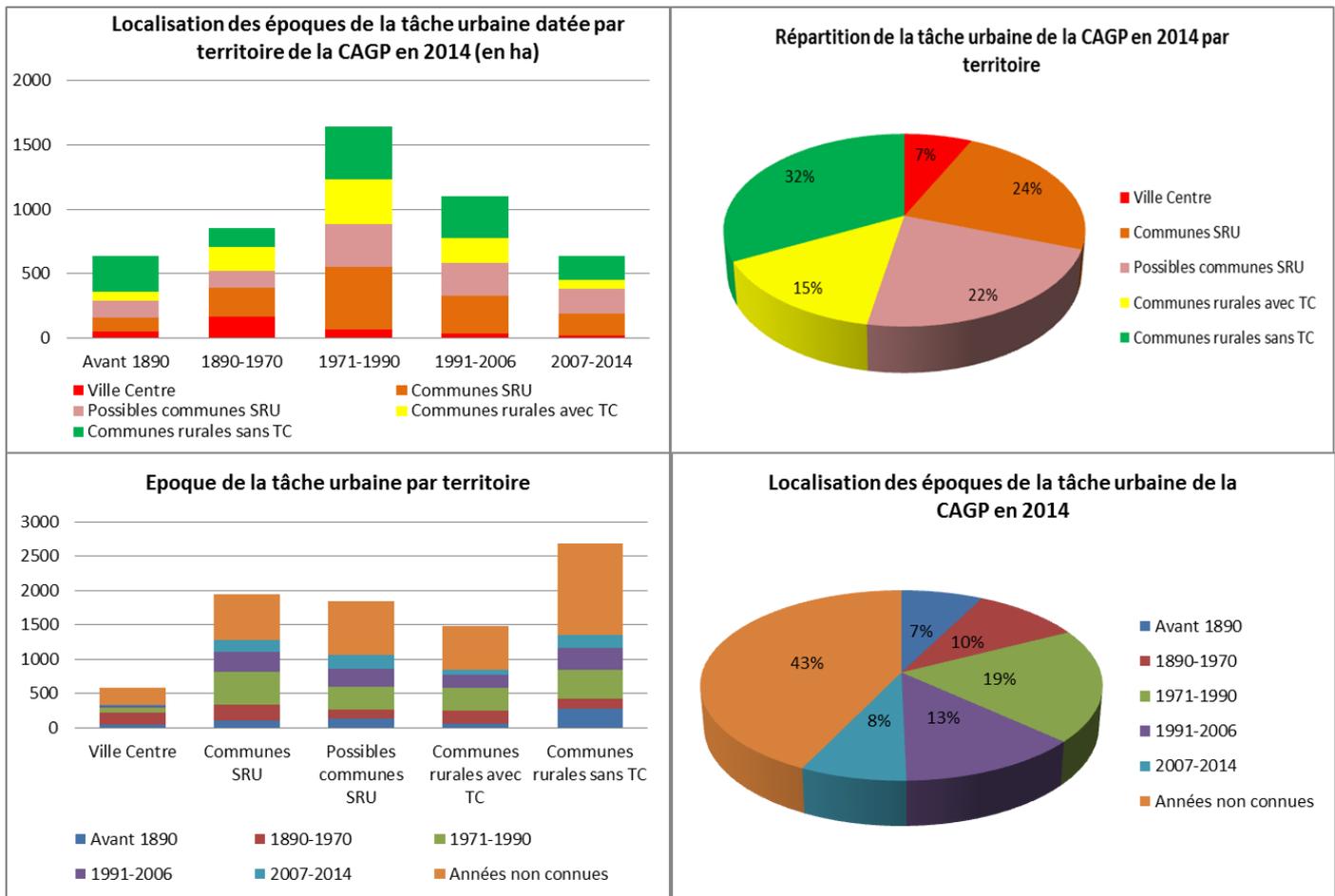
51% de la tâche urbaine est localisée sur les communes urbaines de la CAGP (ville-centre, communes SRU et possibles communes SRU). 43% de la tâche urbaine est non datée, en particulier dans les communes rurales, mais il s'agit essentiellement de bâtiments anciens. 19% de cette tâche urbaine a été aménagée dans la période 1971-1990.



Dans la période récente 2007-2014, la consommation foncière a été en moyenne de 80 ha/an, soit un rythme comparable à celui des années 1970-1990 (82 ha/an). 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.

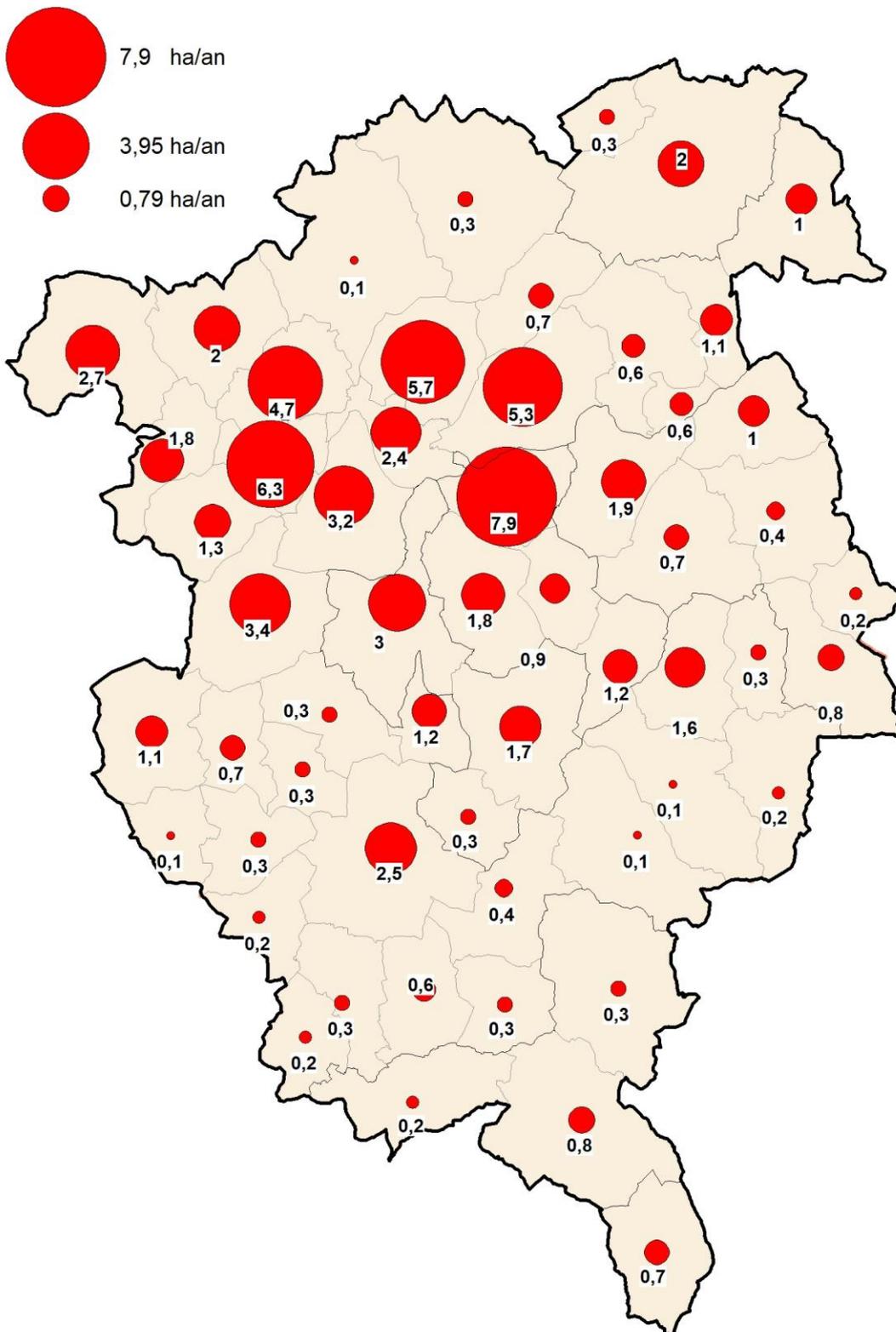
Consommation annuelle de la tâche urbaine par période en ha	1890-1970	1971-1990	1991-2006	2007-2014
CAGP	11	82	69	80
Ville Centre	2	3	2	2
Communes SRU	3	24	18	21
Possibles communes SRU	2	17	16	24
Communes rurales avec TC	2	17	12	9
Communes rurales sans TC	2	21	20	23

Source : d'après DGFIP, données MAGIC 2014.



Source : d'après DGFIP, données MAGIC 2014.

Consommation foncière annuelle de la tâche urbaine entre 2007 et 2014
(en ha)



5.3 ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER

5.3.1 Les zones d'extension urbaine et les dents creuses

Il est rappelé que la loi ALUR prévoit qu'est soumise à une procédure de révision l'ouverture « à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ». Cette nouvelle disposition entre en vigueur à compter du 1^{er} juillet 2015.

Un recensement des zones AU ou NA (zones d'extension urbaines définie dans les PLU ou POS) a été réalisé afin d'évaluer le potentiel d'extension résidentielle prévue sur le territoire en fonction des formes urbaines actuelles et de la réglementation des documents d'urbanisme en vigueur ou arrêtés.

Le ratio du potentiel constructible a été calculé à partir des densités moyennes suivantes constatées dans les communes ces dernières années : 20 logements/ha en ville centre et dans sa première couronne, 12 logements /ha dans les communes avec un transport en commun et les communes potentiellement SRU les plus rurales, et 10 logements /ha pour les communes rurales sans transport en commun.

Nous avons également pris en compte l'emprise des espaces publics et voiries à hauteur de 20% de chaque site. Au final, le résultat est pondéré avec une rétention foncière de 15% à 20%.

Réceptivité foncière de la CAGP selon les documents d'urbanisme en vigueur en 2015

	Zones d'extension urbaine		Dents creuses		Total potentiel de logements
	Surface totale en ha	Potentiel de logements	Surface totale en ha	Potentiel de logements	
Agonac	49	316	24	201	517
Annesse-et-Beaulieu	34	265	14	139	403
Antonne-et-Trigonant	20	155	8	83	238
Atur	41	523	41	705	1 228
Bassillac	38	295	27	278	573
Blis-et-Born	0	0	18	180	180
Boulazac	84	1 074	20	347	1 420
Bourrou	3	21	1	10	32
Breuilh	5	37	2	20	57
Cendrieux	2	11	2	20	31
Chalagnac	1	6	2	13	19
Champcevinel	82	1 044	25	431	1 475
Chancelade	107	1 374	15	247	1 621
Château-l'Évêque	138	1 058	42	425	1 483
Cornille	11	68	13	113	180
Coulounieix-Chamiers	89	1 138	27	457	1 595
Coursac	124	951	31	316	1 268
Creysensac-et-Pissot	0	0	2	14	14
Église-Neuve-de-Vergt	5	24	3	15	39
Escoire	0	0	4	42	42
Eyliac	0	0	27	275	275
Fouleix	1	3	3	25	28
Grun-Bordas	6	37	1	11	48

La Chapelle-Gonaguet	36	278	30	304	582
La Douze	0	0	27	233	233
Lacropte	4	23	1	5	28
Le Change	0	0	17	172	172
Ligueux	0	0	0	4	4
Manzac-sur-Vern	8	49	1	8	57
Marsac-sur-l'Isle	122	1 559	24	415	1 974
Marsaneix	0	0	41	702	702
Mensignac	38	241	12	102	342
Milhac-d'Auberoche	0	0	28	287	287
Notre-Dame-de-Sanilhac	42	539	16	264	803
Paunat	4	23	3	22	45
Périgueux	0	0	25	420	420
Rzac-sur-l'Isle	17	129	13	133	262
Saint-Amand-de-Vergt	3	18	1	11	29
Saint-Antoine-d'Auberoche	0	0	5	47	47
Saint-Crépin-d'Auberoche	0	0	8	70	70
Sainte-Alvère	13	81	4	38	118
Sainte-Marie-de-Chignac	0	0	6	99	99
Saint-Geyrac	6	39	1	11	50
Saint-Laurent-des-Bâtons	8	48	1	6	55
Saint-Laurent-sur-Manoire	56	715	6	100	815
Saint-Mayme-de-Péreyrol	3	22	2	20	42
Saint-Michel-de-Villadeix	0	0	2	19	19
Saint-Paul-de-Serre	1	4	4	34	37
Saint-Pierre-de-Chignac	0	0	5	42	42
Salon	1	9	2	16	25
Sarliac-sur-l'Isle	25	163	7	62	225
Savignac-les-Églises	12	77	10	82	159
Sorges	109	697	5	45	742
Trélassac	121	1 543	61	1 037	2 579
Vergt	20	130	4	36	165
Veyrines-de-Vergt	1	8	2	20	28
CN Boulazac Isle Manoire	181	2 312	74	1 251	3 563
CN Bassillac d'Auberoche	38	295	122	1 240	1 535
CN Sanilhac	47	576	59	986	1 562
CN Sorges et Ligueux-en-Périgord	110	703	6	49	752
CN Val de Louyre et Caudeau	22	140	8	64	204
TOTAL CAGP	1 487	14 794	727	9 232	24 026
Ville Centre	0	0	25	420	420
Communes SRU	497	6 367	176	2 991	9 358
Possibles communes SRU	289	3 474	230	3 072	6 546
Communes rurales avec TC	369	2 835	141	1 442	4 277
Communes rurales sans TC	332	2 118	155	1 307	3 424

5. 3. 2 Des disponibilités foncières correspondant à plus de 34 années de production neuve

On recense sur la CAGP environ **2 214 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 2005-2014 et entre 2008-2014), **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 zones AU et peu de zones identifiées en dents creuses par la Ville.

Stock de réserve foncière en année selon différentes références de production de logements neufs

A l'échelle de toute la CAGP		
Rythmes annuels de construction de référence		Soit en nombre d'années de foncier disponible
Logements commencés 2008-2014	494	49
Logements commencés 2005-2014	702	34

A l'échelle de la ville-centre et des 8 communes du cœur d'agglomération (communes SRU et possibles SRU)		
Rythmes annuels de construction de référence		Soit en nombre d'années de foncier disponible
Logements commencés 2008-2014	338	48
Logements commencés 2005-2014	484	34

5. 3. 3 Articulation du potentiel foncier avec les pôles de centralité

Le développement urbain dans un objectif de limitation de consommation des terres agricoles, de limitation des déplacements et de lien social, peut prioritairement et dans la mesure du possible être réalisé proche des facteurs de centralité. Ces facteurs de centralité sont de plusieurs natures : commerces et équipements publics de centre-ville, arrêts de transports collectifs (nous retiendrons ici les arrêts des lignes régulières du Péribus).

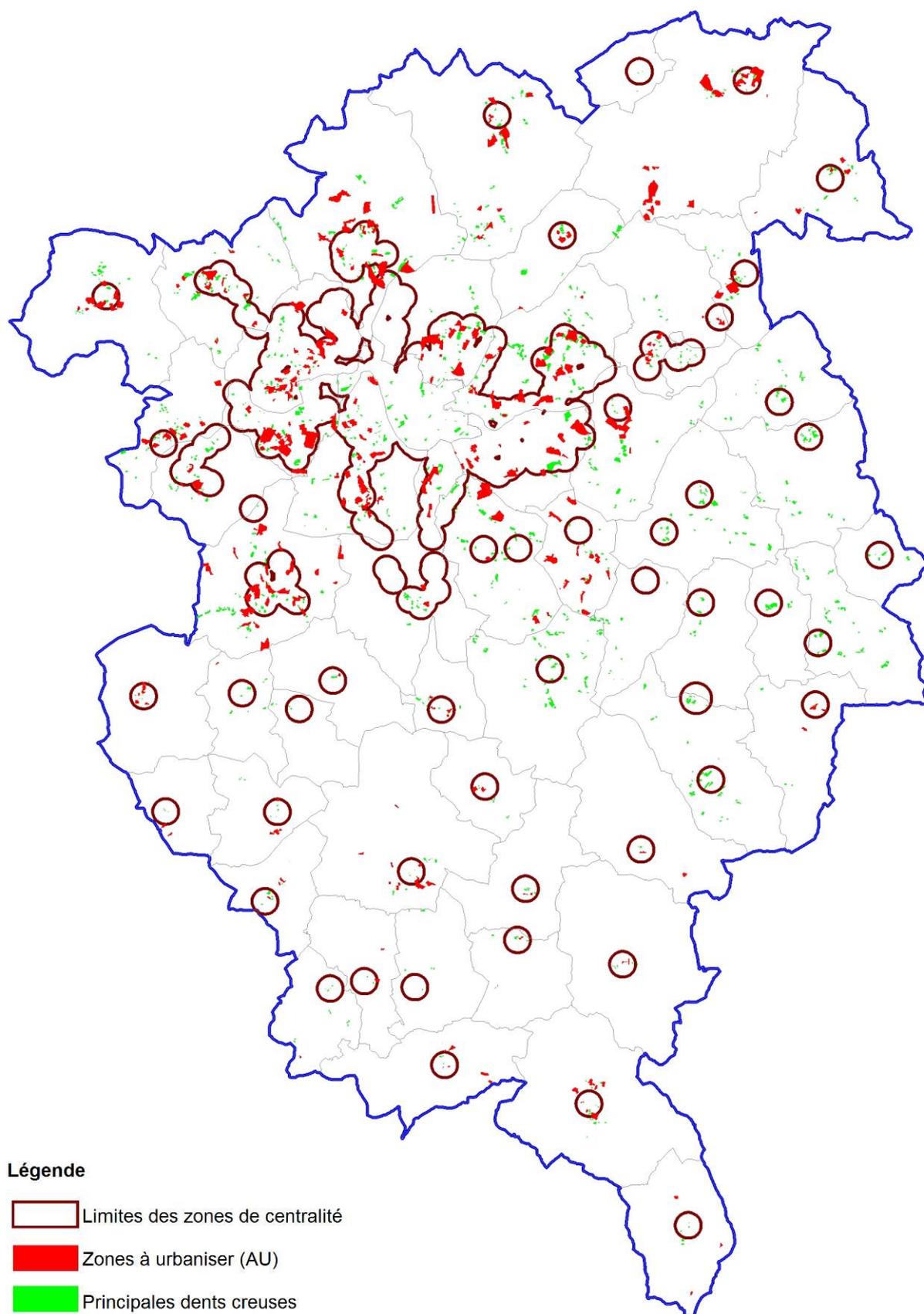
En conséquence, nous avons défini un périmètre de **600 mètres** de rayon autour des arrêts de bus et **500 mètres** pour les autres facteurs de centralité (principaux commerces et équipements publics).

Il ressort de cette analyse théorique qu'en moyenne près de 60% des zones AU/NA sont situées dans ces périmètres de centralité. En revanche, cette part n'est respectivement que de 29% à 48% dans les communes rurales sans transport en commun et avec transport en commun.

Le potentiel foncier ici analysé 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 démographique actuel (28%), et dans la construction neuve (31%).

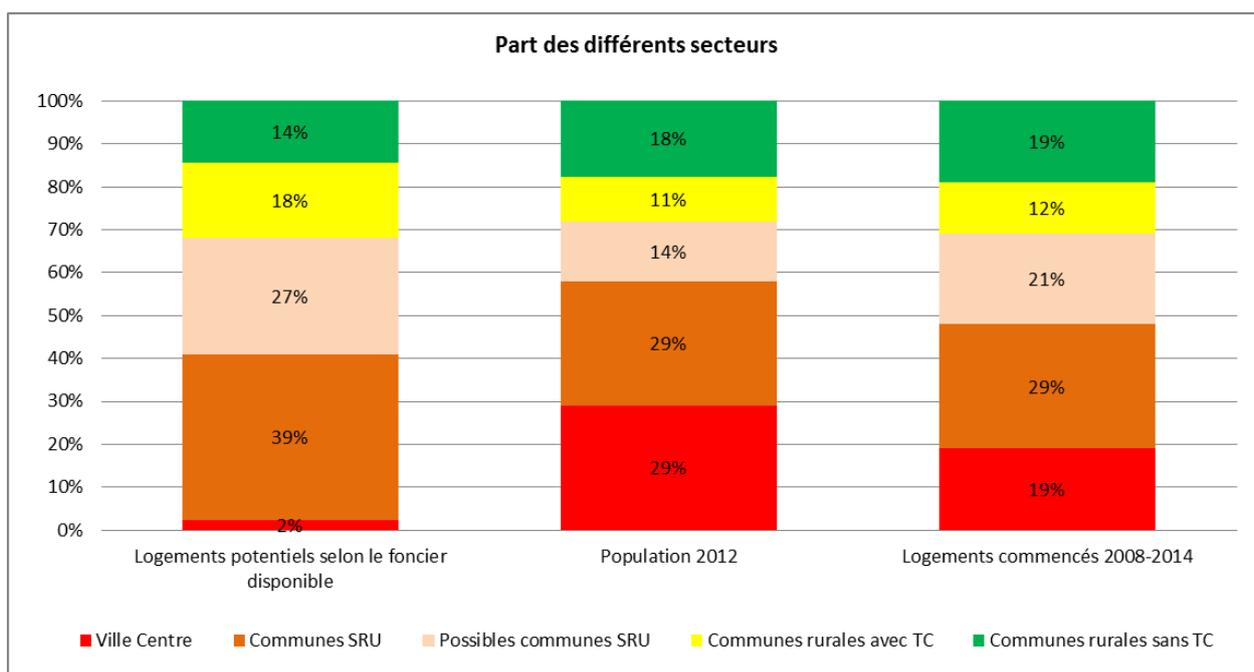
Périmètres de 500 à 600 mètres autour des facteurs de centralité
(source : ASTYM, d'après documents d'urbanisme en vigueur et relevés de terrain)



Comparaison de la répartition géographique de l'offre foncière pour l'habitat, avec le nombre d'habitants en 2012 et le rythme de construction neuve antérieur

Communes	Répartition géographique des logements potentiels selon le foncier disponible	Répartition géographique de la population 2012	Répartition géographique des logements commencés (2008-2014/an)
Agonac	2%	2%	2%
Annesse-et-Beaulieu	2%	1%	1%
Antonne-et-Trigonant	1%	1%	1%
Atur	5%	2%	3%
Bassillac	2%	2%	2%
Blis-et-Born	1%	0%	1%
Boulazac	6%	7%	13%
Bourrou	0%	0%	0%
Breuilh	0%	0%	1%
Cendrieux	0%	1%	1%
Chalagnac	0%	0%	0%
Champcevinel	6%	3%	4%
Chancelade	7%	4%	4%
Château-l'Évêque	6%	2%	3%
Cornille	1%	1%	1%
Coulounieix-Chamiers	6%	8%	3%
Coursac	5%	2%	4%
Creysensac-et-Pissot	0%	0%	0%
Église-Neuve-de-Vergt	0%	1%	1%
Escoire	0%	0%	0%
Eyliac	1%	1%	1%
Fouleix	0%	0%	0%
Grun-Bordas	0%	0%	0%
La Chapelle-Gonaguet	2%	1%	1%
La Douze	1%	1%	1%
Lacropte	0%	1%	1%
Le Change	1%	1%	1%
Ligueux	0%	0%	0%
Manzac-sur-Vern	0%	1%	1%
Marsac-sur-l'Isle	8%	3%	6%
Marsaneix	3%	1%	2%
Mensignac	1%	2%	2%
Milhac-d'Auberoche	1%	1%	1%
Notre-Dame-de-Sanilhac	3%	3%	4%
Paunat	0%	0%	0%
Périgueux	2%	29%	19%
Razac-sur-l'Isle	1%	2%	2%
Saint-Amand-de-Vergt	0%	0%	0%
Saint-Antoine-d'Auberoche	0%	0%	0%
Saint-Crépin-d'Auberoche	0%	0%	1%
Sainte-Alvère	0%	1%	0%
Sainte-Marie-de-Chignac	0%	1%	1%
Saint-Geyrac	0%	0%	0%
Saint-Laurent-des-Bâtons	0%	0%	0%
Saint-Laurent-sur-Manoire	3%	1%	1%
Saint-Mayme-de-Péreyrol	0%	0%	0%
Saint-Michel-de-Villadeix	0%	0%	0%
Saint-Paul-de-Serre	0%	0%	0%
Saint-Pierre-de-Chignac	0%	1%	1%
Salon	0%	0%	0%
Sarliac-sur-l'Isle	1%	1%	1%
Savignac-les-Églises	1%	1%	1%
Sorges	3%	1%	1%

Trélassac	11%	7%	3%
Vergt	1%	2%	1%
Veyrines-de-Vergt	0%	0%	1%
CN Boulazac Isle Manoire	15%	10%	19%
CN Bassillac d'Auberoche	6%	4%	5%
CN Sanilhac	6%	4%	6%
CN Sorges et Ligueux-en-Périgord	3%	2%	1%
CN Val de Louyre et Caudeau	1%	2%	1%
TOTAL CAGP	100%	100%	100%
Ville Centre	2%	29%	19%
Communes SRU	39%	29%	29%
Possibles communes SRU	27%	14%	21%
Communes rurales avec TC	18%	11%	12%
Communes rurales sans TC	14%	18%	19%



Le graphique et le tableau ci-avant soulignent que le potentiel de foncier disponible sur la ville-centre est très faible, principalement constitué de la ZAC du quartier de la gare. Il est en revanche particulièrement surreprésenté dans les communes potentiellement SRU au regard de leur population actuelle et des rythmes de construction récents.

Cette offre foncière relativement importante est également constatée dans les communes rurales avec transport en commun.

Les communes rurales sans transport en commun présentent un foncier disponible cohérent avec leur poids dans l'armature urbaine de la CAGP.

Répartition des zones d'extension urbaine selon leurs situations géographiques au sein des communes

	Surface totale des zones AU	dont zones 2AU ou 2NA	Zones AU en centralité	Part des zones AU en centralités/ total des zones AU
Agonac	49,4	16,5	3,2	6%
Annesse-et-Beaulieu	34,4	0,0	8,8	26%
Antonne-et-Trigonant	20,2	11,6	14,8	73%
Atur	40,9	5,1	2,4	6%
Bassillac	38,4	0,0	0,0	0%
Blis-et-Born	0,0	0,0	0,0	
Boulazac	83,9	0,0	77,3	92%
Bourrou	3,3	1,8	0,0	0%
Breuilh	4,8	0,0	4,8	100%
Cendrieux	1,8	0,0	1,8	100%
Chalagnac	1,0	0,0	1,0	100%
Champcevinel	81,5	24,1	81,5	100%
Chancelade	107,3	0,0	95,7	89%
Château-l'Évêque	137,7	47,0	45,6	33%
Cornille	10,6	1,2	9,4	89%
Coulounieix-Chamiers	88,9	0,0	83,0	93%
Coursac	123,8	12,1	64,6	52%
Creysensac-et-Pissot	0,0	0,0	0,0	
Église-Neuve-de-Vergt	4,7	0,0	3,7	78%
Escoire	0,0	0,0	0,0	
Eyliac	0,0	0,0	0,0	
Fouleix	0,5	0,0	0,0	0%
Grun-Bordas	5,7	0,0	0,8	14%
La Chapelle-Gonaguet	36,2	7,8	27,6	76%
La Douze	0,0	0,0	0,0	
Lacropte	3,6	0,0	1,6	45%
Le Change	0,0	0,0	0,0	
Ligueux	0,0	0,0	0,0	
Manzac-sur-Vern	0,0	0,0	0,0	
Marsac-sur-l'Isle	121,8	0,0	112,4	92%
Marsaneix	0,0	0,0	0,0	
Mensignac	37,6	30,9	17,5	47%
Milhac-d'Auberoche	0,0	0,0	0,0	
Notre-Dame-de-Sanilhac	42,1	0,0	31,6	75%
Paunat	3,6	0,0	0,0	0%
Périgueux	0	0,0	0	
Rzac-sur-l'Isle	16,8	0,0	14,3	85%
Saint-Amand-de-Vergt	2,9	0,0	0,0	0%
Saint-Antoine-d'Auberoche	0,0	0,0	0,0	
Saint-Crépin-d'Auberoche	0,0	1,0	0,0	
Sainte-Alvère	12,6	0,0	1,4	11%
Sainte-Marie-de-Chignac	0,0	0,0	0,0	
Saint-Geyrac	6,0	4,4	4,4	72%
Saint-Laurent-des-Bâtons	7,5	0,5	0,5	6%
Saint-Laurent-sur-Manoire	55,8	8,2	0,0	0%
Saint-Mayme-de-Péreyrol	3,4	0,7	0,8	23%
Saint-Michel-de-Villadeix	0,0	0,0	0,0	
Saint-Paul-de-Serre	0,6	0,0	0,0	0%
Saint-Pierre-de-Chignac	0,0	0,0	0,0	
Salon	1,5	0,0	1,5	100%
Sarliac-sur-l'Isle	25,5	0,0	2,2	9%

Savignac-les-Églises	12,1	0,0	1,6	13%
Sorges	109,8	0,0	32,6	30%
Trélissac	121	0,0	119	99%
Vergt	20,9	9,5	7,3	35%
Veyrines-de-Vergt	1,2	0,6	1,2	100%
CN Boulazac Isle Manoire	180,6	13,4	80	44%
CN Bassillac d'Auberoche	38,4	0,0	0	0%
CN Sanilhac	46,9	0,0	36	77%
CN Sorges et Ligueux-en-Périgord	109,8	0,0	33	30%
CN Val de Louyre et Caudeau	21,9	0,5	4	17%
TOTAL CAGP	1 487,0	183,1	881,7	59%
Ville Centre	0	0	0	
Communes SRU	497,0	13,4	382	77%
Possibles communes SRU	288,7	24,1	230	80%
Communes rurales avec TC	369,1	78,5	176	48%
Communes rurales sans TC	331,9	67,1	93	29%

L'urbanisation future de certaines zones AU comptabilisées dans le tableau ci-dessus sera possible à la condition que certaines communes procèdent à la révision de leur document d'urbanisme. Sur ce point, la loi ALUR prévoit de rendre caduque certaines zones à urbaniser (2AU) de plus de 9 ans (approuvées avant le 1^{er} juillet 2006) depuis le 1^{er} juillet 2015, grevant de fait cette capacité²⁸.

Ces zones d'extensions urbaines non construites et potentiellement caduques représenteraient de l'ordre de 183 ha, soit plus de 12% des zones AU du territoire.

5. 3. 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 :** plus de 2 978 selon les services fiscaux en 2016, avec un nombre qui a augmenté depuis 1999 ; Ces logements vacants sont essentiellement localisés dans les centres villes et les centres-bourgs, mais mettent en jeu un éclatement de la maîtrise foncière. Sur Périgueux, mais également dans certains centres-bourgs, il y a de nombreuses difficultés pour remettre sur le marché des logements situés au-dessus de commerces.
- **Un potentiel représenté par les « dents creuses »** au sein des zones urbanisées des communes : elles représentent au moins 730 ha et une capacité théorique de plus de 9 000 logements potentiels. Il s'agit d'un potentiel de développement résidentiel des communes sans consommation de terres agricole ou naturelles supplémentaires à valoriser.
- **Des sites d'envergure actuellement engagés dans des opérations d'aménagements :** la ZAC « Epicentre » de Boulazac et la ZAC « du quartier de la gare » à Périgueux
- **Des sites et bâtiments significatifs à l'échelle des communes, présentant des enjeux importants en termes financiers et de projet urbain.** Nous faisons ici la liste des sites identifiés avec les communes, qui pourraient potentiellement être utilisés pour de l'habitat (cf tableau page suivante).

²⁸ A compter du 1^{er} juillet 2015, les zones 2AU figurant dans les PLU depuis plus de 9 ans (approuvés avant le 1^{er} juillet 2006), non acquises significativement par la commune ou l'EPCI compétent en matière de PLU/I, ou par un opérateur foncier, ne pourront être urbanisées qu'après une procédure de révision (la procédure allégée sera envisageable pour les PLU/I, pas pour les POS).

Commune	Sites potentiels pour Renouveau Urbain
Bourrou	Ancien Foyer Notre Dame des Pauvres en centre-bourg Corps de bâtiments privé en mauvais état à vendre
Commune Nouvelle de Bassillac d'Auberoche (secteur de Blis et Born)	Une maison en centre bourg
Commune Nouvelle de Boulazac Isle Manoire (secteur de Boulazac)	ZAC Epicentre
Château L'Evêque	Bâtiments localisés rue principale et place de l'Eglise.
Coulounieix-Chamiers	Sites concernés par la Politique de la Ville : Quartier prioritaire de Chamiers - cité Jacqueline Auriol
La Douze	Une ancienne ferme et le château
Commune Nouvelle de Notre Dame-Marsaneix (secteur de Marsaneix)	Un bâtiment
Périgueux	ZAC du quartier de la gare. Quartier de la politique de la ville de Gour de l'Arche
Razac sur L'Isle	Projet Imberty
Saint Pierre de Chignac	Anciens logements de la gendarmerie Bâtiment en centre-bourg
Sarliac sur l'Isle	2 logements dans l'ancienne poste
St Crépin d'Auberoche	1 maison en centre bourg
Val de Louyre et Caudeau (secteur de Ste Alvère)	Projet de logements locatifs sociaux au sein de l'ancienne gendarmerie
Vergt	Secteur Grand Rue – Rue du Lavoir – Rue de l'Eglise

Site « Imberty » pour du renouvellement urbain à Razac-sur-l'Isle



Anciens logements de gendarmerie à Saint-Pierre-de-Chignac



5.4 DES NOUVELLES FORMES URBAINES ADAPTEES AU TERRITOIRE

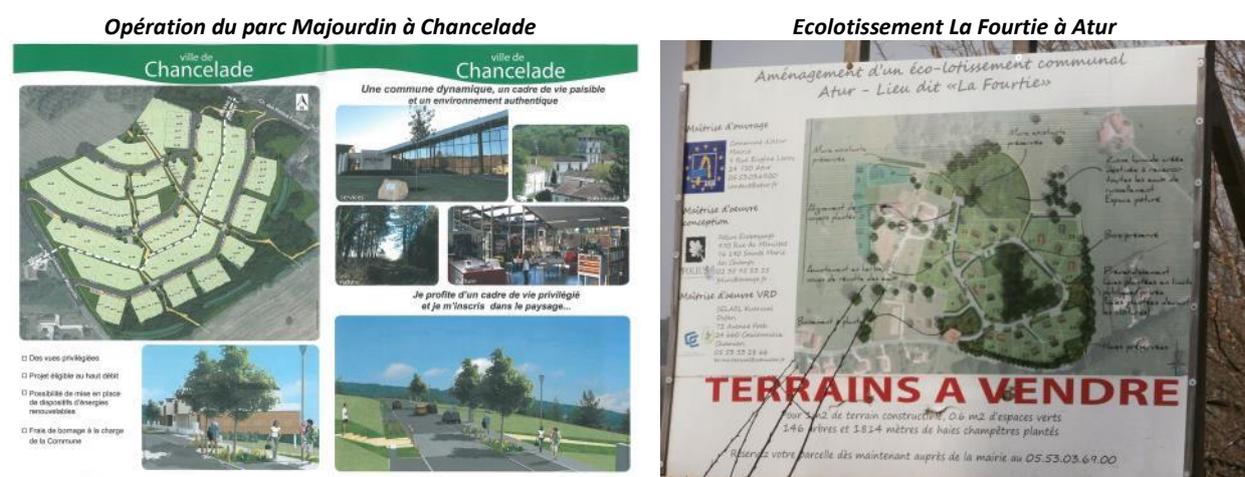
Il est rappelé que le Plan Départemental de l'Habitat de la Dordogne affirme des orientations en matière de développement durable pour l'habitat :

- Revitalisation du territoire: lutte contre la vacance notamment en mobilisant l'offre de logement existante dans les centres bourgs.
- Réhabilitation du parc ancien (dont le parc social) et prise en compte de la précarité énergétique : mise aux normes d'habitabilité du parc locatif privé (celui des propriétaires ne pouvant pas en assurer l'entretien), du parc social et mise en œuvre de la RT 2012.
- Consommation d'espace : limitation de la consommation foncière des espaces ruraux et périphériques. Développement de formes urbaines durables.

5. 4. 1 Une plus grande densité des opérations d'ensemble

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. En voici quelques exemples :

- A Atur : éco lotissement communal de « La Fourtie » : 29 terrains de 900 m² à 1 900 m², sur un site privilégiant la diversité des tailles de parcelles pour favoriser la mixité sociale et les parcours résidentiels, l'adaptation du plan de masse à la pente et aux boisements existants,...
- A Chancelade : l'opération du parc Majourdin a été labélisée par l'ADEME. Elle regroupe 96 lots de 241 m² à 797 m². Cette densité urbaine favorise la mixité sociale et l'économie de foncier.
- A Coulounieix-Chamiers : l'éco lotissement de Bellevue.



- Dans le cadre de la ZAC du quartier de la gare à Périgueux, la charte nationale écoquartier a été signée par la mairie et la Communauté d'agglomération les engageant à « conduire une politique d'aménagement durable, équilibrée et solidaire sur l'ensemble de ce secteur ».

5. 4. 2 L'ingénierie urbaine

L'ingénierie urbaine est assurée, jusqu'à aujourd'hui, par les plus grandes communes disposant d'un service urbanisme (ex : Périgueux, Boulazac). Dans la plupart des communes, en l'absence d'un service urbanisme, l'appui aux communes dans la définition de leurs projets urbains est assurée par l'Agence Technique Départementale et par le CAUE :

- **Le CAUE de Dordogne** est intervenu ponctuellement en amont de certains projets urbains sur certaines communes (écolotissement de la Fourtie à Atur, quartier Bellevue à Coulounieix-Chamiers, étude sur le quartier des haut Agora à Boulazac,...). Ce conseil est souvent issu d'une initiative propre CAUE.
- **L'ATD** est mobilisée par les communes pour définir des projets urbains.

Concernant le conseil aux particuliers, en l'absence d'une aide à l'ingénierie disponible en mairie, les porteurs de projets privés (particuliers) peuvent solliciter le CAUE. Ce dernier, après avoir constaté une diminution des conseils aux particuliers ces dernières années, a entrepris en 2014 une campagne de sensibilisation des notaires et des professionnels de l'immobilier sur le conseil qu'il peut apporter aux particuliers en amont de tout projet de construction neuve ou de réhabilitation de logements. Les conseils prodigués portent notamment sur l'architecture, le paysage et l'énergie, le CAUE étant par ailleurs Espace Info Energie. Le nombre de consultations par les particuliers semble en hausse en 2015.

5. 4. 3 Une nouvelle forme d'habitat et d'habiter : l'habitat participatif

Selon la *Coordin'action Nationale de l'Habitat Participatif*, « l'habitat participatif permet à des groupes de citoyens de concevoir, créer et gérer leur habitat collectivement, pour mieux répondre à leurs besoins, en cohérence avec leurs moyens et leurs aspirations, en particulier en matière de vie sociale et d'écologie. Ce mode de production de l'habitat est ouvert à toutes et à tous, de tout âge, tout niveau de ressources, tout milieu social, toute activité...

Les volontaires constituent un groupe qui se fédère autour d'un projet de vie et de relations de voisinage en élaborant son programme : organisation des logements privatifs, espaces communs partagés intérieurs et extérieurs. Les futurs habitants définissent aussi leurs souhaits architecturaux et leur capacité de financement ».

La loi ALUR du 24 mars 2014 a donné un nouveau cadre juridique à ce mode d'habitat à travers son article 22 :

- Une définition : « Art. L. 200-1. – L'Habitat Participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis. En partenariat avec les différents acteurs agissant en faveur de l'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé et dans le respect des politiques menées aux niveaux national et local, l'Habitat Participatif favorise la construction et la mise à disposition de logements, ainsi que la mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre habitants. ».
- Un cadre juridique à travers la création de deux nouvelles formes juridiques qui peuvent répondre aux besoins des groupes pour se structurer et réaliser l'opération de construction et de gestion de leur habitat : la Coopérative d'habitants et la Société d'Attribution et d'Autopromotion.

Au niveau de la CAGP, peu de projets de ce type sont ont été portés à la connaissance des élus suite à des initiatives d'habitants.

5.5 SYNTHÈSE DES ENJEUX FONCIERS POUR L'HABITAT

5.5.1 Les faits marquants depuis les précédents PLH

- Un nouveau SCOT pour le territoire dont l'élaboration est engagée.
- Une démarche d'urbanisme intercommunale engagée sur une partie du territoire, à travers le PLUI de la CC du Pays vernois et du terroir de la Truffe.
- Un bon maillage du territoire en documents d'urbanisme, certains d'entre eux commençant à être obsolètes.
- Des politiques de réserves foncières mises en œuvre dans des communes à enjeux.
- Une maîtrise et économie de foncier pour la construction neuve croissante.
- D'importantes actions en faveur du renouvellement urbain : PRU, ZAC du Quartier de la Gare.
- Un nouveau cadre législatif : Lois Grenelles 1 & 2, loi ALUR, loi sur la Politique de la Ville, ...
- La prise de compétence élaboration 'un PLUi par la CAGP à compter du 1^{er} octobre 2016.

5.5.2 Enjeux pour un habitat durable

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">• Un potentiel foncier important, avec 60% des zones d'extensions urbaines situées à proximité des facteurs de centralités (centre-ville, arrêts de bus Péribus...).• Un maillage du territoire en documents d'urbanisme.	<ul style="list-style-type: none">• Une application des principes de densité urbaine difficile à trouver... à inventer ?• Quelques documents d'urbanisme obsolètes.
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none">• De nombreux projets urbains en extension ou en renouvellement.• Des réflexions amorcées par certaines communes et partenaires avec pris en compte de l'ensemble des exigences urbaines, environnementales et réglementaires.• La taxe sur les logements vacants mise en place par certaines communes pour inciter au renouvellement urbain.	<ul style="list-style-type: none">• Une difficile efficacité foncière liée aux modes d'urbanisation et à la structure des ménages dans les communes les plus rurales.• Un développement futur de certaines communes rurales important au regard de l'absence de service de transport en commun.• Le questionnement en cours sur le recentrage de l'offre de transports collectifs sur 3 lignes structurantes sur le cœur d'agglomération.



- La maîtrise de l'étalement urbain et de la consommation foncière pour l'habitat.
- La recherche de proximité entre lieux de vie, services et commerces dans un objectif de limitation des déplacements motorisés et d'une agglomération élargie à l'interface de plusieurs bassins d'emplois.
- L'équilibre de l'armature urbaine actuelle au regard des stocks de foncier potentiellement urbanisables.
- Les réflexions sur des nouvelles formes urbaines et le renouvellement urbain.

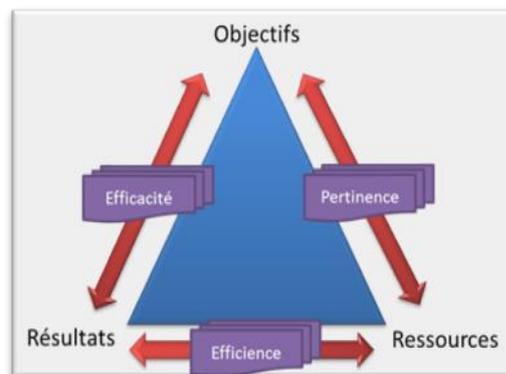
6. LE BILAN DU PRECEDENT PLH

6.1 PRINCIPES METHODOLOGIQUES DE L'EVALUATION DU PRECEDENT PLH

Le PLH de la Communauté d'Agglomération Périgourdine (CAP) a été arrêté en Conseil Communautaire le 27 avril 2007. Il porte sur la période 2007-2012. La précédente évaluation ne porte donc que sur les 13 communes concernées.

L'évaluation du PLH de la CAP a plusieurs objectifs :

- Mesurer les écarts entre les objectifs et les réalisations.
- Comprendre la justification des écarts.
- Porter une appréciation sur les impacts des programmes réalisés.
- Parvenir à une appréciation partagée sur les impacts des réalisations et sur les écarts éventuels avec les prévisions initiales.
- Redéfinir un nouveau PLH qui conforte les réussites et améliore son intervention.



Nous rappelons la typologie retenue par le PLH de la CAP :

- Ville-centre : Périgueux.
- Communes soumises à la loi SRU : Chancelade et Trélissac.
- Communes qui seront à court ou moyen terme concernées par la loi SRU : Champcevinel, Marsac sur l'Isle et Notre Dame de Sanilhac.
- Les communes rurales : Château-l'Evêque, Coursac, Razac-sur-l'Isle, Antonne-et-Trigonant, La Chapelle-Gonaguet, Escoire.

6.2 MESURE DE L'EFFICACITE DU PRECEDENT PLH

Il s'agit ici d'évaluer les écarts entre les objectifs et les réalisations. Sont donc ici étudiés :

- Les objectifs quantitatifs territorialisés.
- Les 12 actions du PLH.

6. 2. 1 Objectifs et réalisations quantitatives

A. Bilan quantitatif : des objectifs atteints globalement à 74%

2007-2013	Objectifs sur 6 ans	Réalizations	Commentaire	Ecart	
				Nombre	%
Construction neuve globale	2 590	1 912	Logts commences	-678	-26%
Construction libre	1 050	901		-149	-14%
Logements locatifs sociaux	837	825	Logts HLM financés et loc. privés conv.	-12	-1%
dont PLAI	75	179	Logts HLM financés	104	139%
dont PLUS et loc. privés conv.	659	436	Logts HLM financés	-49	-7%
		174	Logts loc. privés. conv		
dont PLS	103	36	Logts HLM financés	-67	-65%
Offre en accession sociale	703	477		-226	-32%
dont PSLA	179	0		-179	-100%
dont PTZ	524	461		-63	-12%
dont Pass Foncier		16		16	

Le tableau ci-avant illustre le bilan quantitatif des réalisations. Il en ressort :

- un bilan positif sur :
 - La construction libre qui est moins impactée par la baisse du nombre de réalisations que les autres segments du parc.
 - Un niveau élevé d'atteinte des objectifs de logements locatifs sociaux, notamment par 24% de l'offre nouvelle apportée par des logements privés conventionnés.
 - Une part en hausse des PLAI, en anticipation d'une réorientation nationale.
- un bilan plus réservé sur l'accession sociale hors PTZ.

Ainsi, tous types de logements confondus, les objectifs du PLH ont été atteints à 74%.

B. Bilan territorial par segment du parc

Concernant la construction neuve dans sa globalité, les objectifs ont été atteints à 74%. Les résultats sont satisfaisants pour les communes qui risquent d'être impactées par la loi SRU et, dans une moindre mesure, pour la ville-centre qui a contenu la baisse des projets. Les écarts avec les objectifs sont plus importants pour les communes SRU et les communes rurales (cf tableau page suivante)

Construction neuve globale	Objectifs sur 6 ans	Réalizations sur 6 ans (logements commencés selon SITADEL)	Ecart	
			Nombre	%
Antonne et Trigonant	24	28	4	17%
Champcevinel	142	124	-18	-13%
Chancelade	289	160	-129	-45%
Château-l'Evêque	68	77	9	13%
Coulounieix-Chamiers	337	89	-248	-74%
Coursac	56	136	80	143%
Escoire	9	9	0	0%
La Chapelle Gonaguet	19	51	32	168%
Marsac sur l'Isle	133	295	162	122%
Commune Nouvelle de Notre Dame-Marsaneix (secteur de Notre Dame de Sanilhac)	165	110	-55	-33%
Périgueux	777	671	-106	-14%
Razac sur l'Isle	83	66	-17	-20%
Trélissac	488	96	-392	-80%
Total CAGP	2 590	1 912	-678	-26%
Ville centre	777	671	-106	-14%
Communes SRU	1114	345	-769	-69%
Possibles communes SRU	440	529	89	20%
Communes rurales	259	367	108	42%

En matière de logement locatif social, les communes concernées par la loi SRU ont moins réalisé de logements que leurs objectifs. En revanche, la logique d'anticipation posée par le PLH a fonctionné pour les communes qui risquent d'être concernées par l'article 55 de la loi SRU.

Logements locatifs sociaux	Objectifs sur 6 ans				Réalizations sur 6 ans (logements financés)					Ecart				
	dont PLAI	dont PLUS et loc. privés conv.	dont PLS	Total	dont PLAI	dont PLUS et loc. privés conv.		dont PLS	Total	dont PLAI	dont PLUS et loc. privés conv.	dont PLS	Total	%
						PLUS	loc. privé conv.							
Antonne et Trigonant	0	2	0	2					0	0	-2	0	-2	-100%
Champcevinel	0	31	3	34			4		4	0	-27	-3	-30	-88%
Chancelade	9	86	9	104	13	53		1	67	4	-33	-8	-37	-36%
Château-l'Evêque	0	10	0	10					0	0	-10	0	-10	-100%
Coulounieix-Chamiers	10	63	13	86	28	52	1	12	93	18	-10	-1	7	8%
Coursac	0	8	0	8	5	5			10	5	-3	0	2	25%
Escoire	0	1	0	1			1		1	0	0	0	0	0%
La Chapelle Gonaguet	0	2	0	2			6		6	0	4	0	4	200%
Marsac sur l'Isle	0	32	3	35	7	64	1	1	73	7	33	-2	38	109%
Commune Nouvelle de Notre Dame-Marsaneix (secteur de Notre Dame de Sanilhac)	0	38	4	42		30	3		33	0	-5	-4	-9	-21%
Périgueux	41	231	54	326	115	222	147	15	499	74	138	-39	173	53%
Razac sur l'Isle	0	12	0	12	0	3	1		4	0	-8	0	-8	-67%
Trélissac	15	143	16	174	11	7	10	7	35	-4	-126	-9	-139	-80%
Total CAGP	75	659	102	837	179	436	174	36	825	104	-49	-66	-12	-1%
Ville centre	41	231	54	326	115	222	147	15	499	74	138	-39	173	53%
Communes SRU	34	292	38	364	52	112	11	20	195	18	-169	-18	-169	-46%
Possibles communes SRU	0	101	10	111	7	94	8	1	110	7	1	-9	-1	-1%
Communes rurales	0	35	0	35	5	8	8	0	21	5	-19	0	-14	-40%

En matière d'accèsion sociale à la propriété, les écarts sont les plus importants pour les communes du cœur de l'agglomération. Aucun logement PSLA n'a été réalisé sur le territoire, essentiellement faute d'appropriation de ce produit par les opérateurs sociaux locaux et, plus largement départementaux. L'accèsion sociale à la propriété ne passe donc que par le PTZ, sans atteindre les objectifs escomptés : les évolutions réglementaires du dispositif (inclusion ou non des logements anciens, critères thermiques...) associés à des difficultés croissantes de financement des acquisitions immobilières pour les primo-accédants, entraîne sa sous-mobilisation par rapport aux objectifs.

Offre en accèsion sociale	Objectifs sur 6 ans			Réalizations sur 6 ans (logements financés)				Ecart				
	dont PSLA	dont PTZ	Total	dont PSLA	dont PTZ	dont Pass Foncier	Total	dont PSLA	dont PTZ	dont Pass Foncier	Total	%
Antonne et Trigonant	0	11	11	0	16		16	0	5	0	5	45%
Champcevinel	9	41	50	0	52		52	-9	11	0	2	4%
Chancelade	23	47	70	0	37	6	43	-23	-10	6	-27	-39%
Château-l'Evêque	3	27	30	0	42		42	-3	15	0	12	40%
Coulounieix-Chamiers	27	89	116	0	38		38	-27	-51	0	-78	-67%
Coursac	3	22	25	0	59		59	-3	37	0	34	136%
Escoire	0	4	4	0	2		2	0	-2	0	-2	-50%
La Chapelle Gonaguet	0	9	9	0	30		30	0	21	0	21	233%
Marsac sur l'Isle	8	37	45	0	57	9	66	-8	20	9	21	47%
Commune Nouvelle de Notre Dame-Marsaneix (secteur de Notre Dame de Sanilhac)	10	46	56	0	37	1	38	-10	-9	1	-18	-32%
Périgueux	54	78	132	0	31		31	-54	-47	0	-101	-77%
Razac sur l'Isle	4	33	37	0	31		31	-4	-2	0	-6	-16%
Trélissac	39	79	118	0	29		29	-39	-50	0	-89	-75%
Total CAGP	180	523	703	0	461	16	477	-180	-62	16	-226	-32%
Ville centre	54	78	132	0	31	0	31	-54	-47	0	-101	-77%
Communes SRU	89	215	304	0	104	6	110	-89	-111	6	-194	-64%
Possible communes SRU	27	124	151	0	146	10	156	-27	22	10	5	3%
Communes rurales	10	106	116	0	180	0	180	-10	74	0	64	55%

6. 2. 2 Thème n°1 : Créer les conditions de réussite des objectifs du PLH

Objectifs	Réalisations	Bilan financier sur 6 ans pour la CAGP
Action n°1. L'action foncière est un préalable		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ S'assurer de la maîtrise foncière nécessaire aux objectifs du PLH, soit environ 30 ha. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une aide financière aux programmes de logements locatifs sociaux publics instaurée, avec un règlement des aides (critères environnementaux, de loyers,...) ainsi que la garantie d'emprunt sur 12 opérations. ▪ Suivi des consommations foncières et de la maîtrise foncière communale relative aux projets réalisés ou à venir lors de l'évaluation à mi-parcours du PLH. ▪ La plupart des documents d'urbanisme ont été révisés, avec souvent un pourcentage de logements locatifs sociaux. ▪ Pour les communes ayant des objectifs ambitieux en matière de logements locatifs sociaux, négociation 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aide financière logements locatifs sociaux : 295 707 €, soit 59% de l'enveloppe initiale prévue (500 000 €). ▪ Etude bilan à mi-parcours du PLH : 16 265 €.

des maires avec les opérateurs.

- DPU de l'Etat sur Trélissac le 3/10/2011, qui a mobilisé la Communauté d'Agglomération pour identifier des terrains.

Action n°2. Les applications du principe de mixité et de développement durable

- **Produire 432 logements en moyenne par an dont 122 logements locatifs sociaux et 29 en accession sociale à la propriété.**
 - **Localiser les opérations au plus près des transports en commun et des centres-bourgs. Produire des formes urbaines conformes aux objectifs et aux contextes des territoires.**
 - **Limiter le niveau des charges des futurs locataires et propriétaires.**
- 74% des objectifs de production de logements atteints, 99% des objectifs de logements locatifs sociaux et 68% des objectifs d'accession sociale.
 - Un fort ralentissement de la construction neuve en seconde partie de PLH (années 2010-2012).
 - Une accession à la propriété qui se fait presque uniquement par le PTZ : le dispositif PSLA n'est localement pas du tout mobilisé.
 - Une très grande majorité des opérations réalisées ou en projet localisées proches des facteurs de centralité urbaine.
 - Développement croissant de projets urbains communaux intégrant des objectifs de densité urbaine et de mixité sociale.
 - Réalisation d'une campagne de thermographie aérienne en 2010 afin de sensibiliser les habitants aux enjeux de la précarité énergétique.
- Cf. action précédente et action n°3.

Explications :

- La consommation de l'enveloppe budgétaire en faveur des logements locatifs sociaux HLM a représenté 59% de l'enveloppe budgétaire totale, 26% de l'enveloppe ayant été consommée par le parc locatif privé conventionné. Malgré cette sous-consommation, on note une certaine efficacité du programme à « sortir » des logements sociaux HLM, l'aide ayant été mobilisée surtout sur des opérations difficiles et présentant des surcoûts.
- Le foncier réellement maîtrisé par les communes est faible, les projets étant fortement dépendant des propriétaires ou du stock historique de foncier communal. Le DPU du Préfet a permis d'accélérer les réalisations sur Trélissac où 106 logements ont été financés en 2013.

Premières pistes d'amélioration :

- Accompagner les communes dans l'ingénierie urbaine afin de mieux mobiliser le foncier et d'y intégrer, si besoin, une part de logements locatifs sociaux : utiliser l'articulation PLH/PLU(i) pour mobiliser les outils d'urbanisme réglementaire et favoriser le recours à des outils d'urbanisme opérationnel (ZAC et lotissements communaux).
- Mettre en œuvre un suivi plus régulier de l'atteinte des objectifs du PLH et des opérations de logements locatifs sociaux.
- Réfléchir à un outil de maîtrise, voire de portage foncier à moyen terme, pour créer des opérations d'urbanisme de qualité et de mixité social (ex : Etablissement Public Foncier Local).
- Continuer à inciter financièrement les opérateurs à développer l'offre locative sociale et proposer des outils en faveur de l'accession sociale à la propriété dans le neuf (ex : PSLA) ou l'ancien (ex : nouveau PTZ ancien).
- Reconduire une démarche de sensibilisation en matière d'économie d'énergie à travers, par exemple, une nouvelle campagne de thermographie aérienne élargie aux 33 communes.

