

DORDOGNE - PÉRIGORD

PLAN



DÉPARTEMENTAL  
DE L'HABITAT

2019  
2024



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Dordogne  
PÉRIGORD

LE DÉPARTEMENT [dordogne.fr](http://dordogne.fr)



# Sommaire

## *Partie 1 - Le diagnostic stratégique ..... p 4*

### **1 - Le ralentissement démographique, se projeter au bon rythme**

- 1-1 - Les agglomérations motrices, les territoires ruraux en repli ..... p 6
- 1-2 - L'attractivité externe de la Dordogne comme levier de croissance, le vieillissement comme modérateur ..... p 8

### **2 - Évolutions sociales et sociétales, l'affirmation de nouveaux besoins**

- 2-1 - Le vieillissement, une question d'avenir ..... p 9
- 2-2 - L'effacement du fait familial et l'isolement, un défi collectif ..... p 10
- 2-3 - La fragilité économique des ménages en toile de fond ..... p 12

### **3 - Habitat et marché du logement, entre détente et inadaptation**

- 3-1- Les fondamentaux du logement en Dordogne ..... p 13
- 3-2 - Haut niveau de construction, délaissement et détente des prix ..... p 15
- 3-3 - L'habitat dégradé et de mauvaise qualité : un facteur d'aggravation des situations des personnes et de dérégulation des marchés du logement ..... p 21
- 3-4 - Les bourg-centres, des pivots vulnérables de la cohésion territoriale ..... p 23

### **4 - Habitat public, un positionnement complexe**

- 4-1 - Un parc stratégique ..... p 27
- 4-2 - Une demande locative d'accès au parc HLM dans l'ensemble peu pressante ..... p 28
- 4-3 - Des produits exposés à une attractivité fragile ou à la spécialisation sociale ..... p 29

## *Partie 2 – La stratégie habitat engagée ..... p 31*

### **1 - Le parc privé**

- 1-1 / Les cadres opérationnels de l'action ..... p 33
- 1-2 / L'action en direction des propriétaires occupants ..... p 35
- 1-3 / L'action en direction des propriétaires bailleurs ..... p 36

### **2 - Le parc public**

- 2-1 / Une production dominée par son caractère social ..... p 37
- 2-2 / La rénovation patrimoniale, priorité du PDH ..... p 39
- 2-3 / L'équilibre territorial à l'échelle départementale ..... p 40
- 2-4 / L'équilibre social au sein des agglomérations ..... p 41

## *Partie 3 – Orientations et actions ..... p 42*

### **Orientation 1 - Cohésion territoriale : le PDH au service de l'attractivité de l'armature départementale**

- Axe 1 / L'accompagnement à la refonte des équilibres sociaux de l'habitat des agglomérations : actions 1 à 5 ..... p 45
- Axe 2 / Une action priorisée en direction des centres bourgs : actions 6 à 8 ..... p 47
- Axe 3 / L'amélioration des patrimoines anciens : actions 9 à 13 ..... p 49

### **Orientation 2 – Cohésion sociale : le PDH au service des parcours résidentiels vulnérables**

- Axe 1 / L'appui au maintien à domicile : actions 14 à 18 ..... p 52
- Axe 2 / L'accompagnement des parcours résidentiels des publics jeunes et des publics en mobilité : actions 19 à 24 ..... p 54
- Axe 3 / L'appui à la mise en œuvre des schémas départementaux : actions 25 à 27 ..... p 55

### **Orientation 3 - Gouvernance et mise en œuvre : les points clés de la stratégie départementale**

- Axe 1 / L'Observatoire Départemental de l'Habitat : actions 28 à 31 ..... p 59
- Axe 2 / L'ingénierie pour accompagner la montée en gamme des territoires : actions 32 à 35 ..... p 61
- Axe 3 / L'animation des partenariats : actions 36 à 39 ..... p 63

### **Orientation 4 - Le PDH au service des objectifs de développement durable et de transition énergétique**

- Axe 1 / Mise en œuvre du Plan de Rénovation Énergétique des Bâtiments : actions 40 à 44 ..... p 68
- Axe 2 / Accompagnement à la transition énergétique : actions 45 à 48 ..... p 69
- Axe 3 / Accompagnement au changement climatique et réduction des impacts sur la santé : actions 49 et 50 ..... p 70

## *Glossaire ..... p 71*

## *Annexe : atlas graphique et cartographique ..... p 74*

*Le présent document fait suite au 1er PDH 2012-2017 dont la réalisation avait été dictée par la reconduction de la convention des aides à la pierre signée en 2012.*

*L'élaboration du PDH 2019-2024 a été copilotée par l'Etat et le Conseil Départemental sur l'année 2018. Elle a résolument pris appui sur une démarche de concertation, soucieuse d'être à l'écoute des acteurs locaux et prendre en compte de manière attentive les spécificités territoriales de la Dordogne. Au-delà des entretiens avec acteurs de référence des politiques de l'habitat, elle a promu des temps d'échanges regroupant une diversité d'acteurs des territoires. Quatre ateliers ont ainsi été organisés, à l'échelle des territoires de projet que constituent les SCoT (Pays de l'Isle en Périgord, Bergeracois, Périgord Vert) et du Périgord Noir (territoire actuellement non couvert par un SCoT).*

*Ces ateliers ont associé plus de 150 personnes : élus, représentants des services de l'Etat (Préfecture, DDT, DDCSPP), du Conseil Départemental, des communes et des EPCI, de la Région Nouvelle Aquitaine, opérateurs publics et privés du logement, de l'accompagnement social, acteurs associatifs en lien avec des publics spécifiques, techniciens en charge de la planification (PLH, SCoT, PLUi) et des programmes opérationnels de l'habitat. Ces temps d'échanges ont été l'occasion d'établir un diagnostic partagé s'agissant de la trajectoire démographique et socio-économique des territoires, des problématiques liées aux fonctionnements des marchés du logement, des besoins en matière de logement, des réponses sociales à apporter concernant les publics vulnérables face au logement, notamment les jeunes, les ménages actifs, les personnes âgées. Les ateliers ont aussi été l'occasion de souligner les liens avec les autres politiques de l'habitat (PLH, PDALHPD, SDAGDV, SCOT, PLUI, PLUIH) et les autres politiques sectorielles (SDAASP, Schéma départemental d'accès aux soins de proximité, Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique, FSL, développement durable, futur Schéma départemental des bourgs-centres...).*

*Ces temps d'échanges ont permis d'évaluer les actions et les orientations mises en œuvre en tout ou partie par les acteurs et les partenaires locaux œuvrant dans les domaines de l'habitat et du logement. Ils ont aussi permis d'aborder les orientations à poursuivre en matière d'équilibre territorial et de cohésion sociale pour soutenir la vitalité des bassins de vie et pour apporter des réponses qualitatives aux parcours résidentiels. Ils ont mis l'accent sur les marges de progrès, les concours de l'échelon départemental dans le cadre des démarches de coproduction visant à accroître la capacité à agir : observation et connaissance des besoins, programmation, montée en gamme de l'ingénierie, liens avec la planification et des registres d'intervention, aides à la gestion, mise en œuvre de démarches de projet ...*

*Le 1er PDH 2012-2017 a été réalisé en régie par les services de l'Etat (DDT24) et du Département (service habitat du Conseil Départemental).*

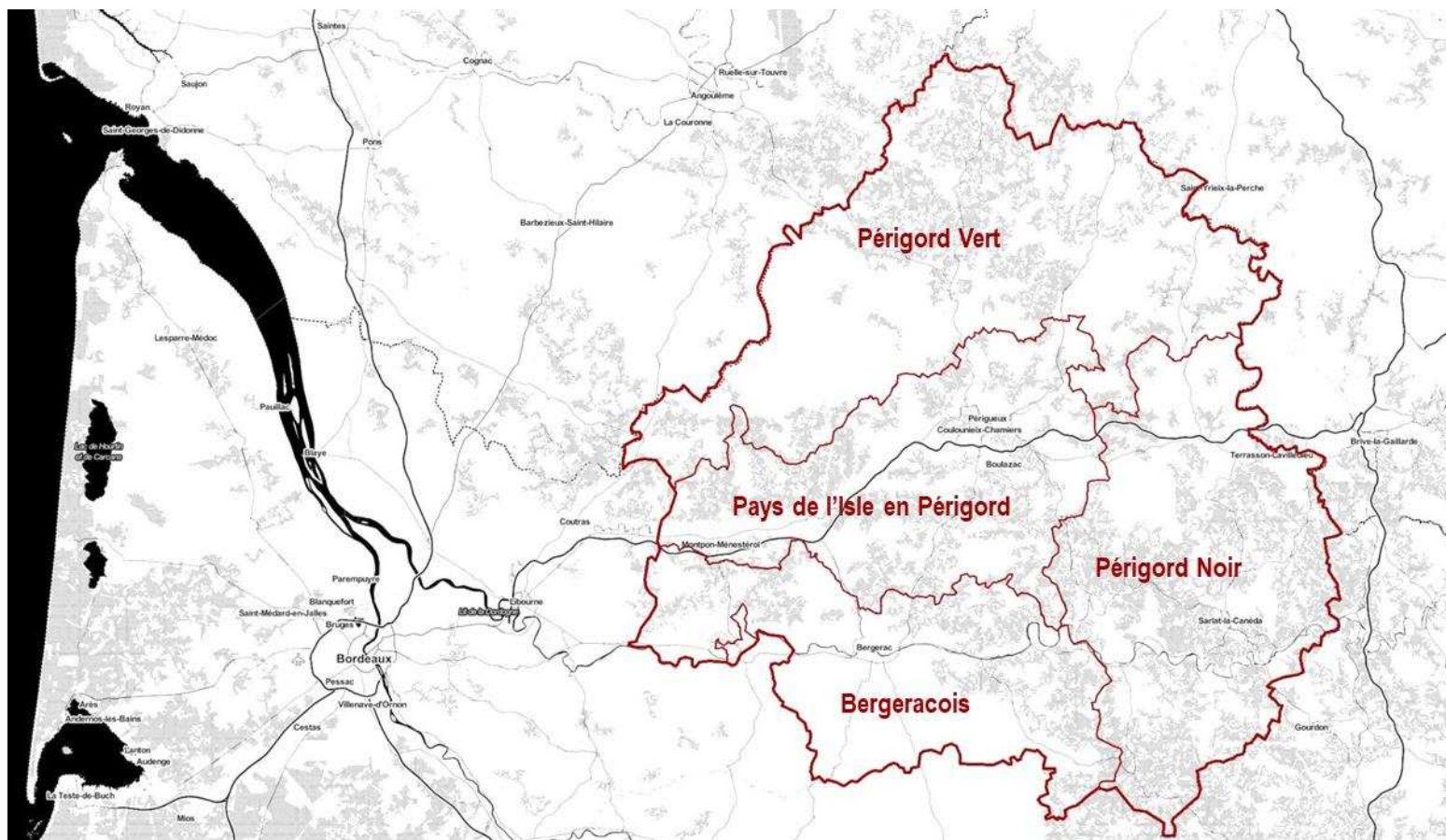
*Les priorités ont été définies par 9 enjeux principaux, s'articulant autour de 3 volets (habitat et population, habitat et territoires, habitat et développement durable) et traduits en 12 orientations :*

- Développer une approche intercommunautaire,*
- Renforcer l'attractivité des centres bourgs équipés et des pôles,*
- Lutter contre la vacance,*
- Valoriser la territorialisation des dispositifs existants,*
- Prendre en compte les personnes en perte d'autonomie,*
- Améliorer le logement des plus modestes et sécuriser les parcours logement,*
- Lutter contre le mal logement,*
- Développer la prise en compte de la problématique du logement des jeunes,*
- Développer la prise en compte de la problématique du logement des saisonniers,*
- Faire du PDH un outil de développement durable des territoires,*
- Promouvoir l'habitat durable,*
- Promouvoir l'urbanisme et les projets durables.*



# Plan Départemental de l'Habitat

## Partie 1 - Le diagnostic stratégique





## **1 - Le ralentissement démographique, se projeter au bon rythme**

- 1-1 - Les agglomérations motrices, les territoires ruraux en repli ..... p 6
- 1-2 - L'attractivité externe de la Dordogne comme levier de croissance,  
le vieillissement comme modérateur..... p 8

## **2 - Évolutions sociales et sociétales, l'affirmation de nouveaux besoins**

- 2-1 - Le vieillissement, une question d'avenir ..... p 9
- 2-2 - L'effacement du fait familial et l'isolement, un défi collectif ..... p 10
- 2-3 - La fragilité économique des ménages en toile de fond ..... p 12

## **3 - Habitat et marché du logement, entre détente et inadaptation**

- 3.1- Les fondamentaux du logement en Dordogne ..... p 13
- 3.2 - Haut niveau de construction, délaissement et détente des prix ..... p 15
- 3-3 - L'habitat dégradé et de mauvaise qualité : un facteur d'aggravation  
des situations des personnes et de dérégulation des marchés du logement ..... p 21
- 3-4 - Les bourg-centres, des pivots vulnérables de la cohésion territoriale ..... p 23

## **4 - Habitat public, un positionnement complexe**

- 4-1 - Un parc stratégique..... p 27
- 4-2 - Une demande locative d'accès au parc HLM dans l'ensemble peu pressante ..... p 28
- 4-3 - Des produits exposés à une attractivité fragile ou à la spécialisation sociale ..... p 29

## 1 / Le ralentissement démographique, se projeter au bon rythme

source INSEE	2018	1999-2009	2009-2014	2014-2018	1999-2009	2009-2014	2014-2018
<b>Gironde</b>	<b>1 610 829</b>	<b>14 859</b>	<b>18 271</b>	<b>21 203</b>	<b>1,1%</b>	<b>1,2%</b>	<b>1,4%</b>
Landes	411 757	5 210	4 227	2 820	1,5%	1,1%	0,7%
Charente-Maritime	648 183	6 019	4 096	2 774	1,0%	0,7%	0,4%
Pyrénées-Atlantiques	677 189	5 081	3 379	2 485	0,8%	0,5%	0,4%
Vienne	438 136	2 706	1 427	1 233	0,7%	0,3%	0,3%
Deux-Sèvres	375 652	2 185	1 443	525	0,6%	0,4%	0,1%
Corrèze	241 891	1 053	-402	138	0,4%	-0,2%	0,1%
Lot-et-Garonne	333 230	2 422	707	-1	0,8%	0,2%	0,0%
Charente	351 971	1 174	458	-471	0,3%	0,1%	-0,1%
Haute-Vienne	374 158	2 079	270	-510	0,6%	0,1%	-0,1%
<b>Dordogne</b>	<b>412 629</b>	<b>2 368</b>	<b>854</b>	<b>-930</b>	<b>0,6%</b>	<b>0,2%</b>	<b>-0,2%</b>
Creuse	118 711	-101	-601	-468	-0,1%	-0,5%	-0,4%
<b>Nouvelle Aquitaine</b>	<b>5 994 336</b>	<b>45 054</b>	<b>34 129</b>	<b>28 798</b>	<b>0,8%</b>	<b>0,6%</b>	<b>0,5%</b>

- **L'accélération de la métropolisation**

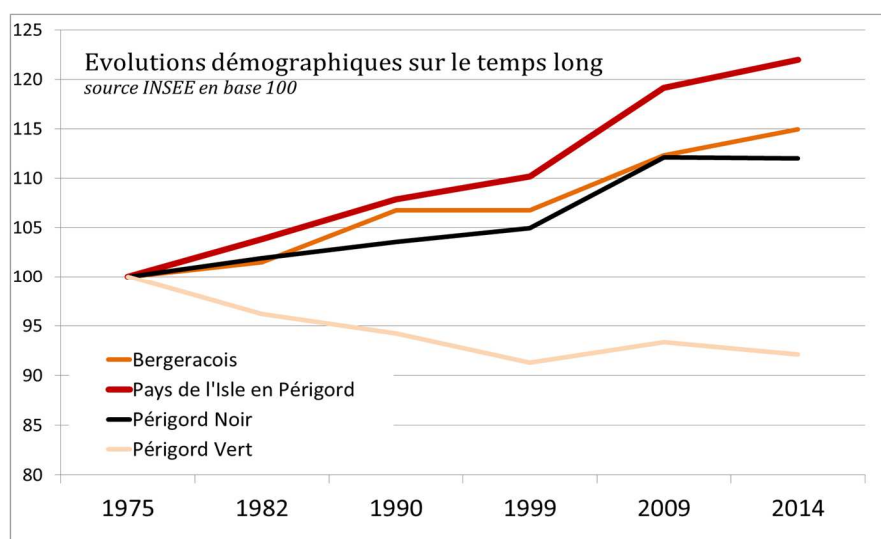
La Nouvelle Aquitaine est une région de forte croissance démographique. Portée par son dynamisme économique et son cadre de vie attractif, elle connaît depuis de longue date une dynamique d'accueil puissante. Avec des rythmes annuels de croissance démographique entre 0.5% et 0.8%, elle accueille chaque année autour de 30 000 habitants supplémentaires.

La puissance du développement n'est cependant pas homogène au sein de cette grande région. Si la Gironde et le système métropolitain bordelais ont toujours été un des moteurs de cette croissance, la quasi-totalité des départements de la Région contribuaient à cette attractivité et à la dynamique d'accueil. Pour autant, un nouveau modèle de croissance démographique s'installe progressivement : celui de la métropolisation. En Nouvelle Aquitaine, la Gironde représente aujourd'hui 33% de la population. Les rythmes de croissance s'accroissent d'année en année alors que pour tous les autres départements ils diminuent. La croissance démographique de la Nouvelle Aquitaine est de plus en plus portée par la Gironde : 32% des gains démographiques entre 1999 et 2009, 53% des gains entre 2009 et 2014 et 73% des gains entre 2014 et 2018.

- **En Dordogne, l'amorce d'une phase de repli démographique ?**

Dans ce système, la Dordogne fléchit et paraît entamer une période de vulnérabilité démographique. Alors qu'ils ont longtemps exprimé une dynamique d'accueil, les derniers recensements à l'échelle départementale donnent à voir pour la première fois depuis de très longues années **une perte de population**. Entre 1999 et 2009, le département était dans le pas du développement régional (+0.6% / +2400 habitants/an), entre 2009 et 2014 les rythmes d'accueil se maintenaient à hauteur de 1000 habitants par an (+0.2%), **entre 2014 et 2018 la Dordogne a perdu chaque année près de 1000 habitants.**

## 1-1 Les agglomérations motrices, les territoires ruraux en repli



A l'échelle infra départementale, les dynamiques de développement démographique - structurelle, de longue haleine - sont elles aussi largement contrastées. Les territoires articulés aux grands axes des vallées de l'Isle ou de la Dordogne connaissent depuis plus de 40 ans des rythmes de croissance continus. Au Nord du département, le Périgord Vert s'est à l'opposé inscrit dans une dynamique de décroissance de sa population.

Pour autant, les tendances plus récentes, celle des 15 dernières années, donnent aussi à voir une nouvelle structuration du développement démographique qu'il est important de prendre en compte dans les politiques d'accompagnement du développement de l'habitat :

- Les grandes agglomérations et leurs territoires associés ont maintenu une dynamique de développement. Elles ont tiré et porté le développement démographique de la Dordogne. Les tous derniers recensements sont plus nuancés et laissent à penser que les locomotives du département seraient elles aussi entrées dans une phase de stabilité ou de tassement démographique.
- La dynamique de développement démographique continu du Périgord Noir depuis les années 1970 est aujourd'hui enrayée.
- Le déclin du Périgord Vert semble se réamorcer. La période du début des années 2000 avait mis fin à une trajectoire démographique difficile dans de nombreux territoires ruraux. Mais il est possible qu'elle n'ait été qu'une parenthèse. Les années 2010 sont en effet marquées par une perte significative du nombre d'habitants qui inscrit de nouveau le territoire dans une trajectoire de fort repli.

### Taux de croissance annuel et évolutions annuelles brutes de la population *source : INSEE 2015*

	1999-2009		2009-2014		2014-2015	
Bergeracois	0,6%	552	0,4%	410	-0,2%	-224
Pays de l'Isle en Périgord	0,8%	1 094	0,5%	683	0,0%	-58
Périgord Noir	0,7%	530	0,0%	-17	-0,3%	-244
Périgord Vert	0,2%	179	-0,3%	-220	-0,5%	-395
<b>Dordogne</b>	<b>0,6%</b>	<b>2 379</b>	<b>0,2%</b>	<b>854</b>	<b>-0,2%</b>	<b>-933</b>



## 1-2 L'attractivité externe de la Dordogne comme levier de croissance, le vieillissement comme modérateur

### Ressorts du développement démographique / 2009-2014

rythme annuel	naissances	décès	solde naturel annuel	Solde migratoire	gain de population
Bergeracois	922	1 205	-284	694	410
Pays de l'Isle en Périgord	1 424	1 613	-189	872	683
Périgord Noir	665	1 032	-367	350	-17
Périgord Vert	567	1 250	-683	463	-220
<b>Dordogne</b>	<b>3 603</b>	<b>5 150</b>	<b>-1 547</b>	<b>2 401</b>	<b>854</b>

Si l'affaïssement est une nouvelle réalité qu'il faut prendre en compte, il n'est cependant pas synonyme de la fin du modèle périgourdin de développement. Au contraire, l'analyse des leviers de la croissance démographique (solde migratoire et solde naturel) met en exergue la permanence et la robustesse de l'attractivité externe des territoires de Dordogne.

Tous les territoires de Dordogne observent un solde migratoire (les entrées dans le

territoire moins les sorties du territoire) largement positif. A l'échelle du département, les emménagements en Dordogne sont bien plus nombreux que les départs de Dordogne : chaque année le département gonfle sa population à hauteur de 2400 personnes sur ce registre du solde migratoire.

Mais le solde naturel (les naissances moins les décès), partout négatif, modère ou gomme les effets positifs de l'accueil de nouvelle population extérieure aux territoires. Avec le vieillissement de population locale, les décès s'accroissent et les naissances se tassent. Il n'y a plus de renouvellement de la population locale et l'arrivée de nouvelle population n'est pas toujours suffisante pour compenser cette absence de vitalité des territoires. Selon la puissance de ces effets du vieillissement, les dynamiques démographiques varient :

- Les soldes migratoires positifs du Périgord Noir et du Périgord Vert ne sont plus en mesure de compenser la perte de vitalité de la population locale,
- Les effets du vieillissement de la population locale (décès) sont encore pour partie compensés par une certaine vitalité (naissances) au sein des agglomérations et de leurs territoires associés. Ici le solde naturel légèrement négatif est encore contrebalancé par l'arrivée de nouvelles populations.

Le profil des nouveaux arrivants marque aussi les trajectoires démographiques des territoires de Dordogne. Ce sont majoritairement des actifs même si un nombre significatif sont en recherche d'emploi. Les arrivées de l'extérieur sont aussi fortement marquées par les retraités et préretraités. Cadre de vie et « retour au pays » des seniors s'affirment comme des moteurs de croissance dans le Bergeracois et le Périgord Noir. Ils peuvent aussi accentuer les effets du vieillissement.

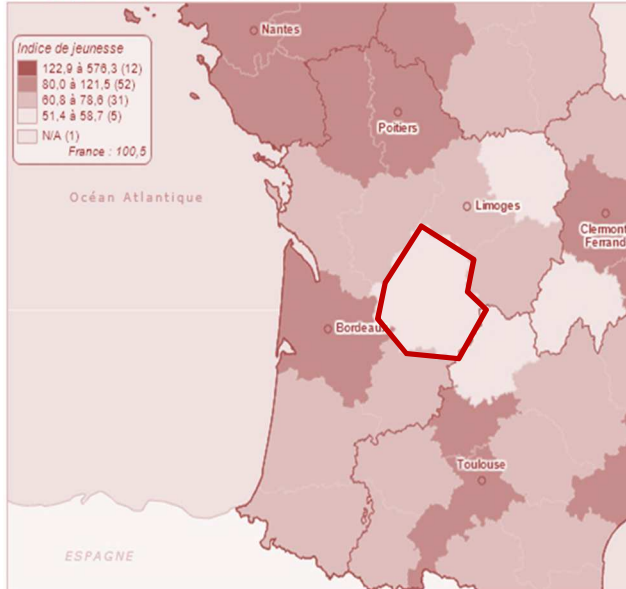
Source INSEE  
fichiers mobilités résidentielles 2014

	Actifs ayant un emploi	Chômeurs	Retraités	Etudiants	Femme ou homme au foyer	Autres inactifs	Autres	Total Nouveaux entrants
SCOT Bergeracois	52%	15%	22%	1%	2%	4%	5%	4 659
SCOT du Pays de l'Isle	52%	17%	14%	8%	1%	2%	6%	6 717
Périgord Noir	54%	15%	23%	1%	1%	4%	2%	3 312
Périgord Vert	50%	19%	17%	0%	1%	4%	9%	3 818

## 2 / Évolutions sociales et sociétales, l'affirmation de nouveaux besoins

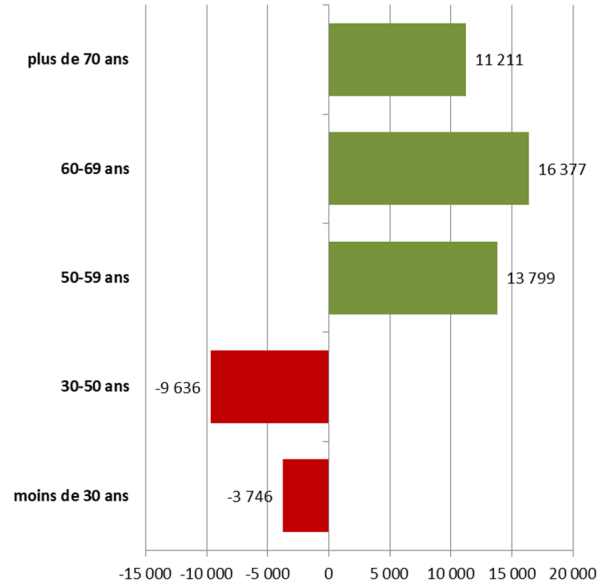
### 2-1 - Le vieillissement, une question d'avenir

Indice de jeunesse, 2014 - source : Insee, RP



Evolution brute de la population 1999 - 2014

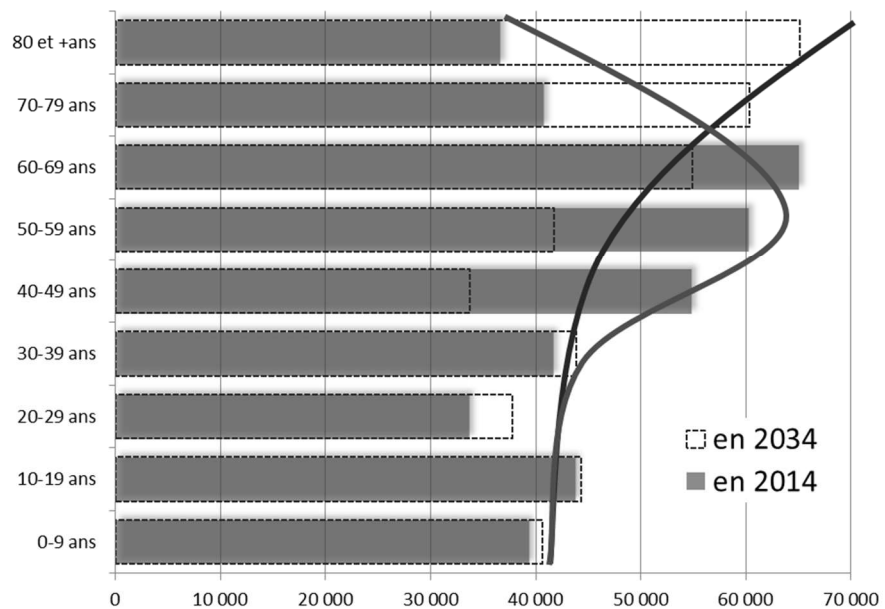
source INSEE



Avec la Corrèze, la Dordogne est le département où le vieillissement de la population est le plus avancé de Nouvelle Aquitaine. Avec un effectif de près de 40 000 individus, c'est près d'une personne sur cinq qui est âgée de 70 ans et plus.

Cette réalité déjà prégnante s'impose progressivement comme le fait démographique et sociétal des prochaines années. Depuis le début des années 2000, seules les classes d'âge de plus de 50 ans ont augmenté. Les projections de moyen terme - à 15/20 ans - annoncent une accélération du vieillissement et sans doute un bouleversement de la pyramide des âges.

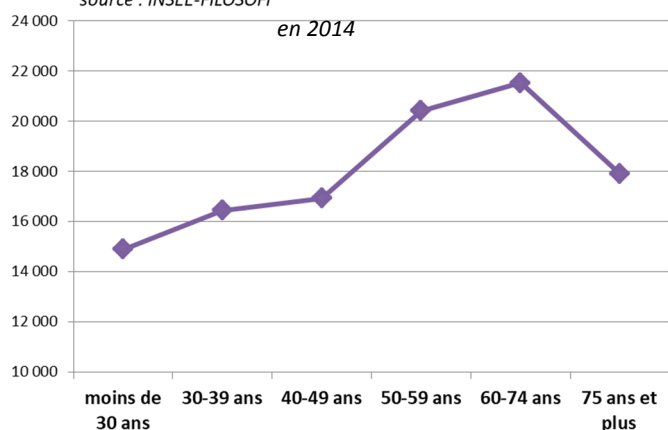
La pyramide des âges en 2014 source INSEE et celle projetée en 2034



Le PDH de la Dordogne - décembre 2018

## Médiane (€) des revenus par classes d'âge

source : INSEE-FILOSOFI



La perte du conjoint, notamment pour des générations de femmes qui n'avaient que faiblement travaillé ou bien sans être déclarées ou pour des emplois faiblement rémunérés, s'accompagne souvent d'une chute des revenus qui les place fréquemment en situation de vulnérabilité financière.

Les profils et besoins des personnes âgées sont variés mais celles-ci sont de plus en plus nombreuses à affirmer leur désir de vivre chez elles le plus longtemps possible. Cette attente est clairement posée en alternative à un accès aux établissements spécialisés qui est loin d'être envisageable pour tous, compte tenu de leur coût, de la localisation, des délais ou du déficit de disponibilité des places.

Mais le maintien dans un logement n'est possible que si le logement s'adapte aux contraintes de la personne. Sur ce registre, les questions d'accessibilité ou d'adaptation sont au cœur des enjeux.

Sur un autre registre, le retour des personnes âgées vers les polarités de services est un constat partagé par tous les acteurs et les territoires. Dans les territoires à la démographie « incertaine », c'est même un levier de développement. Les bourg-centres sont repositionnés dans cette capacité à proposer une nouvelle offre et les personnes âgées au cœur d'une nouvelle dynamique. L'innovation des produits et des formules habitat qui répondent aux mieux aux personnes âgées sont sans doute à articuler dans les projets de territoires.

## 2-2 – L'effacement du fait familial et l'isolement, un défi collectif

Le fait familial devient minoritaire dans la composition des ménages de Dordogne : seulement 31% des ménages comportent des enfants (22% autour de couples et 8% au sein de familles monoparentales). Les familles sont désormais devancées par les personnes seules (35%).



	en 2014		2009-2014
	<b>192 327</b>		7073
			<b>1415 ménages/an</b>
Famille (couple) avec enfant(s)	41 568	22%	-1836
<b>Famille mono</b>	15 415	8%	<b>1598</b>
<b>Personnes seules entre 40 et 65 ans</b>	24 244	13%	<b>3159</b>
Couple sans enfant	64 025	33%	795
<b>Personnes seules de plus de 65 ans</b>	31 123	16%	<b>2996</b>
Autres personnes seules	11 210	6%	-203
Autres	4 742	2%	

Si la famille « traditionnelle » recule fortement, elle se recompose aussi largement. Ces évolutions marquent structurellement le besoin en logements de l'ensemble des territoires de la Dordogne : les familles monoparentales et leurs pendants (ex-conjoint) ont alimenté les deux tiers du besoin en logement entre 2009 et 2014. Sur un besoin en logement qui s'est situé à hauteur de 1400 logements par an en Dordogne (2009-2014), près de 1000 étaient mobilisés par ces familles recomposées.

**La demande sociale HLM<sup>1</sup>** est le reflet de cette situation. Sur 3500 demandes actives en Dordogne :

- 49% émanent de personnes seules,
- 28% de familles monoparentales,
- 12% de familles (couples avec enfants),
- 11% de couples sans enfants.

Les personnes âgées isolées sont aussi au cœur des besoins en logement associés à ces évolutions sociétales. **Ainsi, 15% (530 demandes actives) de la demande sociale HLM hors mutation provient des ménages de plus de 60 ans.** Au regard du public cible des opérateurs HLM – les familles –, cette demande marque et confirme la force de cette réalité grandissante : 16% des ménages de Dordogne sont des personnes âgées de plus de 65 ans seules.

Au-delà de la question du logement, la première attente exprimée par les personnes isolées, retraitées, âgées, lors de démarches de concertation sur le thème de l'habitat est celle de **la lutte contre l'isolement** : la peur de se voir « exclu » du cercle de la vie, des activités quotidiennes, la crainte de la solitude et du repli sur soi. Garder le lien avec les autres, être certain des occasions quotidiennes d'échanges avec un voisinage bienveillant est toujours mis en avant, à égale importance avec les éléments de confort de vie attendus (logement facilement accessible, sécurisé, lumineux, adapté aux aléas du vieillissement).

<sup>1</sup> Demande hors mutation source : SNE – décembre 2017

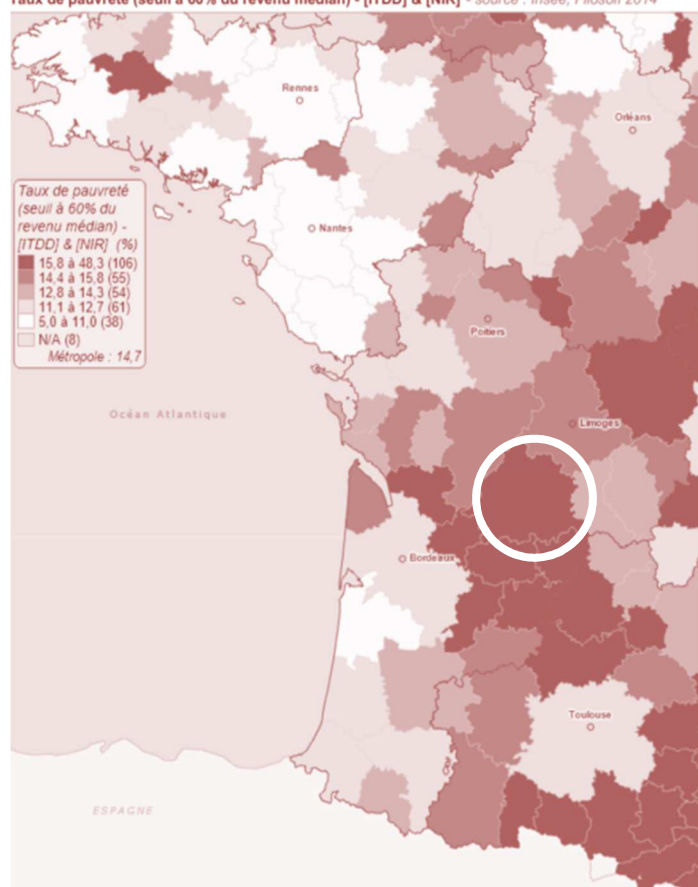
## 2-3 - La fragilité économique des ménages en toile de fond

La Dordogne est particulièrement concernée par les situations de pauvreté, avec un taux de 16,4% (source Filosofi 2014). Le département se place au premier rang à l'échelle de la Nouvelle Aquitaine, où le taux de pauvreté est de 13.6%, dans le même pas que le Lot-et-Garonne.

