Agonac
Annesse-et-Beaulieu
Antonne-et-Trigonant
Bassillac-et-Auberoche
Boulazac-Isle-Manoire
Bourrou
Chalagnac
Champcevinel
Chancelade
Château-l'Évêque
Cornille
Coulounieix-Chamiers
Coursac
Creyssensac-et-Pissot
Église-Neuve-de-Vergt
Escoire
Fouleix
Grun-Bordas
La Chapelle-Gonaguet
La Douze
Lacropte
Manzac-sur-Vern
Marsac-sur-l'Isle
Mensignac
Paunat
Périgueux
Razac-sur-l'Isle
Saint-Amand-de-Vergt
Saint-Crépin-d'Auberoche
Saint-Geyrac
Saint-Mayme-de-Péreyrol
Saint-Michel-de-Villadeix
Saint-Paul-de-Serre
Saint-Pierre-de-Chignac
Salon
Sanilhac
Sarliac-sur-l'Isle
Savignac-les-Églises
Sorges et Ligueux en Périgord
Trélissac
Val de Louyre et Caudeau
Vergt
Veyrines-de-Vergt

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DURABLE

2017-2022

PARTIE 2 : DOCUMENT D'ORIENTATIONS

Projet pour 2d arrêt
en Conseil Communautaire du 6 juillet 2017

ASTYM
Économie urbaine - Territoires - Villes - Quartiers

ASTUS
Aubégny STratégies UrbaineS
votre partenaire en Ingénierie Urbaine

LE GRAND Périgueux
Communauté d'Agglomération

Sommaire

DEUXIEME PARTIE : ORIENTATIONS 4

AXE 1 : AMELIORER L'ATTRACTIVITE DU GRAND PERIGUEUX, DE SES CENTRALITES ET LA QUALITE DU PARC DE LOGEMENTS ANCIENS 5

Rappel du périmètre 5

Orientation 1 : Un scénario démographique qui conforte le développement territorial du Grand Périgueux 6

1. 1. Un scénario démographique volontaire 6

1.1.1 Prise en compte des besoins non satisfaits de la période 2007-2012 6

1.1.2. Projection du « Point Mort » et de la croissance démographique entre 2013 et 2022 7

1. 2. L'habitat comme facteur de développement économique 12

1.3. L'habitat pour préserver et valoriser l'attractivité patrimoniale et paysagère du Grand Périgueux 13

Orientation 2 : Une armature urbaine économe en foncier et en déplacements 14

2.1 Utiliser le bâti vacant comme un potentiel de vitalisation des communes 14

2.2 Prioriser les pôles d'emplois et de services pour accueillir les nouveaux ménages 16

2.3 Prioriser les centralités urbaines pour accueillir les nouveaux ménages 20

2.4 Mettre en place des politiques d'accompagnement 21

2.5 Développer un habitat vertueux par une ingénierie partagée 21

Orientation 3 : Poursuivre et amplifier l'amélioration du parc ancien 23

3.1 Mobiliser le parc ancien vacant 23

3.2 Reconduire et étendre le programme Améliâ 25

3.3 Repenser la lutte contre le mal logement 26

3.4 Favoriser les initiatives individuelles et l'auto-réhabilitation 27

Orientation 4 : Engager une dynamique de rénovation du parc locatif social 29

4.1 Faciliter la rénovation thermique du parc social existant 29

4.2 Améliorer l'accessibilité du parc social existant 30

4.3 Adapter les logements locatifs sociaux anciens aux nouveaux modes de vie 30

AXE 2 : Faciliter les parcours résidentiels DANS LE PARC PRIVE ET LE PARC SOCIAL 31

Orientation 5 : Produire du logement social en cohérence avec le marché local et dans le respect de la mixité 31

5.1 Répondre aux obligations liées à la Loi SRU en concordance avec le marché local 32

5.2 Favoriser la mixité sociale par l'offre nouvelle 35

5.3 Participer à la politique de la ville 36

Orientation 6 : Développer et encadrer le parc locatif privé à loyer maîtrisé 38

6.1 Développer le parc locatif privé à loyer conventionné 39

6.2 Un développement mesuré et cadré pour le logement PLS 40

Orientation 7 : Travailler les politiques d'attribution 41

7.1 La Conférence intercommunale du logement 41

7.2 Le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs 42

Orientation 8 : Faciliter l'accession sociale à la propriété 44

AXE 3 : Répondre aux besoins spécifiques 45
Orientation 9 : Accompagner le maintien a domicile et le parcours résidentiel des personnes âgées et/ou en situation de handicap 45
9.1 Encourager la mise en accessibilité et l'identification du parc accessible existant 45
9.2 Diversifier les solutions d'habitat adapté et soutenir les expérimentations 46
9.3 Développer des solutions de mobilité pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap 46
Orientation 10 : Faciliter l'accès des jeunes au parc de logement privé et social 47
10.1 Poursuivre les actions déjà engagées..... 47
10.2 Faciliter l'accès à l'information..... 47
10.3 Créer une offre de « logement jeune en difficulté » sur le territoire 48
Orientation 11 : Accompagner les gens du voyage dans leur « ancrage » au territoire 49
11.1 Intégrer le champ de la sédentarisation dans le PLH 49
11.2 Faciliter la domiciliation des gens du voyage 50
Orientation 12 : Renforcer l'offre en hébergement pour les personnes défavorisées et les situations d'urgence 51
Orientation 13 : Poursuivre les efforts sur l'acces et la qualité d'hébergement des saisonniers 52

AXE 4 : Les outils et méthodes pour faire vivre le PLH Durable 53
Orientation 14 : Mettre en place une stratégie foncière..... 53
Orientation 15 : Mieux associer les habitants sur le thème de l'habitat 54
Orientation 16 : Un véritable suivi partagé du PLH..... 56

Synthèse 57

Annexe 60
Détail du calcul des besoins en logements non satisfaits entre 2007 et 2012 60
Liste des participants aux ateliers de travail 62

DEUXIEME PARTIE :

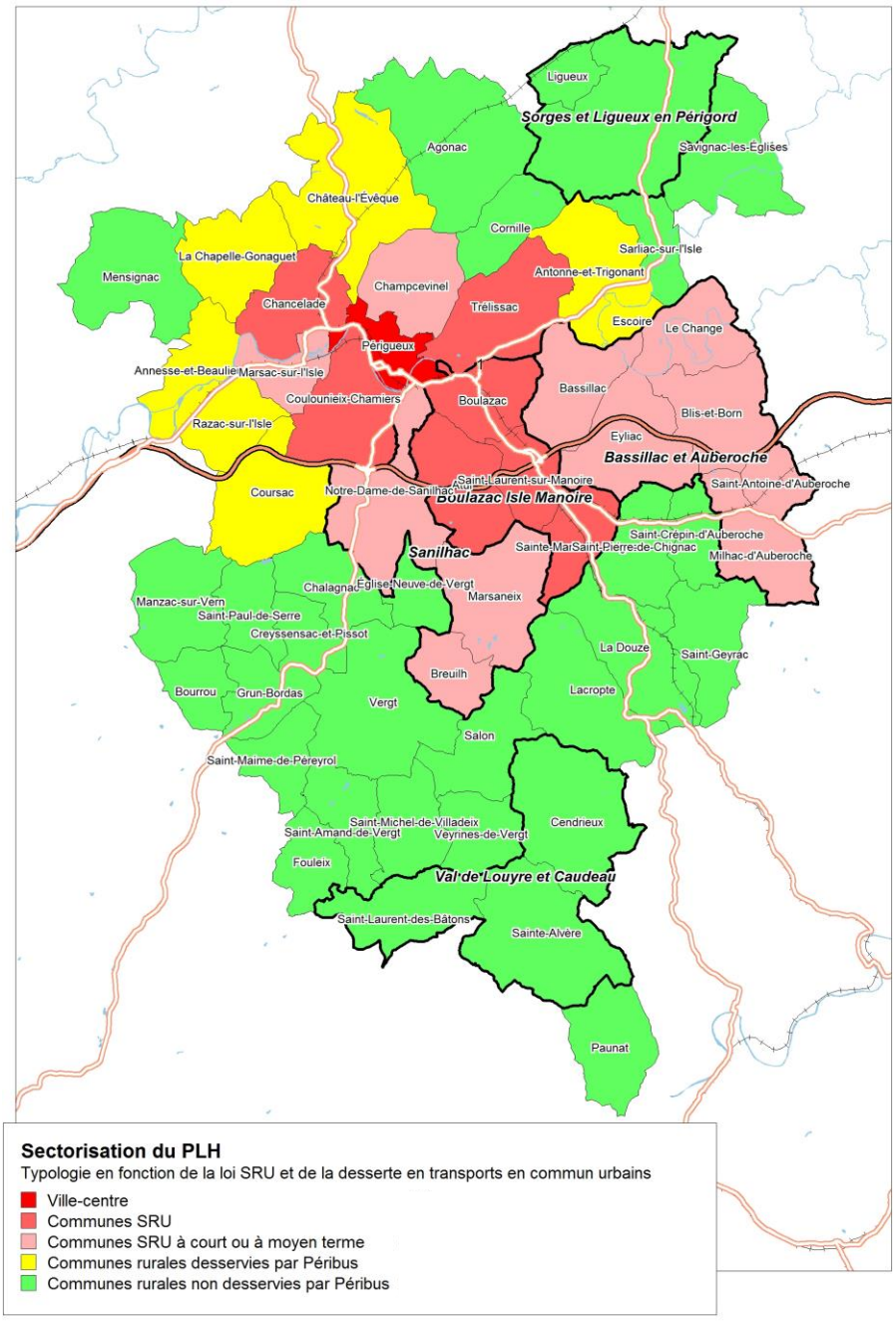
ORIENTATIONS

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

RAPPEL DU PERIMETRE

Depuis le 1er janvier 2017, la CAGP compte 43 communes. Elles sont réparties en 5 grands secteurs :

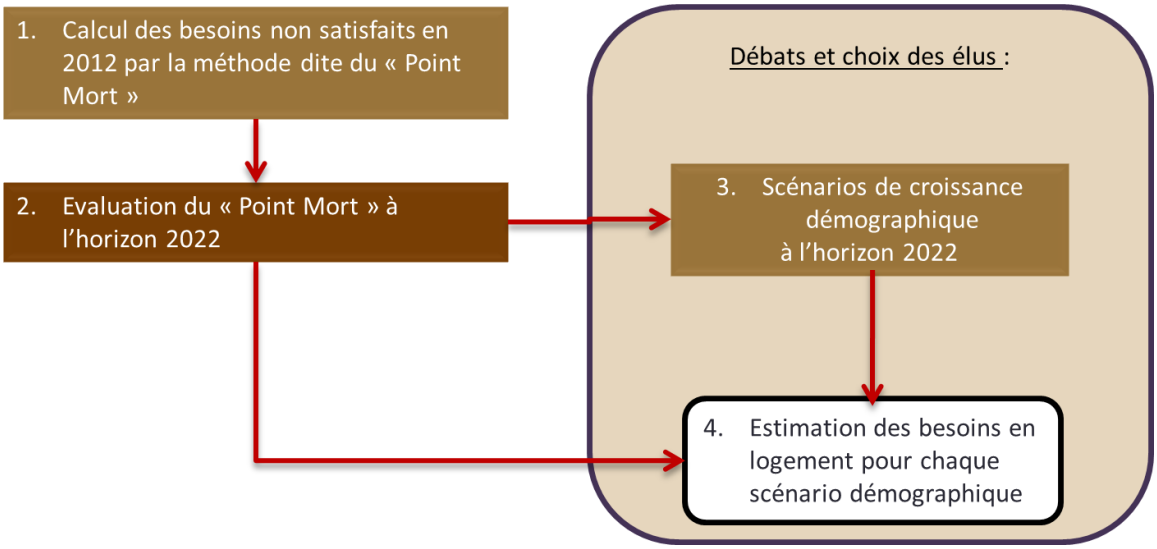
- **Une ville-centre** : Périgueux;
- **4 communes concernées par la loi SRU** : Boulazac-Isle-Manoire, Chancelade, Coulounieix-Chamiers et Trélissac ;
- **4 communes potentiellement concernées par la loi SRU à court ou moyen terme** : Champcevinel, Marsac-sur-l'Isle, la commune nouvelle de Sanilhac 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, , 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 Ligueux en Périgord, Vergt et Veyrines-de-Vergt.



ORIENTATION 1 : UN SCENARIO DEMOGRAPHIQUE QUI CONFORTE LE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL DU GRAND PERIGUEUX

1. 1. Un scénario démographique volontaire

L'estimation des besoins en logement pour les prochaines années est réalisé à partir de la méthode suivante dite du « Point-Mort » à laquelle nous ajountons des scénarios de croissance démographique à l'horizon 2022



1.1.1 Prise en compte des besoins non satisfaits de la période 2007-2012

La méthode ici développée repose dans un premier temps sur le calcul du nombre minimal de logements à produire pour permettre le maintien d'une population constante en volume et afin de répondre aux mutations structurelles des ménages et du parc de logements. Ce calcul est appelé « **Point Mort** ». Il résulte de l'addition des trois composantes : desserrement des ménages, renouvellement du parc et fluidité du marché dont les calculs sont détaillés en annexe. Le tableau suivant en présente la synthèse :

Besoins résultant …			Point Mort 2006-2012
Desserrement des ménages	Renouvellement du parc	Fluidité du marché	
1 060	-215	528	1 372

Source : INSEE-RGP 2006-2012

Entre 2006 et 2012, le « Point Mort » à l'échelle de la CAGP, est estimé à 1 372 logements.
A posteriori, il apparait que :

- Les besoins les plus grands sont issus du desserrement des ménages et de la fluidité du marché par l'augmentation des logements vacants associée à la stabilité du nombre de résidences secondaires.
- On note une absence de besoin liée au renouvellement du parc (démolitions, changement d'usage, modifications structurelles), qui rejoint une tendance du territoire dans ce domaine.

L'association du « Point Mort » à l'effet démographique enregistré sur le territoire au cours de la période considérée, permet d'évaluer aujourd'hui s'il existe des besoins de logements non satisfaits qui seraient à prendre en compte dans l'évaluation des logements à réaliser pour les années à venir.

Les résultats présentés dans le tableau suivant attestent aujourd'hui **la quasi-absence de besoin non satisfait sur l'ensemble de la CAGP.**

Besoins en logements non satisfaits pour la période 2007-2012

Point Mort 2007-2012	Effet démographique 2007-2012((PopMen 12-PopMen 07)/taille des ménages 2012)	Besoins en logements 2007-2012 (effet démographique + "Point Mort")	Sitadel (Logements commencés 2007-2012)	Besoins non satisfaits 2007-2012
1 372	2 228	3 600	3 546	54

Source : INSEE-RGP 2006-2012 – Sitadel Logements commencés 2007-2012

1.1.2. Projection du « Point Mort » et de la croissance démographique entre 2013 et 2022

A. Evaluation du « Point Mort » à l'horizon 2022

Les tendances d'évolution des trois variables sont à prendre en compte :

1. Le desserrement des ménages

Pour ce critère, il a été estimé que la diminution de la taille des ménages pouvait encore se poursuivre au même rythme de celui constaté sur la période 2007-2012 (soit -0,47% par an)

La taille moyenne retenue comme référence est ainsi de 1,99 personne par ménage en 2022 contre 2,08 en 2012, générant un besoin de **2 302 logements supplémentaires dans la CAGP.**

Hypothèse de besoins en logements générés par le desserrement des ménages

Population ménages 2012 / taille des ménages 2012	Population des ménages 2012 /hypothèse taille des ménages 2022	Besoins
47 914	**50 216**	**2 302**

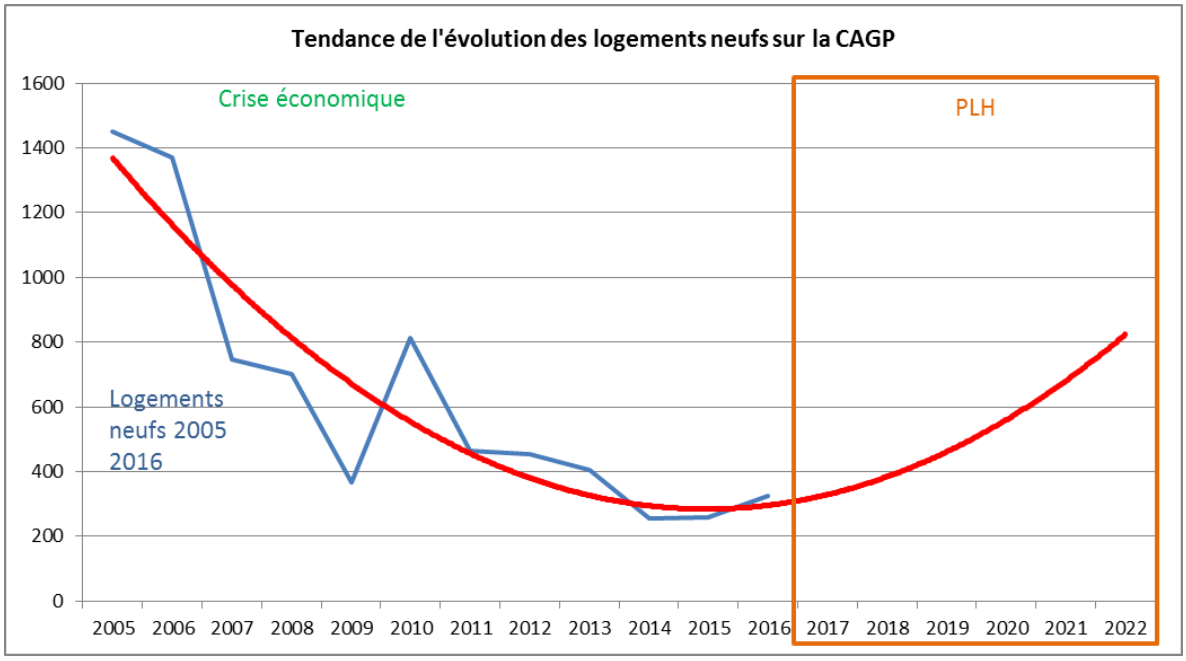
2. Le renouvellement du parc

Il prend en compte la croissance globale du parc de logements et le volume de logements neufs réalisés. La crise économique et la chute de la construction neuve qui impactent le territoire national depuis quelques années, conduisent à intégrer, dans cette projection, des chiffres annuels d'évolution moins élevés que ceux de la période 2005-2007 (1 188 par an en moyenne) et légèrement plus faibles que ceux de la période 2004-2012 (494 par an).

En effet, ces 4 dernières années (2013-2016), les chiffres de la construction neuve restent en moyenne inférieurs à 400 logements par an mais on peut **présager une reprise de la construction dans les prochaines années au regard des tendances constatées en 2016 et des projets identifiés par les communes dans les 6 prochaines** :

- En 2013 : 404 logements commencés (source : SITADEL en date réelle).
- En 2014 : 255 logements commencés (source : SITADEL en date réelle).
- En 2015 : 259 logements commencés (source : SITADEL en date de prise en compte).

- En 2016 : 371 logements commencés (source : SITADEL en date de prise en compte entre janvier et novembre 2016 inclus).
- Projets identifiés par les communes pour les 6 prochaines années : 2383 logements, soit 397 logements /an en moyenne (dénombrement réalisé fin 2016, non exhaustif de la totalité des opérations à venir, notamment en diffus.



Ainsi la construction neuve annuelle pour la période 2013-2022 est envisagée à hauteur de 4 100 logements (soit un rythme de construction inférieur de 17% à celui constaté sur la période 2008-2014 de 494 par an).
Le développement annuel du parc total de logements de la CAGP est envisagé à hauteur de 410 logements annuels. **Le besoin généré par ce critère la CAGP s'élèverait donc à 4 100 logements.**

Hypothèse de besoins en logements générés par le renouvellement du parc

Logements INSEE 2012	Hypothèse Sitadel-Logements neufs 2013-2022	Nombre théorique de logements en 2022	Hypothèse Logements INSEE 2022	Besoins
55 304	4 100	59 404	58 438	**965**

3. La fluidité du parc

De la même façon, le contexte économique et réglementaire en 2015 laisse également entrevoir :

- Une poursuite de la baisse mesurée du nombre de résidences secondaires qui a été évalué à 2 486 en 2012 (2 515 en 2007), et dont la part serait de 4,17% en 2022 contre 4,50% en 2012.
- Une diminution volontariste du nombre de logements vacants en raison des politiques nationales (ex : PTZ rural) et locales (OPAH et actions du PLH) à mener en faveur de la réhabilitation du parc vacant ; avec une part passant de 8,91% en 2012 à 8,20% en 2022.