6. 2. 3 Thème n°2 : Veiller au niveau de confort des logements existants

Objectifs	Réalisations	Bilan financier sur 6 ans pour la CAGP
Action n°3. L'intervention sur le parc ancien privé et public		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ A. Améliorer le parc privé ancien, coordonner les actions d'amélioration sur des quartiers ciblés pour prévenir l'insalubrité et redéployer une offre locative aidée : <ul style="list-style-type: none"> - remise à niveau de 200 logements à Périgueux. - baisse de la vacance. - développement de logements locatifs conventionnés - Traitement de situations de PO à faibles ressources. - Poursuite de l'action en faveur des primo-accédant. ▪ B. Cibler les îlots vétustes de cœur de bourg ou de faubourg pour conforter l'attractivité des communes ▪ C. Valoriser le parc public ancien et son insertion dans l'environnement urbain sur la base de plans de patrimoine partagés. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une mise en place de deux générations de PIG (2008-2010 et Amélia 2012-2015) ainsi que d'une OPAH-RU sur Périgueux (2012-2017). ▪ Des réalisations mesurées entre 2007 et 2012 : <ul style="list-style-type: none"> - Sur Périgueux : traitement de 259 logements via l'ANAH (dont les PIG et l'OPAH-RU) et 25 par le volet Ville de l'OPAH-RU. - Hausse de 828 logements vacants (Filocom) entre 2007 et 2013 sur la CAP (+20%), en grande partie liée à des logements neufs en défiscalisation (de l'ordre de 170) qui ont difficilement trouvé des locataires. - Financement de 174 logements privés conventionnés. - 143 PO accompagnés dans le cadre du PIG de l'agglomération. ▪ Très peu d'actions en faveur des primo-accédant en dehors du marché libre. ▪ Réalisation en 2010 d'une étude géolocalisée sur le logement dégradé sur les 13 communes de la CAP : 637 cas identifiés. ▪ Lors du précédent PLH, les Conventions d'Utilité Sociale des bailleurs ont été redéfinies en association avec la CAP. ▪ Adaptation progressive du règlement des aides de la CAP en faveur de l'amélioration du parc locatif social ancien afin de préserver et d'améliorer ce parc existant. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ingénierie et animation PIG 2008-2010 : 102 385 € ▪ Ingénierie et animation Amélia 2012-2013 : 93 380 €. ▪ Aide directe aux propriétaires Amélia 2012-2013 : 13 823 €. ▪ Etude logements dégradés : 7 604 €. ▪ Aide aux travaux d'amélioration du parc public ancien : 137 825 €

Explications :

- Concernant le parc privé : les taux de réalisation des PIG ont fortement baissé entre les deux PIG, notamment pour les propriétaires bailleurs (passage de 144 logements conventionnés dans le PIG 1 à seulement 10 en 2 années d'Amélia). Les causes sont multiples, telles que :
 - Des délais d'octroi des aides de l'ANAH croissants et conduisant l'abandon de certains projets.
 - Une très forte baisse des aides de l'ANAH en faveur des propriétaires bailleurs.
 - Une surestimation des objectifs dans un délai court (ex : 637 pour le mal logement), après un premier PIG ayant eu de bonnes réalisations et un thème du mal logement difficile à traiter.
 - Des ménages sur l'agglomération ayant des revenus relativement élevés diminuant la

valeur ajoutée du dispositif. Malgré tout, le reste à charge pour les publics les plus précaires est souvent perçu comme trop important.

- Concernant le parc public : l'objectif croissant de la CAP en faveur de l'amélioration de l'habitat a peu été mis en œuvre en dehors des projets de renouvellement urbain (ANRU). Or, le règlement des aides a été coordonné à celui d'autres sources de financement (FEDER, Région Aquitaine) pour plus de lisibilité pour les porteurs de projets.
- L'étude d'identification des logements dégradés a permis de localiser les sites à enjeux sur les 13 communes. Son utilité pour la mise en œuvre des objectifs d'Amélia reste à confirmer par des actions de portes à portes auprès des propriétaires identifiés..

Premières pistes d'amélioration :

- Concernant le parc privé :
 - o Ne pas renouveler le dispositif Améliâ, même annuellement, fait peser le risque d'une forte retombée de la sensibilisation des propriétaires aux enjeux et moyens présents sur le territoire. Néanmoins, en cas de non-reconduite d'Améliâ, les dispositifs d'animation mis en œuvre à l'échelle départementale hors périmètres d'OPAH/PIG locaux par la CAF et le Conseil Départemental de Dordogne seraient automatiquement mobilisables par les particuliers sur les volets habitat indigne et précarité énergétique.
 - o L'identification des logements dégradés pourrait être étendue à l'échelle des 20 autres communes de la CAGP si la pertinence du maintien d'un dispositif opérationnel est confirmée.
- Concernant le parc public :
 - o Les enjeux d'amélioration de la qualité du parc ancien sont confirmés au niveau de leur performance énergétique et de leur accessibilité. Mieux identifier et localiser les besoins de travaux semble nécessaire.

6. 2. 4 Thème n°3 : Cibler l'action sur un certain nombre de clientèles spécifiques

Objectifs	Réalisations	Bilan financier sur 6 ans pour la CAGP
Action n°4. Le logement des personnes âgées		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intensifier les actions d'amélioration et d'adaptation des logements des personnes vieillissantes (20 par an). ▪ Proposer 30% de l'offre nouvelle locatif social dans les communes rurales (40 logements par an) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un objectif globalement atteint dans le cadre des dispositifs d'amélioration des logements privé et par 4 opérations de logements locatifs sociaux neufs. ▪ Participation de certaines associations au repérage des logements locatifs sociaux adaptés/adaptables. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cf. actions n°1 et 3A

Explications :

- 4 projets totalisant 113 logements locatifs sociaux adaptés aux personnes âgées ont été réalisés à partir d'initiatives communales sur les communes de Chancelade, Coulounieix-Chamiers, Marsac-sur-l'Isle et Coursac. Elles répondent à une réelle volonté des habitants de vieillir dans leur commune ou à la cellule familiale de faire venir leurs aïeux près de chez eux, ainsi que de se rapprocher des centres-bourg ou du cœur de l'agglomération.

Premières pistes d'amélioration :

- La poursuite de la diversification de l'habitat pour les personnes âgées sur la ville-centre et sur certaines communes disposant des équipements adaptés (professionnels de santé, services marchands, transports collectifs,...) pourrait être étudiée.
- La poursuite d'un dispositif d'animation en faveur de l'adaptation de l'habitat privé pour les personnes âgées dans un contexte attendu de vieillissement de la population.
- L'accélération de l'adaptation du parc locatif social existant et de ses interfaces avec les espaces publics et l'offre de transport.

Objectifs	Réalisations	Bilan financier sur 6 ans pour la CAGP
Action n°5. Le logement des personnes handicapées		
<ul style="list-style-type: none">▪ Vérifier la prise en charge du logement des personnes handicapées dans les nouveaux programmes.▪ Améliorer la visibilité de l'offre et des attributions pour éviter la vacance de logements adaptés existants.	<ul style="list-style-type: none">▪ L'accessibilité des logements locatifs sociaux est un des critères pour que la CAP propose des garanties d'emprunt.▪ Recensement partiel des logements adaptés/adaptables selon les handicaps avec des associations.	<ul style="list-style-type: none">▪ Cf. actions n°1, 3A et 3C.

Explications :

- La connaissance du parc adapté au handicap est très partielle dans le parc locatif social, et peu partagée dans le parc privé.

Premières pistes d'amélioration :

- Mieux connaître le parc locatif social adapté ou adaptable pour pouvoir mieux informer les bailleurs des objectifs communautaires dans ce domaine et mieux répondre aux besoins des habitants concernés.
- En lien avec la MDPH (Maison départementale des personnes handicapées), créer un guichet unique pour l'habitat des personnes handicapées dans le parc privé et public, pour mettre en relation les offres et les demandes et favoriser l'accession rapide à un logement adapté conserve sa pertinence.

Objectifs	Réalisations	Bilan financier sur 6 ans pour la CAGP
Action n°6. Le logement des jeunes et des étudiants		
<ul style="list-style-type: none">▪ Favoriser la production de nouveaux logements locatifs à bon marché pour les jeunes dans le parc social neuf (10/an) et à l'occasion des opérations d'amélioration du parc privé (10/an).	<ul style="list-style-type: none">▪ 38% de l'offre HLM nouvelle en PLAI et 174 logements privés conventionnés par les 2 PIG.▪ Participation de la CAP et des communes au projet Campus de la formation professionnelle.▪ Délibération pour octroyer des aides au logement des jeunes (5 000 €/place) et 550 000 € pour le projet Campus et 21 000 €/an pour l'accompagnement des jeunes dans les structures.▪ La délibération pour le logement jeune prévoit aussi la captation d'environ 50 logements dans le parc privé	<ul style="list-style-type: none">▪ Etudes diverses sur le logement des jeunes, le projet CAMPUS : près de 51 000 €.▪ Aides financières prévues mais non versées.

Explications :

- Une offre en logements locatifs sociaux nouvelle de plus en plus adaptée dans sa typologie aux logements des jeunes (taille niveau de loyers).
- La CAP a participé à la réponse des Chambres Consulaires à un appel à projet national « Investir dans la formation en alternance » pour un habitat spécifique pour les jeunes en formation ou sans revenu, non prévue dans le PLH initial. Le partenariat ainsi mobilisé avec un large éventail d'acteur permet de répondre à une grande partie des besoins non satisfaits.

Premières pistes d'amélioration :

- Améliorer la mise en relation des jeunes avec les logements qui leurs sont adaptés dans le parc privé comme social (lancer la plateforme AIO).
- Besoin que les bailleurs sociaux assouplissent leurs règles d'attribution de logements pour des jeunes.

Objectifs	Réalisations	Bilan financier sur 6 ans pour la CAGP
Action n°7. L'hébergement d'urgence et le logement temporaire		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer la production de logements adaptés à la sortie de l'urgence et du temporaire (12% de logements /an). ▪ Maintenir le principe de mise à disposition gratuite des immeubles acquis par la CAP pour de l'hébergement d'urgence. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 140 places supplémentaires créées depuis 2007, avec des formes d'habitat variées et complémentaires (ex : Maison Relais, intermédiation locative). ▪ 38% de l'offre HLM nouvelle en PLAI entre 2007 et 2014, contre 0% en 2007 et 22% en 2008. ▪ 3 immeubles appartenant à la CAGP mis gracieusement et à titre provisoire à la disposition de l'ASD (3 logements d'une capacité de 14 personnes). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mise à disposition temporaire par la CAGP de locaux pour l'ASD.

Premières pistes d'amélioration :

- L'offre locale s'est améliorée. Des besoins persistent néanmoins : sortie de l'hébergement vers du logement pérenne, hébergement de personnes ayant des pathologies,... Réflexions à conduire pour le développement de structures telles que des maisons relais pour des publics spécifiques, des places de Lit Halte Soins Santé,...
- Les locaux mis à disposition de l'ASD de manière temporaire, leur pérennisation pose question en fonction du devenir de ces sites dans le cadre de projets urbains. Des solutions alternatives devront être étudiées en lien avec les bailleurs sociaux.

Objectifs	Réalisations	Bilan financier sur 6 ans pour la CAGP
Action n°8. L'accueil des Gens du Voyage		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Créer 62 places d'accueil réparties sur la CAP. ▪ Favoriser la création de 10 logements pour des familles en voie de sédentarisation. ▪ Soutenir l'action sociale des familles qui en ont besoin. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une mise en compatibilité avec le schéma départemental et une amélioration de l'offre grâce aux nouveaux équipements suivants : <ul style="list-style-type: none"> - 5 aires d'accueil dont la dernière a ouvert en 2015 à de Razac-sur-l'Isle (8 places). - Aires de Grand Passage de Champcevinel en 2009 et de Notre-Dame-de-Sanilhac en 2015. - Des projets d'habitat adapté en cours à 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coût total des actions 2007-2013 : 3,6M€. ▪ Dont 2M€ de recettes ▪ Bilan pour la CAGP : 1,6M€

Premières pistes d'amélioration :

- Un besoin persistant d'accompagnement vers des solutions d'habitat adapté qui répondent aux besoins et à la demande (ex : terrains familiaux).
- Un enjeu lié à la domiciliation des Gens du Voyage : assurer la pérennisation du service apporté actuellement par une association (ASD).

6. 2. 5 Thème n°4 : Organiser et mettre en œuvre la politique

Objectifs	Réalisations	Bilan financier sur 6 ans pour la CAGP
Action n°9. Une méthode pour atteindre les objectifs du PLH		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Développer une démarche de projet dans les communes grâce à l'urbanisme opérationnel. ▪ Favoriser les échanges de pratiques et d'expériences, alimenter un observatoire, évaluer le PLH en continu. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Evaluation à mi-parcours du PLH et état des lieux des projets réalisés / à venir. ▪ Animation partenarial de la politique d'agglomération du PLH à travers : <ul style="list-style-type: none"> - La convention d'objectifs avec le Conseil départemental de Dordogne. - Participation à l'élaboration des CUS des bailleurs sans réaliser de convention d'objectifs. - Participation à la réflexion des projets urbains des communes. ▪ Absence de suivi et de communication en continu des réalisations du PLH ou d'indicateurs de contexte. Valorisation de travaux des observatoires ou analyses départementaux (ODH) ou régionaux (DREAL). ▪ Organisation de Rencontres de l'Habitat (près de 200 invités) le 20 mai 2011. ▪ Réflexion pour la création d'un premier poste Habitat en temps plein (devenu effectif au 1^{er} janvier 2014) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bilan à mi-parcours du PLH : cf. action n°1 ▪ Acquisition de données : 7 000 € ▪ Rencontres de l'Habitat : 4 200 €

Premières pistes d'amélioration :

- Améliorer le suivi annuel du PLH : indicateurs de cadrage, suivi quantitatif et des actions.
- Communication annuelle à l'EPCI, aux communes et aux acteurs qui ont à ce jour une faible connaissance du PLH. Cette piste répondrait également à un besoin d'appropriation par les nouvelles équipes municipales et aux nouvelles communes du périmètre du PLH.
- Mutualisation croissante de compétences en ingénierie opérationnelle, soit internes à la CAGP, ou externes par une plus grande mobilisation des ressources départementales (CAUE et ATD).
- Poursuite d'une réflexion en matière de prise de compétence PLU intercommunal.

Mise en œuvre d'objectifs réglementaires :

1. **Création d'une conférence intercommunale du logement** (article L441-1-5 Code de la Construction et de l'Habitation). La CIL est obligatoire pour communautés d'Agglomération. Elle rassemble les maires de l'EPCI, le Préfet, des représentants des bailleurs sociaux présents dans l'EPCI, des représentants du département, de tout organisme titulaire de droits de réservation, des associations de locataires siégeant à la Commission nationale de concertation, des représentants

des organismes agréés en application de l'article L. 365-2, des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement. Elle est **coprésidée par le Préfet et le président de l'EPCI**. Cette conférence adopte, en tenant compte des critères généraux de priorité pour l'attribution des logements, ainsi que de l'objectif de la mixité sociale des villes et des quartiers, **des orientations** concernant :

- 1° Les objectifs en matière d'attributions de logements et de mutations sur le patrimoine locatif social ;
- 2° Les modalités de relogement des personnes relevant de l'accord collectif intercommunal ou déclarées prioritaires par les commissions de médiation d'accès au logement social et des personnes relevant des projets de renouvellement urbain ;
- 3° Les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

La mise en œuvre des orientations approuvées par l'EPCI et par le Préfet fait l'objet de **conventions** signées entre l'EPCI, les organismes bailleurs et les réservataires de logements sociaux et, le cas échéant, d'autres personnes morales intéressées. En particulier, lorsque le territoire comprend un ou plusieurs quartiers prioritaires de la **politique de la ville** et fait l'objet d'un contrat de ville, la convention mentionnée à l'article 8 de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine est élaborée dans le cadre de la conférence intercommunale du logement. Annexée au contrat de ville, la convention devra prévoir des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale ainsi que des modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain.

2. Création d'un Accord Collectif Intercommunal – ACI- (article L441-1-1 Code de la Construction et de l'Habitation). L'EPCI compétent en matière d'habitat et disposant d'un PLH adopté peut proposer aux bailleurs sociaux de conclure pour trois ans un accord collectif intercommunal, qui définit:

- pour chaque bailleur social, un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales, notamment aux personnes et familles dont les besoins ont été identifiés dans le plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ;
- les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre et au suivi de cet engagement annuel.

L'ACI prévoit la création d'une commission de coordination présidée par le président de l'EPCI constituée du Préfet, des communes, du Conseil Général, des bailleurs sociaux.... Elle a pour mission d'examiner les dossiers des demandeurs de logement social concernés par l'accord collectif intercommunal. Sans se substituer aux décisions des commissions d'attribution, la commission de coordination émet des avis quant à l'opportunité d'attribuer un logement dans le parc social situé dans le ressort territorial de l'établissement public. La commission se dote d'un règlement intérieur. Après agrément par le Préfet de département, l'accord collectif intercommunal se substitue, sur l'EPCI, à l'accord collectif départemental prévu à l'article L. 441-1-2.

3. Création d'un dispositif de gestion partagée des dossiers (article L441-2-7 du Code de la Construction et de l'Habitation) : Sur le ressort territorial de tout EPCI tenu de se doter d'un PLH, doit être instauré un dispositif destiné à mettre en commun les dossiers de demandes de logement social, les pièces justificatives nécessaires à l'instruction, les informations relatives à la situation des demandeurs et à l'évolution de leurs dossiers en cours de traitement. Ce dispositif doit, en outre, permettre d'améliorer la connaissance des demandes sur ce territoire. Ce fichier partagé des demandes est interconnecté avec le Système National d'Enregistrement (SNE) des demandes de logement locatif social. L'établissement public de coopération intercommunale et ses partenaires sont réputés remplir leur obligation s'ils adhèrent à un dispositif mis en place au niveau départemental ou régional.

- 4. Création d'un Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs** (article L441-2-8 et L441-2-9 du Code de la Construction et de l'Habitation): L'EPCI tenu de se doter d'un PLH doit élaborer un Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID) qui définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire au droit à l'information des demandeurs. Il fixe le délaï maximal dans lequel tout demandeur qui le souhaite doit être reçu après l'enregistrement de sa demande de logement social (un mois, sauf dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il peut être porté à deux mois). Au nombre de ces actions, il prévoit les modalités d'organisation et de fonctionnement d'un service d'information et d'accueil des demandeurs de logement. Ces modalités prévoient, à minima, la consultation de représentants locaux des associations de locataires siégeant à la Commission nationale de concertation et de représentants locaux des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement. Ce service comporte au moins un lieu d'accueil des personnes bénéficiant du droit à l'information défini à l'article L. 441-2-6 du présent code, au fonctionnement duquel concourent les organismes bailleurs, l'État et les autres réservataires de logements sociaux.
- 5. Mise en place de la Convention Intercommunale d'Attribution** (article L441-1 du code de l'urbanisme). La CIA détermine les conditions dans lesquelles les critères de priorité dans les attributions de logements locatifs sociaux prévus article L441-1 sont pris en compte dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux. La CIA fixe, en tenant compte de l'occupation sociale de leur patrimoine respectif et afin de favoriser la mixité sociale dans l'ensemble du parc concerné, la répartition entre les bailleurs sociaux des attributions à réaliser sous réserve que le taux applicable au territoire concerné soit globalement respecté. L'atteinte de ces objectifs fait l'objet d'une évaluation annuelle présentée à la conférence intercommunale du logement.

6. 2. 6 Synthèse

Thèmes	Points positifs	Points négatifs	Pistes
Foncier pour l'habitat	<ul style="list-style-type: none"> • 99% des objectifs du PLH de LLS (parc privé et social) atteints, PLU révisés avec inscription d'une part de LLS. • Quelques projets communaux avec des formes urbaines durables. • Nouvelles aides en faveur du logement social de la part de l'agglomération (rien avant PLH). 	<ul style="list-style-type: none"> • Peu de foncier maîtrisé par les communes. • Pas de suivi partagé des localisations et consommations foncières. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mieux identifier la valeur ajoutée recherchée de l'aide financière pour les HLM. • Une plus grande ingénierie dans la maîtrise foncière. • Un suivi mutualisé dans les consommations foncières. • Une meilleure mobilisation des outils disponibles par les communes et l'agglomération (% de LLS dans les documents d'urbanisme, ZAC, taxe d'habitation sur les logements vacants, EPFL...)

Parcours résidentiels	<ul style="list-style-type: none"> • Une offre croissante en logements locatifs sociaux répartie entre le parc public (75%) et le parc privé (24%) qui correspondent aux ressources des habitants (23 % de PLAI et 49 % de PLUS). 	<ul style="list-style-type: none"> • Une seule forme de développement de l'accès sociale à la propriété. • Un parc social privé qui « disparaîtra » à long terme (conventions de 9 ou 12 ans). 	<ul style="list-style-type: none"> • Développer l'accès sociale à la propriété (dans l'ancien, en PSLA, etc,...) • Conforter le rôle du parc social privé à long terme.
La qualité des parcs de logements	<ul style="list-style-type: none"> • Parc privé : 2 générations de dispositifs avec de bons taux de réalisation et un réel effet levier reconnu par les bénéficiaires et le monde économique. • Parc public : aides et garanties accordées par l'agglo conditionnées (localisation, qualité « thermique » et adaptation au vieillissement et/ou handicap) 	<ul style="list-style-type: none"> • Des thèmes plus difficiles : • insalubrité et assainissement dans le parc privé, • - amélioration thermique et accessibilité dans le parc HLM. 	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuite du programme Amélia, aux objectifs thématiques élargis (ex: vacance/ patrimoine bâti / opérations façades / centres bourgs) • L'accélération de la modernisation du parc HLM.
Personnes âgées	<ul style="list-style-type: none"> • Succès d'Améliâ parc privé • Une bonne diversification de l'offre sur le territoire. • Adaptation du parc HLM avec une expertise extérieure. • Un critère pour la garantie d'emprunt de la CAGP dans l'attribution d'aides aux HLM 	<ul style="list-style-type: none"> • Absence de desserte en transports en commun / solution de mobilité de certaines communes rurales. 	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuite de l'adaptation du parc privé et public face à des demandes croissantes.
Personnes handicapées	<ul style="list-style-type: none"> • Succès d'Améliâ (à relativiser pour les personnes handicapées) • Un critère pour la garantie d'emprunt de la CAGP dans l'attribution d'aides aux HLM • Recensement partiel des logements adaptés/ adaptables dans le parc HLM 	<ul style="list-style-type: none"> • Absence de connaissance du parc adapté/adaptable privé. • Connaissance partagée du parc HLM adapté / adaptable 	<ul style="list-style-type: none"> • Information partagée pour mettre en relation l'offre et la demande dans les deux parcs.
Jeunes et étudiants	<ul style="list-style-type: none"> • Mise sur le marché de petits logements vacants grâce à une partie du conventionné privé . • Financement spécifique de l'agglomération pour le logement des jeunes et 	<ul style="list-style-type: none"> • Peu de jeunes dans le parc public alors que beaucoup de demandes • Aucune connaissance / vision de la qualité des logements loués dans le parc privé par les jeunes 	<ul style="list-style-type: none"> • Intérêt pour une plateforme d'Accueil, d'information et d'Orientations des jeunes sur logement/hébergement. • Captation de logements

	participation aux résidences du projet CAMPUS.		dans le parc public (petits logements, colocation,...) • Poursuivre la réhabilitation de logements dans le parc privé et conventionnement
Hébergement d'urgence et logement temporaire	<ul style="list-style-type: none"> • 140 places supplémentaires. • Une diversification des dispositifs. • 38% de l'offre nouvelle en PLAI. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mise à disposition provisoire de locaux à une association • Pas de solution d'hébergement pour des publics spécifiques (familles, pathologies ...) 	• Renforcer et pérenniser l'offre locale, adaptée à des besoins très spécifiques.
Les Gens du Voyage	• Mise en compatibilité avec le schéma départemental : 6 aires d'accueil, 2 aires de grand passage, quelques projets d'habitat adapté.	<ul style="list-style-type: none"> • Un besoin persistant d'habitat adapté/ terrains familiaux pour les cas de sédentarisation. • Problèmes de gestion de la domiciliation 	• Développement de l'habitat adapté / terrains familiaux
Moyens et méthode	<ul style="list-style-type: none"> • Passage de 0,5 ETP à 1 ETP en 2014. • De nombreuses réalisations malgré peu de moyens humains. • Un effet d'entraînement des partenaires. 	<ul style="list-style-type: none"> • Des moyens humains très limités. • Absence de suivi et de partage en continu des actions du PLH • Implication des habitants 	<ul style="list-style-type: none"> • Adapter les moyens humains aux ambitions du PLH et aux nouvelles obligations réglementaires • Instances de suivi, partage et moyens de communication sur mise en œuvre et évolution du programme.

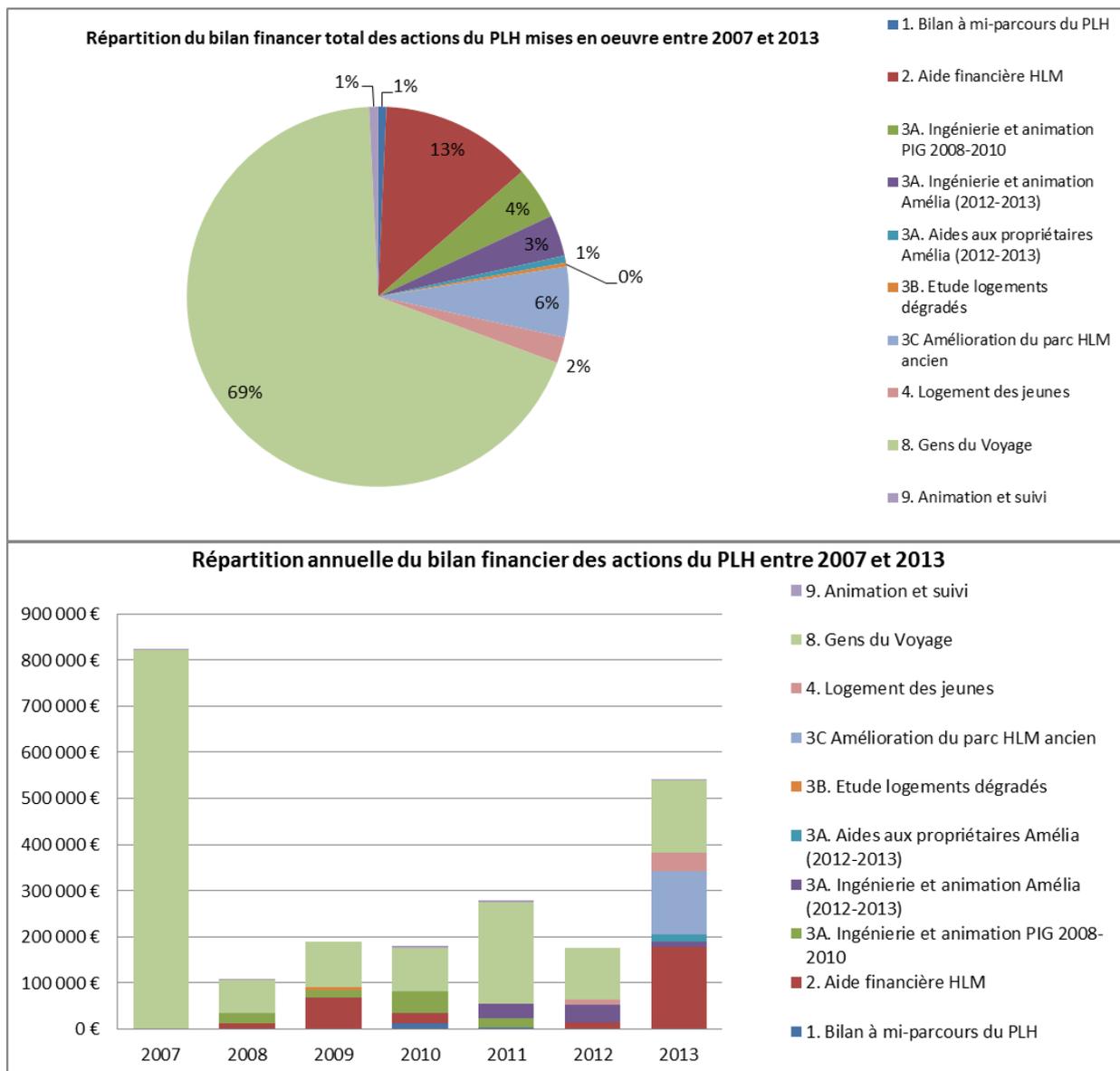
6.3 SYNTHÈSE FINANCIÈRE

Période 2007-2013	Dépenses	Recettes	Bilan
8. Gens du Voyage	3 577 512 €	2 000 376 €	1 577 136 €
2. Aide financière HLM	295 707 €		295 707 €
3C Amélioration du parc HLM ancien	137 825 €		137 825 €
3A. Ingénierie et animation PIG 2008-2010	143 452 €	41 067 €	102 385 €
3A. Ingénierie et animation Amélia (2012-2013)	203 811 €	123 210 €	80 601 €
4. Logement des jeunes	60 953 €	10 000 €	50 953 €
1. Bilan à mi-parcours du PLH	16 266 €		16 266 €
9. Animation et suivi	17 115 €		17 115 €
3A. Aides aux propriétaires Amélia (2012-2013)	13 823 €		13 823 €
3B. Etude logements dégradés	25 440 €	17 837 €	7 604 €
TOTAL PLH	4 491 904 €	2 192 490 €	2 299 413 €

Le bilan de réalisation du PLH pour l'ancienne CAP (déduction faite des différentes subventions) est de 2,3 M€, soit 6 € par habitant (2007).

Les graphiques ci-après soulignent :

- que le budget du PLH a été consacré en grande partie aux investissements liés à l'accueil des Gens du Voyage, notamment afin de répondre aux besoins sociaux de ces publics et d'être en compatibilité avec les obligations réglementaires.
- que la seconde priorité budgétaire du PLH a été consacrée au parc locatif social : aide aux projets de création (501 logements) et d'amélioration des logements (84 logements).
- que les programmes d'amélioration de l'habitat privé ont représenté le 3^{ème} poste de dépense, et qu'ils ont engendré de nombreux logements locatifs conventionnés (174 logements rénovés).
- que les principales dépenses ont été mises en œuvre la première année (Gens du Voyage) et la dernière année (plusieurs champs).
- que l'animation du PLH n'a représenté que 1% des dépenses totales du dispositif.



6.4 MESURE DE L'EFFICIENCE DU PRECEDENT PLH

Il s'agit ici d'évaluer l'écart éventuel entre les moyens et les résultats :

- D'importants moyens pour renforcer et réorienter l'offre en matière de logements locatifs et en matière d'aide à l'amélioration de l'habitat privé ancien. Concernant le parc privé, l'efficacité du PIG Amélia doit être interrogée.
- Faibles résultats de la CAGP dans les actions transversales impliquant une animation et un suivi des PLH, certaines réponses à des populations spécifiques (personnes handicapées, personnes en grande précarité) expliqués par le manque de moyens humains (seulement 0,5 ETP).
- Dispositifs de suivi et d'évaluation à mi-parcours non consolidés et partiels, ne permettant pas de reformuler ou adapter le programme. Malgré tout, le PLH a su se réorienter et évoluer en cours de route : appel à projet CAMPUS non prévu.

6.5 MESURE DE LA PERTINENCE DU PRECEDENT PLH

Il s'agit ici d'évaluer l'écart éventuel entre le bilan des objectifs et les moyens :

- **Moyens techniques et humains suffisants** pour faire face au contenu du programme d'actions du précédent PLH, mais insuffisants en matière d'ingénierie urbaine et d'animation croissantes. En effet, le service habitat n'a été renforcé qu'en fin 2013, à la fin du PLH, passant de 0,5 ETP à 1 ETP.
- **Moyens financiers pertinents**, tenant compte de la diversité d'actions à entreprendre dans la durée. Certaines enveloppes financières telles que l'aide au parc locatif social n'ont été que peu mobilisées par les opérateurs, sans que le taux de réalisation des objectifs en soit fortement pénalisé.
- **Pour ce PLH, on constate une forte majorité de l'enveloppe financière consacrée aux Gens du Voyage (69%)**, alors que ce thème n'était pas la principale priorité du programme. La mise en compatibilité du territoire avec ses obligations réglementaires (et notamment les 3,1M€ d'investissement pour la création des aires) dégagera des marges de manœuvre pour le nouveau PLH.
- Concernant le logement des jeunes, cet enjeu a été identifié comme majeur dans le précédent PLH. Des actions ont été amorcées et mises en œuvre dans les années qui ont suivi.

6.6 LE ROLE DE LA GOUVERNANCE DANS LE PRECEDENT PLH

- Faiblesses dans le cœur du dispositif du PLH, notamment en termes de moyens humains pour assurer un programme comportant de nombreuses actions thématiques et transversales, y compris en matière d'animation et de suivi du PLH.
- Bonne appropriation du programme d'actions par les communes de l'ancienne CAP, mais beaucoup plus faible par les nouvelles communes de la CAGP et par les acteurs périphériques (ex : monde économique, associations de maintien à domicile...).

- Absence d'Observatoire Local de l'Habitat entraînant une faible diffusion locale d'information sur les actions engagées par le PLH et le marché local de l'habitat. En revanche, l'Observatoire Départemental de l'Habitat est une source d'information utilisée par l'agglomération, par ailleurs associée aux travaux de ce dernier.
- L'enquête sociologique réalisée dans le cadre de l'évaluation finale du PLH de la CAP et de l'élaboration du présent PLH permet de recueillir les avis des bénéficiaires du programme Améliâ et des récentes opérations de logements locatifs sociaux. Une telle trame de questions pourrait être mobilisée au fur et à mesure des réalisations du prochain PLH.

7. LES ATTENDUS

7.2 DE L'ETAT

Source : Porter à Connaissance de l'Etat de juin 2014

A. Encourager la démarche de réhabilitation du parc privé et public ancien

- La part des logements identifiés sur le périmètre communautaire comme potentiellement indignes ou dégradés, sans confort et anciens (<1949), tout en étant globalement inférieure à la moyenne départementale, entretient indiscutablement le phénomène de la vacance, de la déprise des centres villes et favorise, par migration des ménages en périphérie, l'étalement de la construction neuve. Ce parc suscite de moins en moins l'intérêt des ménages.
- La reconquête du parc de logements situés dans les centres villes (et les centre-bourgs) qui représentent un gisement important pour accueillir des populations aux profils diversifiés constitue donc un enjeu important de ce PLH pour le territoire inter-communautaire.
- A cet effet, un effort devra être porté sur la mise aux normes d'habitabilité du parc locatif privé qui joue le rôle de parc social de fait mais également la réhabilitation du parc social le plus ancien et la réorientation de la production du parc social public sur les centres-bourgs et centres-villes avec un développement de l'acquisition améliorant favorisant du même coup la reconquête du parc de logements vacants.

B. Répondre au besoin des populations spécifiques

- Même si, comme nous l'avons constaté dans les chapitres précédents, la population de la CAGP semble relativement jeune (% des + de 60 ans inférieur au % départemental et indice de jeunesse supérieur à l'indice départemental), il n'en demeure pas moins que 21,39 % de celle-ci a plus de 60 ans et que 10,41 % a plus de 75 ans. Cette population est potentiellement fragile, elle occupe, pour mémoire, 37,6 % du PPPI. Sa répartition sur le territoire est très hétérogène, certaines communes, urbaines comme Trélissac et Périgueux ou rurales comme Saint-Crépin-d'Auberoche et Saint-Geyrac sont plus concernées. De ce fait et afin d'anticiper les phénomènes de vieillissement et de perte d'autonomie à moyen terme, le PLH pourra prévoir un plan d'actions sur l'habitat des seniors en proposant des solutions adaptées et variées en matière de logement, de déplacements, de proximité des services, de politique foncière....
- Cette question pourra trouver ses réponses dans la mutualisation des foyers logements ou EHPAD mais plus efficacement encore dans l'adaptation des logements à la personne et dans le maintien à domicile. Des solutions comme l'habitat intergénérationnel ou les maisons multifamiliales peuvent être envisagées.
- De la même façon, il conviendra de s'interroger sur les besoins en logements des jeunes (logements étudiants, jeunes ménages, familles monoparentales) au regard de leurs conditions sociales (revenus, seuil de pauvreté, plafond hlm...), de leurs conditions actuelles d'habitat (12,30 % du PPPI est occupé par de ménages <25 ans) ou encore de leur localisation par rapport aux emplois, commerces et services.
- Plus globalement, le PLH s'inspirera des documents cadres existants sur le département, PDH, PDALPD, PDAHI, SDAGV.

C. Adapter l'offre de logements aux capacités financières des ménages

- L'une des réponses aux besoins liés à l'accroissement démographique, au maintien ou à l'accueil des ménages réside dans la souplesse du parcours résidentiel et dans la diversification de l'offre en matière d'habitat ou de modes d'habiter.
- Ce PLH devra donc permettre d'une part d'élaborer une véritable stratégie des loyers tenant compte de la réalité du coût des logements sur le territoire ainsi que des capacités financières des ménages et d'autre part de développer une politique d'accession à la propriété au cœur des

centres-villes et centres-bourgs équipés, aidée en cela par une politique à long terme d'acquisition foncière.

- Il conviendra en résumé, à travers ce PLH, de réhabiliter le « vivre en milieu dense ».

D. Accompagner la dynamique de ce territoire en maîtrisant ses conséquences foncières et financières

- Le dynamisme du bassin d'emplois de Périgueux favorise celui de la démographie et contribue, de fait, au développement de la construction neuve (accueil de nouveaux ménages) qui participe également à maintenir ce dynamisme.
- Toutefois, l'implantation des constructions neuves doit se faire de façon raisonnée, voir limitée, afin notamment de ne pas alimenter le phénomène de vacance dans le bâti ancien des centres villes agglomérés (particulièrement), de limiter la consommation foncière en milieu rural et périurbain et de tenir compte du coût des déplacements sur le budget des ménages ainsi que de celui des infrastructures et des équipements pour les budgets des collectivités. Une politique foncière à court et moyen terme devra donc être mise en place en lien avec les documents d'urbanisme des communes (ou dans le cadre d'un futur PLU intercommunal) afin de maîtriser le développement des nouvelles surfaces bâties et de préserver notamment les espaces naturels, agricoles et forestiers.
- La problématique de l'efficacité foncière devra être au cœur de ce PLH, afin de limiter l'étalement urbain. La densification de l'habitat, la diversification des formes urbaines, les démarches de renouvellement urbain et de réhabilitation, la qualité du « cadre de vie » seront donc à privilégier.
- Une réflexion sur les espaces publics et d'accompagnement associés à l'habitat ainsi que sur leurs coûts de création, de réhabilitation voir de gestion et d'entretien sera également nécessaire.

E. Territorialiser les objectifs du PLH

- La territorialisation des objectifs du PLH permettra de répondre à une attente forte des populations et des acteurs locaux concernant une plus grande réactivité et une meilleure contextualisation dans le déploiement des orientations et la mise en œuvre des programmes.
- Elle devra permettre la mise en œuvre des principes d'une politique « visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements et à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logement ».
- Elle concernera la constitution éventuelle de réserves foncières, les objectifs de production de logements sociaux en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements entre les communes, les opérations de renouvellement et de requalification urbaines.
- Cette territorialisation se fera en lien avec les transports collectifs en recherchant à développer la mixité au sein même de l'opération mais également au regard de son environnement immédiat (petites opérations au sein d'espaces pavillonnaires par exemple...) et en travaillant sur l'articulation et la relation inter-quartier.
- Enfin, les conditions (construction ou acquisition-réhabilitation) et l'échéancier de la réalisation de la production de logements ainsi qu'un plan de revalorisation de l'habitat social existant (permettant de préserver l'attractivité de ces logements et à éviter des phénomènes de ségrégation sociale) seront également territorialisés.
- La collectivité pourra notamment prendre en considération le retard pris par le sud, sud-est de son territoire en matière de création de logement social ou de réhabilitation du logement privé (occupé ou loué).

F. Développer une politique de l'habitat coordonnée à l'échelle du bassin de vie de Périgueux, voir au-delà

- Les dynamiques démographiques en cours conduisent au délaissement de la ville centre de Périgueux au profit des communes situées en périphérie, voir en 2ème ou 3ème couronne. Ces tendances, si elles se poursuivaient, pourraient remettre en cause le maintien des services et des équipements sur cette dernière créant un risque important de déséquilibre territorial.
- La ville centre souffre d'un déficit d'attractivité qui peut être liée à la question des transports, à la rareté du foncier ou encore à la vétusté du parc de logement qui ne répond pas toujours aux attentes des familles.
- Ces évolutions démographiques, socio-économiques qui peuvent impacter durablement un territoire (en positif comme en négatif) invitent à anticiper plus efficacement la question des interactions avec les territoires voisins et à s'interroger, par exemple, sur l'offre de transports ou encore sur la maîtrise foncière.
- L'élaboration simultanée et coordonnée de programmes locaux de l'habitat à l'échelle du bassin de vie de Périgueux ou à l'échelle d'un territoire de SCoT pourrait permettre de mieux appréhender les spécificités de chaque EPCI, de mutualiser leurs atouts et d'anticiper leur développement sans créer de concurrence.

G. Accompagner la politique de l'habitat d'une analyse des caractères sociologiques urbains et paysagers sur le territoire

- Cette analyse pourra permettre de définir les typologies des sites capables (et dans quelles conditions) d'accueillir (intégrer) du logement social : ville dense historique, ville dense en 1^{ère} couronne avec activités artisanales (quartier de la gare à Périgueux), ville peu dense avec suréquipement commercial (secteurs des hyper-marchés), zones péri-urbaines, zones rurales, bourgs ruraux historiques. En fonction de ces typologies, les projets de construction de logement social pourront devenir des opportunités de refonte du tissu social et urbain et de requalification des espaces publics, en particulier sur les zones de jonction, espaces publics inter-quartiers (objectif de renforcer le lien social et lutter contre l'exclusion).

H. La problématique de l'eau

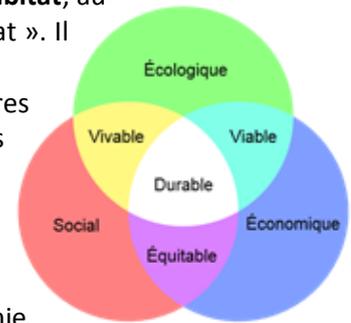
- Accompagner la stratégie de développement du territoire d'une vision (transversale) sur la problématique de l'environnement (la nature en ville) et tout particulièrement celle de l'eau (adduction, traitement EU-EP).

7.3 DE L'AGGLOMERATION

Ces attentes sont issues des motivations de lancement du PLH inscrites dans le cahier des charges de l'étude.

Par les actions projetées via le PLH en terme de production d'offre locative maîtrisée, de réhabilitation et de conception, les ambitions de la communauté d'agglomération sont notamment de :

- **Inscrire dans les grandes orientations la notion d'équilibre de l'habitat**, au-delà même de la seule compétence d' « équilibre social de l'habitat ». Il s'agira en effet de :
 - dégager un équilibre entre la ville centre et les autres communes, un équilibre entre les quartiers prioritaires et/ou de renouvellement urbain et les autres quartiers, un équilibre en matière de mixité sociale, un équilibre entre programmes nouveaux et patrimoine existant, etc.,
 - contribuer au développement du territoire (économie, social, environnement, gouvernance, territorialité, etc.) en préservant notamment la ressource foncière (organisation du développement et anticipation des besoins à venir à travers une politique foncière structurée). Le PLH devra donc aborder les différentes thématiques du développement durable.
- **Faire de l'habitat un facteur d'intégration humaine, sociale et condition du mieux-être** : se loger, créer un univers pour soi, pour sa famille, est une aspiration essentielle pour chacun. Le logement répond à des fonctions de protection, d'appropriation ce qui le distingue d'un bien de consommation commun. Le logement est aussi le lieu où se jouent les relations familiales et les prémices du lien social, il doit être source d'épanouissement : la qualité et le confort du logement participent à cet épanouissement.
- **Expérimenter des réponses en matière d'habitat** qui fassent écho au diagnostic partagé et qui satisfassent les besoins et les parcours résidentiels dans une logique durable (innovation, efficacité énergétique, préservation architecturale, intégration de l'environnement paysagé connexion haut-débit, etc...) **selon l'estimation des besoins d'un plan d'action territorialisé**,
- **Rassembler, dans un souci d'approche transversale, les acteurs** de l'habitat mais aussi, plus largement, les acteurs du domaine économique, de la santé, des déplacements, du secteur social, de l'environnement,.... **autour d'un projet commun visant à organiser des réponses concrètes aux problèmes du territoire et aux enjeux de demain.**



Le PLH doit être l'opportunité pour les élus communautaires et municipaux de :

- **Faire un bilan et d'avoir une vision d'avenir du territoire ;**
- **Réfléchir au modèle de développement ;**
- **Mettre en cohérence la politique d'habitat avec les autres options de développement choisies ;**
- **Déterminer des priorités claires et lisibles en terme d'habitat ;**
- **D'ouvrir et de structurer le débat local ;**
- **De donner un cadre convergent au développement des actions partenariales.**

Les orientations stratégiques et les actions du PLH du Grand Périgueux pour 2017-2022 doivent être définies en insistant sur

- la prise en compte des besoins des habitants et les moyens de les satisfaire,
- la territorialisation de la production, pour tenir compte de la diversité du territoire, et de façon à faire le lien entre habitat, services et transports, etc.
- le lien entre foncier et habitat, et le potentiel de renouvellement urbain,
- l'habitat comme composante du développement durable,
- le lien entre habitat et santé / bien-être,
- des propositions concrètes permettant une mise en œuvre rapide des actions du PLH afin de garantir un véritable effet levier sur le territoire, y compris la mobilisation des partenaires et opérateurs,
- les conditions favorables à une intégration facilitée dans les P.L.U. communaux ou dans un éventuel P.L.U.I durable,

7.4 DES PRINCIPAUX PARTENAIRES

Nous résumons ici les attentes, non exhaustives, des partenaires rencontrés dans le cadre du diagnostic. Ces éléments ont été avancés par les interlocuteurs contactés par le bureau d'études et n'engagent pas leur institution d'appartenance ni la stratégie qui pourra être exprimée par les partenaires dans la suite de l'étude.

La Région :

- Définir la place de la CAGP dans le développement de l'habitat dans la future grande région, définir « l'art de vivre sur Périgueux », « la ville à la campagne » ;
- Définir une typologie de logements à développer pour accompagner les parcours résidentiels, réinterroger la qualité urbaine, réinventer l'offre
- Favoriser la complémentarité des dispositifs d'aides en faveur de l'habitat.
- Définir une stratégie avant de mettre en place des outils.
- Renforcer le partenariat entre le Conseil Départemental, délégataire des à la pierre, et l'agglomération.
- Prioriser l'offre nouvelle en logements locatifs sociaux sur les communes en constat de carence.

Le Département :

- La question du prix du foncier, en particulier pour les jeunes ménages ;
- Rechercher des méthodes de simplification des montages financiers perçus comme compliqués par la population ;
- Pour les populations qui vont vers les communes rurales (souvent pour une question de prix du foncier) : la question de la précarité énergétique est cruciale ;
- Une complémentarité parc privé/ parc public est à rechercher.
- Développer l'accueil de jour pour les personnes âgées, en particulier celles atteintes d'Alzheimer ;
- Réfléchir au PTZ jugé trop restrictif ;
- Le partenariat actuel avec la CAGP est à reconduire dans le prochain PLH ;

Les bailleurs sociaux :

- L'adaptation du parc et l'atteinte des objectifs énergétiques préoccupent les bailleurs ;
- Les copropriétés sont perçues comme source de problème, d'où le souhait de ne pas vouloir vendre le patrimoine collectif par logement ;
- Les difficultés d'équilibre financier des opérations entraînent une demande d'apport du foncier pour boucler les opérations ;
- Une réponse est à apporter sur les demandes croissantes pour les logements T2 et T3 ;
- Un travail sur la colocation serait à mettre en œuvre pour répondre à la diversité des besoins ;
- L'offre nouvelle doit être attractive et adaptée aux populations locales et cibler notamment les publics spécifiques : jeunes actifs, personnes âgées, familles monoparentales ;
- Le PLS trouve difficilement preneur.
- La question de la mobilité et des coûts induits.

Certains acteurs de l'habitat :

- La requalification du parc locatif social ancien, qui perd en attractivité.
- Intégrer une dimension « adaptabilité au handicap » dans tous les projets privés ou publics de rénovation de l'habitat soutenus par la collectivité
- Maintenir une offre en petits loyers dans un contexte où le renouvellement urbain engagé diminue l'offre de ce type.
- Favoriser l'accès des jeunes au parc locatif social.
- Mieux articuler les dispositifs d'identification et de traitement de l'habitat insalubre.
- Pérenniser les solutions temporaires pour l'hébergement d'urgence.
- Diversifier les offres d'hébergement pour des publics très spécifiques.
- Créer des lieux d'information uniques pour favoriser l'accès au logement de certains publics : personnes handicapées, jeunes,...
- Faciliter l'accès aux transports en commun, notamment pour le public âgé qui a des appréhensions sur ce mode de transport.

7.5 LES DEFIS QUI EN RESULTENT POUR LE PLH

Résumé des attentes	Mise en perspective avec le diagnostic	Défis pour le nouveau PLH
<i>En termes de réponses aux besoins sociaux</i>		
<i>Encourager l'amélioration de l'habitat privé</i>	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • Mobiliser les partenariats pour financer les dispositifs d'amélioration de l'habitat. • Réfléchir sur les publics et les thématiques cibles.
<i>Encourager la rénovation du parc locatif social</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Des actions engagées mais un enjeu important en termes d'adaptation au handicap et au vieillissement, ainsi que d'amélioration thermique. 	<ul style="list-style-type: none"> • Anticiper la fin des conventionnements du parc privé créé ces dernières années et l'encourager pour l'avenir en complément de l'offre publique.
<i>Faciliter les parcours résidentiels</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Un développement du locatif social ou privé conventionné. • Une aide au parc locatif social de l'agglomération mobilisée pour les opérations les plus difficiles. 	<ul style="list-style-type: none"> • Anticiper la fin des conventionnements du parc privé créé ces dernières années. • Définir la valeur ajoutée attendue des aides communautaires en faveur du parc locatif social neuf.

	<ul style="list-style-type: none"> • Une accession sociale à la propriété en perte de vitesse et peu diversifiée par les outils mobilisés. • Un nouveau contexte réglementaire en matière de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux. 	<ul style="list-style-type: none"> • 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.
<i>Poursuivre la diversification des réponses aux besoins d'habitat très spécifiques</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Un renforcement amorcé de l'offre en habitat très spécifique pour certains publics : jeunes, personnes en précarité, personnes âgées, gens du voyage, saisonniers. 	<ul style="list-style-type: none"> • 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.
En termes d'organisation spatiale du développement urbain		
<i>Renforcer les centres-bourgs par l'habitat</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Un développement récent et prévu de l'habitat dans toutes les communes, notamment les plus rurales. • Un habitat vacant ou dégradé croissant. 	<ul style="list-style-type: none"> • 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.
<i>Accompagner le développement des communes par des services à la population</i>	<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<ul style="list-style-type: none"> • Soutenir, dans certaines communes, la pérennité de certains équipements fragilisés pour appuyer leur développement urbain (ex : commerces, équipements scolaires...).
<i>Limiter l'étalement urbain et la consommation foncière</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Une plus grande efficacité foncière constatée sur la CAGP depuis la fin des années 2000. 	<ul style="list-style-type: none"> • 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		
<i>Coordonner la politique de l'habitat de l'agglomération à l'échelle d'un grand bassin de vie</i>	<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 grande région Nouvelle Aquitaine.
<i>Faire partager et associer les acteurs de l'habitat au PLH</i>	<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<ul style="list-style-type: none"> • 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.

8. LES FICHES COMMUNALES DU DIAGNOSTIC

Il est rappelé que la loi ALUR prévoit qu'est soumise à une procédure de révision l'ouverture « à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ». Cette nouvelle disposition est entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2015.

Chiffres clés et projets des communes en matière d'habitat

Commune	Chiffres clés logements								Chiffres clés foncier			Projets de logements identifiés 2017-2022			
	Nbre de logts	dont résidences principales	dont communaux conventionnés	dont autres locatifs sociaux (public et privé conventionné)	Taux logts sociaux en %	Moyenne annuelle de logements commencés 2008-2014	Nbre de logts vacants (DGI)	Nbre de logements en mauvais état	Zones AU disponibles (ha)	dont localisées en centralité (ha)	Potentiel total de logts à construire	Nombre de logements envisagés	dont logts soc. publics	Moyenne annuelle des projets	dont moyenne annuelle logts soc. publics
Agonac	855	726	2	29	4%	10	39	52	49	3	517	0	0	0	0
Annesse-et-Beaulieu	654	560		0	0%	6	16	16	34	9	403	0	0	0	0
Antonne-et-Trigonant	543	463		14	3%	4	20	23	20	15	238	25	25	4	4
Atur	810	752	27	21	6%	16	30	9	41	2	1 228	129	10	22	2
Bassillac	816	731		53	7%	10	29	13	38	0	573	10	10	2	2
Blis-et-Born	235	198	4	0	2%	3	10	3	0	0	180	0	0	0	0
Boulazac	3 359	3 012		743	25%	66	151	47	84	77	1 420	278	78	46	13
Bourrou	74	61	4	0	7%	1	4	3	3	0	32	0	0	0	0
Breuilh	121	101	3	1	4%	3	7	8	5	5	57	0	0	0	0
Cendrieux	342	255		0	0%	3	14	8	2	2	31	2	2	0	0
Chalagnac	213	180	2	2	2%	2	10	14	1	1	19	0	0	0	0
Champcevinel	1 378	1 250	3	80	7%	19	22	14	82	82	1 475	16	16	3	3
Chancelade	2 227	1 971		217	11%	21	117	76	107	96	1 621	133	106	22	18
Château-l'Évêque	1 054	905		44	5%	13	55	69	138	46	1 483	96	52	16	9
Cornille	306	283	1	0	0%	3	4	14	11	9	180	4	0	1	0
Coulouniex-Chamiers	4 275	3 845		927	24%	13	160	40	89	83	1 595	90	40	15	7
Coursac	824	766	1	19	3%	20	18	19	124	65	1 268	18	0	3	0
Creysensac-et-Pissot	139	108	1	0	1%	1	7	0	0	0	14	2	2	0	0
Église-Neuve-de-Vergt	223	192		0	0%	3	9	0	5	4	39	0	0	0	0
Escoire	206	184		0	0%	1	5	2	0	0	42	0	0	0	0
Eyliac	382	306	1	0	0%	5	16	15	0	0	275	11	5	2	1
Fouleix	145	108	1	0	1%	1	8	14	1	0	28	0	0	0	0
Grun-Bordas	126	91	2	0	2%	2	3	13	6	1	48	0	0	0	0
La Chapelle-Gonaguet	469	430		5	1%	7	8	22	36	28	582	49	0	8	0
La Douze	560	476	1	6	1%	6	24	24	0	0	233	28	5	5	1
Lacropte	361	289		11	4%	3	14	31	4	2	28	0	0	0	0
Le Change	354	273	1	0	0%	3	17	14	0	0	172	20	0	3	0
Ligueux	157	125		0	0%	2	14	14	0	0	4	0	0	0	0
Manzac-sur-Vern	319	251	1	2	1%	4	6	20	0	0	57	0	0	0	0
Marsac-sur-l'Isle	1 444	1 284		125	10%	29	55	15	122	112	1 974	60	12	10	2

Commune	Chiffres clefs logements					Chiffres clefs foncier					Projets de logements identifiés 2017-2022				
	Nbre de logts	dont résidences principales	dont communaux conventionnés	dont autres locatifs sociaux (public et privé conventionné)	Taux logts sociaux en %	Moyenne annuelle de logements commencés 2008-2014	Nbre de logts vacants (DGI)	Nbre de logements en mauvais état	Zones AU disponibles (ha)	dont localisées en centralité (ha)	Potentiel total de logts à construire	Nombre de logements envisagés	dont logts soc. publics	Moyenne annuelle des projets	dont moyenne annuelle logts soc. publics
Marsaneix	490	426		0	0%	8	20	15	0	0	702	2	0	0	0
Mensignac	713	621		17	3%	10	34	38	38	18	342	15	6	3	1
Milhac-d'Auberoche	304	247		0	0%	4	16	23	0	0	287	12	5	2	1
Notre-Dame-de-Sanilhac	1 485	1 347		99	7%	18	48	15	42	32	803	109	39	18	7
Paunat	267	149		0	0%	2	13	0	4	0	45	0	0	0	0
Périgueux	21 210	16 898		4 059	24%	94	1 350	289	0	0	420	895	239	149	40
Rzac-sur-l'Isle	1 155	1 039	3	27	3%	9	48	17	17	14	262	40	8	7	1
Saint-Amand-de-Vergt	147	108	2	0	2%	1	5	14	3	0	29	0	0	0	0
Saint-Antoine-d'Auberoche	83	69		0	0%	1	5	3	0	0	47	0	0	0	0
Saint-Crépin-d'Auberoche	158	126	2	5	6%	3	11	8	0	0	70	0	0	0	0
Sainte-Alvère	605	350	10	21	9%	1	39	8	13	1	118	0	0	0	0
Sainte-Marie-de-Chignac	274	236	1	0	0%	4	14	6	0	0	99	0	0	0	0
Saint-Geyrac	162	101	1	0	1%	2	6	16	6	4	50	0	0	0	0
Saint-Laurent-des-Bâtons	152	98	5	0	5%	1	14	20	8	1	55	0	0	0	0
Saint-Laurent-sur-Manoire	443	395		2	1%	6	24	9	56	0	815	136	10	23	2
Saint-Mayme-de-Péreyrol	174	131	4	0	3%	1	8	20	3	1	42	0	0	0	0
Saint-Michel-de-Villadeix	167	129	1	0	1%	1	17	20	0	0	19	5	0	1	0
Saint-Paul-de-Serre	160	125		0	0%	2	6	14	1	0	37	0	0	0	0
Saint-Pierre-de-Chignac	471	375	9	0	2%	6	30	27	0	0	42	16	5	3	1
Salon	156	128	2	0	2%	1	8	8	2	2	25	2	2	0	0
Sarriac-sur-l'Isle	490	436	2	42	10%	4	15	11	26	2	225	0	0	0	0
Savignac-les-Églises	620	467		76	16%	7	59	30	12	2	159	0	0	0	0
Sorges	763	581	3	5	1%	5	78	69	110	33	742	0	0	0	0
Trélassac	3 645	3 162		204	6%	15	147	36	121	119	2 579	182	87	30	15
Vergt	998	791		52	7%	5	61	47	21	7	165	20	5	3	1
Veyrines-de-Vergt	144	106	2	0	2%	3	10	14	1	1	28	0	0	0	0
CN Boulazac Isle Manoire	4 886	4 395	28	766	18%	92	219	71	181	80	3 562	543	98	91	16
CN Bassillac d'Auberoche	2 174	1 824	6	53	3%	26	93	71	38	0	1 534	53	20	9	3
CN Sanilhac	2 096	1 874	3	100	5%	29	75	38	47	36	1 562	111	39	19	7
CN Sorges et Ligueux-en-Périgord	920	706	3	5	1%	7	92	83	110	33	746	0	0	0	0
CN Val de Louyre et Caudeau	1 099	703	15	21	5%	5	67	36	22	4	204	2	2	0	0
Total CAGP	58 407	48 817	102	6 908	14%	494	2 978	1 389	1 487	881	24 026	2 405	769	401	128

Agonac

Population et emplois

Population municipale 2012 :	1 690
Poids démographique dans la CAGP :	1,6%
Variation de population 2007-2012 :	4,8%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	23 828 €
Ecart à la moyenne départementale :	+14%
Nombre d'emplois 2012 :	223
Indicateur de concentration de l'emploi :	33
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	28
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	-2,7



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	855
dont résidences principales :	726
dont communaux conventionnés :	2
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	29 (4%)
- projets financés 2007-2014 :	2
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	10
Nombre de résidences secondaires :	60
Nombre de logements vacants (DGI) :	39
Nombre de logements en très mauvais état :	52

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme :	PLU
Date :	2015
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	73
Principales dents creuses :	24
Zones AU disponibles :	49
- dont localisées en centralité :	3,2
Potentiel de logements à construire :	517
Potentiel de renouvellement urbain :	-
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	2 391 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : absence de desserte en transport en commun en bus, mais ligne SNCF TER et lignes scolaires P05, S08 et 09.