Cette présence de la pauvreté s'inscrit dans une trame plus large : le couloir de pauvreté d'échelle régionale, dont le sillon comprend notamment des espaces girondins et lot et garonnais.

La pauvreté englobe des secteurs ruraux et d'autres fortement urbanisés.

Taux de pauvreté (seuil à 60% du revenu médian) - [ITDD] & [NIR] - source : Insee, Filosofi 2014



Source : Filosofi 2014

Taux de bas revenus déclarés au seuil de 60% (%)

Médiane sur la sous-population à bas revenus (€)

Nouvelle-Aquitaine	13,6	9773 €
Dordogne	16,4	9709 €

Bergerac	31,4	6834 €
Terrasson-Lavilledieu	31,2	7666 €
Mussidan	30,7	6956 €
La Roche-Chalais	30,0	7082 €
Périgueux	29,4	6290 €
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	28,6	7758 €
Thiviers	28,3	7076 €
Le Bugue	27,9	7964 €
Montignac	27,8	7780 €
Eymet	27,0	7876 €
Ribérac	26,8	6966 €
Montpon-Ménéstérol	26,4	7840 €
Sarlat-la-Canéda	25,6	7460 €
Coulounieix-Chamiers	25,4	6236 €
Lamonzie-Saint-Martin	23,4	8134 €
Neuvic	23,4	7704 €
Saint-Astier	22,6	7810 €
Lalinde	21,9	8370 €
Nontron	20,2	7192 €

Elle est très importante dans les villes de Bergerac et de Périgueux où plus de 30% vit sous le seuil de pauvreté. Elle est ici concentrée dans les cœurs d'agglomération : les quartiers centraux et péricentraux, certains quartiers HLM. Bergerac accueille 1/3 des ménages pauvres de l'arrondissement, alors que son poids démographique est de 28% de l'ensemble des ménages de l'arrondissement ; Périgueux accueille 37% des ménages pauvres de l'arrondissement alors que son poids démographique dans l'arrondissement est de 33 %.

La pauvreté est aussi largement présente dans les cœurs de bourgs de l'armature urbaine du Département. Dans de nombreux bourg-centres c'est un ménage sur cinq voire un ménage sur quatre qui vit en deçà du seuil de pauvreté.

## 3 - Habitat et marché du logement, entre détente et inadaptation

### 3-1 - Les fondamentaux du logement en Dordogne

Dordogne					
Source FILOCOM 2013	total des ménages	répartition par statut	nombre de ménages sous le seuil de pauvreté	Contribution des parcs à l'accueil des ménages pauvres	taux de pauvreté en fonction des statuts d'occupation
<b>Total des ménages</b>	<b>195 469</b>	<b>100%</b>	<b>40 563</b>	<b>100%</b>	<b>21%</b>
<b>Propriétaire occupants (PO)</b>	131 913	67%	20 785	51%	16%
<b>Locataires du parc privé (LP)</b>	41 548	21%	13 231	33%	32%
<b>Locataires du parc HLM (LH)</b>	13 179	7%	6 101	15%	46%

- **Une très forte proportion de propriétaires**

Ils représentent 67% des résidences principales (INSEE 2012), ce qui place la Dordogne à la tête des départements d'Aquitaine, à un niveau très supérieur à la moyenne nationale (58%). Le « fait propriétaire » est la figure de référence qu'il s'agisse des propriétaires occupants ou des primo-accédants. C'est aussi un des fondamentaux de la question du logement en Dordogne. Dans un contexte où 16% des propriétaires occupants ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté (correspondant à la moitié des ménages pauvres de Dordogne), quelles sont les capacités des propriétaires occupants à mener des travaux d'adaptation du logement, quelle soutenabilité du projet d'accession à la propriété pour les primo-accédants ?

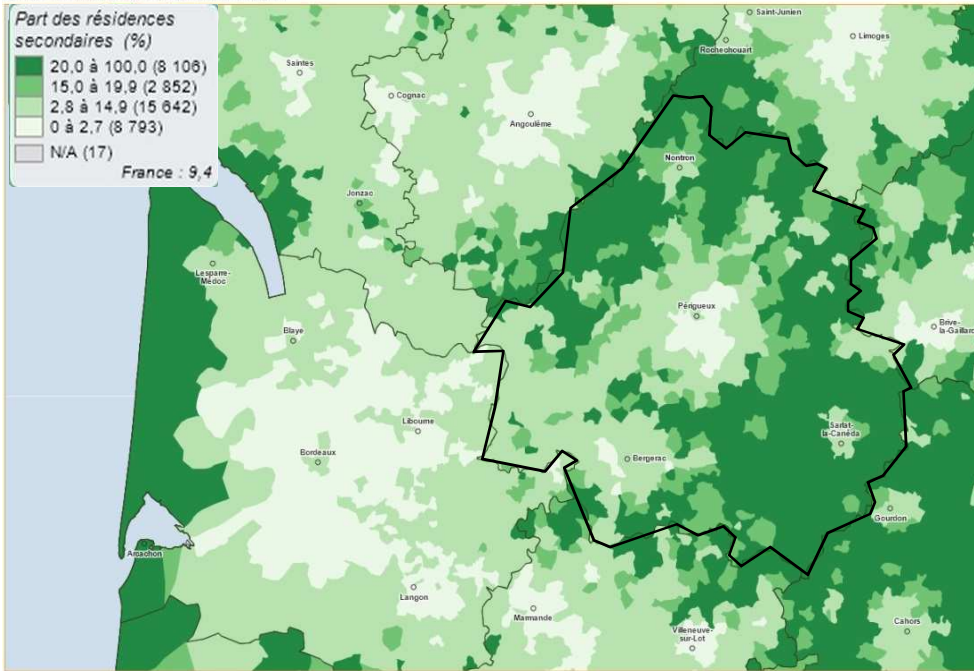
- **Moins d'1/3 de locataires, mais des fonctions éminentes pour l'accueil des ménages les plus fragiles**

La plupart des communes de Dordogne ne disposent que de très peu de logements locatifs. Le parc locatif y est réduit, l'offre faible, la population est presque exclusivement composée de propriétaires, occupants ou primo-accédants. De fait, **la fonction d'accueil du parc locatif est principalement exercée dans les cœurs d'agglomération et les bourgs**. Elle est assumée par quelques communes à travers le parc privé et/ou le parc HLM. Modestement présents (28% des ménages), les parcs locatifs accueillent 48% des ménages pauvres de Dordogne. Vecteurs de souplesse pour accompagner la mobilité résidentielle des ménages, les parcs locatifs sont de plus en plus marqués socialement : **32% des locataires du parc privé sont pauvres, 46% des locataires HLM sont pauvres**. Quand la spécialisation sociale se conjugue avec la concentration spatiale – dans les quartiers périphériques mais aussi dans les centres villes ou centres bourgs –, **l'habitat est une des clés au cœur des enjeux de cohésion sociale**.



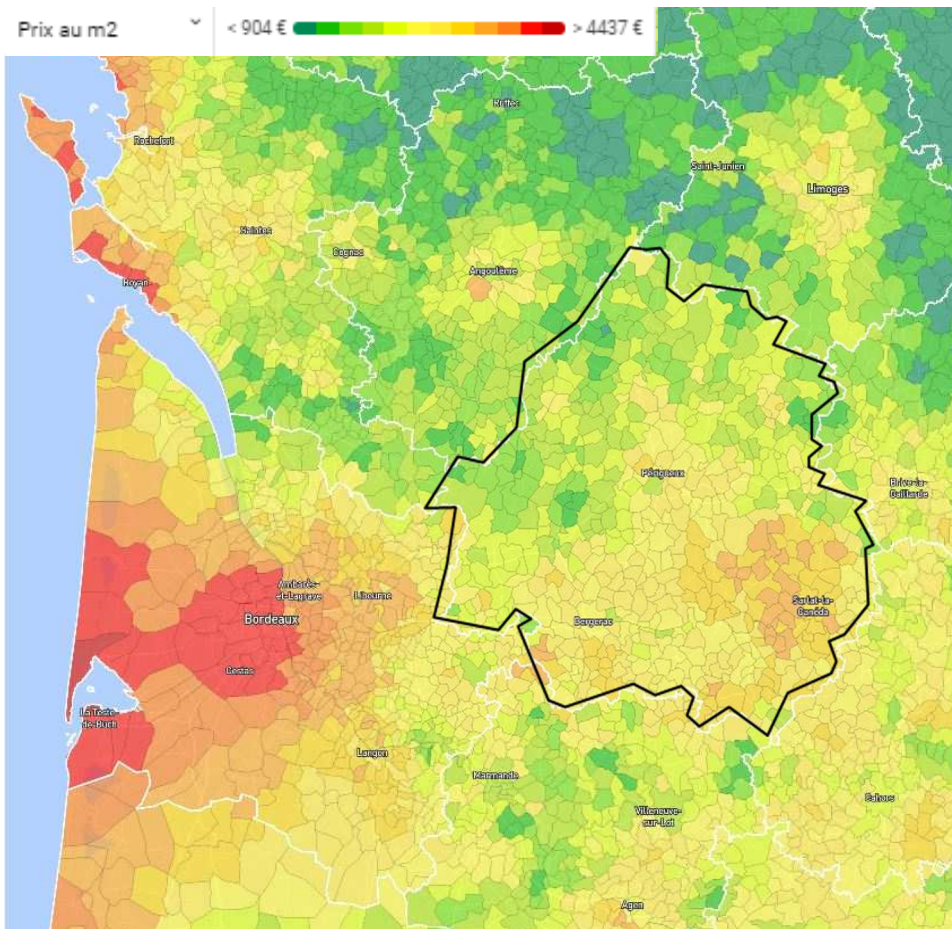
- **Le parc résidences secondaires : un marché structurant dans de nombreux territoires**

Part des résidences secondaires, 2014 - source : Insee, RP



Dans de très nombreux secteurs du département, les résidences secondaires représentent plus de **20% du parc de logements**. Cette situation constitue un des témoins de l'attractivité touristique de la Dordogne, de son positionnement de référence dans le tourisme de l'intérieur. Ce parc s'inscrit aussi en secteur diffus et isolé. Il génère un marché du logement qui fait tenir les valeurs foncières et immobilières des territoires ruraux. Il s'adresse à des publics installés dans la vie et des seniors.

- **Un marché globalement accessible**

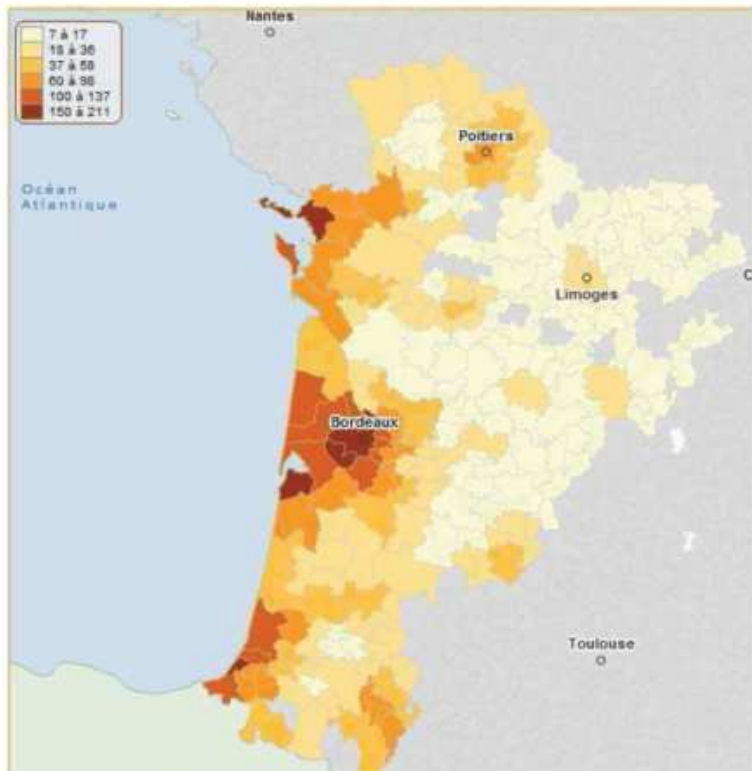


En dehors du marché des résidences secondaires, **les niveaux de prix immobiliers sont relativement accessibles, parmi les plus bas d'Aquitaine**.

Des différences sont notables entre les territoires de Dordogne. Le prix du mètre carré varie entre 1000€/m<sup>2</sup> dans le Périgord Vert et 1700€/m<sup>2</sup> autour du Sarladais. A Périgueux comme à Bergerac les prix moyens se situent autour de 1300-1400€/m<sup>2</sup>.

Ce qui est un atout du côté des ménages (une meilleure accessibilité au marché) est parfois une réelle difficulté du côté des propriétaires (investissement / entretien du parc).

## Prix des terrains pour la construction d'une maison sur la période 2013-2015 par EPCI



Source : EPTB 2013-2015

En 2015, le prix moyen du m<sup>2</sup> acheté pour faire construire une maison individuelle est de 56€/m<sup>2</sup> en Nouvelle-Aquitaine et de 15€/m<sup>2</sup> en Dordogne, un des coûts de foncier parmi les plus faibles de France (la moyenne nationale se situe à 79€/m<sup>2</sup>).

Toutefois, il existe de très forts écarts entre les départements et les territoires de la Région. Le département de la Dordogne avec ceux de la Creuse et de la Corrèze proposent les prix les plus bas (**moins de 32 000 € par terrain** contre 65 300 € en Nouvelle-Aquitaine et près de 100 000 € en Gironde).

L'attractivité foncière des territoires fondée **sur la disponibilité de l'offre de terrains à bâtir et de son accessibilité financière** est une des caractéristiques de la Dordogne. Depuis la crise immobilière de 2008, les prix du foncier stagnent (+3% entre 2009 et 2015) alors qu'ils explosent dans les territoires en tension (+30% en Gironde).

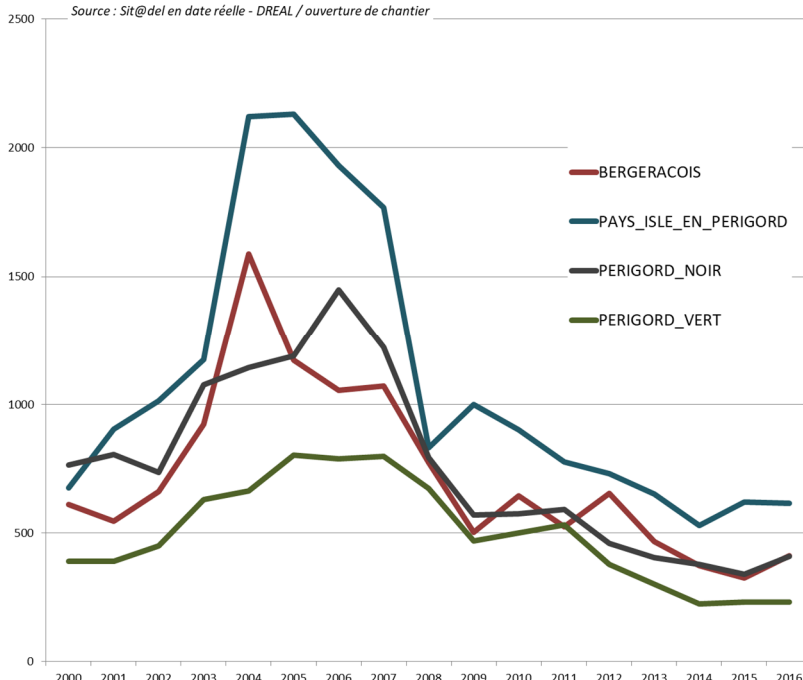
### 3-2 - Haut niveau de construction, délaissement et détente des prix

- L'activité de la construction : après l'envol, l'atterrissage

Depuis une quinzaine d'années, le développement de l'habitat a connu des rythmes très contrastés et a été soumis à de grandes fluctuations. Le milieu des années 2000 a vu l'explosion de l'activité de la construction. Entre 2004 et 2008, 4800 logements ont été livrés chaque année sur l'ensemble des territoires de Dordogne. L'effet conjugué d'une période d'expansion démographique, de mécanismes du financement du logement très favorables (PTZ, loi de défiscalisation De Robien et/ou Scellier) et de la présence de gisements fonciers disponibles et accessibles, explique en grande partie ce boom immobilier du milieu des années 2000.

#### Activité de la construction 2000-2016

Source : Sit@del en date réelle - DREAL / ouverture de chantier



Le contexte actuel tranche avec cette période faste. Avec un rythme de 1600 logements construits chaque année, la période récente (2013-2016) correspond à une période de bas étiage ! La Dordogne a été particulièrement sensible aux facteurs extérieurs, souvent aveugles aux contours du marché local du logement, et elle semble encore en phase de « digestion » de cette explosion de l'offre de logements neufs.

On le voit bien, l'activité de la construction a subi de grandes fluctuations et après une envolée historique, c'est bien la gestion de l'atterrissage, la gestion des impacts qui se jouera dans les prochaines années.

L'analyse rétrospective des besoins réels en logements supplémentaires de résidences principales (2009-2014) est à ce titre très éclairante : pour répondre aux besoins en logement des nouveaux arrivants comme à la demande locale (séparations, décohabitations, vieillissement...), ce sont 1 400 logements par an qu'il aurait fallu développer. Avec des rythmes de construction largement à la baisse sur cette période mais toujours à hauteur de 2 200 logements **entre 2009 et 2014, le développement de l'offre a été largement supérieur aux besoins quantitatifs.**

- **Une vacance à haute intensité dans de nombreuses communes de l'armature urbaine et de services**

Dans les territoires de Dordogne, le développement de l'habitat doit composer avec les jeux de contraintes d'un marché détendu. Ces contraintes sont celles d'une concurrence accrue entre les produits et les parcs de logement : dans les grandes agglomérations de Périgueux et de Bergerac, les propositions sont nombreuses autour de fourchettes de prix proches et les ménages ont souvent le choix de nombreux logements pour répondre aux exigences de leur parcours résidentiel.

Dans ce contexte de **concurrence renforcée entre produits**, ce sont les logements les plus attractifs – ceux qui ont un rapport « qualité de l'offre/reste à charge » réduit – qui seront les plus sollicités. Les autres trouveront plus difficilement preneurs.

INSEE 2009-2014	augmentation du nb de logement entre 2009 et 2014	indice d'impact du marché			aug. des logt vacants	taux logements vacants 2009	taux logements vacants 2014	évolution du taux de vacance
		nb de résidences principales pour 100 logt supplé.	nb de résidences vacantes pour 100 logt supplé.	nb de résidences secondaires pour 100 logt supplé.				
BERGERACOIS	3 224	<b>63</b>	<b>23</b>	<b>15</b>	737	9,1%	☉ 9,9%	0,8 p
PAYS ISLE EN PERIGORD	4 413	<b>71</b>	<b>26</b>	<b>3</b>	1 157	8,8%	☉ <b>9,8%</b>	0,9 pt
PERIGORD NOIR	2 674	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>8</b>	1 217	7,2%	○ 9,0%	1,8 pts
PERIGORD VERT	2 101	<b>29</b>	<b>70</b>	<b>0</b>	1 481	9,5%	● <b>11,8%</b>	2,3 pts
<b>Dordogne</b>	12 470	<b>56</b>	<b>37</b>	<b>7</b>	4 609	8,7%	10,1%	1,4 pts

**Sur la période récente (2009-2014), plus de 4 600 logements supplémentaires ont ainsi été délaissés. Sur cette période, pendant que l'on construisait 100 logements, 37 devenaient vacants. Le taux de logement vacant a augmenté de 1,4 point, passant d'une vacance « contrôlée » (8.7%) à une vacance problématique (10.1%).**

Cette réalité du niveau de **délaissement du parc de logements** comme ses évolutions varie sensiblement selon les grandes composantes de Dordogne :

- Au sein des grandes agglomérations et leurs territoires associés, pendant que l'on construisait 100 logements, 25 devenaient vacants. Les taux de vacance ont augmenté d'un point et se situent aujourd'hui autour de 10%.
- Au sein du Périgord Noir, pendant que l'on construisait 100 logements, 46 devenaient vacants. Le taux de vacance a augmenté d'1.8 point même s'il reste contenu à hauteur de 9%.
- 
- Au sein du Périgord Vert, pendant que l'on construisait 100 logements, 70 devenaient vacants. Le taux de vacance a augmenté de 2.3 points et atteint un niveau critique à hauteur de 9%.

**L'indice de fragilité du parc ancien<sup>2</sup>** donne à voir ces différentes réalités au sein de l'armature des villes et des bourgs de centre de plus de 1000 habitants. Malgré les politiques de rénovation déjà engagées, la fragilité du parc immobilier est particulièrement sensible :

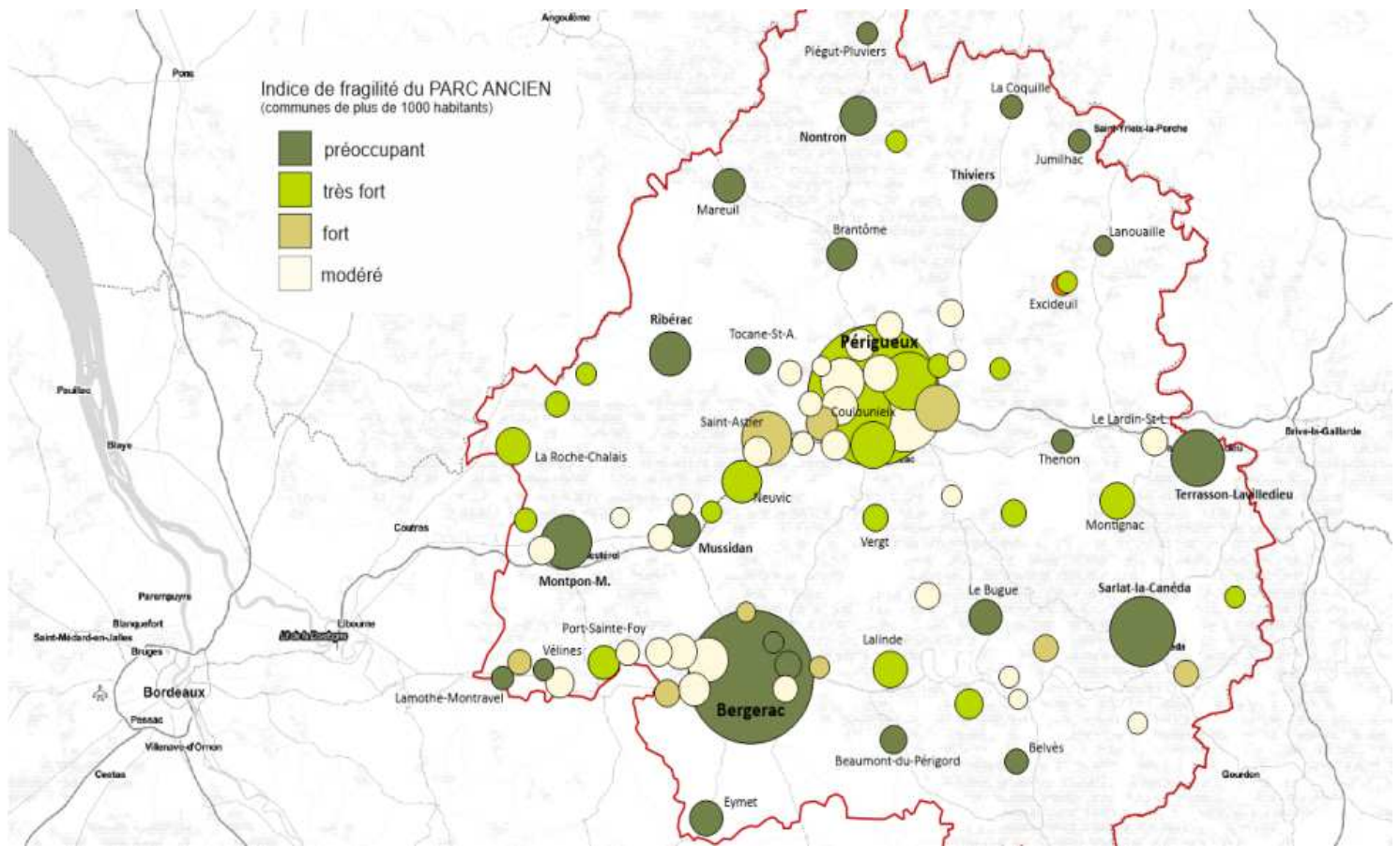
- à Bergerac,
- dans les bourgs centres du Périgord Vert,
- au sein de la vallée de l'Isle et notamment à Montpon et à Mussidan,
- dans les bourgs structurants du Périgord Noir (Terrasson et Sarlat).

**La vacance affecte essentiellement le parc ancien. Elle touche l'ensemble des territoires mais se pose avec force au sein des centres bourgs et dans les cœurs d'agglomération.**

---

<sup>2</sup> Indice de fragilité du parc ancien : pour faciliter la comparaison entre territoires, les indicateurs sont agrégés sous forme d'indices composites afin d'obtenir une note. Les valeurs de chaque indicateur sont converties en une échelle de 0 à 4 en fonction des valeurs minimales et maximales.





Taux de logements vacants en 2014	Indice de vulnérabilité parc vacant	Taux de logements vacants ancien (<1948) en 2014	Indice de vulnérabilité parc vacant ancien	Taux de délaissement 09-14 (nb de résidences vacantes pour 100 logt supplé.)	Indice de vulnérabilité délaissement	<b>Indice de fragilité du parc ancien</b>
> à 15%	4 pts	entre 20 et 55%	4 pts	> à 50	4 pts	
entre 12 et 15%	3 pts	entre 18 et 20%	3 pts	entre 30 et 50	3 pts	entre 6 à 7
entre 9 et 12%	2 pts	entre 15 et 18%	2 pts	entre 17 et 30	2 pts	entre 4 à 5
entre 7 et 9%	1 pts	entre 10 et 15%	1 pts	entre 0 et 15	1 pts	entre 0 à 3
< à 7%	0 pts	< à 10%	0 pts	negatif	0 pts	préoccupant

Communes	Taux de vacance en 2014	Taux de logements vacants ancien (construit avt 1948) en 2014	augmentation annuelle des logements vacants 2009-2014	tx de delaissement 09-14 (nb RV suplé./nb log suplé.)	indice de fragilité du parc ancien
Thiviers	16,3%	25%	39	261%	12
Mussidan	19,1%	23%	81	79%	12
Ribérac	15,3%	23%	124	140%	12
Montpon-Ménéstérol	16,0%	20%	88	79%	12
Junilhac-le-Grand	15,9%	23%	66	155%	12
Terrasson-Lavilledieu	13,9%	23%	76	65%	11
Sarlat-la-Canéda	12,8%	23%	304	113%	11
Nontron	12,7%	22%	68	1082%	11
Piégut-Pluviers	15,2%	20%	24	35%	11
Mareuil	13,2%	21%	37	135%	11
Brantôme en Périgord	18,1%	18%	99	85%	11
Bergerac	12,4%	22%	201	30%	10
Le Bugue	16,0%	16%	145	82%	10
Lanouaille	15,3%	17%	26	94%	10
Creyse	10,4%	19%	29	67%	9
Thenon	12,5%	16%	19	106%	9
La Coquille	13,3%	16%	19	59%	9
Pays de Belvès	17,7%	18%	6	28%	9
Tocane-Saint-Apre	14,5%	12%	65	97%	8
Vélines	17,4%	19%	4	10%	8
Lamothe-Montravel	13,7%	12%	21	58%	8
Lembras	7,3%	18%	20	60%	8
Eymet	13,2%	23%	11	11%	8
Beaumontois en Périgord	11,4%	17%	46	690%	8
Excideuil	19,5%	19%	25	-279%	7
Coulounieix-Chamiers	10,4%	14%	184	140%	7
Neuic	9,7%	12%	64	99%	7
Port-Sainte-Foy-et-Pon	9,9%	18%	12	24%	7
Périgueux	12,3%	21%	-53	-9%	7
Lalinde	12,1%	21%	-15	-23%	7
Le Buisson-de-Cadour	7,4%	16%	-47	117%	7
Le Pizou	13,9%	11%	35	49%	7
Montrem	11,4%	13%	33	75%	7
Rouffignac-Saint-Cemir	9,1%	11%	29	76%	7
Montignac	12,7%	17%	42	19%	7
Antonne-et-Trigonant	10,1%	13%	32	143%	7
Cubjac	9,6%	15%	10	50%	7
Salignac-Eyvignes	13,7%	10%	53	80%	7
Saint-Privat-des-Prés	11,7%	15%	9	95%	7
Vergt	12,5%	19%	3	-30%	6
Le Lardin-Saint-Lazare	11,8%	9%	36	95%	6
La Roche-Chalais	11,7%	16%	8	20%	6
Trélissac	9,0%	0%	154	63%	6
Saint Aulaye-Puymangec	10,3%	13%	17	30%	6
Sourzac	9,1%	18%	2	13%	6
Saint-Pardoux-la-Rivière	8,7%	16%	15	34%	6
Notre-Dame-de-Sanihac	8,7%	15%	77	64%	6



Communes	Taux de vacance en 2014	Taux de logements vacants ancien (construit avt 1948) en 2014	augmentation annuelle des logements vacants 2009-2014	tx de délaissement 09-14 (nb RV/ supplé./nb log supplé.)	indice de fragilité du parc ancien
Razac-sur-l'Isle	6,5%	13%	19	160%	5
Mouleydier	12,9%	11%	6	7%	5
Saint-Cyprien	9,7%	15%	18	20%	5
Montcaret	8,3%	13%	15	41%	5
Bassillac	5,8%	13%	22	93%	5
Carsac-Aillac	6,4%	13%	20	57%	5
Saint-Astier	8,1%	18%	-1	-2%	4
La Force	9,0%	15%	13	14%	4
Gardonne	7,3%	9%	31	41%	4
Prignorieux	7,2%	14%	50	26%	4
Maurens	6,3%	15%	8	32%	4
Saint-Antoine-de-Breuilh	7,7%	14%	1	4%	3
Saint-Laurent-des-Hommes	7,5%	12%	4	9%	3
Saint-Léon-sur-l'Isle	4,0%	17%	7	14%	3
Saint-Médard-de-Mussidan	8,5%	7%	10	18%	3
Annesse-et-Beaulieu	6,2%	10%	14	42%	3
Marsac-sur-l'Isle	7,7%	0%	59	29%	3
Cours-de-Pile	6,1%	14%	19	28%	3
Chancelade	6,8%	11%	41	28%	3
Agonac	8,2%	13%	8	13%	3
Sorges et Ligueux en Périgord	6,5%	14%	6	20%	3
Saint-Pierre-d'Eyraud	5,8%	9%	12	17%	2
Lamonzie-Saint-Martin	8,9%	9%	5	4%	2
Ménesplet	7,5%	8%	4	5%	2
Mensignac	5,9%	12%	10	14%	2
Le Fleix	7,7%	15%	-6	-11%	2
Saint-Front-de-Pradoux	6,8%	10%	7	21%	2
La Douze	8,5%	9%	2	3%	2
Boulazac Isle Manoire	5,6%	5%	21	5%	1
Château-l'Évêque	6,1%	13%	-26	-91%	1
Siorac-en-Périgord	5,0%	10%	2	10%	1
Champcevinel	6,4%	0%	9	4%	1
Coursac	4,6%	0%	11	8%	1
Sarfiac-sur-l'Isle	5,8%	0%	-7	-23%	0
La Chapelle-Gonaguet	4,3%	0%	-3	-13%	0
Coux et Bigaroque-Mouzens	4,7%	6%	-5	-18%	0
Cénac-et-Saint-Julien	4,5%	9%	-4	-36%	0
Sainte-Alvère-Saint-Laurent Les Bâto	4,8%	10%	0	-1%	0

### 3-3 - L'habitat dégradé et de mauvaise qualité : un facteur d'aggravation des situations des personnes et de dérégulation des marchés du logement

Le parc privé dégradé et de mauvaise qualité est important en Dordogne, qu'il s'agisse des logements énergivores, de l'habitat non décent ou indigne. Sa mobilisation par les publics pauvres et précaires a trop souvent des effets problématiques, tant elle accroît les fragilités, les risques de rupture et les solutions de logement non pérennes.

- **Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) : une présence particulièrement affirmée dans les secteurs ruraux**

Le parc privé potentiellement indigne est important dans le département : **son estimation approche 13 000 logements**. La Dordogne concentre 16% des logements privés potentiellement indignes de la région Aquitaine (source : Filocom 2013), soit une proportion sensiblement supérieure au poids démographique du département (13%).

Si c'est dans l'arrondissement de Périgueux que la proportion est la plus faible, dans tous les autres arrondissements, la part du PPPI est supérieure à la moyenne régionale.

	Nombre de logements en PPI	Part PPPI
Aquitaine	80 146	4%
<b>Dordogne</b>	<b>12 910</b>	<b>5%</b>
Bergerac arrondissement	3 080	5%
Nontron arrondissement	3 668	6%
Périgueux arrondissement	3 487	4%
Sarlat arrondissement	2 675	5%

Source : Filocom 2013

	Ensemble	Part avant 1949
Aquitaine	80 146	68%
<b>Dordogne</b>	<b>12 432</b>	<b>82%</b>
Bergerac	2 964	80%
Nontron	<b>3 451</b>	<b>92%</b>
Périgueux	3 414	79%
Sarlat	2 603	75%

Filocom 2013

Source FILOCOM 2013

L'inscription spatiale du PPPI suit la présence du parc ancien, en particulier le parc datant d'avant 1949. La présence du PPPI est particulièrement affirmée dans certains secteurs, notamment dans le Nontronnais.

Le taux est ainsi à hauteur de 8% dans les Communautés de Communes du Pays de Saint Aulaye, du Haut Périgord, de l'Isle Double Landais, du Pays de Villambard. Il est également fort dans les Communautés de Communes du Pays Ribéraçois, du Pays de Lanouaille, du Périgord Vert Nontronnais.