Par conséquent, **on évalue à 187, le nombre de logements non nécessaires pour répondre à ce critère.**

Hypothèse de besoins en logements générés par la fluidité du parc

Logements vacants et résidences secondaires 2012	Hypothèse de logements vacants et résidences secondaires 2022	Stock de logements nécessaire pour assurer la fluidité du parc
7 415	7 228	-187

Il résulterait du « Point Mort » pour la période allant de 2013 à 2022, un besoin de **3 081 logements** auquel doit être intégré l'effet démographique du scénario qui aura été choisi.

Evaluation du « Point Mort » de la CAGP pour 2013-2022

Besoins résultant …			Point Mort 2013-2022
du desserrement des ménages	du renouvellement du parc	de la fluidité du marché	
2 302	965	-187	**3 081**

Source : INSEE-RGP 2011 et Projections Omphale – Estimations ASTYM

B. Le choix d'un scénario démographique pour la période 2013-2022

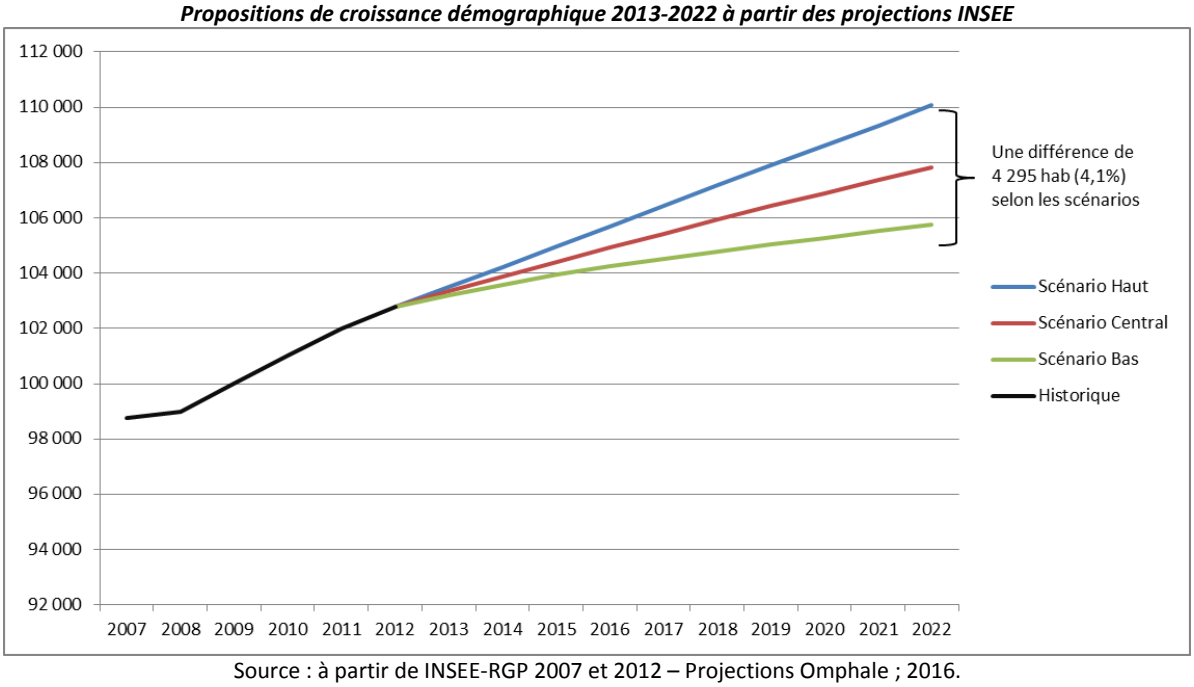
Les scénarios proposés par l'INSEE reposent sur la variation de 3 facteurs : le taux de fécondité, le solde migratoire et l'espérance de vie. Ils ont été réalisés à l'horizon 2042 à l'échelle de la CAGP.
Nous avons corrigé les scénarios OMPHALE à partir des chiffres de population et de ménages constatés par l'INSEE en 2007 et 2012 sur la CAGP puisque les projections OMPAHLE (scénario-central) sous-estimaient de 1 808 habitants la population 2012 avec la population projetée (soit un écart de 1,8%).

Taux de variation de la population de la CAGP à partir des projections OMPHALE

Scénarios	Var annuelle 2007-2012	Pop 2012	Var annuelle 2012-2022	Pop 2022	Ecart	Ecart par an
HAUT	0,80%	102 792	0,69%	110 063	7 271	727
CENTRAL		102 792	0,48%	107 834	5 042	504
BAS		102 792	0,29%	105 768	2 976	298

Source : INSEE-RGP 2012 et Projections Omphale

Propositions de croissance démographique 2013-2022 à partir des projections INSEE



Source : à partir de INSEE-RGP 2007 et 2012 – Projections Omphale ; 2016.

Le choix d'un scénario de croissance démographique repose sur les atouts ou faiblesses identifiés au cours du diagnostic. Nous en rappelons ici les principaux éléments :

1. Atouts et opportunités :
   - La richesse paysagère et patrimoniale qui attirent notamment des ménages extérieurs au

territoire,….,

- Globalement, maintien du nombre d'emploi sur la CAGP alors qu'ils diminuent dans le reste de la Dordogne.
- Un fort développement démographique du territoire depuis les années 1968, et une reprise de la croissance démographique de la ville-centre.
- Une croissance importante du parc de logements depuis 1999 ;
- Un potentiel foncier disponible pour l'habitat dans toutes les communes et notamment dans le cœur de l'agglomération (61% du potentiel de construction) ;
- Une population attachée au territoire ;
- Des projets majeurs en cours ou prévus, sources d'emplois nouveaux : foncier économique au sein des ZA (de l'ordre de 700 emplois), la ZAC du quartier de la gare à Périgueux, ZAC Epicentre à Boulazac,….
- Des projets de logements prévus dans les 6 prochaines années :
  - par les communes : près de 1 574 logements privés et publics potentiels dans 27 communes.
  - par les bailleurs sociaux et les communes : près de 840 logements à produire dans les prochaines années.
- Peu de risques naturels limitant la construction neuve et la rénovation.

2. Faiblesses et menaces :

- Un rythme de construction en baisse ces dernières années, couplé à des projets de renouvellement urbain dans le cadre de la politique de la ville sont prévus (ex : 220 logements à démolir dans le quartier Gour de l'Arche).
- Une offre inégale en services, transports en commun et équipements entre les communes, avec une concentration de l'offre sur le cœur de l'agglomération.
- Un parc bâti présentant un potentiel important de logements énergivores (37%) malgré les efforts amorcés par la CAGP,
- Une vacance dans le parc privé qui perdure (2 978 logements vacants depuis plus de 2 ans selon la DGI) et géographiquement concentrée.

Le scénario retenu est le scénario haut, de l'ordre de 0,69% par an de croissance démographique d'ici 2022 (contre 0,70% par an sur la période 1999-2012).

C. Conséquences en termes de besoins en logements de 2013 à 2022

Les besoins en logements pour la période 2013-2022 résultent de l'addition :

- ➲ des besoins non satisfaits entre 2007 et 2012,
- ➲ du « Point Mort » envisagé pour la période 2013-2022,
- ➲ de l'effet démographique selon le scénario choisi.

Le tableau suivant réalise une estimation des besoins en logements à l'horizon 2022 selon les projections Omphale de l'INSEE actualisées. **Ces besoins sont évalués entre 600 et 800 logements annuels selon le scénario de croissance démographique retenu.**

Evaluation des besoins en logements pour la période 2011-2021 selon les scénarios

	Besoins non satisfaits 2007-2012	Point Mort 2013-2022	Pop des ménages 2012	Pop des ménages 2022	Variation prévue	Taille des ménages estimés en 2022	Effet démographique 2013-2022	Besoin en logements 2013-2022	Besoins annuels
Scénario Haut	**54**	**3081**	**99 858**	**110 063**	**10 205**	**2,11**	**4 834**	**7 969**	**797**
Scénario Central	54	3081	99 858	107 834	7 976	2,09	3 812	6 947	695
Scénario Bas	54	3081	99 858	105 768	5 909	2,08	2 848	5 983	598

Source : INSEE-RGP 2006-2012 et Projections Omphale – Estimations ASTYM – janvier 2016

Rappel des hypothèses 2013-2022	2012	2022			var annuelle		
		Scénario Haut	Scénario Central	Scénario Bas	Scénario Haut	Scénario Central	Scénario Bas
Taille moyenne des ménages	2,15	**2,11**	2,09	2,08	**-0,16%**	-0,25%	-0,33%
Population	102 792	**110 063**	107 834	105 768	**0,69%**	0,48%	0,29%
Taux de res. Sec	4,50%		4,17%				
Taux de logts vacants	8,91%		8,20%				

On rappelle ici qu'au cours de la période **2008-2014**, 494 logements ont été réalisés dans le neuf chaque année sur la CAGP mais que cette moyenne succède à un rythme plus élevé (1 188 par an en moyenne sur la période 2005-2007).

Sans nier le contexte économique difficile, il semble nécessaire de conserver une certaine ambition pour la CAGP afin d'accompagner l'attractivité du territoire. **Plusieurs raisons justifient aujourd'hui le choix d'un scénario ambitieux** :

- Les rythmes de constructions élevés constatés dans la première moitié des années 2000.
- L'attractivité résidentielle et économique de la CAGP sur l'ensemble du Nord de la Dordogne.
- Les prévisions démographiques mettent l'accent sur une croissance démographique importante.
- D'importants projets de développement économique sont prévus pour les prochaines années dans le territoire.
- Une logique d'offre foncière qui apparaît sur le territoire.
- Les communes identifient, fin 2016-début 2017, près de 2 400 logements prévus dans les 6 ans dans le cadre d'opérations groupées ou de logements collectifs (soit 400 / an en moyenne). A ces opérations s'ajoutera la construction en diffus.

➲ Impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre[1] : réaliser 700 logements (scénario central) émettrait de l'ordre de 2 700 t eq CO_2 en plus par an.

OBJECTIF :
La communauté d'Agglomération du Grand Périgueux fait le choix d'un scénario haut. **Ce scénario correspond à environ 800 nouveaux ménages par an sur les 6 ans du PLH**. Ceci correspond à une **hausse moyenne annuelle du nombre de ménages de 1,56% par an** (contre 1,29% sur la période 1999-2011).
Ce scénario doit permettre à la CAGP de poursuivre son développement en tenant compte du desserrement des ménages, des projets d'urbanisme et de logements ainsi que des projets de développement économique en cours.

Action(s) du PLH pour la mise en œuvre de l'orientation :

- ➲ *Action 1.1 Etude de la vacance pour en tirer parti.*
- ➲ *Action 3.1 Instauration d'un cadre conventionnel CAGP - bailleurs*
- ➲ *Action 3.2 Soutien à la création de logements locatifs sociaux.*
- ➲ *Action 5.1 Création d'un Prêt à Taux Zéro local porté par l'agglomération*
- ➲ *Action 5.2 Soutien et encadrement de l'accession sociale à la propriété en partenariat avec les bailleurs sociaux.*

[1] ADEME, GES PLU Outil d'Evaluation des Emissions de Gaz à effet de Serre des PLU Ref RT2012

- *Action 10.1 Intégration de l'habitat dans la stratégie de développement et de marketing territorial de l'agglomération.*
- *Action 11 Construire une politique foncière.*
- *Action 12.1 Mise en place d'outils concertés d'observation, d'évaluation et de communication.*

1. 2. L'habitat comme facteur de développement économique

Le PIG Améliâ a contribué, ces dernières années, au développement d'un marché de la rénovation dans le parc privé et a généré plus de 9,2 millions d'euros de travaux injectés dans l'économie locale. Avec ce dispositif, près de 300 logements ont en particulier été rénovés sur le plan énergétique, permettant d'économiser 4,2 MKwh par an (soit 15 033 kwh/an/logement), soit l'équivalent de 3 fois la consommation annuelle des illuminations de la Tour Eiffel ! Améliâ a ainsi permis d'économiser 7 623 teqCO2, soit l'équivalent de 4 235 voitures retirées de la circulation pendant 1 an.
Le diagnostic du PLH a montré que les filières économiques de l'éco-construction et de l'éco-rénovation sont encore à structurer et à former.
Dans le parc social, les opérations soutenues par l'agglomération en matière de logements neufs et de rénovation participent également à dynamiser ces secteurs d'activités.

La rénovation urbaine mise en oeuvre dans le cadre de projets ANRU participe également au développement social et à l'insertion professionnelle sur le territoire, à travers la création de chantiers d'insertion et à la clause d'insertion systématique aux marchés publics par exemple.

Par ailleurs, la CAGP dispose d'un important potentiel d'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire à travers les zones d'activités économiques communautaires (47 ha à vocation d'activités économiques disponibles et représentant plus de 600 emplois potentiels) et la ZAC du Quartier de la Gare.

OBJECTIFS :
- **Intégrer la politique de l'habitat dans la politique d'attractivité du territoire** : marketing territorial du Grand Périgueux.
- F**aire en sorte que la politique de l'habitat participe au développement de filières économiques** présentes sur le territoire, et notamment :
  - filières de la rénovation des logements anciens ;
  - filières de la construction neuve ;
  - filières des matériaux biossourcés et des énergies renouvelables, en particulier les filières bois-énergie et bois construction.

Action(s) du PLH pour la mise en œuvre de l'orientation :
- *Action 1.1 Etude de la vacance pour en tirer parti.*
- *Action 1.2 Nouveau dispositif en faveur de l'amélioration de l'habitat privé (Améliâ 2)*
- *Action 1.3 Implication des professionnels de l'éco-rénovation et de l'éco-construction*
- *Action 1.4 Développement de campagnes d'information sur la rénovation énergétique et la lutte contre l'habitat indigne*
- *Action 3.1 Instauration d'un cadre conventionnel CAGP - bailleurs*
- *Action 3.2 Soutien à la création de logements locatifs sociaux.*
- *Action 5.1 Création d'un Prêt à Taux Zéro local porté par l'agglomération*
- *Action 10.1 Intégration de l'habitat dans la stratégie de développement et de marketing territorial de l'agglomération.*
- *Action 12.1 Mise en place d'outils concertés d'observation, d'évaluation et de communication.*

1.3. L'habitat pour préserver et valoriser l'attractivité patrimoniale et paysagère du Grand Périgueux

OBJECTIFS :
Afin de consolider ses facteurs d'attractivité résidentiels et économiques :

- Encourager **la revitalisation des centres-bourgs** et lutter contre le syndrome des « volets fermés ».
- Encourager **la rénovation des logements et des façades**, en particuliers dans la ville-centre, les entrées d'agglomération et les centre-bourgs patrimoniaux.
- **Accompagner les particuliers dans des pratiques vertueuses** et respectueuses du patrimoine périgourdin, tant dans le neuf qu'en matière de rénovation.
- Intégrer la politique de l'habitat dans **la politique d'attractivité du territoire** : marketing territorial du Grand Périgueux

Action(s) du PLH pour la mise en œuvre de l'orientation :

- *Action 1.1 Etude de la vacance pour en tirer parti.*
- *Action 1.2 Nouveau dispositif en faveur de l'amélioration de l'habitat privé (Améliâ 2).*
- *Action 1.3 Implication des professionnels de l'éco-rénovation et de l'éco-construction.*
- *Action 1.4 Développement de campagnes d'information sur la rénovation énergétique et la lutte contre l'habitat indigne.*
- *Action 5.1 Création d'un Prêt à Taux Zéro local porté par l'agglomération.*
- *Action 5.2 Soutien et encadrement de l'accession sociale à la propriété en partenariat avec les bailleurs sociaux.*
- *Action 10.1 Intégration de l'habitat dans la stratégie de développement et de marketing territorial de l'agglomération.*
- *Action 10.2 Développement d'une ingénierie de projets partagée.*
- *Action 11.1 Mise en place d'outils de repérage, de portage et de financements.*
- *Action 11.2 Activation d'outils fiscaux adaptés aux enjeux communautaires.*
- *Action 12.1 Mise en place d'outils concertés d'observation, d'évaluation et de communication.*

ORIENTATION 2 : UNE ARMATURE URBAINE ECONOME EN FONCIER ET EN DEPLACEMENTS

2.1 Utiliser le bâti vacant comme un potentiel de vitalisation des communes

La diminution de la vacance constitue une forme de vitalisation tant de la ville centre que des centres-bourgs des communes rurales. En même temps, la gestion économe de la consommation foncière demandée par la législation et amorcée ces dernières années ne peut être réalisée que grâce à **la reconquête du bâti existant,** en particulier lorsqu'il est inutilisé depuis plusieurs années.

Or, il est dénombré au moins **2 978 qui sont vacants depuis plus de 2 ans** (source : DGFIP 2016 sur la CAGP au 1/1/2016). En outre, depuis 1999, plusieurs communes ont connu une hausse importante de la part de logements vacants qui atteint, en 2014, un pourcentage inquiétant par rapport à la moyenne de l'agglomération de 11%[2] : Creyssensac-et-Pissot (12%), Grun Bordas (14%), Périgueux (16%), Saint-Laurent-des-Bâtons (11%), Saint-Michel-de-Villadeix (13%), Saint-Paul-de-Serre (11%), Saint-Pierre-de-Chignac (11%), Savignac-les-Eglises (15%), Sorges-et-Ligueux-en-Périgord (15%), Vergt (14%).

Á ce stock de logements vacants pourrait s'ajouter une partie des 3 061 résidences secondaires et occasionnelles (Source : FILOCOM 2013), susceptibles d'évoluer au cours des prochaines années en résidences principales.
Ces logements représentent un potentiel qui doit répondre en partie aux besoins de logements du territoire pour les six prochaines années.

A noter qu'à partir du 1er janvier 2016, le Prêt à Taux Zéro dans l'ancien est élargi à l'ensemble des communes de la CAGP. Il est donc à présent disponible, sous conditions de ressources, pour des ménages souhaitant acquérir un logement ancien nécessitant d'importants travaux. Le parc ancien pourra ainsi bénéficier d'un certain attrait pour les primo-accédants.

Il est à souligner que les élus contestent souvent ces chiffres qui leur semblent trop élevés, l'INSEE prenant en compte tous les types de logements vacants y compris ceux en travaux, à louer ou à vendre mais qui vont rapidement trouver des occupants. Or, pour la politique de l'habitat, c'est la vacance ancienne de logements difficilement habitables qui fait l'objet d'une attention particulière. Un inventaire exhaustif de cette vacance sera donc nécessaire pour identifier réellement les besoins et les marges de manœuvre.

Ainsi, pour la période 2017-2022, l'accueil des nouveaux ménages pourra se faire à partir de l'ensemble des capacités d'accueil du territoire :

- l'offre foncière pour des logements neufs, constituée de terrains vacants et de sites de renouvellement urbain.
- la valorisation du parc existant par la résorption de la vacance et la transformation de résidences secondaires.

Deux priorités possibles sont à étudier :

- **Priorité n°1 :** Valoriser le parc existant constitué en grande partie de logements vacants et, dans une moindre mesure, de résidences secondaires, dans des proportions réalistes au regard du stock actuel et des dynamiques publiques pour valoriser certains logements (poursuite de

[2] Part des logements vacants ici considérée = logements vacants en 2013 selon FILOCOM / logements totaux en 2013 selon FILOCOM.

l'OPAH-RU de Périgueux, politique volontariste de la CAGP dans ce domaine). L'intention est donc de réduire le nombre de logements vacants, notamment dans la ville-centre et dans les centres bourgs des communes rurales.

- **Priorité n°2 :** S'adapter à la fois aux demandes des nouveaux ménages et aux caractéristiques du parc de logements anciens pas toujours adaptés aux types de logements recherchés pas les nouveaux ménages et qui peuvent présenter des faiblesses au niveau de leurs qualités constructives (qualités énergétiques, adaptation aux personnes âgées,…) ou de leurs emplacements (localisation le long d'axes routiers). L'accueil des nouveaux ménages se fera alors surtout à travers la construction neuve, mais n'empêchera pas pour autant de définir des orientations qualitatives fortes.

- **Priorité n°3** : Mettre en place une politique locale de l'habitat volontariste qui relaye une politique nationale en faveur de la remise sur le marché de logements anciens.

Dès lors, le tableau suivant répartit une offre de logements pour répondre aux besoins définis par la production de **800** nouvelles résidences principales par an.

	Priorité 1: valoriser le parc de logements existants			Priorité 2: se concentrer sur une offre nouvelle plus adaptée			Priorité 3 : affirmer clairement la volonté de réduire la consommation foncière liée à l'habitat et de valoriser les centres-ville		
	%	Nbre/an	Nbre sur 6 ans	%	Nbre/an	Nbre sur 6 ans	**%**	**Nbre/an**	**Nbre sur 6 ans**
Résidences secondaires	2,0%	16	96	1,0%	8	48	3,0%	**24**	144
Logements vacants	8,0%	64	384	4,0%	32	192	13,0%	**104**	624
Constructions neuves	**90,0%**	**720**	**4 320**	**95,0%**	**760**	**4 560**	**84,0%**	**672**	**4032**
Total nouveaux ménages	100,0%	800	4 800	100,0%	800	4 800	100,0%	**800**	4800

➲ Impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre[3] : la priorité 3, qui repose sur moins de logements neufs et plus de rénovations des logements anciens vacants, génère environ de 2 fois moins de t.eq CO_2 supplémentaires que la priorité 2 (environ 4 000 t eq. carbone par an contre 8 200). La priorité n°3 implique en effet à la fois moins d'émissions de GES liées à des constructions neuves et des économies de GES liées à la rénovation d'un plus grande nombre de logements.