Autres : 17 commerces et services, 11 services de santé, 1 école maternelle et élémentaire.

Habitat spécifique : 1 EHPAD.

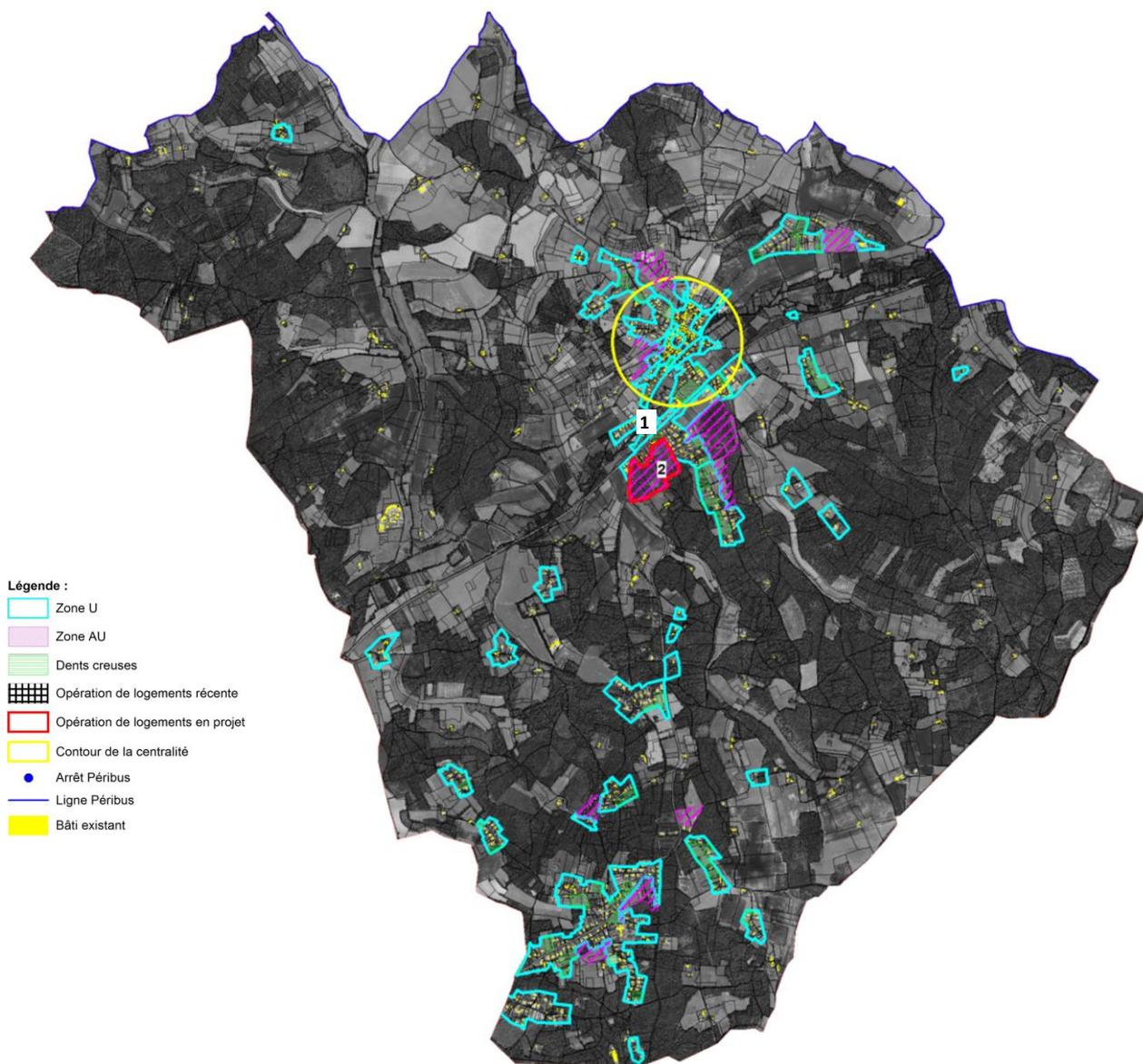
Projets : Création d'un gymnase (portage CAGP)

Aménagement et projets urbains

- Demande en cours pour l'installation d'un camping.
- Commune concernée par les itinéraires routiers alternatifs.

Principaux enjeux

- Meilleure connaissance des dispositifs de soutien pour l'amélioration de l'habitat en faveur des propriétaires.
- Développer la mixité générationnelle.
- Rénovation des façades dans un objectif de cadre de vie et d'attractivité touristique.
- Amélioration de l'habitat, notamment en très mauvais état.
- Désenclavement de la commune par rapport au réseau de bus de l'agglomération et création de solutions de mobilité.
- Actualisation réglementaire du document d'urbanisme.



Opérations récentes (source : communes) :

Pas de projet.

Opérations futures (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements <3 ans	Nbre total logements 3 à 6 ans	Nbre total logements > 6 ans	Total	Dont HLM
1	centre bourg	8			8	8
2		30			30	15
Total		38			38	23

Annesse-et-Beaulieu

Population et emplois

Population municipale 2012 :	1488
Poids démographique dans la CAGP :	1,4%
Variation de population 2007-2012 :	3,2%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	25 209 €
Ecart à la moyenne départementale :	+20%
Nombre d'emplois 2012 :	497
Indicateur de concentration de l'emploi :	86
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	5
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	-7,5



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	654
dont résidences principales :	560
dont communaux conventionnés :	0
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	0 (0%)
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	6
Nombre de résidences secondaires :	48
Nombre de logements vacants (DGI) :	16
Nombre de logements en très mauvais état :	16

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme :	PLU
Date :	2004
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	48
Principales dents creuses :	14
Zones AU disponibles :	34
- dont localisées en centralité :	8,8
Potentiel de logements à construire :	403
Potentiel de renouvellement urbain :	-
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013	2 164 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : Lignes scolaires S01 et S11.

Autres : 9 commerces et services, 8 services de santé, 1 école élémentaire, Centre de rééducation et de réadaptation de La Lande.

Habitat spécifique : 1 EHPAD.

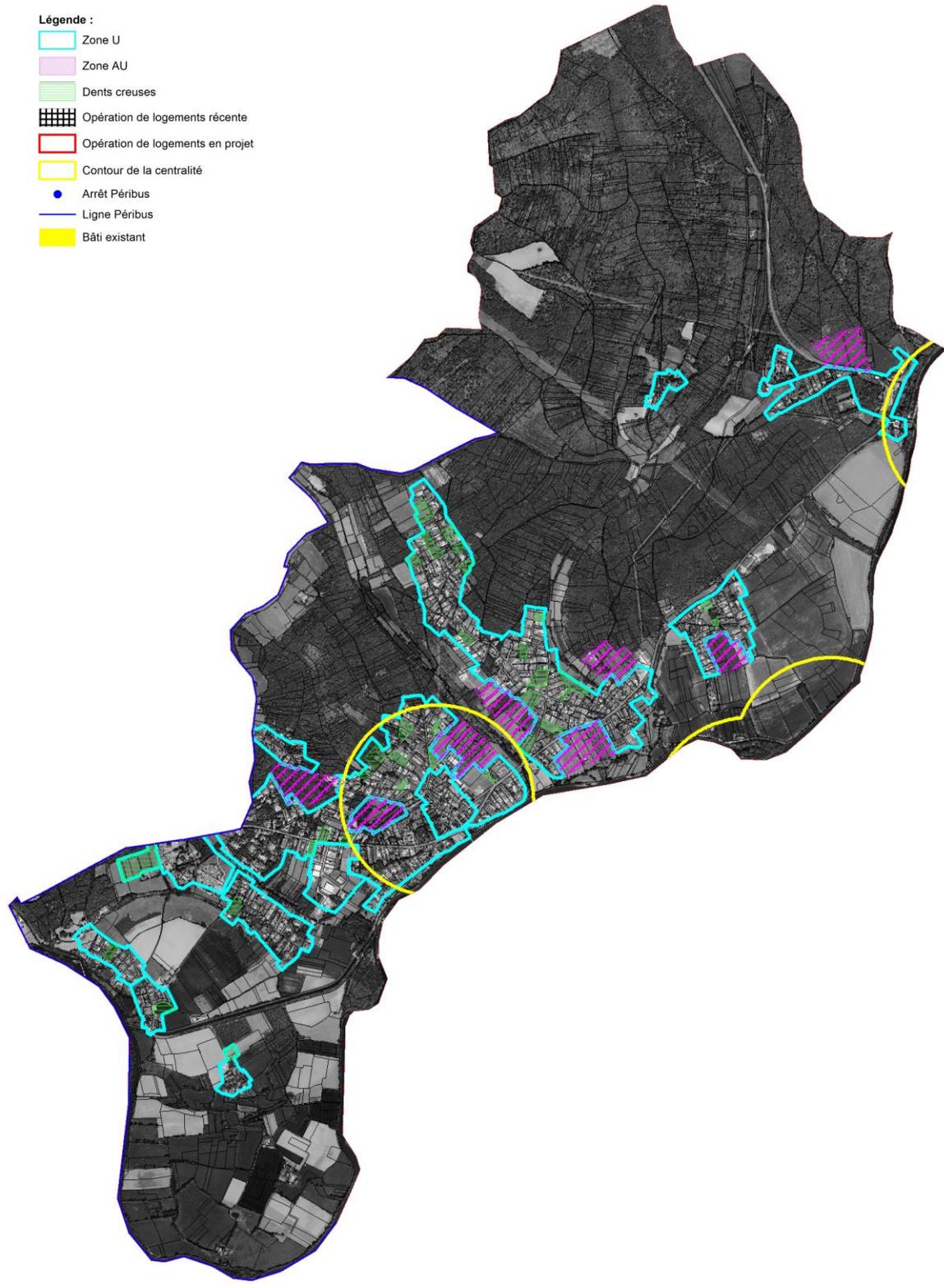
Projets : Lien vélo-route Pont de Gravelle

Principaux enjeux

- Faciliter les parcours résidentiels pour les personnes aux faibles revenus.
- Pouvoir mobiliser le foncier pour l'habitat.
- Amélioration de l'habitat et réduction de la vacance.
- Actualisation réglementaire du document d'urbanisme.

Aménagement et projets urbains

Pas de projet identifié à ce jour.



Opérations récentes (source : communes) :

Pas de projet.

Opérations futures (source : communes) :

Pas de projet identifié à ce jour.

Antonne-et-Trigonant

Population et emplois

Population municipale 2012 :	1225
Poids démographique dans la CAGP :	1,2%
Variation de population 2007-2012 :	2,1%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	23 183 €
Ecart à la moyenne départementale :	+10%
Nombre d'emplois 2012 :	490
Indicateur de concentration de l'emploi :	88
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	14
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	+5,5



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	543
dont résidences principales :	463
dont communaux conventionnés :	0
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	14 (3%)
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	4
Nombre de résidences secondaires :	41
Nombre de logements vacants (DGI) :	20
Nombre de logements en très mauvais état :	23

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme :	PLU
Date :	2012
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	28
Principales dents creuses :	8
Zones AU disponibles :	20
- dont localisées en centralité :	14,8
Potentiel de logements à construire :	238
Potentiel de renouvellement urbain :	-
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	1 926 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : Lignes Péribus 10, ligne scolaire P13, ligne régulière du Conseil Départemental, TAD et Handibus.

Autres : 9 commerces et services, 4 services de santé, 1 école élémentaire.

Habitat spécifique : 1 EHPAD.

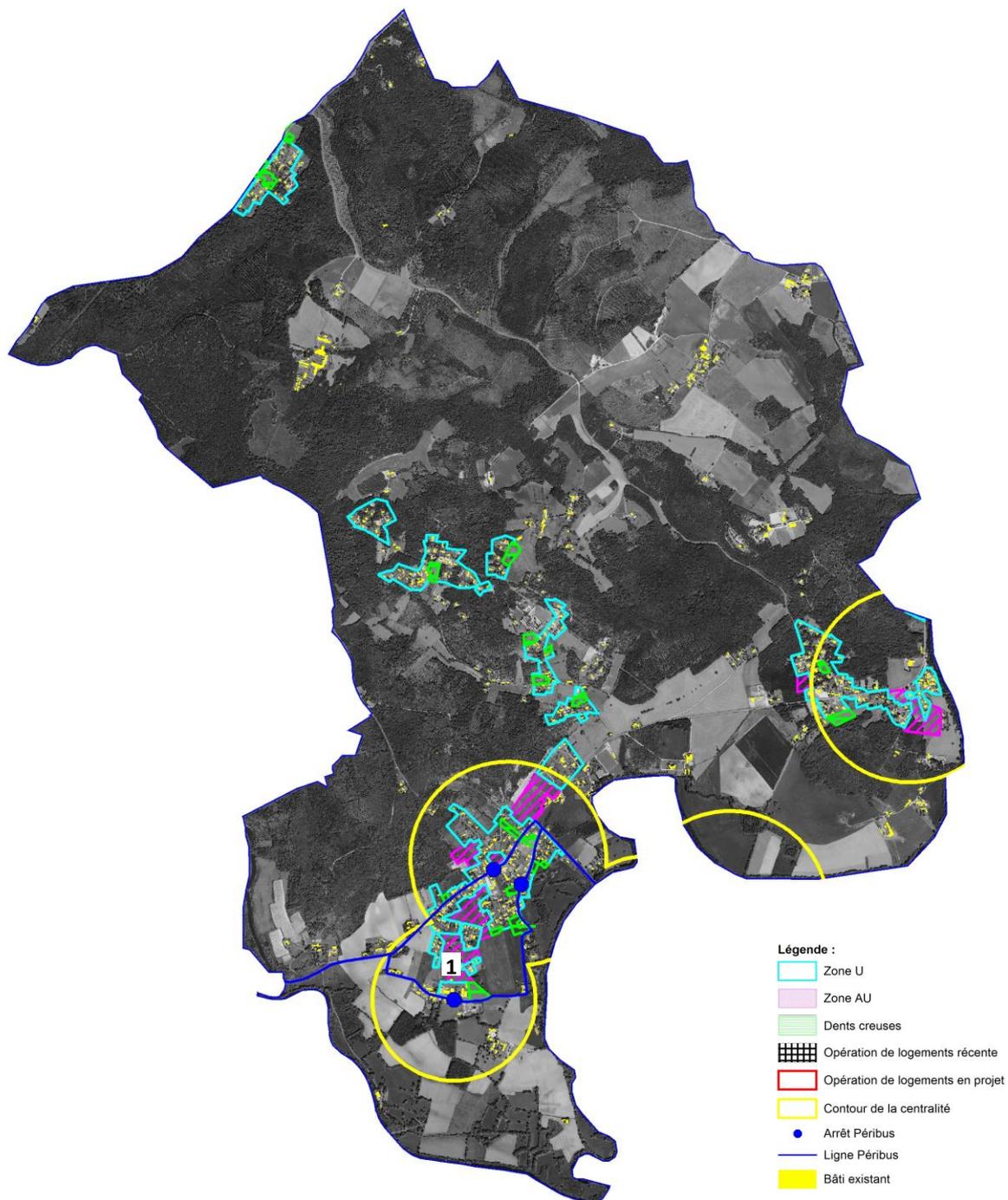
Projets : Création d'un gymnase (portage CAGP).

Principaux enjeux

- Vieillesse de la population.
- Habitat intermédiaire pour les personnes âgées.
- Enjeu lié au maintien des effectifs scolaires par le renouvellement de la population.
- Préservation des commerces et des services de la commune.
- Amélioration de l'habitat, notamment en très mauvais état.
- Réduction de la vacance.

Aménagement et projets urbains

- L'aménagement de la voirie et de l'accessibilité dans le centre-bourg avec la mise en place du PAVE.
- Un projet de lotissement dans le centre-bourg.



Opérations récentes (source : communes) :

Pas de projet.

Opérations futures (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements <3 ans	Nbre total logements 3 à 6 ans	Nbre total logements > 6 ans	Total	Dont HLM
1	APEI		25		25	25 Périgueux Habitat

Bassillac et Auberoche (Bassillac)

Population et emplois

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



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	816
dont résidences principales :	731
dont communaux conventionnés :	0
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	53 (7%)
- projets financés 2007-2014 :	26
Rythme moyen annuel de logements commencés 2003-2012 :	13
Nombre de résidences secondaires :	37
Nombre de logements vacants (DGI) :	29
Nombre de logements en très mauvais état :	13

Diagnostic foncier

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

Niveau d'équipement

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

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

Habitat spécifique : 1 EHPAD.

Projets : Pas de projet identifié à ce jour.

Principaux enjeux

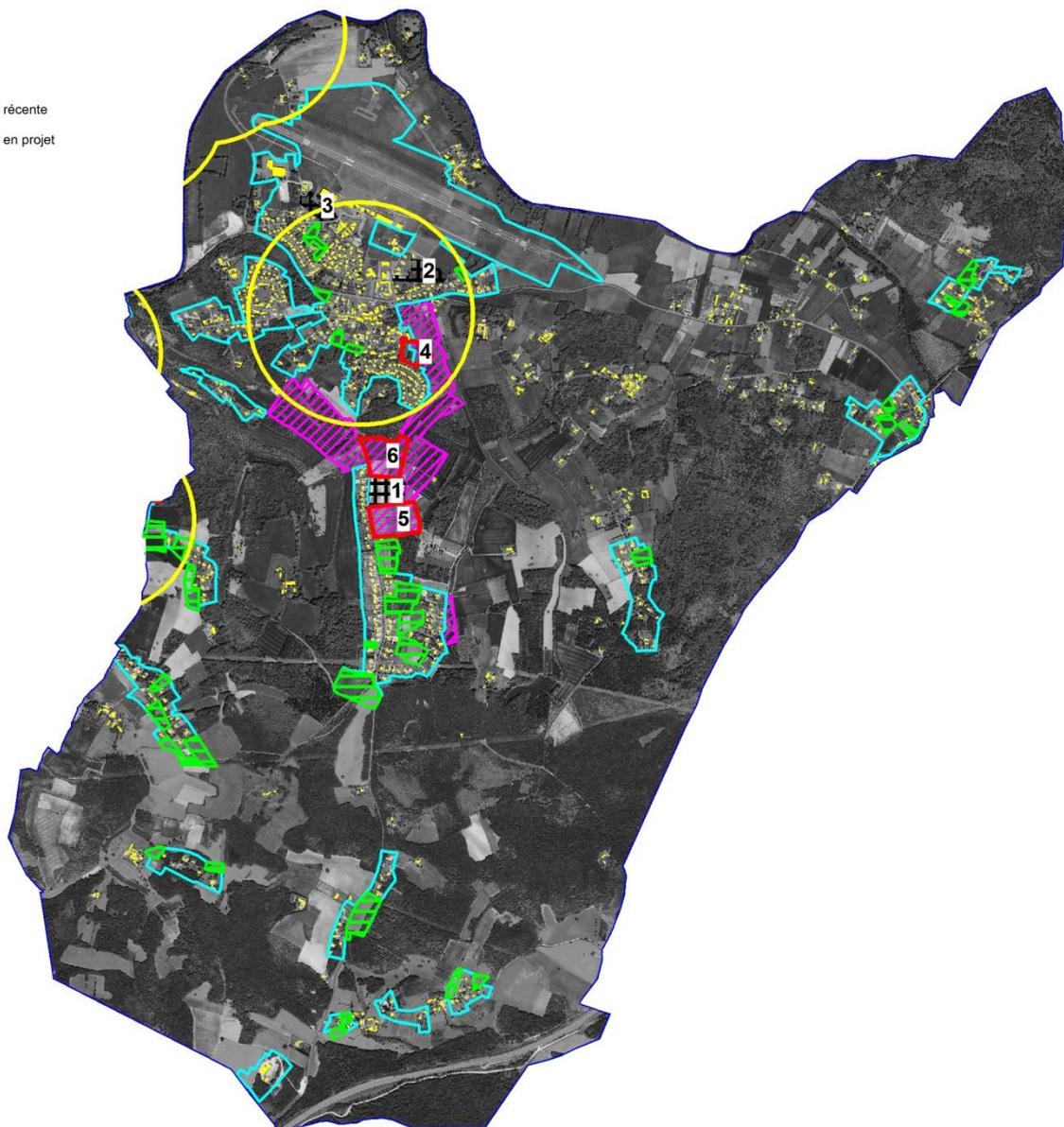
- Enjeu lié au maintien des effectifs scolaires par le renouvellement de la population.
- Actualisation réglementaire du document d'urbanisme.
- Phasage des zones AU et préservation de la compacité de l'armature urbaine de la commune.
- Questionnement sur le devenir de l'aéroport de Périgueux à long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

Aménagement et projets urbains

- Le devenir de l'aéroport en question.

Légende :

- Zone U
- Zone AU
- Dents creuses
- Opération de logements récente
- Opération de logements en projet
- Contour de la centralité
- Arrêt Péribus
- Ligne Péribus
- Bâti existant



Opérations récentes (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements	Dont HLM	Dont appartements	MOA
1		23	0	0	commune
2		19	0	0	
3		6	0	0	

Opérations futures (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements <3 ans	Nbre total logements 3 à 6 ans	Nbre total logements > 6 ans	Total	Dont HLM
4		nc			0	
5				nc	0	
6				nc	0	

Bassillac et Auberoche (Blis-et-Born)

Population et emplois

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



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	235
dont résidences principales :	198
dont communaux conventionnés :	4
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	0 (2%)
- projets financés 2003-2014 :	1
Rythme moyen annuel de logements commencés 2003-2012 :	6
Nombre de résidences secondaires :	21
Nombre de logements vacants (DGI) :	10
Nombre de logements en très mauvais état :	3

Diagnostic foncier

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

Niveau d'équipement

Desserte : absence de desserte en transport en commun.

Autres : 3 commerces et services, 1 services de santé, 1 école maternelle et élémentaire.

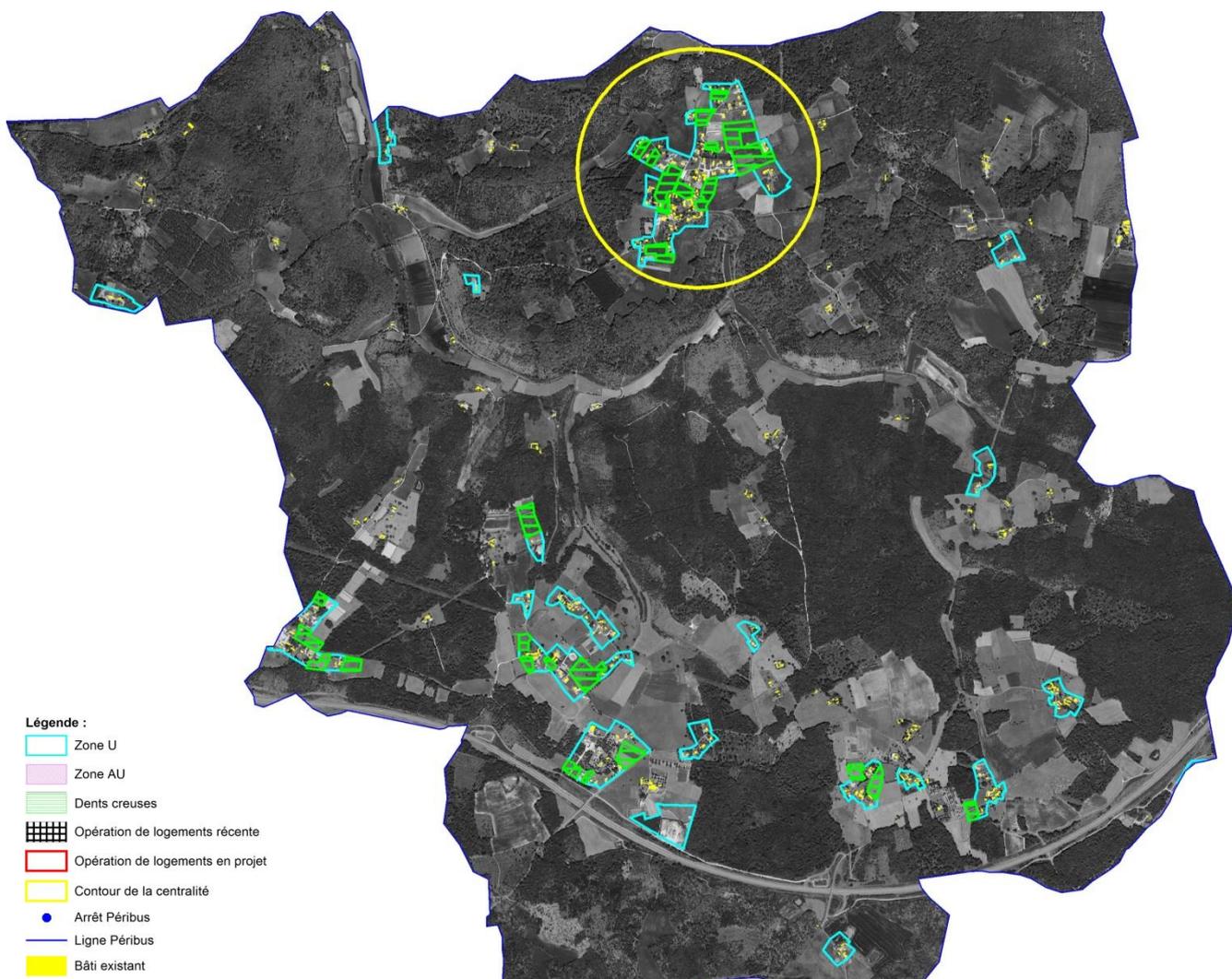
Projets : mise aux normes de la cantine scolaire, amélioration de l'assainissement, centre technique municipal.

Aménagement et projets urbains

Pas de projet identifié à ce jour.

Principaux enjeux

- Faciliter les parcours résidentiels.
- Enjeu lié au maintien des effectifs scolaires par le renouvellement de la population.
- Intégration paysagère et environnementale des nouvelles constructions.
- Dépendance des habitants vis-à-vis de l'automobile.
- Actualisation réglementaire du document d'urbanisme.
- Adaptation du document d'urbanisme au projet de territoire de la commune nouvelle.



Opérations récentes (source : communes) :

Pas de projet.

Opérations futures (source : communes) :

Pas de projet identifié à ce jour.

Bassillac et Auberoche (Le Change)

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



Logements	
Nombre en 2013 (Filocom) :	354
dont résidences principales :	273
dont communaux conventionnés :	1
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	0 (0,5%)
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	3
Nombre de résidences secondaires :	51
Nombre de logements vacants (DGI) :	17
Nombre de logements en très mauvais état :	14

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

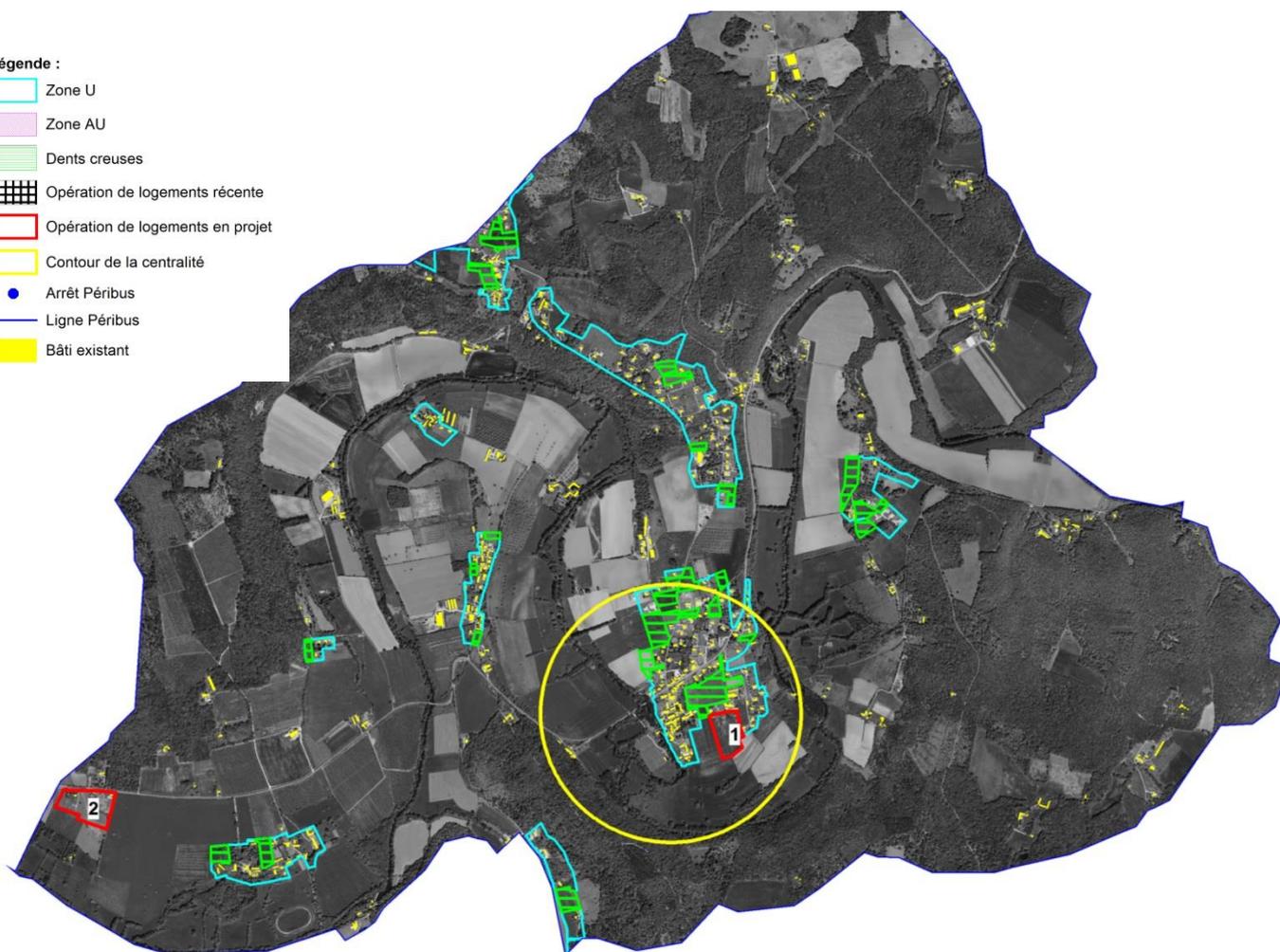
Niveau d'équipement
Desserte : Absence de desserte en transport en commun, Ligne régulière Conseil départemental.
Autres : 4 commerces et services, 1 services de santé, 1 école maternelle et élémentaire.
Projets : Aucun projet identifié à ce jour.

Principaux enjeux
<ul style="list-style-type: none"> • Désenclavement de la commune par rapport au réseau de bus de l'agglomération. • Maintien du développement démographique pour préserver les derniers commerces. • Amélioration de l'habitat, notamment en très mauvais état. • Résorption de la vacance. • Adaptation du document d'urbanisme au projet de territoire de la commune nouvelle.

Aménagement et projets urbains
Aucun projet identifié à ce jour.

Légende :

- Zone U
- Zone AU
- Dents creuses
- Opération de logements récente
- Opération de logements en projet
- Contour de la centralité
- Arrêt Péribus
- Ligne Péribus
- Bâti existant



Opérations récentes (source : communes) :

Aucun projet.

Opérations futures (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements <3 ans	Nbre total logements 3 à 6 ans	Nbre total logements > 6 ans	Total	Dont HLM	MOA
1			20		20	0	Particuliers
2				12	12	0	Particuliers
Total			20	12	32	0	

Bassillac et Auberoche (Eyliac)

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



Logements	
Nombre en 2013 (Filocom) :	382
dont résidences principales :	306
dont communaux conventionnés :	1
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	0
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	5
Nombre de résidences secondaires :	46
Nombre de logements vacants (DGI) :	16
Nombre de logements en très mauvais état :	15

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

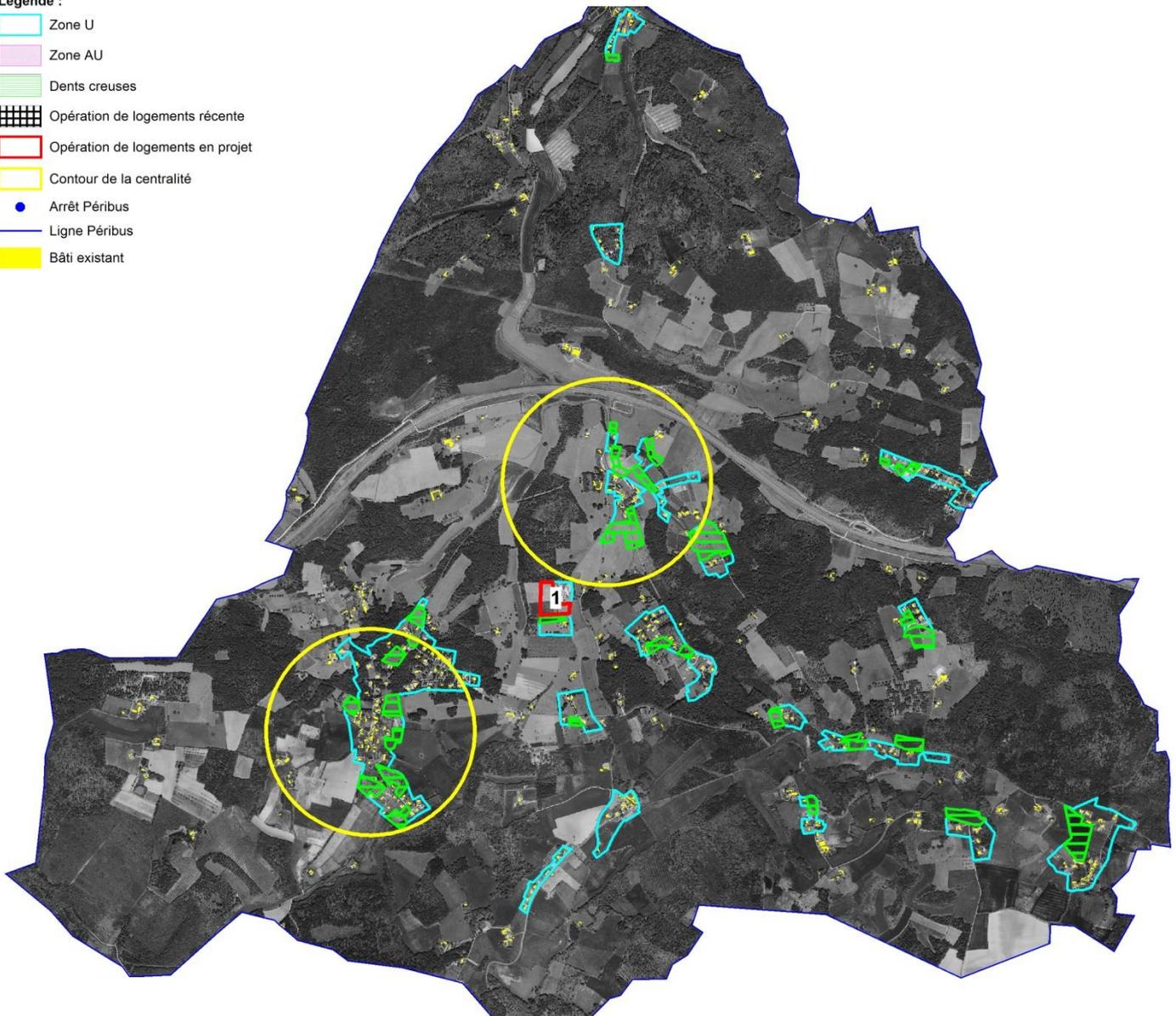
Niveau d'équipement	
Desserte :	Ligne régulière du Conseil départemental. Ligne scolaire P07.
Autres :	3 commerces et services, 1 école élémentaire.
Projets :	Aucun projet identifié à ce jour.

Aménagement et projets urbains	
Aucun projet identifié à ce jour.	

Principaux enjeux	
•	Faciliter les déplacements pour les personnes âgées ou sans véhicule.
•	Rénovation des façades dans un objectif de cadre de vie et d'attractivité touristique.
•	Modernisation du document d'urbanisme adapté au rythme de construction annuel dans un objectif de préservation des paysages.
•	Problème de zone blanche en matière de couverture du réseau téléphonique sans fil, limitant pour le développement de la commune.
•	Adaptation du document d'urbanisme au projet de territoire de la commune nouvelle.

Légende :

- Zone U
- Zone AU
- Dents creuses
- Opération de logements récente
- Opération de logements en projet
- Contour de la centralité
- Arrêt Péribus
- Ligne Péribus
- Bâti existant



Opérations récentes (source : communes) :

Aucun projet.

Opérations futures (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements <3 ans	Nbre total logements 3 à 6 ans	Nbre total logements > 6 ans	Total	Dont HLM	MOA
1	Extension lotissement comunal	6			6		privé

Bassillac et Auberoche (Milhac-d'Auberoche)

Population et emplois

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



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	304
dont résidences principales :	247
dont communaux conventionnés :	0
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	0
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	4
Nombre de résidences secondaires :	34
Nombre de logements vacants (DGI) :	16
Nombre de logements en très mauvais état :	23

Diagnostic foncier

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

Niveau d'équipement

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

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

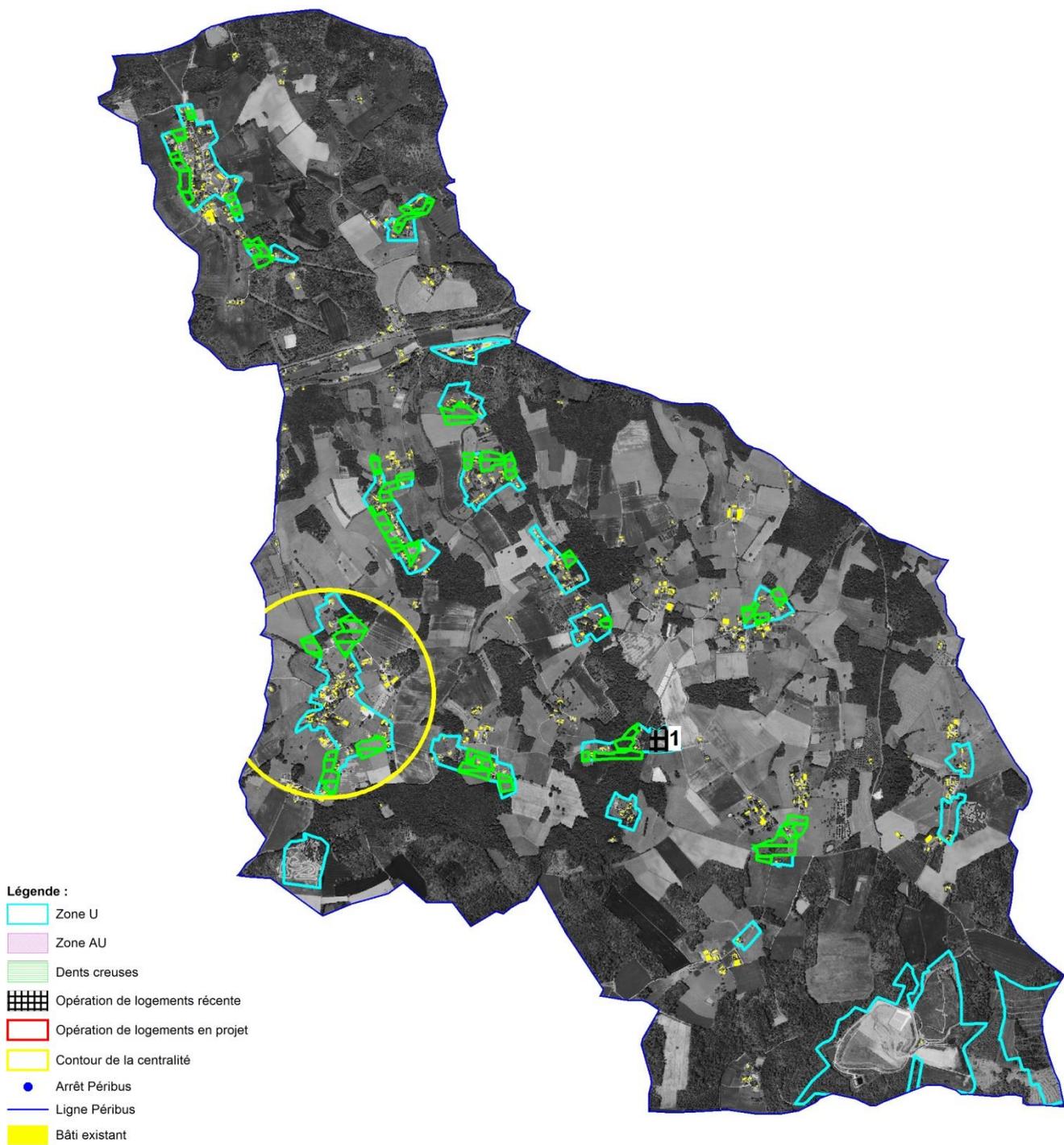
Projets : -

Aménagement et projets urbains

- Extension de la zone artisanale.

Principaux enjeux

- Amélioration de l'habitat en centre-bourg.
- Rénovation des façades dans un objectif de cadre de vie et d'attractivité touristique.
- Désenclavement de la commune par rapport au réseau de bus de l'agglomération.
- Parcours résidentiels adaptés aux faibles revenus des habitants.
- Adaptation du document d'urbanisme au projet de territoire de la commune nouvelle.



Opérations récentes (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements	Dont HLM	Dont appartements	MOA
1	"Roubineau"	10			privé

Opérations futures (source : communes) :

Aucun projet identifié à ce jour.

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

Population et emplois

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



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	83
dont résidences principales :	69
dont communaux conventionnés :	0
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	0
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	1
Nombre de résidences secondaires :	9
Nombre de logements vacants (DGI) :	5
Nombre de logements en très mauvais état :	3

Diagnostic foncier

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

Niveau d'équipement

Desserte : Absence de desserte en transport en commun.

Autres : aucun commerce ou service de proximité, 1 école maternelle.

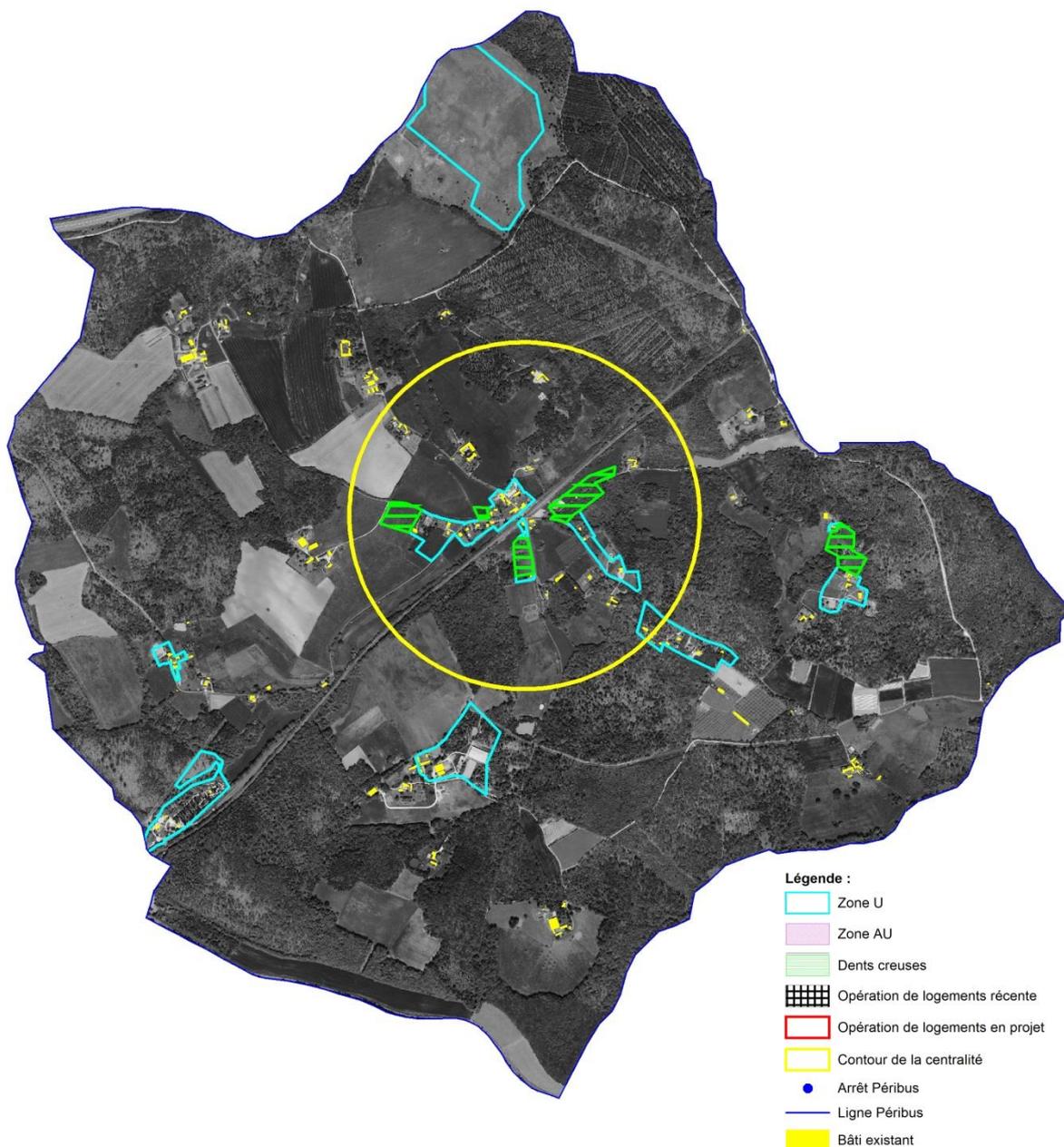
Projets : -

Principaux enjeux

- Enjeu lié au maintien des effectifs scolaires par le renouvellement de la population.
- Parcours résidentiels adaptés aux faibles revenus des habitants.
- Désenclavement de la commune par rapport au réseau de bus de l'agglomération.
- Adaptation du document d'urbanisme au projet de territoire de la commune nouvelle.

Aménagement et projets urbains

- Extension camping (3 ETP en plus), site photovoltaïque.



Opérations récentes (source : communes) :

Aucun projet.

Opérations futures (source : communes) :

Aucun projet identifié à ce jour.

Boulazac-Isle-Manoire (Atur)

Population et emplois

Population municipale 2012 :	1874
Poids démographique dans la CAGP :	1,8%
Variation de population 2007-2012 :	10,7%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	28 710 €
Ecart à la moyenne départementale :	+37%
Nombre d'emplois 2011 :	408
Indicateur de concentration de l'emploi :	52
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	18
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	+1,1



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	810
dont résidences principales :	752
dont communaux conventionnés :	27
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	21(6%)
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	16
Nombre de résidences secondaires :	15
Nombre de logements vacants (DGI) :	23
Nombre de logements en très mauvais état :	9

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme :	PLU
Date :	2015
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	82
Principales dents creuses :	41
Zones AU disponibles :	41
- dont localisées en centralité :	2,4
Potentiel de logements à construire :	705
Potentiel de renouvellement urbain :	-
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	2 066 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : Ligne Péribus n°3, lignes scolaires S3 et S12. TAD et handibus.

Autres : 13 commerces et services, 3 services de santé, équipements médico-sociaux, 1 école maternelle et élémentaire.

Habitat spécifique : logement pour personnes handicapées

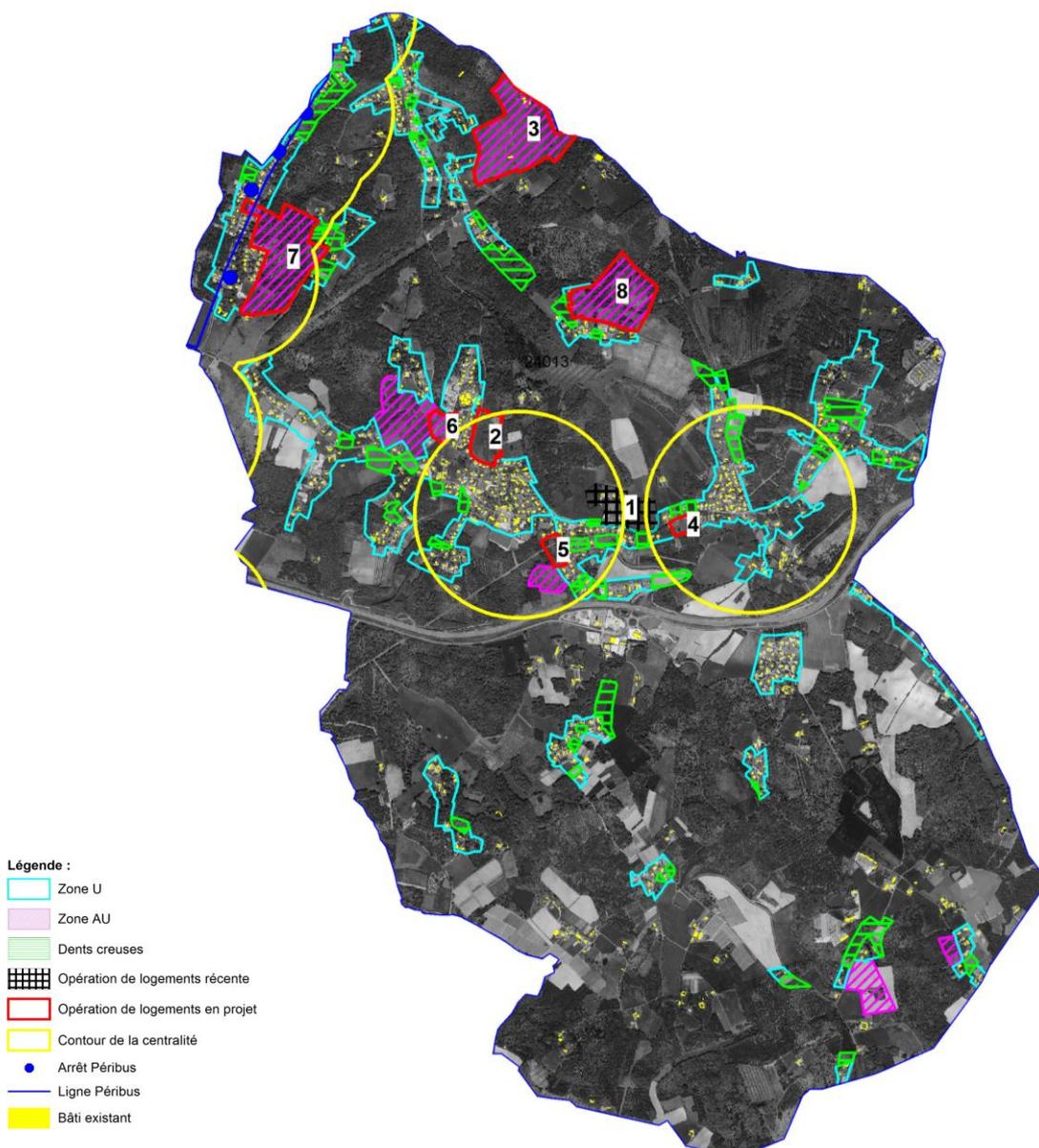
Projets : Développement d'un pôle médico-social et de logement pour personnes handicapées, en lien avec les structures existantes (25 logements en APEI).

Principaux enjeux

- Intégration urbaine des projets urbains en cours (éco lotissement et projet médico-social), cohérence d'ensemble et phasage des grandes zones AU.
- Eviter la poursuite du mitage et du développement linéaire.
- Préserver la compacité de la commune.

Aménagement et projets urbains

- Commune concernée par les itinéraires routiers alternatifs



Opérations récentes (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements	Dont HLM	Dont appartements	MOA
1	La Fourtie	29	0	0	Commune

Opérations futures (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements <3 ans	Nbre total logements 3 à 6 ans	Nbre total logements > 6 ans	Total	Dont HLM	MOA
2		29			29	0	Particuliers
3	Les Anges		90		90	à définir	Promoteur local
4			nd		nd		Particuliers
5			nd		nd		Particuliers
6	Pôle médicosocial	35			35	35	MSA service
7				nd	nd	oui	
8	Les Paillers	12			12	0	Promoteur local
Total		76	90		166	35	

Boulazac-Isle-Manoire (Atur)

Population et emplois

Population municipale 2012 :	1874
Poids démographique dans la CAGP :	2,0%
Variation de population 2007-2012 :	10,7%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	28 710 €
Ecart à la moyenne départementale :	+37%
Nombre d'emplois 2012 :	408
Indicateur de concentration de l'emploi :	52
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	18
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	+1,1



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	810
dont résidences principales :	752
dont communaux conventionnés :	27
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	21(6%)
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	16
Nombre de résidences secondaires :	15
Nombre de logements vacants (DGI) :	30
Nombre de logements en très mauvais état :	9

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme :	PLU
Date :	2015
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	113
Principales dents creuses :	41,5
Zones AU disponibles :	71,5
- dont localisées en centralité :	20,8
Potentiel de logements à construire :	971
Potentiel de renouvellement urbain :	-
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	2 066 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : Ligne Péribus n°3, lignes scolaires S3 et S12. TAD et handibus.

Autres : 13 commerces et services, 3 services de santé, équipements médico-sociaux, 1 école maternelle et élémentaire.

Habitat spécifique : logement pour personnes handicapées

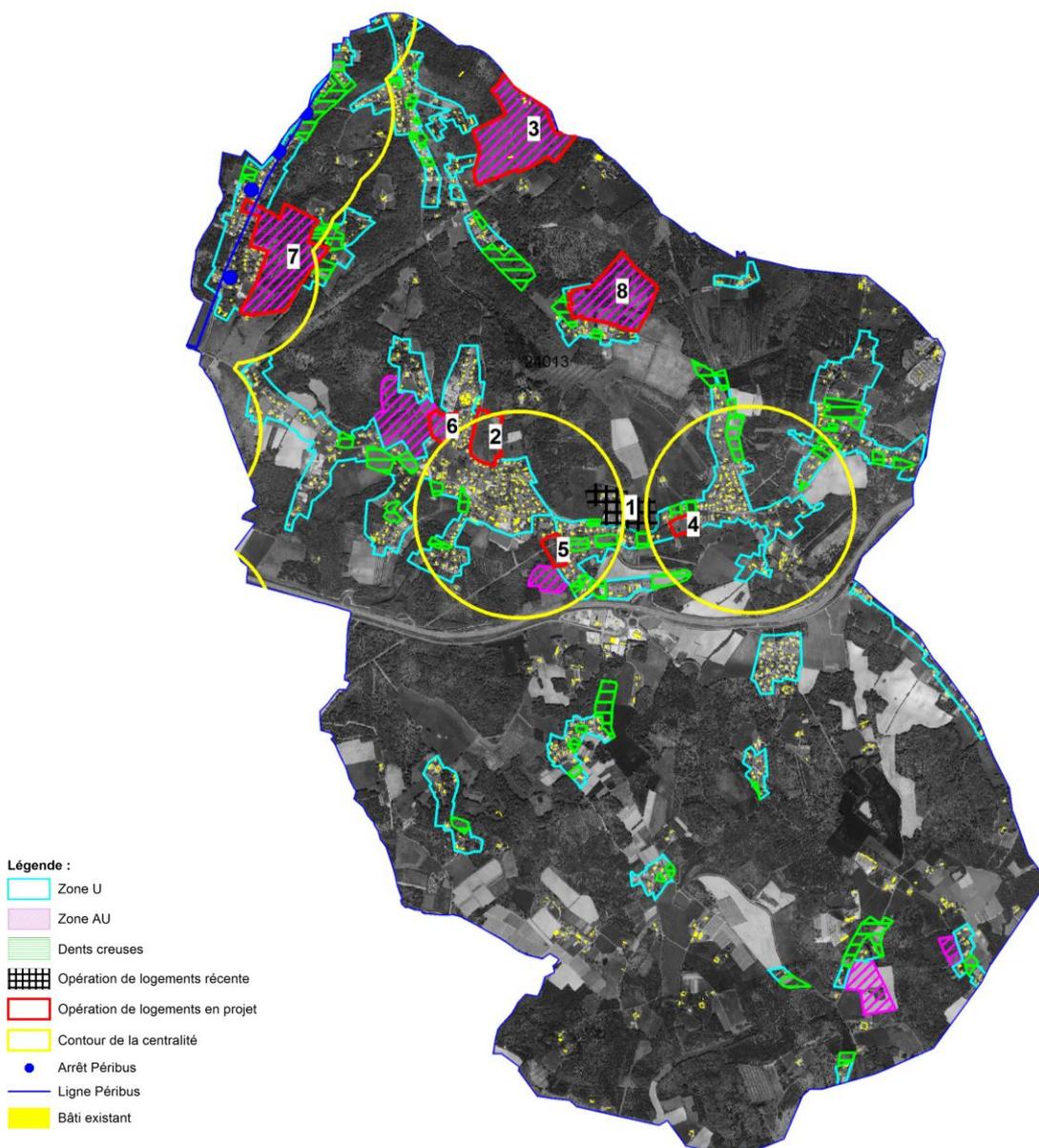
Projets : Développement d'un pôle médico-social et de logement pour personnes handicapées, en lien avec les structures existantes (25 logements en APEI).