- **Un département fortement impacté par la précarité énergétique**

Une fraction importante des ménages de Dordogne est exposée à la précarité énergétique ; cette problématique présente de nombreux signes et risques d'aggravation.

On considère qu'un foyer qui dépense plus de 10% de son budget pour payer ses factures énergétiques est en situation de précarité énergétique. A cet égard, le diagnostic mené en 2014 par le PACT HD pour le compte du Conseil Départemental dans le cadre de la mise en œuvre du Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat indique que le Taux d'Effort Énergétique (la part accordée par un ménage aux dépenses énergétiques) et le Taux d'Effort Mobilité (la part des dépenses accordées par un ménage aux déplacements) impactent un grand nombre de ménages : **25% des ménages du département ont un Taux d'Effort Énergétique et un Taux d'Effort Mobilité supérieur à 15% de leurs revenus disponibles, cette proportion étant de 17% à l'échelle nationale (source : PRECARITER 2011/ Energies Demain).**

Les facteurs qui accroissent les vulnérabilités sont multiples : éloignement domicile/travail, logements antérieurs à la mise en œuvre des réglementations thermiques, grandes superficies et volumes de l'habitat individuel, faiblesse des ressources et notamment des personnes âgées.

Le diagnostic indique que les ménages les plus touchés par la précarité énergétique sont :

- « des ménages âgés et/ou inactifs, plutôt des personnes seules qui sont propriétaires d'une maison individuelle ancienne,
- des familles avec enfants habitant des logements anciens dont ils sont locataires (parc privé) ou propriétaires,
- des jeunes, seuls, locataires de logements moins anciens, chauffés à l'électricité et qui ont besoin de se déplacer quotidiennement ».

Sous un angle, les données de l'observatoire de l'ADEME portant sur les Diagnostics de Performance Énergétique en 2015 effectués dans le cadre d'une mise en location ou d'une vente à l'échelle départementale indiquent que **44% des logements sont énergivores en relevant des étiquettes E, F, G.**

### 3-4 - Les bourgs centres, des pivots vulnérables de la cohésion territoriale

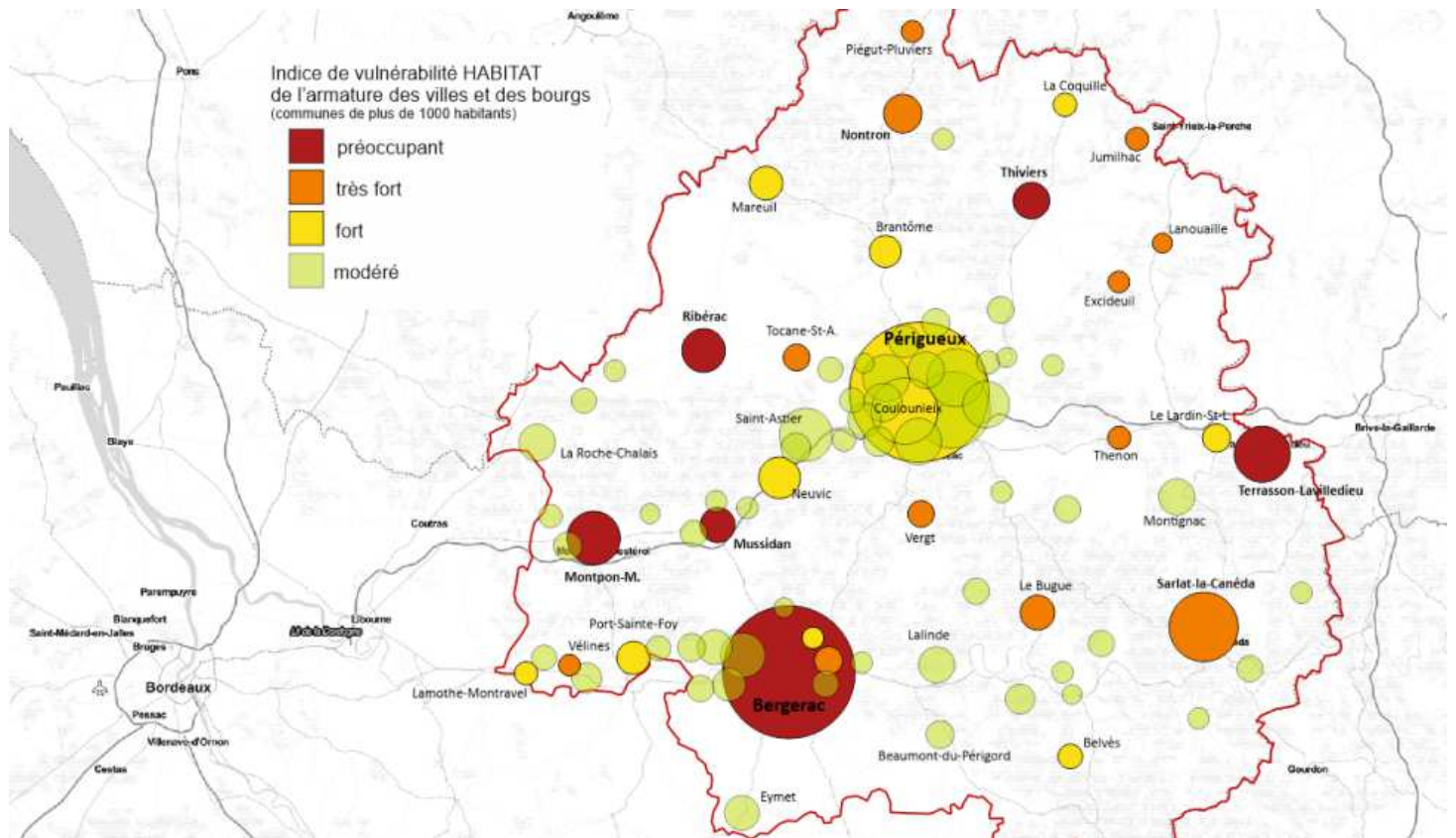
En Dordogne la densité est faible : moins de 46 habitants au km<sup>2</sup>. Elle s'inscrit dans un département vaste et peu polarisé qui constitue le 3<sup>ème</sup> département métropolitain en superficie. Une large fraction des habitants (58% en 2015) réside dans des communes de moins de 2000 habitants. L'offre de « grands espaces » combinée à un maillage multi-polarisé des services est un élément majeur de l'attractivité de la Dordogne.

Cet atout se révèle exigeant : il oblige à des formes d'organisation de l'action publique visant à renforcer le lien social, à résister à la dévitalisation rurale, à s'accommoder des jeux de contraintes liés à l'isolement... Le caractère récurrent de l'implication des communes pour développer/maintenir une offre de services est une des grandes caractéristiques de la Dordogne : « faire tenir » le territoire en y maintenant les services est une préoccupation forte et partagée. L'habitat peut ici servir de levier : il peut tirer parti de l'offre de services et inversement, contribuer lui-même à optimiser ou consolider les points d'appui de l'armature de services. Mais le patrimoine n'est pas toujours à la hauteur au regard des prestations attendues aujourd'hui. De larges segments sont encore déqualifiés et proposent des conditions d'habitat inadaptées à leurs occupants, propriétaires occupants ou locataires. La diffusion de la construction neuve et l'affirmation de nouvelles polarités en périphérie accroissent les risques de dévitalisation et en aval, elles compromettent la capacité des bourgs à accueillir les publics potentiels qui pourraient s'y installer en tirant parti de l'offre de services.

**L'indice de vulnérabilité qui croise la vitalité du bourg, l'état et la progression à la fois de la vacance et de la paupérisation de la population, donne à voir synthétiquement des situations préoccupantes de certains bourgs (en «rouge» sur la carte).** Les dysfonctionnements du marché immobilier rejaillissent sur la vitalité des espaces centraux traditionnels.

**L'action sur le parc privé est ici essentielle.** L'obsolescence des produits habitat, les problématiques d'amélioration du parc ancien, la lutte contre le logement indécent et la précarité énergétique sont des questions majeures. Elles commandent de poursuivre, d'approfondir, d'intensifier les dispositifs d'action sur le parc privé. Pour autant l'action sur l'habitat ne peut être renvoyée au seul traitement du parc privé.

Au-delà des logements de plus ou moins bonne qualité, **c'est la question de la requalification des bourgs et notamment de leurs centres qui se pose.** Certains immeubles et parfois des îlots entiers des cœurs des centres anciens abritent la spécialisation sociale et le mal logement. La remise en scène de l'habitat et le développement d'une offre abordable et diversifiée de logements constituent ici des gisements et des potentiels à valoriser. Ils sont de nature à offrir des solutions utiles et attractives à de nombreux publics (jeunes, familles, personnes âgées, personnes handicapées...) qui pourraient bénéficier notamment de la proximité des services, des aménités, des fonctions urbaines et des moyens d'accès à la mobilité.



Taux de logements vacants en 2014	Indice de vulnérabilité parc vacant
> à 15%	4 pts
entre 12 et 15%	3 pts
entre 9 et 12%	2 pts
entre 7 et 9%	1 pts
< à 7%	0 pts

+

Taux de logements vacants anciens (<1948) en 2014	Indice de vulnérabilité parc vacant ancien
entre 20 et 55%	4 pts
entre 18 et 20%	3 pts
entre 15 et 18%	2 pts
entre 10 et 15%	1 pts
< à 10%	0 pts

+

taux de délaissement 09-14 (nb de résidences vacantes pour 100 logt supplé.)	Indice de vulnérabilité délaissement
> à 50	4 pts
entre 30 et 50	3 pts
entre 17 et 30	2 pts
entre 0 et 15	1 pts
negatif	0 pts

+

Taux de croissance annuel 09-15	Indice de vulnérabilité démo.
< à -1%	4 pts
entre -0,5 et -1%	3 pts
entre 0 et -0,5%	2 pts
entre 0 et 0,5%	1 pts
> à 0,5%	0 pts

+

médiane rev/UC	Indice de vulnérabilité revenu
de 16 à 18 000€	4 pts
de 18 à 19 000€	3 pts
de 19 à 20 000€	2 pts
de 20 à 21 000€	1 pts
>21 000€	0 pts

+

Taux résidence secondaire 2015	Indice de pondération RS
entre 20 et 35%	-4 pts
entre 15 et 20%	-3 pts
entre 10 et 15%	-2 pts

=

Indice de fragilité des bourgs	
entre 16 et 20	préoccupant
entre 13 et 15	très fort
entre 11 et 12	fort
entre 0 et 10	modéré

## indices de vulnérabilité des communes de plus de 1000 habitants

Communes	Population 2015	Taux de croissance annuel 09-15	Tx RV 14	tx LV < 1948	aug annuel RV 09-14	tx de délaissement 09-14 (nb RV supplé./nb log supplé.)	médiane rev/JC	Taux résidence secondaire 2015	indice de vulnérabilité pondéré
Thiviers	2893	-1,3%	16,3%	25%	39	261%	17 959	8%	20
Mussidan	2730	-0,7%	19,1%	23%	81	79%	17 369	4%	19
Ribérac	3932	-0,7%	15,3%	23%	124	140%	18 396	7%	18
Terrasson-Lavilledieu	6173	-0,1%	13,9%	23%	76	65%	17 400	6%	17
Montpon-Ménéstérol	5466	-0,2%	16,0%	20%	88	79%	18 546	3%	17
Bergerac	27419	0,0%	12,4%	22%	201	30%	17 893	3%	16
Sarlat-la-Canéda	9030	-0,9%	12,8%	23%	304	113%	18 968	11%	15
Nontron	3121	-1,5%	12,7%	22%	68	1082%	19 418	10%	15
Creysse	1756	-0,9%	10,4%	19%	29	67%	19 721	4%	14
Piégut-Pluviers	1182	-0,6%	15,2%	20%	24	35%	18 317	16%	14
Excideuil	1175	-1,3%	19,5%	19%	25	-279%	18 441	7%	14
Le Bugue	2656	-0,9%	16,0%	16%	145	82%	18 518	16%	13
Tocane-Saint-Apre	1667	-0,1%	14,5%	12%	65	97%	18 107	8%	13
Vergt	1650	-0,6%	12,5%	19%	3	-30%	17 258	5%	13
Thenon	1255	-0,4%	12,5%	16%	19	106%	17 740	15%	13
Jumilhac-le-Grand	1249	0,3%	15,9%	23%	66	155%	17 384	23%	13
Vélines	1130	0,4%	17,4%	19%	4	10%	17 825	8%	13
Lanouaille	1015	0,4%	15,3%	17%	26	94%	17 507	11%	13
Coulouneix-Chamiers	8108	-0,6%	10,4%	14%	184	140%	19 740	1%	12
Neuic	3539	-0,4%	9,7%	12%	64	99%	18 822	7%	12
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	2503	0,0%	9,9%	18%	12	24%	18 440	4%	12
Le Lardin-Saint-Lazare	1808	-0,8%	11,8%	9%	36	95%	18 357	6%	12
La Coquille	1344	-0,2%	13,3%	16%	19	59%	17 735	17%	12
Lamothe-Montravel	1311	0,8%	13,7%	12%	21	58%	17 927	6%	12
Périgueux	29829	0,3%	12,3%	21%	-53	-9%	18 370	3%	11
Mareuil	2451	13,6%	13,2%	21%	37	135%	19 115	13%	11
Brantôme en Périgord	2241	0,1%	18,1%	18%	99	85%	20 031	11%	11
Pays de Belvès	1454	-0,8%	17,7%	18%	6	28%	18 053	23%	11
Lembras	1152	-0,8%	7,3%	18%	20	60%	21 277	5%	11
La Roche-Chalais	2970	0,6%	11,7%	16%	8	20%	17 321	7%	10
Lalinde	2848	-0,7%	12,1%	21%	-15	-23%	19 372	10%	10
Le Buisson-de-Cadouin	1999	-1,2%	7,4%	16%	-47	117%	18 385	24%	10
Saint-Antoine-de-Breuilh	1932	-1,2%	7,7%	14%	1	4%	18 236	7%	10
Le Pizou	1312	1,0%	13,9%	11%	35	49%	18 412	8%	10
Montrem	1260	0,4%	11,4%	13%	33	75%	19 871	3%	10
Trélassac	6628	-0,8%	9,0%	0%	154	63%	21 698	1%	9
Eymet	2662	0,6%	13,2%	23%	11	11%	18 475	12%	9
Razac-sur-Isle	2384	-0,6%	6,5%	13%	19	160%	20 003	4%	9
Beaumontois en Périgord	1868	-0,5%	11,4%	17%	46	690%	19 603	18%	9
Rouffignac-Saint-Cemin-de-Rei	1584	0,3%	9,1%	11%	29	76%	17 593	19%	9
Saint Aulaye-Puymangou	1448	-0,1%	10,3%	13%	17	30%	18 665	13%	9
Sourzac	1108	0,2%	9,1%	18%	2	13%	19 099	9%	9
Montignac	2807	-0,3%	12,7%	17%	42	19%	18 092	22%	8
Antonne-et-Trigonant	1233	0,4%	10,1%	13%	32	143%	21 181	2%	8
Saint-Pardoux-la-Rivière	1193	0,3%	8,7%	16%	15	34%	17 863	20%	8
Mouleydier	1150	1,5%	12,9%	11%	6	7%	18 256	7%	8



Communes	Population 2015	Taux de croissance annuel 09-15	Tx RV 14	tx LV < 1948	aug annuel RV 09-14	tx de delaissement 09-14 (nb RV suplé./nb log suplé.)	médiane rev/UC	Taux résidence secondaire 2015	indice de vulnérabilité pondéré
Saint-Astier	5530	0,3%	8,1%	18%	-1	-2%	19 194	7%	7
La Force	2603	0,5%	9,0%	15%	13	14%	19 395	4%	7
Saint-Cyprien	1596	0,3%	9,7%	15%	18	20%	16 998	20%	7
Gardonne	1560	1,3%	7,3%	9%	31	41%	18 635	3%	7
Montcaret	1431	0,1%	8,3%	13%	15	41%	18 544	11%	7
Cubjac	1091	7,4%	9,6%	15%	10	50%	18 725	16%	7
Saint-Laurent-des-Hommes	1025	-0,1%	7,5%	12%	4	9%	19 322	9%	7
Notre-Dame-de-Sanilhac	4489	6,7%	8,7%	15%	77	64%	21 167	1%	6
Saint-Léon-sur-Isle	2036	0,2%	4,0%	17%	7	14%	19 141	8%	6
Saint-Pierre-d'Eyraud	1776	1,2%	5,8%	9%	12	17%	17 902	6%	6
Saint-Médard-de-Mussidan	1719	0,3%	8,5%	7%	10	18%	19 345	5%	6
Annesse-et-Beaulieu	1481	0,0%	6,2%	10%	14	42%	20 487	5%	6
Bassillac	4424	16,3%	5,8%	13%	22	93%	21 719	2%	5
Prigonrieux	4154	0,6%	7,2%	14%	50	26%	20 342	2%	5
Marsac-sur-Isle	3131	0,7%	7,7%	0%	59	29%	19 798	2%	5
Cours-de-Pile	1612	1,8%	6,1%	14%	19	28%	19 980	6%	5
Salignac-Eyvigues	1177	0,5%	13,7%	10%	53	80%	19 013	21%	5
Saint-Privat-des-Prés	1153	12,5%	11,7%	15%	9	95%	19 402	24%	5
Maurens	1045	0,2%	6,3%	15%	8	32%	19 961	11%	5
Chancelade	4298	0,3%	6,8%	11%	41	28%	21 381	4%	4
Lamonzie-Saint-Martin	2464	1,4%	8,9%	9%	5	4%	19 403	6%	4
Ménesplet	1795	1,5%	7,5%	8%	4	5%	19 275	5%	4
Agonac	1750	1,1%	8,2%	13%	8	13%	20 691	5%	4
Mensignac	1534	1,2%	5,9%	12%	10	14%	19 117	7%	4
Le Fleix	1513	1,0%	7,7%	15%	-6	-11%	19 095	9%	4
Saint-Front-de-Pradoux	1154	0,7%	6,8%	10%	7	21%	19 257	7%	4
Boulazac Isle Manoire	10510	2,2%	5,6%	5%	21	5%	19 878	2%	3
La Douze	1133	1,4%	8,5%	9%	2	3%	18 340	11%	3
Sarriac-sur-Isle	1032	0,1%	5,8%	0%	-7	-23%	19 744	5%	3
Château-l'Évêque	2128	0,7%	6,1%	13%	-26	-91%	20 567	5%	2
Carsac-Aillac	1592	1,2%	6,4%	13%	20	57%	20 103	24%	2
Sorges et Ligueux en Périgord	1558	-0,2%	6,5%	14%	6	20%	21 256	17%	2
La Chapelle-Gonaguet	1068	0,0%	4,3%	0%	-3	-13%	21 665	3%	2
Siorac-en-Périgord	1037	0,4%	5,0%	10%	2	10%	16 435	26%	2
Champcevinel	2840	1,8%	6,4%	0%	9	4%	22 959	2%	1
Coursac	2111	2,3%	4,6%	0%	11	8%	21 451	2%	1
Coux et Bigaroque-Mouzens	1220	-0,1%	4,7%	6%	-5	-18%	18 830	36%	1
Cénac-et-Saint-Julien	1201	-0,2%	4,5%	9%	-4	-36%	19 372	30%	0
Sainte-Alvère-Saint-Laurent Le	1623	6,2%	4,8%	10%	0	-1%	19 894	35%	-2

## 4 / Habitat public, un positionnement complexe

### 4-1 Un parc stratégique

- **Avec 13 700 logements HLM (source RPLS 2015), le parc locatif social public est une composante stratégique des offres locatives accessibles**

- Son poids (7% du parc de résidences principales) est en deçà de la moyenne régionale (10%).
- C'est principalement un parc ancien : plus de 70% du patrimoine HLM de Dordogne est composé de produits HLMO ou PLA (moyenne régionale : 60%).
- **Il est implanté structurellement dans les polarités urbaines** : les Communautés d'Agglomération de Périgueux et de Bergerac rassemblent 64% du parc social public, alors qu'elles représentent 46% des résidences principales du département. D'ailleurs sur la période récente (2010-2015), les organismes du logement social (OLS) ont été des acteurs clés du développement du logement : 28% du développement total du parc de logement.
- **Dans les autres territoires, il est adossé sur la trame des bourgs et des chefs-lieux des bassins de vie.** Ce positionnement souligne la fonction stratégique de ce parc alors que la revitalisation des polarités est un enjeu fort pour l'attractivité des territoires comme pour la promotion de réponses sociales adaptées aux parcours des plus fragiles.

SOURCES : INSEE 2014 et RPLS 2015	taux de HLM (HLM 2015/ RP 2014)	Répartition du parc HLM en Dordogne (HLM 2015)	2009-2014		
			construction HLM 2010-2015	Contribution du parc HLM au développement des résidences principales	répartition production récente
<b>BERGERACOIS</b>	<b>7%</b>	<b>22%</b>	<b>404</b>	<b>22%</b>	<b>34%</b>
<i>CA Bergeracoise</i>	9%	19%	404	28%	34%
<b>PAYS ISLE EN PERIGORD</b>	<b>11%</b>	<b>53%</b>	<b>660</b>	<b>21%</b>	<b>56%</b>
<i>CA le Grand Périgueux</i>	13%	45%	648	28%	55%
<b>PERIGORD_NOIR</b>	<b>6%</b>	<b>16%</b>	<b>43</b>	<b>3%</b>	<b>4%</b>
<b>PERIGORD_VERT</b>	<b>3%</b>	<b>9%</b>	<b>71</b>	<b>12%</b>	<b>6%</b>
<b>DORDOGNE</b>	<b>7%</b>	<b>100%</b>	<b>1178</b>	<b>17%</b>	<b>100%</b>

- **Le parc communal et intercommunal : une composante importante des réponses sociales et de l'offre locative accessible.**

Ce parc (1194 logements au 01/01/2018 – base de données Ecolo, source DDT) est surtout présent dans les petites communes du département qui ont constitué un « parc de pays » au fil du temps, à mesure des mutations immobilières (école, presbytère, reconversion d'un bâtiment communal, acquisitions / améliorations...). La plus grande part de ces logements est géré en direct par les communes et les intercommunalités.

## 4-2 Une demande locative d'accès au parc HLM dans l'ensemble peu pressante

L'accès au parc HLM s'opère dans un fonctionnement détendu dans beaucoup de territoires. Le rapport entre le nombre d'attributions (demandes satisfaites) et les demandes en attente témoigne de faibles tensions. L'offre est abondante et son volume permet de traiter les flux de la demande HLM dans un contexte de faible tension. Les flux sont significatifs sur les sites de Bergerac et de Périgueux, témoins des fonctions de ces sites dans le département. Les Communautés de Communes de l'Isle Double Landais, Pays de Saint-Aulaye, Isle Crempse en Périgord, Vallée de l'Homme, Isle Vern Salembre en Périgord, connaissent une tension croissante, significativement supérieure à la moyenne départementale.

SOURCE SNE 1er janvier 2018	Ensemble des demandes en cours	Demandes de mutation	indicateur de pression (nb demandes hors mutation / nb attributions hors mutation)	poids des demandes de mutation	Demandes satisfaites Tous	Demandes satisfaites Hors mutation
<b>Aquitaine</b>	<b>87 112</b>	<b>23476</b>	<b>4,4</b>	<b>27%</b>	<b>18138</b>	<b>14353</b>
Landes	7 639	1 971	4,8	26%	1463	1183
Gironde	54 136	14 665	4,7	27%	10676	8443
Pyrénées-Atlantiques	16 743	4528	4,9	27%	3224	2477
<b>Dordogne</b>	<b>4 958</b>	<b>1418</b>	<b>2,8</b>	<b>29%</b>	<b>1558</b>	<b>1258</b>
Lot-et-Garonne	3 636	894	2,8	25%	1217	992
CA Bergeracoise	1 095	311	3,8	28%	246	208
CA Le Grand Périgueux	2 209	735	2,5	33%	778	587
Hors CA	1 654	372	2,8	22%	534	463

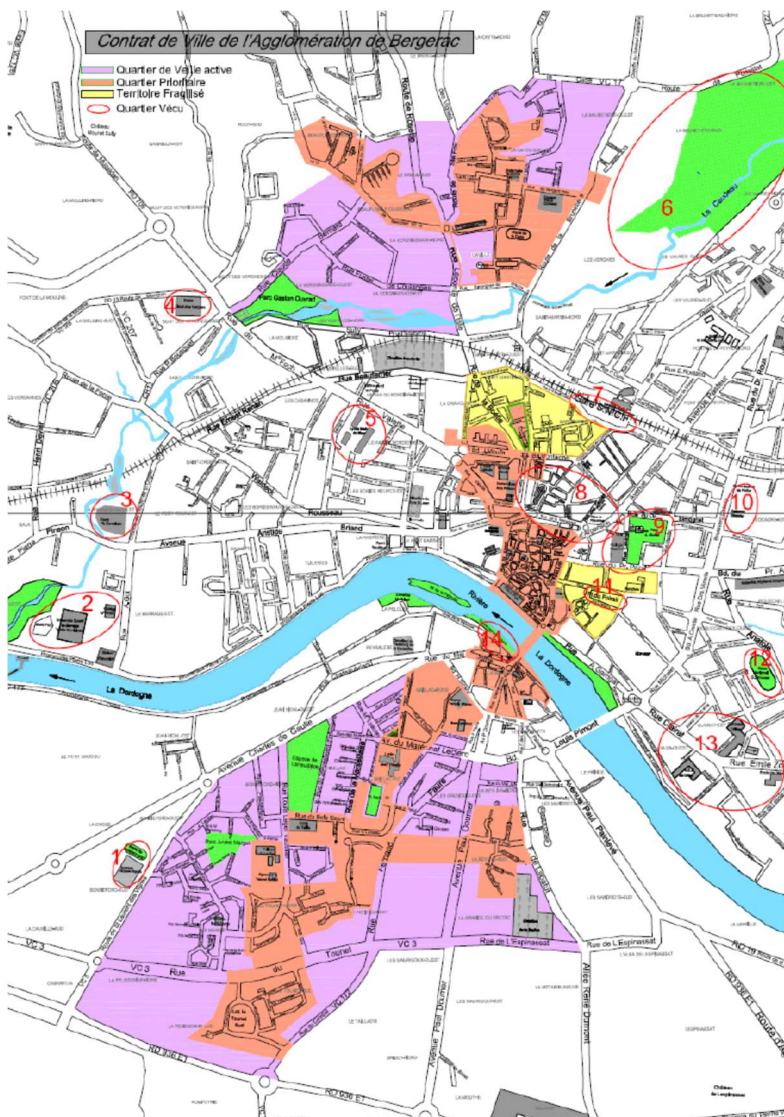
SOURCE SNE 1er janvier 2018	Hors mutations	Attribution	Demandes en cours	indicateur de pression
CC du Pays de Saint Aulaye		6	<b>39</b>	6,5
CC Isle Double Landais		20	<b>116</b>	5,8
CC Isle et Crempse en Périgord		20	<b>78</b>	3,9
CA Bergeracoise		208	<b>784</b>	3,8
CC de la Vallée de l'homme		22	<b>77</b>	3,5
CC Isle Vern Salembre en Périgord		43	<b>148</b>	3,4
CC de Portes Sud Périgord		10	<b>32</b>	3,2
CC Sarlat-Périgord Noir		47	<b>150</b>	3,2
CC du Pays de Fénelon		16	<b>47</b>	2,9
CC du Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort		48	<b>141</b>	2,9
<b>Dordogne</b>		<b>1 258</b>	<b>3 540</b>	<b>2,8</b>
CA le Grand Périgueux		587	<b>1 474</b>	2,5
CC Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède		26	<b>59</b>	2,3
CC Dronne et Belle		14	<b>31</b>	2,2
CC des Bastides Dordogne-Périgord		41	<b>90</b>	2,2
CC du Pays Foyen		7	<b>15</b>	2,1
CC du Pays Ribéracois		44	<b>92</b>	2,1
CC de Montaigne Montravel et Gurson		10	<b>18</b>	1,8
CC du Pays de Lanouaille		12	<b>21</b>	1,8
CC du Périgord Nontronnais		35	<b>53</b>	1,5
CC des Marches du Périgord Limousin, Thiviers-Jumilhac		27	<b>39</b>	1,4

- Les données mentionnées ci-contre sont issues des périmètres des EPCI en 2017.  
- Tous les EPCI ne sont pas renseignés dans le SNE.

### 4-3 Des produits exposés à une attractivité fragile ou à la spécialisation sociale

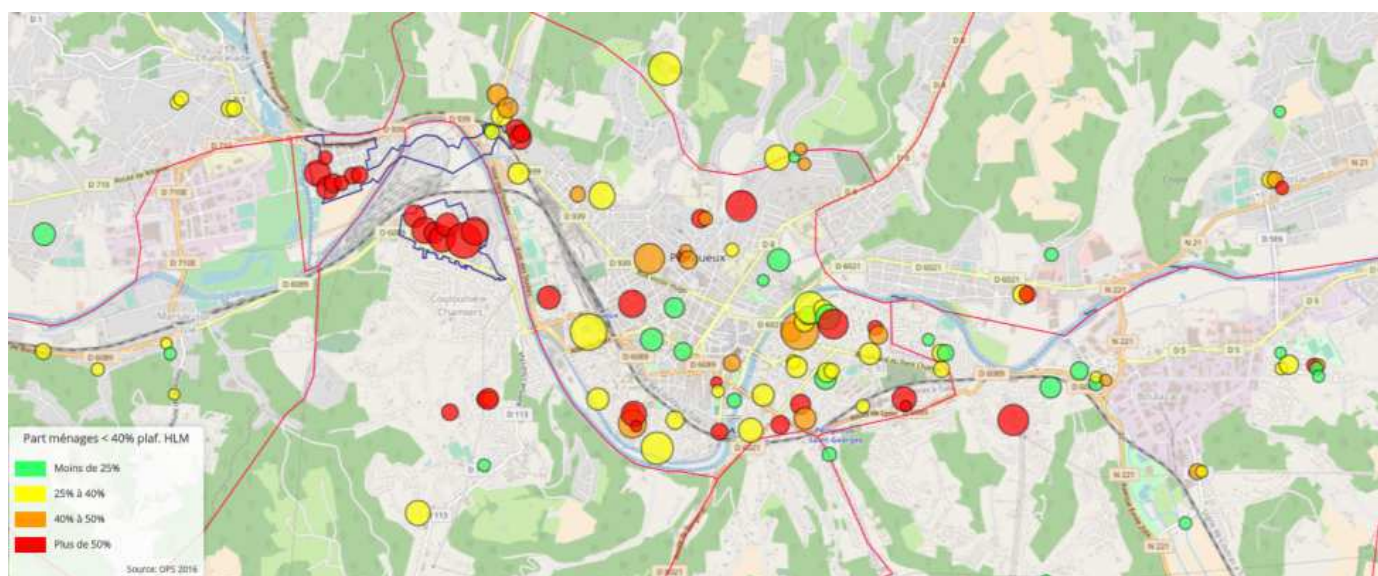
A Bergerac, le Programme de Rénovation Urbaine des quartiers de Naillac et la Cattede engagé sur la période 2007-2014 a concerné plus de 800 logements sociaux, soit 1/3 du parc locatif social de la commune.

- A la Cattede et la Brunetière, 212 déconstructions ont été réalisées. L'offre nouvelle de logements locatifs sociaux étant composée de 132 logements hors site et de 58 logements sur site. Des travaux de réhabilitation et de résidentialisation ont été menés sur deux immeubles (35 logements).
- A Naillac : 162 logements locatifs sociaux ont été démolis, 129 étant reconstruits hors site et 37 sur site. Parallèlement au PRU, le quartier Jean Moulin a bénéficié d'un programme de réhabilitation (315 logements) et l'opération de rénovation de Beauplan a débuté en 2012 (91 logements démolis, une trentaine de logements reconstruits).



La nouvelle Politique de la Ville identifie des quartiers prioritaires (le quartier Nord, le quartier des deux rives, le quartier rive gauche) des quartiers de veille active et des secteurs fragilisés. Sa géographie décrit un « arc de fragilité » qui traverse le territoire communal du nord au sud, en passant par le cœur de ville. Le diagnostic met en évidence le décrochage du quartier des Deux Rives où l'habitat dégradé, indigne, voire insalubre contribue à sa paupérisation. Il pose également comme enjeu la pérennisation de l'attractivité des quartiers qui ont fait l'objet du PRU.

**S'agissant de l'agglomération Périgourdine**, deux programmes de rénovation urbaine ont été mis en place en 2007 : à Périgueux sur le quartier du Gour de l'Arche, à Boulazac sur le quartier Pey Harry. En tout, 276 logements ont été démolis, 198 ont été reconstitués hors site et 78 sur site. Dans le cadre du NPRU, un nouveau programme de rénovation urbaine est lancé au Bas-Chamiers. Il est au cœur de la stratégie de peuplement qui se met en place dans le cadre de la CIL.