OBJECTIF :
La communauté d'Agglomération du Grand Périgueux fait le choix de se développer en **favorisant à hauteur de 16% de son développement résidentiel la remise sur le marché et la rénovation de logements anciens**. La **construction neuve ne représentera que 84%** des nouvelles résidences principales, soit **de l'ordre de 670 à 675 logements neufs par an**.
Ce niveau de développement tient compte d'un marché de la construction neuve qui restera bien inférieur à celui constaté au milieu des années 2000 (1 188 logements par an entre 2005 et 2007) et qui confortera une reprise économique attendue dans les prochaines années (pour mémoire, le rythme de construction neuve dans les années 2008-2014 était de 494 logements par an).

Action(s) du PLH pour la mise en œuvre de l'orientation :

- *Action 1.1 Etude de la vacance pour en tirer parti.*
- *Action 1.2 Nouveau dispositif en faveur de l'amélioration de l'habitat privé (Améliâ 2).*

[3] ADEME, GES PLU Outil d'Evaluation des Emissions de Gaz à effet de Serre des PLU Ref RT2012

- *Action 1.3 Implication des professionnels de l'éco-rénovation et de l'éco-construction.*
- *Action 1.4 Développement de campagnes d'information sur la rénovation énergétique et la lutte contre l'habitat indigne.*
- *Action 5.1 Création d'un Prêt à Taux Zéro local porté par l'agglomération.*
- *Action 5.2 Soutien et encadrement de l'accession sociale à la propriété en partenariat avec les bailleurs sociaux.*
- *Action 10.1 Intégration de l'habitat dans la stratégie de développement et de marketing territorial de l'agglomération.*
- *Action 10.2 Développement d'une ingénierie de projets partagée.*
- *Action 11.1 Mise en place d'outils de repérage, de portage et de financements.*
- *Action 11.2 Activation d'outils fiscaux adaptés aux enjeux communautaires.*
- *Action 12.1 Mise en place d'outils concertés d'observation, d'évaluation et de communication.*

2.2 Prioriser les pôles d'emplois et de services pour accueillir les nouveaux ménages

A. Tenir compte de la réduction des déplacements motorisés et des objectifs de la loi SRU

La CAGP souhaite, en cohérence avec sa politique en faveur des déplacements alternatifs à la voiture qui sera mise en oeuvre dans le cadre de son Plan Global des Déplacements 2015-2020, **renforcer la proximité entre lieux de résidence, lieux de travail et proximité des services et des équipements**.

Elle souhaite également **accompagner le renforcement démographique de la ville-centre et permettre aux communes éligibles aux obligations de 20% de logements locatifs sociaux d'augmenter leur parc locatif social**, notamment à travers des logements neufs.

Il est également nécessaire de tenir compte des obligations des communes au titre de la loi SRU entre 2017 et 2022 après la prise en compte des opérations financées entre 2013 et 2016 et en tenant compte d'une hausse du nombre de résidences principales (source DDT24 en octobre 2016) :

- **Communes actuellement soumises à la loi SRU :**
  - Périgueux : 0
  - Coulounieix-Chamiers : 0
  - Commune nouvelle de Boulazac Isle Manoire : 79
  - Chancelade : 124
  - Trélissac : 274
  - **Soit un total de 477 logements locatifs sociaux**, dont une partie sera néanmoins réalisée à travers du parc ancien.

Nous indiquons néanmoins que 85 logements locatifs sociaux publics sont à ce jour programmés sur Boulazac Isle Manoire, 20 sur Coulounieix-Chamiers et 50 sur Périgueux.

- **Obligation théorique des communes SRU à court ou moyen terme :**
  - Marsac sur l'Isle : 55
  - Champcevinel : 75
  - Commune nouvelle de Sanilhac : 193 (alors que la commune de Notre Dame de Sanilhac, seule, aurait à moyen/long terme un objectif de 64).
  - Commune nouvelle de Bassillac-et-Auberoche : 182
  - **Soit un total de 505 logements locatifs sociaux**, dont une partie sera néanmoins réalisée à travers du parc ancien.

Les dispositions de la loi Egalité et Citoyenneté adoptée le 27 janvier 2017 exemptent néanmoins les communes nouvelles de Sanilhac et de Bassillac-et-Auberoche de l'obligation de 20% de logements locatifs sociaux (article 97) : « 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.

OBJECTIF :
La communauté d'Agglomération du Grand Périgueux souhaite renforcer son développement sur les communes desservies en transports en commun et concernées par la loi SRU, dans un objectif de mixité sociale, de prise en compte des obligations réglementaires et de réduction des déplacements motorisés.

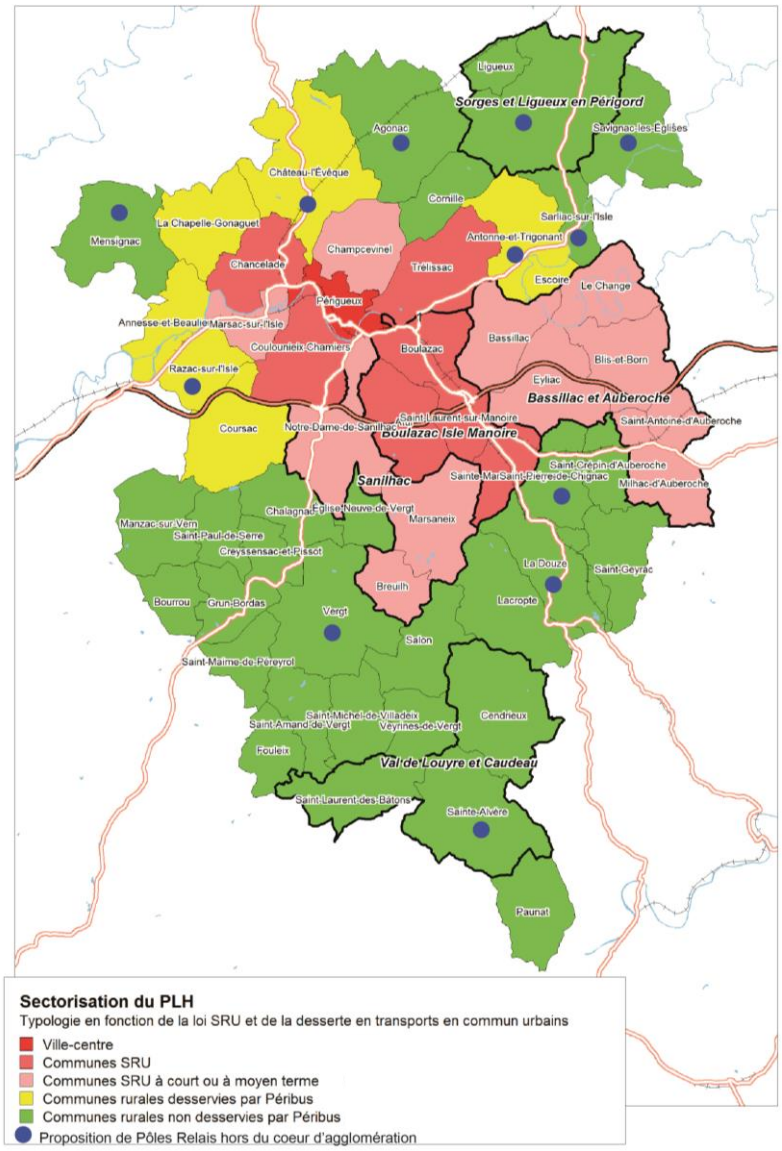
B. Tenir compte de l'armature urbaine de toute l'agglomération

Le développement démographique et résidentiel de la CAGP doit bénéficier à toutes les communes, notamment les communes rurales.

Certaines de ces communes jouent **un rôle de pôle relais** dans les secteurs ruraux, grâce à leurs équipements en services marchands et non marchands.

Il s'agit notamment des **12 communes** suivantes[4] :

- Agonac
- Antonne et Trigonant
- Château l'Evêque
- La Douze
- Mensignac
- Razac-sur-l'Isle
- Sarliac-sur-l'Isle
- Saint Pierre de Chignac
- Savignac-les-Eglises
- Sorges-et-Ligueux-en-Périgord
- Val-de-Louyre-et-Caudeau
- Vergt.



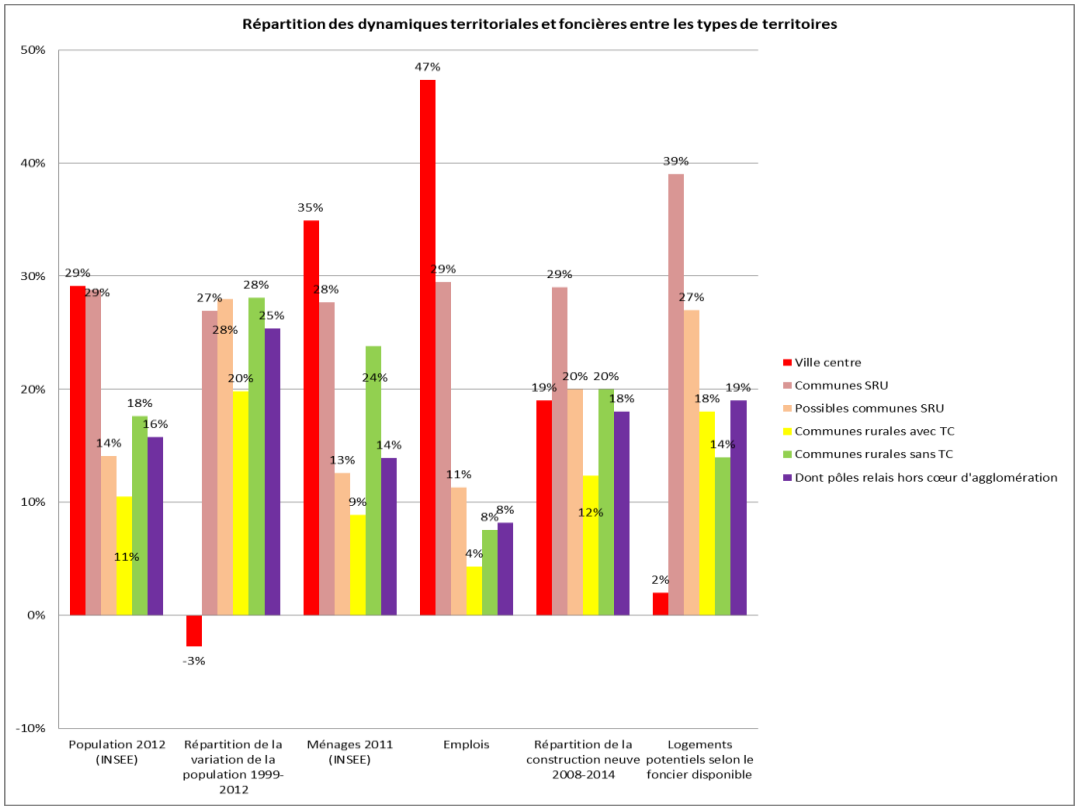
[4] Ces pôles relais ont été retenus parmi les communes rurales, car totalisant au moins 500 habitants environ et présentant une offre en services marchands et non marchands significative (ex : commerces, professionnels de santé, équipements scolaires…).

OBJECTIF :
La communauté d'Agglomération du Grand Périgueux souhaite permettre le développement de toutes ses communes et participer au soutien des services présents dans les communes relais, sans pour autant créer des besoins en équipements ou une dépendance croissante aux déplacements motorisés.

C. Coordonner les projets des communes

Les disponibilités foncières recensées dans le diagnostic, qui tiennent compte des contraintes réglementaires et qui sont traduites dans les documents d'urbanisme actuellement en vigueur, doivent alimenter la réflexion sur la répartition des nouveaux logements.
Ainsi, le PLU en cours d'élaboration de Périgueux définit un objectif de création de 200 résidences principales par an, dont 140 issues de construction neuve et 60 logements vacants remis sur le marché.
De même, il est rappelé les objectifs du PLUi de la Communauté de Communes du Pays Vernois et du Terroir de la Truffe, adopté en 2014, qui fixe un rythme de construction annuel de près de 50 logements neufs par an.

Ainsi, le diagnostic a estimé, de façon théorique, entre 34 et 49 années le potentiel foncier de la CAGP réparti entre les zones d'extension de l'habitat (zones AU/NA) et les dents creuses. Par rapport à la répartition des ménages ou des dynamiques de construction neuve récentes, ce potentiel foncier[5] est sous-représenté dans la ville-centre, et fortement présent sur les communes SRU et potentiellement SRU.



OBJECTIF :
La communauté d'Agglomération du Grand Périgueux souhaite coordonner le développement de l'habitat entre les communes.

[5] Potentiel foncier traduit en logements potentiels en tenant compte de densités de construction propre à chaque type de commune

D. Plusieurs schémas de répartition géographique de la construction neuve sont à étudier

Ces schémas doivent permettre à la CAGP de déterminer un développement urbain durable au regard des objectifs précédents, des dynamiques antérieures et des projets du territoire.

Pour cela, 3 schémas de répartition géographique ont été étudiés **pour un rythme moyen de 672 logements neufs par an** (scénario retenu haut avec une priorité sur la résorption de la vacance).

- **Schéma 1 : Dans ce cas, la répartition des nouveaux logements se fait en fonction de la part de chaque secteur en ce qui concerne la construction neuve entre 2008 et 2014 (logements commencés) et suit la tendance naturelle des communes et des porteurs de projets.**
- **Schéma 2 : La construction neuve dans les prochaines années est ici faite en fonction de l'offre foncière actuelle.**

Ces deux schémas, pris isolément, renforcent les communes rurales. Le scénario 1 accélère fortement le développement de la ville-centre.

- **Schéma 3 : il vise à renforcer le poids démographique du pôle urbain, avec un plus grand équilibre entre ville-centre et communes SRU actuelles ou futures. Il est également tenu compte des objectifs du PLUi de la Communauté de Communes du Pays Vernois et du Terroir de la Truffe, récemment adopté en 2014, qui fixe un rythme de construction annuel de près de 50 logements neufs par an. Les communes rurales maîtrisent ici leur développement, en donnant la priorité aux pôles relais.**

	Schéma 1: poursuite des tendances actuelles de logements neufs (2008-2014)			Schéma 2: en fonction du potentiel foncier identifié			Schéma 3: schéma 1 + cœur d'agglomération et pôles relais		
	%	Nbre logts/an	Nombre années de réserve foncière	%	Nbre logts/an	Nombre années de réserve foncière	%	Nbre logts/an	Nombre années de réserve foncière
Ville centre	19%	128	4	2%	13	41	22%	145	12
Communes SRU	29%	195	48	39%	262	36	30%	203	46
Possibles communes SRU	20%	134	49	27%	181	36	23%	151	43
Communes rurales avec TC	12%	83	52	18%	121	35	9%	63	67
Communes rurales sans TC	20%	134	26	14%	94	37	16%	109	32
Total CAGP	**100%**	**674**	**36**	**100%**	**672**	**36**	**100%**	**672**	**36**
Pôles relais	18%	121	37	19%	128	35	15%	102	43

OBJECTIF :
La communauté d'Agglomération du Grand Périgueux fait le choix du schéma n°3 **confortant le cœur d'agglomération composé de la ville-centre et des communes SRU actuelles et potentielles tout en intégrant le projet de territoire des communes intégrées au périmètre à compter du 1er janvier 2017.** Par rapport aux tendances antérieures, leur part dans la construction neuve totale passera de 68% à 74%.
Ce schéma vise également à **soutenir les communes rurales identifiées comme pôles relais**, sans que l'offre foncière y existant guide la stratégie de développement communautaire. Les pôles relais regrouperont plus de 15% de la construction neuve, part comparable à leur poids démographique en 2012.

Action(s) du PLH pour la mise en œuvre de l'orientation :

- ➲ *Action 5.1 Création d'un Prêt à Taux Zéro local porté par l'agglomération.*
- ➲ *Action 5.2 Soutien et encadrement de l'accession sociale à la propriété en partenariat avec les bailleurs sociaux.*

- *Action 10.1 Intégration de l'habitat dans la stratégie de développement et de marketing territorial de l'agglomération.*
- *Action 10.2 Développement d'une ingénierie de projets partagée.*
- *Action 11.1 Mise en place d'outils de repérage, de portage et de financements.*

2.3 Prioriser les centralités urbaines pour accueillir les nouveaux ménages

Le Diagnostic du PLH a montré que les niveaux de revenus des ménages les rendent vulnérables aux coûts de l'énergie liés aux déplacements, qu'ils soient individuels ou en transports en commun. Il est aussi rappelé que le nombre de retraités a augmenté de 19% entre 2003 et 2012, que 32% des ménages ont des revenus inférieurs aux revenus plafonds PLAI et que le nombre de ménages avec des revenus en-dessous du seuil de pauvreté a augmenté de 10% entre 2007 et 2013.

Favoriser la ville des courtes distances, en lien avec une politique de déplacements ambitieuse, passe par la valorisation des sites fonciers proches des centralités urbaines : pôles d'emplois, centres-ville et centres-bourg, arrêts de transports en commun…
Le diagnostic foncier du PLH a montré que 60% des zones AU/NA des documents d 'urbanisme actuels sont situés à moins de 600 m des arrêts de bus et à moins de 500 m des autres facteurs de centralité (principaux commerces et équipements publics). Cette part n'est en revanche que de 29% à 48% dans les communes rurales.

OBJECTIFS :

- **Sur le nombre total de logements à produire en 6 ans, il est proposé une ventilation indicative dans la localisation à l'échelle du territoire de l'agglomération en 2 catégories** :
  - **Environ 75% des logements sont à localiser dans les zones U ou AU de centralité** (dans un rayon de 500 mètres à 600 mètres des centres-bourgs et des arrêts de transports collectifs), en particulier sur les terrains disponibles en dents creuses (ex : démarche Bimby) et sur des sites faisant l'objet d'un renouvellement urbain ;
  - **Environ de 25% des logements sont à localiser dans les zones U ou AU périphériques.**

La déclinaison communale de cette orientation dans les documents d'urbanisme pourra notamment tenir compte des contraintes naturelles, topographiques, paysagères ou patrimoniales…

- Au regard des difficultés de mobilité du public éligible au parc locatif social, une localisation préférentielle **dans un rayon de 300 mètres** des centres-bourgs ou des arrêts de transports collectifs **des nouveaux logements locatifs sociaux publics sera recherchée**.

Action(s) du PLH pour la mise en œuvre de l'orientation :

- *Action 5.1 Création d'un Prêt à Taux Zéro local porté par l'agglomération.*
- *Action 5.2 Soutien et encadrement de l'accession sociale à la propriété en partenariat avec les bailleurs sociaux.*
- *Action 10.1 Intégration de l'habitat dans la stratégie de développement et de marketing territorial de l'agglomération.*
- *Action 10.2 Développement d'une ingénierie de projets partagée.*
- *Action 11.1 Mise en place d'outils de repérage, de portage et de financements.*

2.4 Mettre en place des politiques d'accompagnement

Dans le cadre de ses compétences, le Grand Périgueux est maître d'ouvrage dans la définition de sa stratégie de déplacements (Plan Global des Déplacements) et de développement urbain (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal). L'Agglomération est également un partenaire clefs dans la mise en œuvre de politiques structurantes pour le territoire, telles que la desserte numérique du territoire ou encore la mise en oeuvre de politiques foncières à moyen et long terme.
L'articulation des objectifs de développement du PLH avec les autres politiques sectorielles du Grand Périgueux sera un facteur de réussite pour la politique ici définie.

OBJECTIFS :
Le recentrage des opérations de logements en fonction de la localisation des services et des emplois dans un objectif de réduction des déplacements motorisés devra être favorisé par une politique ambitieuse de la CAGP dans les domaines suivants :

- La coordination du développement urbain à travers le **Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal.**
- L'articulation de la politique de l'habitat de la CAGP avec ses **initiatives en matière de transport en commun et de solutions alternatives de mobilité.**
- La définition d'une **stratégie foncière en matière de logement.**
- L'activation du **plan d'amélioration de la couverture réseau numérique du territoire**.