Aménagement et projets urbains

- Commune concernée par les itinéraires routiers alternatifs

Principaux enjeux

- Intégration urbaine des projets urbains en cours (éco lotissement et projet médico-social), cohérence d'ensemble et phasage des grandes zones AU.
- Eviter la poursuite du mitage et du développement linéaire.
- Préserver la compacité de la commune.



Opérations récentes (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements	Dont HLM	Dont appartements	MOA
1	La Fourtie	29	0	0	Commune

Opérations futures (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements <3 ans	Nbre total logements 3 à 6 ans	Nbre total logements > 6 ans	Total	Dont HLM	MOA
2		29			29	0	Particuliers
3	Les Anges		90		90	à définir	Promoteur local
4			nd		nd		Particuliers
5			nd		nd		Particuliers
6	Pôle médicosocial	35			35	35	MSA service
7				nd	nd	oui	
8	Les Paillers	12			12	0	Promoteur local
Total		76	90		166	35	

Boulazac-Isle-Manoire (Boulazac)

Population et emplois

Population municipale 2012 :	6778
Poids démographique dans la CAGP :	6,6%
Variation de population 2007-2012 :	1,0%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	23 804 €
Ecart à la moyenne départementale :	+13%
Nombre d'emplois 2012 :	5807
Indicateur de concentration de l'emploi :	198
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	11
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	-1



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	3359
dont résidences principales :	3012
dont communaux conventionnés :	0
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	743
- projets financés 2007-2014 :	(25%) 223
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	66
Nombre de résidences secondaires :	51
Nombre de logements vacants (DGI) :	151
Nombre de logements en très mauvais état :	47

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme :	PLU
Date :	2008
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	104
Principales dents creuses :	20
Zones AU disponibles :	84
- dont localisées en centralité :	77,3
Potentiel de logements à construire :	1420
Potentiel de renouvellement urbain :	ZAC Epicentre
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	1 417 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : lignes Péribus n°7, 9, B et B2, ligne Grande Boucle. TAD et Handibus. Lignes scolaires P2, P3 et P4.

Autres : nombreux équipements structurants à l'échelle de l'agglomération : grandes surfaces commerciales, équipements culturels, équipements de santé, 1 crèche, 2 écoles maternelles et élémentaires.

Habitat spécifique : 1 résidence pour personnes âgées, futurs hébergement pour les jeunes en formation, 1 aire d'accueil des gens du voyage (16 places).

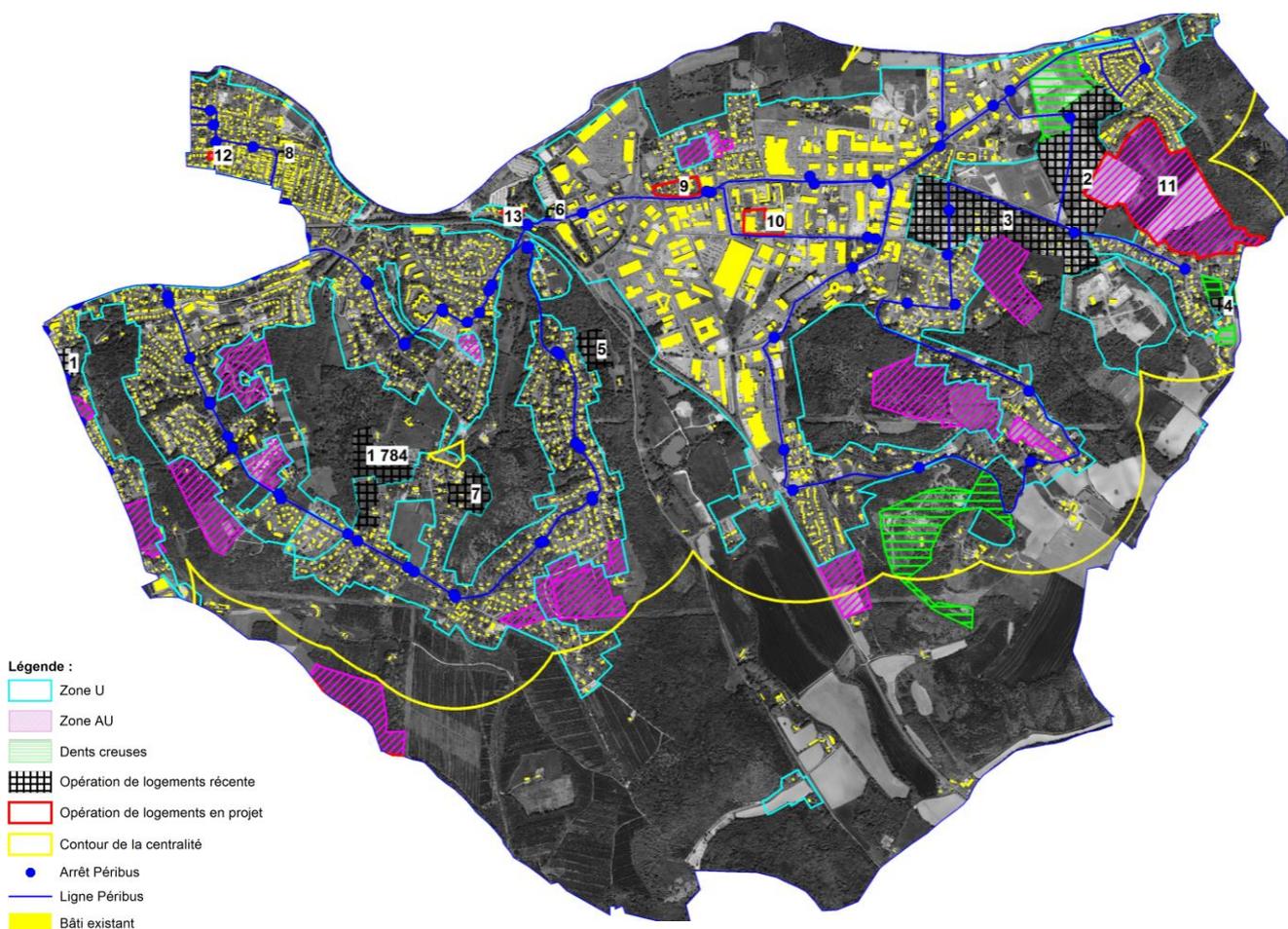
Projets : école, médiathèque, maison des citoyens, Résidence d'artistes (Pôle national du Cirque).

Aménagement et projets urbains

- ZAC Epicentre et Campus de formation professionnelle.
- Halte ferroviaire Navette Razac Niversac
- Requalification RN21 avec prise en compte des modes doux (lien voie verte).

Principaux enjeux

- Intégration paysagère et environnementale des nouvelles constructions.
- Phasage des développements urbains.
- Actualisation réglementaire du document d'urbanisme.
- Résorption de la vacance, notamment dans les programmes neufs.
- PRU des Hauts d'Agora.
- Adaptation du document d'urbanisme au projet de territoire de la commune nouvelle.



Opérations récentes (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements	Dont HLM	MOA
1	Vald'Atur	38	38	Perigordia Habitat
2	Les Terrasses de Suchet I	62		Commune
2	Le Suchet II	15		Commune
3	Lot A	13	13	Clairsienne
3	Lot B	19	19	Clairsienne
3	Lot C	15	5	Clairsienne
3	Lot F-G	19	19	Clairsienne
3	Lot K	24		Clairsienne
3	Lot L	14	14	Clairsienne
4	Lotissement Roumanie	4		privé
5	Les Hauts de Boulazac	18		privé
6	Opération Lesparat	34	34	Clairsienne
7	Lotissement les Brandes	16		commune
8	Opération Kennedy	14	14	Dordogne habitat

Opérations futures (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements <3 ans	Nbre total logements 3 à 6 ans	Nbre total logements > 6 ans	Total	Dont HLM
9	ZAC Ilot Crèche	68			68	
10	CAMPUS	150			150	150
11	Les Terrasses de Suchet	140			140	
12	Rue des Bains	8			8	8
13	Le Halo	8			8	8
Total		374			374	164

Boulazac-Isle-Manoire (Saint-Laurent-sur-Manoire)

Population et emplois

Population municipale 2012 :	933
Poids démographique dans la CAGP :	0,9%
Variation de population 2007-2012 :	7,1%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	27 314 €
Ecart à la moyenne départementale :	+30%
Nombre d'emplois 2012 :	383
Indicateur de concentration de l'emploi :	91
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	10
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	-5,3



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	443
dont résidences principales :	395
dont communaux conventionnés :	0
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	2 (1%)
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	6
Nombre de résidences secondaires :	14
Nombre de logements vacants (DGI) :	24
Nombre de logements en très mauvais état :	9

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme :	POS
Date :	2011
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	62
Principales dents creuses :	6
Zones AU disponibles :	56
- dont localisées en centralité :	0
Potentiel de logements à construire :	815
Potentiel de renouvellement urbain :	-
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	1 642 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : Ligne SNCF TER (gare de Niversac). Ligne régulière du CD. Lignes scolaires P08, S12 et S03.

Autres : 13 commerces et services, 2 services de santé, 1 crèche, 1 école élémentaire.

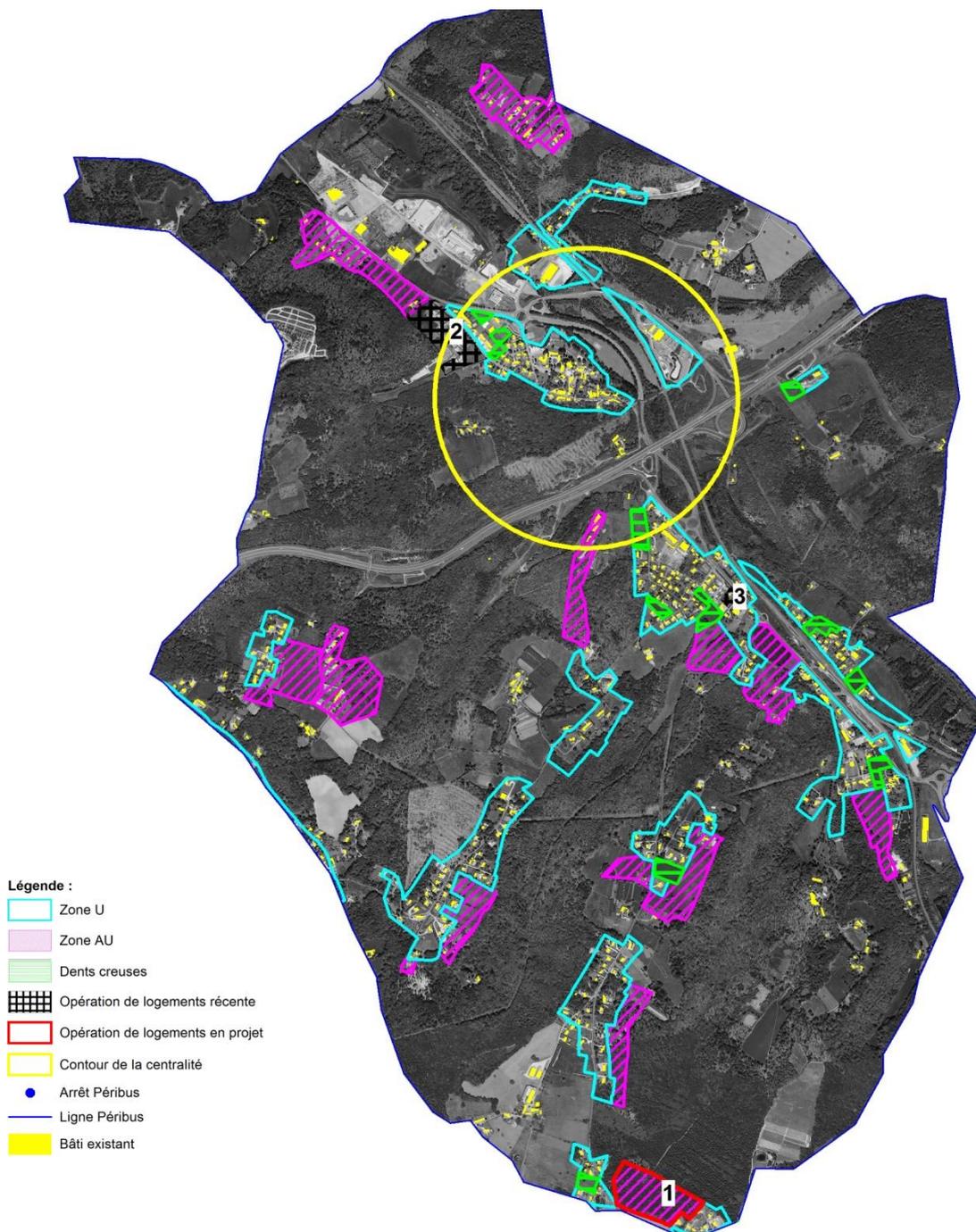
Projets : Aucun projet identifié à ce jour.

Principaux enjeux

- Réponse aux besoins sociaux en matière de logement social.
- Enjeu lié à des équipements scolaires arrivés à saturation.
- Désenclavement de la commune par rapport au réseau de bus de l'agglomération.
- Phasage des développements urbains.
- Actualisation réglementaire du document d'urbanisme.
- Adaptation du document d'urbanisme au projet de territoire de la commune nouvelle.

Aménagement et projets urbains

- Commune concernée par les itinéraires alternatifs.
- Construction d'une piscine d'été
- Halte ferroviaire (navette Razac – Niversac) avec parking relais.



- Légende :**
- Zone U
 - Zone AU
 - Dents creuses
 - Opération de logements récente
 - Opération de logements en projet
 - Contour de la centralité
 - Arrêt Péribus
 - Ligne Péribus
 - Bâti existant

Opérations récentes (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements	Dont HLM	Dont appartements	MOA
2		18			commune
3		4			privé

Opérations futures (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements <3 ans	Nbre total logements 3 à 6 ans	Nbre total logements > 6 ans	Total	Dont HLM
1		22			22	

Boulazac-Isle-Manoire (Sainte-Marie-de-Chignac)

Population et emplois

Population municipale 2012 :	587
Poids démographique dans la CAGP :	0,6%
Variation de population 2007-2012 :	6,1%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	22 130 €
Ecart à la moyenne départementale :	+5%
Nombre d'emplois 2012 :	93
Indicateur de concentration de l'emploi :	36
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	13
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	-1,4



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	274
dont résidences principales :	236
dont communaux conventionnés :	1
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	0
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	4
Nombre de résidences secondaires :	19
Nombre de logements vacants (DGI) :	14
Nombre de logements en très mauvais état :	6

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme :	CC
Date :	2013
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	5
Principales dents creuses :	5
Zones AU disponibles :	0
- dont localisées en centralité :	0
Potentiel de logements à construire :	42
Potentiel de renouvellement urbain :	-
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	1 910 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : Ligne régulière du CD. Ligne scolaire P08.

Autres : aucun commerce et service de proximité, 1 école élémentaire.

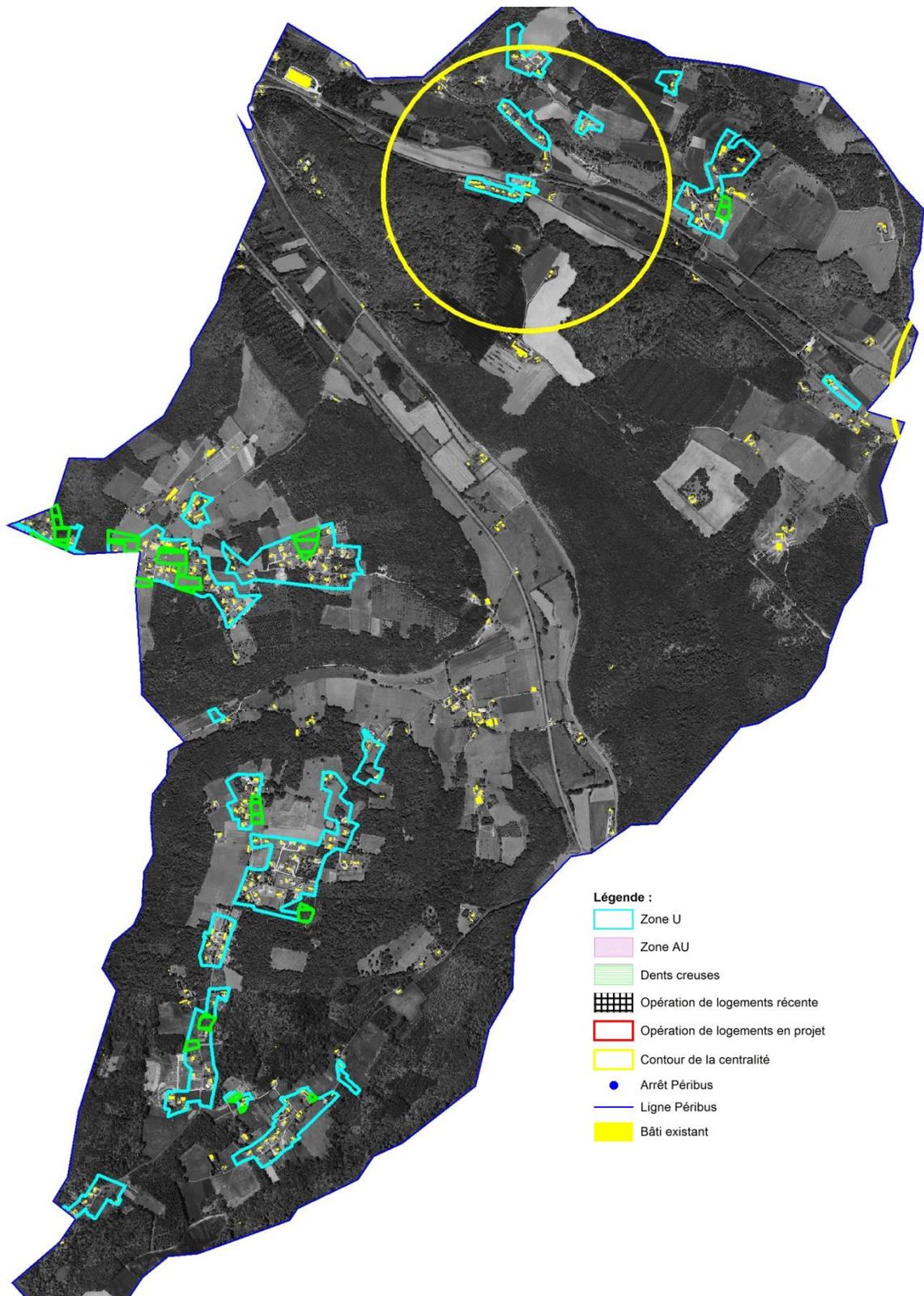
Projets : -

Principaux enjeux

- Enjeu lié à des équipements scolaires arrivés à saturation.
- Désenclavement de la commune par rapport au réseau de bus de l'agglomération.
- Amélioration de l'habitat privé.
- Adaptation du document d'urbanisme au projet de territoire de la commune nouvelle.

Aménagement et projets urbains

- Une possible ZAE avec embranchement sur la voie ferrée, comportant de l'hébergement touristique.



Opérations récentes (source : communes) :

Aucun projet identifié à ce jour.

Opérations futures (source : communes) : -

Aucun projet identifié à ce jour.

Bourrou

Population et emplois

Population municipale 2012 :	134
Poids démographique dans la CAGP :	0,1%
Variation de population 2007-2012 :	-11,8%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	13 404 €
Ecart à la moyenne départementale :	-36%
Nombre d'emplois 2012 :	43
Indicateur de concentration de l'emploi :	80
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	6
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	-5



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	74
dont résidences principales :	61
dont communaux conventionnés :	4
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	0 (7%)
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	1
Nombre de résidences secondaires :	14
Nombre de logements vacants (DGI) :	4
Nombre de logements en très mauvais état :	3

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme : PLUi CCPVTF	
Date : 2014	
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	4
Principales dents creuses :	1
Zones AU disponibles :	4
- dont localisées en centralité :	0
Potentiel de logements à construire :	32
Potentiel de renouvellement urbain :	Ancien Foyer Notre Dame des Pauvres en centre-bourg. Corps de bâtiments privé en mauvais état à vendre
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	4 474 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : Absence de desserte en transports en commun.

Autres : 2 commerces et services.

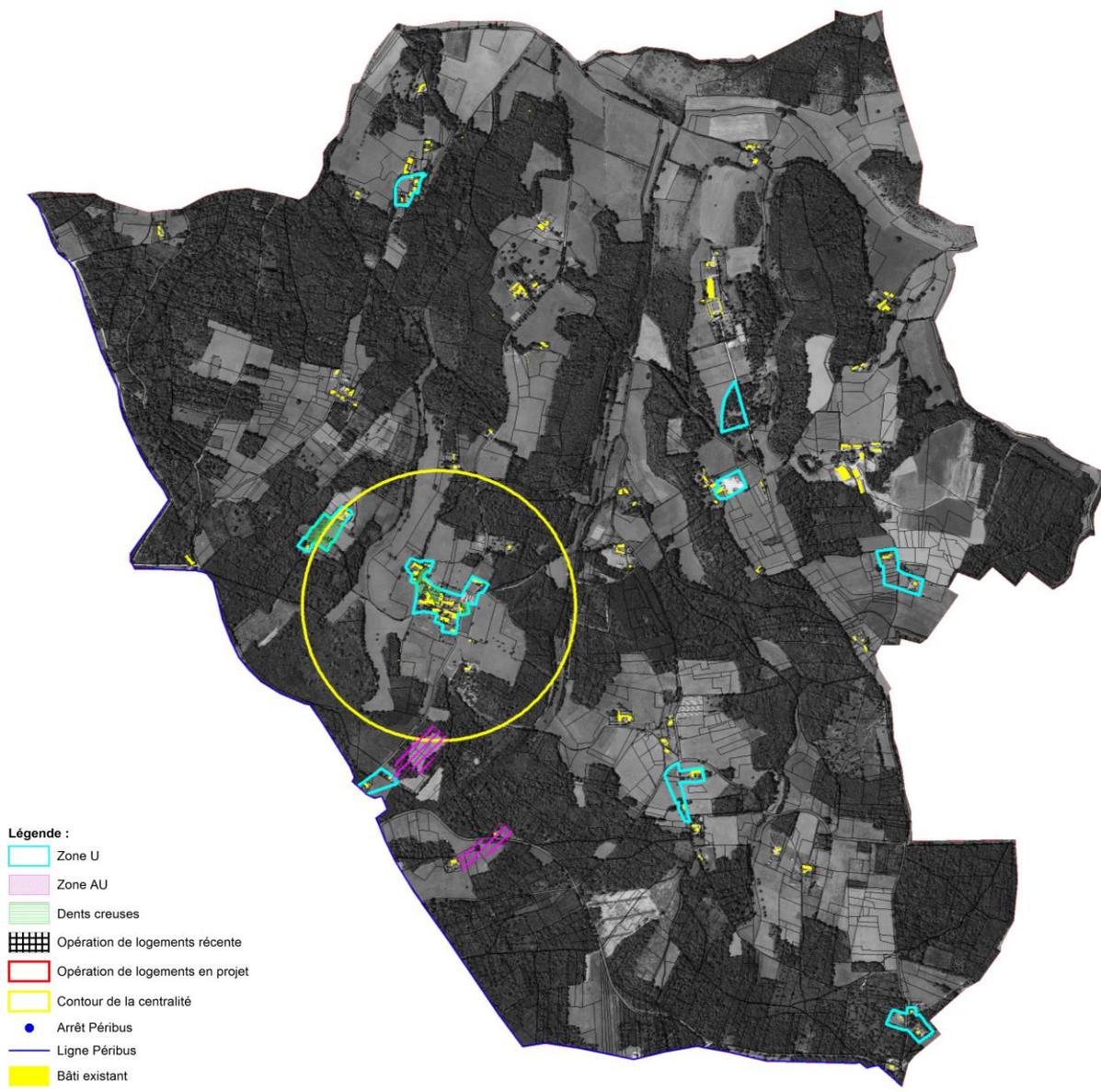
Projets : Travaux d'agrandissement et de mise aux normes d'un café associatif situé dans l'ancienne école.

Aménagement et projets urbains

- Besoin d'une micro-station d'épuration dans le bourg.

Principaux enjeux

- Reprise démographique
- Meilleure connaissance des dispositifs de soutien pour l'amélioration de l'habitat en faveur des propriétaires.
- Faciliter le parcours résidentiel des ménages aux faibles revenus.
- Développer la mixité générationnelle.
- Désenclavement de la commune par rapport au réseau de bus de l'agglomération et création de solutions de mobilité.
- Réduction de la consommation foncière pour l'habitat adaptée au caractère rural de la commune.
- Site de renouvellement urbain.



Opérations récentes (source : communes) :

Opérations individuelles en diffus.

Opérations futures (source : communes) :

Pas de projet.

Chalagnac

Population et emplois

Population municipale 2012 :	404
Poids démographique dans la CAGP :	0,4%
Variation de population 2007-2012 :	5,5%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	21 967 €
Ecart à la moyenne départementale :	+5%
Nombre d'emplois 2012 :	82
Indicateur de concentration de l'emploi :	45
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	13
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	+2,1



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	213
dont résidences principales :	180
dont communaux conventionnés :	2
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	2 (2%)
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	2
Nombre de résidences secondaires :	17
Nombre de logements vacants (DGI) :	10
Nombre de logements en très mauvais état :	14

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme : PLUi CCPVTF	
Date :	2014
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	3
Principales dents creuses :	2
Zones AU disponibles :	1
- dont localisées en centralité :	1
Potentiel de logements à construire :	19
Potentiel de renouvellement urbain :-	
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	3 358 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : Absence de desserte en transport collectif.

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

Projets : agrandissement du CLSH à la sortie du bourg.

Aménagement et projets urbains

- Aucun projet identifié à ce jour.

Principaux enjeux

- Meilleure connaissance des dispositifs de soutien pour l'amélioration de l'habitat en faveur des propriétaires.
- Résorption de la vacance.
- Développer la mixité générationnelle.
- Amélioration de l'habitat, notamment en très mauvais état.
- Désenclavement de la commune par rapport au réseau de bus de l'agglomération et création de solutions de mobilité.



Opérations récentes (source : communes) :

Opérations individuelles en diffus.

Opérations futures (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements <3 ans	Nbre total logements 3 à 6 ans	Nbre total logements > 6 ans	Total	Dont HLM	MOA
1	Ancienne mairie	1			1	0	Mairie

Champcevinel

Population et emplois

Population municipale 2012 :	2782
Poids démographique dans la CAGP :	3,0%
Variation de population 2007-2012 :	11,9%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	32 984 €
Ecart à la moyenne départementale :	+57%
Nombre d'emplois 2012 :	469
Indicateur de concentration de l'emploi :	41
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	6
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	-1,4



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	1378
dont résidences principales :	1250
dont communaux conventionnés :	3
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	80 (7%)
- projets financés 2007-2014 (CAP) :	28
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	19
Nombre de résidences secondaires :	26
Nombre de logements vacants (DGI) :	22
Nombre de logements en très mauvais état :	14

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme :	PLU
Date :	2010
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	107
Principales dents creuses :	25
Zones AU disponibles :	82
- dont localisées en centralité :	86,6
Potentiel de logements à construire :	1 475
Potentiel de renouvellement urbain :	-
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	1 746 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : lignes Péribus n°4, 5, 7 et 6 et handibus.

Autres : 15 commerces et services, 14 services de santé, 1 micro-crèche, 1 école maternelle et élémentaire, centre aquatique de l'agglomération.

Habitat spécifique : 1 aire de grand passage des gens du voyage (35 places).

Projets : maison médicale pour 5 professionnels, construction de halles, agrandissement école maternelle.

Aménagement et projets urbains

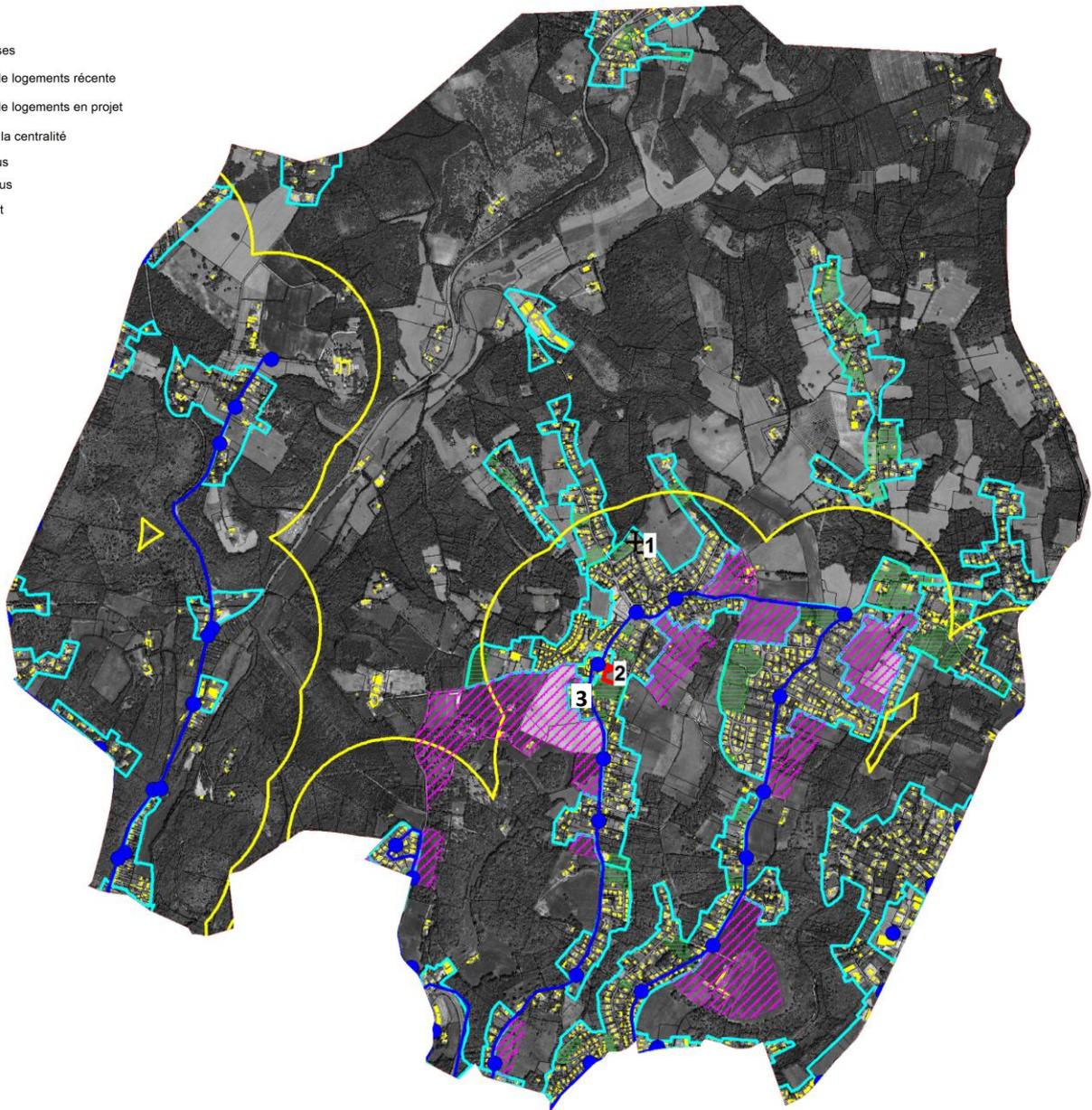
Maison médicale pour 5 professionnels, construction de halles, agrandissement école maternelle

Principaux enjeux

- Anticipation de possibles futurs objectifs en matière de logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU (déficit de 167 logements).
- Préservation des commerces et des services de la commune.
- Actualisation réglementaire du document d'urbanisme.
- Phasage des zones AU.
- Nécessité de réflexion sur les transports pour développer de véritables alternatives à la voiture.

Légende :

- Zone U
- Zone AU
- Dents creuses
- Opération de logements récente
- Opération de logements en projet
- Contour de la centralité
- Arrêt Péribus
- Ligne Péribus
- Bâti existant



Opérations récentes (source : communes) : -

N°opération	Nom opération	Nbre total logements	Dont HLM	Dont appartements	MOA
1	Montagut	20	20		Clairsienne
3	Le Bourg 1 et 2	4	4		Périgueux Habitat

Opérations futures (source : communes) :

N° opération	Nom opération	Nbre total logements <3 ans	Nbre total logements 3 à 6 ans	Nbre total logements > 6 ans	Total	Dont HLM	MOA
2	Logements et maison de santé	12			12	12	ville +Périgordia
3	Face à "la Forge"	4			4	4	Périgueux Habitat
Total		16			16	16	

Chancelade

Population et emplois

Population municipale 2012 :	4 275
Poids démographique dans la CAGP :	4,2%
Variation de population 2007-2012 :	3,0%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	26 210 €
Ecart à la moyenne départementale :	+25%
Nombre d'emplois 2012 :	1123
Indicateur de concentration de l'emploi :	65
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	7
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	0,4



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	2227
dont résidences principales :	1971
dont communaux conventionnés :	0
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	217 (11%)
- projets financés 2007-2014 (CAP) :	83
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	21
Nombre de résidences secondaires :	79
Nombre de logements vacants (DGI) :	117
Nombre de logements en très mauvais état :	76

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme :	PLU
Date :	2005
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	122
Principales dents creuses :	15
Zones AU disponibles :	107
- dont localisées en centralité :	96
Potentiel de logements à construire :	1 621
Potentiel de renouvellement urbain :	-
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	1 719 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : lignes Péribus n°C1, C2, C3 et C4, Grande Boucle, ligne 13, handibus et TAD.

Autres : nombreux équipements structurants à l'échelle de l'agglomération : commerces et grandes surfaces commerciales, équipements de santé, équipements touristiques, 1 école maternelle et élémentaire,

Habitat spécifique : 1 aire d'accueil des gens du voyage (8 places)

Projets : création d'une salle multisports.

Principaux enjeux

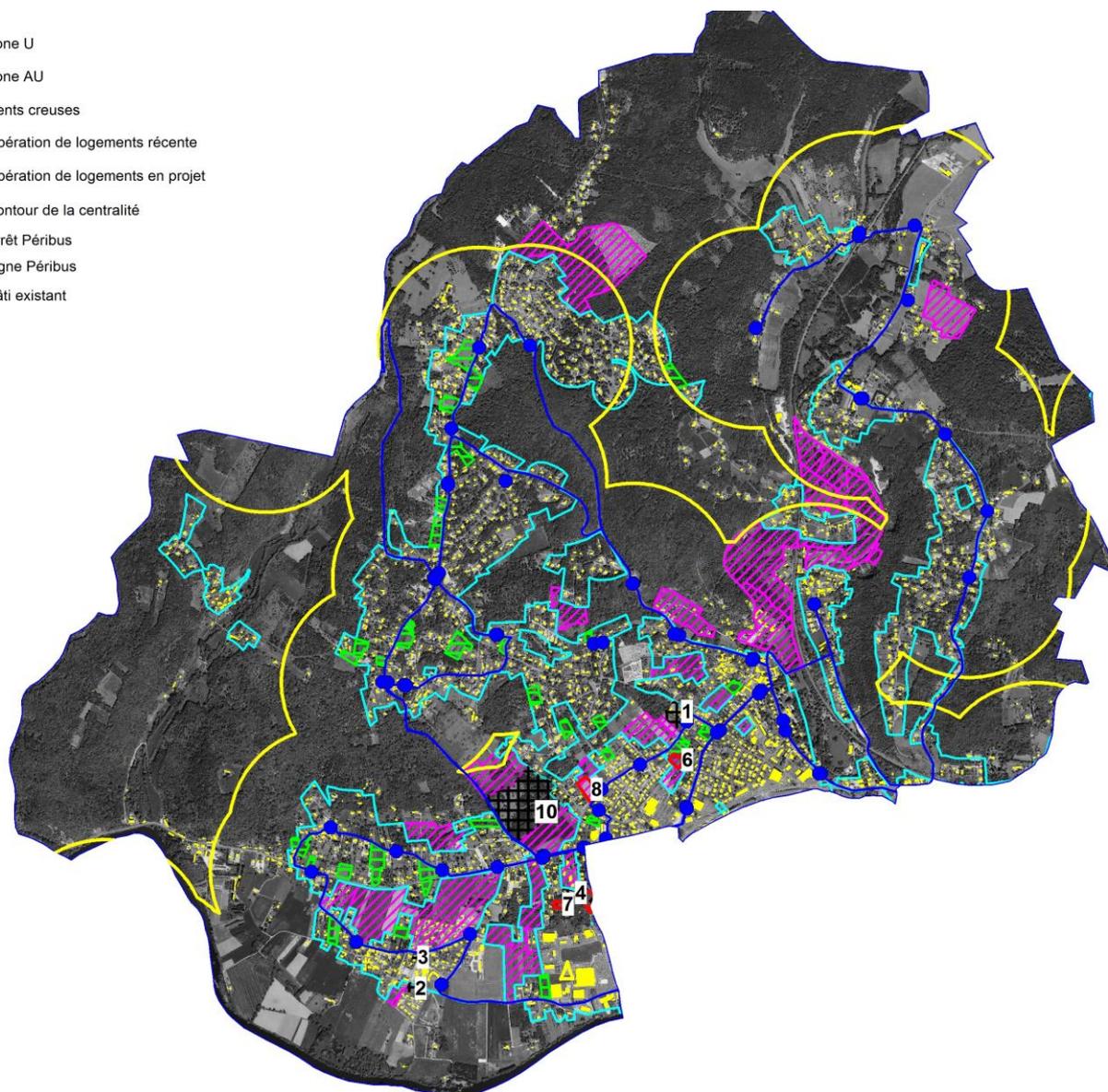
- Vieillesse de la population.
- Rattrapage de ses objectifs en matière de logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU (déficit de 184 logements).
- Résorption de la vacance, notamment dans les programmes neufs.
- Accompagnement résidentiel des projets de développement économique.
- Actualisation réglementaire du document d'urbanisme.
- Phasage des zones AU.
- Intégration urbaine et environnementale des projets urbains.

Aménagement et projets urbains

- Développement touristique et patrimonial pour être une porte d'entrée du Périgord.
- Extension voie verte « berges de l'Isle » avec liaison terrains de sports.
- Requalification de la ZA Péri-Ouest
- Extension de 4ha de la ZA Sol de Dime.

Légende :

- Zone U
- Zone AU
- Dents creuses
- Opération de logements récente
- Opération de logements en projet
- Contour de la centralité
- Arrêt Péribus
- Ligne Péribus
- Bâti existant



Opérations récentes (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements	Dont HLM	Dont appartements	MOA
1	Les Combeaux 1	19	19	0	SA Clairtienne
2		4	4	0	Périgordia
3	Chercuzac	4	4	0	SA Clairtienne
4	Chemin Prêtre	10	10	10	Dordogne Habitat
	Les Combeaux 2	20	20	4	SA Clairtienne
	Le Clos Magdalénien	9	9		Dordogne Habitat
10	Parc Majourdin	97	17	0	Commune

Opérations futures (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements <3 ans	Nbre total logements 3 à 6 ans	Nbre total logements > 6 ans	Total	Dont HLM	MOA
6	Marjolaine	13			13	13	Dordogne Habitat
7	Les Chabrats	4			4	4	Mésolia
8		12			12	12	Mésolia
	Les Chabrats	10			10	10	Dordogne Habitat
Total		39			39	39	

Château-l'Évêque

Population et emplois

Population municipale 2012 :	2 109
Poids démographique dans la CAGP :	2,1%
Variation de population 2007-2012 :	7,6%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	27 813 €
Ecart à la moyenne départementale :	+33%
Nombre d'emplois 2012 :	212
Indicateur de concentration de l'emploi :	26
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	17
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	-3,6



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	1054
dont résidences principales :	905
dont communaux conventionnés :	0
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	44 (5%)
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	13
Nombre de résidences secondaires :	65
Nombre de logements vacants (DGI) :	55
Nombre de logements en très mauvais état :	69

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme :	PLU
Date :	2005
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	179
Principales dents creuses :	42
Zones AU disponibles :	138
- dont localisées en centralité :	45,6
Potentiel de logements à construire :	1483
Potentiel de renouvellement urbain :	Bâtiments rue principale et place de l'Église.
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	2 422 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : ligne Péribus n°14 et ligne SNCF TER, lignes scolaires S06 et S07. TAD et Handibus.

Autres : 15 commerces et services, 14 services de santé, 1 micro-crèche, 1 école élémentaire.

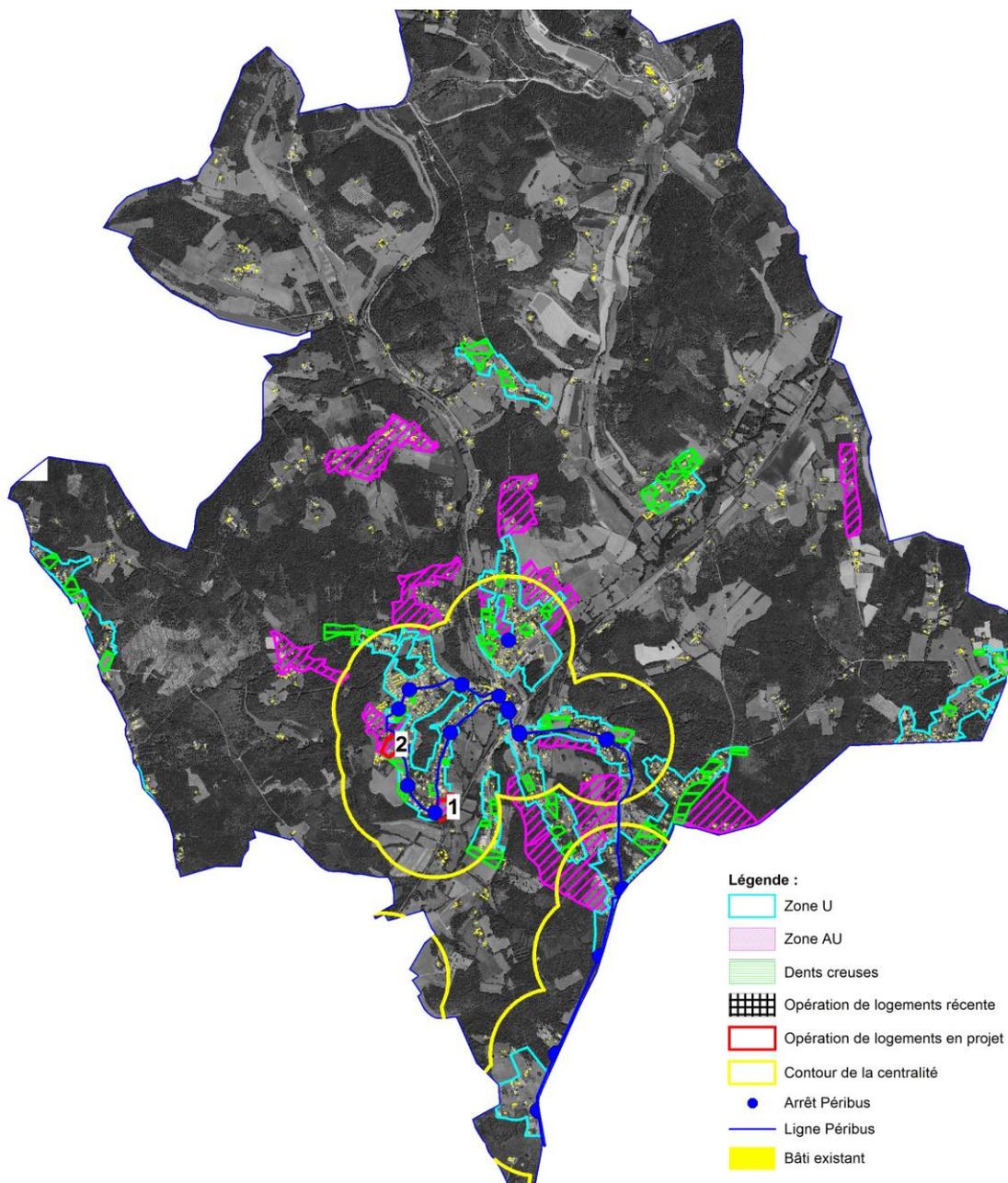
Projets : extension bâtiment pour accueil périscolaire dans bâtiment existant ; agrandissement maternelle à terme ; aménagement de déplacement doux, city stade et parcours sante autour plaine des sports

Aménagement et projets urbains

- Réhabilitation d'un ancien couvent en résidence hôtelière de 28 lits (privé) ; réaménagement du rond-point en entrée de ville avec la création d'une halle commerciale d'environ 200 m².

Principaux enjeux

- Enjeu lié au maintien des effectifs scolaires par le renouvellement de la population.
- Résorption de la vacance.
- Amélioration de l'habitat, notamment en centre-bourg.
- Actualisation réglementaire du document d'urbanisme.
- Phasage des zones AU



Opérations récentes (source : communes) :

Aucun projet.

Opérations futures (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements <3 ans	Nbre total logements 3 à 6 ans	Nbre total logements > 6 ans	Total	Dont HLM
1	Les Nouzaredes	10			10	10
2			64		64	32
3				22	22	10
Total		10	64	22	96	52

Cornille

Population et emplois	
Population municipale 2012 :	668
Poids démographique dans la CAGP :	0,6%
Variation de population 2007-2012 :	2,0%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	28 045 €
Ecart à la moyenne départementale :	+34%
Nombre d'emplois 2012 :	52
Indicateur de concentration de l'emploi :	15
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	20
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	-4,3



Logements	
Nombre en 2013 (Filocom) :	306
dont résidences principales :	283
dont communaux conventionnés :	1
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	0 (0%)
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	3
Nombre de résidences secondaires :	12
Nombre de logements vacants (DGI) :	4
Nombre de logements en très mauvais état :	14

Diagnostic foncier	
Document d'urbanisme :	POS
Date : PLU en cours	
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	24
Principales dents creuses :	13
Zones AU disponibles :	11
- dont localisées en centralité :	9,4
Potentiel de logements à construire :	180
Potentiel de renouvellement urbain :	-
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	1 841 m ²

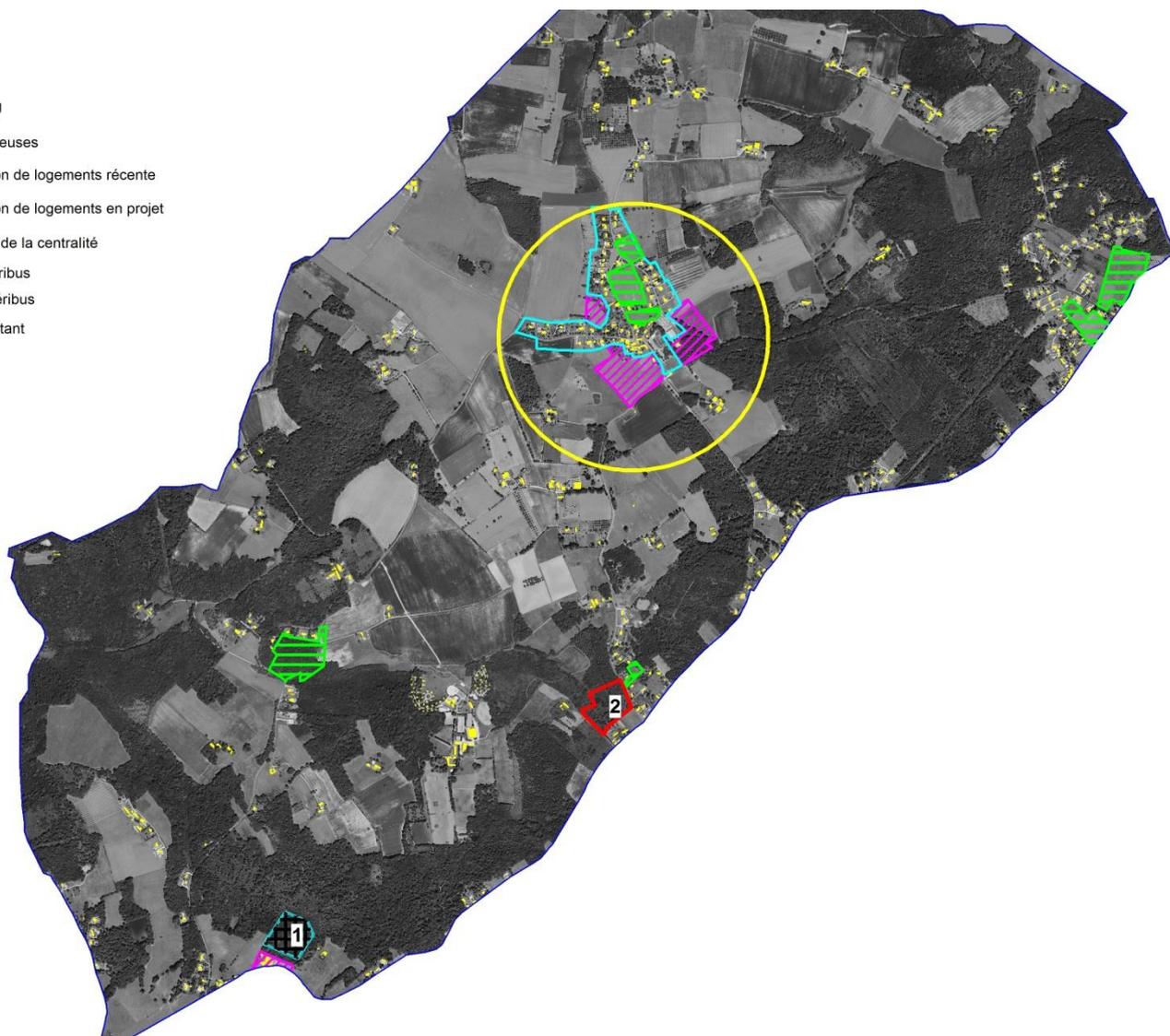
Niveau d'équipement
Desserte : Lignes scolaires P06 et S15
Autres : 3 commerces et services, 1 école maternelle.
Projets : création d'une école de pétanque.

Principaux enjeux
<ul style="list-style-type: none"> • Enjeu lié au maintien des effectifs scolaires par le renouvellement de la population. • Une future demande de logement pour les saisonniers dans le cadre du projet touristique prévu sur la commune. • Faciliter les parcours résidentiels sur la commune. • Phasage des zones d'extension urbaine. • Intégration urbaine et environnementale des nouvelles constructions et des nouveaux développements urbains. • Désenclavement de la commune en matière de transport en commun ou développement des autres formes de mobilité. • Localisation des nouveaux programmes urbains.

Aménagement et projets urbains
<ul style="list-style-type: none"> • Création d'un complexe de loisirs et hôtelier (30 ETP). • Commune concernée par les itinéraires routiers alternatifs.

Légende :

- Zone U
- Zone AU
- Dents creuses
- Opération de logements récente
- Opération de logements en projet
- Contour de la centralité
- Arrêt Péribus
- Ligne Péribus
- Bâti existant



Opérations récentes (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements	Dont HLM	Dont appartements	MOA
1		10	0	0	Privé

Opérations futures (source : communes) :

N° opération	Nom opération	Nbre total logements <3 ans	Nbre total logements 3 à 6 ans	Nbre total logements > 6 ans	Total	Dont HLM	MOA
2	Logement pour personnes âgées	30			30		Privé

Coulounieix-Chamiers

Population et emplois

Population municipale 2012 :	8 130
Poids démographique dans la CAGP :	7,9%
Variation de population 2007-2012 :	-2,7%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	22 310 €
Ecart à la moyenne départementale :	+6%
Nombre d'emplois 2012 :	2534
Indicateur de concentration de l'emploi :	83
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	16
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	-12



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	4275
dont résidences principales :	3845
dont communaux conventionnés :	0
	927
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	(24%)
- projets financés 2007-2014 :	92
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	13
Nombre de résidences secondaires :	78
Nombre de logements vacants (DGI) :	160
Nombre de logements en très mauvais état :	40

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme :	PLU
Date :	2008
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	116
Principales dents creuses :	27
Zones AU disponibles :	89
- dont localisées en centralité :	83
Potentiel de logements à construire :	1595
Potentiel de renouvellement urbain :	Sites concernés par la Politique de la Ville
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	1 782 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : ligne Péribus n°8, 4 et NSE, ligne « Grande boucle ». TAD et Handibus. Lignes scolaires S13, S 14 et P09.

Autres : nombreux équipements structurants à l'échelle de l'agglomération : commerces, équipements culturels, équipements de santé, 1 crèche, 2 écoles maternelles et élémentaires, Lycée agricole, Cré@vallée...

Habitat spécifique : 1 EHPAD, 1 aire d'accueil des gens du voyage (25 places).

Projets : création d'un réseau de chaleur urbain au bois; futur centre social, maison des associations, gymnase dans le cadre du projet ANRU Jacqueline Auriol.

Principaux enjeux

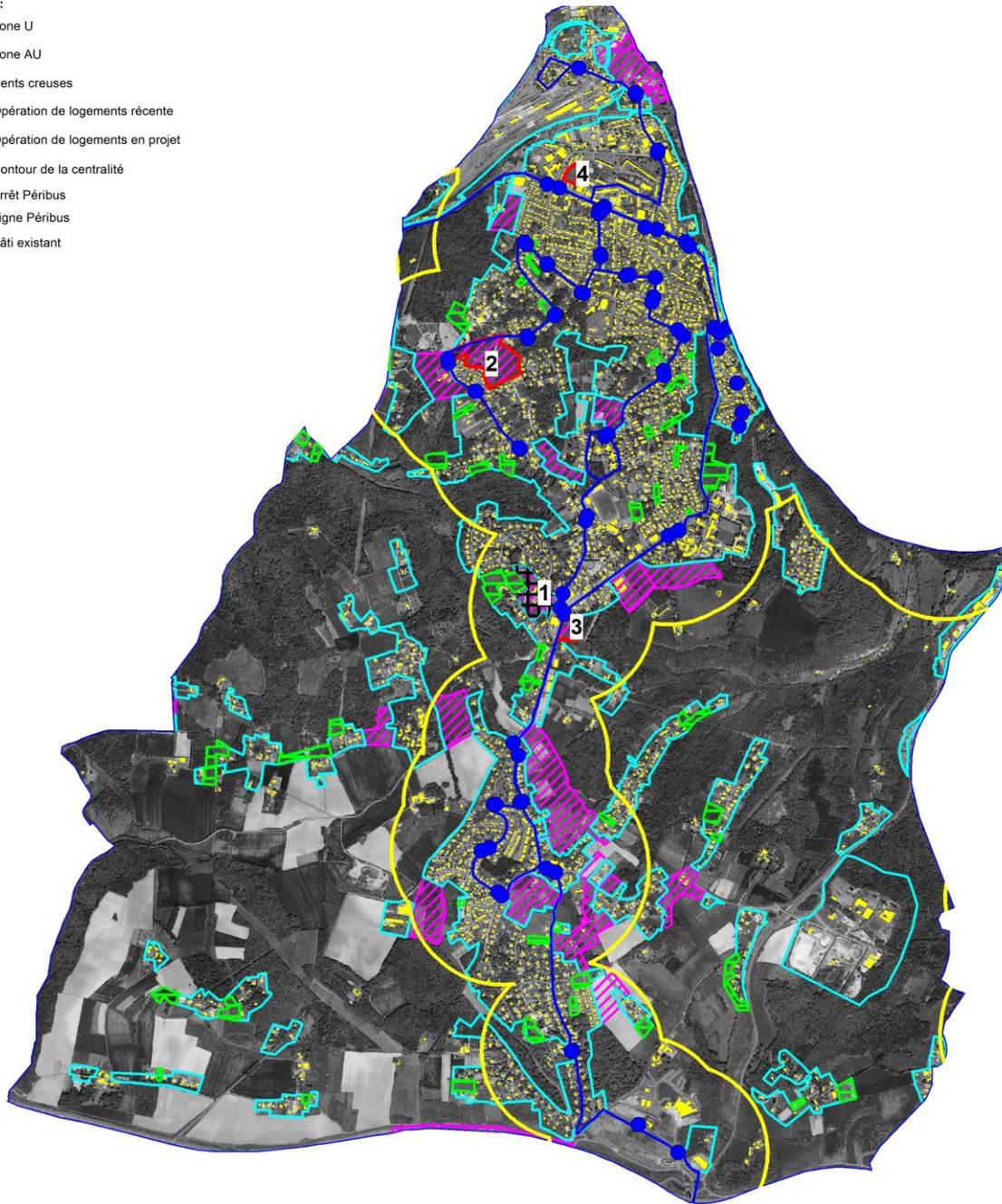
- Vieillesse de la population.
- Enjeu lié au maintien des effectifs scolaires par le renouvellement de la population, redressement démographique de la commune.
- Résorption de la vacance et amélioration de l'habitat, notamment dans le Bas Chamiers (PRU du Bas Chamiers).
- Rénovation des façades dans un objectif de cadre de vie et d'attractivité touristique.
- Hébergement en lien avec le lycée agricole.
- Accompagnement résidentiel des projets de développement économique.
- Actualisation réglementaire du document d'urbanisme
- Phasage des zones d'extension urbaine.
- Intégration urbaine et environnementale des nouvelles

Aménagement et projets urbains

- Extension de la zone commerciale et d'activités Cre@Vallée
- Renouvellement urbain sur la Cité Jacqueline Auriol.
- Création du Pôle Intercommunal des Cultures Urbaines
- Création de liaisons douces (portage agglomération).
- Commune concernée par les itinéraires routiers alternatifs.