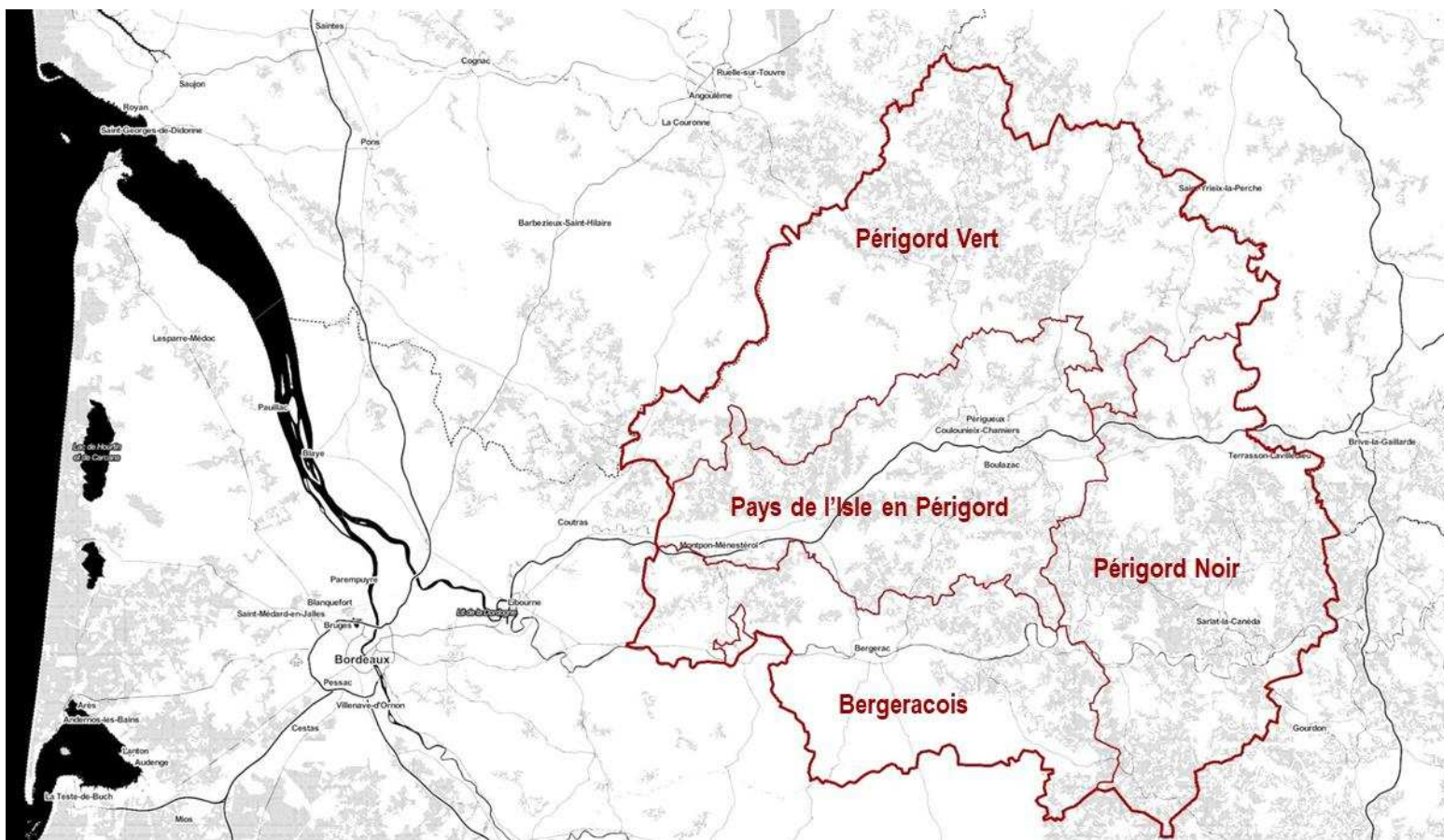
**La prévention des risques de spécialisation sociale** constitue un enjeu dans nombre de ces quartiers. Exposés à une faible attractivité, ils ont à prévenir l'accentuation de la paupérisation de leur peuplement. Concilier la mise en œuvre du droit au logement à travers les dispositifs de priorisation des publics et la mixité sociale invite à considérer les équilibres de peuplement à l'échelle fine et surtout à promouvoir une stratégie partagée à l'échelle de l'agglomération.

Certains ensembles HLM de l'espace rural connaissent également une attractivité difficile : vacance, refus, demande peu pressante (Nontron, Terrasson pour Dordogne Habitat...), déclassé ou déqualification patrimoniale. Ces difficultés enjoignent les organismes à **développer des démarches pro-actives de commercialisation de leurs produits, à expérimenter des réponses innovantes** (colocation, gestion urbaine de proximité ...). Elles font appel à des stratégies partenariales partagées de manière à définir des conditions durables de remise en attractivité de ce patrimoine.



# Plan Départemental de l'Habitat

## Partie 2 – La stratégie habitat engagée





*Depuis 12 ans le Département est délégataire des Aides à la Pierre (DAP) pour le compte de l'Etat et de l'ANAH. Il exerce cette délégation dans le cadre de conventions dont la durée est de 6 ans.*

*A ce titre, le Département attribue les subventions et délivre les agréments pour la construction de logement sociaux publics (HLM, communaux et intercommunaux). Il attribue aussi les aides de l'ANAH en direction du parc privé (propriétaires occupants, bailleurs, syndics de copropriété).*

*La prochaine période de délégation s'étendra de 2018 à 2023, confirmant le rôle de la DAP comme outil au service de la stratégie habitat portée par le PDH*

## **1 - Le parc privé**

- 1-1 / Les cadres opérationnels de l'action ..... p 33
- 1-2 / L'action en direction des propriétaires occupants ..... p 35
- 1-3 / L'action en direction des propriétaires bailleurs ..... p 36

## **2 - Le parc public**

- 2-1 / Une production dominée par son caractère social..... p 37
- 2-2 / La rénovation patrimoniale, priorité du PDH..... p 39
- 2-3 / L'équilibre territorial à l'échelle départementale..... p 40
- 2-4 / L'équilibre social au sein des agglomérations ..... p 41

# 1 - Le parc privé

## 1-1 / Les cadres opérationnels de l'action

L'activation de la délégation de compétence des crédits de l'ANAH a pris appui sur de multiples dispositifs (les programmes animés, les dispositifs partenariaux thématiques), le Département poursuivant son engagement financier et technique en faveur des territoires. Le PDH et son outil principal, la DAP, auront été les vecteurs d'une mobilisation des acteurs qui rend compte d'un large déploiement de l'action sur le registre incitatif (financement d'OPAH, de PIG, aides aux propriétaires occupants). Mais le PDH a vu aussi la montée en gamme attendue des modes d'intervention : l'opérationnalité passe par des outils de plus en plus ciblés, ajustés et parfois le recours à des moyens coercitifs, notamment en mobilisant le Pole Départemental de Lutte contre l'habitat Indigne (PDLHI).

### Programmes animés engagés durant la dernière période de délégation des aides à la pierre (2012-2017) et programmes en projet

#### Périgord Vert

PIG du Bassin Ribéracois- Double : 1) 2012/2015 – 2) 2016/2018  
– 3) reconduction sur 2019/2021  
OPAH RR du Bassin Nontronnais : 2013/2018  
OPAH-RR Périgord Limousin et Isle-Loue-Auvézère : 2019/2021

#### Périgord Noir

OPAH RU du Bugue : 2017/2021  
OPAH Vallée de l'Homme, Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort, Périgord Noir (réflexion en cours)  
OPAH Vallée de la Dordogne, Forêt Bessède, pays de Fénelon : 2019/2023

#### Bergeracois

OPAH de la CC de Castillon Pujols Pays Foyen : 2012/2014  
OPAH RR Portes Sud Périgord : 2016/2019  
Opération RHI THIRORI et OPAH RU de Bergerac : 2011/2016  
OPAH RU de Bergerac : 2019-2023

#### Pays de l'Isle en Périgord

PIG Pays de l'Isle en Périgord : 2013/2016  
OPAH RR Pays de l'Isle en Périgord : 2016/2021  
PIG Amélia de la Communauté d'Agglomération de Périgueux : 2012/2015  
OPAH RU de Périgueux : 2013/2016  
PIG Amélia 2 dont OPAH RU de Périgueux : 2019-2023

#### Le PIG de lutte contre l'Habitat Indigne et de l'Habitat Non Décemment

de la CAF de 2015/2018, renouvelé sur 2019-2021.  
Ce dispositif a permis de prendre le relais d'outils qui arrivaient à terme : la Mous Non Décence (cofinancée par l'Etat et le Département, jusqu'en 2014) et le PIG Départemental de lutte contre l'habitat indigne (2009-2012).

## Dispositifs départementaux

### **Le Programme Départemental de Lutte contre la Précarité Energétique (PDLPE)**

Porté et impulsé par le Conseil départemental, avec le concours financier du Conseil Régional, ce programme a été engagé dès l'année 2013 puis reconduit de manière successive, de sorte qu'il a été opérationnel de 2013 à 2018. Il vise deux cibles : la lutte contre la précarité énergétique, le traitement des logements les plus énergivores. Ce programme - animé par SOLIHA - permet d'obtenir une visite gratuite de son logement et d'avoir accès à une information et des conseils sur les travaux à entreprendre. Il a permis de :

- faciliter l'accès de tous les citoyens sans conditions de ressources à un diagnostic de son logement, ce service étant gratuit pour les propriétaires occupants à très faibles ressources,
- de donner accès à ce service sur l'ensemble du territoire départemental, en couvrant les secteurs qui ne disposent pas d'une opération programmée de l'habitat.

Prenant appui sur l'aide du Conseil Départemental attribuée aux propriétaires occupants, le PDLPE a permis d'amplifier les travaux de rénovation thermique. Ainsi à partir de 2014, le Conseil Départemental a attribué une aide directe de 500 € aux propriétaires occupants sous plafonds de ressources de l'Agence Nationale de l'Habitat. Venant en complément des aides de l'ANAH classiques et de celles accordées au titre du programme Habiter Mieux, elle a souvent eu un effet levier, en déclenchant un abondement complémentaire à l'Aide de Solidarité Ecologique lorsque les travaux d'amélioration du logement permettent d'obtenir un gain énergétique d'au moins 25 % sur la consommation énergétique de leur logement. Cette aide a également complété celles des autres partenaires (collectivités locales, caisse de retraite...).

De 2014 à 2017, 1.819 aides aux propriétaires occupants ont été engagées en commissions permanentes, soit 909.500 €. Ce dispositif a :

- permis de mobiliser l'ensemble de l'enveloppe attribuée dans le cadre de la dotation des crédits de l'ANAH déléguée au Conseil Départemental,
- ouvert sur une diminution du reste à charge des propriétaires occupants,
- apporté un soutien à l'activité économique en développant les travaux pour les entreprises locales.

Le PDLPE comporte également un volet expérimental consacré à 10 ménages : le financement de « petits travaux » visant à réduire les dépenses énergétiques des ménages relevant du PDALHPD-repérés en Comité Local de Coordination des Aides (COLCA) pour lesquels des demandes de Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) ont été enregistrées de façon récurrente pour des impayés de factures d'énergies.

Suite à ces résultats positifs, le PDLPE a été reconduit sur la période 2018-2020.

### **Le Point Rénovation Info Service (PRIS)**

L'ADIL 24 a été désignée Point Rénovation Info Service (PRIS) afin d'informer le public sur les aides et dispositifs concernant la rénovation énergétique : aides de l'ANAH, programme Habiter Mieux, éco-prêt à taux zéro, crédit d'impôt développement durable, prime exceptionnelle rénovation énergétique, aides du Conseil Départemental et des partenaires.

## 1-2 / L'action en direction des propriétaires occupants

La délégation des aides à la pierre a permis au Département d'agir en faveur de l'amélioration des conditions d'habitat des propriétaires occupants et notamment de faire valoir ses priorités en matière de solidarités, de lutte contre la précarité énergétique, d'appui à l'autonomie des personnes âgées et handicapées.

### Un fort impact en direction des propriétaires occupants aux ressources très modestes

- 3287 propriétaires occupants ont bénéficié des aides de l'ANAH sur la période 2012/2017, soit près de 550 chaque année avec une montée en régime remarquable du nombre de propriétaires aidés au fil des années,
- 80% des bénéficiaires sont des propriétaires occupants très modestes
- 65% des crédits ont été mobilisés dans le cadre des programmes animés
- Le coût moyen des travaux éligibles des propriétaires occupants : 14 000 €
- le taux moyen de subvention : 41%
- le cumul des aides ANAH classique, FART, Conseil Départemental et autres partenaires a permis d'établir des plans de financement plus équilibrés, et dans certains cas un reste à charge réduits, rendant les projets réalisables pour les propriétaires occupants aux ressources très modestes.

### Une cible importante : le maintien à domicile à travers l'amélioration du logement des personnes âgées

- 859 propriétaires occupants ont été aidés dans le cadre de la dernière délégation des aides à la pierre, soit plus de 140 dossier par an,
- la moitié des propriétaires relèvent des GIR 5 et 6 : ils mènent ainsi des travaux d'anticipation de la perte d'autonomie,
- les travaux couplent l'aide à l'autonomie et la lutte contre la précarité énergétique dans 15% des logements aidés.

### La lutte contre la précarité énergétique : une cible de plus en plus prise en compte

- 1991 propriétaires occupants ont été aidés dans le cadre de la délégation des aides à la pierre sur la période 2012/2017. Le nombre de propriétaires aidés a connu une forte augmentation,
- Le taux de réalisation des objectifs approche 80%, plaçant le Département en tête de la Nouvelle Aquitaine. La mobilisation des acteurs a accompagné l'accroissement des objectifs : renforcement du partenariat, de la communication en direction des territoires, mobilisation des artisans.

### Des résultats moins significatifs s'agissant de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.

- Le nombre de situations traitées a évolué régulièrement pour atteindre une quinzaine en 2016 et 2017. Il correspond à 2/3 des objectifs de la DAP.
- Très souvent complexe, la résolution de ces situations fait appel à un accompagnement technique et social de proximité, un partenariat étroit qui mobilise une pluralité d'acteurs.

Chaque année 550 propriétaires occupants ont bénéficié des aides de l'ANAH

14 000 € c'est le coût moyen des travaux éligibles

Le taux moyen de subvention est de 41%

### 1-3 / L'action en direction des propriétaires bailleurs

La délégation des aides à la pierre a permis au Département d'orienter l'intervention en matière de logement locatif sur des besoins prioritaires : le développement l'offre de logements conventionnés, la remobilisation des logements vacants et des logements très dégradés, l'orientation vers les secteurs en tension et les bourgs équipés de services, la qualité des produits habitat et notamment de l'efficacité énergétique.

Entre 2012 à 2017  
279 logements à loyer  
social ont été  
conventionnés.

Le taux moyen de  
subvention est de  
31%

#### **Une production significative de logements conventionnés, fléchée sur les agglomérations**

- 279 logements à loyer social à l'échelle départementale de 2012 à 2017 : une production importante, mais un nombre de logements en réduction au regard de la convention précédente de délégation des aides à la pierre. Cette évolution a suivi la réorientation des priorités de l'ANAH en faveur des propriétaires occupants.

- 3 000 € : le coût moyen des travaux

- 31% : le taux moyen de subvention

- Près de 90% des nouveaux logements conventionnés localisés dans la zone B2 du département,

- Les programmes animés ont eu un fort impact sur l'orientation des crédits (92%) comme sur production des logements (88%). Les OPAH RU de Bergerac et de Périgueux ont notamment permis de traiter un nombre important de dossiers et de financer des travaux lourds

- L'indexation sur les programmes animés et la zone B2 présente cependant des points aveugles :

. **aucun projet déposé sur le secteur de Sarlat** durant la dernière période de délégation des aides à la pierre, alors que les besoins sont avérés,

. le jeu des priorités dans les agréments n'a pas permis de faire valoir les dossiers déposés dans **certains secteurs de la zone C, notamment dans le cadre de l'OPAH RR du Nontronnais.**

#### **Une offre nouvelle qui prend massivement appui sur la remise sur le marché de logements vacants et le recyclage de logements très dégradés**

- 82% des logements conventionnés étaient des logements très dégradés, très souvent vacants

- Cette production a dépassé les objectifs posés dans le cadre de la DAP (142%), traduisant une indexation de la production sur les cibles prioritaires du département

#### **Des travaux qualitatifs**

70% des logements améliorés et conventionnés ont bénéficié d'aides spécifiques de l'ANAH au titre du programme Habiter Mieux. Cette prime (35% pour les propriétaires bailleurs) étant accordée à la mise en œuvre de travaux aboutissant à des gains de consommation énergétique.

#### **Des cibles peu atteintes**

- Une production à la marge des logements locatifs privés à loyer très social,

. une production quasi inexistante en zone B2 (2 logements),

. pas de recours au dispositif d'intermédiation locative « louer abordable » en zone C (location/sous location ou mandat de gestion confié à un organisme agréé) pour développer une offre locative très sociale.

- Une part réduite de logements locatifs occupés et en mauvais état (5 logements indignes traités), priorité étant donnée aux logements vacants très dégradés et à l'action dans le cadre des programmes animés.

## 2 - Le parc public

La Délégation des Aides à la Pierre est un outil pour le faire valoir des choix stratégiques de programmation répondant aux orientations du PDH. Les priorités du Conseil Départemental sont ainsi allées **au développement de la production de logements à vocation sociale et très sociale** (notamment les PLAI) de manière à répondre aux besoins et notamment aux conditions de ressources très modestes de la demande HLM en Dordogne. Elles vont aussi à **la prise en compte des équilibres territoriaux** : à l'échelle départementale car tout ne peut être concentré dans les agglomérations tant les besoins des territoires ruraux doivent affirmer leur vitalité. Au sein des agglomérations, il s'agit de veiller aux équilibres territoriaux, en s'attachant à concilier développement de la production nouvelle et regain d'attractivité des quartiers, sans subir une programmation mécanique adossée à une seule logique de rattrapage des obligations de la **loi SRU**. Les préoccupations vont aussi à l'affirmation d'une programmation qualitative, permettant de créer ou contribuer à des cercles vertueux en matière de développement durable, d'appuyer des chaînes de valeur s'agissant des filières économiques du BTP.

### 2-1 / Une production dominée par son caractère social

1264 logements locatifs sociaux ordinaires (« hors FJT et structures ») ont été réalisés entre 2012 et 2017.

#### 2.1.1 / Une production de PLAI à haut niveau et en plein essor

492 PLAI (« hors FJT et structures ») ont été réalisés dans la durée de la convention de Délégation des Aides à la Pierre, soit une production de l'ordre de 80 logements par an de logements sociaux à bas niveau de quittance.

**Les PLAI représentent 39% de la production des logements sociaux ordinaires** (PLAI hors structures et PLUS), alors que leur part était de moins de 7% précédemment. Cet essor caractérise la dernière DAP, cette part est même supérieure aux objectifs qui étaient assignés dans la convention de délégation des aides à la pierre. Elle confirme la nécessité de proposer des produits habitat accessibles eu égard aux contextes des marchés en Dordogne et aux profils de la demande locative.

#### 2.1.2 / Les PLUS : une cible délicate

772 logements réalisés lors de la dernière DAP, soit un rythme moyen qui approche 130 logements par an. Les réalisations ont dépassé les objectifs initiaux (720 logements) fixés dans la convention de Délégation des Aides à la Pierre.

Pour autant, ce produit est de moins en moins mobilisé par les bailleurs : la solvabilité des ménages et les conditions d'équilibre des opérations constituent un cadre de forte contrainte. Les conditions de réussite passent par des projets ajustés, accessibles et inscrits dans des secteurs attractifs.

Au-delà du PLUS : des produits qui ne trouvent pas leur cible : le PLS, le PSLA.

Lors de la dernière Convention de Délégation des aides à la Pierre entre l'Etat et le Département 80 PLAI et 130 PLUS ont été réalisés chaque année



### **2.1.3 / Les offres dédiées : des projets structurants en faveur logement des jeunes et des actifs, des seniors et des publics les plus défavorisés**

#### **S'agissant du logement des jeunes**

- à Boulazac : la création d'un FJT et d'une Résidence Hôtelière à Vocation Sociale, dans le cadre d'un projet structurant à l'échelle départementale : le « campus de la formation Professionnelle de Dordogne Périgord », financé notamment dans le cadre du Programme d'Investissements d'Avenir (PIA). Ces deux opérations ont mobilisé l'agrément de 94 PLAI structures. Le Conseil Départemental a accompagné cette réalisation par une aide financière de 200 000 €.

- à Sarlat : la création d'une résidence habitat jeunes, **projet lauréat d'un appel à projet du Conseil Régional**. Cette opération propose un modèle innovant : une résidence FJT, des logements diffus en foyer soleil. Elle constitue une réponse à la prise en compte des problématiques de logement et d'hébergement de publics actifs en mobilité. Cette opération a mobilisé l'agrément de 38 PLAI structures. Le Conseil Départemental a accompagné cette réalisation par une aide financière de 225 000 €.

- à Périgueux : la réalisation d'un immeuble géré par le FJT de Périgueux dans le quartier de la gare, proposant 70 places (54 PLAI). Le Conseil Départemental accompagne cette réalisation par une aide financière de 350 000 €.

- à La Force : accompagnement de l'extension et de la rénovation de l'internat de la Maison Familiale Rurale.

**S'agissant du logement des personnes âgées et des personnes handicapées,** 414 agréments ont été délivrés en PLS structures permettant d'améliorer ou de moderniser des structures d'hébergement collectives de type EHPAD ou Foyers sur tout le territoire, notamment, Sarlat, Montpon, Ribérac, Bassillac, Marsac ...

#### **S'agissant des publics défavorisés**

- Maison relais de Périgueux gérée par l'UDAF
- Rénovation du Foyer Lakanal
- Sédentarisation des gens du voyage : réalisation d'une opération d'accession sociale (5 PSLA, avec un accompagnement porté par SOLIHA et associant un large partenariat).

## **2-2 / La rénovation patrimoniale, priorité du PDH**

### **2.2.1 / Le défi des Projets de Renouvellement Urbain (PRU)**

Au titre du PDH, de la Politique de la Ville et en lien avec la Délégation des Aides à la Pierre, le Conseil Départemental est intervenu de manière importante pour soutenir la mise en œuvre des Projets de Renouvellement Urbain (PRU) de Périgueux, Boulazac et Bergerac. Cette intervention a mobilisé des financements à hauteur de 5,7 M€.

L'intervention dans le cadre du PRU de Coulounieix-Chamiers se traduira également par un investissement fort du Conseil Départemental sur la période 2017/2026. Son intervention se déploiera sur plusieurs volets : équipements et espaces publics, économie et emploi, habitat. Sur ce dernier champ, les aides s'attacheront à mener le programme d'ensemble de Grand Périgueux Habitat portant sur 513 logements (312 logements à réhabiliter, 201 à déconstruire), la construction de 166 logements sociaux : 49 à reconstruire sur site, 112 à reconstruire hors site en cœur d'agglomération en locatif, 5 logements en accession sociale (PSLA). Ce programme sera complété par la construction d'une offre locative privée d'environ 170 logements. L'enveloppe du volet habitat du PRU se situe à hauteur de 47 M€ en juillet 2018.

### **2.2.2 / La rénovation du logement communal et intercommunal conventionné : un point fort du PDH**

153 logements communaux ont été améliorés ou créés durant la durée de la DAP, soit un rythme moyen de 25 logements par an.

Cet effort vise notamment la rénovation énergétique des logements et permet de développer l'offre locative conventionnée. Il prend appui sur un large partenariat : aides financières du Conseil Départemental dans le cadre des Contrats Territoriaux, de l'Etat au titre de la DETR, du Conseil Régional ...

La programmation a confirmé le rôle important des collectivités comme acteurs du logement dans le département, notamment dans les bassins de vie ruraux où elles développent une offre de proximité et répondent avec agilité aux besoins locatifs identifiés dans les territoires. Les bailleurs sociaux sont peu en capacité de répondre pour mener des opérations de petite taille en secteur diffus. Pour autant, ils pourraient apporter leur expertise et compétences métiers pour accompagner les collectivités dans la gestion locative (gestion de la demande et des attributions, gestion patrimoniale...)

### **2.2.3 / La consolidation de Dordogne Habitat, opérateur de référence du Conseil Départemental**

Soucieux de conforter la capacité d'action de son opérateur, le Conseil Départemental a signé avec Dordogne Habitat une convention cadre d'objectifs et de moyens en contrepartie des aides et garanties d'emprunts). Elle prévoit notamment :

- la construction de 60 logements par an avec une logique prenant en compte les équilibres territoriaux, urbains et ruraux.
- la réhabilitation du parc, notamment la rénovation et la réhabilitation thermique du patrimoine pour conforter l'attractivité des produits habitat, contenir les charges d'énergie des locataires, la déconstruction des ensembles déqualifiés
- la gestion locative du patrimoine.

## 2-3 / L'équilibre territorial à l'échelle départementale

**La zone B2 est composée de 28 communes de l'agglomération de Bergerac et de Périgueux :**

- elle a mobilisé 70% de la production de logements HLM ordinaires (hors PLS et structures) durant la dernière convention de Délégation des Aides à la Pierre
- 877 logements soit un rythme annuel de 145 logements
- près de 60% de la production a été réalisée ici par des opérateurs HLM (Domofrance, Clairienne, Mesolia) ayant leur ancrage hors département. Ces bailleurs concentrent leur intervention à travers une production nouvelle ciblée dans la zone B2. Ils n'interviennent pas ou peu dans les autres secteurs du département où la prise en compte des besoins est assurée principalement par Dordogne Habitat.

**La zone C regroupe l'ensemble des autres territoires du département :**

- elle a accueilli 30% de la production de logements locatifs sociaux HLM
- 387 logements et un rythme annuel moyen de 65 logements.
- Cette production a été principalement portée par Dordogne Habitat dont la construction se répartit à parité entre la zone B2 et la zone C.

**Le PDH doit veiller à la prise en compte, des équilibres territoriaux entre zone B2 et zone C autant qu'à la capacité des organismes HLM à faire face aux défis de la programmation** (prise en compte des besoins, qualité des opérations, taille des programmes, conditions d'équilibre ...). Il doit également faire valoir, en zone B2 comme en zone C, les enjeux et les capacités à assurer liés à l'attractivité des patrimoines existants : prévenir les risques de déclassement, accompagner la rénovation et la réhabilitation du patrimoine.

## 2-4 / L'équilibre social au sein des agglomérations

- Les dispositions au titre de l'article 55 de la loi SRU s'appliquent dans 9 communes du département,
  - . 2 sont situées dans l'agglomération de Bergerac (au taux de 25%)
  - . 7 dans celle de Périgueux (au taux de 20%).

- **4 communes déficitaires : Trelissac, Chancelade, Bergerac, Prigonrieux**  
Lors de la dernière convention de Délégation des Aides à la Pierre, 295 logements à loyer social (PLUS) et très social (PLAi hors structures) ont été réalisés sur ces 4 communes, soit 23% de la production départementale réalisée en PLUS et PLAi (hors structures).

- **5 communes soumises : toutes situées dans l'agglomération du Grand Périgueux :**

- . **Périgueux et Coulounieix-Chamiers** ont un taux de logements sociaux supérieur à 20% et doivent s'efforcer de le maintenir, alors que des déconstructions dans le cadre du PRU vont réduire le poids du patrimoine HLM dans ces communes,

- . **Boulazac-Isle-Manoire, Bassillac-et-Auberoche, Sanilhac** doivent atteindre la barre des 20%, du fait de la fusion de communes rurales et de la création d'une commune nouvelle. Pourtant, la demande locative est ici peu pressante.

Lors de la dernière convention de Délégation des Aides à la Pierre, 504 PLUS et PLAi ordinaires ont été réalisés sur ces 5 communes soumises, soit 40% de la production départementale réalisée en PLUS et PLAi hors structures.

- Au total, la production HLM de logements familiaux réalisée lors de la dernière convention de Délégation des Aides à la Pierre a été indexée à hauteur de 63% sur les territoires soumises ou déficitaires au regard de la loi SRU.

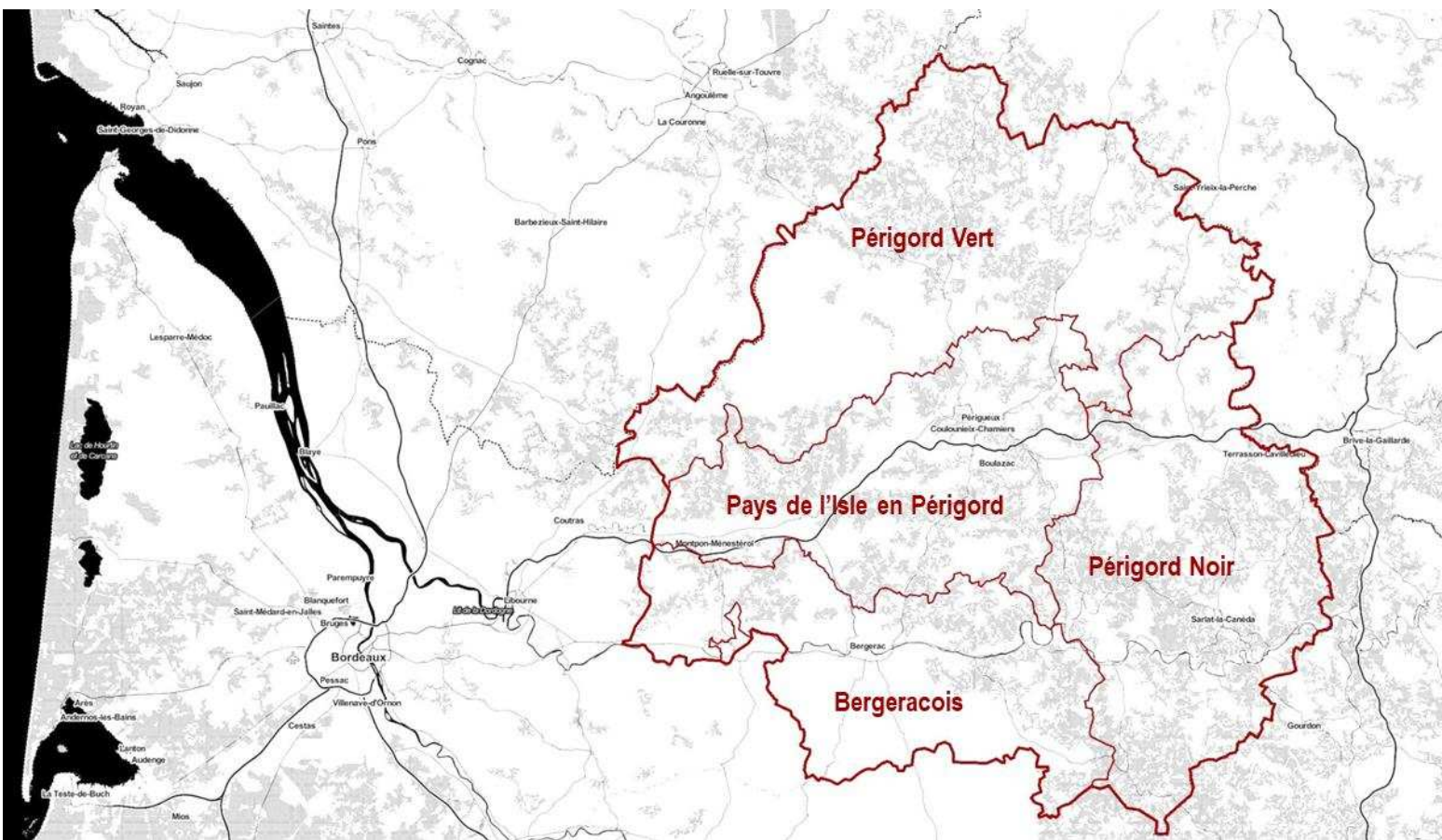
Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) constituent le cadre de référence pour porter et orienter cet effort de production. Celui-ci est à inscrire dans une vision d'ensemble des équilibres et des besoins : des productions faisant valoir une géographie préférentielle (secteurs attractifs à proximité des axes de transport, des lieux d'emploi, de services), en adéquation avec les besoins (qui sont faibles dans les secteurs ruraux des communes nouvelles), la gestion des effets de concurrences et des risques de déclassement du parc HLM ancien face à cette offre neuve. Enfin, les opérateurs HLM locaux sont peu en capacité de faire face à la montée en charge de la production.

A Bergerac, les contraintes du marché du logement local sont à prendre en compte et amènent à poser un point de vigilance à l'égard du rythme de production attendu. Entre refus et rotation au sein de leurs ensembles, les bailleurs éprouvent des difficultés à assurer la commercialisation de leur parc et à tenir en gestion équilibrée. En ce sens, les objectifs de production sont à mettre en œuvre avec la plus grande attention.

La construction s'inscrit principalement dans le cœur d'agglomération du Grand Périgueux. La CAGP a vu la réalisation de 902 PLUS et PLAI ordinaires dans le temps de la dernière convention de Délégation des Aides à la Pierre, soit 71% des offres livrées à l'échelle départementale.

# Plan Départemental de l'Habitat

## Partie 3 – Orientations et actions





### **Orientation 1 - Cohésion territoriale : le PDH au service de l'attractivité de l'armature départementale**

- Axe 1 / L'accompagnement à la refonte des équilibres sociaux de l'habitat des agglomérations : actions 1 à 5..... p 45
- Axe 2 / Une action priorisée en direction des centres bourgs : actions 6 à 8..... p 47
- Axe 3 / L'amélioration des patrimoines anciens : actions 9 à 13 ..... p 49

### **Orientation 2 – Cohésion sociale : le PDH au service des parcours résidentiels vulnérables**

- Axe 1 / L'appui au maintien à domicile : actions 14 à 18..... p 52
- Axe 2 / L'accompagnement des parcours résidentiels des publics jeunes et des publics en mobilité : actions 19 à 24 ..... p 54
- Axe 3 / L'appui à la mise en œuvre des schémas départementaux : actions 25 à 27... p 55

### **Orientation 3 - Gouvernance et mise en œuvre : les points clés de la stratégie départementale**

- Axe 1 / L'Observatoire Départemental de l'Habitat : actions 28 à 31 ..... p 59
- Axe 2 / L'ingénierie pour la montée en gamme des territoires : actions 32 à 35 ..... p 61
- Axe 3 / L'animation des partenariats : actions 36 à 39 ..... p 63

### **Orientation 4 - Le PDH au service des objectifs de développement durable et de transition énergétique**

- Axe 1 / Mise en œuvre du Plan de Rénovation Énergétique des Bâtiments : actions 40 à 44..... p 68
- Axe 2 / Accompagnement à la transition énergétique : actions 45 à 48 ..... p 69
- Axe 3 / Accompagnement au changement climatique et réduction des impacts sur la santé : actions 49 et 50..... p 70

**Orientation 1 - Cohésion territoriale**  
Le PDH au service de l'attractivité de  
l'armature départementale

## L'accompagnement à la refonte des équilibres sociaux de l'habitat des agglomérations

### Constats et enjeux

Les enjeux de programmation concernant le parc public restent importants dans les deux agglomérations de Périgueux et de Bergerac, où l'on enregistre :

- Des besoins en matière de programmation HLM, liés notamment aux très forts impacts de la loi SRU dans ces territoires (20% à Périgueux, 25% à Bergerac),
- Des besoins de renouvellement du parc HLM déqualifié. Les actions engagées dans le cadre des PRU de Périgueux, de Boulazac et de Bergerac ont permis de requalifier ces quartiers. Le projet de Coulounieix-Chamiers est aujourd'hui à accompagner,
- Des besoins d'amélioration et de consolidation de certaines composantes du patrimoine HLM, de manière à conforter durablement leur fonction sociale et à s'assurer de leur attractivité au sein de marchés du logement où le positionnement des produits exige une grande vigilance.

### L'objectif

Le Département s'engage pour accompagner les efforts de modernisation, développement et redéploiement du parc HLM dans les deux agglomérations : l'enveloppe représente ainsi les 2/3 de la programmation départementale.

Il intervient en tant que financeur à travers l'aide à la pierre et la Politique de la Ville, la contractualisation financière avec les territoires. En lien avec les PLH, son intervention vise à :

- soutenir l'attractivité des ensembles HLM,
- contribuer à la réduction des déficits de logements sociaux identifiés notamment dans le cadre de la Loi SRU,
- promouvoir de nouveaux équilibres de l'habitat dans le parc public comme dans le parc privé.