Action(s) du PLH pour la mise en œuvre de l'orientation :

- ➲ *Action 10.2 Développement d'une ingénierie de projets partagée.*
- ➲ *Action 11.1 Mise en place d'outils de repérage, de portage et de financements.*

2.5 Développer un habitat vertueux par une ingénierie partagée

Le diagnostic du PLH a montré que le paysage et le patrimoine sont deux des principaux atouts de l'attractivité résidentielle et économique du territoire et que de nouvelles façons de faire la ville se sont développées ces dernières années sur le territoire de la CAGP :

- Une diminution de la surface moyenne des terrains consacrés au logement de 9% entre les périodes 2001-2009 et 2010-2013.
- Une plus grande efficacité foncière des développements urbains (tout usage confondu) au regard de la croissance démographique.
- Des réflexions communales émergentes en faveur de projets urbains vertueux et durables.
- Le lancement de nouveaux outils de planification territoriaux à l'échelle de l'agglomération : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Plan Global de Déplacement.

De tels objectifs nécessitent une mutualisation croissante des moyens et de l'ingénierie urbaine. En complément des outils de planification communautaires, la CAGP pourra encourager :

- Le développement d'opérations de logement ou d'urbanisme exemplaires.
- Le recours croissant aux services d'ingénierie urbaine disponibles sur le département (par exemple : ATD24 et CAUE24).

OBJECTIFS :
Favoriser un habitat vertueux et performant sur le plan environnemental :

- Encourager **la ville des courtes distances, plus compacte**, limitant les déplacements aujourd'hui carbonés.
- Favoriser **l'interaction entre logement et modes de déplacements alternatifs à la voiture** individuelle.

- **Lutter contre l'étalement urbain** à l'échelle de l'aire urbaine, limitant la consommation des terres agricoles ou naturelles
- **Encourager des opérations de logements aux qualités environnementales ambitieuses**, tant dans le domaine énergétique que de l'eau, de la biodiversité et des déchets.
- Permettre aux opérations d'habitat de demain de **participer à l'attractivité paysagère et patrimoniale du Périgord**.

Action(s) du PLH pour la mise en œuvre de l'orientation :

- *Action 1.3 Implication des professionnels de l'éco-rénovation et de l'éco-construction.*
- *Action 1.4 Développement de campagnes d'information sur la rénovation énergétique et la lutte contre l'habitat indigne.*
- *Action 10.1 Intégration de l'habitat dans la stratégie de développement et de marketing territorial de l'agglomération.*
- *Action 10.2 Développement d'une ingénierie de projets partagée.*
- *Action 11.1 Mise en place d'outils de repérage, de portage et de financements.*
- *Action 11.2 Activation d'outils fiscaux adaptés aux enjeux communautaires.*

ORIENTATION 3 : POURSUIVRE ET AMPLIFIER L'AMELIORATION DU PARC ANCIEN

3.1 Mobiliser le parc ancien vacant

Le diagnostic du PLH a montré que le territoire regroupe un important stock de logements durablement vacants sur son territoire : 2 978 (source FILOCOM + DGI> 2 ans), dont plus de 45% sont situés sur la ville de Périgueux.

L'identification du nombre de logements vacants et des causes de cette vacance est à ce jour une réelle question préalable à toute intervention publique.

Cette vacance est problématique à plusieurs titres : elle réduit l'animation des centres-ville, participe au non-entretien de certains logements et bâtiments et conduit à des développements urbains déconnectés des centres villes, sources de déplacements motorisés croissants…

Or, il semble que l'habitat en centre-ville puisse répondre à des demandes de logements de la part d'un large public : personnes âgées et jeunes souhaitant réduire leurs déplacements, comme des ménages d'actifs souhaitant la proximité des pôles d'emplois. Remettre sur le marché des logements vacants réduit ainsi la demande en logements neufs et la consommation foncière associée. Cette dynamique participe également au développement économique et artisanal local comme l'a démontré le PIG Améliâ.

Au niveau national, un dispositif devrait permettre au parc ancien de devenir attractif pour les primo-accédants :

- **Élargissement du Prêt à taux zéro (PTZ) dans l'ancien** : la loi de finance pour 2015 n°2014-1654 du 29 décembre 2014 a rendu de nouveau applicable le bénéfice du PTZ dans l'ancien sous certaines conditions : en complément des logements neufs déjà bénéficiaires, le PTZ est accordé aux ménages souhaitant acquérir un bien à rénover énergétiquement dans une commune de moins de 10 000 habitants. Lors du 2^{d} Comité interministériel aux ruralités du 14 septembre 2015, il a été présenté le projet d'élargissement du prêt à taux zéro (PTZ) dans l'ancien à 30 000 communes rurales (toutes les communes classées C). Seules 8 communes de la CAGP n'ont pas été éligibles à ce dispositif[6] en 2015. **A partir du 1er janvier 2016, toutes les communes de la CAGP sont éligibles au PTZ dans l'ancien**.

Au niveau local, les communes, la CAGP et leurs partenaires ont à leur disposition des outils pouvant favoriser la remise sur le marché de logements vacants :

- **Utilisation de la production de logements locatifs sociaux en y consacrant une partie à des projets d'Acquisition-Amélioration.**
- 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)**. A ce jour, 9 communes de la CAGP ont instauré cette taxe : Annesse-et-Beaulieu, Coulounieix-Chamiers, La Douze, Notre-Dame-de-Sanilhac, Paunat, Périgueux, Saint-Laurent-du-Manoire, Trélissac et Vergt.
  À noter que depuis 2012, les établissements publics de coopération intercommunale (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.

[6] Il s'agit des communes classées B2 : Bassillac, Boulazac, Champcevinel, Chancelade, Coulounieix-Chamiers, Marsac sur l'Isle, Notre Dame de Sanilhac et Trélissac.

- Redonner de l'attractivité au parc ancien à travers a remise sur le marché lors **d'un conventionnement avec travaux auprès de l'ANAH** : dans ce cas, un logement ayant fait l'objet de travaux d'améliorations est remis sur le marché avec un niveau de loyer intermédiaire.

OBJECTIFS :
La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux souhaite ainsi qu'au moins **13% de l'offre nouvelle de logements sur son territoire résulte de la mobilisation du parc ancien vacant**. L'objectif est ainsi de **réduire en 6 ans de 21% le nombre de logements durablement vacants estimés à ce jour (source DGI 2016)**, **à 69% grâce à l'intervention publique** à travers :

- La mobilisation du PTZ national dans l'ancien.
- La création d'un PTZ local participant aux objectifs urbains et sociaux de l'agglomération.
- Le conventionnement ANAH de logements privés remis sur le marché de la location.
- La création de logements locatifs sociaux publics en acquisition-amélioration.

La ventilation de ces objectifs est indiquée dans le tableau ci-après :

	Logements vacants depuis plus de 2 ans en 2016 (source DGFIP)	Objectifs de remise sur le marché en 6 ans	Dispositifs			
			- par le PTZ dans l'ancien (national et/ou local)	- par un conventionnement ANAH	- par des projets HLM d'AA	Total
Ville centre	1 350	320	150	40	40	230
Communes SRU	643	75	25	20	21	66
Possibles communes SRU	245	57	20	11	24	55
Communes rurales avec TC	170	40	28	4	0	32
Communes rurales sans TC	570	134	27	5	19	51
Total CAGP	**2 978**	**626**	**250**	**80**	**104**	**434**
Dont pôles relais hors cœur d'agglomération	485	118	55	10	17	82

Action(s) du PLH pour la mise en œuvre de l'orientation :

- *Action 1.1 Etude de la vacance pour en tirer parti.*
- *Action 1.2 Nouveau dispositif en faveur de l'amélioration de l'habitat privé (Améliâ 2).*
- *Action 1.3 Implication des professionnels de l'éco-rénovation et de l'éco-construction.*
- *Action 1.4 Développement de campagnes d'information sur la rénovation énergétique et la lutte contre l'habitat indigne.*
- *Action 5.1 Création d'un Prêt à Taux Zéro local porté par l'agglomération.*
- *Action 5.2 Soutien et encadrement de l'accession sociale à la propriété en partenariat avec les bailleurs sociaux.*
- *Action 10.1 Intégration de l'habitat dans la stratégie de développement et de marketing territorial de l'agglomération.*
- *Action 10.2 Développement d'une ingénierie de projets partagée.*
- *Action 11.2 Activation d'outils fiscaux adaptés aux enjeux communautaires.*
- *Action 12.1 Mise en place d'outils concertés d'observation, d'évaluation et de communication.*

3.2 Reconduire et étendre le programme Amélià

Comme cela a été vu, le parc de logements sur la CAGP présente **des signes de vulnérabilité** :

- **Energétique** : 59% des logements ont été construits avant les premières réglementations thermiques de 1974, et 73% des logements locatifs privés. 37% du parc de logements serait classé E, F ou G dans les DPE.
- **Paysagère et patrimoniale** : alors que le territoire fait partie d'un secteur reconnu pour son patrimoine bâti et naturel, au moins 570 façades dégradées sont présentes dans les centres-bourgs. Aucune opération façade communale n'a été réalisée sur le territoire en dehors de Périgueux dans le cadre de l'OPAH-RU.
- **Sociale** : une population vieillissante sur le territoire, 8 700 ménages avec des revenus en-dessous du seuil de pauvreté, des cas de mal-logement estimés à près de 1 400, dont 239 dossiers enregistrés par le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne.

La CAGP a lancé une seconde génération de dispositif d'animation en faveur de l'amélioration de l'habitat, le programme Amélià. Fin août 2015, le bilan de ce programme est globalement positif, avec des objectifs atteints à 82%. Mais le bilan de ce programme montre :

- Qu'il a fallu du temps pour que le programme soit de nouveau connu par les particuliers après 2 ans d'arrêt depuis la première génération de dispositif.
- Que les propriétaires bailleurs ont peu mobilisé le dispositif.
- Que deux thèmes restent difficiles à traiter : le mal-logement et la mise aux normes de l'assainissement.

De même, le bilan du PIG du Pays de l'Isle-en-Périgord est positif, avec un taux de réussite du programme sur la période 2013-2016 de 80%

OBJECTIFS :
La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux souhaite **remobiliser un outil d'animation, d'ingénierie et de financement en faveur de l'amélioration de l'habitat dans le prolongement des dispositifs précédemment mis en place sur son territoire.**
Elle souhaite faire porter le nouveau dispositif sur les thèmes suivants prioritaires au niveau national (ANAH):

- **Lutte contre la précarité énergétique ;**
- **Lutte contre le mal logement et l'habitat indigne ;**
- **Aide au maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées.**

Et poursuivre une réponse aux enjeux propres du territoire …

- … en y maintenant le thème de la **mise aux normes de l'assainissement individuel** et de **la remise sur le marché de logements vacants en logements locatifs privés conventionnés** comme dans le précédent Amélià
- … en y ajoutant **la rénovation des façades** pour améliorer le cadre de vie et l'attractivité touristique du territoire.

Ce programme s'étendra progressivement sur l'ensemble du nouveau périmètre communautaire.

Action(s) du PLH pour la mise en œuvre de l'orientation :

➲ *Action 1.2 Nouveau dispositif en faveur de l'amélioration de l'habitat privé (Amélià 2).*

3.3 Repenser la lutte contre le mal logement

Le territoire de la CAGP regroupe encore de nombreux logements en très mauvais état, que les évaluations estiment entre 2 498 logements (source DGFiP en 2013) et 1 385 logements (estimation du PLH d'après l'étude du PACT en 2010 sur l'ex-CAP extrapolée à la CAGP). Le Parc Privé potentiellement Indigne est estimé en 2013 (Filocom) à 2 139 unités.
Dans le cadre du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne créé en 2011, les signalements de mal logement sont étudiés chaque mois. Le bilan de 2015 souligne une hausse des signalements (171 en 2014) ainsi qu'une concentration des identifiés sur la CAGP entre 2009 et 2015 sur Périgueux (75%).
Ce sujet est une priorité d'intervention pour la CAGP depuis de nombreuses années, mais le bilan des actions engagées montre qu'intervenir sur ce thème est difficile :

- **Dans le cadre de l'OPAH-RU :** 32 logements indignes ou très dégradés les deux premières années ont été traités sur l'objectif de 120 pour la période 2012-2017.
- **Dans le cadre du PIG Améliâ :** le bilan final fait état de 58 logements traités sur un objectif de 249.

Ce thème n'a en revanche pas été traité par le PIG du Pays de l'Isle en Périgord.

« L'intensification de la lutte contre le mal-logement » est l'une priorité reconnue dans le cadre du « Diagnostic territorial partagé à 360° » réalisé par l'évaluation à mi-parcours du PDALPD 2012-2017 et de la définition de perspectives pour le futur PDALHPD 2017-2022.

En complément des dispositifs locaux d'animation mis en place en lien avec l'ANAH, il apparaît nécessaire :

- De mieux identifier les cas de mal-logement et de coordonner les interventions des acteurs. Mieux mobiliser des « lanceurs d'alerte » (élus, médecins, famille) semble nécessaire.
- De pouvoir encourager et accompagner les propriétaires bailleurs concernés, éventuellement en sécurisant les locations par de l'intermédiation locative.
- De renforcer l'accès au droit des personnes victimes d'habitat indigne et de sanctionner les propriétaires bailleurs « de mauvaise foi ».
- De mobiliser un large réseau d'acteurs, notamment associatif. En effet, certaines associations nationales ont engagé des actions de financement et ou de sensibilisation sur ce sujet.[7]

OBJECTIFS :
La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux souhaite **contribuer à l'amélioration de la connaissance partagée des cas de mal logement et faciliter leur traitement avec l'ensemble des partenaires concernés**.
Un objectif de réhabilitation d'environ 20% des cas de mal logements estimés sur la CAGP (soit 280 logements en 6 ans) parait réaliste au regard des dispositifs de repérage réalisés et en cours, ainsi que des bilans des dispositifs locaux d'animation et de soutien à la rénovation de l'habitat (OPAH-RU de Périgueux et Améliâ).
L'intervention publique doit être concentrée sur Périgueux (36%), sur les pôles relais hors du cœur d'agglomération (32%) ainsi que sur les communes SRU et potentiellement SRU (27%).

	Logements de qualité médiocre ou très médiocre selon la DGFIP (2013)	Logements en très mauvais état (PLH)	Estimation du nombre de logements à traiter dans la durée du PLH	
Ville centre	349	289	100	36%
Communes SRU	499	223	55	20%
Possibles communes SRU	275	138	20	7%

[7] Ex : Programme « SOS Taudis 2012-2016 » de la Fondation Abbé Pierre.

Communes rurales avec TC	335	168	45	16%
Communes rurales sans TC	1 040	569	60	21%
Total CAGP	**2 498**	**1 385**	**280**	**100%**
Dont pôles relais hors cœur d'agglomération	843	446	90	32%

Action(s) du PLH pour la mise en œuvre de l'orientation :

- *Action 1.2 Nouveau dispositif en faveur de l'amélioration de l'habitat privé (Améliâ 2).*
- *Action 1.3 Implication des professionnels de l'éco-rénovation et de l'éco-construction.*
- *Action 1.4 Développement de campagnes d'information sur la rénovation énergétique et la lutte contre l'habitat indigne.*
- *Action 6 Contribuer aux politiques départementales en faveur des personnes en difficulté*

3.4 Favoriser les initiatives individuelles et l'auto-réhabilitation

Le territoire gagnerait sans aucun doute à **organiser une plus grande diffusion de l'information pour encourager et favoriser une dynamique de rénovation des logements**. En effet, les propriétaires n'osent pas toujours se lancer seuls dans des travaux qu'ils pensent coûteux et dont ils évaluent mal la nécessité ou le gain d'énergie associé. Les ménages souhaitant investir dans l'ancien sont souvent démunis face à l'estimation réelle des travaux à réaliser, tout particulièrement lorsque le logement est vacant depuis longtemps. Ils ont besoin d'être conseillés et épaulés dans leurs démarches. De même, pour les ménages de plus en plus nombreux qui se lancent dans l'auto-réhabilitation sans souvent connaître le métier, ses règles et les techniques.

Deux dispositifs nationaux existent et sont à ce jour peu développés sur la CAGP :

- L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) expérimente depuis janvier 2015 de nouvelles modalités de financement pour les projets réalisés pour partie par les propriétaires eux-mêmes. Les chantiers dits d'« **auto-réhabilitation accompagnée** » (ARA) peuvent ainsi bénéficier des financements de l'ANAH et du programme « Habiter Mieux ». Sont concernés les travaux de rénovation dont la réalisation ne nécessite pas de compétence spécifique et pour lesquels le propriétaire sera accompagné par un opérateur spécialisé dans le domaine de l'ARA.

  Cet organisme, signataire d'une charte d'engagement avec l'ANAH sera notamment chargé d'assurer la sécurité et la bonne mise en œuvre des travaux. Le dispositif d'auto-réhabilitation accompagnée constitue une opportunité intéressante. Il s'agit d'une démarche destinée à aider des habitants en difficulté dans la résolution de leurs problèmes de logement, qu'ils soient locataires ou propriétaires. Il s'agit de soutenir la rénovation énergétique d'un logement par ses occupants **assistés par un accompagnateur professionnel**. La CAGP avait tenté d'impulser cette démarche auprès d'un opérateur agrée ANAH dans le cadre d'Améliâ, mais aucun dossier de ce type n'a été déposé.
- Les collectivités territoriales peuvent créer ou impulser des **plateformes de rénovation énergétique de l'habitat privé**. Leurs objectifs sont de :
  - mobiliser les structures et les acteurs publics et privés pour atteindre les objectifs de rénovation énergétique des logements du territoire en cohérence avec les objectifs nationaux ;
  - stimuler la demande en travaux de rénovation des particuliers et faciliter leur passage à l'acte ;
  - contribuer à la structuration de l'offre des professionnels du bâtiment et à leur qualification dans le cadre du déploiement du signe RGE (reconnu garant de l'environnement) ;
  - engager le secteur bancaire et mobiliser les financements publics et les mécanismes de marché (CEE, etc.) pour proposer une offre de financement adéquate.

Enfin, le Grand Périgueux dispose d'un important réseau d'acteurs qui interviennent déjà sur le territoire en matière d'information des particuliers sur la rénovation des logements : délégation de l'ANAH, CAUE de Dordogne, ADIL-Espace Info Energie, Agences Immobilières, professionnels du bâtiment…

OBJECTIFS :
La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux souhaite **faciliter les initiatives individuelles en faveur de l'amélioration des logements au-delà du simple accès à des aides financières publiques. Avec l'ensemble des partenaires et des ressources locales présents sur le territoire (CAUE, ATD, SDE24, ADIL-EIE, agences immobilières, professionnels du bâtiment…), elle souhaite faciliter l'accès des ménages à l'information sur les bonnes pratiques en matière de réhabilitation, tant d'un point de vue énergétique et environnementale que patrimonial.**

Action(s) du PLH pour la mise en œuvre de l'orientation :

- *Action 1.4 Développement de campagnes d'information sur la rénovation énergétique et la lutte contre l'habitat indigne.*

ORIENTATION 4 : ENGAGER UNE DYNAMIQUE DE RENOVATION DU PARC LOCATIF SOCIAL

4.1 Faciliter la rénovation thermique du parc social existant

60% du parc de logements locatifs sociaux du territoire est classé énergivore, dont 872 logements, classés avec un DPE E, F et G. En outre, près de 3 150 logements locatifs sociaux publics sont classés D et doivent faire l'objet d'une politique de rénovation thermique d'ici 2020 (circulaire du 22 juillet 2013 relatif au Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat).
La rénovation du parc de logements est particulièrement importante au sein du Grand Périgueux Habitat (suite au rattachement de Périgueux Habitat à la CAGP au 1/1/2017).
Si les travaux d'amélioration ne sont pas réalisés dans les prochaines années, le risque est que ces logements ne soient plus attractifs pour les locataires. La mise en valeur du parc existant pour mieux répondre aux attentes et aux moyens de la population constitue un enjeu important pour l'avenir du territoire.
Bien que les bailleurs définissent chaque année des programmes de rénovation de leurs logements, les communes n'en ont pas toujours la connaissance, ni la teneur.
Enfin, sur la CAGP, les communes disposent d'un parc communal, conventionné ou non. Une partie de ce parc est difficile à entretenir pour les communes.

- Ce nouveau PLH pourrait donc être l'occasion de mettre en place **une plus grande transparence quant à la programmation des travaux de rénovation des bailleurs** notamment à l'occasion des mises à jour annuelles.
- La CAGP pourra également étudier, avec les partenaires, des pistes de **soutien aux travaux de rénovation du parc communal**.
- Le parc locatif social est confronté à des enjeux de vieillissement de population (dans son parc et au niveau départemental), ainsi que 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.

Les besoins de rénovation du parc locatif social et de construction neuve sont importants et nécessitent de prioriser les moyens des acteurs. Ce besoin devra être défini dans le cadre du rééquilibrage de l'offre nouvelle envisagée, et devra être précisé entre les communes et entre les quartiers.

- Impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre[8] : accompagner la réhabilitation de 100 logements sociaux classés E, F ou G avec un gain minimum de 100 kwh/m² (soit division par 2 de la consommation) et l'utilisation partielle des énergies renouvelables, permet de réduire de l'ordre de 100 t eq.CO2 par an (-5%).