Légende :

- Zone U
- Zone AU
- Dents creuses
- Opération de logements récente
- Opération de logements en projet
- Contour de la centralité
- Arrêt Péribus
- Ligne Péribus
- Bâti existant



Opérations récentes (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements	Dont HLM	Dont appartements	MOA
1	Les Côtes de France	60	60	30	Dordogne Habitat

Opérations futures (source : communes) :

N° opération	Nom opération	Nbre total logements <3 ans	Nbre total logements 3 à 6 ans	Nbre total logements > 6 ans	Total	Dont HLM	MOA
1	Logement pour personnes âgées	24			24	24	Dordogne Habitat
2	Les Jardins de Bellevue	65			65	0	Commune
3	Les Quicoux	15		15	30	30	Dordogne Habitat
4	NPNRU	20			20	20	CAGP et Périgueux Habitat
Total		124		15	139	74	

Coursac

Population et emplois	
Population municipale 2012 :	1998
Poids démographique dans la CAGP :	1,9%
Variation de population 2007-2012 :	18,6%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	27 718 €
Ecart à la moyenne départementale :	+32%
Nombre d'emplois 2012 :	249
Indicateur de concentration de l'emploi :	31
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	22
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	-3,5



Logements	
Nombre en 2013 (Filocom) :	824
dont résidences principales :	766
dont communaux conventionnés :	1
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	19 (3%)
- projets financés 2007-2014 :	10
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	20
Nombre de résidences secondaires :	27
Nombre de logements vacants (DGI) :	18
Nombre de logements en très mauvais état :	19

Diagnostic foncier	
Document d'urbanisme :	PLU
Date :	2005
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	155
Principales dents creuses :	31
Zones AU disponibles :	124
- dont localisées en centralité :	64,6
Potentiel de logements à construire :	1268
Potentiel de renouvellement urbain :	-
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	1 674 m ²

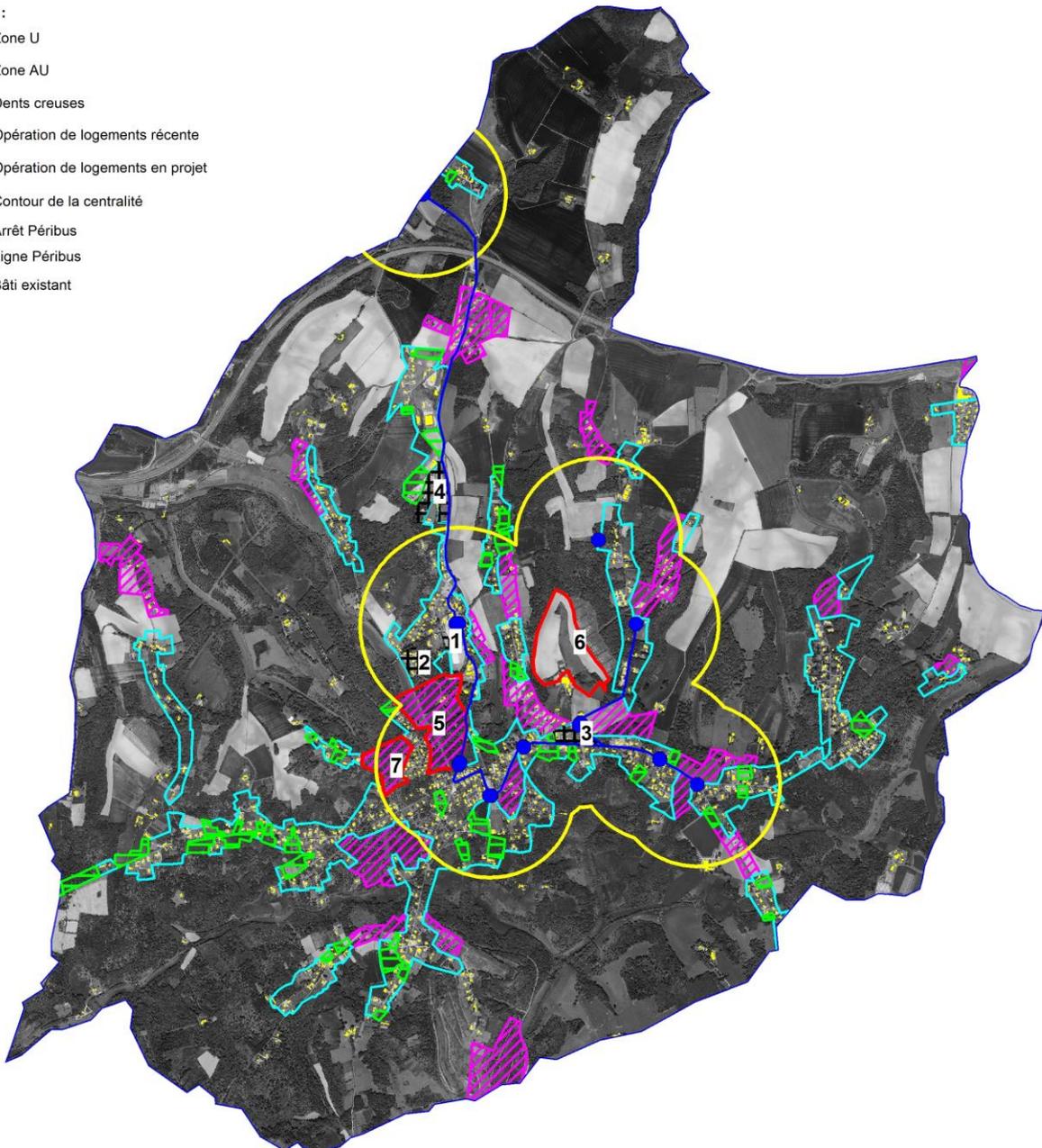
Niveau d'équipement
Desserte : ligne Péribus n°12, TAD et Handibus. Lignes scolaires P10, P11, S04 et S05.
Autres : 10 commerces et services, 4 services de santé, 1 micro-crèche associative, 1 école maternelle et élémentaire.
Projets : création d'un second stade.

Aménagement et projets urbains
<ul style="list-style-type: none"> • Projet d'hébergement touristique de plein air. • Création de 4,2 ha sur la ZA le Petit Cerf.

Principaux enjeux
<ul style="list-style-type: none"> • Enjeu lié à des équipements scolaires arrivés à saturation. • Habitat adapté pour les personnes âgées. • Accompagnement résidentiel des projets de développement économique. • Actualisation réglementaire du document d'urbanisme. • Phasage des zones AU et préservation de la compacité de l'armature urbaine de la commune.

Légende :

- Zone U
- Zone AU
- Dents creuses
- Opération de logements récente
- Opération de logements en projet
- Contour de la centralité
- Arrêt Péribus
- Ligne Péribus
- Bâti existant



Opérations récentes (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements	Dont HLM	Dont appartements	MOA
1		10	10	0	Périgueux Habitat
2		10			commune
3		15			commune
4		11			commune

Opérations futures (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements <3 ans	Nbre total logements 3 à 6 ans	Nbre total logements > 6 ans	Total	Dont HLM
5		nc			0	
6		18			18	0
Total		18			18	

Creyssensac-et-Pissot

Population et emplois

Population municipale 2012 :	251
Poids démographique dans la CAGP :	0,2%
Variation de population 2007-2012 :	17,3%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	24 595 €
Ecart à la moyenne départementale :	+17%
Nombre d'emplois 2012 :	24
Indicateur de concentration de l'emploi :	24
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	9
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	-7,8



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	139
dont résidences principales :	108
dont communaux conventionnés :	1
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	0 (1%)
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	1
Nombre de résidences secondaires :	14
Nombre de logements vacants (DGI) :	7
Nombre de logements en très mauvais état :	0

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme : PLUi CCPVTF	
Date :	2014
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	2
Principales dents creuses :	2
Zones AU disponibles :	0
- dont localisées en centralité :	0
Potentiel de logements à construire :	14
Potentiel de renouvellement urbain :-	
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	6 193 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : Absence de desserte en transport collectif

Autres : Aucun commerce et service.

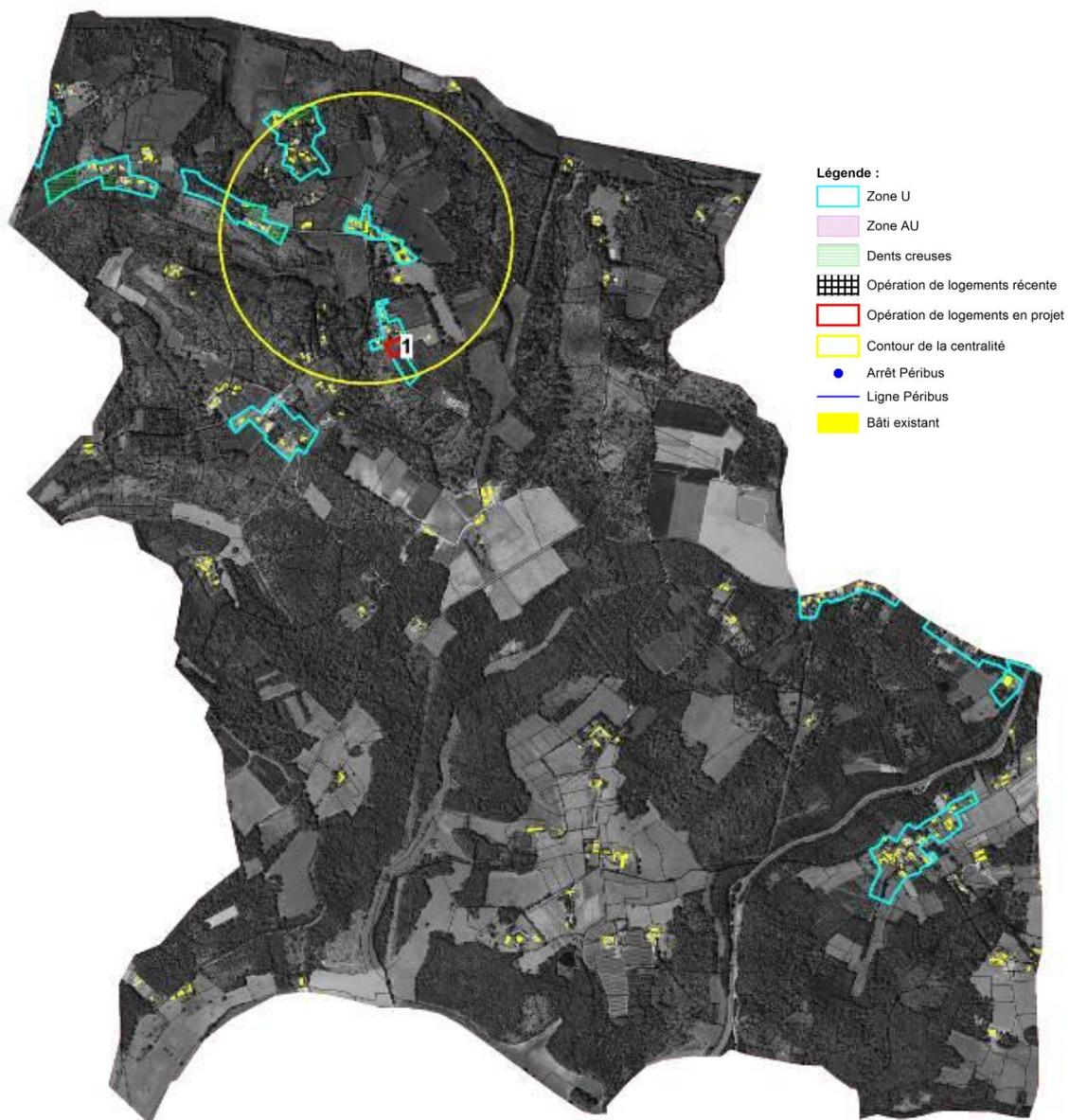
Projets : Aucun projet identifié à ce jour.

Principaux enjeux

- Meilleure connaissance des dispositifs de soutien pour l'amélioration de l'habitat en faveur des propriétaires.
- Développer la mixité générationnelle.
- Rénovation des façades dans un objectif de cadre de vie et d'attractivité touristique.
- Désenclavement de la commune par rapport au réseau de bus de l'agglomération et création de solutions de mobilité.
- Réduction de la consommation foncière pour l'habitat adaptée au caractère rural de la commune.

Aménagement et projets urbains

- Aucun projet identifié à ce jour.



Opérations récentes (source : communes) :

Pas de projet.

Opérations futures (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements <3 ans	Nbre total logements 3 à 6 ans	Nbre total logements > 6 ans	Total	Dont HLM	MOA
1	Orée du Bourg	2			2	2	Mairie

La Chapelle-Gonaguet

Population et emplois	
Population municipale 2012 :	1 077
Poids démographique dans la CAGP :	1,0%
Variation de population 2007-2012 :	5,2%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	25 281 €
Ecart à la moyenne départementale :	+20%
Nombre d'emplois 2012 :	89
Indicateur de concentration de l'emploi :	19
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	8
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %) :	-6



Logements	
Nombre en 2013 (Filocom) :	469
dont résidences principales :	430
dont communaux conventionnés :	0
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	5 (1%)
- projets financés 2007-2014 :	6
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	7
Nombre de résidences secondaires :	20
Nombre de logements vacants (DGI) :	8
Nombre de logements en très mauvais état :	22

Diagnostic foncier	
Document d'urbanisme :	PLU
Date :	2007
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	66
Principales dents creuses :	30
Zones AU disponibles :	36
- dont localisées en centralité :	27,6
Potentiel de logements à construire :	582
Potentiel de renouvellement urbain :	-
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	2 383 m ²

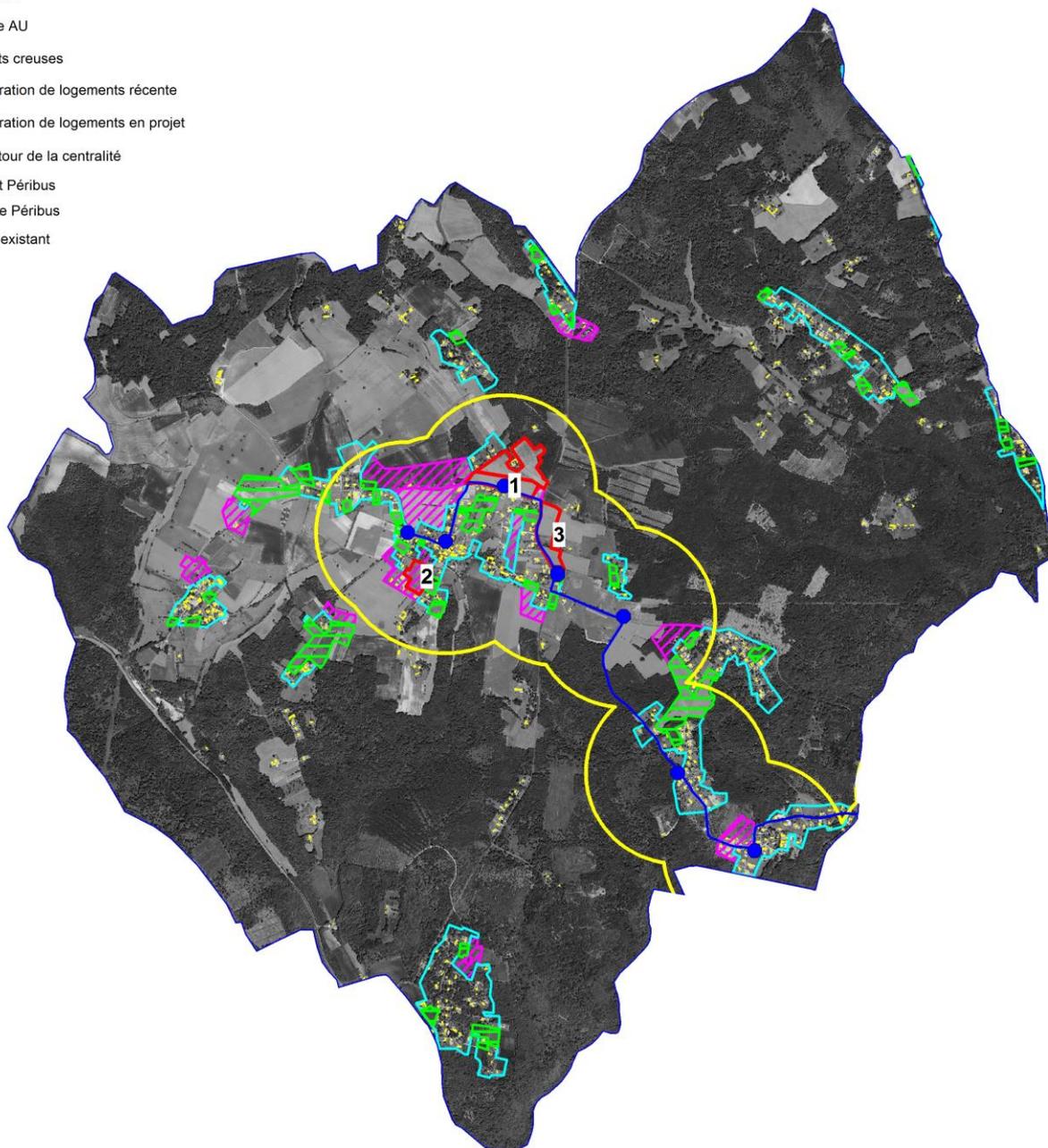
Niveau d'équipement
Desserte : ligne Péribus n°13, lignes scolaires S10 et S16. TAD et Handibus.
Autres : 2 commerces et services, 1 micro-crèche, 1 école élémentaire (maternelle et primaire).
Projets : Aucun projet identifié à ce jour.

Principaux enjeux
<ul style="list-style-type: none"> • Enjeu lié au maintien des effectifs scolaires par le renouvellement de la population. • Renforcement du centre-bourg. • Amélioration de l'habitat, notamment en très mauvais état. • Accompagnement du développement résidentiel par des services appropriés, notamment avec les bassins de vie limitrophes (ex : Saint Astier). • Phasage des développements urbains. • Actualisation réglementaire du document d'urbanisme.

Aménagement et projets urbains
<ul style="list-style-type: none"> • Création d'une centrale solaire en 2017, sur terrain appartenant à Périgueux. • Projet zone d'activités commerciale sur la RD1 pour multi-services. • Projet touristique sur le Prieuré de Merlande, bâtiment appartenant à la commune. • Projet de 2 lotissements communaux de 3 et 16 maisons, ainsi que 15 maisons à plus long terme.

Légende :

- Zone U
- Zone AU
- Dents creuses
- Opération de logements récente
- Opération de logements en projet
- Contour de la centralité
- Arrêt Péribus
- Ligne Péribus
- Bâti existant



Opérations récentes (source : communes) :

Aucun projet.

Opérations futures (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements <3 ans	Nbre total logements 3 à 6 ans	Nbre total logements > 6 ans	Total	Dont HLM
2	face à la mairie		15		15	
1		12			12	
3		22			22	
Total		34	15		49	

La Douze

Population et emplois

Population municipale 2012 :	1 105
Poids démographique dans la CAGP :	1,1%
Variation de population 2007-2012 :	7,9%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	20 245 €
Ecart à la moyenne départementale :	-4%
Nombre d'emplois 2012 :	146
Indicateur de concentration de l'emploi :	33
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	35
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	-0,3



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	560
dont résidences principales :	476
dont communaux conventionnés :	1
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	6 (1%)
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	6
Nombre de résidences secondaires :	44
Nombre de logements vacants (DGI) :	24
Nombre de logements en très mauvais état :	24

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme :	CC
Date :	2006
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	27
Principales dents creuses :	27
Zones AU disponibles :	-
- dont localisées en centralité :	0
Potentiel de logements à construire :	233
Potentiel de renouvellement urbain :	Une ancienne ferme et le château
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	3 298 m ²

Niveau d'équipement

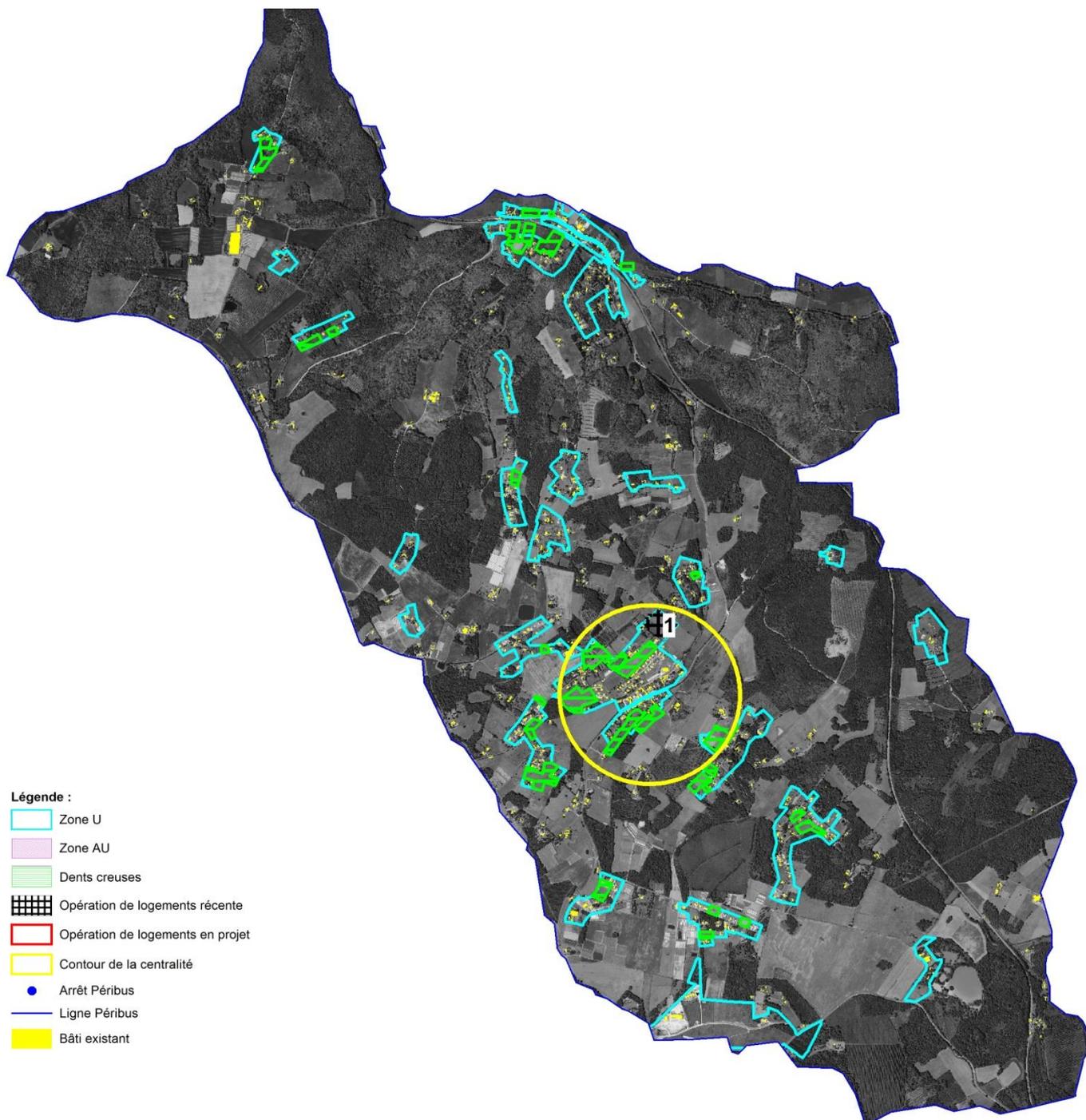
Desserte : Ligne régulière du Conseil Départemental. Ligne scolaire P1.
Autres : 8 commerces et services, 1 école élémentaire.
Projets : agrandissement de l'école, création d'un stade et d'un centre de loisirs communaux

Aménagement et projets urbains

- Création d'un espace touristique pour capter les flux.
- Création d'un parc d'activités.

Principaux enjeux

- Enjeu lié à des équipements scolaires arrivés à saturation.
- Désenclavement de la commune par rapport au réseau de bus de l'agglomération.
- Parcours résidentiels adaptés aux faibles revenus des habitants.
- Amélioration de l'habitat, notamment en très mauvais état.
- Modernisation du document d'urbanisme au regard du rythme de construction annuel dans un objectif de préservation des paysages.



Légende :

- Zone U
- Zone AU
- Dents creuses
- Opération de logements récente
- Opération de logements en projet
- Contour de la centralité
- Arrêt Péribus
- Ligne Péribus
- Bâti existant

Opérations récentes (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements	Dont HLM	Dont appartements	MOA
1		18			privé

Opérations futures (source : communes) :

Aucun projet identifié à ce jour.

Eglise-Neuve-de-Vergt

Population et emplois

Population municipale 2012 :	474
Poids démographique dans la CAGP :	0,5%
Variation de population 2007-2012 :	30%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	23 716 €
Ecart à la moyenne départementale :	+13%
Nombre d'emplois 2012 :	54
Indicateur de concentration de l'emploi :	31
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	7
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	2,1



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	223
dont résidences principales :	192
dont communaux conventionnés :	0
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	0 (0%)
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	3
Nombre de résidences secondaires :	12
Nombre de logements vacants (DGI) :	9
Nombre de logements en très mauvais état :	0

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme :	PLUi CCPVTF
Date :	2014
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	8,2
Principales dents creuses :	3,2
Zones AU disponibles :	5
- dont localisées en centralité :	3,7
Potentiel de logements à construire :	39
Potentiel de renouvellement urbain :	-
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	2 863 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : Ligne Trans-Périgord n°3.

Autres : 1 commerce et service

Projets : Création d'une troisième classe en 2016.

Aménagement et projets urbains

- Lotissement communal « la Tenancie ».
- Rénovation d'un bâtiment communal en centre-bourg.

Principaux enjeux

- Développer la mixité générationnelle.
- Désenclavement de la commune par rapport au réseau de bus de l'agglomération et création de solutions de mobilité.
- Réduction de la consommation foncière pour l'habitat adaptée au caractère rural de la commune.



Opérations récentes (source : communes) :

Pas de projet.

Opérations futures (source : communes) :

N° opération	Nbre logements envisagés	Dont locatifs sociaux	Echéance	Maitrise foncière actuelle	Commentaires
1	6	0	< 3 ans	Communale	Lotissement communal « La Tenancie »
2	3	3	< 3 ans	Communale	Rénovation d'un bâtiment ancien en centre-bourg
Total (PLH)	9	3			

Escoire

Population et emplois

Population municipale 2012 :	448
Poids démographique dans la CAGP :	0,4%
Variation de population 2007-2012 :	-2,8%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	24 457 €
Ecart à la moyenne départementale :	+17%
Nombre d'emplois 2012 :	23
Indicateur de concentration de l'emploi :	10
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	2
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	0,1



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	206
dont résidences principales :	184
dont communaux conventionnés :	0
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	0
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	1
Nombre de résidences secondaires :	13
Nombre de logements vacants (DGI) :	5
Nombre de logements en très mauvais état :	2

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme :	CC
Date :	2007
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	4
Principales dents creuses :	4
Zones AU disponibles :	
- dont localisées en centralité :	0
Potentiel de logements à construire :	42
Potentiel de renouvellement urbain :	-
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	2 234 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : ligne Péribus n°10, ligne scolaire P13. Handibus et TAD.

Autres : 1 école élémentaire.

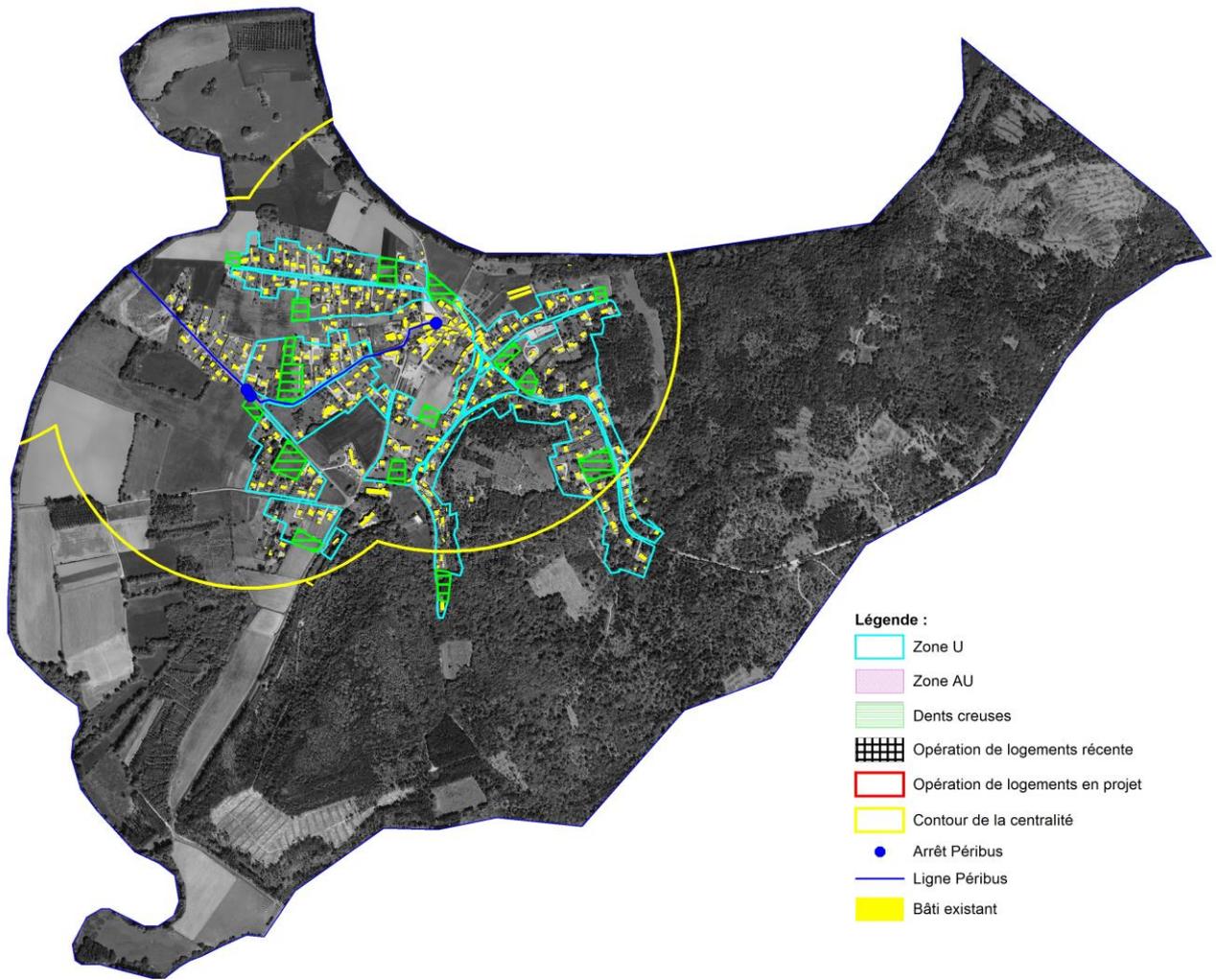
Projets : Aucun projet identifié à ce jour.

Principaux enjeux

- Enjeu lié au maintien des effectifs scolaires par le renouvellement de la population.
- Modernisation du document d'urbanisme.

Aménagement et projets urbains

Aucun projet identifié à ce jour.



Opérations récentes (source : communes) :

Aucun projet.

Opérations futures (source : communes) :

Aucun projet identifié à ce jour.

Fouleix

Population et emplois

Population municipale 2012 :	228
Poids démographique dans la CAGP :	0,2%
Variation de population 2007-2012 :	15,7%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	17 462 €
Ecart à la moyenne départementale :	-17%
Nombre d'emplois 2012 :	62
Indicateur de concentration de l'emploi :	68
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	16
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	-1,6



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	145
dont résidences principales :	108
dont communaux conventionnés :	1
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	0 (1%)
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	1
Nombre de résidences secondaires :	25
Nombre de logements vacants (DGI) :	8
Nombre de logements en très mauvais état :	14

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme :	PLUi CCPVTF
Date :	2014
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	4
Principales dents creuses :	3
Zones AU disponibles :	1
- dont localisées en centralité :	0
Potentiel de logements à construire :	28
Potentiel de renouvellement urbain :-	
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	3 484 m ²

Niveau d'équipement

Desserte :	Ligne Trans-Périgord n°3.
Autres :	2 commerces et services, 1 école élémentaire en RPI.
Projets :	Création d'un plateau sportif, extension du préau de l'école.

Principaux enjeux

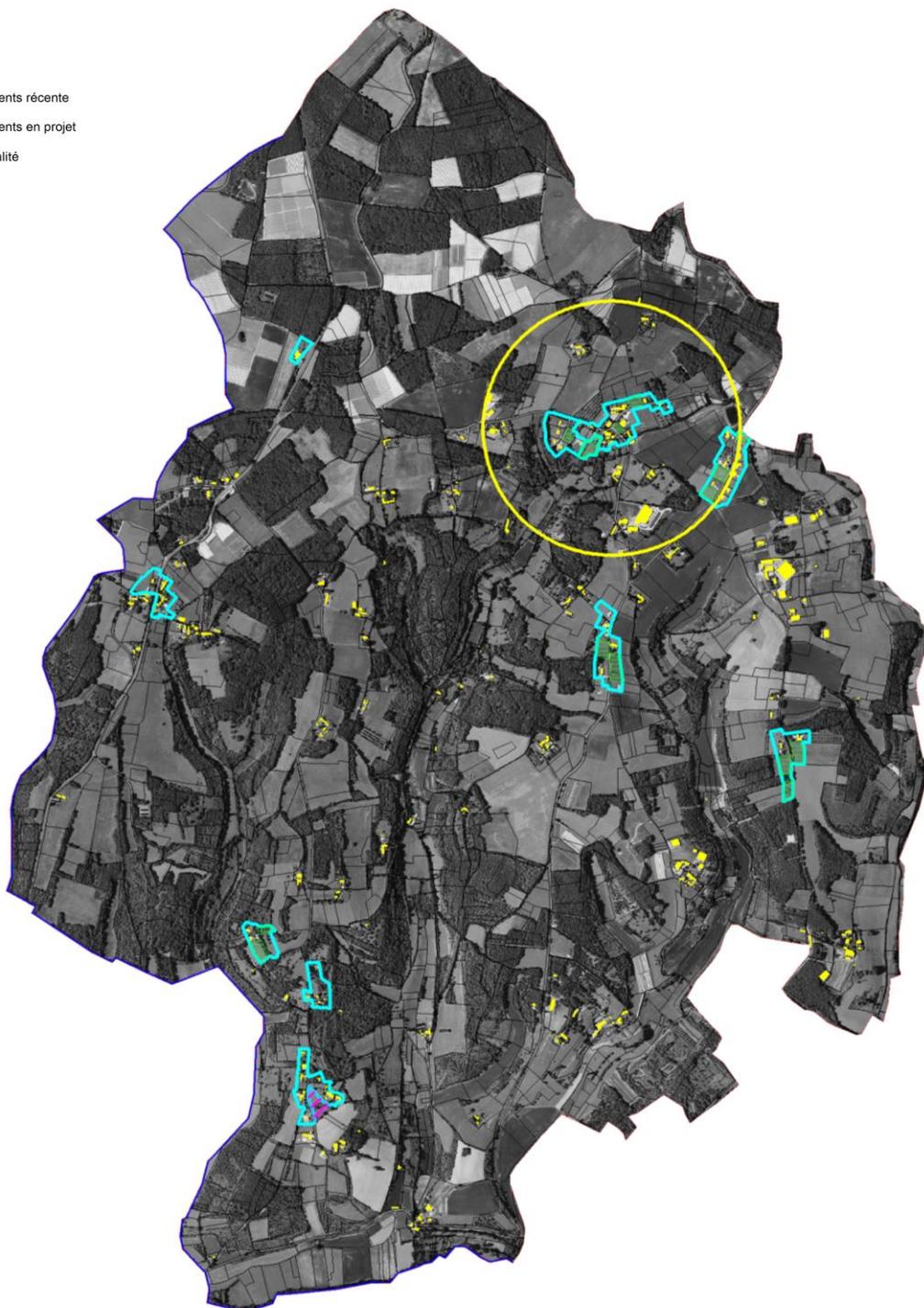
- Meilleure connaissance des dispositifs de soutien pour l'amélioration de l'habitat en faveur des propriétaires.
- Développer la mixité générationnelle.
- Faciliter le parcours résidentiel des ménages aux faibles revenus.
- Amélioration de l'habitat, notamment en très mauvais état.
- Résorption de la vacance.
- Désenclavement de la commune par rapport au réseau de bus de l'agglomération et création de solutions de mobilité.
- Réduction de la consommation foncière pour l'habitat adaptée au caractère rural de la commune.

Aménagement et projets urbains

- Aucun projet identifié à ce jour.

Légende :

-  Zone U
-  Zone AU
-  Dents creuses
-  Opération de logements récente
-  Opération de logements en projet
-  Contour de la centralité
-  Arrêt Péribus
-  Ligne Péribus
-  Bâti existant



Opérations récentes (source : communes) :

Pas de projet.

Opérations futures (source : communes) :

Pas de projet.

Grun-Bordas

Population et emplois

Population municipale 2012 :	207
Poids démographique dans la CAGP :	0,2%
Variation de population 2007-2012 :	-1,2%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	17 171 €
Ecart à la moyenne départementale :	-18%
Nombre d'emplois 2012 :	23
Indicateur de concentration de l'emploi :	24
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	9
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	-8,7



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	126
dont résidences principales :	91
dont communaux conventionnés :	2
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	0 (2%)
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	2
Nombre de résidences secondaires :	17
Nombre de logements vacants (DGI) :	3
Nombre de logements en très mauvais état :	13

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme : PLUi CCPVTF	
Date :	2014
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	7
Principales dents creuses :	1
Zones AU disponibles :	6
- dont localisées en centralité :	0,8
Potentiel de logements à construire :	48
Potentiel de renouvellement urbain :	-
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	2 909 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : Absence de desserte en transport en commun.

Autres : 3 commerces et services, 1 école élémentaire en RPI.

Projets : Aucun projet identifié à ce jour.

Aménagement et projets urbains

- Aucun projet identifié à ce jour.

Principaux enjeux

- Reprise démographique.
- Meilleure connaissance des dispositifs de soutien pour l'amélioration de l'habitat en faveur des propriétaires.
- Développer la mixité générationnelle.
- Résorption de la vacance.
- Faciliter le parcours résidentiel des ménages aux faibles revenus.
- Amélioration de l'habitat, notamment en très mauvais état.
- Désenclavement de la commune par rapport au réseau de bus de l'agglomération et création de solutions de mobilité.
- Réduction de la consommation foncière pour l'habitat adaptée au caractère rural de la commune.



Opérations récentes (source : communes) :

Pas de projet.

Opérations futures (source : communes) :

Pas de projet.

Lacropte

Population et emplois

Population municipale 2012 :	646
Poids démographique dans la CAGP :	0,6%
Variation de population 2007-2012 :	5,1%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	18 016 €
Ecart à la moyenne départementale :	-14%
Nombre d'emplois 2012 :	127
Indicateur de concentration de l'emploi :	56
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	43
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	-1,4



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	361
dont résidences principales :	289
dont communaux conventionnés :	0
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	11 (4%)
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	3
Nombre de résidences secondaires :	41
Nombre de logements vacants (DGI) :	14
Nombre de logements en très mauvais état :	31

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme : PLUi CCPVTF	
Date :	2014
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	5
Principales dents creuses :	1
Zones AU disponibles :	4
- dont localisées en centralité :	1,6
Potentiel de logements à construire :	28
Potentiel de renouvellement urbain :-	
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	2 611 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : Ligne Trans-Périgord n°8.

Autres : 1 commerce et service, 1 services de santé, 1 école élémentaire en RPI.

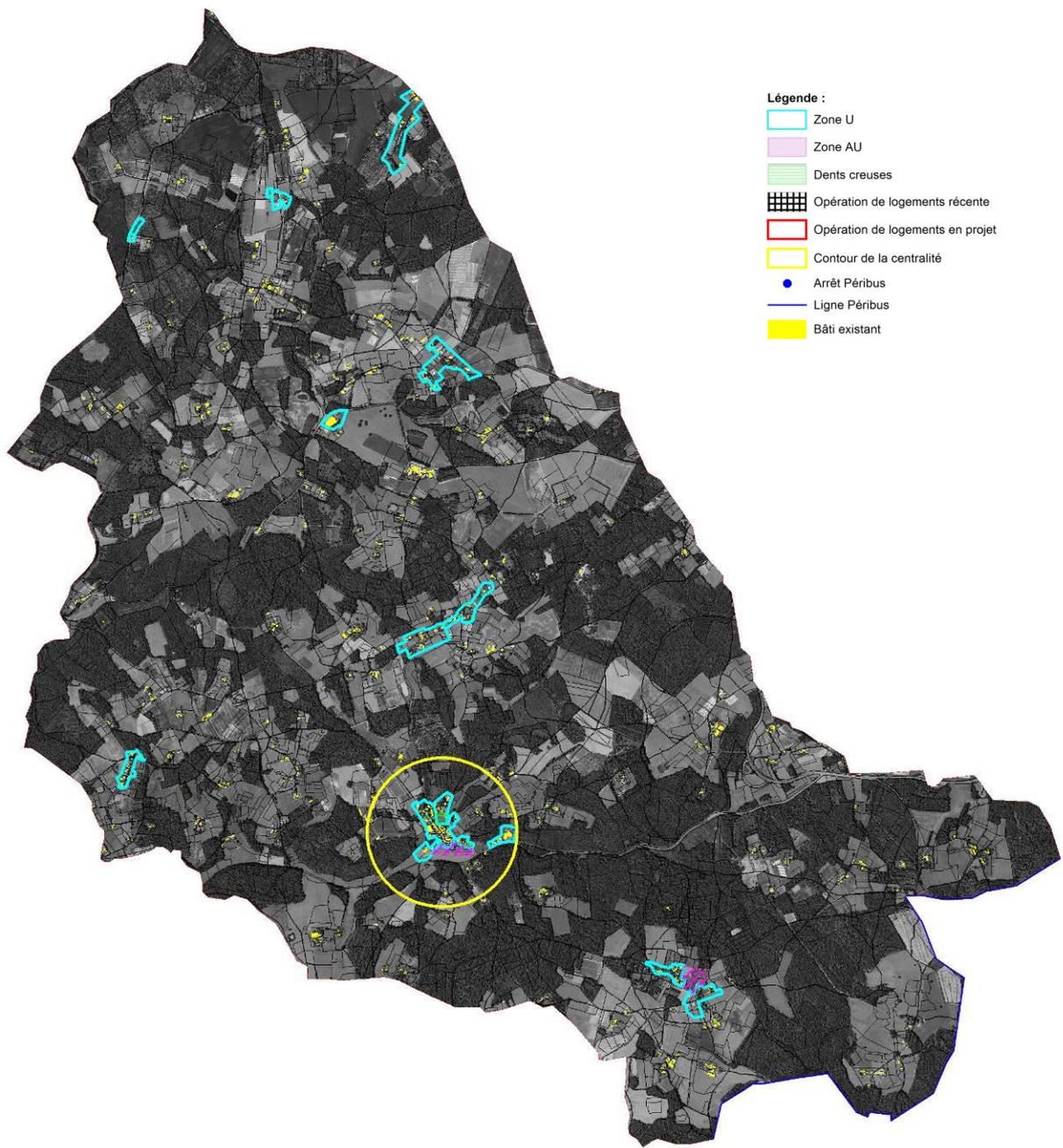
Projets : création d'un citystade.

Principaux enjeux

- Meilleure connaissance des dispositifs de soutien pour l'amélioration de l'habitat en faveur des propriétaires.
- Développer la mixité générationnelle.
- Faciliter le parcours résidentiel des ménages aux faibles revenus.
- Résorption de la vacance.
- Amélioration de l'habitat, notamment en très mauvais état.
- Désenclavement de la commune par rapport au réseau de bus de l'agglomération et création de solutions de mobilité.
- Réduction de la consommation foncière pour l'habitat adaptée au caractère rural de la commune.

Aménagement et projets urbains

- Aucun projet identifié à ce jour.



Opérations récentes (source : communes) :

Pas de projet.

Opérations futures (source : communes) :

Pas de projet.

Manzac-sur-Vern

Population et emplois

Population municipale 2012 :	580
Poids démographique dans la CAGP :	0,6%
Variation de population 2007-2012 :	14,3%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	22 019 €
Ecart à la moyenne départementale :	+5%
Nombre d'emplois 2012 :	62
Indicateur de concentration de l'emploi :	31
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	16
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	-19,3



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	319
dont résidences principales :	251
dont communaux conventionnés :	3
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	0 (1%)
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	4
Nombre de résidences secondaires :	40
Nombre de logements vacants (DGI) :	6
Nombre de logements en très mauvais état :	20

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme :	CC
Date :	nc
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	8
Principales dents creuses :	1
Zones AU disponibles :	7,6
- dont localisées en centralité :	0
Potentiel de logements à construire :	57
Potentiel de renouvellement urbain :	-
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	2 915 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : Absence de desserte en transport collectif.

Autres : 2 commerces et services, 1 services de santé, 1 école élémentaire en RPI.

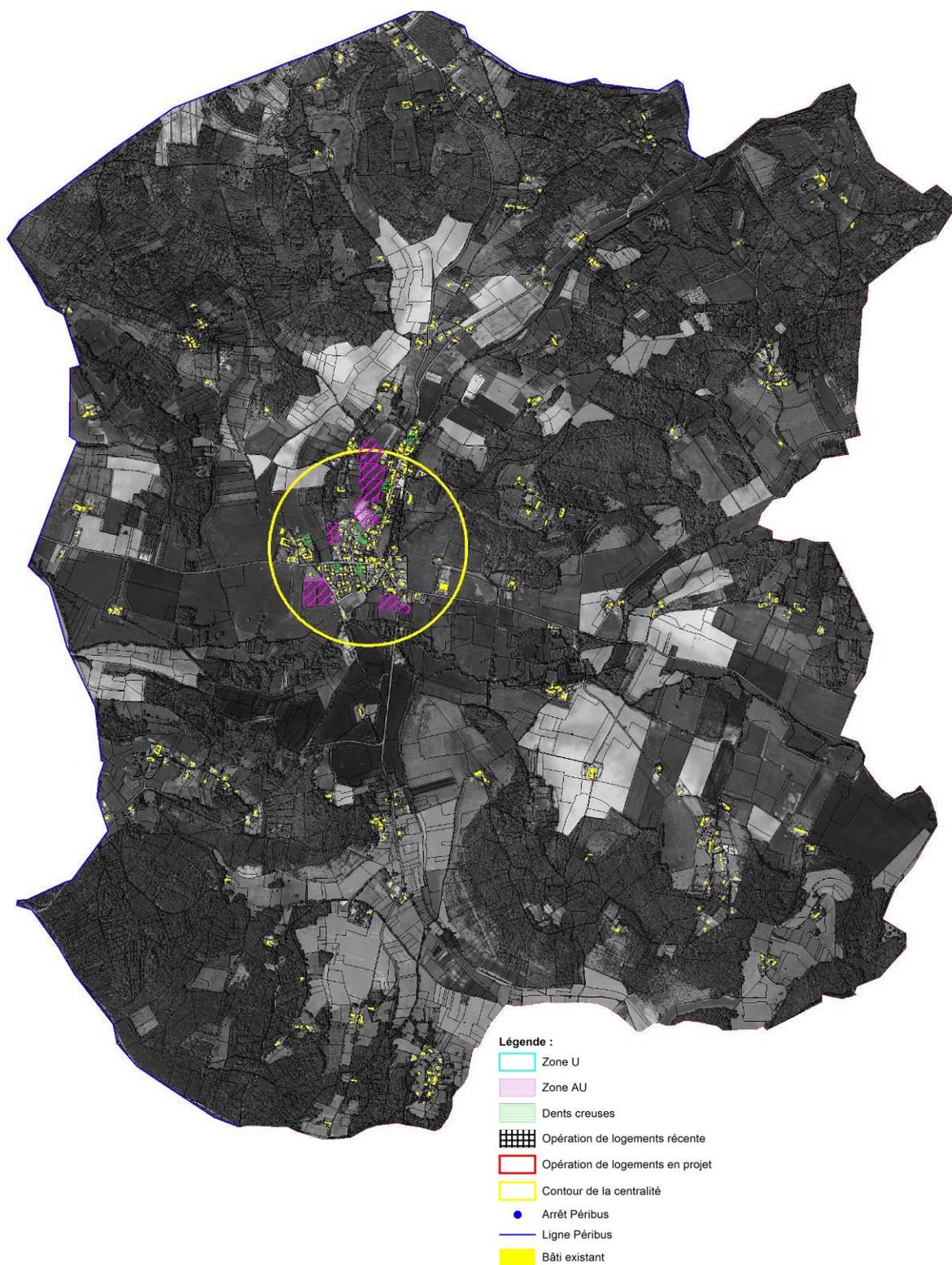
Projets : Aucun projet identifié à ce jour.

Aménagement et projets urbains

- Aucun projet identifié à ce jour.

Principaux enjeux

- Meilleure connaissance des dispositifs de soutien pour l'amélioration de l'habitat en faveur des propriétaires.
- Développer la mixité générationnelle.
- Résorption de la vacance.
- Amélioration de l'habitat, notamment en très mauvais état.
- Désenclavement de la commune par rapport au réseau de bus de l'agglomération et création de solutions de mobilité.
- Réduction de la consommation foncière pour l'habitat adaptée au caractère rural de la commune.



Opérations récentes (source : communes) :

Pas de projet.

Opérations futures (source : communes) :

Pas de projet.

Marsac-sur-l'Isle

Population et emplois

Population municipale 2012 :	2 965
Poids démographique dans la CAGP :	2,9%
Variation de population 2007-2012 :	17,4%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	22 578 €
Ecart à la moyenne départementale :	+8%
Nombre d'emplois 2012 :	3169
Indicateur de concentration de l'emploi :	283
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	2
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %) :	-11,7



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	1444
dont résidences principales :	1284
dont communaux conventionnés :	0
	125
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	(10%)
- projets financés 2007-2014 :	72
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	29
Nombre de résidences secondaires :	48
Nombre de logements vacants (DGI) :	55
Nombre de logements en très mauvais état :	15

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme :	PLU
Date :	2004
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	146
Principales dents creuses :	24
Zones AU disponibles :	122
- dont localisées en centralité :	112
Potentiel de logements à construire :	1974
Potentiel de renouvellement urbain :	-
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	1 572 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : lignes Péribus n°M1 et M2 et ligne SNCF TER, Grande Boucle, n°12. TAD et Handibus. Lignes scolaires S17 et P12.

Autres : très nombreux commerces et services d'agglomération, dont des grandes surfaces alimentaires, 7 services de santé, équipements médico-sociaux, 1 crèche, 1 école maternelle et élémentaire, un centre social....

Habitat spécifique : Une résidence de logements locatifs sociaux destinée en priorités aux personnes âgées et/ou handicapées, 1 aire d'accueil des gens du voyage (8 places).

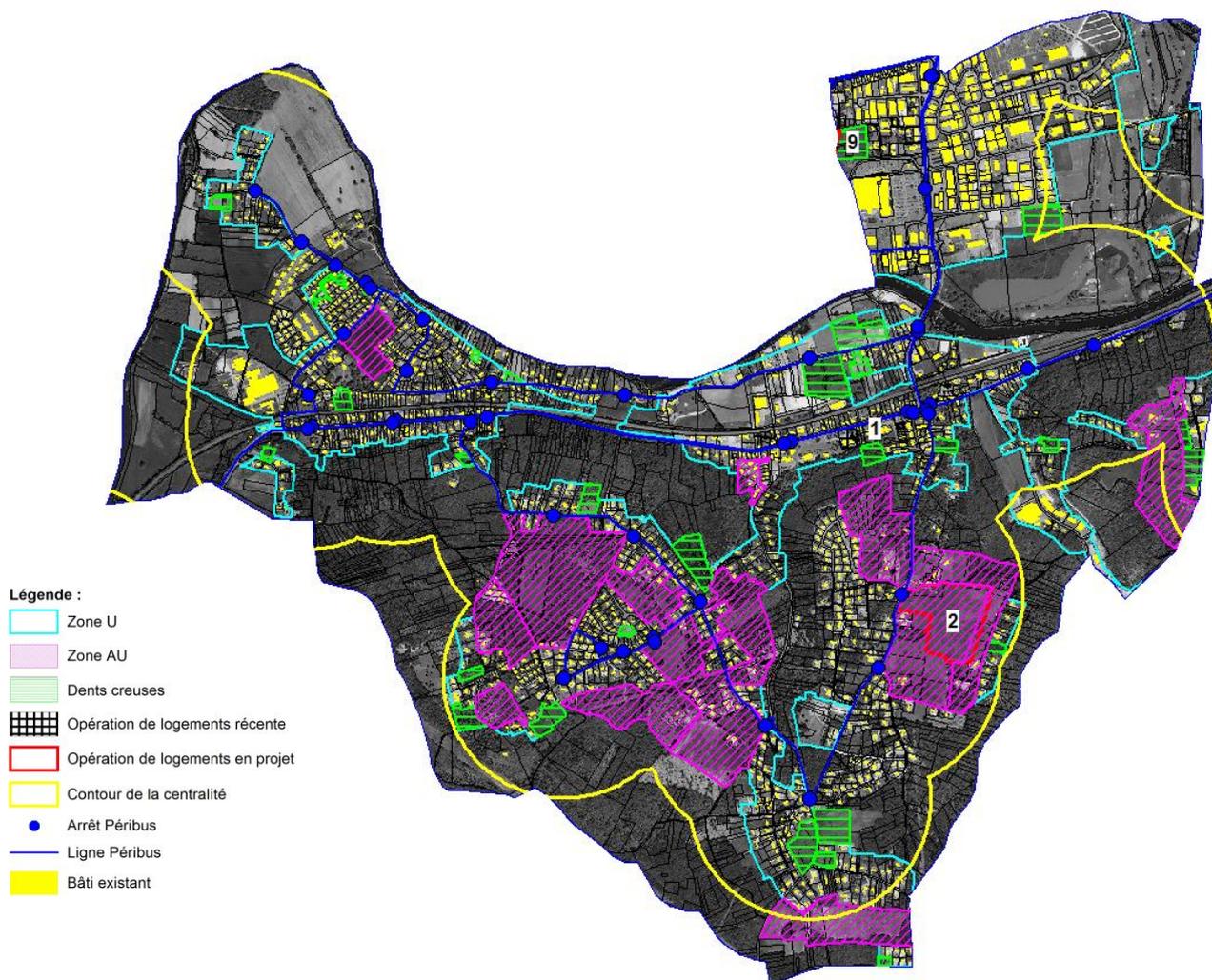
Projets : Aucun projet identifié à ce jour.

Principaux enjeux

- Anticipation de possibles futurs objectifs en matière de logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU (déficit de 131 logements).
- Résorption de la vacance.
- Intégration urbaine et environnementale des projets urbains.
- Phasage des développements urbains.
- Actualisation réglementaire du document d'urbanisme.

Aménagement et projets urbains

- Un éco-quartier.
- Création d'une halte ferroviaire (Navette Razac-Niversac).
- Commune concernée par les itinéraires routiers alternatifs.
- Requalification de la ZA Péri-Ouest.
- Aménagement du lien voie verte et vélo-route.



Opérations récentes (source : communes) :

N° opération	Nom opération	Nbre total logements	Dont HLM	Dont appartements	MOA
1	Logements spécifiques personnes âgées	24	24	24	Dordogne Habitat

Opérations futures (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements <3 ans	Nbre total logements 3 à 6 ans	Nbre total logements > 6 ans	Total	Dont HLM	MOA
2	éco quartier		60		60	12	commune + Périgordia

Mensignac

Population et emplois

Population municipale 2012 :	1 503
Poids démographique dans la CAGP :	1,5%
Variation de population 2007-2012 :	11,8%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	22 901 €
Ecart à la moyenne départementale :	+9%
Nombre d'emplois 2012 :	233
Indicateur de concentration de l'emploi :	39
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	26
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	-3,7



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	713
dont résidences principales :	621
dont communaux conventionnés :	0
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	17 (3%)
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	10
Nombre de résidences secondaires :	51
Nombre de logements vacants (DGI) :	34
Nombre de logements en très mauvais état :	38

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme :	PLU
Date :	2006
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	50
Principales dents creuses :	12
Zones AU disponibles :	38
- dont localisées en centralité :	17,5
Potentiel de logements à construire :	342
Potentiel de renouvellement urbain :	-
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	2 848 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : Ligne régulière du Conseil départemental.

Autres : 10 commerces et services, 9 services de santé, 1 crèche, 1 école maternelle et élémentaire.