<b>Indicateurs de réussite</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• taux et localisation de logements locatifs sociaux (HLM, parc communal, logements conventionnés Anah) en construction neuve, acquisition-amélioration, rénovation, démolition</li> <li>• analyse du numéro unique : demandes, attributions ...</li> <li>• indicateurs de la délégation des aides à la pierre</li> <li>• suivi des CUS et des plans stratégiques de patrimoine des bailleurs, des PLUI, PLH, SCOT des collectivités, SRADDET</li> <li>• indicateurs de l'Insee (population, ménages, logements vacants...)</li> <li>• étiquette énergétique des logements</li> </ul>
<b>Pilotes</b>	Etat, ANRU, Anah, Région, Département, collectivités, bailleurs sociaux, CAF, MSA
<b>Partenaires</b>	CDC, Action Logement, financeurs , ADIL, SOLIHA, opérateurs de l'habitat

## Les programmes d'action

### Action 1

**Poursuite des efforts d'amélioration du patrimoine public existant** - notamment sur le plan énergétique - de manière à conforter la qualité d'habiter, proposer des offres d'habitat accessibles, contenir les charges des locataires, prévenir les risques de déclassement de certaines composantes du parc.

### Action 2

**Accompagnement du projet de renouvellement urbain de Coulounieix- Chamiers** par la rénovation et la requalification du parc ancien (réhabilitation, amélioration énergétique, déconstruction, développement d'une offre nouvelle) de manière à associer pleinement le quartier du Bas Chamiers à la dynamique du centre de l'Agglomération : liaison avec le quartier d'affaires et le quartier de la gare de Périgueux notamment.

### Action 3

**Déploiement du parc social dans une stratégie d'ensemble des équilibres territoriaux** prenant en compte les objectifs de la loi SRU, les pôles d'équilibre, les bourgs centres et se déclinant à travers des rythmes et des niveaux de production attentifs aux fonctionnements des marchés du logement de manière à répondre à tous les parcours résidentiels. Les objectifs de la convention de délégation des aides à la pierre répartissent la production en un minimum de 30 % de production dans les zones rurales et 70 % de la production en agglomération.

### Action 4

**Accompagnement des équilibres de l'occupation sociale** au sein du parc public, dans le cadre des orientations de la Conférence Intercommunale du Logement et de ses outils (PPDGID : Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs...), en lien avec les plans stratégiques de patrimoine, des CUS (Convention d'Utilité Sociale) des bailleurs sociaux.

### Action 5

**Investissement du rôle de réservataire** : mobilisation des droits de réservation des logements sociaux établis en contrepartie des garanties d'emprunts et des aides délivrées par le Conseil Départemental, les communes et les EPCI, participation aux commissions d'attribution des organismes de logement social.

## Axe 2 -

# Une action priorisée en direction des bourgs-centres

### Constats et enjeux

Le maintien de l'attractivité des territoires ruraux est au cœur de la politique départementale et celle-ci se déploie à travers de multiples outils : schéma départemental des bourgs-centres, schéma départemental d'amélioration de l'accessibilité des services au public, schéma départemental d'accès aux soins de proximité ...

Le développement de l'habitat dans les bourgs-centres constitue un levier décisif de la revitalisation des territoires ruraux et de l'équilibre des bassins de vie. Il permet de conforter les efforts engagés dans le cadre de démarches d'ensemble de projets de revitalisation des bourgs-centres.

### L'objectif

Il s'agit de conforter la vitalité des bourgs de l'armature retenue dans le cadre du Schéma Départemental des bourgs-centres et celle identifiée dans les outils territoriaux de planification : SCOT, PLUi, PLH. Cela à travers :

- un parc de logements public et privé amélioré et plus attractif,
- des offres permettant d'accueillir une nouvelle population, de proposer des opportunités aux personnes qui sont en quête de solutions logement accessibles au sein de leurs bassins de vie, qui souhaitent bénéficier de la proximité des services et des équipements, des moyens de mobilité, de la mixité sociale et intergénérationnelle.
- des solutions remobilisant prioritairement le parc vacant et proposant des modes d'habiter attractifs, soutenant l'envie d'habiter en cœur de bourg.

La programmation dans le cadre des aides à la pierre soutient cette ambition : **au moins un tiers de la programmation dans les zones rurales, principalement dans les bourgs centres.**

<b>Indicateurs de réussite</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•taux et localisation de logements locatifs sociaux en bourg-centre (HLM, parc communal, logements conventionnés Anah) en construction, acquisition-amélioration, rénovation, démolition,</li> <li>•indicateurs de l'Insee (population, flux migratoires, mouvements pendulaires, composition et revenus des ménage, logements vacants), PLUi, PLH, SCOT, SRADDET, SDAASP</li> <li>•indices de fragilité et vulnérabilité des bourgs-centres</li> <li>•indicateurs de la délégation des aides à la pierre</li> </ul>
<b>Pilotes</b>	Etat, Anah, Région, Département, collectivités, bailleurs sociaux, EPF NA, CAF, MSA
<b>Partenaires</b>	CDC, Action Logement, financeurs, ADIL, SOLIHA, ATD, CAUE, opérateurs de l'habitat



## Les programmes d'action

### Action 6

**La mobilisation des acteurs du public** (HLM, communes, EPCI...) et du privé (bailleurs, propriétaires occupants, investisseurs ...) à travers :

- l'amélioration et la réhabilitation du parc existant,
- la lutte contre le mal logement,
- la remobilisation du bâti vacant, du foncier et de l'immobilier disponible (dents creuses, transformations d'usage, acquisition amélioration ...) pour développer de nouveaux produits habitat, en accession comme en locatif,
- des offres innovantes, mobilisant les acteurs et les porteurs de projets investis sur les territoires (BIMBY, habitat intergénérationnel, habitat participatif ...).

### Action 7

**Le déploiement d'une ingénierie** au bénéfice des territoires grâce à la mobilisation des outils (ODH, ATD, ADIL, Soliha, CAUE, Dordogne Habitat, Semiper) permettant de :

- repérer les opportunités (information, veille, observation),
- faire émerger les initiatives,
- accompagner les projets (programmes animés, projets structurants pour le territoire...).

### Action 8

**La montée en gamme des outils** grâce à la contractualisation avec des opérateurs (EPF NA) ou à travers la mutualisation (Agglomérations/EPCI/ Département)

- partenariats ouvrant sur des capacités renforcées (études pré opérationnelles ou d'opportunités, expertise immobilière, portage foncier et immobilier, recyclage),
- mobilisation de moyens coercitifs (services hygiène et santé des collectivités, PDLHI par exemple).

**Constats et enjeux**

Une part encore importante des logements en Dordogne présente des niveaux de qualité insuffisante (énergie, confort, adaptation, accessibilité, bruit, charges...) qu'il s'agisse du parc privé (locatif ou des propriétaires occupants), du parc public HLM ou des communes.

Ces situations créent des effets préjudiciables pour les habitants. Elles sont particulièrement problématiques lorsque le mal logement conforte la précarité, la vulnérabilité, l'isolement.

Les programmes animés ont eu des effets positifs sur l'amélioration des conditions d'habiter du patrimoine : cette dynamique est à accompagner.

**L'objectif**

Les buts poursuivis à travers l'amélioration des parcs sont multiples :

- Solvabilité des ménages, via la réduction des charges liées à l'usage du logement,
- Prévention des risques liés à la précarité énergétique (santé, impayés, perte de logement...)
- Prévention des risques de déclassement et des fonctionnements liés au mal logement,
- Amélioration de l'attractivité des parcs contribuant au maintien des valeurs de marché,
- Transition énergétique: efficacité énergétique, réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES), consolidation des filières de développement économique locales.
- Adaptation et accessibilité des logements contribuant à la consolidation du maintien à domicile et à la prise en compte des besoins des publics âgés ou en situation de handicap.

<p><b>Indicateurs de réussite</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• suivi et analyse des caractéristiques du parc de logements sociaux HLM, communal, logements conventionnés Anah en acquisition-amélioration, rénovation, démolition</li> <li>• nombre de logements traités par le PDLHI, par les dispositifs Cœur de Ville, Cœur de Bourg, les OPAH et PIG, PLUI, PLH, SCOT, SRADDET</li> <li>• indicateurs de la délégation des aides à la pierre, OPAH, PIG, SDAASP</li> <li>• indices de fragilité et vulnérabilité des bourgs-centres</li> <li>• taux d'effort énergétique des ménages,</li> <li>• suivi des émissions GES</li> </ul>
<p><b>Pilotes</b></p>	<p>Etat, Anah, Région, Département, collectivités, bailleurs sociaux, EPF NA, CAF, MSA</p>
<p><b>Partenaires</b></p>	<p>CDC, Action Logement, financeurs, ADIL, SOLIHA, ATD, CAUE, opérateurs de l'habitat</p>

## Les programmes d'action

Ils concernent les bailleurs publics et privés

### Action 9

**Poursuite des efforts d'amélioration du patrimoine existant** – notamment sur le plan énergétique- dans le cadre des programmes animés et de l'intervention de l'ANAH en secteur diffus dans un objectif de transition énergétique et de réduction de la précarité énergétique des ménages les plus vulnérables.

### Action 10

**Réhabilitation des logements communaux ou intercommunaux**, en encourageant en aval un partenariat avec les bailleurs sociaux pour assurer la gestion de ces logements et en confortant l'utilisation de matériaux les plus performants pour réduire la précarité énergétique des ménages.

### Action 11

**Consolidation du patrimoine des opérateurs HLM sur le Département:** réhabilitation, déconstruction des ensembles décrochés ou à l'attractivité critique, reconstitution à l'échelle de grands territoires de manière à participer aux équilibres territoriaux et répondre de manière ajustée aux besoins des ménages.

### Action 12

Mise en œuvre d'une **bourse des logements adaptés et adaptables**, accessibles aux personnes à mobilité réduite ou en perte d'autonomie au sein du parc public HLM, communal et intercommunal, en lien avec l'Etat, la MDPH, les services personnes âgées du Conseil Départemental et les partenaires œuvrant dans le domaine du handicap (associations ...).

### Action 13

**Appui à la mise en œuvre du SDAASP** par le renforcement de l'attractivité des pôles d'équilibre ruraux et la revitalisation des bourgs-centres, et au futur Schéma Départemental des bourgs-centres.

## **Orientation 2 - Cohésion sociale**

Le PDH au service des parcours résidentiels vulnérables

## Axe 1 -

# L'appui au maintien à domicile

### Constats et enjeux

La Dordogne est un département où la présence des personnes âgées est importante et sa trajectoire démographique à venir engage une forte montée en charge des personnes très âgées, dans les territoires ruraux comme dans les agglomérations.

Le maintien à domicile constitue un axe fort de la politique départementale en direction des personnes âgées et handicapées. La qualité des réponses logement est essentielle pour le bien vieillir chez soi : elle est à inscrire dans une approche d'ensemble de l'habitat prenant en compte les conditions d'accès aux services de proximité et de soins, les liens de l'entourage, l'adaptation du logement. Au regard des ressources de ces publics, la solvabilité est un paramètre essentiel.

### L'objectif

L'affirmation du maintien à domicile invite à poursuivre plusieurs objectifs :

- l'adaptation et l'amélioration des logements des propriétaires occupants, notamment en terme énergétique et d'accessibilité,
- la diversification des réponses de logement autonome à travers des offres locatives à coûts accessibles inscrites à proximité des offres services et des commerces, dans un environnement bienveillant. Ces offres nouvelles permettant de donner un nouvel élan aux parcours résidentiels des personnes qui souhaitent se rapprocher ou vivre dans des conditions plus adaptées, en bénéficiant de la vitalité des bourgs. Elles répondent au souhait de disposer de solutions nouvelles proposant une transition entre un domicile perçu comme trop contraignant ou inadapté face au vieillissement et des structures d'hébergement spécialisées ou médicalisées.
- la consolidation de l'accompagnement de proximité, notamment à travers la mise en réseau des intervenants du secteur social et sanitaire, jouant une fonction de relais clés pour aider les personnes âgées à prendre conscience des enjeux d'adaptation du logement, anticiper les risques liés à l'avancée en âge ou à la perte d'autonomie, rassurer, contribuer à concrétiser une solution logement adaptée, quasiment « sur mesure ».

<b>Indicateurs de réussite</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• indicateurs de l'Insee : population, ménages, revenus...) + de l'APA, du PDALHPD, de la MDPH, des PLUI, PLH, SCOT,</li><li>• indicateurs de la délégation des aides à la pierre : nombre de PLAI adaptés, de logements en Epahd, de l'Anah, des OPAH, PIG</li><li>• indicateurs des CUS, des PLUI, PLH, SCOT, du Schéma gérontologique, SRADDET</li></ul>
<b>Pilotes</b>	Département, Anah, Etat, Région, collectivités, bailleurs sociaux, CAF, MSA
<b>Partenaires</b>	CDC, Action Logement, ADIL, SOLIHA, ATD, CAUE, opérateurs (habitat, social)



## Les programmes d'action

### Action 14

**Poursuite Adaptation et amélioration des logements des propriétaires occupants**, notamment en terme énergétique et d'accessibilité, à travers les programmes animés (OPAH et PIG).

### Action 15

**Appui aux solutions habitat innovantes de maintien à domicile visant à assurer un maillage des territoires par le parc locatif privé en complément du parc locatif social public :**

- offre intermédiaire de logements locatifs facilitant un retour vers les bourgs-centres équipés de services et de fonctions de proximité, habitat inclusif intergénérationnel, habitat participatif,
- solutions favorisant l'installation dans des appartements moins grands et davantage confortables, à loyers accessibles, en se rapprochant des services, dans un environnement bienveillant et « sécurisant » qui facilite la participation à la vie sociale.

### Action 16

- **Consolidation des pratiques de repérage et de coordination des situations des personnes isolées face au logement**, en prenant appui sur les acteurs sociaux et de la santé qui interviennent à domicile.

- **Développement de la domotique pour faciliter le maintien à domicile.**

### Action 17

**Développement des démarches pro-actives d'information et de sensibilisation à l'amélioration de l'habitat**, en lien avec la MDPH, le service Personnes Agées du Conseil Départemental, les opérateurs de l'Habitat : ADIL, SOLIHA ...

### Action 18

**Réflexions sur les besoins de solutions relais** (suite à hospitalisation, ruptures, temps permettant également à l'entourage de souffler), soutien à l'expérimentation de solutions innovantes.

## L'accompagnement des parcours résidentiels des publics jeunes et des publics en mobilité

### Constats et enjeux

La capacité à faire face aux besoins de mobilité résidentielle des publics jeunes est un élément majeur de l'attractivité et de la vitalité des territoires. Sans être la seule clé, offrir des conditions de logement ou d'hébergement attractives impacte la capacité à retenir les jeunes ou à leur donner envie de venir. La présence d'offres est un atout pour conforter le développement de certaines filières (enseignement supérieur par exemple...). L'absence de solutions abordables et adaptées constitue un frein pour accompagner les initiatives de développement économique).

Les publics jeunes sont loin de constituer une catégorie homogène et les réponses qui ont été déployées lors du dernier PDH ont mis en évidence cette diversité de besoins :

- Leurs parcours et leurs situations témoignent davantage de l'hétérogénéité, selon qu'ils sont actifs en contrats courts ou longs, en formation, en stage ou en apprentissage.

Les besoins varient selon les territoires (agglomération, secteurs ruraux et/ou touristiques). Ils varient aussi selon les filières économiques s'agissant des travailleurs saisonniers recrutés dans les entreprises industrielles ou artisanales locales, de l'agriculture, de l'agro-alimentaire, du tourisme.

La faiblesse et l'instabilité des ressources s'ajoutent aux freins qu'ils rencontrent pour accéder au logement et ils ont en commun d'éprouver des difficultés à trouver des solutions adaptées à leurs parcours. De manière récurrente, beaucoup de solutions sont mobilisées dans le mal logement, ce qui accentue les précarités. Le déploiement de solutions ajustées est donc une priorité du PDH.

### L'objectif

- Développer une observation fine permettant de prendre en compte les besoins de logement et d'hébergement,
- Apporter un appui permettant de qualifier le positionnement des produits habitat et de s'assurer de la pérennité des conditions de gestion,
- Encourager des réponses innovantes (logement saisonnier, colocation, logement intergénérationnel, chambre chez l'habitant pour de courts séjours...) prenant appui sur la mutualisation de la gestion et la diversité des publics.

<b>Indicateurs de réussite</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• indicateurs de l'Insee sur la population, revenus, les migrations...</li> <li>• indicateurs : PDALHPD, du FSL, SDAASP, SRADDET, Livre Blanc des Jeunes</li> <li>• suivi et analyse des caractéristiques du parc de logements sociaux HLM, parc communal</li> </ul>
<b>Pilotes</b>	Etat, Région, Département, Anah, collectivités, bailleurs sociaux, CAF, MSA
<b>Partenaires</b>	CDC, Action Logement, financeurs, ADIL, Soliha, opérateurs (habitat, social)

## Les programmes d'action

### Action 19

**Animation du réseau des acteurs du logement / hébergement des jeunes**, en consolidant les outils de connaissance et de suivi (niveau d'occupation des solutions dédiées, indexation du développement de nouveaux programmes sur les évolutions des effectifs de formation et d'enseignement supérieur...) en lien avec les orientations du SDAASP, SRADDET et du Livre Blanc des Jeunes, de la Région Nouvelle Aquitaine.

### Action 20

**Prise en compte des besoins recensés dans le cadre du PDALHPD** en lien avec les orientations du SDAASP, du SRADDET et du Livre Blanc des Jeunes, de la Région Nouvelle Aquitaine :  
(Centre d'Hébergement Provisoire à Bergerac) ou appréhendés dans le cadre de solutions dédiées visant la mobilité des publics étudiants, apprentis, saisonniers, jeunes actifs (Projet de Foyer de Jeunes Travailleurs à Bergerac, projet de création d'une Résidence Hôtelière à Vocation Sociale à Montignac, Foyer Soleil à Sarlat).

### Action 21

**Développement des informations et des initiatives de labellisation** des solutions dans le parc privé : activation du permis de louer pour lutter contre la vacance et l'habitat indigne, captation des logements par les plates-formes de réservation privées en secteur touristique

### Action 22

**Développement des solutions de colocation** : partenariats entre les HLM et les Missions Locales, initiatives de colocation intergénérationnelle, actions promues dans le parc privé (notamment dans le cadre du dispositif du Conseil Régional)

### Action 23

**Reconversion d'anciens hôtels**, changements d'usages de patrimoines permettant d'ouvrir sur des offres adaptées, notamment dans les bourgs centres pour accompagner les dynamiques de développement

### Action 24

**Développement des solutions** permettant de mobiliser le parc locatif privé à des fins sociales : sous location et bail glissant dans le cadre du FSL, intermédiation locative (IML) à travers l'intervention d'un organisme intermédiaire entre le propriétaire et le locataire.

## L'appui à la mise en œuvre des schémas départementaux

### Constats et enjeux

La prise en compte des besoins des publics jeunes et des publics en mobilité, des personnes âgées et handicapées est au cœur du PDH qui s'attache à activer et à conforter des réponses adaptées. La stratégie départementale de l'habitat s'attache à « ne laisser personne au bord de la route ». A cet effet, le Département copilote avec l'Etat le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et le Schéma Départemental pour l'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGDV). Ces deux dispositifs sont dédiés à la prise en compte des plus fragiles et visent à sécuriser les parcours des publics les plus vulnérables.

Le PDALHPD et le SDAHGDV viennent tous les deux de faire l'objet d'une révision. Les orientations générales du PDALHPD sont issues du diagnostic à 360° qui a accordé une large place à la prise en compte des spécificités territoriales. Leur engagement porte sur la période 2018/2023 et ils s'inscrivent ainsi dans la même séquence que le PDH. Le PDH constitue un relais opérationnel pour appuyer la mise en œuvre du PDALHPD et du SDAHGDV de la Dordogne.

### L'objectif

- Contribuer à la mise en œuvre de solutions territorialisées en lien avec les communes et les EPCI,
- Promouvoir des réponses d'ensemble, décloisonnées, assurant des liens entre les dispositifs.
- Faire prendre en compte ces enjeux dans le cadre de projets locaux de l'habitat.

<b>Indicateurs de réussite</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• indicateurs du SDAHGDV, du PDALHPD, SDAASP, PLUI, PLH, SCOT, SRADDET</li> <li>• indicateurs du FSL, de l'APA, de la délégation des aides à la pierre</li> <li>• indicateurs du SRADDET, du Livre Blanc des Jeunes de la Région NA</li> </ul>
<b>Pilotes</b>	Etat, Région, Département, Anah, collectivités, bailleurs sociaux, CAF, MSA
<b>Partenaires</b>	CDC, Action Logement, financeurs, ADIL, SOLIHA, ATD, CAUE, opérateurs de l'Habitat et opérateurs sociaux

## Les programmes d'action

### Action 25

**Appui à la territorialisation de l'action menée dans le cadre du Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGDV) :** réalisation et fonctionnement des aires d'accueil et/ou terrains familiaux prévus au SDAHGDV, prise en compte des besoins de sédentarisation exprimés par les gens du voyage, accompagnement social dans et vers le logement. Il s'agit d'aider les EPCI et les communes à développer et faire aboutir des réponses concrètes sur le terrain, de faire naître et développer des démarches de projet adaptées aux besoins des publics, qui recueillent leur adhésion et fassent l'objet d'acceptabilité par l'ensemble des acteurs des territoires.

### Action 26

**Appui à la territorialisation de l'action menée dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) :** maillage du territoire en solution de logement d'urgence et d'hébergement temporaire, prévention des expulsions locatives, appui au relogement et à l'insertion.

### Action 27

**Appui à la mise en œuvre du SDAASP et au futur Schéma Départemental des bourgs-centres :** maillage du territoire pour renforcer l'accès aux services et au numérique pour les publics en situation de fragilité.



## **Orientation 3 - Gouvernance et mise en œuvre**

### Les points clés de la stratégie départementale

L'évolution des compétences et du positionnement des collectivités territoriales, des opérateurs, de l'Etat dessine une nouvelle donne

Il s'agit de :

- Faire grandir et conforter l'envie d'agir en matière d'habitat,
- Soutenir les territoires dans leur montée en gamme autour de l'habitat,
- Se doter d'outils permettant de piloter la stratégie habitat.

**Constats et enjeux**

L'Observatoire Départemental de l'Habitat (ODH) est un outil essentiel pour contribuer au pilotage du PDH et à l'animation de la stratégie habitat, à la lisibilité de l'action conduite.

**L'objectif**

A travers ses fonctions de connaissance, d'information et d'échanges il constitue un levier pour:

- proposer un cadre fédérateur de mobilisation partenariale autour de démarches partagées (études, échanges d'expériences, valorisation de pratiques innovantes ...) communiquer autour des outils et des actions qui sont menées dans le cadre du PDH pour nourrir la montée en qualité des projets habitat (démarches de planification et de développement durable, qualité des opérations) et pour contribuer au développement d'une culture habitat partagée avec les EPCI et les acteurs de l'habitat,
- apporter un appui aux EPCI sur la connaissance et la compréhension des dynamiques habitats permettant d'éclairer les choix et les projets,
- ajuster la programmation et la mise en œuvre de la stratégie habitat à l'échelle départementale, en fonction de l'analyse de la conjoncture du marché immobilier, du suivi de la demande de logement locatif social, des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc privé, des dynamiques de développement ...
- apporter des éléments permettant d'évaluer le PDH et la délégation de compétence des aides à la pierre.

<b>Indicateurs de réussite</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• indicateurs de la convention de délégation des aides à la pierre, du SDAHVD, du PDALHPD, du FSL, de l'APA, des autres plans et Schémas départementaux, de Cœur de Ville et Cœur de Bourg</li> <li>• indicateurs de l'Insee (population, ménage, logements...)</li> <li>• suivi des PLUI, PLUIh, PLH, SCOT</li> <li>• indicateurs de CUS des bailleurs sociaux</li> <li>• indicateurs du SRADDET, du Livre Blanc des Jeunes de la Région NA</li> </ul>
<b>Pilotes</b>	Département, Etat, Anah, collectivités
<b>Partenaires</b>	Bailleurs sociaux, CDC, Action Logement, Financeurs, ADIL, SOLIHA, ATD, CAUE, opérateurs de l'habitat, Région, Collectivités, CAF, MSA

## Les programmes d'action

### Action 28

**Affirmation de la fonction transversale de coordination et d'animation de l'ODH** assurée par le Service Habitat du Conseil Départemental en partenariat avec les services de l'Etat, les collectivités et les acteurs de l'habitat et du logement. Cette fonction s'inscrit dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, de l'animation des plans et schémas départementaux

### Action 29

**Confirmation de son expertise et de son ingénierie (cartographie de l'information ...), notamment dans le cadre de conventions** permettant de mener des études sur certains territoires (fiches EPCI ...) ou des zooms thématiques (partenariat avec l'université ...).

### Action 30

**Développement de l'expertise en réseau :**

- fédérer les partenaires, les observatoires locaux, les outils développés par les services du Conseil Départemental,
- élargir le spectre des approches contribuant au regard habitat,
- optimiser les modes d'intervention des partenaires de l'observatoire en fonction des capacités et des niveaux d'expertise de chacun (établissement de conventions prévoyant la mobilisation de données, leur cadre d'exploitation et de valorisation).

### Action 31

**Ecriture d'une feuille de route partagée :**

- **Conception et animation de sessions thématiques**, visites d'expériences, témoignages, valorisation de bonnes pratiques, des initiatives innovantes,
- **Animation de réseaux : élus et référents habitat des EPCI**,
- Pilotage d'études apportant des éclairages sur des thématiques de projet,
- **Communication: évaluation de plans et de schémas départementaux, production d'indicateurs sur les marchés**, les parcs, éclairages sur les problématiques de référence, informations sur les outils.

## L'ingénierie pour accompagner la montée en gamme des territoires

### Constats et enjeux

Le PDH propose un cadre de référence aux territoires, mais ce sont ces derniers qui sont placés en première ligne pour développer des politiques et des projets qui structurent et organisent le développement de l'habitat. Le niveau de sensibilisation des territoires aux enjeux que recouvre l'habitat est disparate :

- La territorialisation est largement indexée sur les agglomérations de Périgueux et Bergerac où elle prend appui sur de multiples cadres et outils (PLH, PLU, Politique de la ville, PRU, Cœur de Ville ...). Ces territoires développent leurs projets et mobilisent parfois leurs opérateurs.

- Elle est peu intense dans les autres secteurs du département, où elle s'organise à l'occasion des projets (programme animé, projet de réhabilitation ou de construction, gestion de la demande ...). Pourtant, les modalités d'intervention sont exigeantes et complexes, tandis que nombre d'EPCI sont peu en capacité à eux seuls de promouvoir l'ingénierie attendue.

### L'objectif

Déployer un accompagnement à l'attention des territoires leur permettant d'éclairer leurs choix et de concrétiser leurs stratégies opérationnelles.

<b>Indicateurs de réussite</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>indicateurs de la convention de délégation des aides à la pierre, du SDAHDV, du PDALHPD, du FSL, de l'APA</li> <li>indicateurs de l'Insee (population, ménages, logements, migrations, revenus ...)</li> <li>suivi des PLUI, PLUIH, PLH, SCOT, OPAH, PIG, SRADDET, Livre Blanc des Jeunes /Région NA</li> <li>indicateurs de CUS des bailleurs sociaux publics et privés</li> </ul>
<b>Pilotes</b>	Département, Etat, Anah, Collectivités, Région
<b>Partenaires</b>	Bailleurs sociaux, ADIL, SOLIHA, ATD, CAUE CDC, Action Logement, EPF NA, CAF, MSA, opérateurs de l'habitat

## Les programmes d'action

### Action 32

**Création d'une Maison Départementale de l'Habitat** : la Maison Départementale de l'Habitat ouvrira sur un accès facilité à l'information et à la connaissance des outils en regroupant dans un lieu unique les services et les opérateurs départementaux œuvrant dans le domaine de l'habitat (ATD, CAUE, ADIL, SEMIPER, SOLIHA, bailleur social départemental ...).

Au-delà du bénéfice de la proximité, la Maison Départementale de l'Habitat permettra de proposer des offres de services, sous la forme de « **bouquets** » d'ingénierie ou « **d'équipes projet** », composés en fonction des problématiques identifiées et des compétences mobilisables au sein de l'ingénierie départementale : services de l'Etat et ANAH, Conseil Départemental et ses outils (ATD, CAUE, ADIL, SEMIPER, SOLIHA, bailleur social départemental ...). Ces référents pourront apporter un appui technique pour alimenter et soutenir les projets habitat des territoires et des particuliers.

### Action 33

Animation de temps **de coordination avec les EPCI** pour accompagner les projets structurants des territoires.

### Action 34

**Financement d'études** (PLH, PLUI, SCOT et études pré-opérationnelles d'OPAH, PIG, projets d'habitat innovants ...).

### Action 35

**Mobilisation des opérateurs HLM et EPF NA** de manière ad hoc (études urbaines pré-opérationnelles de définition des programmes adossés au recyclage et à la valorisation de gisements fonciers ou immobiliers stratégiques...), notamment dans le cadre de la revitalisation des bourgs-centres et des projets d'aménagement des collectivités.

## Action 36

## Le partenariat avec les bailleurs HLM

**Constats et enjeux**

Le périmètre des opérateurs HLM intervenant en Dordogne est en forte recomposition. A côté des ESH (Domofrance, Mésolia ...), 2 offices publics HLM sont présents sur la scène départementale : Dordogne Habitat et Grand Périgueux Habitat. Ils se caractérisent par des parcs, des cultures entrepreneuriales, patrimoniales et de gestions différents. Les 2 bailleurs doivent se positionner dans le nouveau cadre posé par la loi Elan face à des évolutions qui modifient en profondeur leurs modèles économiques :

- baisse des loyers amputant leurs capacités à dégager des fonds propres pour investir dans le développement, l'amélioration ou la restructuration de leur parc,
- accélération de la vente du patrimoine,
- positionnement comme acteur de référence des collectivités.

**L'objectif**

Pour le département, il s'agit de :

- prendre appui sur des organismes HLM ayant un ancrage territorial, dans le développement comme dans la gestion locative pour maintenir et développer une offre de logements locatifs sociaux publics adaptée aux besoins des ménages et accompagner la production dans tous les territoires de manière équilibrée,
- s'assurer de la capacité des organismes à faire face aux défis de l'amélioration et de développement de leur patrimoine, à s'inscrire comme aménageur,
- prévenir les risques de déstabilisation en dominos des patrimoines des organismes liés à des opérations nouvelles par l'entretien et l'amélioration du parc existant.

**Modalités opérationnelles**

Le maintien d'un opérateur public présentant une taille critique à l'échelle du département et disposant d'une assise financière solidifiée est une condition essentielle de mise en œuvre de la stratégie habitat portée par le PDH. Cette ambition passe par le rapprochement des 2 offices publics HLM au sein d'une structure nouvelle, sous la forme d'un syndicat mixte composé par le département et les EPCI volontaires.



# Le partenariat avec l'EPFNA

## Constats et enjeux

La prise en compte des besoins liés au développement du parc HLM dans les agglomérations et l'affirmation de la stratégie habitat sur les bourgs-centres appellent un renforcement des capacités d'action : études et projets opérationnels, portage et recyclage foncier, mobilisation d'opérateurs.

Le département a signé une convention cadre avec l'EPFNA : elle permet à cet établissement de mobiliser des moyens dans le cadre de la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) et, en contrepartie, elle permet aux collectivités de mener des projets ajustés répondant aux cibles prioritaires du PDH.

## L'objectif

Pour le département, il s'agit de :

- Favoriser la montée en gamme des moyens, à la hauteur des projets : expertises techniques (études de faisabilités et commercialité), capacités financières (portage du recyclage immobilier et foncier ...)
- Accélérer la mise en œuvre des projets appuyant la stratégie départementale de l'habitat

## Modalités opérationnelles

Pilotage d'ensemble de la mise en œuvre de la convention associant les EPCI, le service foncier et le service habitat du Conseil Départemental.

<b>Indicateurs de réussite</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• indicateurs de la convention de délégation des aides à la pierre, du PDLHI,</li> <li>• indicateurs de l'Insee (population, ménages, logements, ...)</li> <li>• suivi des PLUI, PLUIH, PLH, SCOT, OPAH, PIG, SRADDET</li> <li>• suivi des actions Cœur de Ville et Cœur de Bourg</li> </ul>
<b>Pilotes</b>	Département, EPF NA, SAFER, Etat, Collectivités
<b>Partenaires</b>	Bailleurs sociaux, Région NA, ADIL, SOLIHA, ATD, CAUE CDC, Action Logement, Anah, financeurs, CAF, MSA, opérateurs de l'habitat

## Le partenariat avec la Région Nouvelle Aquitaine

### Constats et enjeux

Le Conseil Départemental est délégataire des aides à la pierre et il porte une stratégie d'ensemble dans le cadre du PDH.

Le Conseil Régional développe des actions au titre notamment :

- du Schéma de l'Habitat associé au SRADDET
- du Livre Blanc des Jeunes.

Les orientations de ces 3 documents doivent être coordonnées en particulier pour les « publics jeunes » (étudiants, apprenants, apprentis, saisonniers) et certains territoires (bourgs-centres, renouvellement urbain).

### L'objectif

Apporter un relais d'ingénierie dans le Département pour la mise en œuvre des actions que développe le Conseil Régional dans le cadre de l'habitat en direction des jeunes, des bourgs centre, des agglomérations et des territoires en renouvellement urbain.

### Modalités opérationnelles

Etablissement d'un partenariat entre le Conseil Départemental et le Conseil Régional sur la durée de la Délégation des Aides à la Pierre visant la mise en œuvre des orientations du PDH et de celles développées au titre du Schéma de l'Habitat associé au SRADDET et au Livre Blanc des Jeunes.

<b>Indicateurs de réussite</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• indicateurs de la convention de délégation des aides à la pierre, du SRADDET, du Livre Blanc des Jeunes de la Région NA</li> <li>• indicateurs de l'Insee (population, ménages, logements, migrations, revenus ...)</li> <li>• suivi des PLUI, PLUIH, PLH, SCOT, OPAH, PIG, des actions Cœur de Ville et Cœur de Bourg</li> <li>• indicateurs du FSL, PDALHPD, SDAHGDV...</li> </ul>
<b>Pilotes</b>	Département, Région
<b>Partenaires</b>	Etat, collectivités, Bailleurs sociaux, ADIL, SOLIHA, ATD, CAUE, CDC, Action Logement, Anah, CAF, MSA, opérateurs de l'habitat...

## Le partenariat avec une Instance de Concertation Locale sur l'Habitat et l'Hébergement

### Constats et enjeux

Le département est fortement investi sur l'habitat, à travers la délégation des aides à la pierre, la politique sociale (PDALHPD ...), les schémas sectoriels, les partenariats. Le CRHH constitue une instance perçue comme éloignée pour rendre compte des enjeux liés à l'affirmation de la stratégie départementale de l'habitat. La création d'une instance de dialogue et de concertation avec les acteurs locaux de l'habitat et de l'hébergement paraît indispensable pour conduire une politique partagée à l'échelle du département.