OBJECTIFS :
La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux souhaite :

- **Que le parc locatif social classé E, F ou G fasse l'objet d'une programmation ambitieuse de rénovation thermique, avec un rythme minimum de logements par an à traiter, de l'ordre de 110 logements par an.**
- **Qu'une dynamique de rénovation du parc classé D soit également entreprise.**
- **Encourager la réhabilitation thermique du parc HLM en tenant notamment compte de surcoûts éventuels et dans l'objectif d'une diminution des charges pour le locataire.**

Action(s) du PLH pour la mise en œuvre de l'orientation :

- *Action 2.1 Soutien à la réhabilitation des logements anciens locatifs sociaux.*
- *Action 2.2 Accompagnement du renouvellement urbain des quartiers de la politique de la ville.*

[8] ADEME, GES PLU Outil d'Evaluation des Emissions de Gaz à effet de Serre des PLU Ref RT2012

4.2 Améliorer l'accessibilité du parc social existant

L'identification précise du parc adapté aux personnes à mobilité réduite est apparue comme étant partielle.
Certains logements sont accessibles mais pas forcément adaptés à 100 % à un usage par une personne à mobilité réduite. L'offre est d'autant plus faible que le taux de rotation sur ce type de logements est très faible.

OBJECTIFS :
La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux souhaite favoriser **une connaissance précise, partagée et dynamique** du parc social accessible et/ou adaptable aux personnes handicapées, afin de pouvoir quantifier les actions.

Action(s) du PLH pour la mise en œuvre de l'orientation :

- *Action 2.1 Soutien à la réhabilitation des logements anciens locatifs sociaux.*
- *Action 2.2 Accompagnement du renouvellement urbain des quartiers de la politique de la ville.*
- *Action 8.1 Participation à la création d'une plateforme sur les logements publics et privés accessibles, adaptés, adaptables.*
- *Action 8.2 Expérimentations en faveur d'une plus grande autonomie (appel à projets innovants, opérations spécifiques…).*

4.3 Adapter les logements locatifs sociaux anciens aux nouveaux modes de vie

En 2015, le taux de vacance dans le parc locatif social public est de 8% sur l'agglomération. Un des explications avancées tient à l'inadéquation du parc entre l'offre et la demande dans la typologie des logements, mais également à l'aspect qualitatif de l'offre.

OBJECTIFS :
La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux souhaite favoriser **le renouvellement de l'attractivité du parc actuel par son adaptation aux attentes légitimes des locataires actuels ou potentiels** : reconfiguration des espaces, réhabilitation durable améliorant le cadre de vie, le confort et la sécurité….

Action(s) du PLH pour la mise en œuvre de l'orientation :

- *Action 2.1 Soutien à la réhabilitation des logements anciens locatifs sociaux*
- *Action 3.2 Soutien à la création de logements locatifs sociaux*
- *Action 8.1 Participation à la création d'une plateforme sur les logements publics et privés accessibles, adaptés, adaptables*

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

ORIENTATION 5 : PRODUIRE DU LOGEMENT SOCIAL EN COHERENCE AVEC LE MARCHE LOCAL ET DANS LE RESPECT DE LA MIXITE

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 a été menée par le Cerema[9] à l'initiative du Conseil Départemental et les services de l'Etat, afin d'évaluer les besoins de logements locatifs sociaux d'ici 2020 et de les comparer aux objectifs de rattrapage au titre de la loi SRU. Il en ressort, sur le périmètre de la CAGP au 31/12/2016, un besoin de 140 à 151 logements locatifs sociaux par an. Le besoin n'est estimé qu'à 1 à 2 logements locatifs sociaux par an sur l'ancienne CC du Pays vernois et du Terroir de la Truffe. Soit un total de 141 à 153 logements locatifs sociaux par an d'ici 2020 sur l'ensemble du Grand Périgueux élargi.

Pour les professionnels de l'habitat, ces objectifs apparaissent « **surréalistes et aberrants en secteur détendu** » au regard : des besoins ; de la capacité des acteurs à financer les opérations ; de la capacité à produire des bailleurs sociaux ; de 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.

Les bailleurs publics ne pourront répondre seuls aux obligations édictées : d'où l'importance de l'action des opérateurs privés pour des opérations type VEFA, ou de conventionnement de logements en sortie de dispositif De Robien. La mobilisation du parc privé pour créer une offre locative conventionnée doit être encouragée, tant pour répondre aux besoins de logements à loyers maîtrisés, 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.
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.

Il est par ailleurs rappelé les éléments de contexte suivants issus du diagnostic du PLH :

- En 2013, 54% des ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM, dont 32% éligibles aux logements PLAI.
- Il y a eu 906 logements sociaux financés sur la période 2007-2013 : 129 logements sociaux/ an. Périgueux Habitat et Dordogne Habitat proposent 85 % de l'offre sur le territoire.
- Les demande en instance de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2014 se montent à 1 805, dont 35% par mutation au sein du parc HLM et 60% de demandes en instance de ménages issus du parc privé.
- Les projets de logements locatifs sociaux des bailleurs pour les prochaines années sont de l'ordre de 162 logements/an de 2015 à 2017. 157 logements sont identifiés sans année de programmation. Plus de 1 300 réhabilitations en projet (dont ANRU).

[9] Cerema, Approfondissement du PDH de Dordogne – Phase 2 : les besoins en logements locatifs sociaux, juillet 2015.

5.1 Répondre aux obligations liées à la Loi SRU en concordance avec le marché local

Rappel des obligations des communes SRU entre 2017 et 2022 après prise en compte des opérations financées entre 2013 et 2015 et en tenant compte d'une hausse du nombre de résidences principales (source DDT24 en octobre 2016) :

- **Communes SRU :**
  - Périgueux : 0
  - Coulounieix-Chamiers : 0
  - Commune nouvelle de Boulazac Isle Manoire : 79
  - Chancelade : 124
  - Trélissac : 274
  - **Soit un total de 477 logements locatifs sociaux**, dont une partie sera néanmoins réalisée à travers du parc ancien.

Nous indiquons néanmoins que 85 logements locatifs sociaux publics sont à ce jour programmés sur Boulazac Isle Manoire, 20 sur Coulounieix-Chamiers et 50 sur Périgueux.

- **Obligation des communes SRU à court ou moyen terme :**
  - Marsac sur l'Isle : 55
  - Champcevinel : 75
  - Commune nouvelle de Sanilhac : 193 (alors que la commune de Notre Dame de Sanilhac, seule, aurait un objectif de 64).
  - Commune nouvelle de Bassillac-et-Auberoche : 182
  - **Soit un total de 505 logements locatifs sociaux**, dont une partie sera néanmoins réalisée à travers du parc ancien.

Soit une obligation totale de produire **982 logements locatifs sociaux** en atteignant les objectifs de la loi SRU d'ici 2022 pour les communes concernées ou potentiellement concernées à court ou moyen terme.

Par ailleurs, l'offre nouvelle en logements locatifs sociaux doit intégrer les marges de manœuvre offertes par le parc ancien, à travers les projets en acquisition-amélioration et le conventionnement du parc privé.
Par exemple, la ville de Périgueux fait l'objet de plus de demandes mais également des taux de logements vacants très importants (environ 3400 logements vacants selon FILOCOM), 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 loyers 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.

Plusieurs scénarios ont ainsi été étudiés afin d'atteindre les objectifs SRU dans le respect du marché local :

- **Scénario 1** : atteindre 100% des objectifs SRU sur les communes SRU et futures communes SRU et tenir compte des logements programmés. Il en ressort un objectif de logements sociaux à produire **de 1 467 logements** :
  - dont 982 au titre de la loi SRU (477 dans les communes déficitaires et **505** dans les communes SRU potentielles par anticipation)
  - avec 179 conventionnés privés dans les communes SRU ou potentiellement SRU

- dont 268 programmés sur le territoire.

Scénario avec objectif à 100%	Objectifs SRU Etat			Programmés 2017-2022 (diag PLH) (d)	Objectifs SRU (f)	Objectifs PLH 2017-2022								
						Conventionnés privés		Locatifs sociaux publics à financer					Total locatif social privé + public (e+f)	Répartition géo
	Excédent ou déficit pour 2014-2022 (fev 2016) (a)	Financés 2013-2016 (HLM et privés. Conv) (b)	Reste à produire 2017-2022 au titre de la loi SRU (c=a-b)			sur 6 ans (e)	soit par an (e/6)	Total 6 ans (g=f-e)	soit reste à programmer	soit par an (f/6)	dont neuf (sur 6 ans)	dont AA (sur 6 ans)		
Objectif 100 % communes SRU carence														
Chancelade	-174	50	124	13	124	14	2	110	97	18	106	4	124	8%
Trélissac	-355	81	274	18	274	40	7	235	217	39	230	5	275	19%
Boulazac Isle Manoire	-134	74	79	98	79	14	2	106	8	18	100	6	120	8%
Communes SRU excédentaires														
Coulounieix-Chamiers	94	29		20		5	1	46	26	8	40	6	51	3%
Périgueux	481	310		50		80	13	120	70	20	80	40	200	14%
Anticipation futures communes SRU à hauteur de 100% des objectifs														
Champcevinel	-97	22	75	0	75	4	1	71	71	12	61	10	75	5%
Sanilhac	-228	35	193	15	193	6	1	187	172	31	181	6	193	13%
Marsac sur l'Isle	-92	37	55	14	55	4	1	51	37	9	47	4	55	4%
Bassillac et Auberoche	-242	60	182	0	182	12	2	170	170	28	166	4	182	12%
TOTAL 9 communes SRU	**-747**	**698**	**982**	**228**	**982**	**179**	**30**	**1096**	868	**183**	**1011**	**85**	**1275**	**87%**
Total autres communes agglo				40		58	10	134	94	22	112	22	192	13%
TOTAL CAGP				**268**		**237**	**40**	**1230**	962	**205**	**1123**	**107**	**1467**	**100%**
Part du total						16%		84%			91%	9%	100%	

- **Scénario 2 :** atteindre 100% des objectifs SRU sur les communes SRU, 80% par anticipation (car non soumises au moment de l'adoption du PLH) dans les futures communes SRU et 30% dans les 2 communes rurales qui, du fait de la création de communes nouvelles, risquent, à long terme, d'être concernées par la loi SRU (Sanilhac et Bassillac-et-Auberoche). Il en ressort un objectif de logements sociaux à produire **de 1 192 logements** :
  - dont 694 au titre de la loi SRU (477 dans les communes déficitaires et **217** dans les communes SRU potentielles par anticipation)
  - avec 179 conventionnés privés dans les communes SRU ou potentiellement SRU
  - dont 268 programmés sur le territoire.

Scénario avec objectif à 100% sur communes en constat de carence, 80% dans futures communes SRU, 30% dans les communes nouvelles	Objectifs SRU Etat			Programmés 2017-2022 (diag PLH) (d)	Objectifs SRU adaptés (f)	Objectifs PLH 2017-2022								
						Conventionnés privés		Locatifs sociaux publics à financer					Total locatif social privé + public (e+f)	Répartition géo
	Excédent ou déficit pour 2014-2022 (fev 2016) (a)	Financés 2013-2016 (HLM et privés. Conv) (b)	Reste à produire 2017-2022 au titre de la loi SRU (c=a-b)			sur 6 ans (e)	soit par an (e/6)	Total 6 ans (g=f-e)	soit reste à programmer	soit par an (f/6)	dont neuf (sur 6 ans)	dont AA (sur 6 ans)		
Objf 100 % communes SRU carence														
Chancelade	-174	50	124	13	124	14	2	110	97	18	106	4	124	10%
Trélissac	-355	81	274	18	274	40	7	235	217	39	230	5	275	23%
Boulazac Isle Manoire	-134	74	79	98	79	14	2	106	8	18	100	6	120	10%
Communes SRU excédentaires														
Coulounieix-Chamiers	94	29		20		5	1	46	26	8	40	6	51	4%
Périgueux	481	310		50		80	13	120	70	20	80	40	200	17%
Anticipation futures communes SRU à hauteur de 80% ou 30% des objectifs														
Champcevinel	-97	22	60	0	60	4	1	56	56	9	46	10	60	5%
Sanilhac	-228	35	58	15	58	6	1	56	41	9	50	6	62	5%
Marsac sur l'Isle	-92	37	44	14	44	4	1	49	35	8	45	4	53	4%
Bassillac et Auberoche	-242	60	55	0	55	12	2	43	43	7	39	4	55	5%
TOTAL 9 communes SRU	**-747**	**698**	**694**	**228**	**694**	**179**	**30**	**821**	593	**137**	**736**	**85**	**1000**	**84%**
Total autres communes agglo				40		58	10	134	94	22	112	22	192	16%
TOTAL CAGP				**268**		**237**	**40**	**955**	687	**159**	**848**	**107**	**1192**	**100%**
Mutualisation/com sur 2 déficitaires						20%		80%			89%	11%	100%	

Cet anticipation du rattrapage des simulations des obligations SRU à hauteur de 30% pour les communes nouvelles de Sanilhac et de Bassillac-et-Auberoche est justifiée par :

- leur nombre d'habitants qui implique, dans la continuité de la stratégie communautaire engagée lors du PLH 2013-2017, d'augmenter progressivement l'offre en logements locatifs sociaux.
- leur faible niveau de demande[10] :
  - Sanilhac a enregistré 24 demandes de logements en attente au 31/12/2015, avec 18 attributions en 2015.
  - Bassillac-et-Auberoche a enregistré 9 demandes de logements en attente au 31/12/2015, avec 3 attributions en 2015.
- leurs caractéristiques suivantes :

[10] Source : Site internet de la demande de logement social en ligne : www.demande-logement-social.gouv.fr

- leur dominante rurale : les terrains naturels et agricoles doivent y être préservés et toute artificialisation des sols non justifiée par des besoins sociaux avérés localement doit être évitée.
- le manque d'emplois : on ne recense sur les 2 communes nouvelles que 1 674 emplois au lieu de travail pour 3 793 actifs occupés, soit un indicateur de concentration d'emploi de 44 (contre 113 pour l'ensemble de la CAGP)
- la faiblesse de la desserte en transport en commun urbain : seulement 2 des 8 anciennes communes sont desservies par les lignes régulières Péribus (Notre Dame de Sanilhac et Bassillac). Or, le réseau de bus Péribus ne devrait pas évoluer dans les prochaines années dans le cadre du Plan Global des Déplacements arrêté en septembre 2016.
- le faible nombre de services à la population présent sur les communes les plus rurales.

- Les dispositions de la loi Egalité et Citoyenneté adoptée le 27 janvier 2017 dans son article 97 : « 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.

Objectifs :

- **Permettre au territoire de respecter les objectifs de la loi SRU sur la période triennale 2017-2022 tout en tenant compte du niveau réel de la demande :**
  - **Atteindre 100% des objectifs SRU** sur la période 2017-2022
  - **Atteindre, par anticipation :**
    - **80% des objectifs de logements locatifs sociaux dans les communes qui seront concernées par la loi SRU** dans les prochaines années. Cet objectif paraît le maximum à atteindre sur des communes plus éloignées des pôles d'emplois.
    - **30% des objectifs de logements locatifs sociaux dans les communes nouvelles qui seront concernées par la loi SRU dans les prochaines années du seul fait de l'effet statistique** résultant de la fusion de communes, alors que leur caractère à dominante rurale, le manque d'emplois, de services et de desserte en transport en commun ne justifie pas de développement d'une offre en logements locatifs sociaux dans les proportions fixées par la loi.
  - **Poursuivre l'effort en faveur de la création de logements locatifs privés conventionnés** à hauteur de 20% de l'offre nouvelle en logements locatifs sociaux.
- **Soit environ 1 192 logements locatifs sociaux en 6 ans et 199 en moyenne par an :**
  - **dont 159 locatifs publics par an**
  - **dont 40 locatifs privés conventionnés par an.**

Action(s) du PLH pour la mise en œuvre de l'orientation :

- *Action 2.2 Accompagnement du renouvellement urbain des quartiers de la politique de la ville.*
- *Action 3.1 Instauration d'un cadre conventionnel CAGP – bailleurs.*
- *Action 3.2 Soutien à la création de logements locatifs sociaux.*

5.2 Favoriser la mixité sociale par l'offre nouvelle

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**.
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.

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**.
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**.
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 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.
Il s'agit ici de donner à la CAGP les moyens d'orienter son action en faveur du logement locatif social.

Le Conseil Départemental de Dordogne, Délégataire des aides à la pierre, a souligné les incertitudes quant aux financements alloués aux opérations neuves : **les possibilités de financements pourraient, à partir de 2016, se concentrer uniquement sur les communes soumises à la loi SRU**.

Enfin, la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 a renforcé les objectifs de mixité de l'offre nouvelle en logements locatifs sociaux (article L302- du Code de la Construction et de l'Habitation) :

- « la part des logements financés en PLS ne peut être supérieure à 30 % des logements locatifs sociaux à produire et celle des logements financés en PLAI est au moins égale à 30 % ».
- « les PLH précisent l'échéancier annuel et les conditions de réalisation, ainsi que la répartition équilibrée de la taille, des logements sociaux soit par des constructions neuves, soit par l'acquisition de bâtiments existants, par période triennale ».

OBJECTIFS :

- **Localiser en priorité l'offre HLM nouvelle dans les communes avec un minimum de services (commerces, école) et proche d'emplois**, afin de répondre en particulier aux demandes de logements de personnes âgées, de jeunes ménages et de familles monoparentales.
- **Définir des localisations préférentielles au parc locatif social neuf, en lien avec les facteurs de centralité des communes** afin de réduire la vulnérabilité énergétique liée aux déplacements des locataires
- **Mieux répondre à la demande sociale qui porte sur des logements de taille intermédiaire et avec des niveaux de loyers très faibles**. L'offre nouvelle pourrait être orientée sur les typologies de logements suivants :
  - **40 % PLAI et PLAI TS (30 % minimum par opération). Une part supérieure dans les communes en constat de carence est prévue dans les Contrats de Mixité Sociale : 46% sur Chancelade, 33,33% sur Trélissac.** Rappelant que 53% des demandeurs et 29% des ménages ont des revenus PLAI.

- **50 % PLUS**
- **10% PLS maximum**
- **Avec une typologie d'au moins 65 % de T2 et T3 dans le cœur d'agglomération.**

- **Faciliter la création de plus de 11% logements sociaux en acquisition-amélioration dans des contextes qui peuvent justifier des surcoûts architecturaux, en particulier sur Périgueux.**

Ces objectifs sont déclinés à l'échelle communale dans le programme d'actions du PLH.

Action(s) du PLH pour la mise en œuvre de l'orientation :

- *Action 2.2 Accompagnement du renouvellement urbain des quartiers de la politique de la ville.*
- *Action 3.1 Instauration d'un cadre conventionnel CAGP – bailleurs.*
- *Action 3.2 Soutien à la création de logements locatifs sociaux.*

5.3 Participer à la politique de la ville

Dans le cadre du contrat de ville 2015-2020, 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.

Les actions envisagées dans le cadre du contrat de ville 2015-2020, sont les suivantes :

- 5 concernent le quartier J. Auriol à Chamiers :
  - 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 humain, etc.)
  - Réhabilitation d'ampleur avec densification et diversification de l'offre de logements appartenant à Périgueux Habitat, pouvant aboutir à des démolitions.
  - Requalification des espaces publics.
  - Restructuration des équipements publics (pôle social, gymnase , etc.).
  - 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 :
  - 1ère 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.
  - 2ème 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.

Le PLH doit également mettre 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 :
  - 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,
  - 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.

Ainsi, le nouvel article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation précise que : « la Convention Intercommunale d'Attribution 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.

OBJECTIFS :
Le PLH participera à la réalisation des objectifs de la politique de la ville sur le territoire du Grand périgueux.
Dans le cadre de la loi du 24 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine réaffirmée par la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, une Convention Intercommunale d'Attribution devra être réalisée (cf Conférence intercommunale du logement) et jointe en annexe du contrat de ville.

Action(s) du PLH pour la mise en œuvre de l'orientation :

- *Action 2.2 Accompagnement du renouvellement urbain des quartiers de la politique de la ville.*
- *Action 3.1 Instauration d'un cadre conventionnel CAGP – bailleurs.*

ORIENTATION 6 : DEVELOPPER ET ENCADRER LE PARC LOCATIF PRIVE A LOYER MAITRISE

Le diagnostic du PLH a montré que 54% des ménages habitant la CAGP ont des revenus qui les rendent éligibles au parc locatif social. 32% des ménages ont même des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM. Ces ménages sont situés à 73% dans le parc privé, qui joue donc un rôle social de fait.
Par ailleurs, on estime qu'une fraction du parc de logements sur la CAGP mériterait des actions d'amélioration, puisqu'ont été identifiés :

- près de 1 400 logements en mauvais état.
- environ 130 copropriétés en mauvais état.
- des logements énergivores à hauteur de 37% du parc total.
- des besoins croissants d'adaptation à l'âge croissant des habitants.