Projets : création d'un Citystade et d'un gymnase

Aménagement et projets urbains

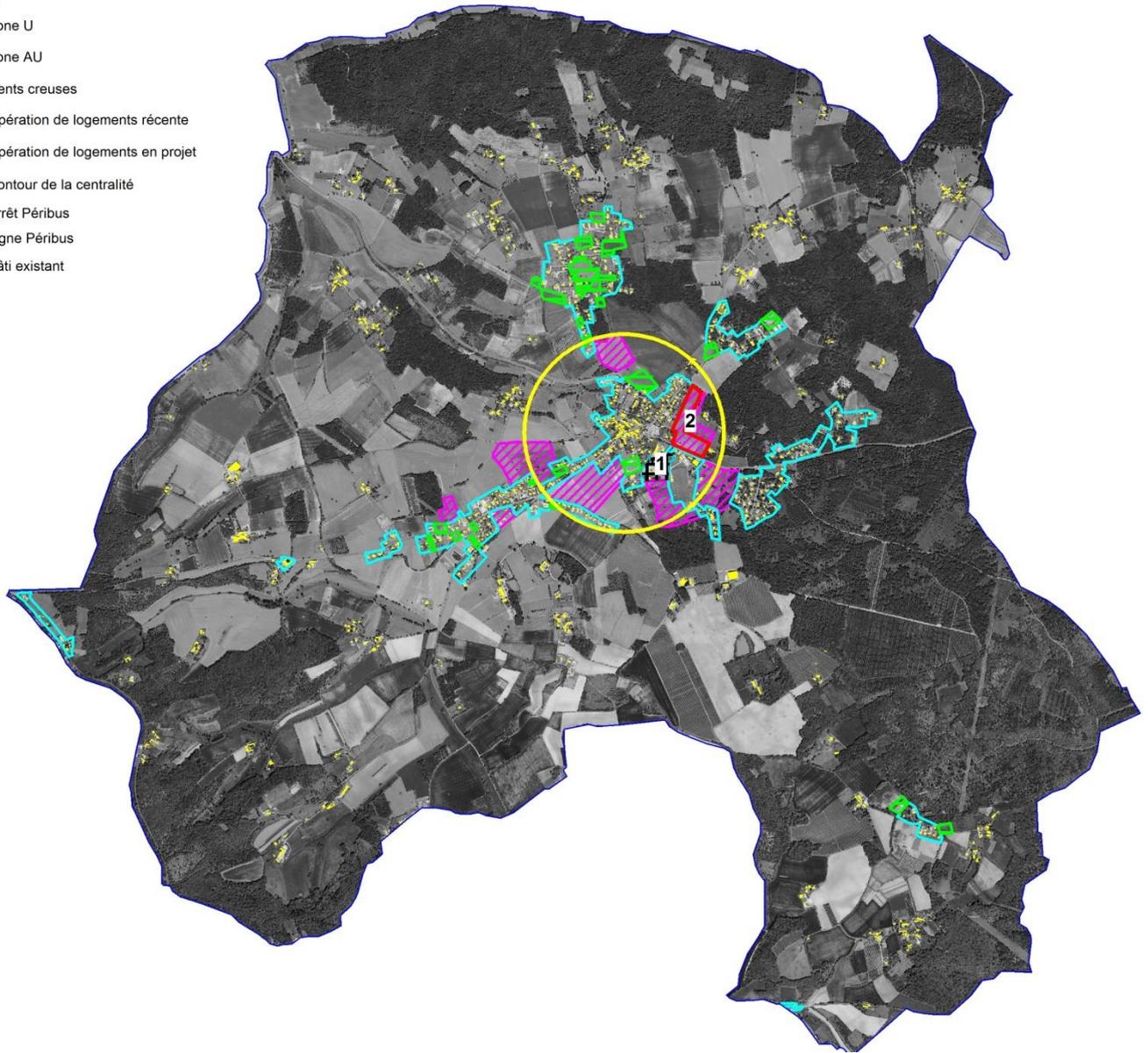
Projet de restructuration de l'école avec une classe supplémentaire

Principaux enjeux

- Enjeu lié au maintien des effectifs scolaires par le renouvellement de la population.
- Développement urbain en accompagnement des commerces et services.
- Amélioration de l'habitat, notamment en très mauvais état.
- Désenclavement de la commune par rapport au réseau de bus de l'agglomération
- Phasage des développements urbains.
- Actualisation réglementaire du document d'urbanisme

Légende :

- Zone U
- Zone AU
- Dents creuses
- Opération de logements récente
- Opération de logements en projet
- Contour de la centralité
- Arrêt Péribus
- Ligne Péribus
- Bâti existant



Opérations récentes (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements	Dont HLM	Dont appartements	MOA
1		10	0	0	commune

Opérations futures (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements <3 ans	Nbre total logements 3 à 6 ans	Nbre total logements > 6 ans	Total	Dont HLM
2	Logement pour personnes âgées	32			32	12

Paunat

Population et emplois

Population municipale 2012 :	311
Poids démographique dans la CAGP :	0,3%
Variation de population 2007-2012 :	2,6%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	22 890 €
Ecart à la moyenne départementale :	+9%
Nombre d'emplois 2012 :	64
Indicateur de concentration de l'emploi :	63
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	14
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	+1,5



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	267
dont résidences principales :	149
dont communaux conventionnés :	0
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	0 (0%)
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	2
Nombre de résidences secondaires :	102
Nombre de logements vacants (DGI) :	13
Nombre de logements en très mauvais état :	0

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme : PLU	
Date :	2013
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	7
Principales dents creuses :	3
Zones AU disponibles :	4
- dont localisées en centralité :	0
Potentiel de logements à construire :	45
Potentiel de renouvellement urbain :-	
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	3 081 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : Absence de desserte en transports en commun.

Autres : 2 commerces et services, 1 école élémentaire en RPI.

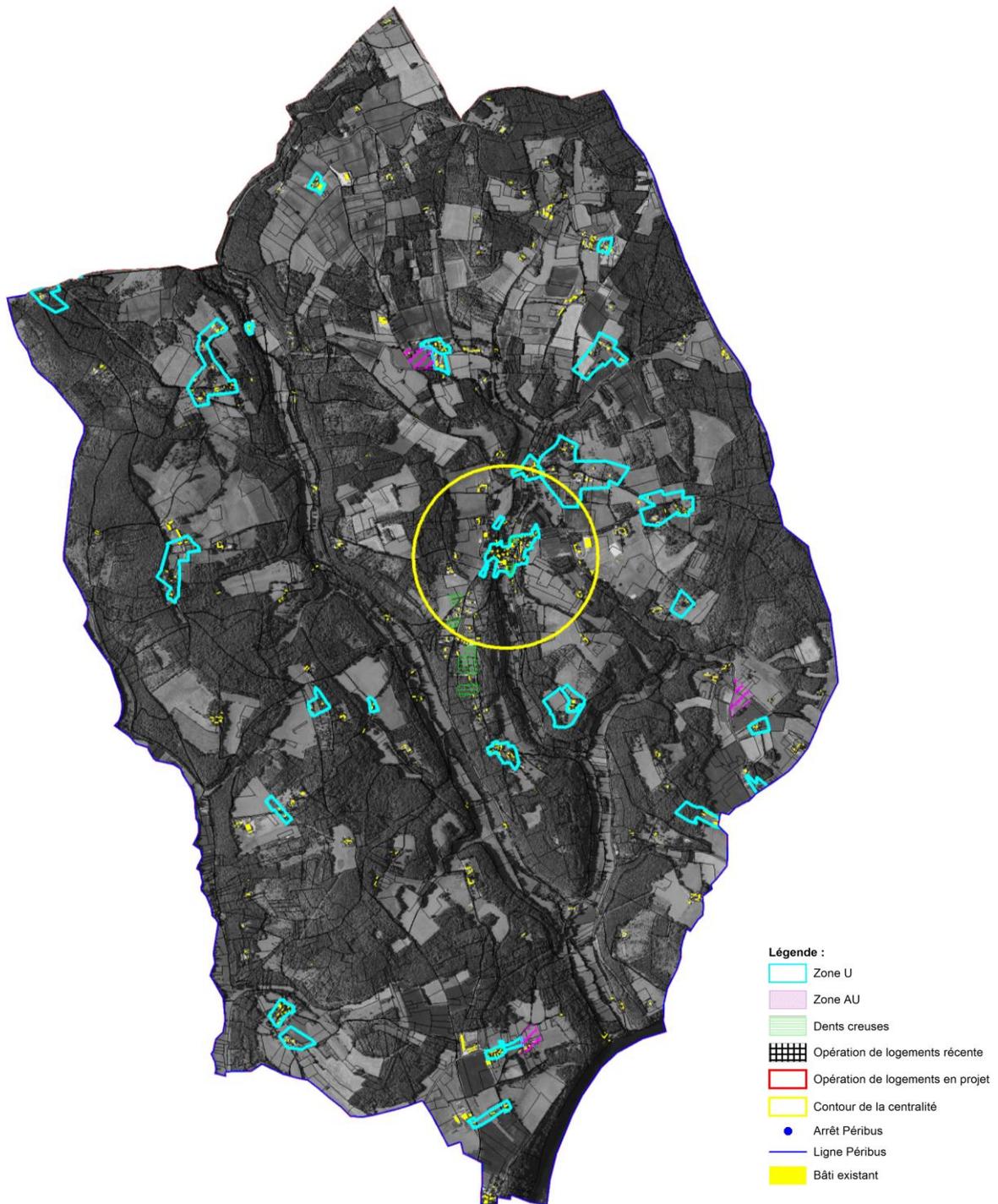
Projets : Aucun projet identifié à ce jour.

Aménagement et projets urbains

- Aucun projet identifié à ce jour.

Principaux enjeux

- Meilleure connaissance des dispositifs de soutien pour l'amélioration de l'habitat en faveur des propriétaires.
- Développer la mixité générationnelle.
- Désenclavement de la commune par rapport au réseau de bus de l'agglomération et création de solutions de mobilité.
- Réduction de la consommation foncière pour l'habitat adaptée au caractère rural de la commune.



Opérations récentes (source : communes) :

Pas de projet.

Opérations futures (source : communes) :

Pas de projet.

Périgueux

Population et emplois

Population municipale 2012 :	29 906
Poids démographique dans la CAGP :	29,1%
Variation de population 2007-2012 :	1,7%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	20 453 €
Ecart à la moyenne départementale :	-3%
Nombre d'emplois 2012 :	22207
Indicateur de concentration de l'emploi :	190
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	3
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	-2,9



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	21210
dont résidences principales :	16898
dont communaux conventionnés :	nc
	4 059
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	(23%)
- projets financés 2007-2014 :	352
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	94
Nombre de résidences secondaires :	889
Nombre de logements vacants (DGI) :	1350
Nombre de logements en très mauvais état :	289

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme :	PLU
Date :	2007
	PLU en cours d'élaboration)
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	35
Principales dents creuses :	25
Zones AU disponibles :	0
- dont localisées en centralité :	0
Potentiel de logements à construire :	420
	ZAC du quartier de la gare et quartier PNRU de Gour de l'Arche.
Potentiel de renouvellement urbain :	
Superficie moyenne des terrains à bâti 2010-2013 :	1 306 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : 8 lignes du réseau Péribus et lignes interdépartementales, lignes SNCF TER, TAD et Handibus.

Autres : fonctions commerciales, récréatives, de santé et d'enseignement d'attractivités départementales, sites touristiques, 4 crèches,

Habitat spécifique : 4 EHPAD ou résidences pour personnes âgées.

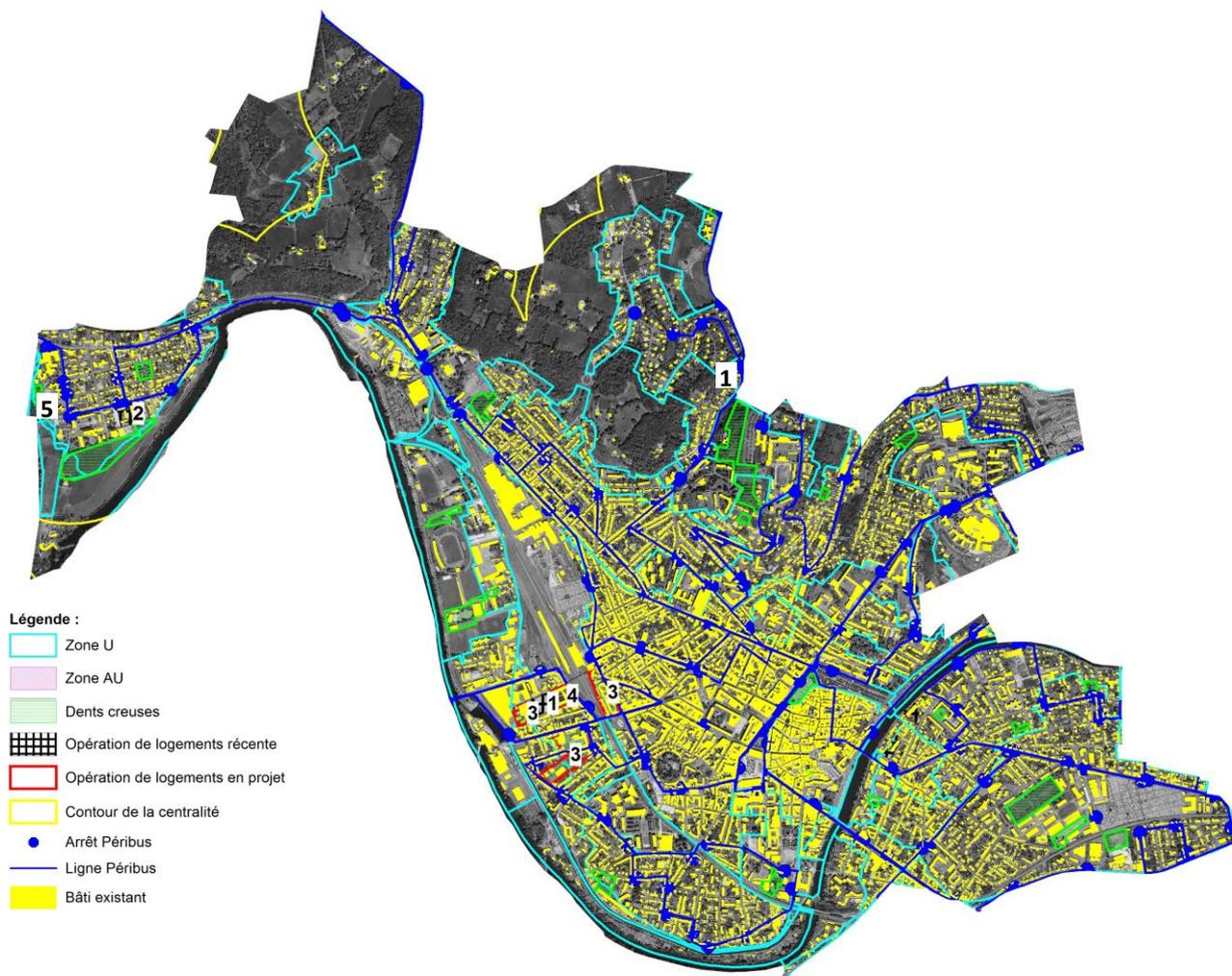
Projets : Projet ANRU Saltgourde – Gour de l'Arche.

Principaux enjeux

- Vieillesse de la population.
- Redressement démographique de la commune.
- Accompagnement résidentiel des projets de développement économique.
- PRU de Gour de l'Arche, La Gare et le Toulon.
- Résorption de la vacance et amélioration de l'habitat ancien, tant dans le parc social que privé, notamment dans les copropriétés.
- Rénovation des façades dans un objectif de cadre de vie et d'attractivité touristique.
- Parcours résidentiels adaptés aux faibles revenus des habitants et à toutes les phases de la vie.
- Mieux connaître et maîtriser le parc de résidences secondaires.
- PLU en cours d'élaboration compatible avec les objectifs d'agglomération.

Aménagement et projets urbains

- Construction d'une nouvelle crèche et restructuration de 2 crèches existantes.
- Aménagement de voies bus
- ZAC du quartier de la Gare : FJT ; Cité gastronomique, cité numérique



Opérations récentes (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements	Dont HLM	Dont appartements	MOA
1	SEITA	116	116	116	Domofrance
2	Foncière-Gour	12	12		Foncière Logement

Opérations futures (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements <3 ans	Nbre total logements 3 à 6 ans	Nbre total logements > 6 ans	Total	Dont HLM	MOA
3	ZAC de la gare			680	680	27	Pas d'opérateur identifié, programmation non arrêtée
4	FJT (dans la ZAC de la gare) et logement étudiant	56			56	56	Domofrance, 56 logements, 70 places, PC délivré
5	Saltgourde	30			30	30	Périgueux Habitat
Diffus	Diffus		129		126	126	Périgueux Habitat
Total		86	129	680	895	239	

Razac-sur-l'Isle

Population et emplois

Population municipale 2012 :	2 414
Poids démographique dans la CAGP :	2,3%
Variation de population 2007-2012 :	-0,3%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	22 523 €
Ecart à la moyenne départementale :	+7%
Nombre d'emplois 2012 :	460
Indicateur de concentration de l'emploi :	47
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	10
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	-3,5



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	1155
dont résidences principales :	1039
dont communaux conventionnés :	3
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	27 (3%)
- projets financés 2007-2014 :	3
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	9
Nombre de résidences secondaires :	42
Nombre de logements vacants (DGI) :	48
Nombre de logements en très mauvais état :	17

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme :	PLU
Date :	2013
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	30
Principales dents creuses :	13
Zones AU disponibles :	17
- dont localisées en centralité :	14,3
Potentiel de logements à construire :	262
Potentiel de renouvellement urbain :	Projet Imberthy.
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	1 747 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : ligne Péribus n°12 et ligne SNCF TER, TAD et Handibus. Lignes scolaires S2 et S5.

Autres : 15 commerces et services, 9 services de santé, 1 école maternelle et élémentaire.

Habitat spécifique : 1 EHPAD, 1 aire d'accueil des gens du voyage (8 places).

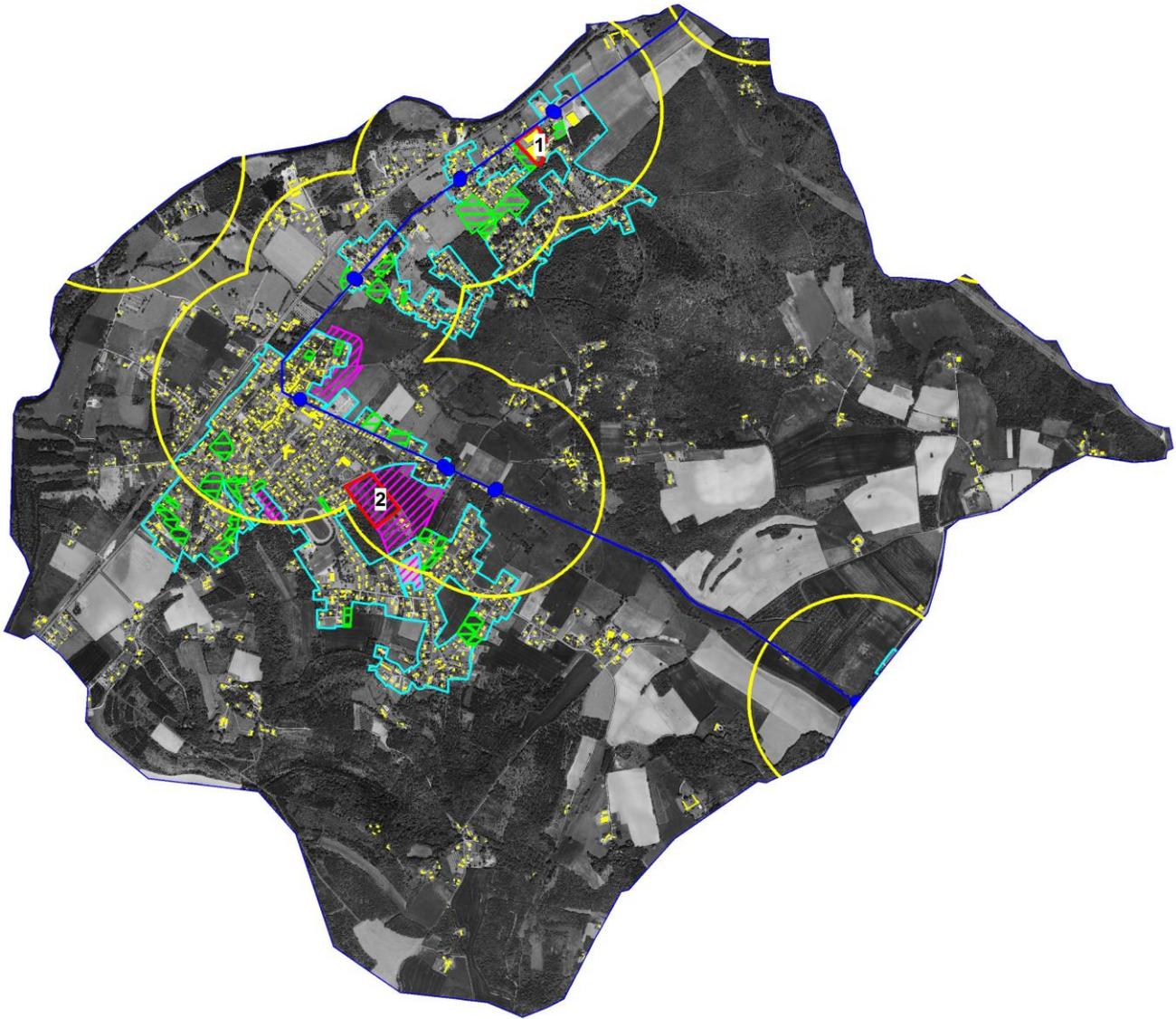
Projets : Aucun projet identifié à ce jour.

Principaux enjeux

- Redressement démographique en accompagnement des commerces, services et équipements scolaires actuels.
- Faciliter les parcours résidentiels pour tous les revenus et tous les âges de la vie.
- Renouvellement urbain et densification du tissu urbain actuel.
- Accompagner de nouvelles formes d'habitat participatif.

Aménagement et projets urbains

- Projet d'habitat participatif.
- Projet de halte ferroviaire (Navette Razac Niversac)
- Aménagement du lien voie verte et vélo-route.



Opérations récentes (source : communes) :

Aucun projet.

Opérations futures (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements <3 ans	Nbre total logements 3 à 6 ans	Nbre total logements > 6 ans	Total	Dont HLM
1	Imberty	24			24	
2	Le Brandier	16			16	8
Total		40			40	8

Saint-Amand-de-Vergt

Population et emplois

Population municipale 2012 :	237
Poids démographique dans la CAGP :	0,2%
Variation de population 2007-2012 :	13,9%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	17 357 €
Ecart à la moyenne départementale :	-17%
Nombre d'emplois 2012 :	33
Indicateur de concentration de l'emploi :	44
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	12
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	-8,2



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	147
dont résidences principales :	108
dont communaux conventionnés :	2
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	0 (2%)
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	1
Nombre de résidences secondaires :	27
Nombre de logements vacants (DGI) :	5
Nombre de logements en très mauvais état :	14

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme : PLUi CCPVTF	
Date :	2014
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	4
Principales dents creuses :	1
Zones AU disponibles :	3
- dont localisées en centralité :	0
Potentiel de logements à construire :	29
Potentiel de renouvellement urbain :	-
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	5 713 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : Absence de desserte en transports en commun.

Autres : 2 commerces et services.

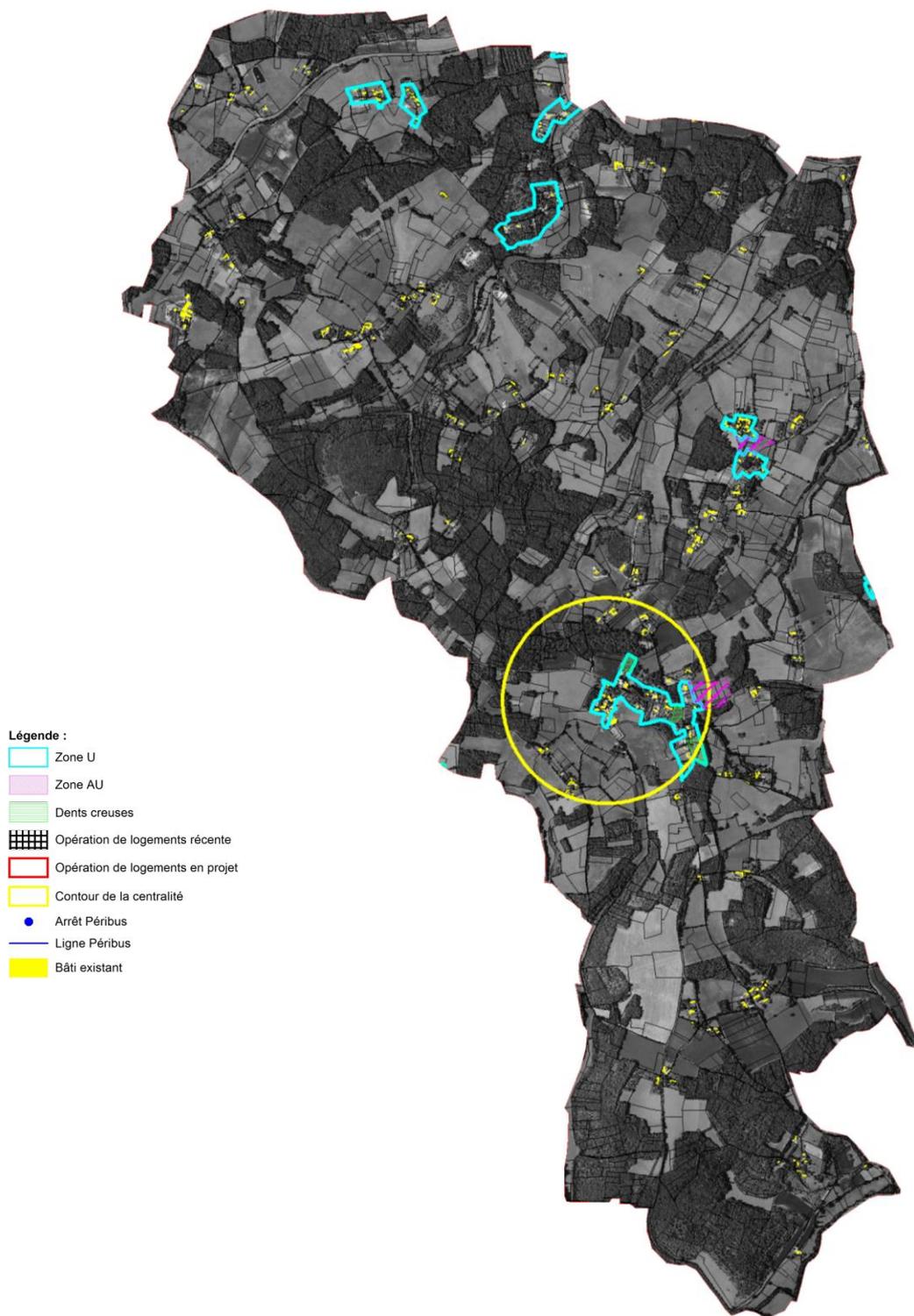
Projets : Aucun projet identifié à ce jour.

Principaux enjeux

- Meilleure connaissance des dispositifs de soutien pour l'amélioration de l'habitat en faveur des propriétaires.
- Développer la mixité générationnelle.
- Faciliter le parcours résidentiel des ménages aux faibles revenus.
- Résorption de la vacance.
- Amélioration de l'habitat, notamment en très mauvais état.
- Désenclavement de la commune par rapport au réseau de bus de l'agglomération et création de solutions de mobilité.
- Réduction de la consommation foncière pour l'habitat adaptée au caractère rural de la commune.

Aménagement et projets urbains

- Aucun projet identifié à ce jour.



Opérations récentes (source : communes) :

Pas de projet.

Opérations futures (source : communes) :

Pas de projet.

Saint-Crépin-d'Auberoche

Population et emplois	
Population municipale 2012 :	294
Poids démographique dans la CAGP :	0,3%
Variation de population 2007-2012 :	6,4%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	20 177 €
Ecart à la moyenne départementale :	-4%
Nombre d'emplois 2012 :	15
Indicateur de concentration de l'emploi :	13
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	7
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	2,3



Logements	
Nombre en 2013 (Filocom) :	158
dont résidences principales :	126
dont communaux conventionnés :	2
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	5 (6%)
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	3
Nombre de résidences secondaires :	18
Nombre de logements vacants (DGI) :	11
Nombre de logements en très mauvais état :	8

Diagnostic foncier	
Document d'urbanisme :	PLU
Date :	2012
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	8
Principales dents creuses :	8
Zones AU disponibles :	
- dont localisées en centralité :	0
Potentiel de logements à construire :	70
Potentiel de renouvellement urbain :	Une maison en centre-bourg.
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	1 617 m ²

Niveau d'équipement	
Desserte :	Ligne régulière du Conseil Départemental.
Autres :	2 commerces et services.
Projets :	création d'une aire de loisirs et de jeux extérieurs

Aménagement et projets urbains	
Aucun projet identifié à ce jour.	

Principaux enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> • Vieillesse de la population. • Parcours résidentiels adaptés aux faibles revenus des habitants. • Amélioration de l'habitat, notamment en très mauvais état. • Enclavement de la commune par rapport au réseau de bus de l'agglomération • Préservation des paysages 	

Légende :

-  Zone U
-  Zone AU
-  Dents creuses
-  Opération de logements récente
-  Opération de logements en projet
-  Contour de la centralité
-  Arrêt Péribus
-  Ligne Péribus
-  Bâti existant



Opérations récentes (source : communes) :

Aucun projet.

Opérations futures (source : communes) :

Aucun projet identifié à ce jour.

Saint-Geyrac

Population et emplois

Population municipale 2012 :	233
Poids démographique dans la CAGP :	0,2%
Variation de population 2007-2012 :	2,4%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	20 985 €
Ecart à la moyenne départementale :	0%
Nombre d'emplois 2012 :	40
Indicateur de concentration de l'emploi :	46
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	24
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	1,6



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	162
dont résidences principales :	101
dont communaux conventionnés :	1
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	0 (0,6%)
- projets financés 2007-2014 :	1
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	2
Nombre de résidences secondaires :	44
Nombre de logements vacants (DGI) :	6
Nombre de logements en très mauvais état :	16

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme :	CC
Date :	2013
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	7,3
Principales dents creuses :	1,3
Zones AU disponibles :	6
- dont localisées en centralité :	4,4
Potentiel de logements à construire :	48
Potentiel de renouvellement urbain :	-
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2001-2009 :	4 147 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : Absence de desserte en transport en commun.

Autres : aucun commerce et service de proximité

Projets : Aucun projet identifié à ce jour.

Principaux enjeux

- Contenir la part des résidences secondaires sur la commune.
- Amélioration de l'habitat privé.
- Parcours résidentiels adaptés aux faibles revenus des habitants.
- Désenclavement de la commune par rapport au réseau de bus de l'agglomération

Aménagement et projets urbains

Aucun projet identifié à ce jour.



Opérations récentes (source : communes) :

Aucun projet.

Opérations futures (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements <3 ans	Nbre total logements 3 à 6 ans	Nbre total logements > 6 ans	Total	Dont HLM
1	éco-quartier	15			15	

Saint-Mayme-de-Péreyrol

Population et emplois

Population municipale 2012 :	273
Poids démographique dans la CAGP :	0,3%
Variation de population 2007-2012 :	5,2%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	22 671 €
Ecart à la moyenne départementale :	+8%
Nombre d'emplois 2012 :	48
Indicateur de concentration de l'emploi :	41
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	21
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	-2



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	174
dont résidences principales :	131
dont communaux conventionnés :	4
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	0 (3%)
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	1
Nombre de résidences secondaires :	28
Nombre de logements vacants (DGI) :	8
Nombre de logements en très mauvais état :	20

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme : PLUi CCPVTF	
Date :	2014
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	5
Principales dents creuses :	3
Zones AU disponibles :	2
- dont localisées en centralité :	0,8
Potentiel de logements à construire :	42
Potentiel de renouvellement urbain : -	
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	3 414 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : Absence de desserte en transports en commun.

Autres : 2 commerces et services, 1 école élémentaire en RPI.

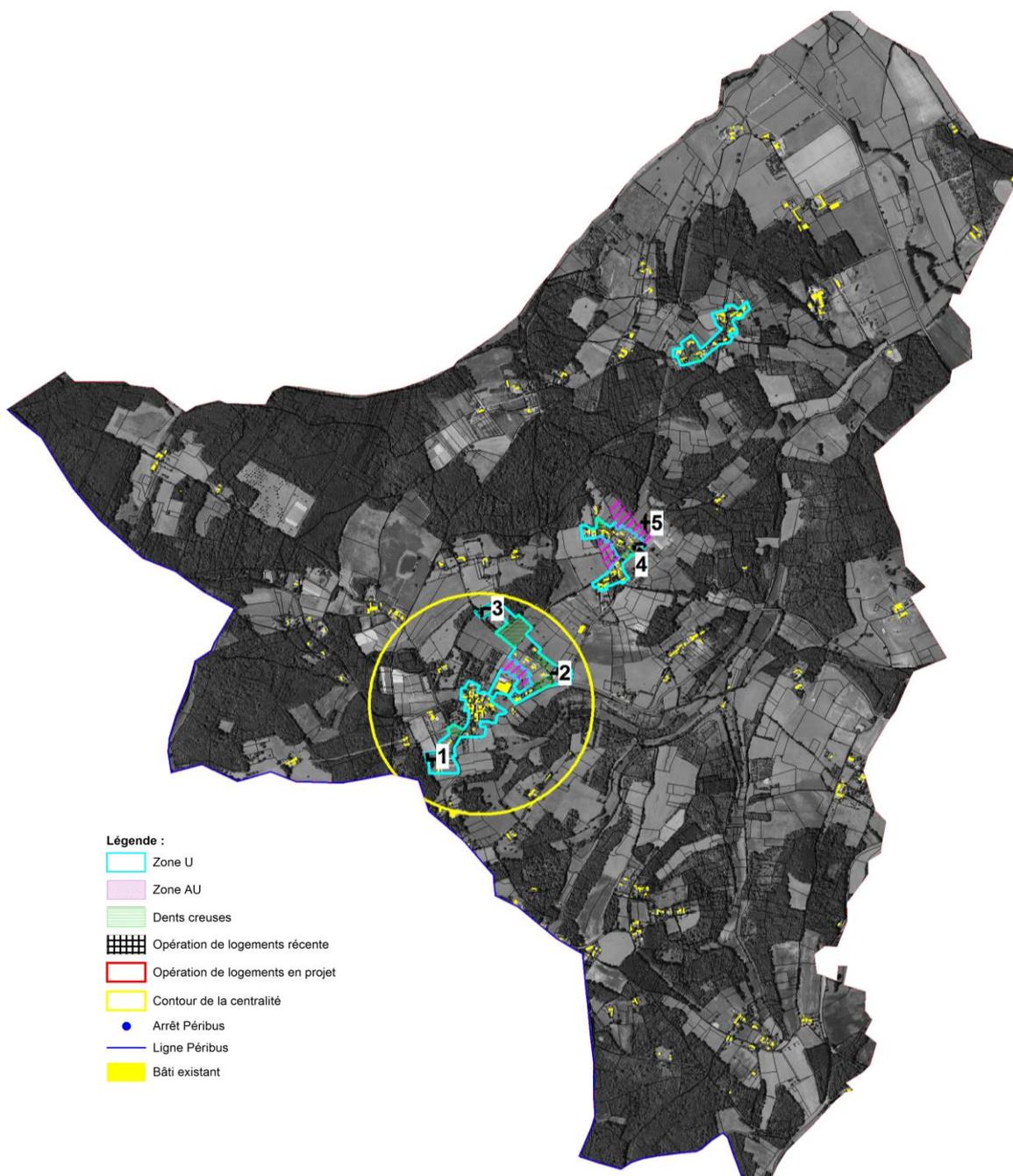
Projets : fermeture de l'école en juillet 2017.

Aménagement et projets urbains

- Création d'un réseau d'assainissement collectif en cours.

Principaux enjeux

- Meilleure connaissance des dispositifs de soutien pour l'amélioration de l'habitat en faveur des propriétaires.
- Développer la mixité générationnelle.
- Résorption de la vacance.
- Amélioration de l'habitat, notamment en très mauvais état.
- Désenclavement de la commune par rapport au réseau de bus de l'agglomération et création de solutions de mobilité.
- Réduction de la consommation foncière pour l'habitat adaptée au caractère rural de la commune.



Opérations récentes (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements	Dont HLM	Dont appartements	MOA
1	Diffus	1			Privé
2	Diffus	1			Privé
3	Diffus	1			Privé
4	Diffus	1			Privé
5	Diffus	1			Privé

Opérations futures (source : communes) :

Pas de projet.

Saint-Michel-de-Villadeix

Population et emplois

Population municipale 2012 :	312
Poids démographique dans la CAGP :	0,3%
Variation de population 2007-2012 :	7,2%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	25 902 €
Ecart à la moyenne départementale :	+23%
Nombre d'emplois 2011 :	55
Indicateur de concentration de l'emploi :	40
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	24
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	+3,7



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	167
dont résidences principales :	129
dont communaux conventionnés :	1
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	0 (1%)
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	1
Nombre de résidences secondaires :	16
Nombre de logements vacants (DGI) :	17
Nombre de logements en très mauvais état :	20

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme : PLUi CCPVTF	
Date :	2014
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	2
Principales dents creuses :	2
Zones AU disponibles :	0
- dont localisées en centralité :	0
Potentiel de logements à construire :	19
Potentiel de renouvellement urbain : -	
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	3 688 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : Absence de desserte en transports en commun.

Autres : 1 école élémentaire en RPI.

Projets : Aucun projet identifié à ce jour.

Aménagement et projets urbains

- Aucun projet identifié à ce jour.

Principaux enjeux

- Redressement démographique.
- Meilleure connaissance des dispositifs de soutien pour l'amélioration de l'habitat en faveur des propriétaires.
- Développer la mixité générationnelle.
- Résorption de la vacance.
- Amélioration de l'habitat, notamment en très mauvais état.
- Désenclavement de la commune par rapport au réseau de bus de l'agglomération et création de solutions de mobilité.
- Réduction de la consommation foncière pour l'habitat adaptée au caractère rural de la commune.



Opérations récentes (source : communes) :

Pas de projet.

Opérations futures (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements <3 ans	Nbre total logements 3 à 6 ans	Nbre total logements > 6 ans	Total	Dont HLM	MOA
1	Réhabilitation de l'ancienne école	5			5		Mairie (projet destiné à des jeunes couples)

Saint-Paul-de-Serre

Population et emplois

Population municipale 2012 :	258
Poids démographique dans la CAGP :	0,3%
Variation de population 2007-2012 :	-0,4%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	28 983 €
Ecart à la moyenne départementale :	+38%
Nombre d'emplois 2012 :	19
Indicateur de concentration de l'emploi :	15
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	5
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	-4,2



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	160
dont résidences principales :	125
dont communaux conventionnés :	0
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	0 (0%)
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	2
Nombre de résidences secondaires :	18
Nombre de logements vacants (DGI) :	6
Nombre de logements en très mauvais état :	14

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme : PLUi CCPVTF	
Date :	2014
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	5
Principales dents creuses :	4
Zones AU disponibles :	1
- dont localisées en centralité :	0
Potentiel de logements à construire :	37
Potentiel de renouvellement urbain :-	
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	3 942 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : Absence de desserte en transports en commun.

Autres : 1 commerce et service, 1 école élémentaire en RPI.

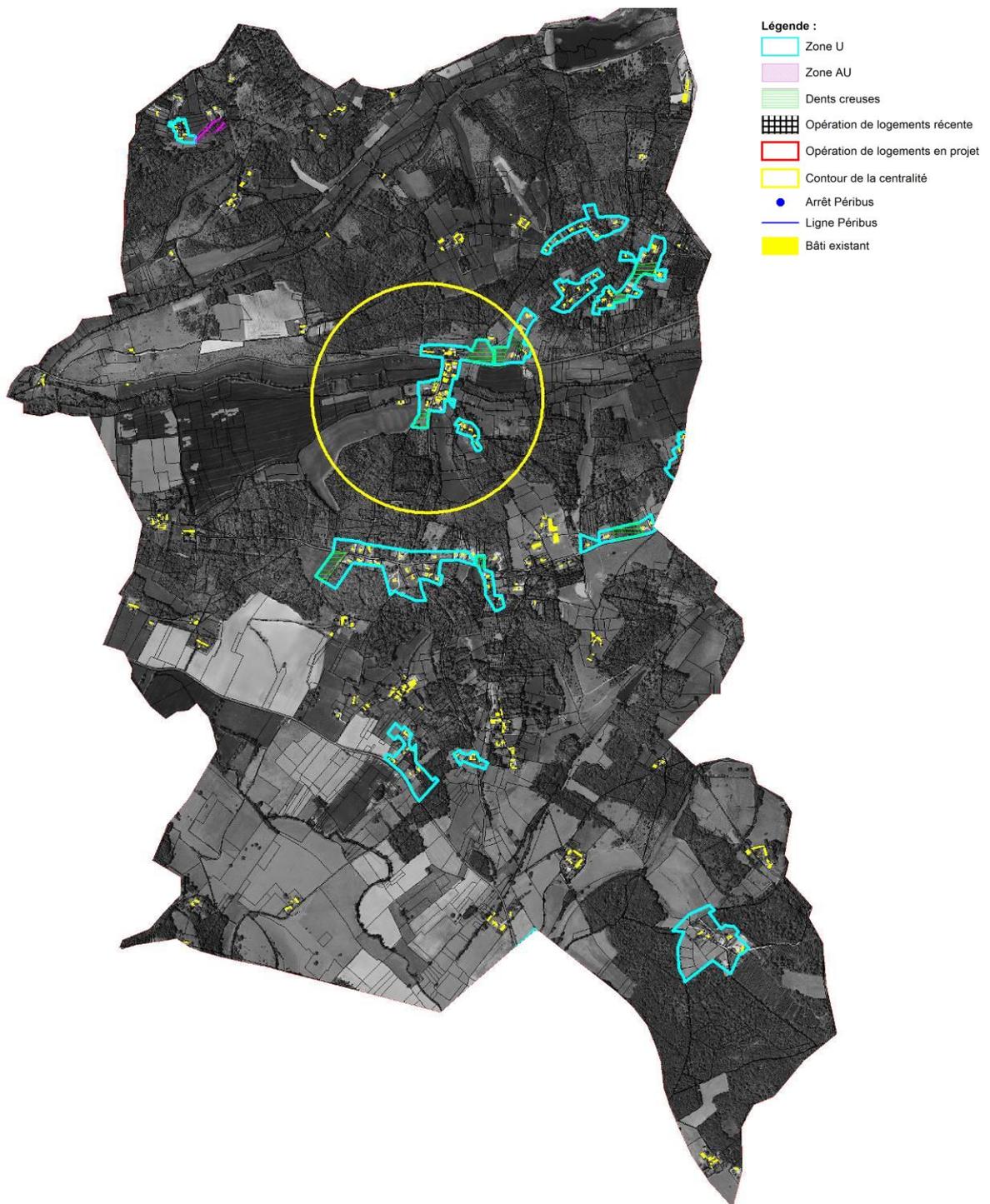
Projets : Aucun projet identifié à ce jour.

Principaux enjeux

- Reprise démographique
- Meilleure connaissance des dispositifs de soutien pour l'amélioration de l'habitat en faveur des propriétaires.
- Développer la mixité générationnelle.
- Résorption de la vacance.
- Amélioration de l'habitat, notamment en très mauvais état.
- Désenclavement de la commune par rapport au réseau de bus de l'agglomération et création de solutions de mobilité.
- Réduction de la consommation foncière pour l'habitat adaptée au caractère rural de la commune.

Aménagement et projets urbains

- Aucun projet identifié à ce jour.



Opérations récentes (source : communes) :

Pas de projet.

Opérations futures (source : communes) :

Pas de projet.

Saint-Pierre-de-Chignac

Population et emplois

Population municipale 2012 :	839
Poids démographique dans la CAGP :	0,8%
Variation de population 2007-2012 :	8,1%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	21 900 €
Ecart à la moyenne départementale :	+4%
Nombre d'emplois 2012 :	170
Indicateur de concentration de l'emploi :	55
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	11
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	-7,6



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	471
dont résidences principales :	375
dont communaux conventionnés :	0
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	9 (2%)
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	6
Nombre de résidences secondaires :	46
Nombre de logements vacants (DGI) :	30
Nombre de logements en très mauvais état :	27

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme :	CC
Date :	2014
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	5
Principales dents creuses :	5
Zones AU disponibles :	0
- dont localisées en centralité :	0
Potentiel de logements à construire :	42
	Anciens logements de la gendarmerie, bâtiment en centre-bourg
Potentiel de renouvellement urbain :	
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	2 908 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : Ligne régulière du Conseil Départemental et ligne SNCF TER.

Autres : 11 commerces et services, 12 services de santé, 1 école élémentaire.

Habitat spécifique : 1 EHPAD.

Projets : création d'une maison médicale et d'une salle de sport (horizon 2016)

Principaux enjeux

- Vieillesse de la population.
- Requalification urbaine de bâtiments vacants en centre bourgs, dont des anciens locaux médicaux, des anciens logements de gendarmes.
- Conforter les commerces par le maintien de la population.
- Réduction de la vacance et amélioration de l'habitat privé, notamment en très mauvais état.
- Enclavement de la commune par rapport au réseau de bus de l'agglomération.
- Créer une solution de logement temporaire ou d'hébergement d'urgence.

Aménagement et projets urbains

Création d'un gymnase.

Légende :

- Zone U
- Zone AU
- Dents creuses
- Opération de logements récente
- Opération de logements en projet
- Contour de la centralité
- Arrêt Péribus
- Ligne Péribus
- Bâti existant



Opérations récentes (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements	Dont HLM	Dont appartements	MOA
1		10	0		Privé

Opérations futures (source : communes) :

N°opération	Nbre total logements <3 ans	Nbre total logements 3 à 6 ans	Nbre total logements > 6 ans	Total	Dont HLM	MOA
2	10			10		Communal

Salon

Population et emplois

Population municipale 2012 :	261
Poids démographique dans la CAGP :	0,3%
Variation de population 2007-2012 :	7%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	21 011 €
Ecart à la moyenne départementale :	0%
Nombre d'emplois 2012 :	21
Indicateur de concentration de l'emploi :	19
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	15
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	-5,8



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	156
dont résidences principales :	128
dont communaux conventionnés :	2
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	0 (2%)
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	1
Nombre de résidences secondaires :	16
Nombre de logements vacants (DGI) :	8
Nombre de logements en très mauvais état :	8

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme : PLUi CCPVTF	
Date :	2014
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	3
Principales dents creuses :	1,5
Zones AU disponibles :	1,5
- dont localisées en centralité :	1,5
Potentiel de logements à construire :	25
Potentiel de renouvellement urbain :-	
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	4 478 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : Absence de desserte en transports en commun.

Autres : Aucun commerce et service.

Projets : Aucun projet identifié à ce jour.

Principaux enjeux

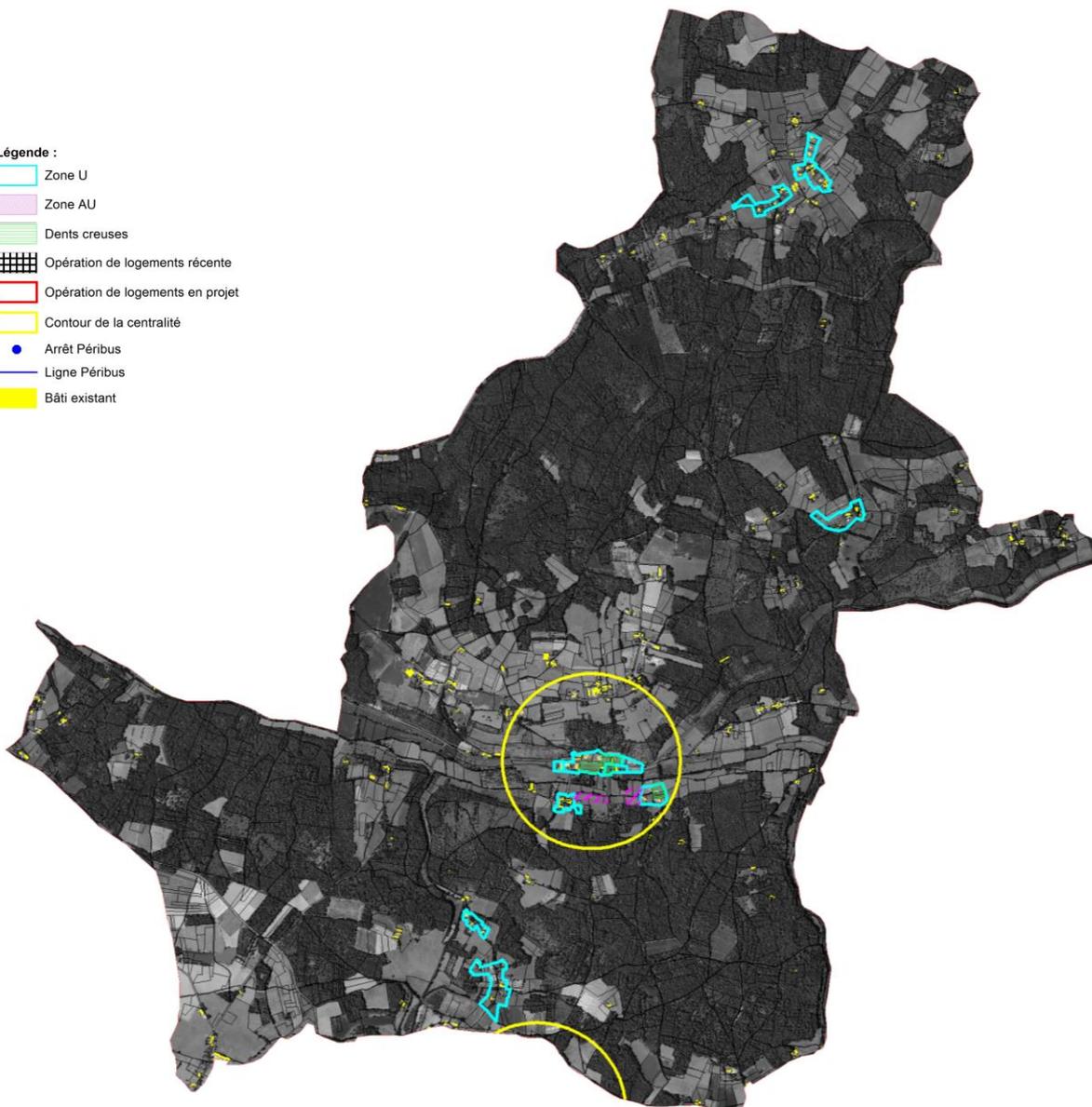
- Meilleure connaissance des dispositifs de soutien pour l'amélioration de l'habitat en faveur des propriétaires.
- Développer la mixité générationnelle.
- Résorption de la vacance.
- Amélioration de l'habitat, notamment en très mauvais état.
- Désenclavement de la commune par rapport au réseau de bus de l'agglomération et création de solutions de mobilité.
- Réduction de la consommation foncière pour l'habitat adaptée au caractère rural de la commune.

Aménagement et projets urbains

- Aucun projet identifié à ce jour.

Légende :

- Zone U
- Zone AU
- Dents creuses
- Opération de logements récente
- Opération de logements en projet
- Contour de la centralité
- Arrêt Péribus
- Ligne Péribus
- Bâti existant



Opérations récentes (source : communes) :

Pas de projet.

Opérations futures (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements <3 ans	Nbre total logements 3 à 6 ans	Nbre total logements > 6 ans	Total	Dont HLM	MOA
nd	nd	2			2	0 à 2	Commune

Sanilhac (Breuilh)

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



Logements	
Nombre en 2013 (Filocom) :	121
dont résidences principales :	101
dont communaux conventionnés :	3
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	1 (4%)
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	3
Nombre de résidences secondaires :	9
Nombre de logements vacants (DGI) :	7
Nombre de logements en très mauvais état :	8

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

Niveau d'équipement	
Desserte :	Absence de desserte en transports en commun.
Autres :	1 commerce et service.
Projets :	Aucun projet identifié à ce jour.

Principaux enjeux	
•	Meilleure connaissance des dispositifs de soutien pour l'amélioration de l'habitat en faveur des propriétaires.
•	Amélioration de l'habitat, notamment en très mauvais état.
•	Faciliter le parcours résidentiel des ménages aux faibles revenus.
•	Désenclavement de la commune par rapport au réseau de bus de l'agglomération et création de solutions de mobilité.
•	Réduction de la consommation foncière pour l'habitat adaptée au caractère rural de la commune.
•	Adaptation du document d'urbanisme au projet de territoire de la commune nouvelle.

Aménagement et projets urbains	
•	Aucun projet identifié à ce jour.



Opérations récentes (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements	Dont HLM	Dont appartements	MOA
1	Diffus	2			Privé
2	Diffus	3			Privé
3	Diffus	3			Privé
4	Diffus	2			Privé
5	Diffus	3			Privé
6	Diffus	2			Privé

Opérations futures (source : communes) :

Pas de projet.

Sanilhac (Marsaneix)

Population et emplois

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



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	490
dont résidences principales :	426
dont communaux conventionnés :	0
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	0
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	8
Nombre de résidences secondaires :	27
Nombre de logements vacants (DGI) :	20
Nombre de logements en très mauvais état :	15

Diagnostic foncier

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

Niveau d'équipement

Desserte : Lignes scolaires S3 et S12.

Autres : 8 commerces et services, 2 services de santé, 1 école élémentaire.

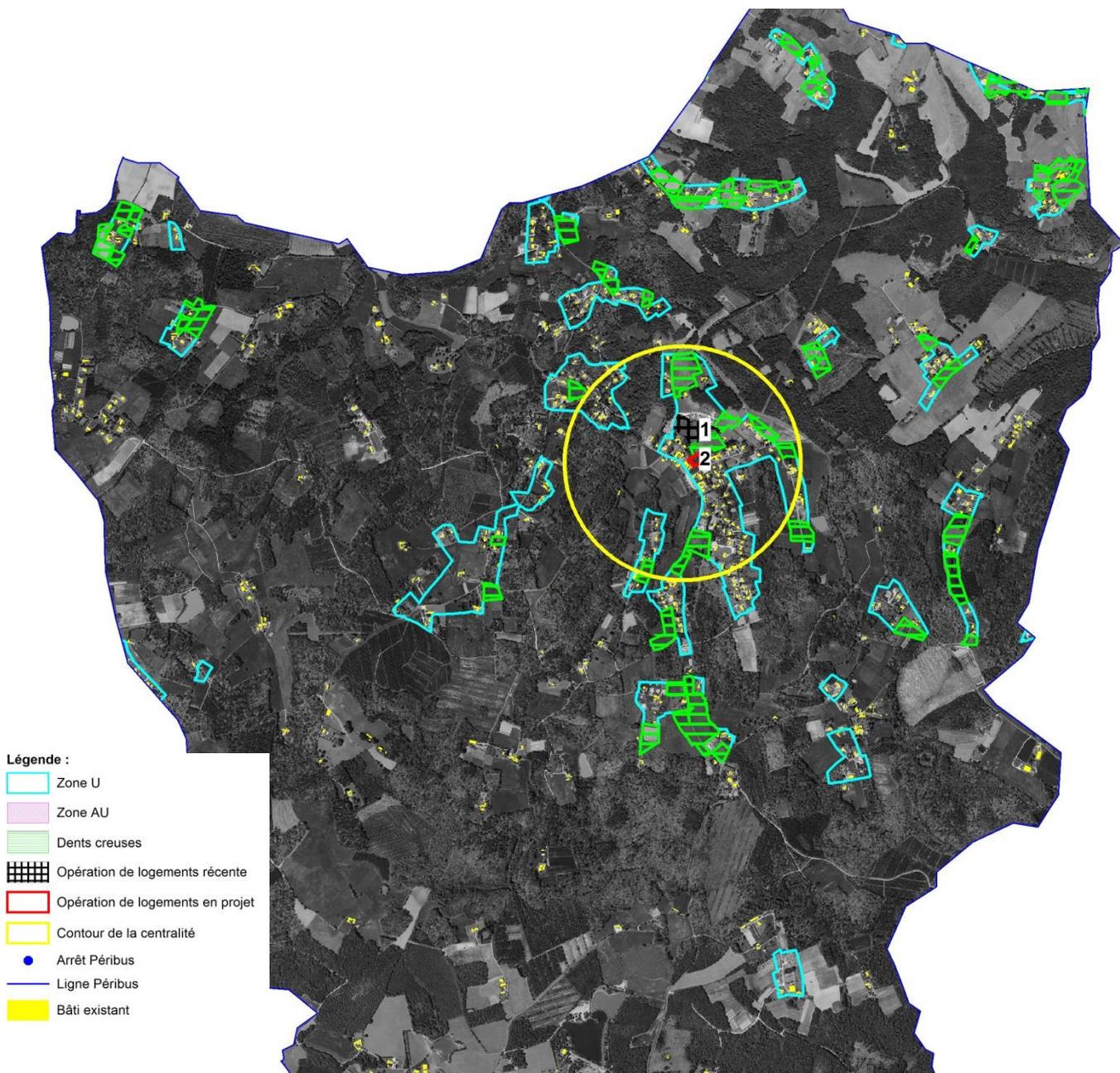
Projets : A terme, restructuration du groupe scolaire.

Principaux enjeux

- Définition de nouvelles formes urbaines plus attractives que les lotissements récents.
- Accompagnement du développement résidentiel en services et équipements publics, notamment pour la petite enfance.
- Désenclavement de la commune par rapport au réseau de bus de l'agglomération.
- Adaptation du document d'urbanisme au projet de territoire de la commune nouvelle.

Aménagement et projets urbains

Aucun projet identifié à ce jour.