### L'objectif

Installer une scène locale d'échanges et un temps fort sur l'agenda des acteurs du territoire permettant de donner une lisibilité d'ensemble de l'action conduite à l'échelle départementale.

### Modalités opérationnelles

Une réunion annuelle au minimum permettant de procéder à une revue de projet, notamment :

- les démarches de planification : PLH, PLUI h, SCoT,
- les démarches de projets : revitalisation des bourgs, PRU, projets innovants,
- la mobilisation des opérateurs,
- l'avancement de la programmation hébergement et logement, en secteur public comme en secteur privé,
- les contributions à la prise en compte des défis de la transition écologique dans le cadre de la convention de délégation des aides à la pierre et de la mise en œuvre du PREB,
- les études engagées,
- les évolutions législatives et réglementaires.

L'animation d'une telle instance étant portée par l'Etat et le Département, les collectivités locales, les partenaires selon les points à aborder.

<b>Indicateurs de réussite</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nombre de réunions, d'études engagées, indicateurs de la convention de délégation des aides à la pierre, du SRADDET, du Livre Blanc des Jeunes de la Région NA, du FSL, PDALHPD, SDAHGDV...</li> <li>• suivi des PLUI, PLUIH, PLH, SCOT, OPAH, PIG, des actions Cœur de Ville et Cœur de Bourg</li> </ul>
<b>Pilotes</b>	Etat, Département, collectivités,...
<b>Partenaires</b>	Bailleurs sociaux, ADIL, SOLIHA, ATD, CAUE, CDC, Région, Action Logement, Anah, CAF, MSA, opérateurs de l'habitat...

## Orientation 4 – Développement Durable

### Le PDH au service des objectifs de développement durable et de transition énergétique

L'habitat est un levier majeur pour agir face aux effets du changement climatique. La lutte contre la précarité énergétique est au cœur de la réduction de la pauvreté et des inégalités. L'amélioration de l'efficacité énergétique et le renforcement de la sobriété énergétique sont également des priorités qui sont prises en compte dans le cadre des programmes d'amélioration du parc public et du parc privé, via les nouvelles normes de construction ou la promotion de modèles d'urbanisation contribuant à des réponses durables. D'autres modes d'actions sont aussi à affirmer pour limiter les émissions de gaz à effet de serre: des initiatives collectives et des actions innovantes visant à mobiliser des énergies propres et renouvelables, valoriser des ressources locales (notamment celles de la filière bois) sont de nature à apporter des réponses vertueuses sur le plan économique, de l'emploi, de la qualité de vie.

Le PDH soutient surtout la mise en œuvre d'une stratégie d'ensemble de développement durable apte à répondre aux défis d'avenir comme aux attentes sociales et sociétales. Cette approche intégrée se décline à travers la prise en compte d'un bouquet d'objectifs portant sur la réduction des inégalités, la réduction de la pauvreté, la santé et le bien-être, les énergies propres et leur accessibilité des communautés durables, la lutte contre le changement climatique, les méthodes et les partenariats pour atteindre ces objectifs ;

Cette contribution peut être appréhendée en considérant un panel extrait des 17 objectifs de Développement Durable retenus par l'ONU.

<b>Indicateurs de réussite</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• indicateurs de la convention de délégation des aides à la pierre, du SDAHVD, du PDALHPD, du FSL, de l'APA</li><li>• indicateurs de l'Insee</li><li>• suivi des PLUI, PLUIH, PLH, SCOT</li><li>• indicateurs des CUS des bailleurs sociaux publics et privés</li><li>• indicateurs du PREB, GES,...</li><li>• indicateurs des plans et schémas départementaux</li></ul>
<b>Pilotes</b>	Département, Etat, Région, Collectivités, Bailleurs sociaux,
<b>Partenaires</b>	CDC, Action Logement, Financeurs, ADIL, SOLHIA, ATD, CAUE, SEMIPER, PNR...

### Action 40

**Massification dans le domaine de la rénovation des logements du parc privé** en particulier pour les ménages modestes et très modestes : rénovation énergétique des « passoires thermiques » (isolation des combles, menuiseries, éclairage ...), amélioration des systèmes d'assainissement non collectif...

### Action 41

**Accompagnement à la rénovation énergétique :**

- des copropriétés dégradées ou fragiles en lien avec l'Anah,
- du parc social HLM,
- des bâtiments publics...

### Action 42

Structuration d'un partenariat élargi permettant la création d'une **instance de coordination pour le traitement de la lutte contre la précarité énergétique des ménages** dans le cadre du Plan Départemental de Lutte contre la Précarité Énergétique et des autres dispositifs locaux ou nationaux.

### Action 43

**Accompagnement des professionnels du bâtiment** pour présenter les possibilités d'aides existantes, permettant aux ménages modestes et très modestes d'engager des travaux de rénovation notamment énergétique.

### Action 44

Favoriser le maintien à domicile par le **développement de l'accès au numérique et à la domotique dans les logements** (aller vers un « habitat connecté ») dans tous les territoires.

**Action 45**

**Développement du recours aux énergies renouvelables dans les projets de construction neuve et de rénovation des bailleurs sociaux et des collectivités :**

biomasse, géothermie, installations photovoltaïques, photothermiques (eau chaude sanitaire et chauffage central) ...

**Action 46**

**Soutien au développement de filières locales de production de matériaux biosourcés pour la construction et la rénovation des bâtiments,** en particulier **le bois**, avec la structuration d'un réseau partenarial entre les professionnels, les bailleurs sociaux, les architectes, les associations, les structures éducatives...

**Action 47**

**Réduction de la consommation foncière :**

soutien aux actions de l'EPF NA auprès des collectivités, limitation des constructions et protection des terres agricoles dans les documents d'urbanisme...

**Action 48**

**Promotion d'un habitat durable par le soutien d'opérations pilotes portées** par les acteurs du territoire :

collectivités, professionnels, Anah, CAUE, ADIL, SOLIHA, bailleurs sociaux, PNR, EIE, CPIE...



## Axe 3 -

# Accompagnement au changement climatique et réduction des impacts sur la santé

## Action 49

Mise en cohérence des actions du PDH avec les **autres politiques sectorielles visant à réduire les inégalités sociales et territoriales et au maintien des offres de service et d'équipements de manière équilibrée sur le territoire :**

- **Territorialisation du PDH** à travers les documents de planification,
- **Déclinaison d'un volet climatique dans le PREB,**
- Elaboration d'un nouveau **Plan Climat Départemental,**
- Accompagnement à la mise en oeuvre des actions du **SDAASP, du futur Schéma départemental des bourgs-centres, du Schéma directeur territorial d'aménagement numérique, Schéma départemental en faveur des personnes âgées, du Schéma départemental d'accès aux soins de proximité,**

## Action 50

Sensibilisation des acteurs de l'habitat et promotion des projets vertueux en faveur de la **santé dans le logement** par :

- **L'amélioration de la qualité de l'air intérieur** : ventilation, aération, amélioration des performances énergétiques des logements, limitation des sources de pollution ...
- **La lutte contre l'habitat indigne et dégradé** pour réduire les risques sur la santé : bronchites, asthme, allergies, saturnisme et autre pathologies (exposition au monoxyde de carbone, à l'amiante, au radon ...),
- **La réduction du bruit dans les logements** : isolement acoustique des logements...

Orientation du PDH	Axes du PDH	1 PAS DE POUVOIRE	3 BONNE SANTÉ ET BIEN-ÊTRE	7 ÉNERGIE PROPRE, ÉLECTRICITÉ ABORDABLE	10 INÉGALITÉS RÉDUITES	11 VILLES ET COMMUNITÉS DURABLES	12 CONSOMMATION ET PRODUCTION RESPONSABLES	13 MESURES RELIÉES À L'ACTION CLIMATIQUE	17 PARTENARIATS POUR LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	score	performance
<b>Le PDH service de l'attractivité de l'armature départementale</b>	L'accompagnement à la refonte des équilibres sociaux de l'habitat des agglomérations	3	3	2	4	3	2	1	4	22	
	Une action priorisée en direction des bourgs-centres	4	4	2	4	4	2	2	3	25	
	L'amélioration des patrimoines anciens	3	4	4	3	4	4	3	2	27	
<b>Le PDH au service des parcours résidentiels vulnérables</b>	L'appui au maintien à domicile	4	4	2	4	2	3	1	4	24	
	L'accompagnement des parcours résidentiels des publics jeunes ou en mobilité	3	4	2	3	3	2	1	3	21	
	L'appui à la mise en œuvre des Schémas départementaux	4	2	2	4	3	4	3	4	26	
<b>Gouvernance et mise en œuvre</b>	L'Observatoire Départemental de l'Habitat	2	2	2	4	4	3	3	4	24	
	L'ingénierie pour accompagner la montée en gamme des territoires	2	3	2	2	4	3	2	4	22	
	Les partenariats	3	2	2	3	3	2	3	4	22	
	La section Départementale du CRHH	2	1	2	2	2	2	2	4	18	

Valeurs de l'indicateur :

- 4 : très fort
- 3 : fort
- 2 : moyen
- 1 : faible

## Glossaire

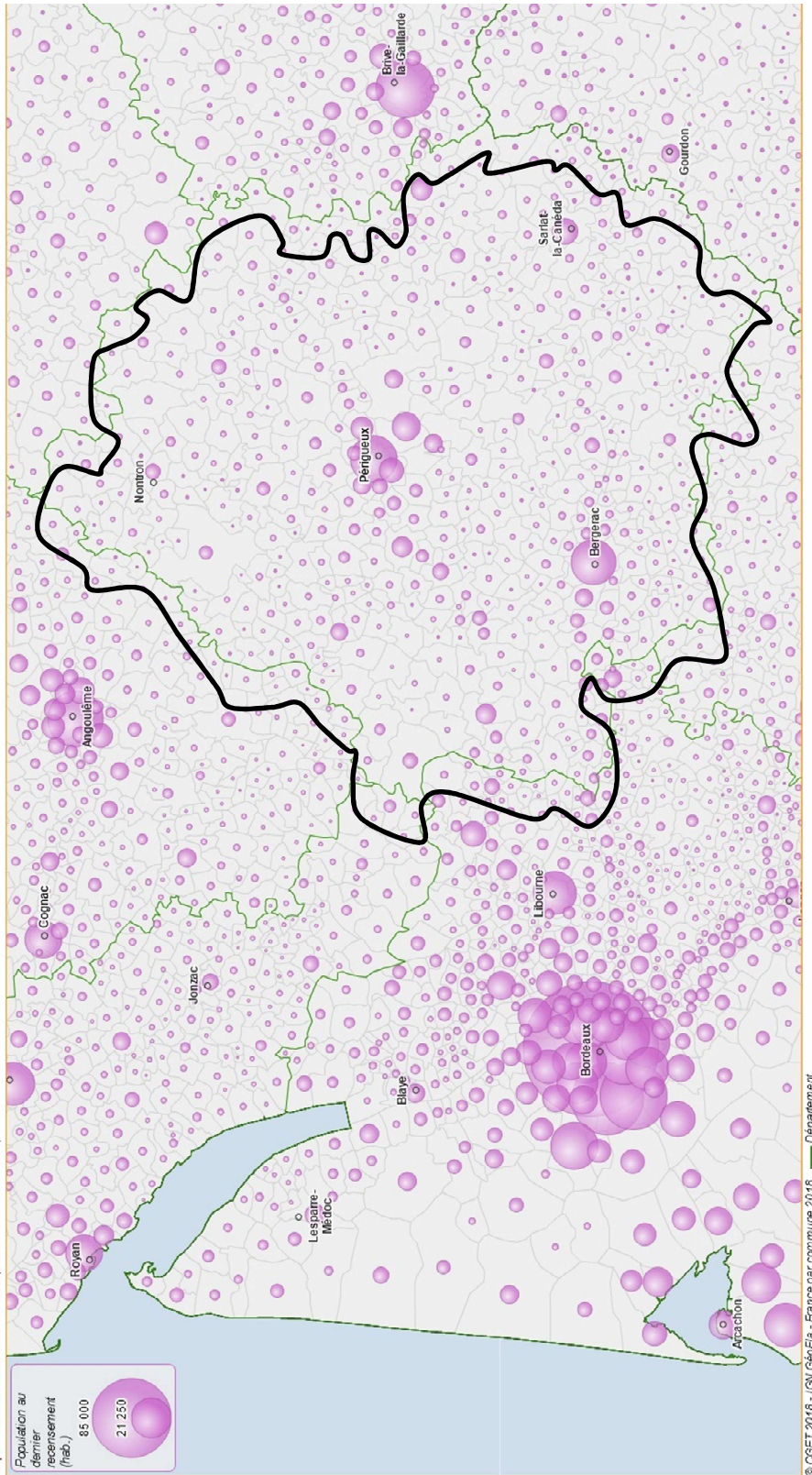
ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement  
ANAH : Agence Nationale de l'Amélioration de l'habitat  
APA : Allocation Personnalisée d'Autonomie  
ATD : Agence Technique Départementale  
BIMBY : « Build In My Backyard »  
CAF : Caisse d'Allocations Familiales  
CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement  
CDC : Caisse des Dépôts et Consignations  
CIL : Conférence Intercommunale du Logement  
CHP : Centre d'Hébergement Provisoire  
COLCA : Comité Local de Coordination des Aides  
CPIE : Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement  
CRHH : Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement  
CUS : Convention d'Utilité Sociale  
DAP : Délégation des Aides à la Pierre  
DETR : Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux  
EIE : Espace Info Energie  
EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour les Personnes Agées Dépendantes  
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale  
EPF NA : Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine  
ESH : Entreprises Sociales pour l'Habitat  
FART : Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique  
FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs  
FSL : Fonds de Solidarité pour le Logement  
GES : Gaz à Effet de Serre  
GIR : Groupe Iso Ressources  
IML : Intermédiation Locative  
HLM : Habitation à Loyer Modéré  
HLMO : Habitation à Loyer Modéré Ordinaire  
MSA : Mutualité Sociale Agricole  
MDPH : Maison Départementale des Personnes Handicapées  
MOUS : Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale  
NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain  
ODH : Observatoire Départemental de l'Habitat  
ONU : Organisation des Nations Unies  
OLS : Organisme du Logement Social  
OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat  
OPAH RR : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale  
OPAH RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain

PDALHPD : Plan Départemental d'Action Pour Le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées  
PDH : Plan Départemental de l'Habitat  
PDLHI : Pole Départemental de Lutte contre l'habitat Indigne  
PDLPE : Programme Départemental de Lutte contre la Précarité Energétique  
PIA : Programme d'Investissements d'Avenir  
PIG : Programme d'Intérêt Général  
PLA : Prêt Locatif Aidé  
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration  
PLH : Programmes Locaux de l'Habitat  
PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal  
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social  
PLS : Prêt Locatif Social  
PNR : Parc Naturel Régional  
PPGDID : Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs  
PPPI : Parc Privé Potentiellement Indigne  
PREB : Plan de Rénovation Energétique des Bâtiments  
PREH : Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat  
PRIS : Point Rénovation Information Service  
PRU : Projet de Rénovation Urbaine  
PSLA : Prêt Social Location Accession  
PTZ : Prêt à Taux Zéro  
RHI : Résorption de l'Habitat Insalubre irrémédiable ou dangereux  
RHVS : Résidence Hôtelière à Vocation Sociale  
SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale  
SDAASP : Schéma départemental d'amélioration de l'accessibilité des services au Public  
SDAHGDV : Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage  
SEMIPER : Société d'Economie Mixte du Périgord  
SNE : Système National d'Enregistrement  
SOLIHA : Solidaires pour l'Habitat  
SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires  
SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain  
THIRORI : Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière  
TSE : Taxe Spéciale d'Equipement  
UDAF : Union Départementale des Associations Familiales

# Annexe : atlas graphique et cartographique

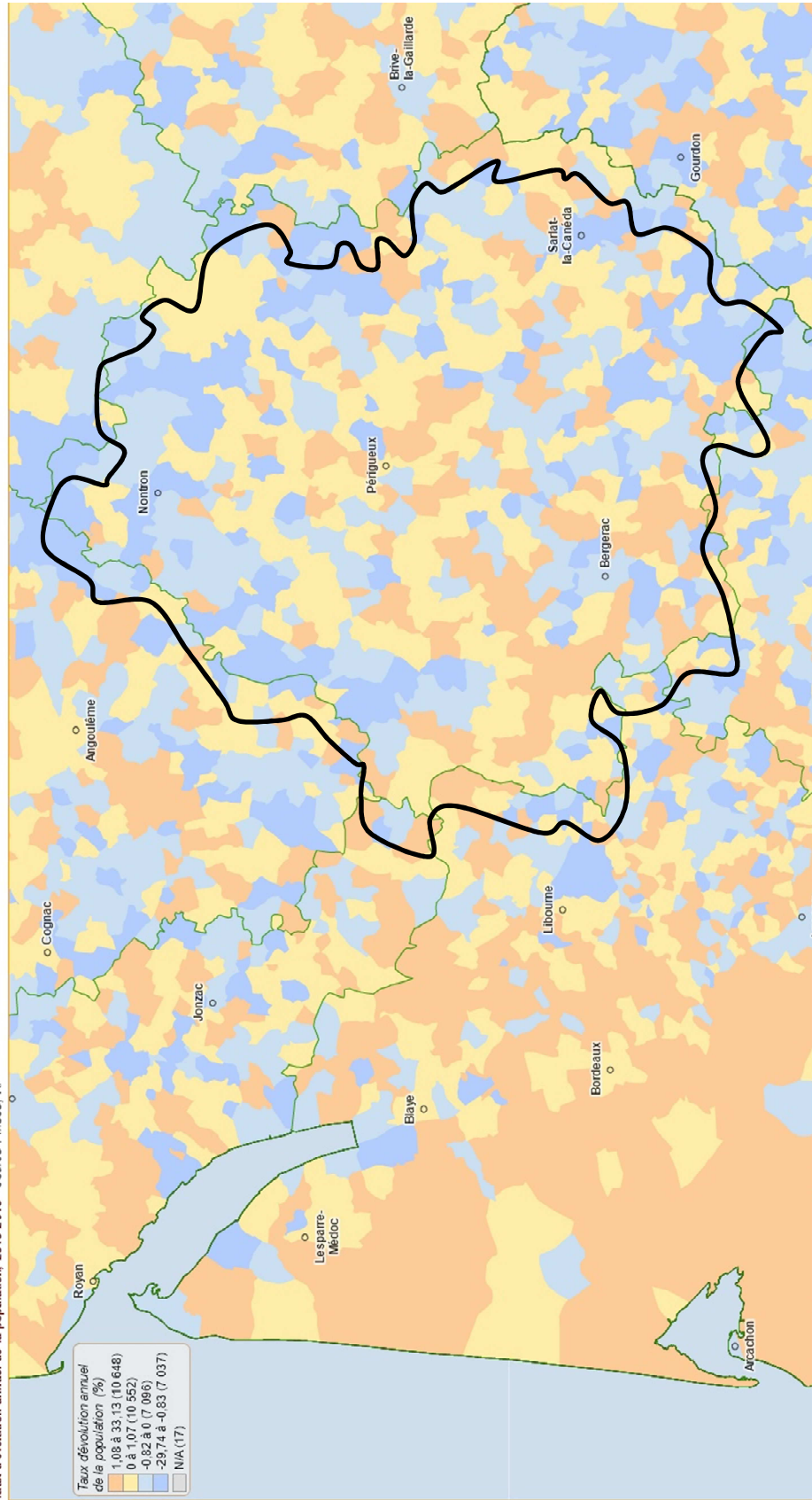
## Liste des cartes et Graphiques

- Carte de la population en 2015 p 75
- Carte d'évolution annuelle de la population entre 2010 et 2015 p 76
- Carte du taux de variation annuelle de la population entre 2010 et 2015 p 77
- Cartes des moteurs démographiques : solde migratoire et naturel entre 2010 et 2015 p 78
- Carte de l'indice de jeunesse en 2015 p 79
- Carte de l'indice de vieillissement en 2015 p 80
- Carte des niveaux de revenus par Unité de Consommation en 2014 p 81
- Carte du nombre de logements commencés pour 1000 habitants de 2011 à 2015 p 82
- Carte du taux de propriétaires occupants en 2015 p 83
- Carte du taux de locataires du parc privé en 2015 p 84
- Carte du taux de locataires du parc HLM en 2015 p 85
- Carte de la part des résidences secondaires en 2015 p 86
- Carte du taux de logements vacants en 2015 p 87
- Carte des programmes d'amélioration de l'habitat en cours et en projet en décembre 2018 p 88
- Carte des PLUI p 89
- Carte des SCOT p 90
- Carte des logements produits dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU p 91
- Graphiques sur le nombre de logements financés par la délégation des aides à la pierre 2012-2017 et 2006-2017 en parc public p 92
- Carte de logements très sociaux (PLAI), financés par commune - 2012-2017 p 93
- Carte de logements sociaux (PLUS), financés par commune 2012-2017 p 94
- Carte de logements communaux conventionnés (PALULOS) financés par commune - 2012-2017 p 95
- Carte du nombre de prêts locatifs sociaux (PLS) par commune - 2012-2017 p 96
- Carte du structures financées (Ehpad/Foyer) par commune - 2012-2017 p 97
- Graphiques sur le financement du nombre de logements de propriétaires bailleurs (PB) et propriétaires occupants (PO) dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de 2006 à 2017 p 98
- Carte des logements subventionnés par l'Anah par commune, PO et PB, de 2012 à 2017 p 99
- Tableau sur le nombre et la répartition par bailleur des logements locatifs sociaux en 2018 p 100



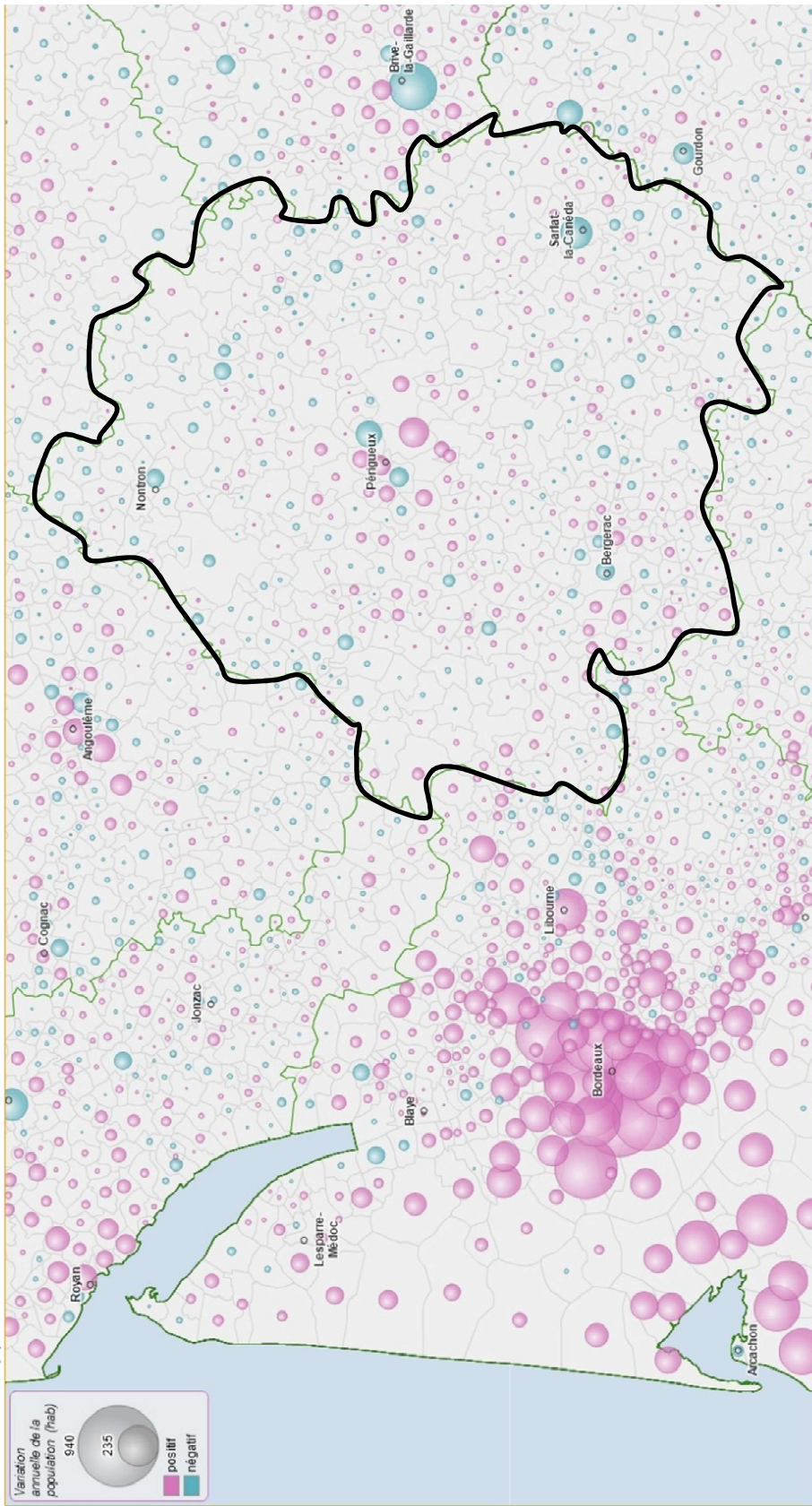
Population au recensement de 2015





Evolution annuelle de la population 2010-2015

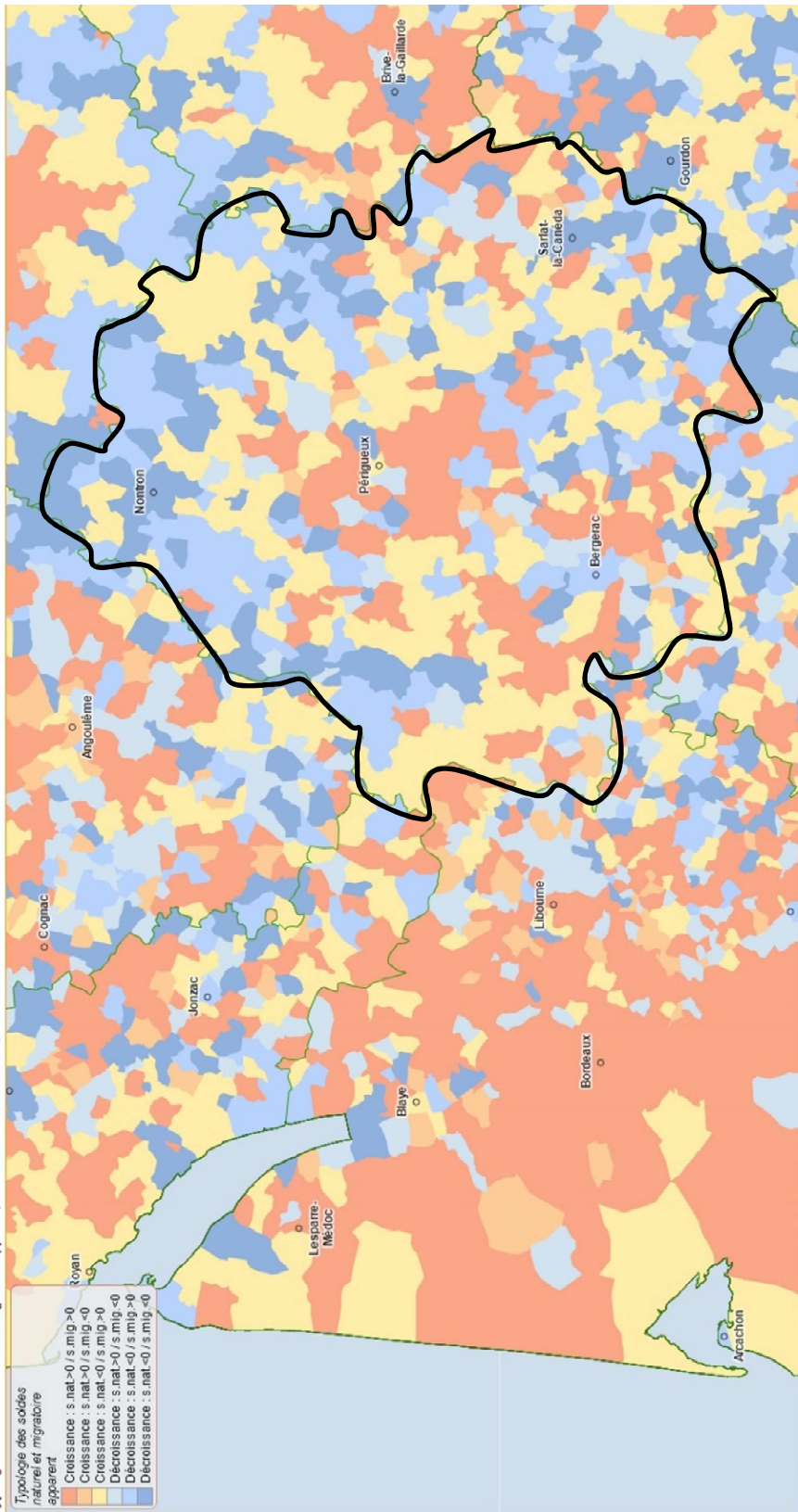
Variation annuelle de la population, 2010-2015 - source : Insee, RP



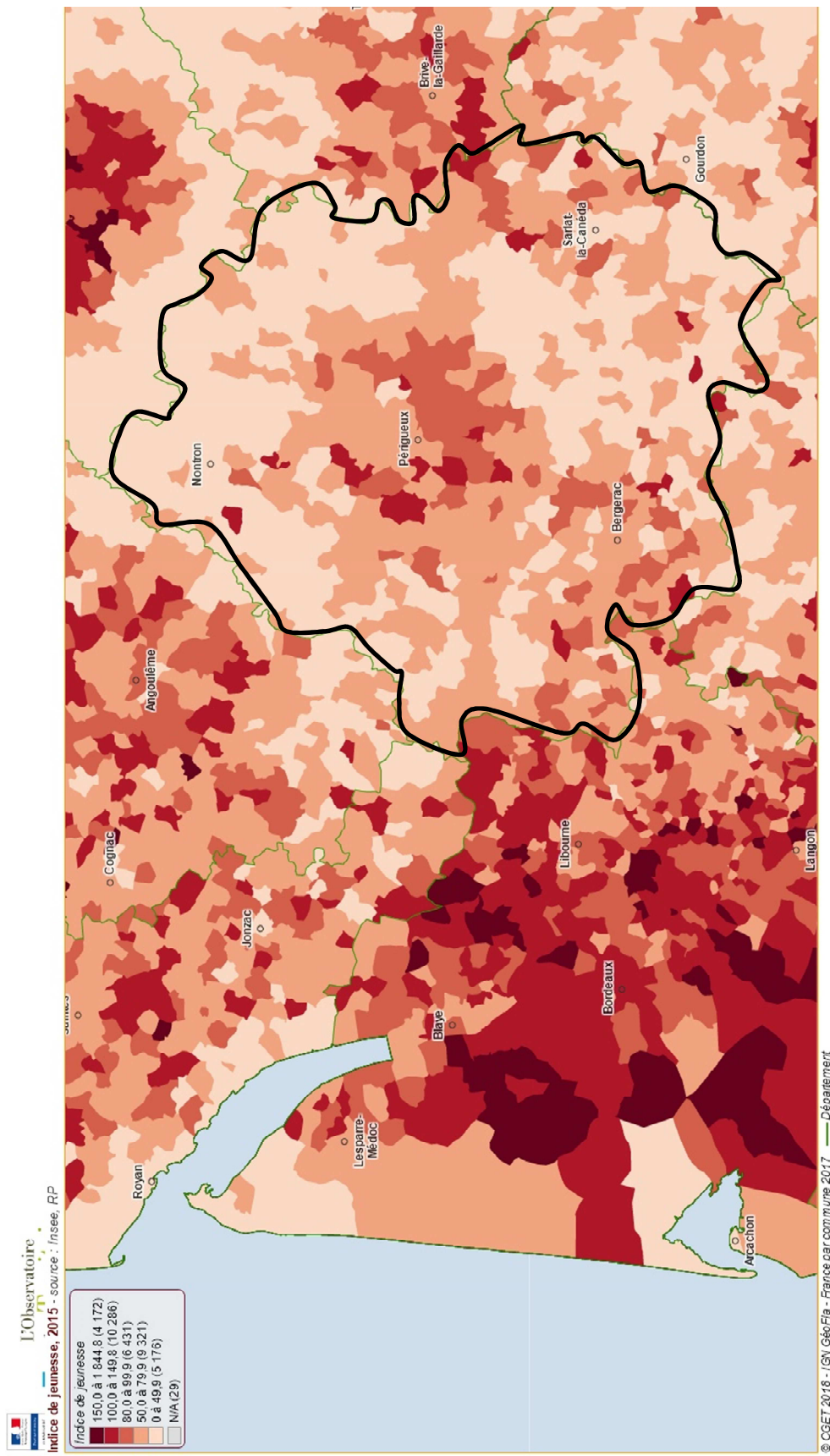
Variation annuelle de la population 2010-2015



Typologie des soldes naturel et migratoire apparent, 2010-2015 - source : Insee, RP