Enfin, au milieu des années 2000, le territoire de la CAGP a vu se développer de nombreux programmes de logements locatifs privés en immeubles collectifs à travers le dispositif de défiscalisation « de Robien ». Le diagnostic du précédent PLH avait estimé ces programmes à plus de 800 logements. L'engagement de location de ces logements, lorsqu'ils non pas été revendus prématurément, était de 9 ans minimum. Par conséquence, les propriétaires de ces logements arrivent à présent en fin de période de défiscalisation.

Rappel des loyers plafonds applicables dans le parc privé conventionné en 2015 en €/m²/mois

Dispositif	Type de logement	Zone B2	Zone c
Conventionné ANAH	Loyers intermédiaires (LI)*	8,74 €	8,74 €
	Loyer conventionnée social (LS)	6,02 €	5,40 €
	Loyer conventionné très social (LCTS)	5,85 €	5,21 €
De Robien	Classique	16,07 €	11,57 €
	Recentré	13,13 €	9,62 €
Pinel/Duflot		8,74 €	
Rappel niveau de loyer libre	CAGP	8,8 €	
	Périgueux	8,4 €	
	Dordogne	7,9	
	CA de Brive	8,2	
	CA de Bergerac	8,4	

* ce type de logement ne constitue pas du logement social au titre de la loi SRU.

Ces dernières années, le bilan de l'amélioration de l'habitat dans le parc locatif privé conventionné et du conventionnement ANAH sans travaux pour les propriétaires bailleurs est le suivant sur le périmètre de la CAGP (environ 27 logements par an) :

Nombre conventionnement ANAH par année d'effet sur la CAGP	Conventionnés sans travaux en LS et LCTS	Conventionnés avec travaux (tous programmes et diffus sur la CAGP)	Total logements conventionnés
2008		24	24
2009	3	12	15
2010	2	27	29
2011	1	43	44
2012		23	23
2013		31	31
2014		21	21
Total	6	181	187

Source : ANAH

Ces 3 dernières années, les dispositifs d'animation engagés ont permis de conventionner 82 logements : 39 pour Amélià, 42 pour l'OPAH-RU de Périgueux (bilan sur 2 ans), 1 seul sur les communes de la CAGP concernées par le PIG du Pays de l'Isle en Périgord.

6.1 Développer le parc locatif privé à loyer conventionné

Complémentairement à la volonté de la CAGP d'offrir une offre en logements locatifs de qualité, il apparaît nécessaire d'accroitre le nombre de logements locatifs à loyer maîtrisé.
En effet, le diagnostic a montré que les niveaux de loyers moyens sur la CAGP n'ont cessé d'augmenté dans les années 2000 (+20%), et la baisse constatée entre 2012 et 2014 ne compense pas la hausse antérieure.
Dans le même temps, les revenus moyens des locataires du privé n'ont augmenté que de 12% entre 2007 et 2013 et le nombre de ménages avec des revenus inférieurs au seuil de pauvreté a augmenté 14%.

Il est ici rappelé que le conventionnement avec l'ANAH de logements locatifs privés, d'une durée minimum de 9 ans, présente des avantages pour les propriétaires bailleurs :

- Des avantages fiscaux croissants plus les niveaux de loyers sont bas : 30% pour les loyers intermédiaires et 60% pour les niveaux de loyers sociaux et très sociaux.
- Une prime de 1 000 € jusqu'au 31 décembre 2017 si le logement conventionné est confié à une structure d'intermédiation locative ou une Agence immobilière sociale (AIS) pour une durée d'au moins 3 ans[11].
- Dans le cas d'un recours à une structure d'intermédiation locative ou une Agence immobilière sociale (AIS), une plus grande sécurisation de la gestion locative.

OBJECTIFS :

- Développer le conventionnement avec ou sans travaux, notamment au titre des communes carencées au titre de la loi SRU, en lien avec les Contrats de Mixité Sociale.
- Faire passer le rythme moyen de 27 logements par an sur la période 2008-2014 à près de **40 par an**. Cet objectif permettrait de créer 240 logements locatifs sociaux supplémentaires, localisés à 50% sur les communes SRU (hors Périgueux).
- Encourager les propriétaires à mettre sur le marché des logements vacants en sécurisant les rapports locatifs.
- Travailler avec les services de l'ANAH dans le département pour inciter les propriétaires à renouveler leur conventionnement qui arrivent à échéance pendant la durée du PLH.

	Estimation du nombre de logements neufs pour de la location réalisés dans les années 2000-2010 arrivés en fin de conventionnement en cours du PLH 2017-2022	Estimation du nombre de logements privés à conventionner avec ou sans travaux	
Ville centre	600	80	34%
Communes SRU	400	73	30%
Possibles communes SRU	50	29	12%
Communes rurales avec TC		17	7%
Communes rurales sans TC		41	17%
Total CAGP	**1050**	**240**	**100%**
Dont pôles relais hors cœur d'agglomération		40	17%

Action(s) du PLH pour la mise en œuvre de l'orientation :

- ➲ *Action 1.2 Nouveau dispositif en faveur de l'amélioration de l'habitat privé (Améliâ 2).*
- ➲ *Action 4.1 Incitation au conventionnement de logements privés.*
- ➲ *Action 4.2 Information sur les dispositifs de sécurisation des rapports locatifs.*

[11] En Dordogne, les associations agréées sont : l'ASD, Croix Marine, APARE, le SIRES (Pact Dordogne),

6.2 Un développement mesuré et cadré pour le logement PLS

Les logements financés en PLS répondent à deux types de besoins :

- Des besoins spécifiques : logements étudiants ou de personnes âgées portés par des bailleurs sociaux et ouvrant droit à l'APL.
- Des besoins pour des ménages à revenus intermédiaires qui ne trouvent pas satisfaction dans le parc privé.

Or, sur la CAGP, les loyers plafonds en PLS (8,31 € / mois / m² en zone B2 et 7,71 en zone C) sont proches de ceux constaté dans le parc privé (8,8 € / mois / m²). Le parc PLS développé ces dernières années par des bailleurs sociaux ou des opérateurs privés (163 logements par an entre 2001 et 2013, soit 13 par an), est donc fortement concurrencé par le parc privé d'une part, et par le parc social ancien aux loyers inférieurs d'autre part. Ce parc a donc du mal à trouver preneur compte-tenu des ressources des ménages, si ce n'est sur de petites superficies.

OBJECTIFS :

- Définir avec le délégataire des aides à la pierre de l'Etat **des critères de localisation et des typologies, afin que de s'assurer que l'offre produite et financée réponde à la demande**, et ne pas réduire l'effort de production en logements locatifs sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU (PLUS, PLAi et privés conventionnés).
- **Réserver ce type de logements aux communes les plus urbaines et les mieux desservies en transports en commun**, c'est-à-dire le cœur de l'agglomération. Les sites proches de facteurs de centralité devront être privilégiés.
- Développer des logements de surfaces compactes afin d'en maîtriser les loyers.

L'observatoire local de l'habitat pourra suivre et évaluer les opérations livrées en termes de loyers et de commercialisation en concertation avec le délégataire des aides à la pierre et les opérateurs.

OBJECTIFS :

Pour les prochaines années, l'offre nouvelle sera **plafonnée à 100 en 6 ans**, en donnant la priorité aux logements dédiés à des publics spécifiques ou à des opérations mixtes alliant des logements locatifs sociaux à loyers plus bas (PLAI ou PLUS).

	Objectifs PLS dans le PLH		dont logements dédiés (étudiants, personnes âgées…)	dont logements familiaux
Ville centre	30	30%	15	15
Communes SRU	40	40%	20	20
Possible communes SRU	20	20%	10	10
Communes rurales avec TC	10	10%	5	5
Communes rurales sans TC	0	0%	0	0
Total CAGP	**100**	**100%**	**50**	**50**
Dont pôles relais hors cœur d'agglomération	20	20%	10	10

Action(s) du PLH pour la mise en œuvre de l'orientation :

- ➲ *Action 3.1 Instauration d'un cadre conventionnel CAGP – bailleurs.*
- ➲ *Action 3.2 Soutien à la création de logements locatifs sociaux.*

ORIENTATION 7 : TRAVAILLER LES POLITIQUES D'ATTRIBUTION

La Loi ALUR du 24 mars 2014 et ses textes d'applications créent des outils obligatoires suivants afin de faciliter l'accès au parc locatif social et la concertation entre les EPCI dotés de PLH et leurs partenaires. La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 a renforcé les objectifs de mixité sociale et de transparence dans ce domaine.
Ce qui rejoint les obligations liées à la mise en œuvre de la politique de la ville pour l'agglomération:

- Pilotage des projets renouvellement urbain.
- Politique en faveur de la mixité sociale et politique d'attribution.

Au niveau départemental, «les contributions du parc HLM à la régulation des besoins des publics du Plan» sont l'une priorité reconnue dans le cadre du « Diagnostic territorial partagé à 360° » réalisé par l'évaluation à mi-parcours du PDALPD 2012-2017 et de la définition de perspectives pour le futur PDALHPD 2017-2022.

7.1 La Conférence Intercommunale du logement

L'objectif principal de cet outil définit par l'article L441-1-5 du Code de la Construction et de l'Habitation est d'améliorer la transparence du processus et simplifier les démarches des demandeurs, mais aussi veiller à l'équilibre des territoires et faire le lien entre politiques locales de l'habitat et politiques d'attribution.
Elle devra définir :

- les objectifs en matière d'attributions de logement et de mutations sur le parc social
- les modalités de logement des personnes relavant du DALO
- les conditions de coordination entre les différents réservataires (communes, préfet, bailleurs sociaux, mais aussi Action logement titulaires de droits de réservation)

La conférence intercommunale du logement se met en place dans le cadre de l'article 97 de la loi ALUR renforcé par la loi Egalité et Citoyenneté (article 70) :

- Avec un rôle pour l'EPCI de pilotage des attributions
- Définir des orientations d'attribution
- Elaborer la convention de mixité sociale, rendue obligatoire par la Loi de février 2014 pour la ville et la cohésion sociale, cette convention sera ensuite annexée au contrat de ville.
- Suivi des dispositifs relatifs à la gestion de la demande
- Suivi des attributions relevant de la compétence des EPCI

La compétence de la politique d'attribution des logements sociaux revient donc revenir à la Communauté d'Agglomération et son fonctionnement sera étudié et réglé à travers la Conférence Intercommunale du Logement qui sera mise en place : « La mise en œuvre des orientations [en matière d'attributions de logements locatifs sociaux] approuvées par l'EPCI et par le représentant de l'Etat dans le département fait l'objet d'une **Convention Intercommunale d'Attribution** signée entre l'EPCI, les bailleurs de logements sociaux possédant ou gérant du patrimoine sur le territoire concerné, les titulaires des droits de réservation sur ce patrimoine et, le cas échéant, d'autres collectivités territoriales ou d'autres personnes morales intéressées » (article L441-1-5 du CCH).

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.

Enfin, la politique d'attribution menée sur le périmètre du Grand périgueux devra mettre en œuvre les orientations nationales définies par l'article 70 de la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017.

- Adoption des orientations concernant les attributions de logements en tenant compte des avis de la Commission de médiation (article L. 441-2-3) et des critères de priorité mentionnés à l'article L. 441-1, ainsi que de l'objectif de la mixité sociale des villes et des quartiers, adoption:
- Définition des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs de l'agglomération pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville et dans le respect des articles L. 300-1 (Droit au Logement Opposable), L. 441-1 et L. 441-2-3. Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, un objectif quantifié d'attribution à des demandeurs autres que ceux mentionnés au vingt et unième alinéa de l'article L. 441-1 est défini. A défaut d'une telle disposition dans les orientations approuvées, cet objectif est de 50 % ;
- Définition, le cas échéant, du taux minimal des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville mentionné au vingtième alinéa de l'article L. 441-1 ;
- Définition des objectifs de relogement des personnes mentionnées aux articles L. 441-1 et L. 441-2-3, ainsi que de celles relevant des opérations de renouvellement urbain ;

OBJECTIFS
Définir, avec les partenaires concernés, une politique communautaire d'agglomération en matière d'attribution de logements locatifs sociaux à travers l'élaboration d'une Conférence Intercommunale du Logement. La politique d'attribution définie veillera à décliner localement les orientations nationales en adéquation avec le contexte local et la politique de la ville du Grand Périgueux

Action(s) du PLH pour la mise en œuvre de l'orientation :

➲ *Action 3.3 Mise en place de la conférence intercommunale du logement.*

7.2 Le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs

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) 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 doit prévoir les conditions locales d'enregistrement de la demande de logement social ainsi que les fonctions assurées par le dispositif de gestion partagée de la demande. La procédure est conduite par la communauté associant les communes, bailleurs sociaux (qui communiquent les infos nécessaires), l'Etat. Il fixe le délai 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).

Le Plan de gestion partenarial comporte :

- Les conditions locales d'enregistrement de la demande
- La répartition territoriale des guichets d'enregistrement existants ou à créer
- La configuration, les conditions de création, d'organisation et de fonctionnement du service d'information et d'accueil du demandeur de logement social
- La mention du délai maximal dans le lequel tout demandeur qui le souhaite doit être reçu (indicateur permettant d'estimer le délai d'attente moyen par secteur géographique)
- Les fonctionnalités du dispositif de partage de la connaissance et de la demande
- Les modalités de qualification de l'offre de logement social (indicateur, échelle géographique…) sur le territoire
- La liste des situations des demandeurs justifiant un examen particulier

- Les méthodes permettant de favoriser les mutations internes au sein du parc de logement social
- Les conditions de réalisation des diagnostics et dispositif d'accompagnement social favorisant l'accès et le maintien dans le logement

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 Code de l'Urbanisme, au fonctionnement duquel concourent les organismes bailleurs, l'État et les autres réservataires de logements sociaux.

OBJECTIFS :
Création du **Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs**, comportant notamment un **service d'information et d'accueil des demandeurs de logement**. D'une durée de **6 ans**, il sera établit conformément au 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
A cette occasion, il est souhaité que soient mises en place **des règles déontologiques** de fonctionnement

Action(s) du PLH pour la mise en œuvre de l'orientation :

➲ *Action 3.4 Elaboration du Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs.*

ORIENTATION 8 : FACILITER L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

Un ralentissement de la construction neuve est constaté à l'échelle nationale et principalement depuis 2007 sur la CAGP.
Par ailleurs, le nombre de PTZ dans le neuf a fortement diminué depuis 2012, alors que les PTZ ont représenté 30% des logements commencés entre 2007 et 2013.
Outre les deux dispositifs d'aide à l'accession sociale à la propriété que sont le Prêt pour l'Accession Sociale (PAS) et le Prêt Social Location Accession (PSLA), l'État, dans la loi de finance de janvier 2015, a instauré le Prêt à Taux Zéro rural[12] afin d'encourager les ménages modestes à investir dans l'ancien. Il est octroyé à condition que le montant des travaux à réaliser représente au moins 25 % du prix du bien immobilier.
Enfin, le PSLA est un dispositif très peu utilisé dans le département : seulement 5 PSLA ont été octroyés ces dernières années en Dordogne. Pourtant, il marche relativement bien dans d'autres départements aquitains (ex : Landes).

OBJECTIFS :
Faciliter l'accession sociale à la propriété à travers un éventail de dispositifs :

- **PTZ dans l'ancien : 360 en 6 ans dont 300 à partir de logements vacants.**
- **PSLA : 20 en 6 ans pour mobiliser les partenaires locaux sur ce type de dispositif.**
- **Un suivi des ventes de logements sociaux :**
  - Elles doivent être intégralement compensées par une production de logements locatifs sociaux réalisée par les bailleurs sociaux dans les communes concernées ou potentiellement concernée par la loi SRU (en neuf ou en acquisition-amélioration).
  - Elles doivent recevoir l'avis des communes et de la CAGP.
  - Elles doivent se faire selon les règles fixées par l'article L443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).
  - A noter que les acquéreurs pourront être éligibles au PTZ.
  - Les logements ayant un DPE F ou G sont exclus de ces ventes tel que la réglementation le prévoit.

Action(s) du PLH pour la mise en œuvre de l'orientation :

- ➲ *Action 4.1 Incitation au conventionnement de logements privés.*
- ➲ *Action 4.2 Information sur les dispositifs de sécurisation des rapports locatifs.*

[12] Pris en application de l'article 59 de la loi de finances 2015, l'arrêté n°2014-1744 précise les critères utilisés pour déterminer les communes éligibles au prêt à taux zéro pour l'acquisition de logements anciens sous condition de travaux. Outre un niveau de vacance de logements supérieur ou égal à 8%, ces communes doivent proposer « un nombre d'équipements et de services intermédiaires et de proximité de types différents » supérieur ou égal à 8. Ces équipements et services étant définis dans « la base permanente des équipements 2013 établie par l'Institut national de la statistique et des études économiques ».

AXE 3 : REPONDRE AUX BESOINS SPECIFIQUES

ORIENTATION 9 : ACCOMPAGNER LE MAINTIEN A DOMICILE ET LE PARCOURS RESIDENTIEL DES PERSONNES AGEES ET/OU EN SITUATION DE HANDICAP

Le diagnostic du PLH a montré que le nombre de personnes de plus de 65 ans devrait augmenter de 27% à 31% d'ici 2022. Le nombre des plus de 75 ans devrait quant à lui augmenter de l'ordre de 4% à 9%. Les Rencontres de l'Habitat ont montré que la demande des personnes handicapées 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.

9.1 Encourager la mise en accessibilité et l'identification du parc accessible existant

Les personnes âgées ou en situation de handicap souhaitent rester vivre le plus longtemps possible dans leur logement avec la plus grande autonomie. Cela nécessite parfois des mesures d'adaptation des logements.
Les dispositifs d'amélioration de l'habitat privé en faveur du maintien à domicile engagés sur le Grand Périgueux ont connu un grand succès ces dernières années : les objectifs d'Améliâ ont été dépassés de 53% (plus de 100 dossiers accompagnés), ceux du PIG du Pays de l'Isle en Périgord ont été atteints à 68% (27 dossiers sur la CAGP). Les évolutions démographiques du territoire maintiennent un besoin à un niveau élevé dans ce domaine.
Dans le parc social, l'offre de logements adaptés / adaptable est surtout présente dans le parc récent, et demeure peu connue et partagée avec l'ensemble des partenaires concernés (bailleurs sociaux, associations, communes…) à l'échelle de l'ensemble du parc. D'importants besoins de travaux de mise en accessibilité du parc, couplés à une réflexion sur les parcours résidentiels au sein du parc locatif social, sont confirmés par les partenaires.

OBJECTIFS :

- **Partager la connaissance du parc accessible tant privé que social,** en partenariat avec les professionnels de l'immobilier, les bailleurs sociaux et les associations.
- Ces orientations centrées sur le logement doivent être menées **de pair avec des interventions sur les espaces publics** à travers l'agenda de mise en accessibilité programmée des transports en commun de la CAGP et les PAVE des communes.
- **Dans le parc privé**, la reconduction du programme Améliâ.
- **Dans le parc public**, faciliter :
  - la mobilité au sein du parc vers des logements adaptés ;
  - la mise en accessibilité du parc en lien avec les associations spécialisées locales ;
  - la création de logements locatifs sociaux adaptés à l'âge ou au handicap.
- **Développer des outils numériques et de la domotique**, permettant d'accéder plus facilement aux services et d'amplifier l'adaptation des logements.

Action(s) du PLH pour la mise en œuvre de l'orientation :

- *Action 1.2 Nouveau dispositif en faveur de l'amélioration de l'habitat privé (Améliâ 2)*
- *Action 2.1 Soutien à la réhabilitation des logements anciens locatifs sociaux*
- *Action 3.2 Soutien à la création de logements locatifs sociaux*
- *Action 8.1 Participation à la création d'une plateforme sur les logements publics et privés accessibles, adaptés, adaptables.*

9.2 Diversifier les solutions d'habitat adapté et soutenir les expérimentations

Le Grand Périgueux dispose de solutions d'habitat spécifiques pour la plupart correspondant à de l'hébergement ou du logement en structures collectives. Cette offre est adaptée à une grande partie des besoins, mais la demande des personnes âgées, handicapées ou qui anticipent une perte d'autonomie à venir porte de plus en plus sur une offre individualisée, parfois proche de son lieu de vie…

OBJECTIFS :
En lien avec le Schéma Départemental « Bien vieillir en Dordogne 2014-2019 » et le Schéma départemental en faveur des adultes handicapés 2012-2017, développer d'autres formes d'habitat :

- **Développer l'accueil familial** (à ce jour, il n'y a que 30 familles d'accueil sur le territoire).
- **Positionner le territoire dans une expérimentation d'EHPAD « hors des murs »**, en lien avec les partenaires concernés (CD24, ARS, EPHAD, Hôpital,…).
- **Poursuivre la création de logements locatifs sociaux pour les personnes âgées ou handicapées autonomes dans le cœur de l'agglomération et quelques centres-bourgs équipés de services**, en adaptant le règlement des aides en faveur du logement HLM à cet effet.
- **Développer de nouvelles formes d'habitat partagé et/ou intergénérationnel**.