Opérations récentes (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements	Dont HLM	Dont appartements	MOA
1	lotissement communal	11			commune

Opérations futures (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements <3 ans	Nbre total logements 3 à 6 ans	Nbre total logements > 6 ans	Total	Dont HLM
2			2		2	2

Sanilhac (Notre-Dame-de-Sanilhac)

Population et emplois

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



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	1485
dont résidences principales :	1347
dont communaux conventionnés :	0
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	99 (7%)
- projets financés 2007-2014 :	30
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	18
Nombre de résidences secondaires :	37
Nombre de logements vacants (DGI) :	48
Nombre de logements en très mauvais état :	15

Diagnostic foncier

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

Niveau d'équipement

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

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

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

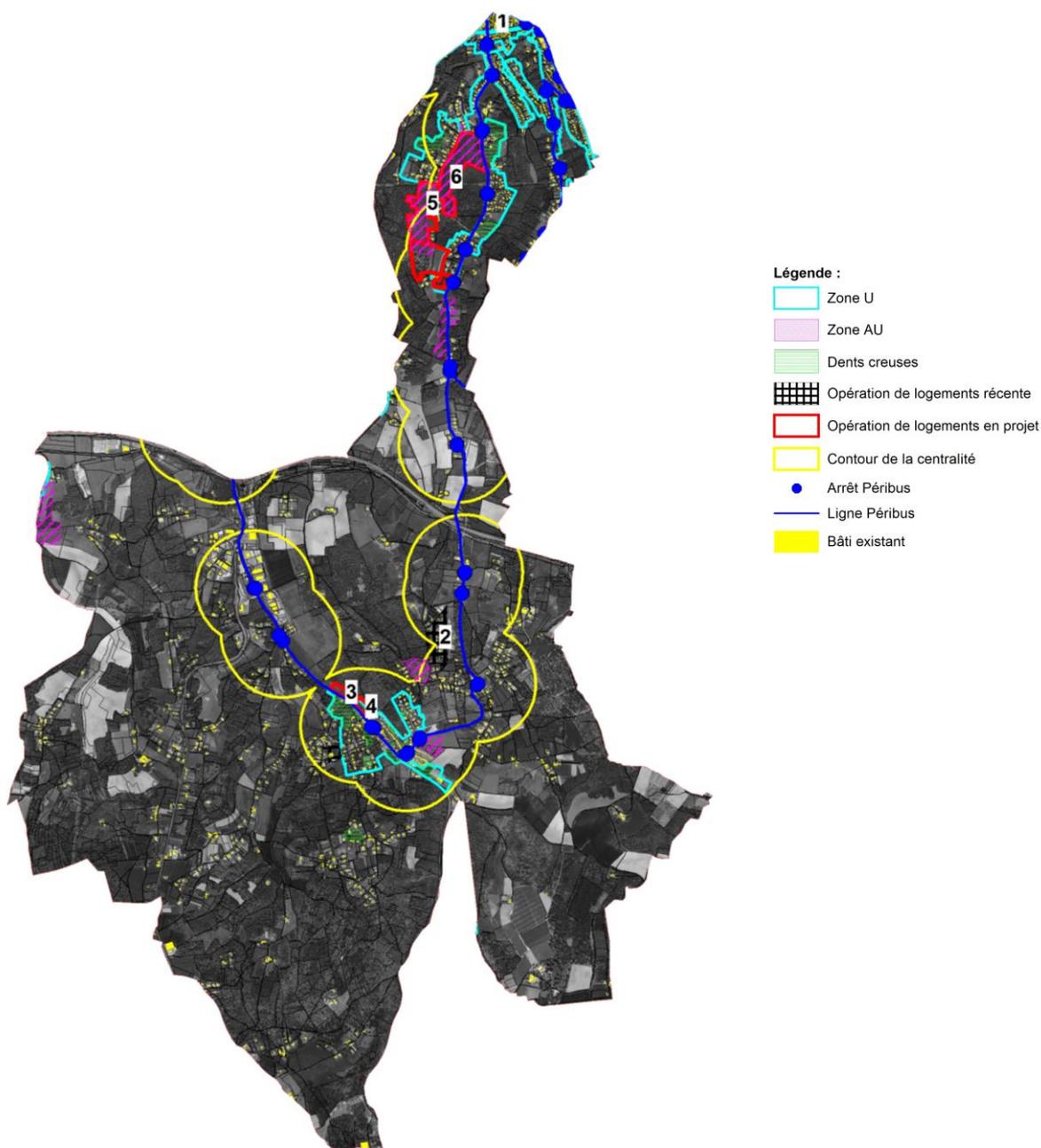
Projets : -

Principaux enjeux

- Anticipation de possibles futurs objectifs en matière de logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU (déficit de 170 logements).
- Accompagnement résidentiel des projets de développement économique.
- Réduction de la vacance, notamment dans le parc neuf.
- Amélioration de l'habitat, notamment en très mauvais état.
- Actualisation réglementaire du document d'urbanisme.
- Adaptation du document d'urbanisme au projet de territoire de la commune nouvelle.
- Phasage des zones AU et préservation de la compacité de l'armature urbaine de la commune.

Aménagement et projets urbains

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



Opérations récentes (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements	Dont HLM	Dont appartements	MOA
1	Les Cébrades – Route de Bergerac	4	4	4	Périgueux Habitat
2	Mairie	53	12		Mairie + Dordogne Habitat
3	Avenue Petitbonhomme Lafaye	15	15		Périgordia

Opérations futures (source : communes) :

N° opération	Nom opération	Nbre total logements <3 ans	Nbre total logements 3 à 6 ans	Nbre total logements > 6 ans	Total	Dont HLM	MOA
3	Avenue Petitbonhomme Lafaye	15			15	15	Mesolia
4	La Chaussenie		4		4	4	Dordogne Habitat
5	ZAC Pomsault		40		40	10	Mairie + à définir
6	Zac Pomsault			50	50	10	Mairie + à définir
Total		15	44	50	109	39	

Sarliac-sur-l'Isle

Population et emplois

Population municipale 2012 :	1061
Poids démographique dans la CAGP :	1,0%
Variation de population 2007-2012 :	4,4%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	23 781 €
Ecart à la moyenne départementale :	+13%
Nombre d'emplois 2012 :	160
Indicateur de concentration de l'emploi :	36
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	3
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	-18



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	490
dont résidences principales :	436
dont communaux conventionnés :	2
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	42 (10%)
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	4
Nombre de résidences secondaires :	22
Nombre de logements vacants (DGI) :	15
Nombre de logements en très mauvais état :	11

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme :	PLU
Date :	2011
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	32
Principales dents creuses :	7
Zones AU disponibles :	25
- dont localisées en centralité :	2,2
Potentiel de logements à construire :	225
Potentiel de renouvellement urbain :	2 logements dans l'ancienne poste
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	2 788 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : Ligné régulière du Conseil Départemental.

Autres : 9 commerces et services, 2 services de santé, 1 école élémentaire.

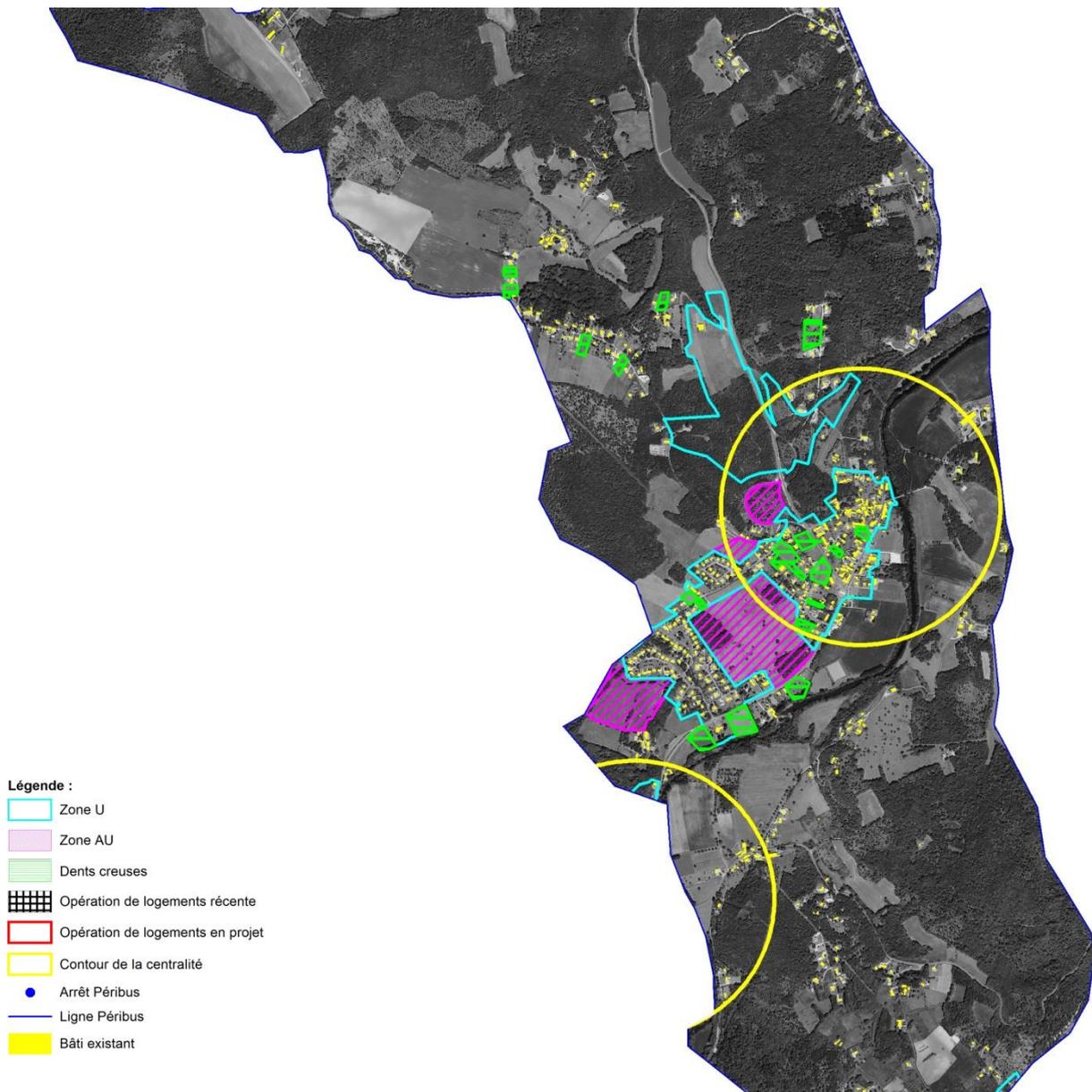
Projets : création d'une maison de services au public (activités périscolaires, RAM et Poste) sur terrain communal.

Aménagement et projets urbains

Aucun projet identifié à ce jour.

Principaux enjeux

- Enjeu lié à des équipements scolaires arrivés à saturation.
- Préservation des commerces et services de proximité.
- Désenclavement de la commune par rapport au réseau de bus de l'agglomération



Opérations récentes (source : communes) :

Aucun projet.

Opérations futures (source : communes) :

Aucun projet identifié à ce jour.

Savignac-les-Eglises

Population et emplois

Population municipale 2012 :	964
Poids démographique dans la CAGP :	0,9%
Variation de population 2007-2012 :	1,2%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	21 127 €
Ecart à la moyenne départementale :	+1%
Nombre d'emplois 2012 :	233
Indicateur de concentration de l'emploi :	69
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	10
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	-0,6



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	620
dont résidences principales :	467
dont communaux conventionnés :	0
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	76 (16%)
- projets financés 2007-2014 :	16
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	7
Nombre de résidences secondaires :	61
Nombre de logements vacants (DGI) :	59
Nombre de logements en très mauvais état :	30

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme : PLU	
Date :	2010
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	22
Principales dents creuses :	10
Zones AU disponibles :	12
- dont localisées en centralité :	1,6
Potentiel de logements à construire :	159
Potentiel de renouvellement urbain :	-
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	3 296 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : Ligne Trans-Périgord n°10.

Autres : 10 commerces et services, 6 services de santé, 1 école élémentaire en RPI.

Habitat spécifique : logement pour étudiants.

Projets : Aménagement d'une plaine de loisirs et d'une halle.

Principaux enjeux

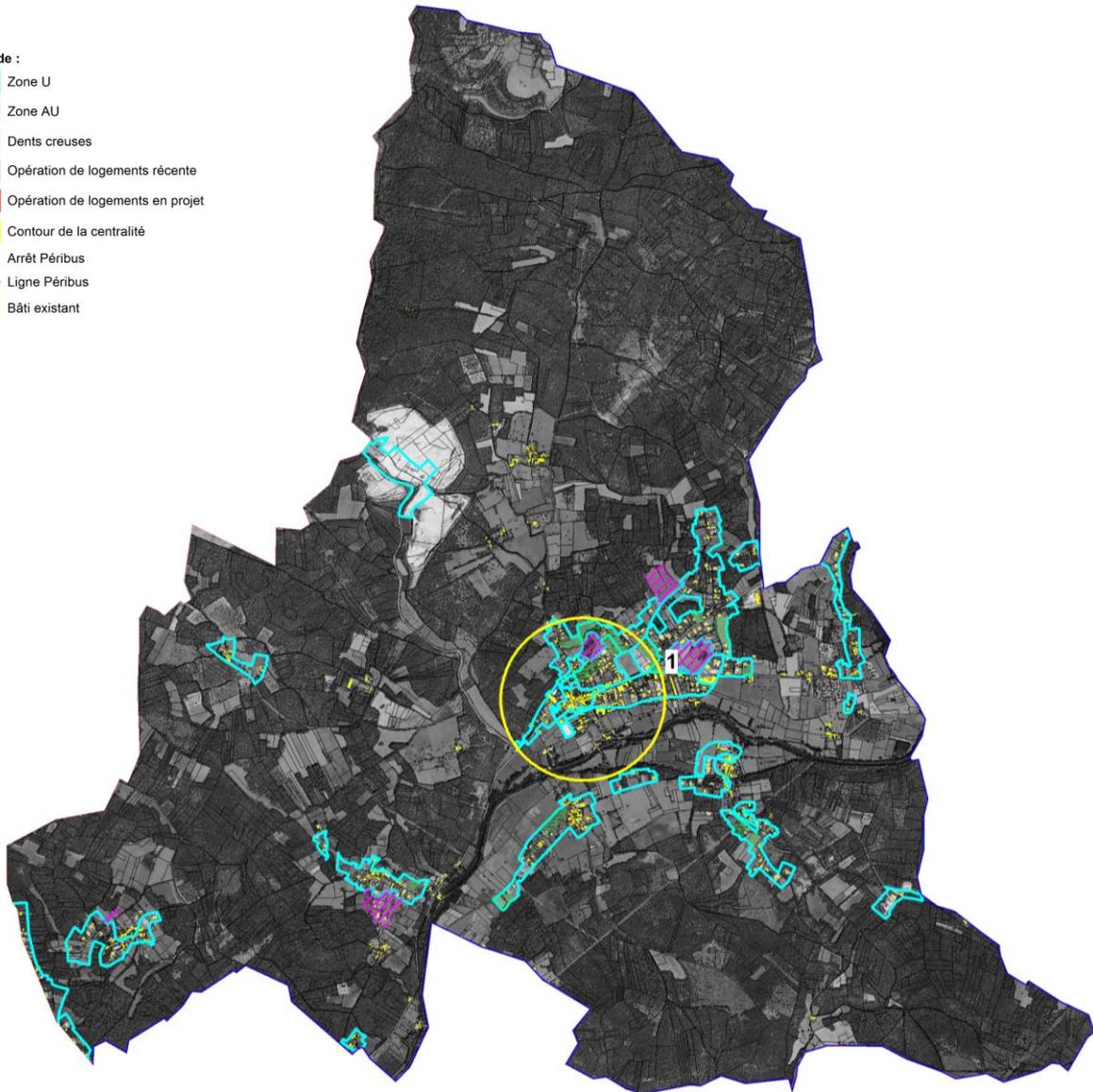
- Meilleure connaissance des dispositifs de soutien pour l'amélioration de l'habitat en faveur des propriétaires.
- Développer la mixité générationnelle.
- Diversifier le logement des étudiants.
- Rénovation des façades dans un objectif de cadre de vie et d'attractivité touristique.
- Amélioration de l'habitat, notamment en très mauvais état.
- Désenclavement de la commune par rapport au réseau de bus de l'agglomération et création de solutions de mobilité.
- Actualisation réglementaire du document d'urbanisme.
- Réduction de la consommation foncière pour l'habitat adaptée au caractère rural de la commune.

Aménagement et projets urbains

- Aménagement d'une plaine de loisirs et d'une halle.

Légende :

-  Zone U
-  Zone AU
-  Dents creuses
-  Opération de logements récente
-  Opération de logements en projet
-  Contour de la centralité
-  Arrêt Péribus
-  Ligne Péribus
-  Bâti existant



Opérations récentes (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements	Dont HLM	Dont appartements	MOA
1	HLM du Moulins de l'Isle	16	16	0	Dordogne Habitat

Opérations futures (source : communes) :

Pas de projet.

Sorges et Ligueux en Périgord (Sorges)

Population et emplois

Population municipale 2012 :	1 334
Poids démographique dans la CAGP :	1,3%
Variation de population 2007-2012 :	9,8%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	24 659 €
Ecart à la moyenne départementale :	+18%
Nombre d'emplois 2012 :	198
Indicateur de concentration de l'emploi :	39
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	39
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	0,7



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	763
dont résidences principales :	581
dont communaux conventionnés :	3
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	5 (1%)
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	5
Nombre de résidences secondaires :	58
Nombre de logements vacants (DGI) :	78
Nombre de logements en très mauvais état :	69

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme : PLU	
Date :	2013
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	114
Principales dents creuses :	5
Zones AU disponibles :	110
- dont localisées en centralité :	32,6
Potentiel de logements à construire :	742
Potentiel de renouvellement urbain :	-
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	2 132 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : Absence de desserte en transports en commun.

Autres : 8 commerces et services, 4 services de santé, 1 école maternelle et une école élémentaire.

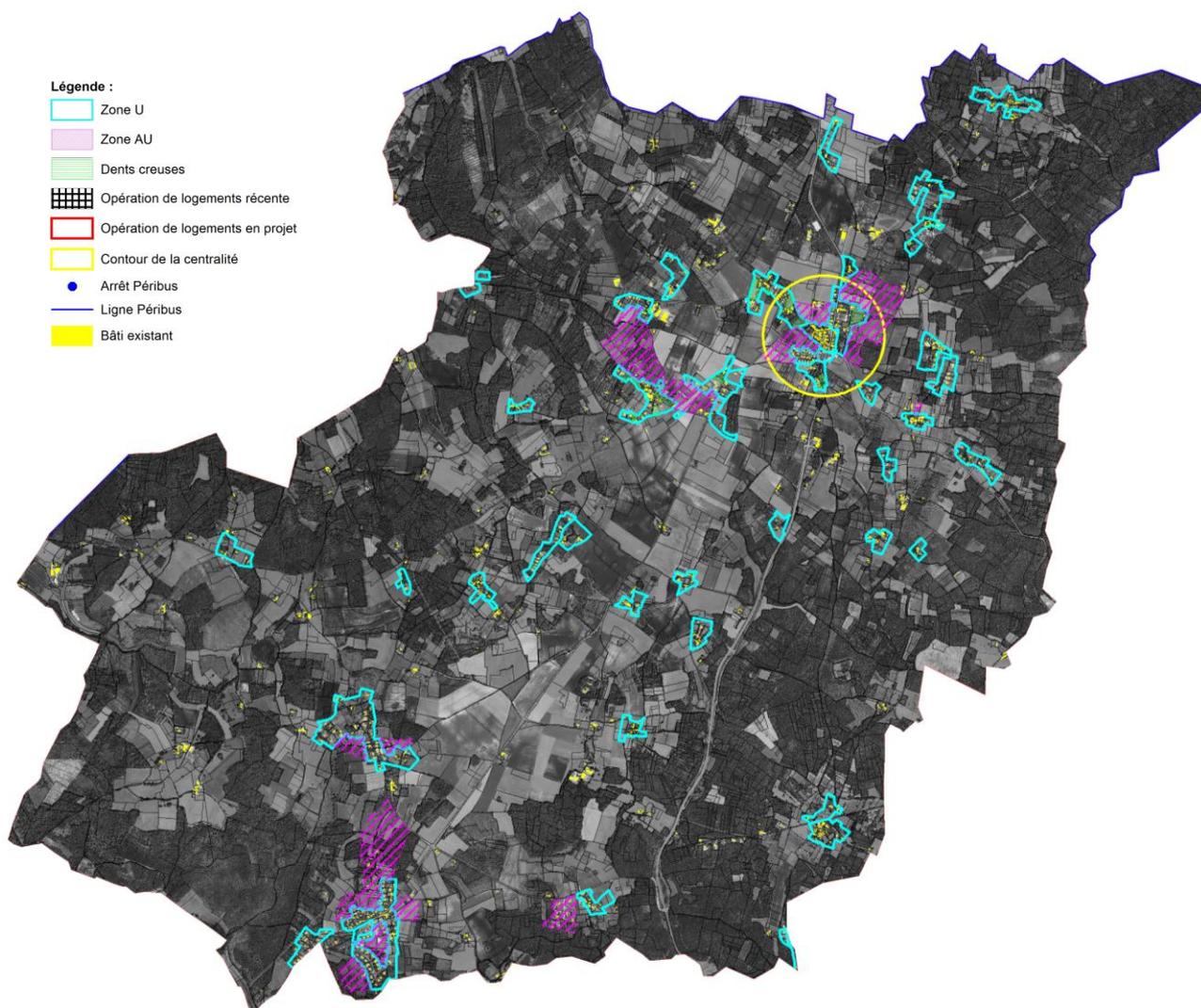
Projets : Aucun projet identifié à ce jour.

Principaux enjeux

- Meilleure connaissance des dispositifs de soutien pour l'amélioration de l'habitat en faveur des propriétaires.
- Développer la mixité générationnelle.
- Résorption de la vacance.
- Amélioration de l'habitat, notamment en très mauvais état.
- Désenclavement de la commune par rapport au réseau de bus de l'agglomération et création de solutions de mobilité.
- Adaptation du document d'urbanisme au projet de territoire de la commune nouvelle.
- Réduction de la consommation foncière pour l'habitat adaptée au caractère rural de la commune.

Aménagement et projets urbains

- Aucun projet identifié à ce jour.



Opérations récentes (source : communes) :

Pas de projet.

Opérations futures (source : communes) :

Pas de projet.

Sorges et Ligueux en Périgord (Ligueux)

Population et emplois

Population municipale 2012 :	279
Poids démographique dans la CAGP :	0,3%
Variation de population 2007-2012 :	9,8%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	21 242 €
Ecart à la moyenne départementale :	+1%
Nombre d'emplois 2012 :	29
Indicateur de concentration de l'emploi :	23
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	5
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	-2,5



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	157
dont résidences principales :	125
dont communaux conventionnés :	0
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	0 (0%)
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	2
Nombre de résidences secondaires :	17
Nombre de logements vacants (DGI) :	14
Nombre de logements en très mauvais état :	14

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme :	CC
Date :	nc
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	1
Principales dents creuses :	1
Zones AU disponibles :	0
- dont localisées en centralité :	0
Potentiel de logements à construire :	4
Potentiel de renouvellement urbain :	-
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	3 062 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : Absence de desserte en transports en commun.

Autres : 1 école élémentaire en RPI.

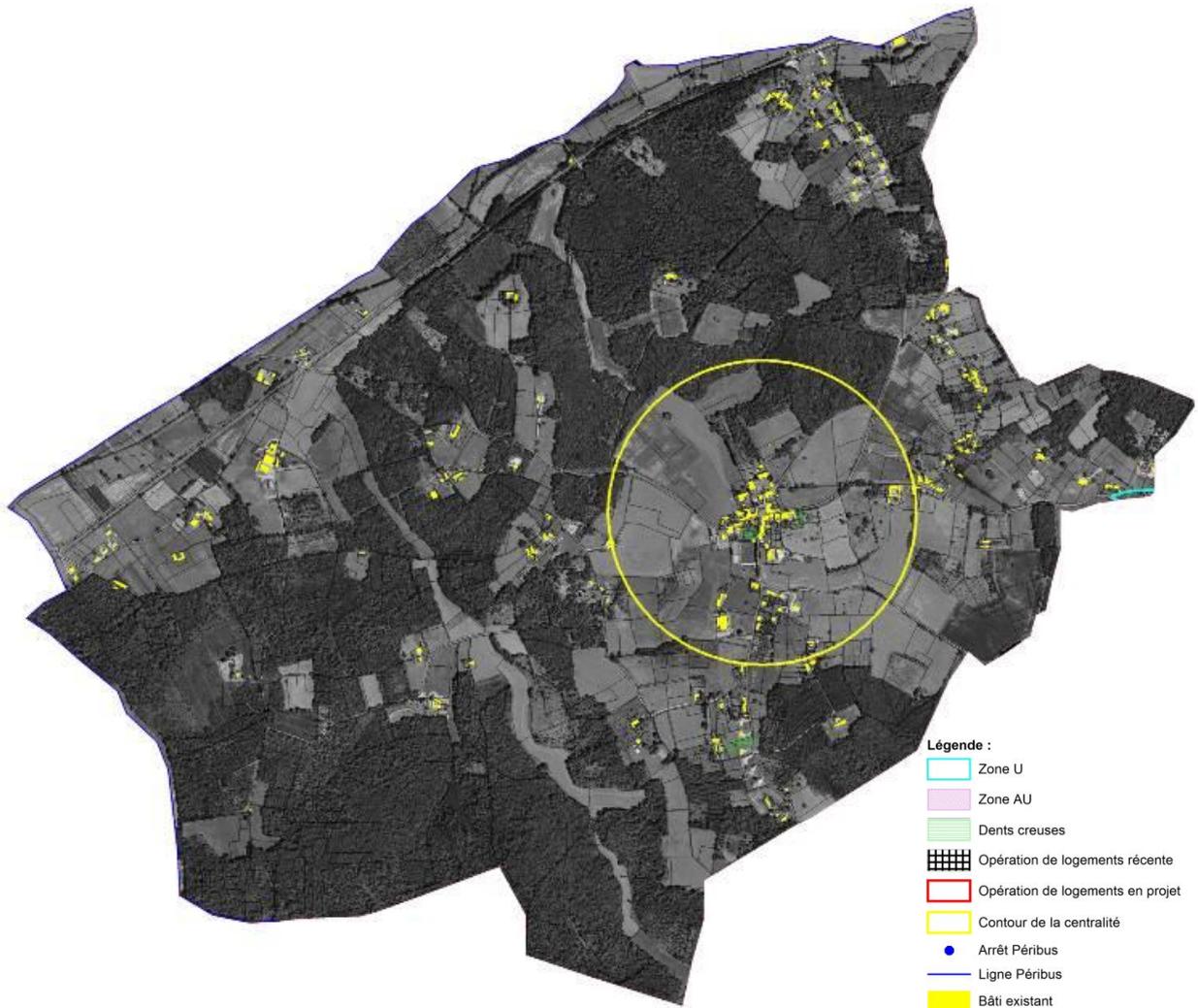
Projets : Aucun projet identifié à ce jour.

Principaux enjeux

- Meilleure connaissance des dispositifs de soutien pour l'amélioration de l'habitat en faveur des propriétaires.
- Développer la mixité générationnelle.
- Rénovation des façades dans un objectif de cadre de vie et d'attractivité touristique.
- Amélioration de l'habitat, notamment en très mauvais état.
- Résorption de la vacance.
- Désenclavement de la commune par rapport au réseau de bus de l'agglomération et création de solutions de mobilité.
- Réduction de la consommation foncière pour l'habitat adaptée au caractère rural de la commune.
- Adaptation du document d'urbanisme au projet de territoire de la commune nouvelle.

Aménagement et projets urbains

- Aucun projet identifié à ce jour.



Opérations récentes (source : communes) :

Pas de projet.

Opérations futures (source : communes) :

Pas de projet.

Trélissac

Population et emplois

Population municipale 2012 :	6 988
Poids démographique dans la CAGP :	6,8%
Variation de population 2007-2012 :	5,6%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	26 874 €
Ecart à la moyenne départementale :	+28%
Nombre d'emplois 2012 :	3474
Indicateur de concentration de l'emploi :	133
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	13
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	-7,4



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	3645
dont résidences principales :	3162
dont communaux conventionnés :	0
	220
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	(6,74%)
- projets financés 2007-2014 (CAP) :	106
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	15
Nombre de résidences secondaires :	109
Nombre de logements vacants (DGI) :	147
Nombre de logements en très mauvais état :	36

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme :	PLU
Date :	2010
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	182
Principales dents creuses :	61
Zones AU disponibles :	121
- dont localisées en centralité :	119
Potentiel de logements à construire :	2 579
Potentiel de renouvellement urbain :	-
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013	2 268 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : lignes Péribus grande boucle, T1, T2, T10 NSE et ligne 6. TAD et Handibus.

Autres : nombreux commerces et services d'agglomération dont des grandes surfaces alimentaires, 48 services de santé, équipements médico-sociaux, 1 crèche familiale, 1 crèche privée, 3 écoles maternelles et 3 écoles élémentaires.

Habitat spécifique : 2 EHPAD ou résidences pour personnes âgées, 1 aire d'accueil des gens du voyage (16 places).

Projets : création d'une maison de quartier

Principaux enjeux

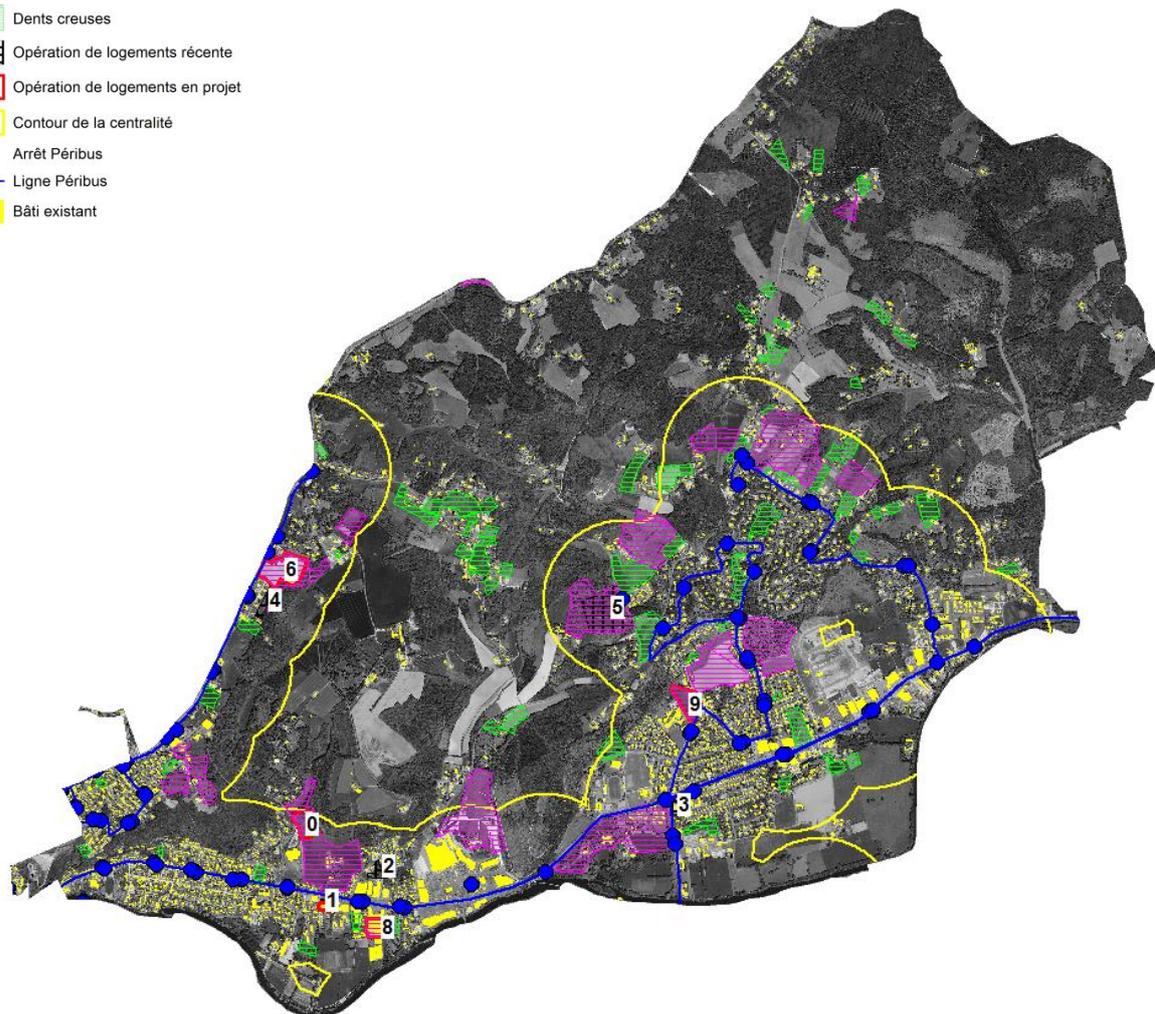
- Rattrapage de ses objectifs en matière de logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU (déficit de 443 logements).
- Vieillesse de la population.
- Favoriser les parcours résidentiels pour tous les revenus et tous les âges de la vie.
- Résorption de la vacance.
- Phasage des développements urbains.
- Actualisation réglementaire du document d'urbanisme.

Aménagement et projets urbains

Commune concernée par les itinéraires alternatifs.

Légende :

- Zone U
- Zone AU
- Dents creuses
- Opération de logements récente
- Opération de logements en projet
- Contour de la centralité
- Arrêt Péribus
- Ligne Péribus
- Bâti existant



Opérations récentes (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements	Dont HLM	Dont appartements	MOA
1	Avenue Michel Grandou	7	7	7	Privé
2	Rue des Violettes	16	16	4	Périgordia
3	La Girandière	87		87	
4	Pouyault Bas	14			Privé
5	Les Pinots	105	90		Clairsienne

Opérations futures (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements <3 ans	Nbre total logements 3 à 6 ans	Nbre total logements > 6 ans	Total	Dont HLM	MOA
6	Pouyault Bas	31			31	6	Privé
1	Avenue Michel Grandou	8			8	8	Privé via Amélia 2
8	DPU Préfet		16		16	16	Mésolia
9	Jardin de la Fontaine	54			54	54	Mésolia
Total		93	16		109	84	

Val de Louyre et Caudeau (Cendrieux)

Population et emplois	
Population municipale 2012 :	596
Poids démographique dans la CAGP :	0,6%
Variation de population 2007-2012 :	15,4%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	18 887 €
Ecart à la moyenne départementale :	-10%
Nombre d'emplois 2012 :	147
Indicateur de concentration de l'emploi :	69
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	38
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	-12,1



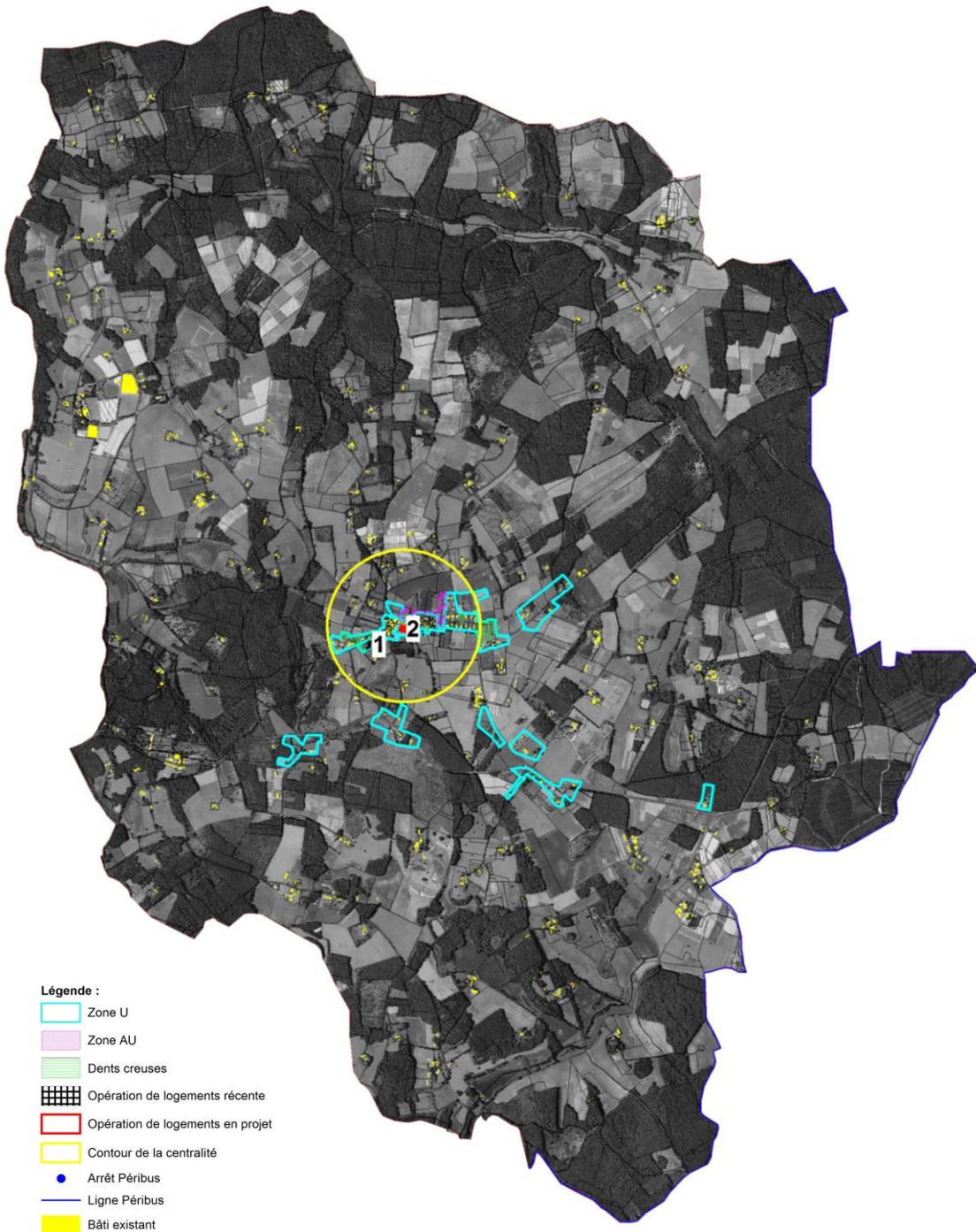
Logements	
Nombre en 2013 (Filocom) :	342
dont résidences principales :	255
dont communaux conventionnés :	0
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	0 (0%)
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	3
Nombre de résidences secondaires :	52
Nombre de logements vacants (DGI) :	14
Nombre de logements en très mauvais état :	8

Diagnostic foncier	
Document d'urbanisme :	PLUi CCPVTF
Date :	2014
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	4
Principales dents creuses :	2
Zones AU disponibles :	2
- dont localisées en centralité :	2
Potentiel de logements à construire :	31
Potentiel de renouvellement urbain :	-
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	2 817 m ²

Niveau d'équipement	
Desserte :	Absence de desserte en transports en commun.
Autres :	2 commerces et services, 1 services de santé, 1 école élémentaire en RPI.
Projets :	création d'une salle culturelle.

Aménagement et projets urbains	
•	Création d'une salle culturelle et réhabilitation de la salle des fêtes en mairie.
•	Création de 3 Zones d'Aménagement Différé pour des équipements publics : parking en accompagnement du cimetière et du stade, salle des fêtes et un point d'eau pour l'irrigation.

Principaux enjeux	
•	Meilleure connaissance des dispositifs de soutien pour l'amélioration de l'habitat en faveur des propriétaires.
•	Développer la mixité générationnelle.
•	Désenclavement de la commune par rapport au réseau de bus de l'agglomération et création de solutions de mobilité.
•	Adaptation du document d'urbanisme au projet de territoire de la commune nouvelle.
•	Réduction de la consommation foncière pour l'habitat adaptée au caractère rural de la commune.



Opérations récentes (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements	Dont HLM	Dont appartements	MOA
1	Diffus	2			Privé

Opérations futures (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements <3 ans	Nbre total logements 3 à 6 ans	Nbre total logements > 6 ans	Total	Dont HLM	MOA
2	Ancienne mairie		2		2	2	Mairie

Val de Louyre et Caudeau (Sainte-Alvère)

Population et emplois

Population municipale 2012 :	856
Poids démographique dans la CAGP :	0,8%
Variation de population 2007-2012 :	3,4%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	20 299 €
Ecart à la moyenne départementale :	+9%
Nombre d'emplois 2012 :	326
Indicateur de concentration de l'emploi :	126
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	16
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	-1,7



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	605
dont résidences principales :	350
dont communaux conventionnés :	15
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	16 (7%)
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	1
Nombre de résidences secondaires :	201
Nombre de logements vacants (DGI) :	39
Nombre de logements en très mauvais état :	8

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme : PLU	
Date :	2013
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	17
Principales dents creuses :	4
Zones AU disponibles :	13
- dont localisées en centralité :	1,4
Potentiel de logements à construire :	118
Potentiel de renouvellement urbain :-	
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	1 842 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : Absence de desserte en transports en commun.

Autres : 14 commerces et services, 11 services de santé, 1 école élémentaire.

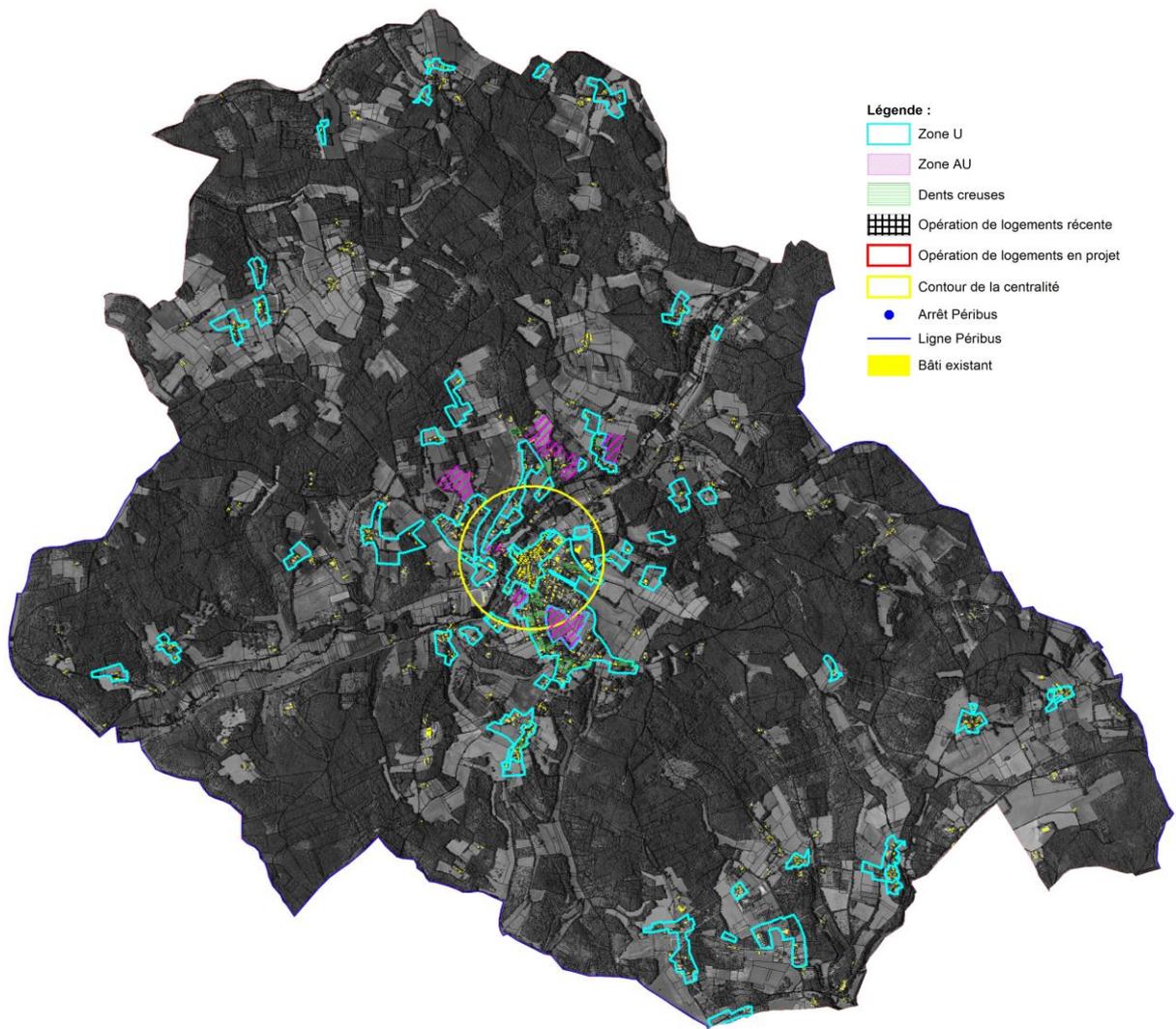
Projets : Aucun projet identifié à ce jour.

Principaux enjeux

- Meilleure connaissance des dispositifs de soutien pour l'amélioration de l'habitat en faveur des propriétaires.
- Développer la mixité générationnelle.
- Rénovation des façades dans un objectif de cadre de vie et d'attractivité touristique.
- Amélioration de l'habitat, notamment en très mauvais état.
- Résorption de la vacance.
- Désenclavement de la commune par rapport au réseau de bus de l'agglomération et création de solutions de mobilité.
- Actualisation réglementaire du document d'urbanisme.
- Adaptation du document d'urbanisme au projet de territoire de la commune nouvelle.

Aménagement et projets urbains

- Aucun projet identifié à ce jour.



Opérations récentes (source : communes) :

Pas de projet.

Opérations futures (source : communes) :

Pas de projet.

Val de Louyre et Caudeau (Saint-Laurent-des-Bâtons)

Population et emplois

Population municipale 2012 :	207
Poids démographique dans la CAGP :	0,2%
Variation de population 2007-2012 :	-13,7%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	22 812 €
Ecart à la moyenne départementale :	+9%
Nombre d'emplois 2012 :	32
Indicateur de concentration de l'emploi :	32
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	16
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	-9,6



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	152
dont résidences principales :	98
dont communaux conventionnés :	0
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	0 (0%)
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	1
Nombre de résidences secondaires :	38
Nombre de logements vacants (DGI) :	14
Nombre de logements en très mauvais état :	20

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme : PLU	
Date :	2012
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	9
Principales dents creuses :	1
Zones AU disponibles :	8
- dont localisées en centralité :	0,5
Potentiel de logements à construire :	55
Potentiel de renouvellement urbain :	-
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	nc

Niveau d'équipement

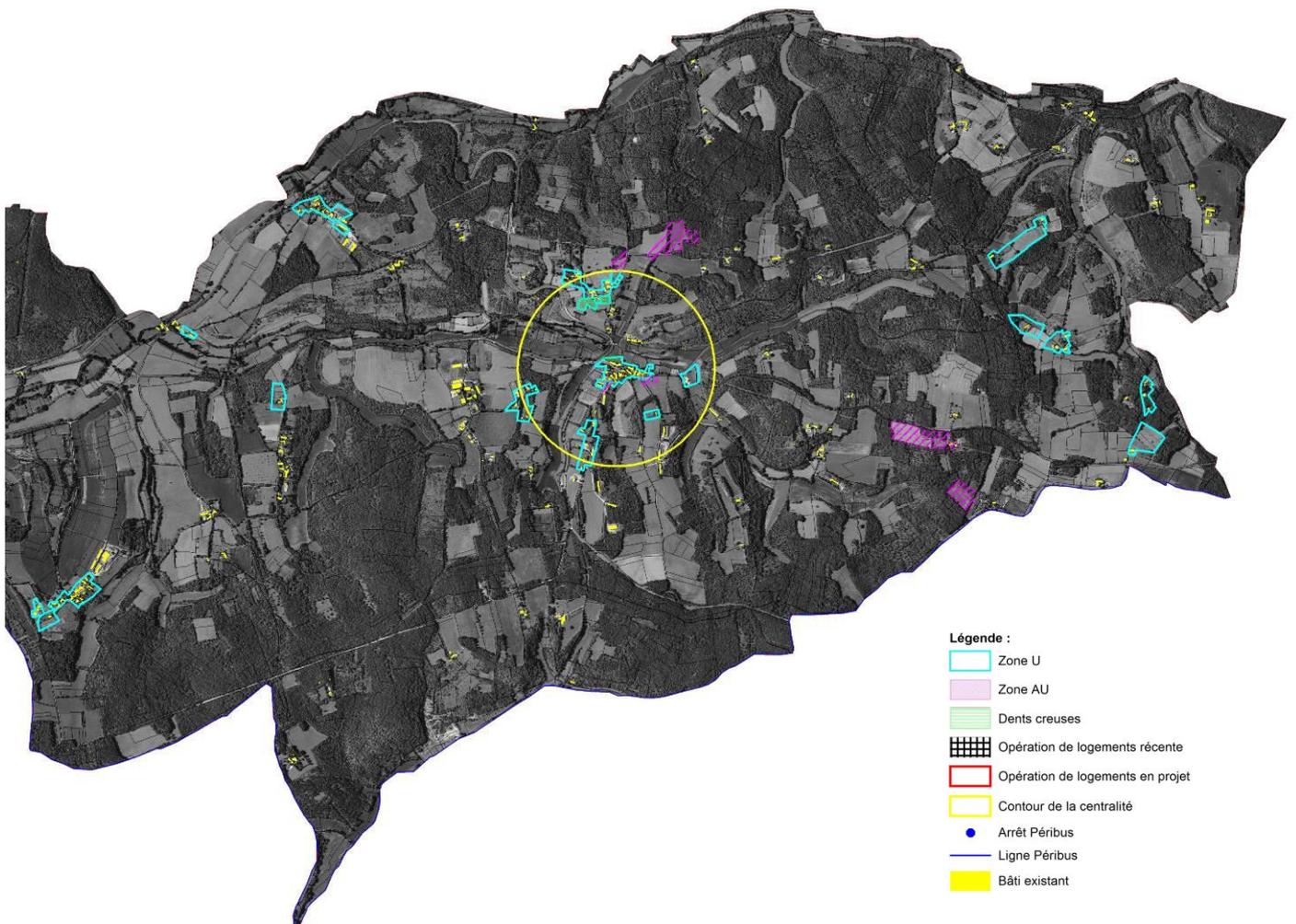
Desserte : Absence de desserte en transports en commun.
Autres : 1 commerce et service, 1 école maternelle en RPI.
Projets : Aucun projet identifié à ce jour.

Principaux enjeux

- Reprise démographique
- Meilleure connaissance des dispositifs de soutien pour l'amélioration de l'habitat en faveur des propriétaires.
- Développer la mixité générationnelle.
- Résorption de la vacance.
- Amélioration de l'habitat, notamment en très mauvais état.
- Désenclavement de la commune par rapport au réseau de bus de l'agglomération et création de solutions de mobilité.
- Actualisation réglementaire du document d'urbanisme.
- Adaptation du document d'urbanisme au projet de territoire de la commune nouvelle.
- Réduction de la consommation foncière pour l'habitat adaptée au caractère rural de la commune.

Aménagement et projets urbains

- Aucun projet identifié à ce jour.



Opérations récentes (source : communes) :

Pas de projet.

Opérations futures (source : communes) :

Pas de projet.

Vergt

Population et emplois

Population municipale 2012 :	1 624
Poids démographique dans la CAGP :	1,6%
Variation de population 2007-2012 :	-5,9%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	18 945 €
Ecart à la moyenne départementale :	-10%
Nombre d'emplois 2012 :	785
Indicateur de concentration de l'emploi :	117
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	29
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	8,1



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	998
dont résidences principales :	791
dont communaux conventionnés :	0
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	52 (7%)
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	5
Nombre de résidences secondaires :	71
Nombre de logements vacants (DGI) :	61
Nombre de logements en très mauvais état :	47

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme : PLUi CCPVTF	
Date :	2014
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	25
Principales dents creuses :	4
Zones AU disponibles :	20
- dont localisées en centralité :	7
Potentiel de logements à construire :	165
Potentiel de renouvellement urbain :	Secteur Grand Rue – Rue du Lavoir – Rue de l'Eglise
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	2 327 m ²

Niveau d'équipement

Desserte : Ligne Trans-Périgord n°3.

Autres : 43 commerces et services, 26 services de santé, 1 école élémentaire, 1 école maternelle, 1 collège.

Habitat spécifique : 1 EHPAD

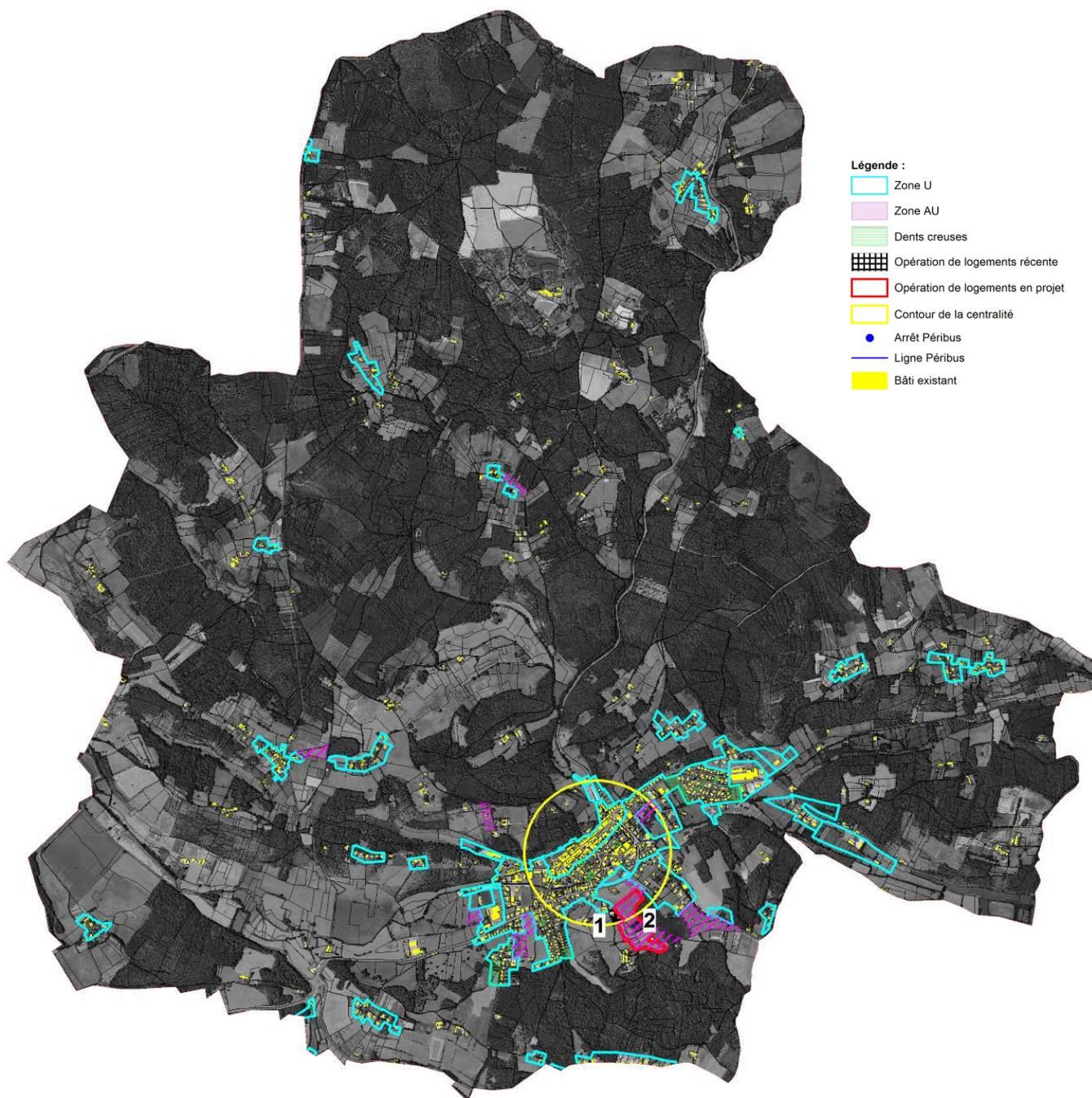
Projets : création d'une salle socioculturelle.

Principaux enjeux

- Reprise démographique.
- Meilleure connaissance des dispositifs de soutien pour l'amélioration de l'habitat en faveur des propriétaires.
- Développer la mixité générationnelle.
- Faciliter le parcours résidentiel des ménages aux faibles revenus.
- Résorption de la vacance.
- Amélioration de l'habitat, notamment en très mauvais état.
- Désenclavement de la commune par rapport au réseau de bus de l'agglomération et création de solutions de mobilité.
- Réduction de la consommation foncière pour l'habitat adaptée au caractère rural de la commune.

Aménagement et projets urbains

- Utilisation du DPU pour démolir des garages vétustes.
- Création d'une salle socioculturelle en cœur de bourg.



Opérations récentes (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements	Dont HLM	Dont appartements	MOA
1	Les Moutiers 1 ^{ère} phase	4			Privé

Opérations futures (source : communes) :

N°opération	Nom opération	Nbre total logements <3 ans	Nbre total logements 3 à 6 ans	Nbre total logements > 6 ans	Total	Dont HLM	MOA
2	Les Moutiers 2 ^{de} phase	10	10	10	30	nd	Privé

Veyrines-de-Vergt

Population et emplois

Population municipale 2012 :	252
Poids démographique dans la CAGP :	0,2%
Variation de population 2007-2012 :	15,1%
Revenu moyen des foyers fiscaux :	19 822 €
Ecart à la moyenne départementale :	-6%
Nombre d'emplois 2011 :	45
Indicateur de concentration de l'emploi :	56
Nombre d'exploitations agricoles en 2010 :	16
Evolution de la SAU depuis 1999 (en pts %)	-8,1



Logements

Nombre en 2013 (Filocom) :	144
dont résidences principales :	106
dont communaux conventionnés :	2
dont autres locatifs sociaux (%RP) :	0 (2%)
- projets financés 2007-2014 :	0
Rythme moyen annuel de logements commencés 2008-2014 :	3
Nombre de résidences secondaires :	24
Nombre de logements vacants (DGI) :	10
Nombre de logements en très mauvais état :	14

Diagnostic foncier

Document d'urbanisme : PLUi CCPVTF	
Date :	2014
Principales surfaces disponibles pour l'habitat (ha)	
Total :	3
Principales dents creuses :	2
Zones AU disponibles :	1
- dont localisées en centralité :	1
Potentiel de logements à construire :	28
Potentiel de renouvellement urbain :-	
Superficie moyenne des terrains à bâtir 2010-2013 :	nc

Niveau d'équipement

Desserte : Absence de desserte en transports en commun.