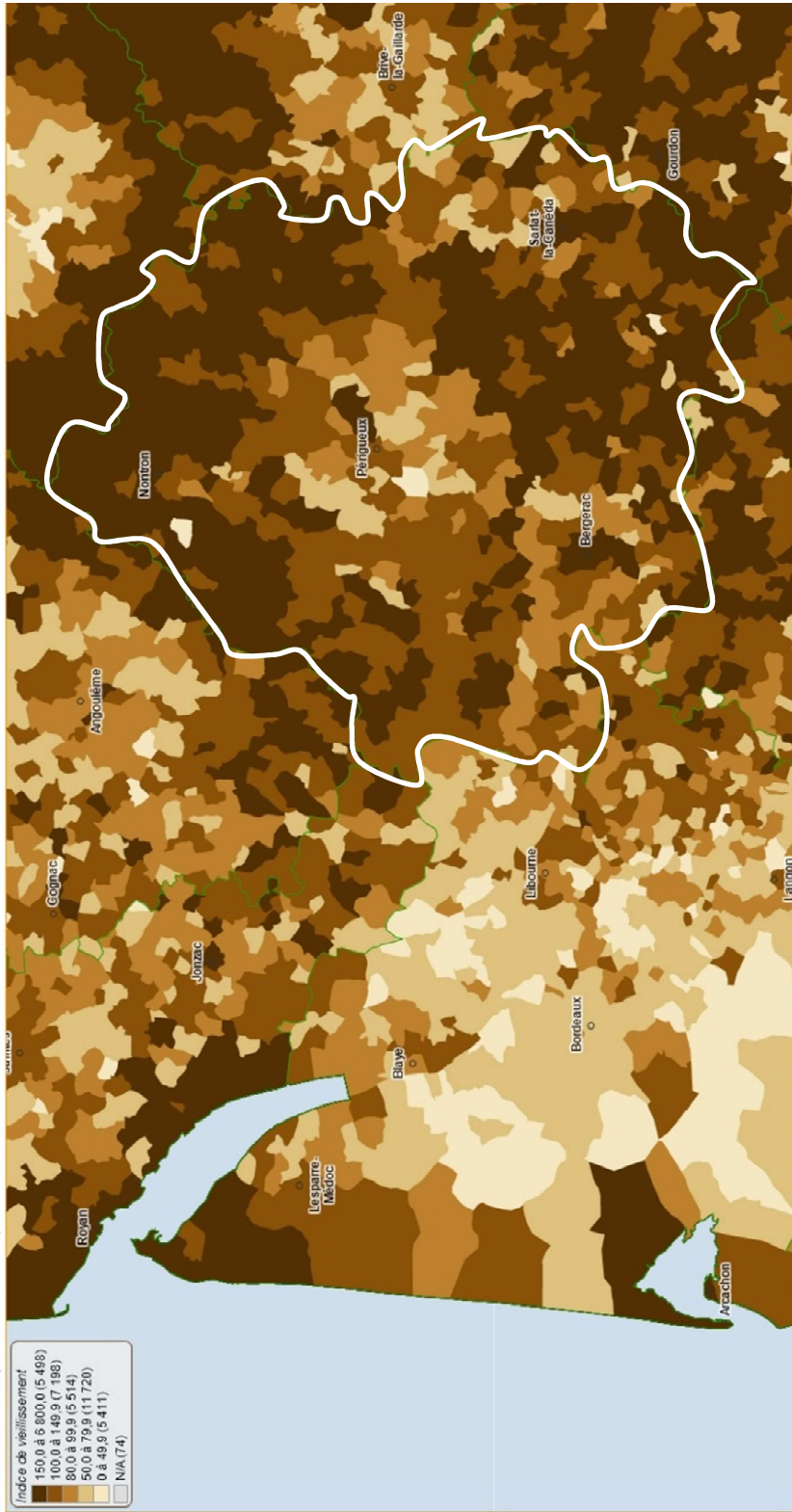


Typologie des soldes naturels et migratoires apparent 2010-2015



Indice de jeunesse en 2015

Indice de vieillissement, 2015 - source : Insee, RP



© CGET 2018 - IGN GéoFla - France par commune 2017 - Département

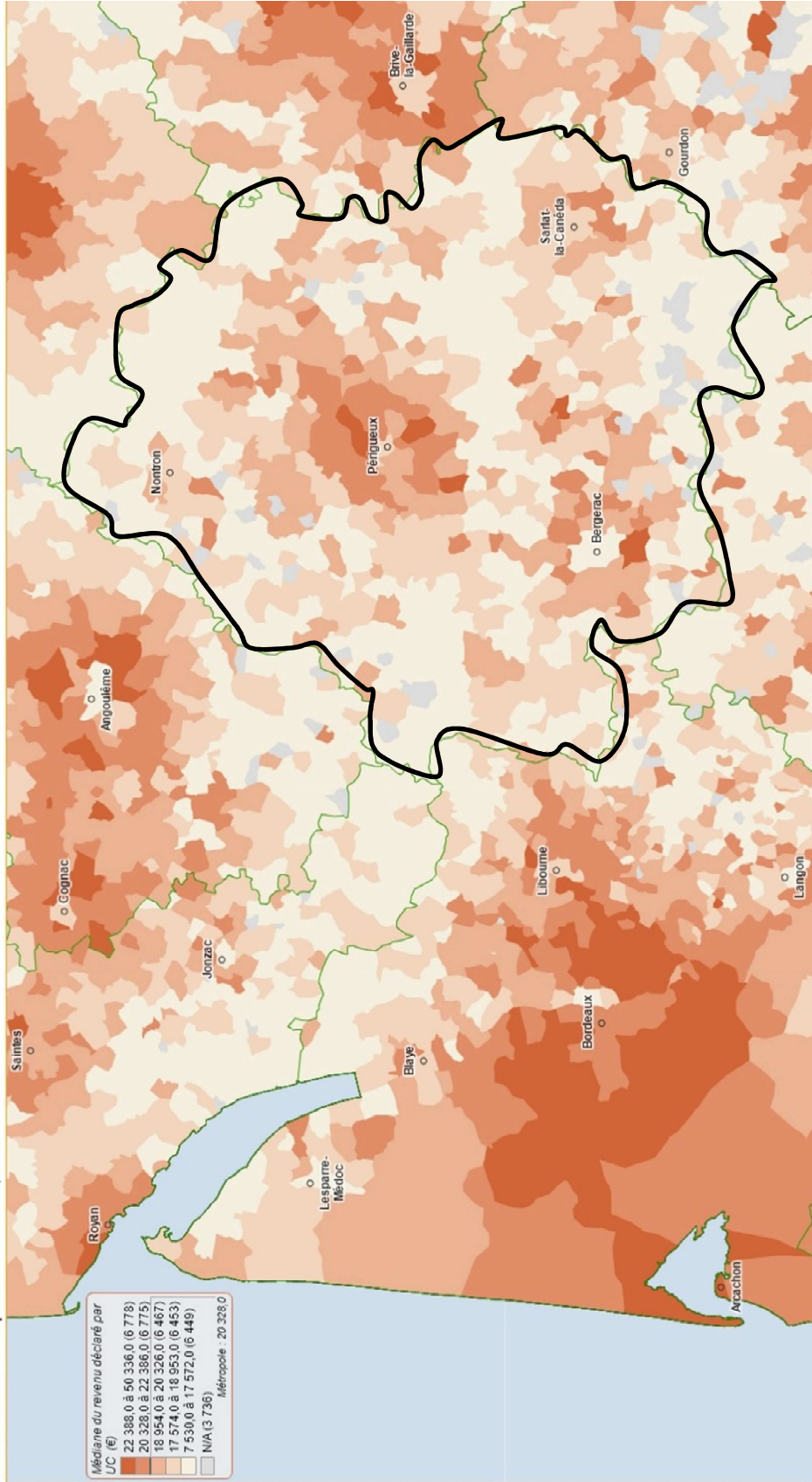
Indice de vieillissement en 2015





L'Observatoire

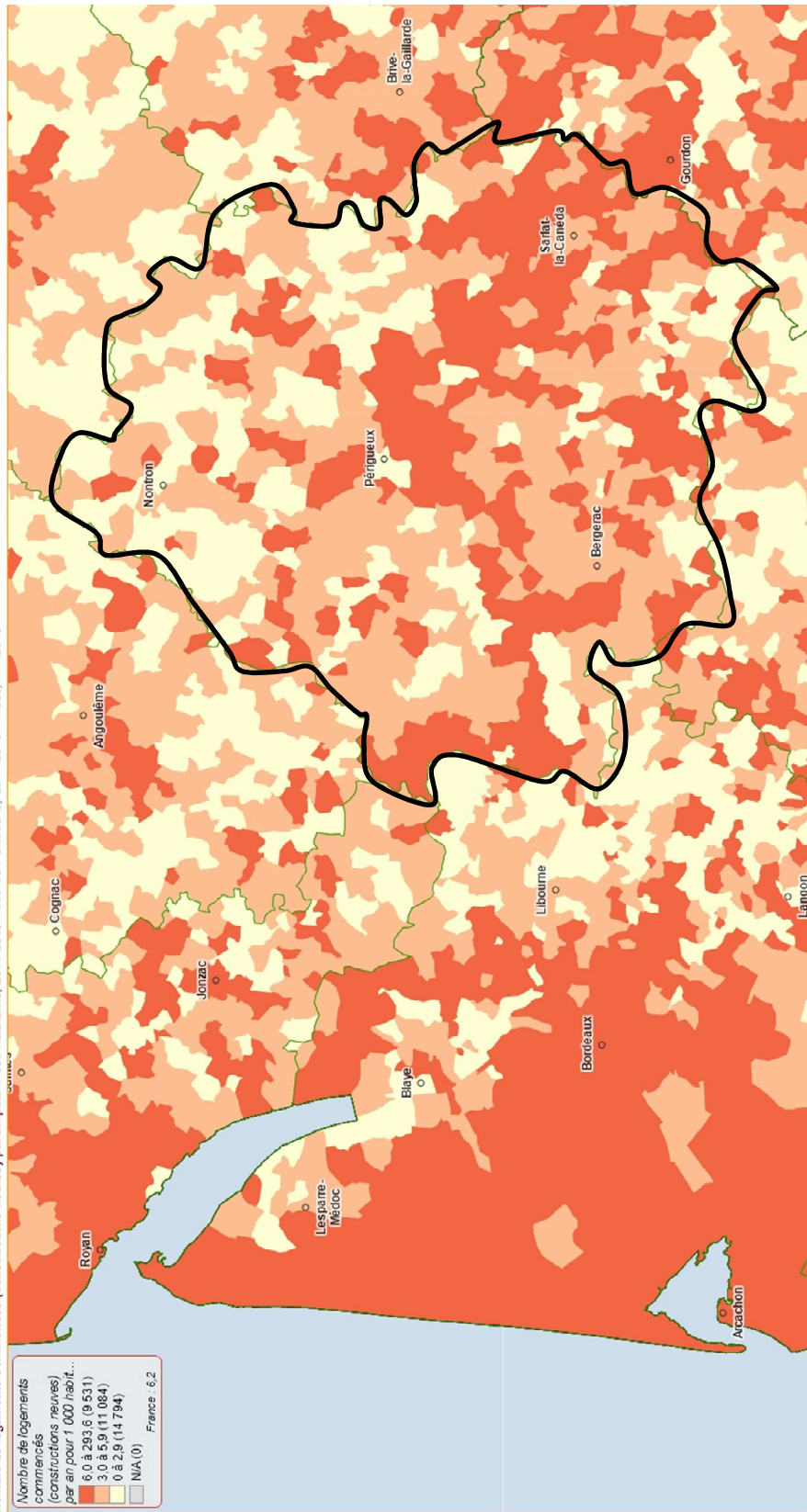
Médiane du revenu déclaré par UC - source : Insee, Filosof 2014



© CGEET 2018 - IGN GéoFla - France par commune 2015 - Département

Médiane du revenu déclaré par unité de consommation en 2014

Nombre de logements commencés (constructions neuves) par an pour 1 000 habitants, 2011-2015 - source : Sitade1, 2, 2011-2015 / Insee, RP 2013

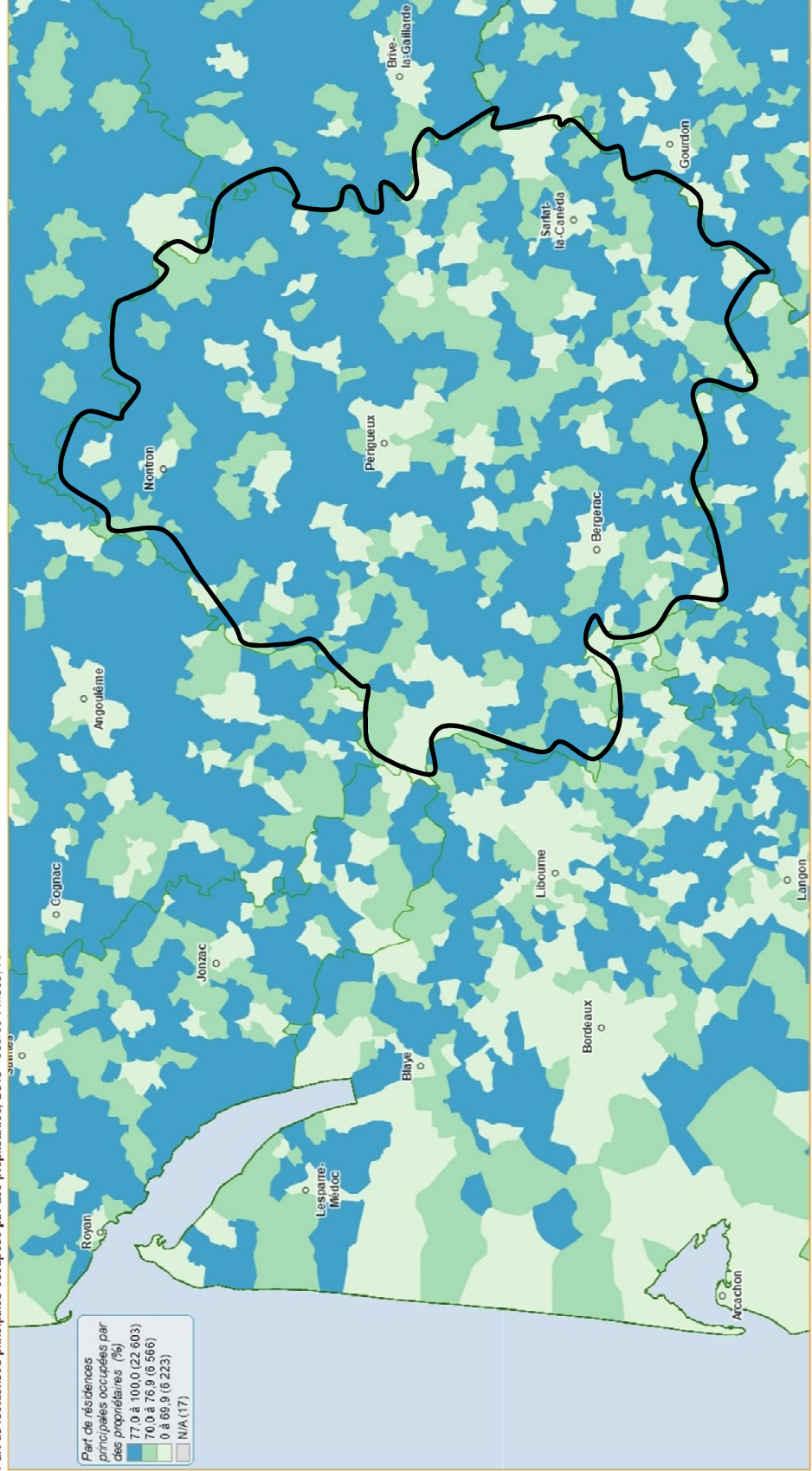


© CGET 2016 - IGN GéoFla - France par commune 2017 — Département

Nombre de logements commencés (constructions neuves) par an pour 1000 habitants – 2011-2015



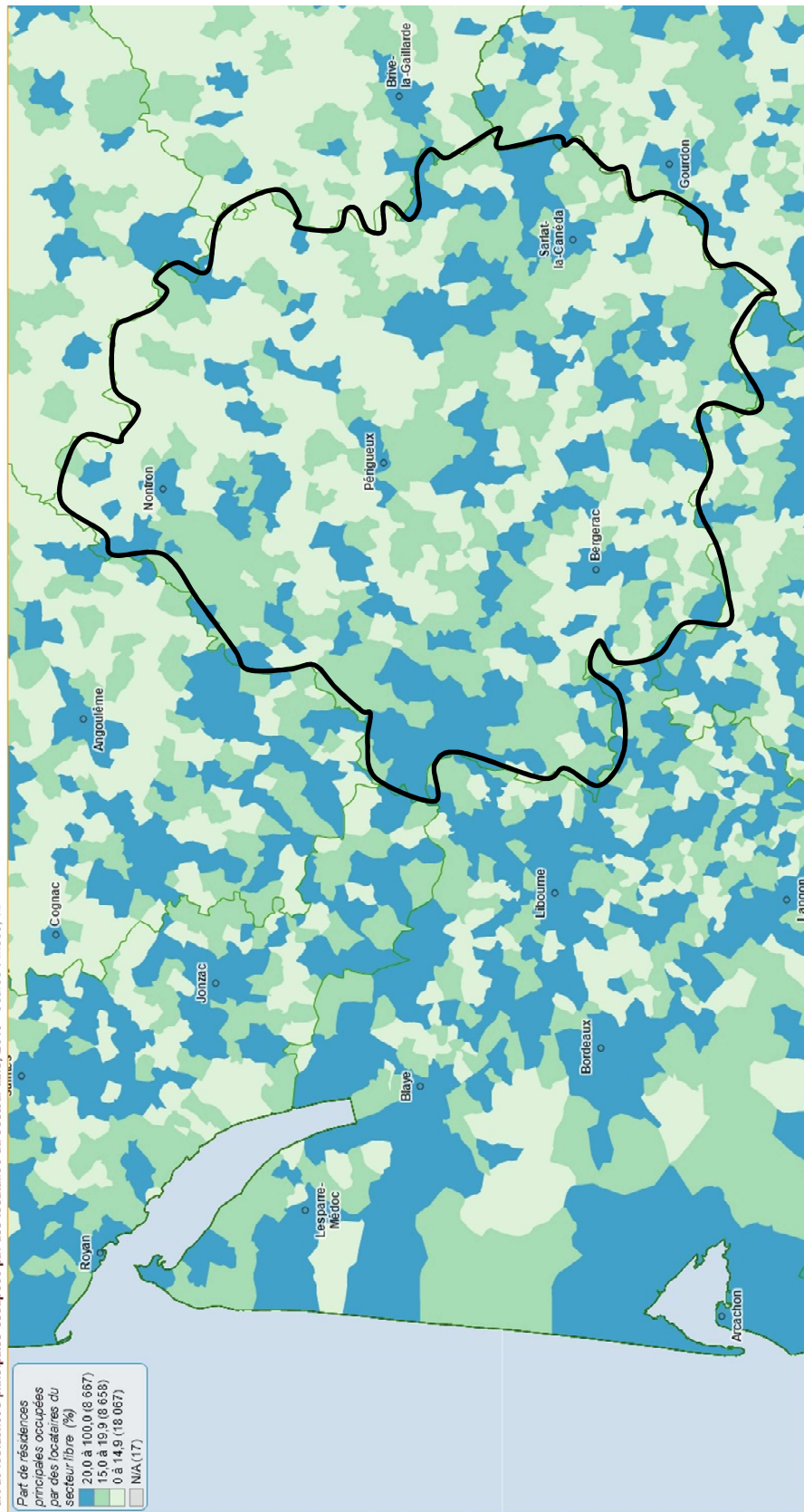
Part de résidences principales occupées par des propriétaires, 2015 - source : Insee, RP



© CGET 2016 - IGN GéoFla - France par commune 2017 - Département

Part de résidences principales occupées par des propriétaires - 2015

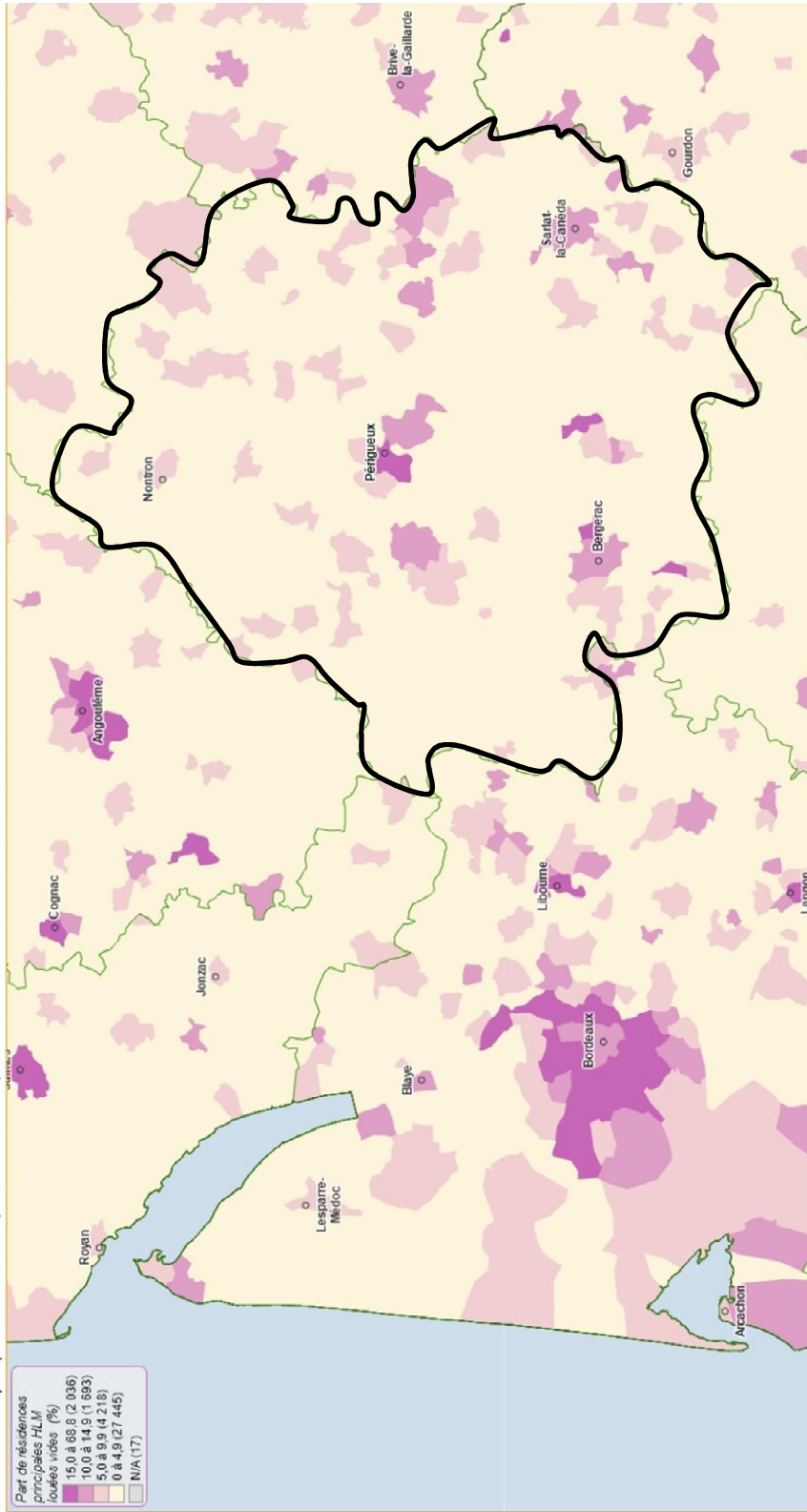
Part de résidences principales occupées par des locataires du secteur libre, 2015 - source : Insee, RP



© CGET 2018 - IGN GéoFla - France par commune 2017 - Département

Part de résidences principales occupées par des locataires du secteur libre - 2015

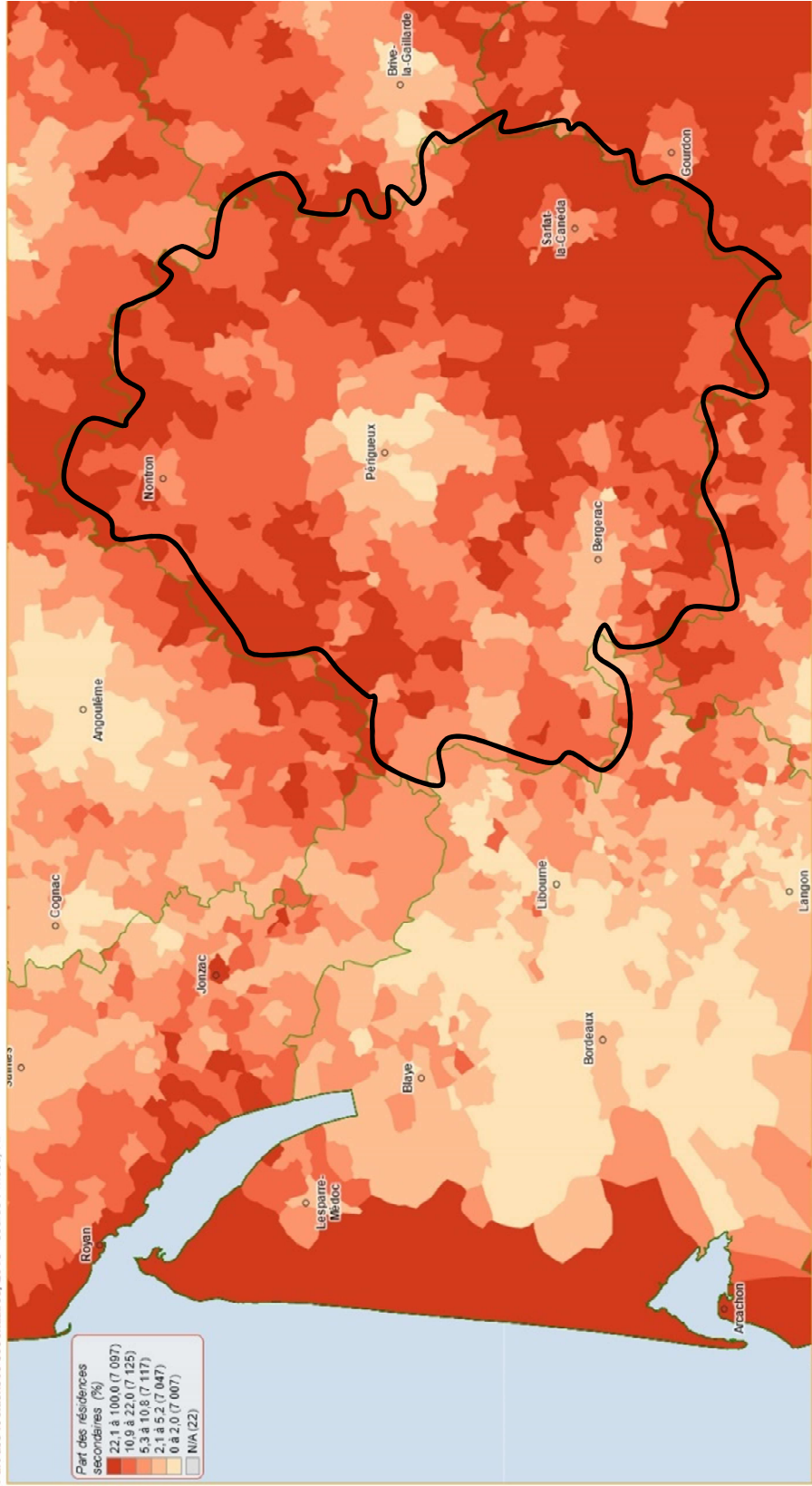
Part de résidences principales HLM louées vides, 2015 - source : Insee, RP



Taux de locataires du parc HLM en 2015

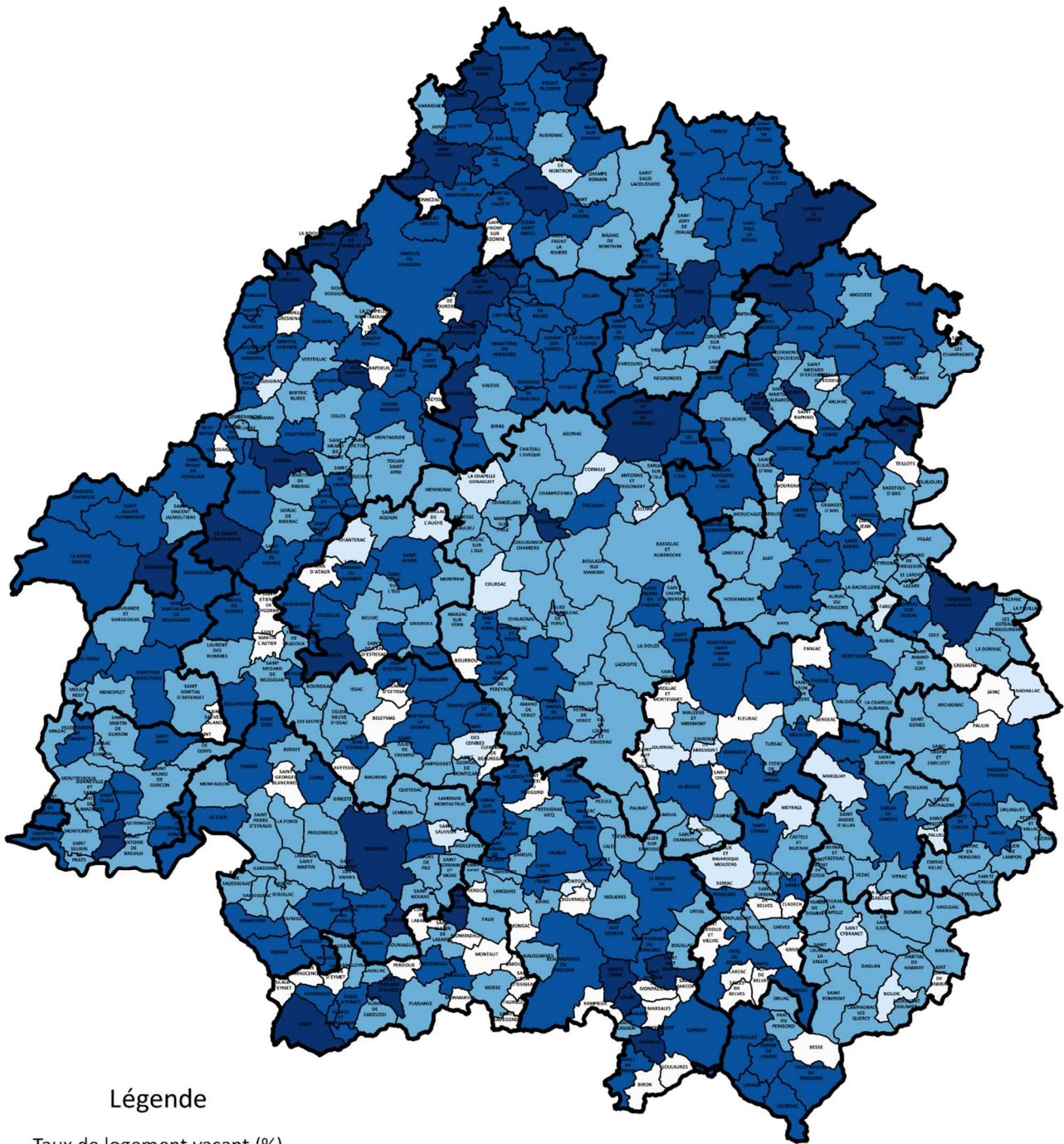


Part des résidences secondaires, 2015 - source : Insee, RP



Part des résidences secondaire - 2015

# Taux de logement vacant sur le Département de la Dordogne



## Légende

Taux de logement vacant (%)

- 0 = Secret Statistique
- de 1 à 5
- de 5 à 10
- de 10 à 15
- de 15 à 20
- Plus de 20



Source : Donnée FILOCOM

Source CD24 : ODH – Atlas de l'Habitat en Dordogne – décembre 2018



## Programmes d'amélioration de l'habitat, en cours et en projet en Décembre 2018



### Légende

- ▭ PIG RIBERACOIS / DOUBLE
- ▭ OPAH RR BASSIN NONTRONNAIS
- ▭ PIG AMELIA 2
- ▭ OPAH RR PAYS DE L'ISLE EN PERIGORD
- ▭ OPAH RR PORTES SUD PERIGORD
- ▭ PIG lutte contre l'habitat indigne et non décent
- ▭ OPAH RU BERGERAC
- ▭ OPAH RU LE BUGUE
- ▭ OPAH RU PERIGUEUX
- ▭ Programme Départemental de lutte contre la précarité énergétique
- ▭ OPAH RR PERIGORD LIMOUSIN- ISLE LOUE AUVEZERE EN PERIGORD en cours d'élaboration
- ▭ CC Vallée Dordogne-Domme Villefrance-Pays de Fénelon en cours d'élaboration



# Département de la Dordogne : Les plans locaux d'urbanisme intercommunaux

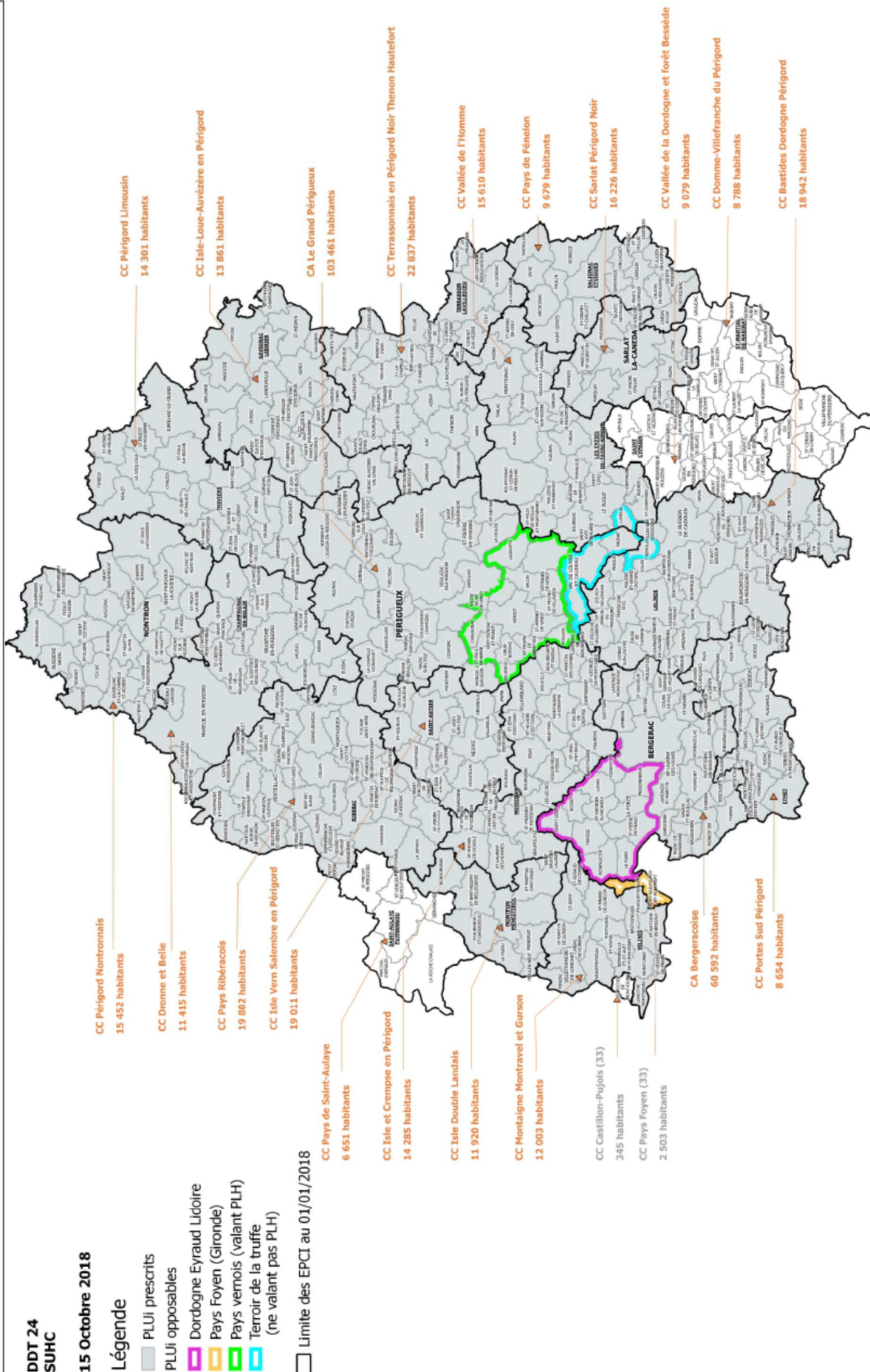
DDT 24  
SUHC

15 Octobre 2018

## Légende

- PLUi prescrits
- PLUi opposables
- Dordogne Eyrraud Lidoire
- Pays Foyen (Gironde)
- Pays vermois (valant PLH)
- Terroir de la truffe (ne valant pas PLH)

Limite des EPCI au 01/01/2018



Sources de données :


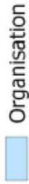




IGN RGE@ 2012  
Population municipale au 01/01/2018  
réf statistique au 01/01/2015



Carte réalisée le 17/10/2018



# Etat d'avancement des SCoT en Dordogne

-  SCoT Approuvé
- SCoT en cours (phases)
  -  Organisation
  -  Diagnostic
  -  PADD
  -  Arrêt
  -  Approbation

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

- > Un projet de territoire
- > Un outil de planification à long terme
- > Un document de référence avec obligation de compatibilité notamment pour les PLU (Plans Locaux d'Urbanisme), les PLH (Programmes Locaux de l'Habitat), et les PDU (Plans de Déplacement Urbain)...