Action(s) du PLH pour la mise en œuvre de l'orientation :

- ➲ *Action 8.2 Expérimentations en faveur d'une plus grande autonomie (appel à projets innovants, opérations spécifiques…).*

9.3 Développer des solutions de mobilité pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap

Habiter dans un logement adapté à l'âge ou au handicap de son occupant nécessite de pouvoir faciliter les déplacements des personnes âgées dans les espaces publics, notamment dans les centres-bourgs, ainsi que de pouvoir se déplacer sur de longues distances entre les communes.

OBJECTIFS :
A ce titre, la CAGP souhaite :

- **Coordonner** les projets de mise en accessibilité du parc locatif social et de création de logements locatifs sociaux adaptés aux personnes âgées avec son **Agenda de mise en accessibilité programmé** daté de septembre 2015.
- Etudier, dans le cadre de son futur Plan Global de Déplacement, **des solutions de déplacement innovantes, notamment pour les personnes âgées en zone rurale**.
- Encourager, à travers son PLUi et son soutien à la création et à la rénovation de logements, le développement d'une **ville des courtes distances adaptée aux contraintes de mobilité des personnes les plus vulnérables**.

Action(s) du PLH pour la mise en œuvre de l'orientation :

- ➲ *Action 1.2 Nouveau dispositif en faveur de l'amélioration de l'habitat privé (Améliâ 2)*
- ➲ *Action 8.1 Participation à la création d'une plateforme sur les logements publics et privés accessibles, adaptés, adaptables*
- ➲ *Action 8.2 Expérimentations en faveur d'une plus grande autonomie (appel à projets innovants, opérations spécifiques…).*

ORIENTATION 10 : FACILITER L'ACCES DES JEUNES AU PARC DE LOGEMENT PRIVE ET SOCIAL

10.1 Poursuivre les actions déjà engagées

Le précédent PLH a permis à la CAGP et ses partenaires de mettre en place, dans les prochaines années, des réponses qui couvriront la majorité des besoins :

- Résidences FJT et RHVS du Campus de la Formation professionnelle,
- Résidence étudiante de 27 logements sur le grand quartier de la Gare,
- Captation de 55 logements dans le parc public
- Mobilisation du dispositif régional « 1,2, Toît ».

Il est nécessaire, dans le cadre du présent PLH, d'attendre les effets des solutions en cours de création avant de définir de nouveaux objectifs.
Néanmoins, l'accès au parc privé reste difficile pour certains jeunes en insertion professionnelle. De même, les moins de 30 ans représentent 26% des demandes de logements locatifs sociaux, pour seulement moins de 7% des occupants, soulignant la difficulté pour eux d'accéder au parc social HLM.

OBJECTIFS :
Suite à ses importants investissements dans le projet Campus de la Formation Professionnelle, la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux souhaite poursuivre son accompagnement dans cette offre d'hébergement pour les jeunes, et en particulier favoriser de faibles niveaux de loyers dans chacune de ces résidences. **La Communauté d'Agglomération participera au fonctionnement de ces structures afin de « neutraliser » le coût de l'accompagnement social dans le prix du loyer proposé.**

Action(s) du PLH pour la mise en œuvre de l'orientation :

- ➲ *Action 7.3 Soutien financier à l'accompagnement des jeunes dans les résidences « Campus des Métiers ».*

10.2 Faciliter l'accès à l'information

Mieux connaître les logements accessibles aux moins de 30 ans en insertion professionnelle implique **d'identifier les logements privés et publics qui correspondent aux attentes de ce public en terme de taille, de niveau de loyers, voire d'équipement des logements**. Cette orientation concerne à la fois le cœur de l'agglomération, et les communes proches du pôle de formation de Savignac-les-Eglises.
Par ailleurs, il y a un besoin local pour mettre en relation l'offre et la demande de logements pour les jeunes, en particulier pour des logements de courte durée et des logements de qualités et de loyer adaptés.
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 » du Grand Périgueux à l'automne.
Il serait intéressant d'étendre la réflexion à l'observation continue du logement des jeunes, avec des outils d'observation, de gestion et de mise en cohérence des offres de logement. Cette connaissance peut être complétée par une information générale à destination des jeunes (où étudier ? quelles aides disponibles ?...).

OBJECTIFS :
Comme cela avait été souligné lors de l'étude Alter Conseil de 2012, la CAGP souhaite améliorer la mise en relation des acteurs du logement et améliorer l'accessibilité des moins de 30 ans au parc public et privé existant. La plateforme « jesuisun(e)jeune.com » doit donc être poursuivie.

La CAGP souhaite également **augmenter le nombre de logements locatifs pour les jeunes dans le parc privé comme dans le parc social**, notamment à travers la captation de logements existants de qualité, y compris pour des séjours fractionnés.

Action(s) du PLH pour la mise en œuvre de l'orientation :

- ➲ *7.1 Animation de la plateforme d'accueil, d'information et d'orientation « je suis un(e) jeune.com ».*

10.3 Créer une offre de « logement jeune en difficulté » sur le territoire

Les jeunes sans ressource sont confrontés à des difficultés d'accès au parc locatif privé ou social en absence d'intermédiaire et/ou d'accompagnement social.

OBJECTIFS :

- **Evaluer les premiers effets des actions du précédents PLH** (ex: projet CAMPUS) en matière d'hébergement fractionné non encore à l'œuvre, et identifier les besoins persistants.
- **Etudier la possibilité de poursuivre l'accès au logement du public jeunes en difficultés** via des dispositifs d'intermédiation locative et/ ou de colocation, de mise en place d'outils tels que la garantie locative,, l'aide à la gestion locative, ….

Action(s) du PLH pour la mise en œuvre de l'orientation :

- ➲ *Action 3.3 Mise en place de la conférence intercommunale du logement*
- ➲ *Action 6 Contribuer aux politiques départementales en faveur des personnes en difficulté.*
- ➲ *Action 7.2 Renforcement de la part des jeunes dans les objectifs des bailleurs*

ORIENTATION 11 : ACCOMPAGNER LES GENS DU VOYAGE DANS LEUR « ANCRAGE » AU TERRITOIRE

11.1 Intégrer le champ de la sédentarisation dans le PLH

La CAGP est à jour de ses obligations en matière d'aire d'accueil et de grands passages fixées par le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2012-2017.
Néanmoins, on constate une forte diminution des déplacements des gens du voyage utilisant les aires d'accueil, soit par choix, soit faute de moyens. Il y a à présent une forte demande de la part de nombreuses familles, sédentaires presque toute l'année, d'accéder à une forme d'habitat adapté.

Plusieurs types d'habitat peuvent ainsi leur être proposés en complément des aires d'accueil existantes[13] :

- Les terrains familiaux locatifs permettant de fixer un groupe familial sans renoncer entièrement au voyage. Pour répondre aux besoins des gens du voyage qui souhaitent disposer d'un ancrage territorial sans pour autant renoncer complétement au voyage une partie de l'année, la circulaire du 17/12/2003 sur les terrains familiaux a ouvert la possibilité pour l'Etat de cofinancer la réalisation de terrains familiaux locatifs par les collectivités locales.
- L'habitat dit adapté, qui peut bénéficier de financement PLAI et PLAI adapté.
- Le logement social en immeuble collectif pour répondre à la demande de familles sédentarisées depuis un certain temps.

Il est également possible d'envisager l'amélioration des conditions d'habitat dans les terrains actuels.

Le choix d'une solution à un besoin de sédentarisation doit être le résultat d'un accompagnement social afin de :

- Déterminer les familles éligibles au projet, et donc les critères d'éligibilité des demandes.
- Savoir localiser le projet. Il faudra ainsi notamment tenir compte des liens familiaux, de la nécessaire recherche de facilité d'accès aux commerces et aux services, en particuliers publics (écoles…), de l'intégration à l'environnement et enfin de la compatibilité avec les règles d'urbanisme.
- Déterminer le rôle et la place de la caravane dans le projet.
- Choisir le statut d'occupation et le cadre réglementaire : la possibilité d'accéder à la propriété pourra être étudiée comme celle du statut de locataire dans le parc locatif social.
- Choisir entre logement ordinaire et terrain familial, selon les avantages de chacun.
- Réaliser un diagnostic social portant sur la famille mais aussi sur le site et la commune d'implantation du projet envisagé.
- Mobiliser les partenaires : commune, EPCI, services de l'Etat, CAF, associations, éventuels bailleurs sociaux concernés.
- Associer les familles à toutes les phases du projet.
- Laisser la porte ouverte à « l'appropriation » du site par les familles, notamment dans son entretien ou ses aménagements et ses évolutions futures.

OBJECTIFS :
La CAGP souhaite développer un parcours résidentiel des gens du voyage présents sur les aires d'accueil en lien avec les partenaires.

Action(s) du PLH pour la mise en œuvre de l'orientation :

- ➲ *Action 9.1 Aide à l'accès au logement « ordinaire »*
- ➲ *Action 9.2 Expérimentation de terrains familiaux.*

[13] Source : DREAL Centre Val de Loire

11.2 Faciliter la domiciliation des gens du voyage

La domiciliation permet aux personnes qui ne disposent pas d'une adresse leur permettant de recevoir et de consulter leur courrier de façon constante, d'accéder à des droits et à des prestations.
Auparavant complexes et ne garantissant pas un accès aisé aux droits, les procédures d'élection de domicile ont été réformées par la loi du 5 mars 2007 (Droit Au Logement Opposable (DALO), suivie de deux décrets d'application. La réforme a été instaurée afin d'améliorer l'accès aux droits civils, civiques et sociaux des personnes sans domicile stable, en habitat mobile ou précaire ; et d'harmoniser les pratiques existantes.

Les CCAS ou CIAS ont ainsi l'obligation de domicilier les personnes sans domicile stable qui en font la demande, dès lors qu'un lien avec la commune existe. La notion de lien avec la commune s'apprécie selon les critères figurants à l'article R264-4 du CASF.
L'agrément permettant de délivrer des attestations d'élection de domicile, est accordé par le Préfet du Département, aux organismes qui en font la demande, pour une durée de trois ans renouvelable.

Sur la CAGP, le diagnostic a soulevé un véritable problème local en matière de domiciliation : cette mission n'est pas assurée par tous les CCAS et l'association qui a assuré ces dernières années ce service pour répondre au besoin, n'a pas été renouvelée dans son agrément préfectoral.

En attendant l'adoption du Schéma départemental de la domiciliation des personnes sans domicile stable[14] de Dordogne, des difficultés perdurent.

OBJECTIFS :
La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux souhaite **accompagner les communes et les CCAS dans la réalisation de leurs obligations réglementaires en matière de domiciliation dans le cadre du schéma départemental spécifique**.

Action(s) du PLH pour la mise en œuvre de l'orientation :

- *Action 6 Contribuer aux politiques départementales en faveur des personnes en difficulté*
- *Action 9.1 Aide à l'accès au logement « ordinaire »*

[14] Cf. Loi du 5 mars 2007 instituant le Droit au Logement opposable et la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

ORIENTATION 12 : RENFORCER L'OFFRE EN HEBERGEMENT POUR LES PERSONNES DEFAVORISEES ET LES SITUATIONS D'URGENCE

Le diagnostic du PLH fait état :

- de 546 places réparties en 403 en hébergement et 178 en logements adaptés
- d'une satisfaction globale à hauteur de 65% des demandes faites au 115. Les principaux motifs de réponse négative 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.
- des besoins croissants pour :
    - des publics spécifiques (hommes seules en sortie d'établissement pénitencier, personnes avec des pathologies de longues durées, problèmes psychiques, familles, couples,……)
    - des réponses en logement adapté : bail glissant, maisons relais,…
    - des places d'hébergement d'urgence
    - la pérennisation de la mise à disposition de locaux par la CAGP

Par ailleurs, « La consolidation des coordinations pour mieux répondre aux parcours complexes, prévenir les ruptures» est l'une priorité reconnue dans le cadre du « Diagnostic territorial partagé à 360° » réalisé par l'évaluation à mi-parcours du PDALPD 2012-2017 et de la définition de perspectives pour le futur PDALHPD 2017-2022.

OBJECTIFS :

- **Mise en œuvre des objectifs du PDALPD 2012-2017 et du futur PDLHPD dans le cadre des objectifs de mixité sociale définis dans la Conférence Intercommunale du Logement et la Convention Intercommunale d'Attribution** :
    - Définition des objectifs de mixité sociale.
    - Aide au relogement des familles.
    - Appui à des solutions d'hébergement atypiques ou novatrices.
- **Faciliter les solutions d'hébergement des personnes défavorisées ou en situation d'urgence** dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement et de la Convention Intercommunale d'Attribution, annexée au Contrat de Ville, **dans le respect des équilibres sociaux, territoriaux et d'intégration sociale à l'échelle du département et du Grand Périgueux**.
- **Participer à l'élaboration, à la mise en œuvre, au suivi et à l'évaluation du futur PDALHPD** pour s'assurer de ses conditions de déclinaison territoriale.

Action(s) du PLH pour la mise en œuvre de l'orientation :

➲ *Action 6 Contribuer aux politiques départementales en faveur des personnes en difficulté*

ORIENTATION 13 : POURSUIVRE LES EFFORTS SUR L'ACCES ET LA QUALITE D'HEBERGEMENT DES SAISONNIERS

Le diagnostic du PLH a montré que les saisonniers agricoles sur la CAGP ont plus de difficultés relatives à la qualité des logements qui leurs sont proposés, que sur l'accès à une offre. Cela est particulièrement le cas sur le logement mis à disposition chez les employeurs. Pour les saisonniers de l'hôtellerie restauration ou du tourisme, la difficulté réside dans l'accès à un petit logement meuble à un tarif abordable, dans un contexte où cette demande est en concurrence avec la demande touristique.

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).

OBJECTIFS :
La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux souhaite **poursuivre les efforts sur la qualité d'hébergement des saisonniers avec le monde économique.**

Action(s) du PLH pour la mise en œuvre de l'orientation :

- *Action 7.1 Animation de la plateforme d'accueil, d'information et d'orientation « je suis un jeune.com ».*
- *Action 7.3 Soutien financier à l'accompagnement des jeunes dans les résidences « Campus des Métiers ».*
- *Action 10.1 Intégration de l'habitat dans la stratégie de développement et de marketing territorial de l'agglomération.*

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

ORIENTATION 14 : METTRE EN PLACE UNE STRATEGIE FONCIERE

Le diagnostic a révélé que :

- le Droit de Préemption Urbain (DPU) a été peu utilisé sur la CAGP,
- 2 ZAC sont en cours et une en réflexion,
- il existe un potentiel de logements durablement vacants,
- les communes se sont impliquées dans la production de logements : lotissements communaux, mise à disposition de terrains communaux aux opérateurs, signature de baux emphytéotiques,
- certains sites fonciers en renouvellement urbain ou en dents creuses pourraient être intéressants pour des opérations de logements ou d'hébergement prévues par le PLH.

Un suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) est également un moyen d'étudier précisément la capacité de ces sites à recevoir des logements pour les proposer ensuite à des opérateurs. Intégrés dans l'observatoire de l'habitat, ils feraient l'objet d'un suivi permanent.

Enfin, le Grand Périgueux étudie depuis 2015 le renforcement de son intervention directe ou indirecte en matière d'acquisition et de portage foncier.

La création de la grande région de Nouvelle Aquitaine, a conduit l'Etat et les collectivités locales à engager fin 2016 une réflexion sur la modification du territoire de compétence de l'Etablissement Public Foncier d'Etat Poitou-Charentes[15]. Cet outil permettrait de renforcer l'action de collectivités locales en matière foncière afin de mener à bien les objectifs du PLH, notamment en matière de logement locatif social.

OBJECTIFS :
La CAGP souhaite mettre en œuvre une politique de soutien à la mobilisation foncière afin d'atteindre les objectifs du PLH en croisant les solutions:

- Suivi des transactions foncières et immobilières.
- Aide à l'acquisition de foncier bâti ou non.
- Mobilisation de l'EPF.
- Mise en place de servitudes dans les documents d'urbanismes.
- Opérations d'aménagement.
- Incitations fiscales.

Action(s) du PLH pour la mise en œuvre de l'orientation :

- *Action 10.2 Développement d'une ingénierie de projets partagée.*
- *Action 11.1 Mise en place d'outils de repérage, de portage et de financements.*
- *Action 11.2 Activation d'outils fiscaux adaptés aux enjeux communautaires.*

[15] La modification du décret fondateur de l'EPF Poitou-Charentes après avis du Conseil d'État a été engagée officiellement le 2 janvier 2017 par la consultation des collectivités visées à l'article L 321-2 (Région, départements, EPCi compétents en matière de PLU). Elles disposent de 3 mois pour prendre une délibération. Après avis du Conseil d'État, la Ministre décidera la suite à donner à cette consultation.

ORIENTATION 15 : MIEUX ASSOCIER LES HABITANTS SUR LE THEME DE L'HABITAT

Le développement durable passe par une plus grande implication des habitants. La communication, à destination des habitants, des actions de la CAGP en matière d'habitat et sur leurs droits en matière de logement et d'hébergement en est une dimension. Mais d'autres formes d'implication voient également le jour, à travers l'habitat participatif et l'auto-réhabilitation des logements.
La participation des habitants peut donc être encouragée à plusieurs niveaux :

- il est important de **renforcer l'information à destination des habitants**, en particulier ceux potentiellement concernés par les logements sociaux. A cet égard, il pourrait être intéressant de mettre en place :
    - une campagne informative à destination d'acteurs relais judicieusement choisis (CCAS, centres sociaux, épiceries sociales et/ou solidaires, associations, bailleurs,…), afin de rappeler les possibilités existantes dans le domaine social à l'échelle de la CAGP
    - un guichet unique d'information au logement, premier point d'entrée pour toute question relative à l'habitat (trouver un logement, changer de logement, réaliser des travaux dans son logement, etc.)
- la concertation des habitants semble également essentielle dans **le processus participatif**. Elle pourrait prendre deux formes majeures :
    - **en amont de l'installation** : les bénéficiaires de logements sociaux pourraient être associés plus étroitement à la prise de possession de leur logement, en particulier dans le cadre de logements neufs ou réhabilités, afin d'anticiper leur futur aménagement et réduire ainsi les freins psychologiques parfois induits par ce dernier
    - **en aval de l'installation** : encourager les retours des habitants quant au fonctionnement quotidien des logements sociaux peut permettre de désamorcer problèmes techniques et difficultés relationnelles. La forme (questionnaire, réunion d'habitant, permanence, voire des outils plus innovants comme l'audiovisuel participatif) et la fréquence (tous les mois, tous les semestres, tous les ans) sont à choisir en fonction de la finesse des remontées des habitants
- **la co-décision est l'étroite association des habitants au montage des projets et politiques concernant l'habitat** (construction, réhabilitation, PIG). Des représentants d'habitants (via des associations ou des collectifs) seront alors régulièrement informés lors des différentes étapes de ces projets, et leurs avis pris en compte dans les orientations finalement choisies. Cela permet d'adapter plus finement chaque projet aux réels besoins des habitants
- **la participation des habitants**, au plein sens du terme, peut être encouragée de différentes manières :
    - identifier, soutenir et encourager les initiatives locales en matière d'habitat participatif, vision novatrice de l'habitat dans laquelle le futur résident est pleinement décideur dans le projet. Il serait en particulier intéressant d'encourager l'éco-habitat participatif, dans une perspective d'économies d'énergies mais également l'habitat participatif intergénérationnel (voir par exemple l'action de l'association Hal'âge dans ce domaine), qui permet d'offrir des solutions d'habitat intermédiaires pour les seniors, entre logement personnel et maison de retraite
    - identifier, soutenir et développer les actions innovantes en matière d'auto-réhabilitation de logements : l'objectif est ainsi de proposer à des familles en difficulté sociale une aide technique pour être acteurs de l'amélioration de leurs logements

Ces différentes pistes permettent d'envisager une plus grande implication des habitants de la CAGP dans les actions menées en matière d'habitat. Combinées, elles n'en seront que plus efficaces.

A l'occasion de l'élaboration de son nouveau PLH Durable, la CAGP a initié cette démarche par la réalisation d'une enquête sociologique et de satisfaction des habitants ayant bénéficié du programme Améliâ et de logements locatifs sociaux financés par le Grand Périgueux. Cette démarche est à poursuivre.