Autres : aucun commerce et service.

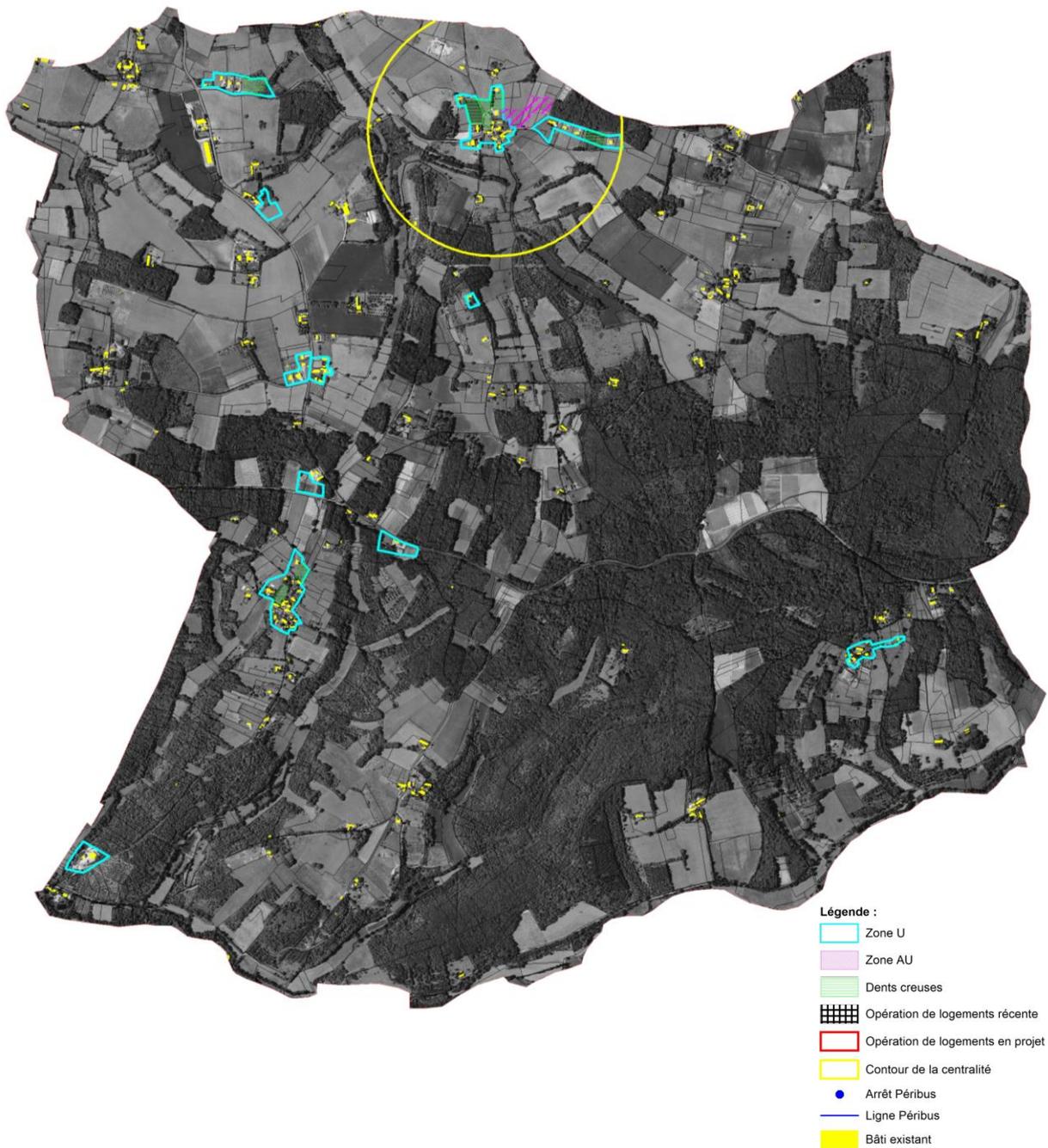
Projets : Rénovation d'un bâtiment communal destiné à des activités culturelles et de loisirs.

Aménagement et projets urbains

- Aucun projet identifié à ce jour.

Principaux enjeux

- Meilleure connaissance des dispositifs de soutien pour l'amélioration de l'habitat en faveur des propriétaires.
- Développer la mixité générationnelle.
- Faciliter le parcours résidentiel des ménages aux faibles revenus.
- Rénovation des façades dans un objectif de cadre de vie et d'attractivité touristique.
- Résorption de la vacance.
- Amélioration de l'habitat, notamment en très mauvais état.
- Désenclavement de la commune par rapport au réseau de bus de l'agglomération et création de solutions de mobilité.
- Réduction de la consommation foncière pour l'habitat adaptée au caractère rural de la commune.



Opérations récentes (source : communes) :

Pas de projet.

Opérations futures (source : communes) :

Pas de projet.

ANNEXES

Annexe 1 : Liste des entretiens effectués

- **Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux**

Service	Interlocuteur
Vice-présidente chargée de l'Habitat et de la cohésion sociale	Mme DARTENCET
Développement Economique	M. FEBVRE
Habitat et Cohésion sociale	Mme CLEMENT
Habitat	Mme BORNE
Numérique	M. BRET
Urbanisme	M. GABLAIN
Déplacements	Mme GALEY MONFROY

- **Communes**

Commune	Interlocuteur
AGONAC	Christelle BOUCAUD
ANNESSE ET BEAULIEU	Michel BUISSON
ANTONNE ET TRIGONANT	Daniel LE MAO
ATUR	Alain COURNIL
BASSILLAC	Michel BEYLOT
BLIS ET BORN	Jean-Claude DESPLAT
BOULAZAC	Liliane BISSOULET
CHAMPCEVINEL	Christian LECOMTE
CHANCELADE	Michel TESTUT
CHATEAU L'EVEQUE	Marie-Hélène BELOMBO
CORNILLE	Stéphane DOBBELS
COULOUNIEIX-CHAMIERES	Jean-Pierre ROUSSARIE
COURSAC	Pascal PROTANO
ESCOIRE	Bernard GEOFFROY
EYLIAC	Jean-Pierre BONNET
LA CHAPELLE GONAGUET	Alain LE PAPE
LA DOUZE	Vincent Lacoste
LE CHANGE	Martin LARRE
MARSAC SUR L'ISLE	Jean-Marie RIGAUD
MARSANEIX	Christian LAROCHE
MENIGNAC	Véronique CHABREYROU
MILHAC D'AUBEROCHE	Serge BREAU
PERIGUEUX	Jean-François LARENAUDIE
PERIGUEUX	Antoine AUDI et Nelly PERRAUD-DAUSSE
RAZAC SUR L'ISLE	Bernadette PAUL
SAINT ANTOINE D'AUBEROCHE	Stéphane MOTTIER
SAINT CREPIN D'AUBEROCHE	Clovis TALLET
SAINT GEYRAC	Jean-François MATHIEU
SAINT LAURENT SUR MANOIRE	Jean-Pierre PASSERIEUX
SAINT PIERRE DE CHIGNAC	Daniel REYNET
SAINTE MARIE DE CHIGNAC	Bernadette SALINIER
SARLIAC SUR L'ISLE	Alain BUFFIERE
TRELISSAC	Francis COLBAC
BOURROU	Marie-Claude KERGOAT
CHALAGNAC	Jean-Paul GARRIGUE
CREYSSENSAC ET PISSOT	Claude DENIS
FOULEIX	Emmanuel Legay
GRUN BORDAS	Gilles MOTARD
PAUNAT	Francis MERILLOU
SAINT AMAND DE VERGT	Jean-Luc MALLET
SAINT MAYME DE PEREYROL	Alain RAUZET

SAINT MICHEL DE VILLADEIX	Patrick GUILLEMET
SALON	Michel GRELETTY
SAVIGNAC LES EGLISES	Evelyne ROUX
SORGES ET LIGUEUX EN PERIGORD	Françoise CHAMINADE
VAL DE LOUYRE ET CAUDEAU	Gilles LEROUX
VERGT	Raymond CACAN
VEYRINES DE VERGT	Jean-Paul MONTORIOL

- **Partenaires et acteurs de l'habitat**

Organisme	Interlocuteur
ADIL 24	Mme Frisson Lefevre
APF	Maria Chevreux
APEI	M. Martin
AROSHA	M. Hemeret
ASD	M. Reynald
ATD	
CAF	Mme Dubois-Vallet
CASSIOPEA	M. Tognarini
CAUE	Mme Lestrade
CD24	M. Thierry
CD24	Mme Lhote
CD24	Mme Chaîne
CD24	M. Imbert (pers. Âgées établissements)
CD24	M. Baudelin (pers âgées à domicile)
CITYA	M. Doudet
CLAIRSIENNE	Mme Leiza
CNL 24	Marc Demaison
CONSEIL REGIONAL D'AQUITAINE	Mme TESSIER
CREDIF FONCIER	M. Tarade
DDCSPP	Mme Heckmann
DDCSPP	Mme Taverne Pouget
DDT	Mme Bodeau
DOMOFRANCE	Mme Barthe
DREAL	Mme Legras
ECOLE DE SAVIGNAC	Mme Quervelle
FONDATION ABBE PIERRE	M. Paoli
PAYS DE L'ISLE EN PERIGORD	M. Catinel
PERIGORDIA	Mme Lallé
PERIGUEUX HABITAT	M. Lacoste
UDAF	Bruno Baisemain
URHAJ	Laurent Garrau

- **Temps d'échanges collectifs durant le diagnostic**

- Réunion de lancement auprès des élus le 25 février 2015 : 41 élus participants.
- Réunion de lancement auprès des partenaires le 19 mars 2015 : 35 partenaires présents, dont des représentants des habitants et des locataires.
- Réunion « diagnostic » avec les partenaires le 24 septembre 2015 : 44 participants, dont des représentants des habitants et des locataires.
- Réunion « diagnostic » avec les élus le 1^{er} octobre 2015 : 35 élus participants.
- Rencontres de l'Habitat avec élus et partenaires le 13 novembre 2015 plus de 100 participants à 4 tables rondes.

Annexe 2 : Lexique

ABF	Architecte des bâtiments de France	OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
ADEME	Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie	OPAC	Office Public d'Aménagement et de construction
ADIL	Association Départemental d'Information sur le Logement	OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
AEU	Approche environnementale de l'urbanisme	ORAC	Opération de restructuration de l'artisanat et du commerce
ALE	Agence Locale de l'énergie	PADD	Projet d'aménagement et de développement durable
ANAH	Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat	PAE	Programme d'aménagement d'ensemble
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PAZ	Plan d'aménagement de zone
APL	Aide Personnalisée au Logement	PDALPD	Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées
AVAP	Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (ex ZPPAUP)	PDU	Plan de déplacement urbain
BBC	Bâtiment Basse Consommation	PIG	Programme ou projet d'intérêt général
CAGP	Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux	PLA	Prêt Locatif aidé (type de financement HLM)
CAP	Communauté d'Agglomération Périgourdine	PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration (type de financement HLM)
CAUE	Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement	PLU(I)	Plan local d'urbanisme (intercommunal)
CCI	Chambre de Commerce et d'Industrie	PLUS	Prêt Locatif à usage social (type de financement HLM)
CIL	Conférence Intercommunale du Logement	PLH	Programme Local de l'Habitat
CIF	Coefficient d'Intégration Fiscale	POS	Plan d'Occupation des sols
CG	Conseil Général	PPA	Personnes Publiques Associées (dans l'élaboration d'un PLH)
COLAC	Commission Logement Accompagné	PPR	Plan de Prévention des risques naturels prévisibles (I=Inondation)
DDT	Direction Départementale des territoires	PSP	Plan stratégique de patrimoine (pour les bailleurs sociaux)
DIA	Déclaration d'Intention d'Aliéner	PST	Programme social thématique
DPU	Droit de Prémption Urbain	PVR	Participations pour voies et réseaux
DTA	Directive Territoriale d'Aménagement	SAFER	Société d'aménagement foncier et d'établissement rural
EIE	Espace Info Energie	SAGE	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
ENS	Espace Naturel Sensible	SCOT	Schéma de Cohérence territoriale
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale	SDAGE	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
EPF	Etablissement Public Foncier	SRADDT	Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire
ESAT	Etablissement et Service d'Aide par le Travail (ex : CAT)	TLE	Taxe locale d'équipement
FEDER	Fond Européen de développement régional	USH	Union Sociale pour l'Habitat
FSL	Fond de Solidarité pour le Logement	VRD	Voiries et réseaux divers
HLM	Habitation à loyer modéré	ZAC	Zone d'aménagement concerté
HPE	Haute Performance énergétique (d'une construction)	ZAD	Zone d'aménagement différée
HQE	Haute Qualité environnementale		
INSEE	Institut National des statistiques et d'études économiques		
MARPA	Maison d'Accueil Rurale destinée à des Personnes Agées		
MOUS	Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale		
NAF	Nomenclature des Activités Françaises		

ZNIEFF Zone naturelle d'intérêt écologique,
faunistique et floristique

ZPPAUP Zone de protection du patrimoine
architectural, urbain et paysager
(nouvelle AVAP)

ZRR Zone de Revitalisation Rura

Annexe 3 : Compte-rendu des Rencontres de l'Habitat du 13 novembre 2015



ACTES DES RENCONTRES DE L'HABITAT

13 novembre 2015 – Agora de Boulazac



Mesdames, Messieurs,

Les Rencontres de l'Habitat sont un temps fort dans l'élaboration de notre Programme Local de l'Habitat durable et de notre politique jusqu'en 2022 pour:

- *répondre aux besoins en logements et en hébergement,*
- *favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale*
- *assurer entre les communes (et entre les quartiers d'une même commune) une répartition*

équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Il s'agit donc de construire avec vous de manière très concrète la stratégie opérationnelle et les actions que nous avons à conduire. Pour cela, notre politique d'habitat doit prendre en compte l'identité démographique, économique et patrimoniale de notre territoire :

- *une population vieillissante : à l'horizon 2021, les + de 65 ans représenteront plus de 25 % de la population de l'agglomération, et des ménages de plus en plus petits (2,14)*
- *des revenus de plus en plus faibles : 60 % des ménages éligibles à du logement social et 18 % sous le seuil de pauvreté*
- *un patrimoine préservé : maîtrise de la consommation foncière et réhabilitation des logements anciens,*
- *un territoire attractif pour les nouveaux habitants mais aussi l'habitat comme partie intégrante de notre attractivité touristique*

Nous avons souhaité un PLH durable qui prenne en compte les dimensions sociales, économiques et environnementales C'est pourquoi il nous faudra :

- *Poursuivre la lutte contre le mal logement qui est encore trop présent sur notre territoire (qu'il s'agisse de l'état des logements ou leur sur-occupation),*
- *Prendre en compte le risque de précarité énergétique des habitants avec la construction et la rénovation de logements économes en énergie, des solutions de déplacements et de mobilité qui permettent de réduire les coûts pour les familles, ...*
- *Poursuivre l'effet levier sur l'économie locale généré par des opérations et notamment sur l'activité du bâtiment*
- *Positionner l'agglomération comme « terre de d'expérimentations de nouvelles solutions » : habitat participatif, équipement domotique du logement, information des jeunes, éco-construction, auto-réhabilitation, etc ...*

Nous voulons la participation de tous les acteurs de l'habitat et des habitants : je tiens donc à vous remercier de votre présence lors de ces Rencontres. Les travaux et échanges de cette journée permettront d'alimenter nos réflexions et seront intégrés dans notre futur PLH durable.

RAPPEL DU DEROULE DE LA JOURNEE

- **Matin**
 - Introduction par Monsieur Jacques Auzou, Président du Grand Périgueux
 - Rappel des grands enjeux du diagnostic par les cabinets ASTYM et ASTUS en charge de l'élaboration du PLH
 - 2 tables rondes :
 - « L'Habitat sur le Grand Périgueux : ses enjeux en matière d'équilibre social et territorial »
 - « L'Habitat sur le Grand Périgueux et ses interactions en matière de développement durable »
- **Après-midi :**
 - 3 ateliers de travail :
 - Mixité sociale et politique de la ville : l'articulation entre le PLH et le Contrat de Ville ?
 - Comment mettre en œuvre une politique de l'habitat équilibrée, durable et cohérente ?
 - Comment répondre aux différents besoins en logement des habitants du territoire ?
 - Restitution des échanges
 - Conclusion par Madame Elisabeth Dartencet, Vice-Présidente du Grand Périgueux en charge de l'Habitat et de la Cohésion Sociale.

Table ronde 1 : « L'HABITAT SUR LE GRAND PERIGUEUX : SES ENJEUX EN MATIERE D'EQUILIBRE SOCIAL ET TERRITORIAL »

Synthèse

Participants :

- Pascal PAOLI – Directeur Régional Aquitaine Fondation Abbé Pierre
- Frédérique FRISON-LEFEVRE – Directrice ADIL 24
- Marie-Claude VARAILLAS – Vice –Présidente Conseil Départemental chargée de l'Habitat
- Caroline CHAÎNE – Chargée de l'Habitat au Conseil Départemental
- Elisabeth DARTENCET – Vice-Présidente Grand Périgueux chargée de l'Habitat et de la Cohésion Sociale
- Marc HEMERET - Chargé de mission Patrimoine et maîtrise d'ouvrage Arosha (Association Régionale des organismes Sociaux pour l'Habitat en Aquitaine)
- Christelle TESSIER-CHRISTMANN – Responsable du Logement au Conseil Régional
- Marie-Aude CLEMENT – Directrice Mobilité, Habitat et Cohésion Sociale au Grand Périgueux

Sur les besoins en logement locatif social

- Bien que la CAGP soit un territoire détendu par rapport à d'autres agglomérations en Aquitaine, il est nécessaire de poursuivre la production de logements locatifs sociaux. Dans ce contexte, il convient néanmoins d'être vigilant à l'impact d'une offre nouvelle qui pourrait concurrencer le parc ancien et réduire la capacité financière des bailleurs à rénover ce parc.
- Une étude est actuellement menée par le Cerama à l'initiative du Conseil Départemental et les services de l'Etat, afin d'évaluer les besoins de logements locatifs sociaux et de les comparer aux objectifs de rattrapage au titre de la loi SRU. Ces objectifs apparaissent en effet « surréalistes » au regard des besoins, de la capacité des acteurs à financer les opérations et à la nécessité de préserver l'attractivité d'un parc ancien aux niveaux de loyers plus faibles et plus adaptés à la demande que l'offre nouvelle.
- La mobilisation du parc privé pour créer une offre locative conventionnée doit être encouragée, tant pour répondre aux besoins de logements à loyers maîtriser, que pour améliorer la qualité du parc privé ancien.
- Le renouvellement urbain à travers la démolition-reconstruction de logements locatifs sociaux anciens ne doit pas être écarté. Mais ce parc présente des atouts (localisation, qualité correcte et surtout faibles niveaux de loyers). Les démolitions doivent être poursuivies, mais à un rythme modéré et sur du long terme. Elles peuvent participer à l'amélioration de l'image de certains quartiers.
- Il est rappelé qu'en Dordogne, les cas de droit opposable au logement (DALO) sont peu nombreux, et ne constituent pas un enjeu localement.

Sur les besoins sociaux

- Le parc locatif social est confronté à des enjeux de vieillissement de population (dans son parc et au niveau départemental), ainsi qu'à des besoins de mises aux normes (performance thermique des bâtiments, présence d'amiante). Ces enjeux représentent une lourde charge sur les fonds propres des bailleurs sociaux.
- Conduire une politique du logement implique de tenir compte du temps nécessaire d'ici la livraison des logements. La réactivité de l'ensemble des acteurs est nécessaire pour répondre aux différents besoins sociaux.

Sur les équilibres territoriaux

- Le périmètre de la CAGP va augmenter dans les prochaines années. Il est important d'être vigilant dans l'équilibre des constructions entre le cœur d'agglomération et les communes rurales, ainsi qu'entre les développements urbains via le neuf et la réhabilitation des centres-bourgs. Les habitants recherchent à présent la proximité des services.
- Les besoins de rénovation du parc locatif social et de construction neuve sont importants et nécessitent de prioriser les moyens des acteurs. Un rééquilibrage de l'offre nouvelle doit être précisé entre les communes et entre les quartiers. L'application mathématique des obligations issues de la loi SRU ne permet pas d'atteindre cet objectif.
- L'habitat est partie intégrante d'un cercle vertueux de développement territorial, préservant et renforçant les services de proximité, tout en générant de l'activité économique notamment dans le secteur du BTP.
- Le PLH doit permettre à la CAGP de s'interroger sur la notion d'« habiter » sur son territoire, sa place dans la future grande région.

Sur le mal logement

- Derrière les situations de mal logement, il y a souvent des problématiques de santé, d'emploi et de précarité énergétique. Les régler permet de libérer un peu de moyens financiers des ménages. En zone non tendue, ces ménages précaires sont peu suivis et peu connus. Les donneurs d'alerte (famille, élus, médecins, ...) sont à mobiliser sur ce sujet.
- Le parc privé sur la CAGP joue souvent un rôle social de fait : les niveaux de loyers d'une partie du parc privé sur l'agglomération (Périgueux et sa deuxième couronne) sont faibles, ce qui est

utile, mais réduit souvent la capacité financière des propriétaires bailleurs à engager des travaux d'amélioration des logements. Le conventionnement avec travaux de l'ANAH, avec éventuellement une intermédiation locative, pourrait être développé pour améliorer les logements tout en sécurisant les bailleurs. Le programme Amélia, éventuellement reconduit, pourra participer à cet objectif, notamment dans la ville-centre et dans les centres-bourgs.

- Il y a donc un triple objectif à développer pour la CAGP et ses partenaires : mieux repérer les situations de mal logement, mieux accompagner les familles et, si besoin, sanctionner les propriétaires bailleurs de mauvaise foi.
- Des exemples d'actions ont été soulevés : opérations « Toits d'Abord » et « SOS Taudis » de la Fondation Abbé Pierre.

Sur la délégation des aides à la pierre

- Selon le Conseil Départemental de Dordogne, la présence d'un seul délégataire des aides à la pierre sur le département permet de donner de la cohérence aux politiques menées par les collectivités locales et renforce la lisibilité départementale dans ses négociations avec l'Etat.

Table ronde 2 : « L'HABITAT SUR LE GRAND PERIGUEUX ET SES INTERACTIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DURABLE »

Synthèse

Participants :

- François-Xavier LEURET – Directeur de SOLIHA (ex-PACT) Aquitaine
- Laurent PERNET – Chargé d'opérations SOLIHA de la Dordogne
- Stéphane MOTTIER – Maire de Saint Antoine d'Auberoche, Vice-Président du Grand Périgueux en charge de l'Urbanisme
- Christelle TESSIER-CHRISTMANN – Responsable du Logement au Conseil Régional
- Bernadette PAUL - Maire de Razac sur l'Isle, Vice-Présidente en charge du développement durable
- Marie-Aude CLEMENT – Directrice Mobilité, Habitat et Cohésion Sociale au Grand Périgueux
- Elisabeth Dartencet, Vice-Présidente du Grand Périgueux en charge de l'Habitat et de la Politique de la Ville
- Myriam COSSET – Conseillère info-énergie au Conseil en Architecture Urbanisme Environnement (CAUE)
- Bertrand BOISSERIE – Directeur de l'Agence Technique Départementale (ATD) de la Dordogne
- Philippe FLORENT – Directeur Agence immobilière Century 21

Les enseignements par rapport aux demandes des ménages sur les travaux d'amélioration du parc ancien

- Il est intéressant de constater, au travers de l'enquête auprès des ménages, que 40% des personnes n'auraient probablement pas fait les travaux sans les aides du programme Améliâ.
- Le Conseil en Architecture Urbanisme Environnement va voir les ménages afin de les accompagner dans leurs projets d'amélioration et d'évolution de l'habitat. De son côté, l'Espace Info-énergie reçoit le public en quête de conseil par rapport aux travaux qu'il envisage d'entreprendre.
- Des enseignements que l'on peut tirer de ces expériences :
 - Ne pas oublier que le logement est aussi un bien économique. Les travaux sont aussi motivés par le souhait de valoriser le logement par rapport au marché. Dans ce contexte, les motivations sont diverses :

- La problématique thermique (isolation, chauffage, choix de matériaux, ...) à résoudre pour éviter de dévaloriser le logement
- Besoin d'améliorer parce qu'on doit rester dans le logement occupé
- Besoin de vendre parce qu'on est obligé de le faire
- Besoin d'adaptation parce qu'on vieillit.
- Les demandes des habitants le plus souvent reçues par les partenaires en matière d'amélioration de l'habitat sont :
 - La problématique thermique.
 - Le choix des artisans
 - Le rapport entre budget et résultats des travaux.
- On dégage également un besoin d'information et d'accès aux sources pour orienter et conseiller les ménages. On pourrait alors envisager la mise en place d'une plateforme commune sur l'agglomération.

La territorialisation des parcours résidentiels

- Il est important de concentrer les outils pour résoudre des problématiques d'habitat dans les centres-villes et les centres bourgs, à travers des outils tels que le Prêt à Taux Zéro (PTZ) dans l'ancien ou le Prêt Social Location Accession (PSLA).
- Dans la démarche générale de mise en place des outils, il est important de distinguer la location de l'accession. L'offre locative n'est pas à négliger.
- On constate également une clientèle vieillissante souhaitant revenir en centre-ville ou centre bourg.
- Les jeunes couples sans enfants cherchent souvent à s'installer en périphérie, mais une fois les enfants plus grands, il n'est pas rare de les voir revenir dans les centres villes et centres bourgs.
- Il y a un enjeu d'attractivité ou de maintien dans les centres villes et les centres bourgs.

La démarche du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

- Le PLUi est un projet de territoire qui mettra en contact les communes, en les faisant travailler ensemble. Dans ce cadre, la problématique de la vitalisation des communes rurales pourra faire l'objet d'une réflexion spécifique. On pourra, par exemple, travailler dans une optique de renforcement de pôles relais, pouvant jouer un rôle de centralité par rapport aux communes rurales voisines. Il s'agit, dans la politique d'aménagement, de trouver une cohérence ville-ruralité.

L'ingénierie départementale à travers le CAUE et l'ATD

- Ces organismes proposent aux collectivités 3 formes d'études :
 - Requalification urbaine des quartiers
 - Etudes de bourgs : sur la mobilité, sur l'usage de terrains bien placés par rapport au centre-bourg, ...
 - Mise en place d'éco-quartiers.
- L'ATD indique être bien connue par les collectivités. Il faut souligner une intervention partenariale entre l'ATD et le CAUE.

De nouvelles formes d'habiter

- Le PACT développe une expérience de domicile groupé pour faciliter la « co-veillance » entre personnes âgées. La demande est importante pour ce type de projet, avec près de 40 demandes pour 1 logement.
- Par ailleurs, on détecte un besoin de solutions d'habitat intermédiaire pour les personnes âgées, entre le logement et la maison de retraite.
- La Région a engagé des réflexions sur la colocation générationnelle dans les Pyrénées ; des expériences qui pourraient intéresser la CAGP.

- Par rapport à l’habitat participatif, les démarches sont moins avancées. Mais elles restent à encourager. Une démarche possible : la création d’une association régionale pour accompagner l’habitat participatif. Le but étant de faciliter le développement de la culture de la participation.

Les actions de la Région

- Dans le cadre des compétences définies récemment, la Région est chef de file sur le développement économique. La question de la performance énergétique est aussi une de ses compétences centrales. Afin de faciliter les échanges des expériences, la Région organise des rencontres appelées « Les mercredis de l’habitat » (Echanges s’adressant aux techniciens des collectivités travaillant à l’échelle infra-régionale).
- La Région s’interroge sur la façon de faciliter ou de venir en appui aux collectivités dans la maîtrise du foncier, donc à l’accès aux financements.
- A l’étude également, la création d’une filière financière « éco-habitat groupé », pour venir en support sur des initiatives que les banques ne financent pas, notamment par rapport à la maîtrise foncière.

Le rôle de la CAF

- C’est un partenaire actif en matière d’habitat, avec 10 500 allocataires environ. Elle lutte contre l’habitat indigne.
- En tant que partenaire, la CAF est ouverte à des expérimentations qui vont permettre de favoriser la place de l’habitant ; c’est le cas, par exemple, des expériences d’auto-réhabilitation.

Atelier 1 : « MIXITE SOCIALE ET POLITIQUE DE LA VILLE : L’ARTICULATION ENTRE LE PLH DURABLE ET LE CONTRAT DE VILLE ? »

Synthèse

Les obligations liées à la loi SRU

- La mutualisation du nombre de logements sociaux à l’échelle du territoire de la Communauté d’Agglomération paraît souhaitable :
 - Le territoire devrait produire 1 608 logements si le calcul reste à l’échelle communale ;
 - Le territoire devrait produire 500 logements si le calcul est fait en mutualisant le nombre de logements sociaux à l’échelle des 8 communes concernées ou qui seront concernées par la loi SRU territoire.
- Cette différence d’obligation de production est importante et entraîne d’autres questionnements :
 - le risque de vacance du parc ancien non requalifié à une échelle qui peut dépasser le territoire de l’agglomération ;
 - le coût des loyers de sortie dans les opérations neuves qui est supérieur à celui du parc ancien et donc peut entraîner un regroupement exclusif des populations les plus précaires sur ce parc ; ce phénomène va à l’encontre des objectifs de mixité sociale. Les bailleurs sociaux confirment d’ailleurs que les demandes portent beaucoup sur le parc ancien, pour des raisons de coût de loyer en particulier.
- Si la mutualisation semble donc à mettre en œuvre, elle ne l’est pas sans conditions et implique une articulation entre PLH, PLUI et Politique de la ville à travers :

- la signature de conventions de mixité sociale et d'équilibre territorial, prévues dans le cadre de la mise en place de la conférence intercommunale du logement (lois ALUR et de programmation pour la ville et la cohésion urbaine) ;
- la mise en place de servitudes d'utilité sociale, dans le cadre du nouveau PLUi, sur les communes déficitaires, en lien également avec les grands axes de déplacements structurants.

La création des logements sociaux

- Les nouvelles opérations devront répondre aux besoins identifiés en termes de typologie offertes, en particulier sur les petits logements. Il convient toutefois de relativiser cette demande et de prendre en compte les demandes liées au desserrement des ménages, en particulier aux ménages avec « garde alternée » des enfants. La modularité des logements doit être recherchée.
- Par ailleurs, la production ne doit pas se concentrer et la localisation des opérations doit se faire en lien avec la question de la mobilité. Le PLUi, grâce à son plan global de déplacements, offre dans ce domaine une réflexion autour des grands structurants de transports qu'il conviendra de prendre en compte. Ce travail va permettre de repérer dès aujourd'hui les opportunités d'implantation.
- Les participants s'accordent sur le fait qu'au-delà des réseaux de transports collectifs, il s'agit également de rapprocher les lieux d'habitation des zones d'emplois et donc des zones d'activités économiques, afin de limiter le risque de précarité énergétique lié aux transports et de favoriser l'insertion professionnelle des personnes en difficulté (la mobilité étant un frein important).
- Les demandes de logements locatifs sociaux sont aujourd'hui centrées sur les communes qui ont des pôles d'emplois. Pour Dordogne Habitat, l'emploi est un facteur à prendre en compte au moins aussi important que le transport.
- Le Conseil Départemental souligne les incertitudes quant aux financements alloués aux opérations neuves, les possibilités de financements pourraient, en 2016, se concentrer uniquement sur les communes soumises à la loi SRU.
- La dangerosité des trajets non motorisés est également soulignée : l'agglomération envisage de travailler sur la voie verte et ses ramifications vers les lieux d'emplois pour sécuriser ces itinéraires.
- La ville de Périgueux fait l'objet de plus de demandes mais également des taux de logements vacants très importants (environ 4000 d'après les services de la ville), en particulier dans le centre ancien. Ce type de bâti offre des petits logements avec des loyers faibles. L'OPAH-RU, en cours jusqu'en 2017, permettra d'en remettre une partie sur le marché mais ce type d'action ne suffira pas et la mise en place d'un nouveau PIG, pour faire suite au programme AMELIA, paraît indispensable. La remise sur le marché des logements anciens permettrait de répondre à une double problématique : offre de petits logements à faible loyer et limitation de l'urbanisation. De plus un certain nombre de logements conventionnés vont « retomber » dans le marché et donc sortir du champ du logement social et une nouvelle offre est donc à créer.
- La création de nouveaux programmes ne devra pas se faire sans réfléchir à la remise en état nécessaire des opérations anciennes : les bailleurs sont attentifs à ce point dans le cadre de leurs Plan Stratégique de Patrimoine. Mais la question du coût de la rénovation entraîne parfois une nécessaire démolition.
- Concernant la destruction des logements de Saltgourde : il est rappelé que cette opération s'inscrit dans le programme de l'ANRU et que quand cette opération a été validée seule la moitié des logements étaient occupés. Les habitants de Saltgourde indiquent que les 3 communes concernées par la politique de la ville ne doivent pas tout centraliser, mais il faut régler la question de la mobilité pour régler la question de la localisation des logements sociaux.

Le lien PLH- contrat de ville 2015-2020

- Le programme ANRU constitue un des axes du contrat de ville (pilier « cadre de vie et renouvellement urbain »).
- Dans le cadre de l'axe lié à la mixité sociale il a été programmé :
 - La mise en œuvre d'opération BIMBY (Build In My Back Yard) sur le quartier du Gour de l'Arche en particulier, pour recréer de l'offre sur le quartier ;
 - Une résidence personnes âgées au Gour de l'Arche;
 - La réalisation de programme en accession sociale à la propriété.
- Une partie de l'opération Dom'assist sera ciblée sur les quartiers prioritaires et portera sur les thèmes de la sécurisation du logement et du maintien du lien social.
- La question de l'accompagnement des personnes : si les bailleurs sociaux ne sont pas toujours armés pour le faire, il y a des services sociaux à mobiliser (assistantes sociales, centres sociaux, ...).
- Les conventions intercommunales d'équilibre territorial sont une bonne solution pour travailler sur la mixité à travers les attributions et la localisation des projets.

La Conférence intercommunale du logement (CIL) : à partir de juin 2016

- La compétence de la politique d'attribution des logements sociaux va revenir à la Communauté d'Agglomération, son fonctionnement sera étudié et réglé à travers la conférence intercommunale du logement qui sera mise en place.
- Le fichier de la demande va évoluer et toutes les propositions seront maintenant présentées en Commission d'Attribution du Logement.
- La CIL, à travers la mise en place du plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs, va permettre plus de transparence pour les demandeurs et une vision plus globale à l'échelle du territoire de l'agglomération.
- Il conviendra de réfléchir aux actions à mettre en place pour l'accompagnement et le suivi desdits demandeurs, notamment pour les aspects administratifs et l'accès de tous aux services.

DALO

- Le dispositif DALO ne constitue pas une priorité pour le territoire. Le partenariat étroit entre les acteurs permet de régler la plupart des dossiers en amont.

Atelier 2 : « COMMENT METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE DE L'HABITAT EQUILIBREE, DURABLE ET COHERENTE »

Synthèse

La question des changements de comportements

- Les effets des changements de comportement des ménages, notamment en termes de déplacements et d'habitat, sont soulevés. Les déplacements pendulaires pourraient poser des problèmes aux heures de pointe, entre deux fois par jour (un déplacement pour aller au travail et un autre pour le retour), voire quatre fois par jour
- Dans l'étude des comportements des habitants par rapport aux mouvements pendulaires, il reste à savoir quelles sont les possibilités de développement des modes alternatifs de déplacements :
 - Le covoiturage marche pour des déplacements nationaux ou régionaux, mais n'émerge pas dans les déplacements quotidiens. Cela reste encore quelque chose à renforcer.

- L'aménagement du temps de travail : permet aussi de diminuer ou limiter les déplacements. Quels horaires d'ouverture et de fermeture des services et équipements (écoles, collèges, ...) de sorte à mieux rationaliser les déplacements.
- L'habitat doit pouvoir être évolutif en fonction des ménages : on pourrait également imaginer la construction de logements modulaires, c'est-à-dire des unités d'habitation qui pourraient évoluer en fonction des parcours résidentiels et des changements dans la composition des ménages.
 - Des bailleurs sociaux expérimentent ce type de solutions, dans le cas d'appartements, car pour les maisons cela est moins facile. Monter et démonter des parties de logement, parce que déjà conçu pour cela, est à explorer. In fine, on peut imaginer un logement dont le nombre de pièces diminue ou augmente selon les profils et les évolutions des ménages qui l'occupent ou s'y succèdent.
 - Des expériences qui seraient déjà mises en œuvre ailleurs, mais qu'il faut apprendre à faire au niveau local... Dans ce sens, les collectivités pourraient jouer un rôle de facilitateur.

Le rôle de l'aménagement numérique du territoire

- Le numérique est perçu comme un point essentiel pour la vitalité des territoires, y compris les communes rurales. Une bonne desserte numérique peut offrir des possibilités pour expérimenter le télétravail, le « co-working ». La qualité de la desserte pèsera de plus en plus lourdement dans l'attractivité des territoires en termes de développement économique et d'habitat.
- C'est justement le sens du projet d'accès au numérique haut débit dans lequel la CAGP s'est engagée. Une fois l'accès garanti, reste à développer des initiatives nouvelles, ayant des objectifs tant économiques que sociaux. En matière d'habitat, il y a également une possibilité de développement de l'habitat connecté (nouveaux logements, mais aussi sur le parc existant), pouvant par exemple, faire l'objet de dispositifs qui aideraient le maintien à domicile des personnes âgées, tout en augmentant la performance des services et accompagnements à domicile.

L'opportunité de définir des pôles relais

- Un autre point de réflexion concerne le renforcement des pôles relais, créant ainsi des sous-territoires d'influence, avec des déplacements plus proches et laissant même la place aux déplacements doux. Par exemple, sur une distance allant jusqu'à 4 km et avec un vélo électrique, il serait possible de développer cette forme de déplacement.
- De telles politiques d'aménagement, qui seront abordées dans le cadre du PLUi, pourraient être prises en compte dans la politique de l'habitat de la collectivité.

Les logements vacants

- La remise sur le marché du parc ancien est très importante, y compris en milieu rural. Des actions sont nécessaires pour diminuer la vacance de logements, car lorsqu'ils sont concentrés et se localisent dans le bourg, cela devient problématique pour le bourg, car ils montrent des espaces et bâtis vides.
- Le regard des pouvoirs publics devra changer avec un foncier devenant rare : avant, ce regard était complaisant, mais maintenant il faut bien veiller à maîtriser l'urbanisation.
- Des outils sont à développer :
 - L'instauration de la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV) paraît donc nécessaire.
 - Développer les financements pour accompagner les réhabilitations, car il existe dans les bourgs des propriétaires qui n'ont pas les moyens de les entretenir
 - Il est attendu que des outils se tournent maintenant sur le parc ancien, y compris les logements vacants.

Travailler à l'îlot ?

- Les dispositifs OPAH et OPAH RU sont intéressants parce qu'ils permettent de travailler sur des opérations pouvant être à l'îlot. Envisager des opérations de curetage, de création d'espaces de ventilation, des logements mieux orientés et isolés, des parkings à proximité, ...
- Des cas de projets similaires ont été faits à Brive-la-Gaillarde et à La Réole. Sans parler du cas de Bordeaux et son centre historique.
- Cela pose les questions : quelle ville historique pour demain ? Comment rendre les centres villes attrayants pour les ménages d'aujourd'hui et de demain ?

Les outils à mobiliser

- Toute mobilisation d'outils pour la maîtrise du foncier dépendra des projets mêmes que les collectivités souhaitent porter et de la manière dont elles souhaitent le faire.
- Dans certains cas, ce seront des outils fiscaux, comme la THLV, dans d'autres les outils de programmation de type OAP, servitudes de mixité sociale, ... dans le cadre du PLU, voire même la maîtrise foncière par son acquisition.

Atelier 3 : « COMMENT REpondre AUX DIFFERENTS BESOINS EN LOGEMENTS DES HABITANTS DU TERRITOIRE »

Synthèse

Sur l'accession à la propriété

- Les acquéreurs de logements, neufs ou anciens, recherchent avant tout un prix, une enveloppe globale. Leurs choix de localisation dépendent de ce montant. Or, ces dernières années, l'évolution des normes, notamment la RT 2012, a augmenté les coûts et a pénalisé le budget des ménages.
- L'évolution du PTZ pour le neuf et l'ancien devrait permettre de faciliter l'accession à la propriété dans les prochains mois, tant dans le neuf que dans l'ancien.
- En termes de localisation, le cœur de l'agglomération et les centres-bourgs conservent une réelle attractivité. La difficulté réside dans la qualité des logements proposés, leur localisation et le besoin de travaux d'une ampleur parfois dissuasive. Il est ainsi nécessaire d'accompagner les ménages, notamment les plus jeunes, dans une démarche de retour vers les centres-villes. La qualité de vie en centre-ville doit également être améliorée.
- Enfin, le PLH pourra mettre en place un outil d'accompagnement vers la propriété de ménages issus du parc HLM. Des partenariats avec les établissements bancaires sont à développer à l'image de certaines actions du PLH de l'agglomération de Nantes.

Sur le marché du locatif

- Le locatif privé issu de programmes de défiscalisation a adapté ces dernières années ses niveaux de loyers, avec des baisses de loyers de 20% à 50% souvent constatées.
- Les demandes en logement les plus problématiques rencontrées sur le territoire de la CAGP portent sur des logements de petite taille et, de façon générale, des petits loyers. L'illustration en est la difficulté de certains opérateurs ayant réalisé des logements locatifs en PLS à louer ces logements. Des demandes existent également pour des logements plus grands, notamment à destination des cadres d'entreprise ou de la fonction publiques de passage sur le territoire.
- Il est évoqué l'élan national entrepris par l'ANAH de faire entrer dans le conventionnement des logements privés réalisés dans le cadre de dispositifs de défiscalisation et arrivant à présent en fin de période de déduction fiscale. Les propriétaires peuvent en effet avoir une réelle

opportunité à conventionner avec l'ANAH : sécurisation croissante de la location, déductions fiscales, et absence de plus-values immobilières si la mise en location se poursuit au lieu de vendre.

- Sur la localisation géographique des programmes locatifs neuf, il convient de prioriser des sites localisés dans les centres-bourgs et le cœur de l'agglomération, afin de ne pas attirer les ménages hors des lieux de centralité.

Sur l'amélioration du parc ancien

- Il est indiqué la très faible connaissance, par les ménages, des dispositifs nationaux d'aides à l'amélioration de l'habitat. Il s'agit en particulier de l'Eco-PTZ pour les travaux d'économie d'énergie. Les collectivités locales doivent faciliter l'accès à l'information des ménages dans ce domaine ainsi que le relais d'information des établissements bancaires.

Sur le logement des personnes âgées :

- Différentes formes d'habitat doivent être développées en complément du logement en EPHAD ou chez soi :
 - La poursuite du programme Améliâ pour aider au financement et à l'ingénierie des travaux de mise en accessibilité des logements.
 - Le développement de la domotique.
 - L'habitat partagé entre jeunes et personnes âgées pour mieux vieillir chez soi.
 - L'accueil familial, notamment en milieu rural. Le financement de ces places pose à ce jour question.
- Ces orientations centrées sur le logement doivent être menées de pair avec des interventions sur les espaces publics ainsi que sur le maintien du lien social entre les personnes âgées et le reste de la ville.

Sur les Gens du Voyage

- Il est rappelé que le département de la Dordogne et la CAGP sont, au niveau national, parmi les collectivités locales les plus à jour de leurs obligations légales en matière d'accueil des gens du voyage.
- Il est confirmé que les gens du voyage « ne voyagent plus », soit par choix, soit faute de moyen. Les solidarités familiales semblent encore suffire pour accompagner les personnes vieillissantes.
- La demande des gens du voyage porte à présent beaucoup sur des formes d'habitat adapté pour des ménages sédentaires presque toute l'année, entre le terrain privé et le terrain familial locatif.
- La question de la domiciliation des gens du voyage n'est pas appréhendée de la même façon par toutes les communes et les CCAS. Il est indiqué que la CAGP, le Conseil Départemental et les services de l'Etat doivent rappeler leurs obligations aux communes et aux CCAS dans ce domaine.

Sur les jeunes

- Il est confirmé le besoin de créer un service d'information, d'accueil et d'orientation.
- Les difficultés de ce public sont principalement de deux natures :
 - La solvabilité, avec le cas des jeunes de moins de 25 ans qui est particulièrement problématique en raison de leur absence de ressource.
 - Le faible nombre de très petits logements (T1) en centre-ville de Périgueux est également une difficulté.
- Pour résoudre ces difficultés, il est fait mention de l'expérience de Dordogne Habitat sur Sarlat qui loue via des missions locales des T4-T5, sous-loués à des jeunes en colocation. Ce dispositif fonctionne bien et pourrait être développé.

Sur les personnes handicapées

- Au-delà de la question de leur solvabilité, certaines personnes handicapées sont confrontées à la difficulté de trouver un logement privé accessible. Or, les agences immobilières identifient, dans leurs fichiers, les caractéristiques des logements à louer en matière d'accessibilité. Le problème est que ces fichiers ne sont pas partagés ou mutualisés à l'image des DPE par exemple.
- A l'inverse, l'identification des logements adaptés/ adaptables avance chez les bailleurs sociaux. Il n'y a cependant pas de connaissance partagée des demandeurs handicapés et des logements disponibles sur tout le territoire.
- Se pose également la question du logement des personnes en situation de déficience intellectuelle. A ce jour, le territoire propose des solutions en périphérie de l'agglomération en habitat collectif. Or, la demande de ces personnes porte plus sur de l'habitat individuel inséré dans la ville. De même, à la retraite en sortie d'ESAT, les seules offres sont actuellement en EHPAD, ce qui ne correspond pas à l'étape de vie des personnes. Plusieurs réponses pourraient être développées :
 - Créer du logement individuel en 1^{ère} couronne de Périgueux, notamment pour des personnes vieillissantes.
 - Des formes d'habitat partagé, avec des statuts de locataires ou sous-locataires.
 - Des formes d'habitat en diffus.
- Là encore, ces orientations centrées sur le logement doivent être menées de pair avec des interventions sur les espaces publics.

LISTE DES PARTICIPANTS

109 personnes

NOM	PRENOM	STRUCTURE	FONCTION	ATELIER
ALLAM	Sarah	SOLIHA - Union Régionale Pact HD - Aquitaine Poitou-Charentes Limousin	Chargée d'études	Atelier N°2
ALLEGRE	Oumel	Mairie de Coulounieix-Chamiers	Agent Référent logement	Atelier N°1
ANDRES	Christelle	Mairie de Saint Pierre de Chignac	Conseillère Municipale	Atelier N°3
ARROUES	Jennifer	SEMIPER		Atelier N°2
AUZOU	Jacques	LE GRAND PERIGUEUX	Président	
AUBIGNY	Sophie	ASTUS		Atelier N°1
BELOMBO	Marie-Hélène	Mairie de Château l'Evêque	Maire	
BERNARD	Jane	URHAJ Aquitaine	déléguée régionale	Atelier N°3
BESSON	Bertrand	DORDOGNE HABITAT	RESPONSABLE D'AGENCE	Atelier N°1
BOISSERIE	Bertrand	ATD 24	Directeur	
BONTENT	Martine	Mairie de Chancelade	DGS	Atelier N°2
BORAS	Marie-Hélène	Grand Périgueux	Vice présidente	Atelier N°3
BORNE	Natacha	LE GRAND PERIGUEUX	Chargée de l'Habitat et du RU	
BRIAND	Jean francois	Mairie de Boulazac	Elu	Atelier N°1
BRIZARD	Gaëtan	conseil départemental de la Dordogne	chef de projet agenda 21	Atelier N°2
BURELOUT	Marie-Anne	APEI Périgueux	Présidente adjointe	Atelier N°3
CABARAT	Marie-Christine	Mairie d'Eyliac	Elue	Atelier N°2
CAILLAT	François	Laforêt Périgueux	Gérant	
CATINEL	Etienne	PAYS DE L'ISLE EN PERIGORD	DIRECTEUR	Atelier N°2
CHABANAUD	Nicolas	Bourse de l'immobilier	Responsable d'agence	Atelier N°3
CHAINE	Caroline	CONSEIL DEPARTEMENTAL	CHEF DE SERVICE HABITAT	Atelier N°2
CHAROUSSET	Agnès	Perigueux Habitat	Directrice Générale	
CHATENET	Aude	URHAJ Aquitaine	Chargée de développement	Atelier N°1
CLEMENT	Marie-Aude	LE GRAND PERIGUEUX	Directrice Mobilité, Habitat et Cohésion Sociale	Atelier N°2
CLOAREC	Estelle	LE GRAND PERIGUEUX	ASSISTANTE	
COMBET	Gilles	SAFED	Responsable	Atelier N°3
CONSTANT	Bernard	Mairie de Trélissac	Adjoint au Maire	Atelier N°2
CORNUT	Christine	Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux	Chargée d'études Climat-Air-Energie	Atelier N°2
COSSET	Myriam	CAUE Dordogne	Conseillère énergie	Atelier N°2
COULAND	Nathalie	Chambre d'Agriculture		Atelier N°2

VIDAL				
COULOUMY	Pierre Olivier	PERIGUEUX HABITAT		Atelier n°1
CROUZAL	François	Mairie de Coulounieix-Chamiers	Elu	Atelier N°2
DALESME	DELPHINE	MAIRIE DE COULOUNIEIX-CHAMIER	Adjoint administratif	
DARTENCET	Elisabeth	LE GRAND PERIGUEUX	VICE PRESIDENTE	Atelier N°1
DAVID	Virginie	Ville de Périgueux	Directeur de projet politiques urbaines	Atelier N°3
DE MULLENHEIM	christian	saint Pierre de Chignac	conseiller municipal	
DEGLANE	Christine	Mission Locale	Conseillère	Atelier N°1
DELLA VIA	ARTHUR	PAYS DE L'ISLE EN PERIGORD	Chargé de programme	Atelier N°3
DEPRADE	Jean-Bernard	U D A F	Secrétaire Général - Administrateur de Périgueux-Habitat (membre de la commission d'attribution des logements)	Atelier N°1
DUBARRY BAETE	Erwan	Comité de défense de Saltgourde		Atelier N°1
DUCOS	christiane	CNL	Présidente	Atelier N°1
DUPUY	CATHERINE	MAIRIE DE NOTRE-DAME-DE-SANILHAC	CONSEILLERE MUNICIPALE	Atelier N°2
ERNST	Mathieu	ASTYM	Chef de projet	Atelier n°3
EYMET	Monique	Mairie de Notre Dame de Sanilhac	Conseillère Municipale	
FAILLY	Céline	Conseil Départemental	Adjointe au chef de service Habitat	Atelier N°2
FALLOUK	Jamel	boulazac	conseiller municipal et à la commission du grand Périgueux Habitat et Cohésion sociale	Atelier N°1
FAURE	Alain	APEI Périgueux	Président	Atelier N°1
FAURE	Claudine	MSA	Présidente	
FERRER	Corinne	CNL 24	secrétaire	Atelier N°3
FLORENT	Philippe	CENTURY 21	Directeur Général	Atelier N°3
FRISON-LEFEVRE	FREDERIQUE	ADIL 24	DIRECTRICE	Atelier N°3
GALY	Anne	Mairie de chateau l'évêque	Adjointe	Atelier N°3
GENNERET	SEVERINE	DORDOGNE HABITAT	DIRECTRICE GENERALE	Atelier N°3
GERAUD	SERGE	Mairie de Trélassac	Chef de cabinet	Atelier N°1
GOENAGA	Agnès	Habitante		Atelier N°2
GROUSSIN	Jean-François	Ville de Chancelade	conseiller délégué au logement social	Atelier N°3
HEMERET	Marc	AROSHA	Chargé de Mission Patrimoine et Maîtrise d'Ouvrage	
HILLAIRET	Pascal	Périgordia - Etablissement territorial de Mésolia	Directeur de l'Etablissement Territorial	Atelier N°2
HONORÉ	Stéphane	Ville de Périgueux	Chargé de mission Habitat et Politiques Contractuelles	Atelier N°2
JOUHAUD	Chantal	fontroze	cnl24	Atelier N°2
JUGE	Alain	Bourse de l'Immobilier		
LACOSTE	Patrick	Périgueux Habitat	Responsable du service technique	Atelier N2
LAMOTHE	FABRICE	CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA DORDOGNE	CHARGE MISSION BOIS ENERGIE	Atelier N°2
LAPORTE	François	Association Ecocitoyens24	Président	Atelier N°2
LASCOMBE	Hélène	Grand Périgueux	Référente Politique de la Ville	Atelier N°1
LE DARÉ	Yann	Périgueux Habitat	Conseiller technique	Atelier N°2
LE PAPE	ALAIN	MAIRIE DE LA CHAPELLE GONAGUET	MAIRE	
LEURET	François-Xavier	SOLIHA - Union Régionale Pact HD Aquitaine Poitou-Charentes Limousin	Directeur	
LEYGONIE	Pierre	Aliance Territoires	Directeur Corrèze Dordogne	
MALAVERGNE	Christian	Mairie de Champcevinel	Elu	Atelier N°1
MALY	Annabel	UDAF de la Dordogne	Chef de Service	
MARTIN	Olivier	APEI Périgueux	Directeur général	Atelier N°3
MARTY	Martine	CODERPA	Vice Présidente	Atelier N°3
MAUCO	Carlos	ASTYM	Directeur d'études	Atelier N°2
MONDIERE	Véronique	Habitante		Atelier N°3
MONTI	CHRISTIAN	FFB DORDOGNE	SECRETAIRE GENERAL	Atelier N°2
Mossion	Laurent	Ville de Périgueux	Adjoint au Maire de Périgueux	
MOTTIER	Stéphane	LE GRAND PERIGUEUX	Vice Président chargé de l'Urbanisme et SIG	
MOULÈNES	Marie	LE GRAND PERIGUEUX	Conseillère deleguee	Atelier N°1
NORIGEON	Marie Laure	Amicale cnl 24		Atelier N°2
OTHON	Annick	Mairie de Coulounieix-Chamiers	Conseillère municipale	Atelier N°2
Paquelier	Annick	CAF	Attachée de Direction Action Sociale	
PASTEL	LIONEL	GRAND PERIGUEUX	RESPONSABLE GESTION ACCUEIL GENS DU VOYAGE	
PAUL	Bernadette	Mairie de Razac sur l'Isle	Maire	
PERNET	Laurent	PACT Dordogne	Chargé d'études et d'opérations	Atelier N°3
PROUILLAC	Monique et Jean-Paul	ex-climacteurs		Atelier N°2
PUYMALY	Alexandra	Cd24	Chargée de mission urbanisme	

RAKOTO SATA	Malalaniaina	Caisse des Dépôts et des Consignations	Chargée de Développement Territorial	Atelier N°1
REDOULES	Khadija	Centre Social St Exupéry	Educatrice en charge de l'accompagnement social des gens du Voyage	Atelier N°3
RISSER	brigitte	Conseil départemental	responsable Unité territoriale Périgieux	Atelier N°1
SAGE	philippe	périgieux habitat	Secrétaire général	Atelier N°1
SAUGER	Jacques	Mairie de Coulounieix chamiers	Conseiller municipal	
SAURA	marie-josé	clairsienne	directeur	Atelier N°3
SAUVAGE	KARINE	MAIRIE SAINT LAURENT SUR MANOIRE	ADJOINT AU MAIRE	Atelier N°3
SEGONZAT	Christophe	SAFED	Educateur	Atelier N°1
SPEITNAGEL	nadine	APARE	Directrice	Atelier N°3
SUBERBERE	Bernard-henri	Ville de BOULAZAC -- Gd Pgx	Maire Adjoint en charge des Tx et de l'urbanisme - VicePdt Gd Pgx en charge du PMO	Atelier N°2
TACQUET	Francette	Comité de Défense de Saltgourde	Présidente	Atelier N°2
TARADE	FRANCOIS	CREDIT FONCIER DE FRANCE	RESPONSABLE	Atelier N°2
TESSIER CHRISTMANN	Christelle	Conseil régional d'Aquitaine	Responsable service Logement	Atelier N°2
Thiry	Bernard	Conseil Départemental DDSP	-	
TORTEVOIE	Matthieu	DOMOFRANCE		Atelier N°3
TOULOUMONT	Corinne	CONSEIL DEPARTEMENTAL	CHEF DE BUREAU - Parc public	Atelier N°1
TOUZOT	Pierre	Mairie d'Atur	Elu	
TRAPY	Nathalie	PACT DORDOGNE - SIRES	Négociatrice	Atelier N°3
VARAILLAS	Marie-Claude	Conseil départemental	Conseillère départementale - Vice-présidente en charge du logement	Atelier N°2
VIALA	Michel	Habitant		Atelier N°2
VITEL	Nicolas	Communauté d'Agglomération du Grand Périgieux	Directeur stratégies territoriales	
VOIRY	Boris	Mairie d'Atur	Elu	

NB : les services de l'Etat ont été excusés en raison de l'entrée en vigueur de la période de réserve liée aux élections régionales à venir.

Annexe 4 : Enquête sociologique auprès des habitants bénéficiaires de la politique de l'habitat du Grand Périgueux

Le rapport de cette enquête est publié dans un volume à part.