Volonté du ministère : 2 à 5 SCoT par département.

**Sources :**  
 INSEE - Population légale au 01/01/2018  
 MIEEM - DGALN 2016  
 IGN RGE® 2018

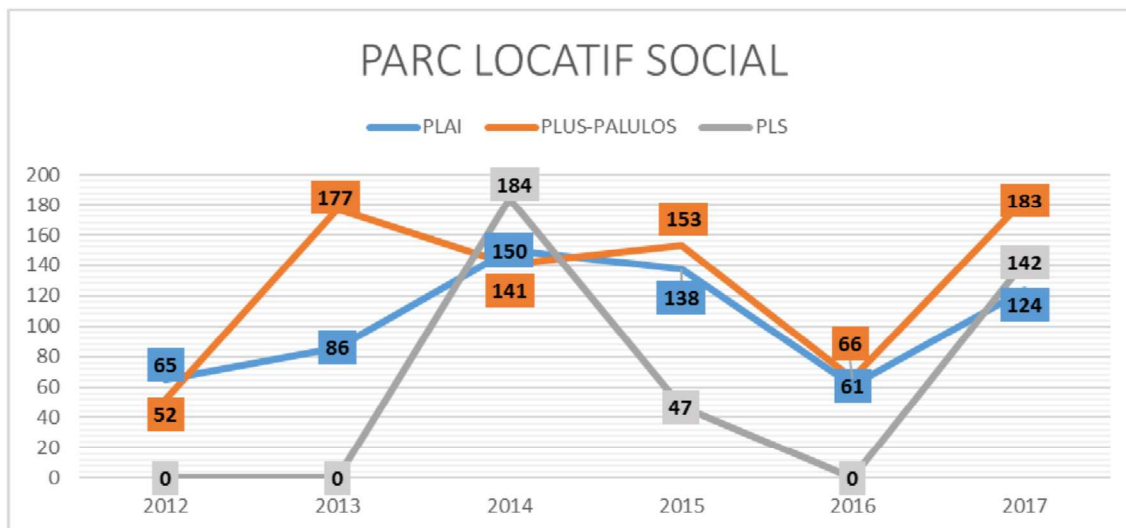
**Réalisation :** DDT24/SCAT - novembre 2018  
 PRÉFÈTE DE LA DORDOGNE  
 Direction Départementale des Territoires  
 Arrondissement de Périgueux - Cte Administrative - 24024 PÉRIGUEUX



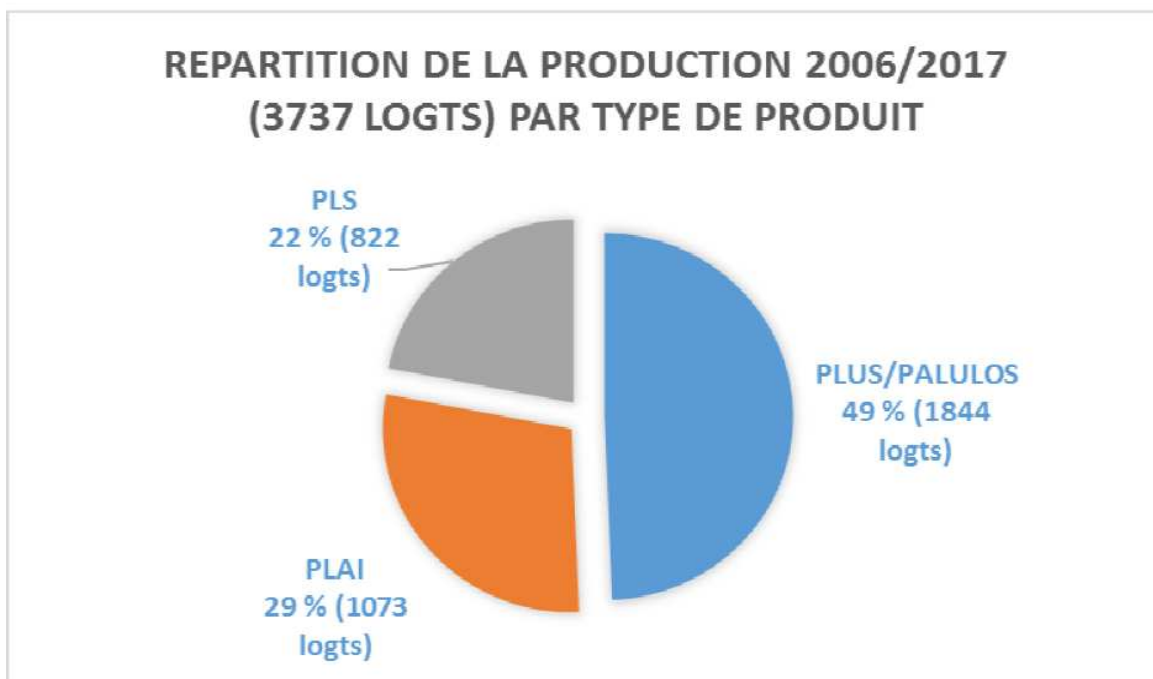


Nombre de logements locatifs sociaux HLM financés dans le cadre de la délégation des aides à la pierre 2012-2017 et 2006-2017

Source : CD24 -Evaluation de la délégation des aides à la pierre 2012-2017



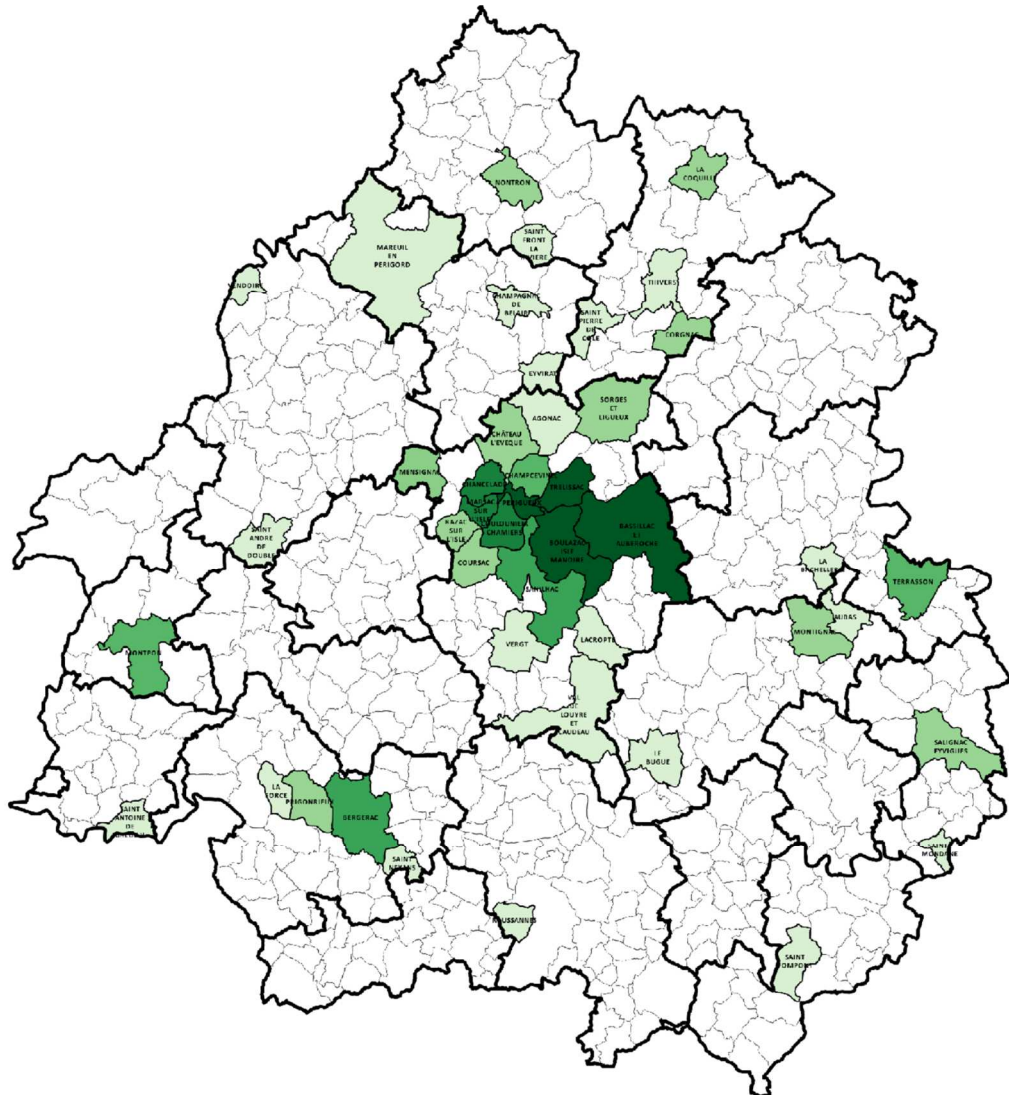
**1 769 logements locatifs sociaux** ont été financés, soit 18 % de plus que l'objectif initial qui était de 1 500 logements : **624 PLAI**, **772 PLUS-PALULOS** et **373 PLS**







**Le Département de la Dordogne  
Le nombre de logements sociaux financés par commune  
(PLUS) de 2012 à 2017**



Légende

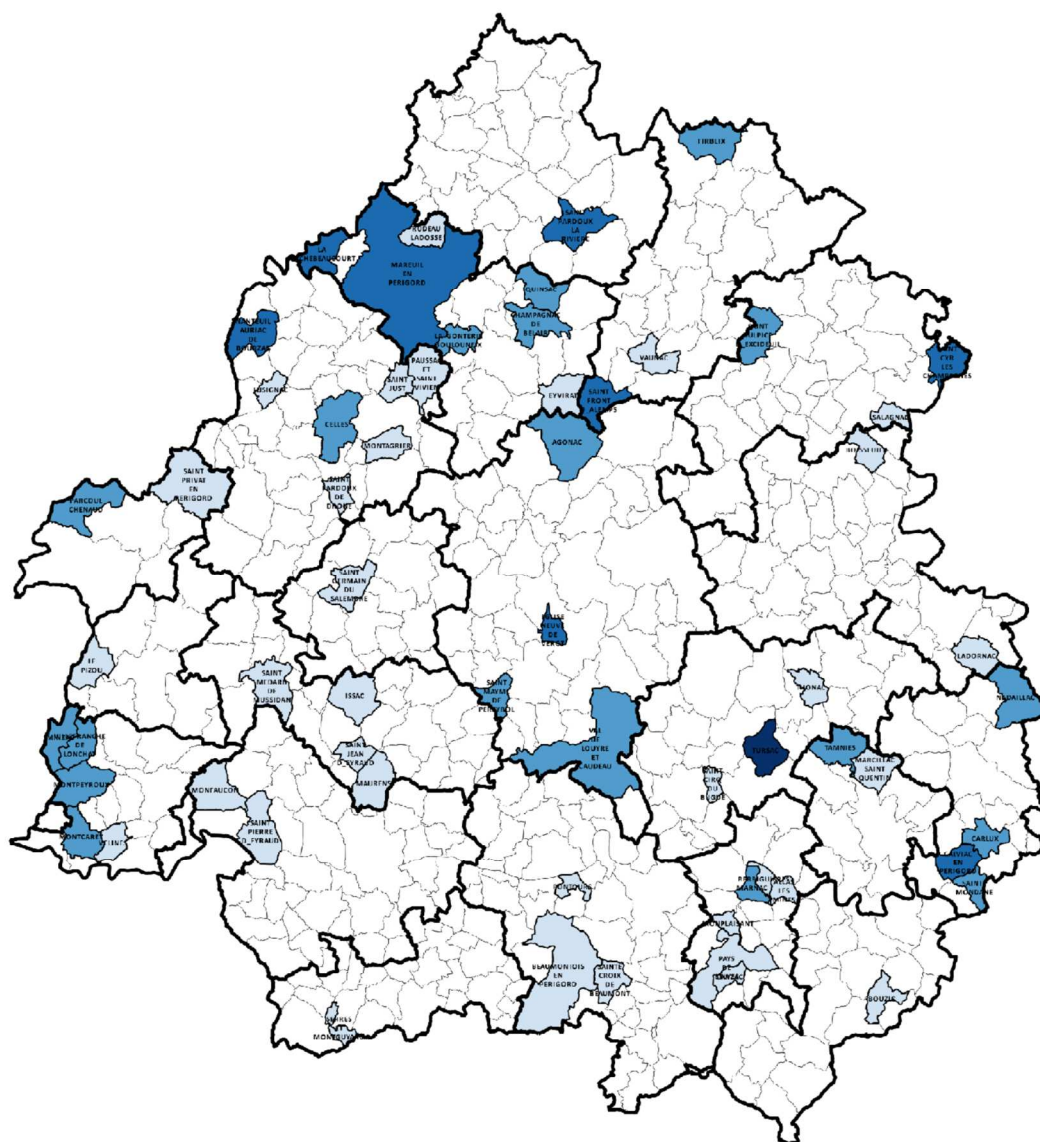
Nombre logement / commune : 772 PLUS

- 1 à 5
- 6 à 10
- 11 à 20
- 21 à 30
- 31 à 40
- 41 et +



Source : CD24- Evaluation de la délégation des aides à la pierre 2012-2017

**Le Département de la Dordogne**  
**Le nombre de logements communaux conventionnés par commune**  
**(PALULOS) de 2012 à 2017**



Légende

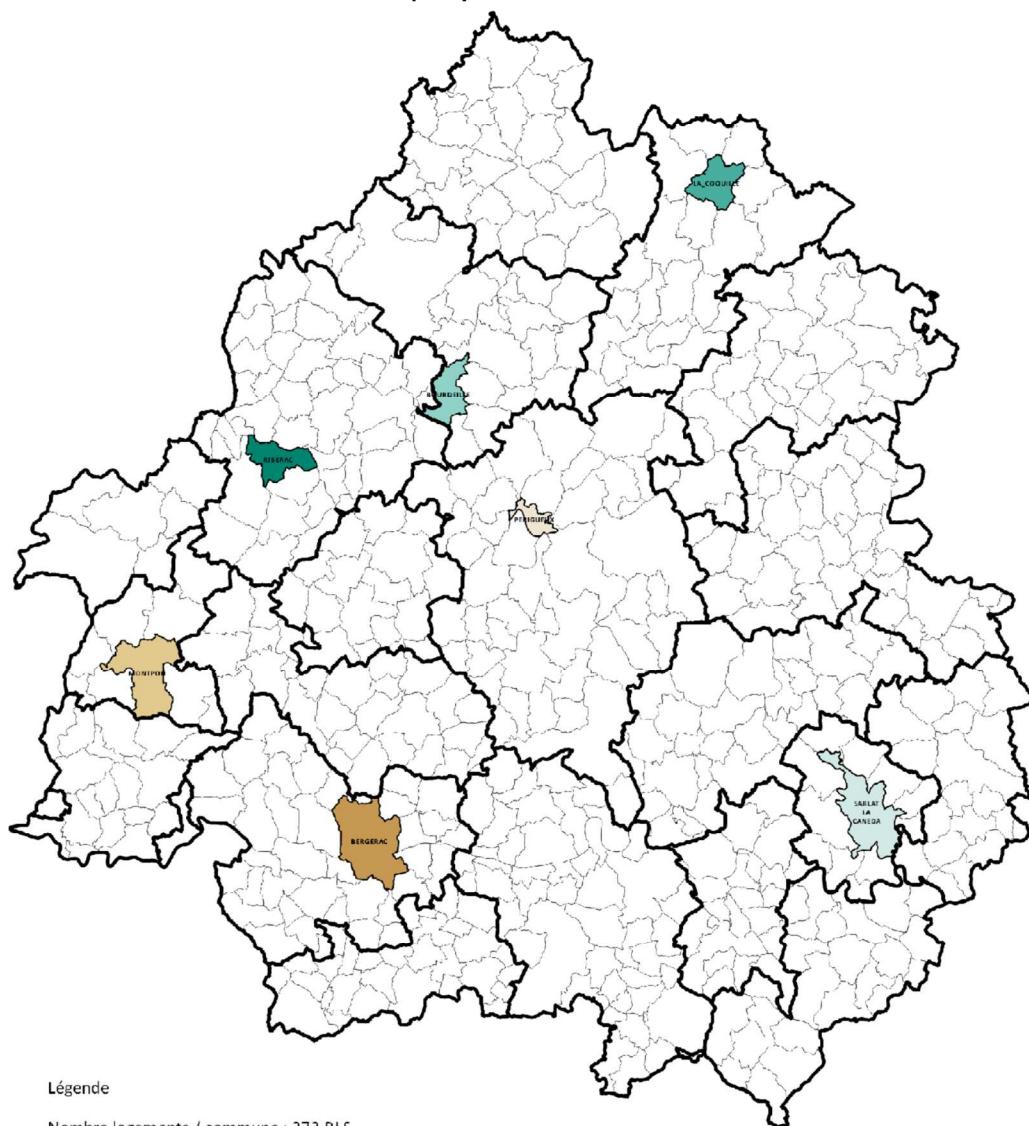
Nombre logements communaux (PALULOS) : 100 PALULOS 2012/2017

- 1
- 2
- 3
- 4



Source : CD24- Evaluation de la délégation des aides à la pierre 2012-2017

**Le Département de la Dordogne**  
**Le nombre de prêt locatifs sociaux par commune**  
**(PLS) de 2012 à 2017**



Légende

Nombre logements / commune : 373 PLS

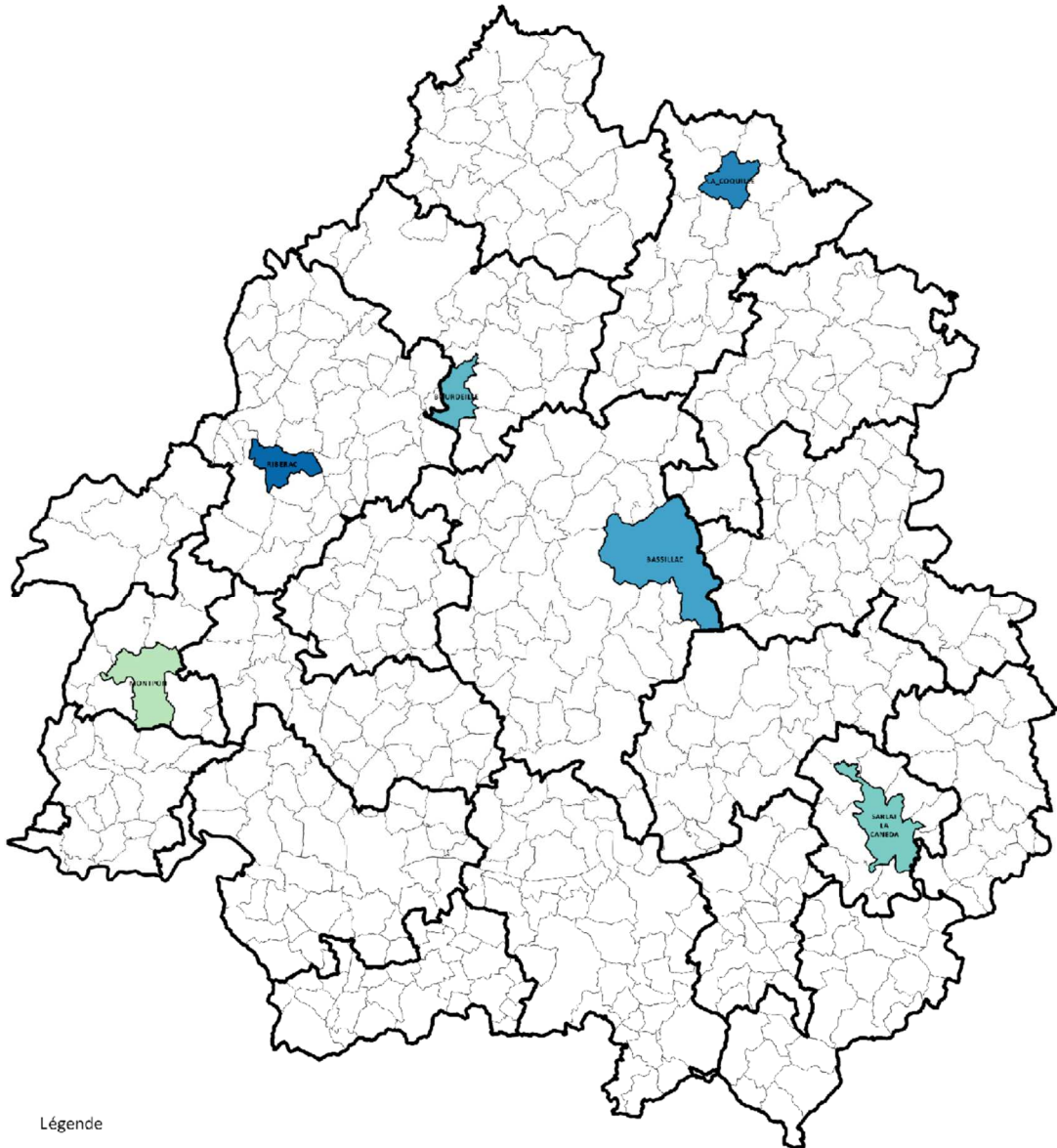
- 2
- 20
- 27
- 40
- 44
- 100
- 140



Source : CD24- Evaluation de la délégation des aides à la pierre 2012-2017









**Le Département de la Dordogne  
Le nombre de structures financées par commune  
(EHPAD/FOYER) de 2012 à 2017**



Légende

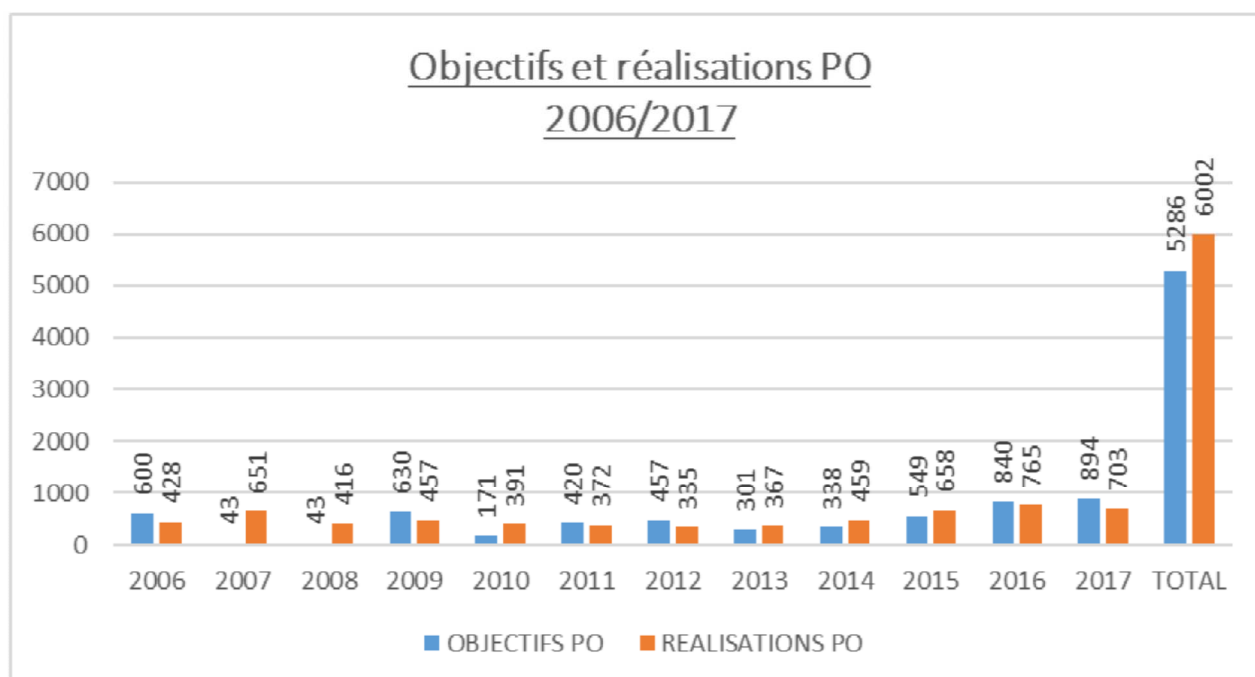
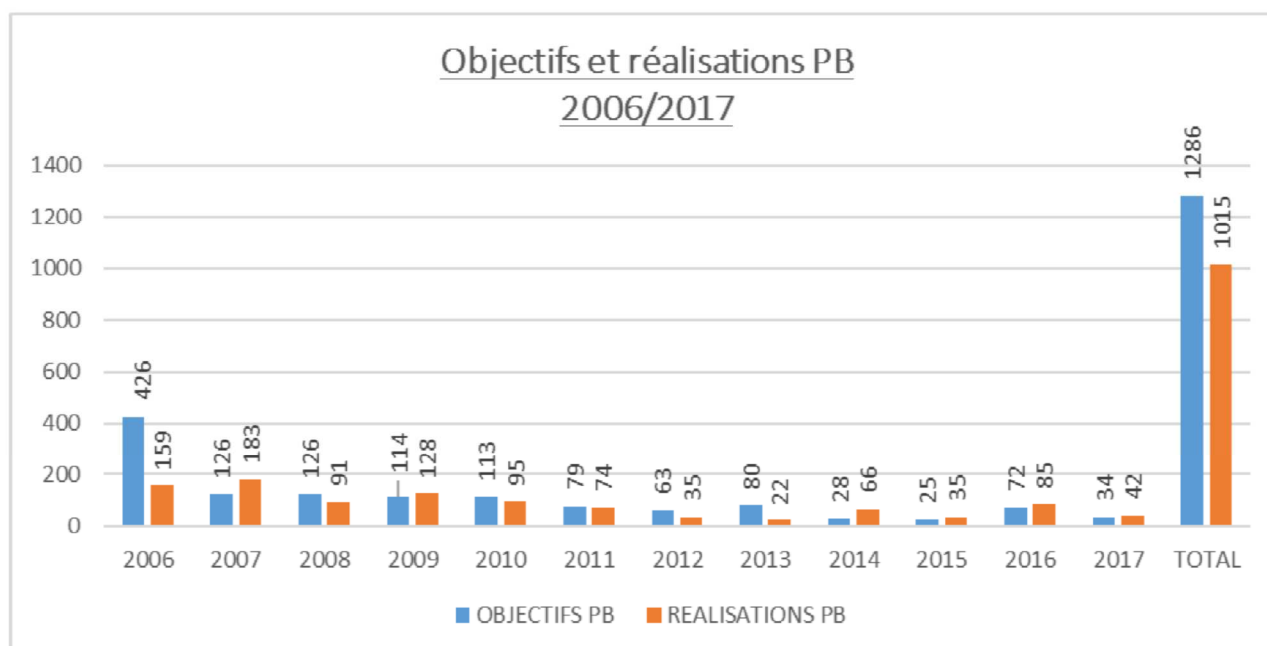
Nombre logements : 404 logements

-  20 ( financement PLS)
-  40 ( financement PLS)
-  44 ( financement PLS)
-  60 ( financement PLUS)
-  100 ( financement PLS)
-  140 ( financement PLS)

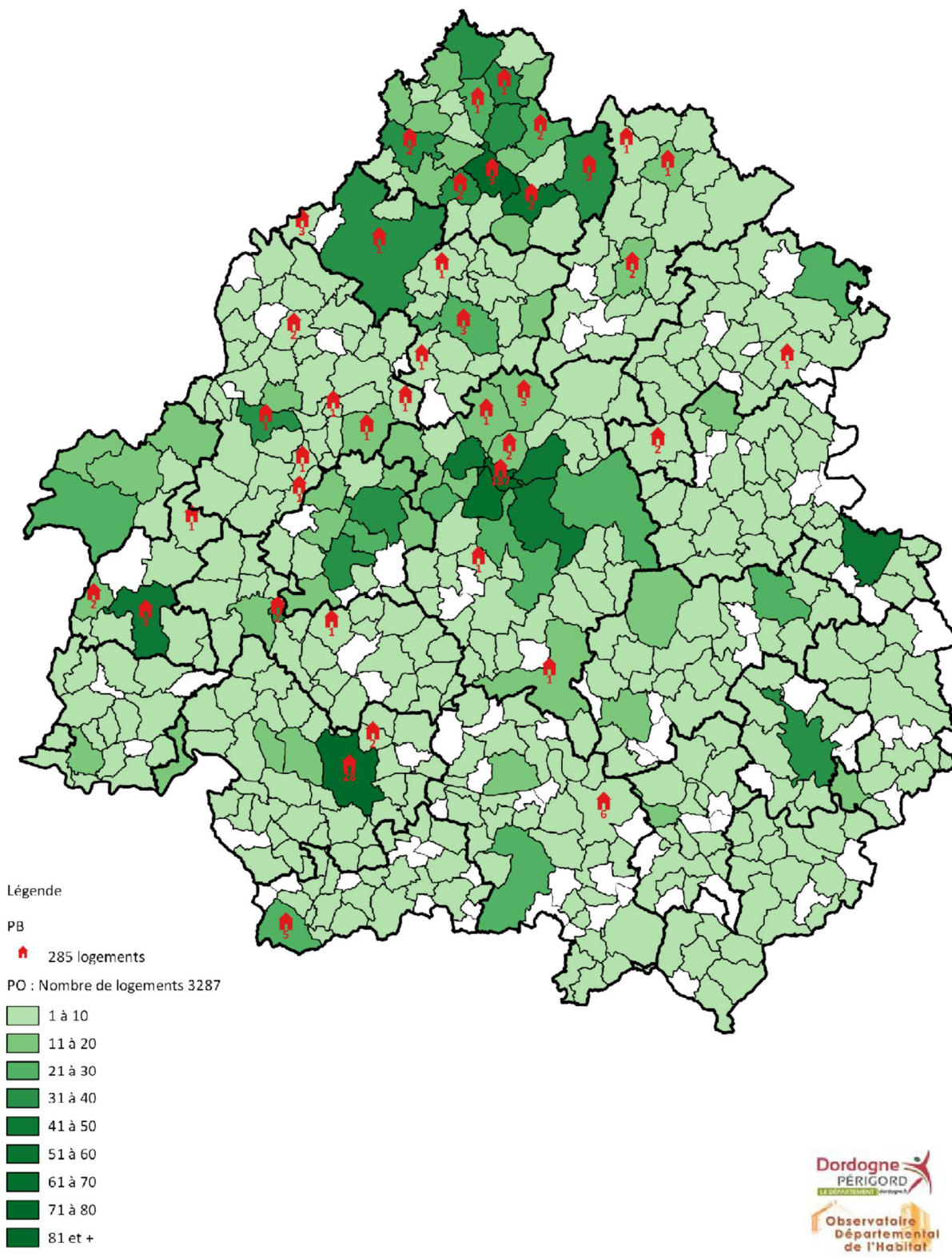
Source : CD24- Evaluation de la délégation des aides à la pierre 2012-2017

Nombre de Logements de Propriétaires Bailleurs (PB) et de Propriétaires Occupants (PO) financés par l'Anah dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de 2006 à 2017.

Source CD 24 : Evaluation de la délégation des aides à la pierre 2012-2017



**DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE**  
**Logements subventionnés ANAH**  
**de l'année 2012 à 2017**



Source : CD24- Evaluation de la délégation des aides à la pierre 2012-2017

### 8,8 % DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (LLS) PUBLICS (DONNEES ECOLO 2018)

Le Département de la Dordogne compte

**17.015** logements locatifs sociaux (LLS) publics :

- Soit 8,8 % des 193.213 (INSEE 2015) résidences principales du département.

**522** logements locatifs sociaux privés par des bailleurs sociaux privés

**499** logements locatifs sociaux privés conventionnés ANAH, Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, (de 2006 à 2013 données ANAH).

#### LA REPARTITION DES LOGEMENTS PAR BAILLEUR

Bailleurs sociaux	Nombre	%
Dordogne Habitat (office public départemental)	5 355	31,70%
Grand Périgueux Habitat (Office public municipal)	4206	24,90%
MESOLIA BERGERAC	3840	22,71%
<b>COMMUNE</b>	<b>1153</b>	<b>6,82%</b>
SEM URBALYS	481	2,85%
DOMOFRANCE	435	2,57%
CLAIRSIENNE	413	2,44%
AUTRES bailleurs privés (EPHAD <small>www.ephad.fr</small> )	205	1,21%
AUTRES bailleurs publics (CIAS, CCAS, EPHAD, hôpital....)	141	0,83%
ASSOCIATIONS (BAILLEUR PRIVE)	155	0,92%
BAILLEURS PRIVE	141	0,83%
DOMOCENTRE	109	0,65%
AXENTIA	105	0,62%
EPCI	93	0,55%
LOGEVIE	68	0,40%
ICF ATLANTIQUE	7	0,04%
<b>Source ECOLO 2014</b>	<b>16 907</b>	

Les emplacements géographiques des logements et disponibilités peuvent être consultés sur les sites de chaque bailleur.

Source CD24 : ODH – Atlas de l'Habitat en Dordogne – décembre





Agence Place groupe reflex  
coopérative conseil

A Bordeaux  
Bat. 19 rue des Terres Neuves 33130 Bègles  
tél. 05 56 31 29 28

A Toulouse  
Bat C, 23 bd des Minimes 31200 Toulouse  
tél. 06 18 84 72 99

[www.place-reflex.org](http://www.place-reflex.org)



écrire les territoires  
dessiner la chose publique