OBJECTIFS :

- Renforcer l'information à destination des habitants.
- Développer un processus participatif dans le cadre des nouveaux projets d'habitat.
- Encourager la participation des habitants en matière d'habitat participatif et d'auto-réhabilitation.
- Tenir compte de l'avis des habitants bénéficiaires des opérations de logements et de réhabilitations soutenues par le Grand Périgueux.

Action(s) du PLH pour la mise en œuvre de l'orientation :

- ➲ *Action 1.2 Nouveau dispositif en faveur de l'amélioration de l'habitat privé (Améliâ 2).*
- ➲ *Action 3.2 Soutien à la création de logements sociaux.*
- ➲ *Action 12.1 Mise en place d'outils concertés d'observation, d'évaluation et de communication*

ORIENTATION 16 : UN VERITABLE SUIVI PARTAGE DU PLH

Le Code de la Construction et de l'Habitation dans l'article L.302-1 précise que : « Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire ».
En effet, une fois le PLH adopté, la collectivité dispose d'un délai de six ans pour mettre en œuvre et atteindre les objectifs qu'elle s'est fixés. Le suivi s'avère primordial pour appréhender les effets de la politique mise en œuvre et pouvoir l'ajuster au cours des 6 ans si besoin.

La démarche d'élaboration du PLH, sa conduite et le suivi du programme d'actions, pourraient être assurés par le comité de pilotage du PLH composé d'élus communautaires et des principaux partenaires (Services de l'Etat, CD24, SCOT, bailleurs sociaux et représentants associatifs, d'habitants et de professionnels de l'immobilier).

L'articulation de l'Observatoire de l'Habitat et de la Conférence Intercommunale du Logement pourra être étudiée.

Le rôle du comité de pilotage du PLH sera de :

- suivre la réalisation des objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH,
- réévaluer si nécessaire ces objectifs à l'occasion du bilan à mi-parcours,
- veiller à la réalisation des objectifs et à la mise en œuvre des actions du PLH énoncées dans le programme d'actions,
- permettre l'articulation avec les dispositifs de suivi de l'habitat mis en place récemment à l'échelle départementale et la restitution des analyses à l'Observatoire Départemental de l'Habitat de Dordogne.

OBJECTIFS :

- Créer un Observatoire de l'Habitat coordonné avec l'Observatoire Départemental de l'Habitat
- Croiser des indicateurs
- Mettre en place un suivi partagé et un animation régulière du PLH avec les acteurs de l'habitat et les habitants.

Action(s) du PLH pour la mise en œuvre de l'orientation :

➲ *Action 12.1 Mise en place d'outils concertés d'observation, d'évaluation et de communication.*

SYNTHESE

AXE 1 AMELIORER L'ATTRACTIVITE DU GRAND PERIGUEUX, DE SES CENTRALITES ET DE LA QUALITE DU PARC DE LOGEMENTS ANCIENS	
Orientation	Objectifs généraux et quantitatifs globaux
1. Un scénario démographique qui conforte le développement territorial du Grand Périgueux	• Accueillir **800 nouveaux ménages par an**. • Tenir compte des objectifs de développement de la ville centre et des projets économiques du territoire.
2. Une armature urbaine économe en foncier et en déplacements	• **16% des nouveaux ménages accueillis dans le parc ancien** remis sur le marché et **84% à travers la construction neuve, soit 673 logements neufs par an**. • Toutes les communes de l'agglomération peuvent se développer à travers des logements neufs et de l'habitat ancien remis sur le marché. • Une priorité croissante donnée à **la ville centre (22% de la construction neuve, soit 145 logements par an**) et aux communes SRU actuelles et potentiellement concernées (53%, soit 355 logements par an). • **Soutenir les 12 communes rurales identifiées comme pôle relais**. • Sur le nombre total de logements à produire en 6 ans, il est proposé une ventilation indicative dans la localisation à l'échelle du territoire de l'agglomération en 2 catégories : environ **75% des logements sont à localiser dans les zones U ou AU de centralité** (dans un rayon de 500 mètres à 600 mètres des centres-bourgs et des arrêts de transports collectifs), en particulier sur les terrains disponibles en dents creuses (ex : démarche Bimby) et sur des sites faisant l'objet d'un renouvellement urbain ; environ de **25% des logements sont à localiser dans les zones U ou AU périphériques**. Cette distance préférentielle sera ramenée à **300 m pour les nouveaux logements locatifs sociaux.** La déclinaison communale de cette orientation dans les documents d'urbanisme pourra notamment **tenir compte des contraintes naturelles, topographiques, paysagères ou patrimoniales**… • Mettre en place des politiques d'accompagnement : PLUi, politique de déplacements et de desserte numérique du territoire et stratégie foncière. • Favoriser un habitat durable par une ingénierie partagée.
3. Poursuivre et amplifier l'amélioration du parc ancien	• Répondre à **13% des besoins en logements par la remise sur le marché de 16% des logements vacants (soit 104 logements vacants par an)**. • Mobiliser l'intervention publique (PTZ national dans l'ancien, PTZ local, conventionnement ANAH et HLM en acquisition-amélioration) à hauteur de **69% des objectifs de remise sur le marché de logements vacants** (434 logements). • Reconduire le programme Amélia via une OPAH ou un PIG sur les priorités de la lutte contre la précarité énergétique, le mal logement et l'habitat indigne, l'aide au maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées, l'assainissement et la vacance. Etudier son extension à une opération façades. • Repenser la lutte contre le mal logement en améliorant les partenariats entre dispositifs départementaux et locaux existants, dans l'objectif de **traiter 20% des cas identifiés (280 logements en 6 ans)**. • Favoriser les initiatives individuelles et l'auto-réhabilitation.
4. Engager une dynamique de rénovation du parc locatif social	• Inciter à la rénovation thermique du parc locatif social public classé E, F ou G, avec un rythme minimum de logements à traiter **de l'ordre de 110 logements par an** et encourager la rénovation des logements classés D. • Mettre en place une aide au bailleur intercommunal pour la rénovation de son parc

public	de logements anciens, à l'image de l'aide du Conseil Départemental à son bailleur. • Encourager la réhabilitation thermique du parc HLM en tenant notamment compte de surcoûts éventuels, dans l'objectif d'une diminution des charges pour le locataire. • Améliorer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite du parc HLM. • Adapter les logements locatifs sociaux anciens aux nouveaux modes de vie

AXE 2 FACILITER LES PARCOURS RESIDENTIELS DANS LE PARC PRIVE ET LE PARC SOCIAL	
Orientation	Objectifs généraux et quantitatifs globaux
5. Produire du logement social en cohérence avec le marché local et dans le respect de la mixité	• **Atteindre 100% des objectifs SRU** sur la période 2014-2022 pour les communes en déficit. • **Anticiper le passage aux obligations SRU en tenant compte de la réalité du marché** et des caractéristiques parfois rurales de ces communes. Atteindre 80% des futurs objectifs SRU sur les communes en forte croissance démographique, avec un objectif ramené à 30% dans les communes nouvelles plus rurales. • Produire **1192 logements locatifs sociaux en 6 ans**, dont **20% dans le parc privé** et **80% dans le parc public**. • **40% de PLAi et PLAI Très Social – 50% de PLUS – 10% maximum de PLS** • **65% de T2 et T3 dans le cœur d'agglomération**. • Faciliter la création de **107 logements sociaux en acquisition-amélioration** en 6 ans dans des contextes qui peuvent justifier des surcoûts architecturaux, en particulier sur Périgueux. • Etablir une Convention Intercommunale d'Attribution annexée au Contrat de Ville.
6. Développer et encadrer le parc locatif privé à loyer maîtrisé	• Développer le conventionnement avec ou sans travaux pour **créer 237 logements locatifs sociaux supplémentaires, localisés à 43% sur les communes SRU hors Périgueux et à 33% sur Périgueux**. • Encourager les propriétaires à mettre sur le marché des logements vacants, notamment en sécurisant les rapports locatifs. • Mieux encadrer le développement du parc PLS, avec un objectif maximum de **100 logements PLS dont 50% dédiés à des publics spécifiques**.
7. Travailler les politiques d'attribution	• Créer un Plan partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs. • Création d'une Conférence Intercommunale du Logement et de la Convention Intercommunale d'Attribution • Etudier le peuplement du parc locatif social et définir des objectifs en matière d'attribution pour tendre vers plus de mixité sociale, notamment sur les quartiers de la politique de la ville.
8. Faciliter l'accession sociale à la propriété	• 360 PTZ dans l'ancien en 6 ans dont 300 à partir de logements vacants. • 20 PSLA en 6 ans pour mobiliser les partenaires locaux sur ce type de dispositif. • Autoriser, sous conditions, la vente de logements locatifs sociaux publics.

AXE 3 REPONDRE AUX BESOINS SPECIFIQUES	
Orientation	Objectifs généraux et quantitatifs globaux
9. Accompagner le maintien à domicile et le parcours résidentiel des personnes âgées	• Encourager la mise en accessibilité et l'identification du parc accessible existant. • Accompagner les personnes âgées et ou handicapées qui souhaitent rester chez elles, tant dans le parc privé que public. • Diversifier les solutions d'habitat adapté et soutenir les expérimentations. • Prendre en compte une politique globale, mêlant urbanisme et déplacements.

et/ou en situation de handicap	
10. Faciliter l'accès des jeunes au parc de logement privé et social	• Participer au fonctionnement de l'offre d'hébergement spécifique créée dans le cadre du projet Campus de la formation professionnelle. • Evaluer les premiers effets des actions du précédent PLH (ex : projet CAMPUS) et identifier les besoins persistants. • Faciliter la mise en relation de l'offre et de la demande de logements pour les jeunes. • Faciliter l'accès des jeunes en difficulté au parc locatif social.
11. Accompagner les Gens du Voyage dans leur « encrage » au territoire	• Intégrer le champ de la sédentarisation dans le PLH. • Diversifier l'habitat des gens du Voyage.
12. Renforcer l'offre en hébergement et de logements adaptés pour les personnes défavorisées et les situations d'urgence	• Participer à la mise en œuvre des objectifs du PDALPD 2012-2017 et du futur PDALHPD dans le cadre des objectifs de mixité sociale définis dans la Conférence Intercommunale du Logement et la Convention Intercommunale du Logement. • Faciliter les solutions d'hébergement des personnes défavorisées ou en situation d'urgence dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement et de la Convention de Mixité Sociale. • Participer à l'élaboration, à la mise en œuvre, au suivi et à l'évaluation du futur PDALHPD
13. Poursuivre les efforts sur l'accès et la qualité d'hébergement des saisonniers	• Associer le monde économique pour favoriser l'accès à un hébergement de qualité des saisonniers. • Mettre en relation l'offre de qualité et la demande par la mise à disposition d'une plateforme d'information et d'orientation, ainsi que l'aide au logement spécifique.

AXE 4 LES OUTILS ET METHODES POUR FAIRE VIVRE LE PLH	
Orientation	Objectifs généraux et quantitatifs globaux
14. Mettre en place une stratégie foncière	• Mettre en œuvre une politique de soutien à la mobilisation foncière afin d'atteindre les objectifs du PLH en croisant les solutions : Suivi des transactions foncières et immobilières ; Aide à l'acquisition de foncier bâti ou non ; Mobilisation de l'EPF ; Mise en place de servitudes dans les documents d'urbanismes ; Opérations d'aménagement ; Incitations fiscales.
15. Mieux associer les habitants sur le thème de l'habitat	• Renforcer l'information à destination des habitants. • Développer un processus participatif dans le cadre des nouveaux projets d'habitat. • Encourager la participation des habitants en matière d'habitat participatif et d'auto-réhabilitation.
16. Un véritable suivi partagé du PLH	• Mettre en place un outil de suivi et d'animation de la politique locale et partenariale de l'habitat sur le Grand Périgueux au-delà des obligations réglementaires.

ANNEXE

DETAIL DU CALCUL DES BESOINS EN LOGEMENTS NON SATISFAITS ENTRE 2007 ET 2012

Le calcul du « point mort » va permettre de déterminer le nombre minimum de logements à produire dans le cas d'une population constante et compte tenu des mutations structurelles de la population et du parc de logements.

Il résulte de l'addition de 3 critères :

- Le desserrement des ménages
- Le renouvellement du parc
- La fluidité du parc

Le desserrement des ménages

Sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre d'enfants par femme, de la multiplication des familles monoparentales et de la décohabitation plus précoce des jeunes adultes, le nombre de personnes par ménages diminue. Dans la CAGP, la taille moyenne des ménages est passée de 2,13 personnes en 2007[16] à 2,08 personnes en 2012[17]. Cette évolution crée un besoin de logements identifié dans le tableau ci-dessous :

Evaluation des besoins en logements dus au desserrement des ménages entre 2007 et 2012

Population ménages 2007 divisée par la taille des ménages 2007	Population des ménages 2007 divisée par la taille des ménages 2012	Besoins en logements dus au desserrement des ménages
44 626	45 686	1 060

Source : INSEE-RGP 2006-2011

En 2007, la population des ménages de la CAGP est de 44 626 ménages. En 2012, la population, du fait des évolutions sociologiques mentionnées plus haut, compte 45 686 ménages. Durant cette période, il aura donc fallu fournir **1 060 logements** pour répondre à cette évolution.

Le renouvellement du parc

Ce critère prend en compte les besoins de renouvellement dus à l'obsolescence d'une partie du parc : démolitions, changements d'usage (exemple : un commerce qui devient une habitation ou inversement), modifications structurelles du bâti (exemple : une maison transformée en appartements).

Renouvellement du parc de logements entre 2007 et 2012

Logements 2007	Sitadel – Logements commencés 2007-2012	Nombre théorique de logements en 2012	Logements INSEE 2012	Renouvellement du parc 2006-2011
51 542	3 546	55 088	55 304	-215

Source : INSEE-RGP 2007-2012 – Sitadel : Logements commencés en date réelle 2007 à 2012

[16] Population des ménages INSEE 2007 / Ménages INSEE 2007
[17] Population des ménages INSEE 2012 / Ménages INSEE 2012

On constate que 255 logements se sont créés en plus de ceux qui ont été construits, suite à une division ou à un changement d'usage (par exemple, création de logements dans d'anciens bâtiments agricoles, anciens locaux d'activités…).

La fluidité du parc

Ce critère permet de mesurer la production nécessaire pour assurer un minimum de fluidité au marché : temps de rotation des ménages, travaux dans les logements qui les rendent momentanément indisponibles, etc.

Variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires entre 2007 et 2012

Logements vacants et résidences secondaires en 2007	Logements vacants et résidences secondaires en 2012	Stock de logements assurant la fluidité du parc
6 887	7 415	528

Source : INSEE-RGP 2007-2012

La CAGP connaît depuis 2007 une augmentation du nombre formé par les résidences secondaires et les logements vacants. Par conséquent, il est dénombré au cours de la période, **483 logements** nécessaires pour assurer la fluidité du marché. Ce chiffre pourrait être surévalué du fait du recensement de logements vacants qui ne le sont plus.

LISTE DES PARTICIPANTS AUX ATELIERS DE TRAVAIL

Séminaire élus du 14 décembre 2015

- **Communes**
  - Agonac : Anne-Marie Lochou , secrétaire générale
  - Antonne et Trigonant : Mme Liaud, conseillère municipale
  - Atur : M. Blondel, M. Voiry, conseillers municipaux
  - Annesse et Beaulieu : Me Buisson, maire
  - Boulazac : Bernard-Henri Suberbère, Vice-Président du Grand Périgueux
  - Champcevinel : Christian Malavergne, conseiller municipal, Mme Valet-Nayon
  - Chancelade : Michel Testut, Maire ; Jean-François Groussin, M. Touchard, conseillers municipaux
  - Château l'Evêque : Mme Belombo, maire.
  - Coulounieix-Chamiers : Yves Schricke, Conseiller Délégué du Grand Périgueux, Mme Allegre, CCAS.
  - La Chapelle Gonaguet : M. le Pape, maire
  - Marsaneix : M. Loubiat, conseiller municipal
  - Périgueux : Laurent Mossion, Conseiller Délégué du Grand Périgueux, représentant du Maire, Gérard Tenaillon, conseiller délégué en charge du PLH, Gratienne Doat, élue membre de la commission Habitat et Cohésion Sociale ; Virginie David, Directeur de Projet Grand Quartier de la Gare ; Stéphane Honoré, Chargé de mission Habitat et Politiques Contractuelles
  - Razac sur l'Isle : Bernadette Bassotto, conseillère municipale
  - Saint Pierre de Chignac : Christian de Mullenheim, conseiller municipal et membre de la commission Habitat et Cohésion Sociale
  - Trélissac : Bernard Constant, conseiller municipal et membre de la commission Habitat et Cohésion Sociale ; Serge Géraud, Directeur de Cabinet.
- **Le Grand Périgueux**
  - Madame Dartencet, Vice-présidente en charge de l'Habitat et de la Cohésion Sociale
  - Madame Borne, Service Habitat

Séminaire partenaires du 17 décembre 2015

- **Partenaires**
  - Régis BOULANGER – Agence Régionale de Santé
  - Emmanuel CLUQUAC – DDT 24 SUHC
  - Brigitte BODEAU - DDT 24 - SUHC
  - Corine STRADY – DDCSPP 24
  - Corinne TOULOUMONT – Conseil Départemental Dordogne
  - Philippe FLORENT – Century 21
  - Christian MONTI – Fédération Française du Bâtiment de Dordogne
  - Pascal MILLAIRET - Mésolia
  - Yann LE DARE – Périgueux Habitat
  - Bertrand BESSON – Dordogne Habitat
  - Séverine GENNERET – Dordogne Habitat
  - Marie José SAURA – Clairsienne
  - Anne PALAZZI – Clairsienne
  - Mme ROUMEAU – Cassiopea
  - Valérie DUPIS – CAUE 24
  - Carla FERREIRA - ADIL 24

- Elsa LAMOUROUX – Service Pénitentiaire d'Insertion et de Probation de la Dordogne
- Christine DEGLANE – Mission Locale de Périgueux
- Mme X – Défi Familles à énergie positive
- Pierre LEYGONNIE – Alliances Territoire
- Corinne FERRER – CNL 24

- **Le Grand Périgueux**
  - Madame Dartencet, Vice-présidente en charge de l'Habitat et de la Cohésion Sociale
  - Madame Clément, Responsable du Service Habitat, Mobilité et Cohésion Sociale
  - Madame Borne, Service Habitat
  - Madame Cloarec, Service Habitat
  - Christine Cornut, CA. Grand Périgueux

Comité Mixte Elargi du 3 février 2016

- **Institutionnels**
  - DDCSPP : Jean-Pierre Persyn
  - DDT : Brigitte Bodeau, Emmanuel Clugnac
  - Conseil Départemental – Service Habitat : Céline Failly
- **Acteurs économiques et organismes financier**
  - Crédit Foncier : François Tarade
- **Opérateurs HLM**
  - Dordogne Habitat : B. Besson
  - Périgordia : Pascal Hillairet
  - Clairsienne : Marie-José Saura
  - Périgueux Habitat : Agnès Charousset et Yan Le Daré
  - AROSHA : Marc Hemeret
- **Associations et partenaires sociaux**
  - ASD : Jean-Louis Reynal
  - Centre Social Saint Exupéry : M. Fouchier
  - APEI : M. Martin
  - Mission Locale : Mme Deglane
  - APF : Mme Chabarat
- **Représentants des locataires et habitants**
  - CNL24 : M. Ferrer
  - M. x
  - M. x
  - M. Viala
- **Experts**
  - Century 21 : M. Florent
  - ATD 24 : Mme Cosset
- **Le Grand Périgueux**
  - Madame Dartencet, Vice-présidente en charge de l'Habitat et de la Cohésion Sociale
  - Monsieur Sorge, Directeur Général des Services
  - Madame Clément, Responsable du Service Habitat, Mobilité et Cohésion Sociale
  - Madame Borne, Service Habitat
  - Madame Cornut

Comité Politique Restreint du 18 février 2016

- **Communes**
  - Boulazac Isle Manoire : M. Voiry, M. Suberbère
  - Champcevinel : M. Malavergne

- Chancelade : M. Touchard, M. Testut
- Château-l'Evêque : Mme Belombo
- Coulounieix-Chamiers : M. Roussarie, Mme Bordes, M. Schricke,
- Marsac-sur-l'Isle : M. Gatault, M. Chastenet
- Marsaneix : M. Loubiat
- Notre Dame de Sanilhac : M. Larenaudie, Mme Eymet
- Périgueux : M. Mossion, Mme Doat, M. Honoré
- Razac-sur-l'Isle : Mme Paul
- St Pierre de Chignac : M. de Mullenheim
- Trélissac : M. Constant
- Trélissac : M. Geraud

- **Le Grand Périgueux**
  - Madame Dartencet, Vice-présidente en charge de l'Habitat et de la Cohésion Sociale
  - Madame Clément, Responsable du Service Habitat, Mobilité et Cohésion Sociale
  - Madame Borne, Service Habitat
  - Madame Boras