

Plan Départemental de l'Habitat de la Dordogne
Ateliers partenariaux – plan d'actions – 16 septembre 2026
Atelier Bergeracois / Périgord Noir
Synthèse des travaux des sous-groupes

1. Orientation 1 — Amélioration / accompagnement du parc existant

Slogans proposés : “Connaître et agir en proximité !” / “Des sous pour réhabiliter !”

Le premier message de l'atelier porte sur la **méconnaissance des dispositifs et des acteurs**. Les participants indiquent qu'à chaque sujet abordé — vacance, habitat indigne, rénovation, confort d'été, adaptation — la même difficulté revient : les élus, propriétaires, habitants et parfois partenaires ne savent pas toujours vers qui se tourner.

Les participants demandent donc une **porte d'entrée de proximité**, à l'échelle des communes ou EPCI, et une montée en compétence des espaces France Services. L'idée est d'avoir des “sachants” capables d'orienter vers le bon acteur et de donner une information fiable.

La question des sigles et du langage technique revient fortement. Les participants demandent de parler un langage plus clair, de réexpliquer les dispositifs et d'éviter que les élus ou habitants se perdent entre OPAH, pactes territoriaux, Anah, ADIL, CAUE, etc.

Le deuxième groupe a beaucoup travaillé sur la **vacance**. Il ressort qu'il manque un état des lieux précis pour agir efficacement. Les participants indiquent qu'il faut d'abord connaître les situations, puis identifier les actions mobilisables. Ils soulignent aussi qu'ils ont découvert pendant l'atelier qu'ils pouvaient être aidés de plusieurs manières, ce qui renforce l'idée d'un besoin d'information et d'animation locale.

L'adaptation des logements est abordée à travers deux axes : adapter les logements au vieillissement et accompagner les habitants tout au long du parcours résidentiel. Les participants évoquent la difficulté de quitter de grands logements devenus inadaptés, notamment à partir du vieillissement ou de la perte d'autonomie.

Les élus demandent aussi des **réunions thématiques territorialisées**, sur des périmètres plus petits, pour connaître les possibilités d'action et les financements mobilisables. Ils formulent une attente claire : que les acteurs compétents viennent vers les territoires.

Un troisième groupe insiste sur les contraintes rencontrées dans les bourgs ruraux : ZAN, PLUi, ABF, secteurs protégés, rénovation coûteuse, vacance, habitat indigne et manque de petits logements. Les participants relient ces enjeux à la difficulté de produire ou rénover du logement en milieu rural, notamment pour les jeunes, personnes seules, familles monoparentales, étudiants, saisonniers ou personnes âgées.

Enfin, le groupe insiste sur la mauvaise connaissance du “qui fait quoi” dans le département, malgré l'existence de nombreux professionnels et structures : Conseil départemental, Oustal, CAUE, ATD, SOLIHA, conseillers territoriaux, Petites Villes de Demain, Villages d'Avenir, EPF, bailleurs sociaux.

2. Orientation 2 — Production / expérimentation

Slogan proposé : “Construire des territoires accessibles à tous”

Le premier groupe identifie plusieurs pistes liées à la production de logements en milieu rural. Le premier point concerne le besoin de **renforcer les opérateurs d'aménagement foncier**. Les participants constatent que les potentialités foncières sont souvent situées sur des parcelles importantes, avec des OAP difficiles à mettre en œuvre, et que les territoires manquent de relais opérationnels pour passer à l'action.

Un deuxième sujet porte sur la **maîtrise des résidences secondaires**. Les participants évoquent la servitude de résidence principale permise par la loi Le Meur, notamment dans les territoires où la part de résidences secondaires approche 30 %. Un exemple est donné d'une servitude intégrée dans un PLUi sur des zones 1AU, afin d'éviter que de nouvelles opérations produisent des résidences secondaires plutôt que du logement à l'année.

Les **habitats alternatifs, légers ou modulables** sont également largement évoqués. Les participants ne les présentent pas comme une solution marginale, mais comme une réponse possible à des aspirations réelles et à des enjeux de pouvoir d'achat. Ils proposent de prévoir des secteurs adaptés dans les documents d'urbanisme, avec assainissement, intégration paysagère, acceptabilité locale et vigilance sur la cabanisation.

La qualité paysagère est un autre point important. Un exemple est évoqué autour d'un modèle de maison à bas coût, peu énergivore et bien intégré, pour montrer qu'il est possible de construire du neuf abordable sans dégrader les paysages. L'objectif est de dépasser l'idée qu'en secteur protégé ou paysager, construire du neuf abordable serait impossible.

Le groupe évoque aussi l'**auto-construction et l'auto-rénovation accompagnées**, avec la nécessité d'un appui technique pour les ménages souhaitant porter eux-mêmes leur projet.

Un autre sujet fort concerne l'**habitat partagé pour seniors** et les lieux de vie partagés. L'idée est de généraliser des expériences de logements adaptés au vieillissement, portées par les communes ou par des investisseurs privés, en mobilisant parfois du bâti vacant.

Les participants expriment également une volonté de **remettre les communes au centre de la production de logements**, notamment parce que certains territoires ruraux constatent un désengagement ou une faible présence des bailleurs sociaux. Les communes veulent agir, mais demandent des aides et un accompagnement adaptés.

Le deuxième groupe insiste sur le besoin de logements "multimodaux", capables de répondre à plusieurs publics : stagiaires, alternants, CDD, saisonniers, jeunes, seniors, personnes à mobilité réduite. Ces logements doivent être accompagnés de solutions de baux variables selon les durées de présence, ce qui pose des difficultés de gestion.

Les participants citent les expériences portées autour de Sarlat par la Mission Locale, avec des bailleurs mobilisés sur des logements et des durées de bail différentes. Mais ces initiatives se heurtent à la pression touristique, car certains logements ne sont disponibles qu'en dehors de la haute saison.

Enfin, le groupe insiste sur la transformation de l'existant : grandes maisons divisées en petits logements, colocations, habitat intergénérationnel, petits logements dans du bâti ancien, plutôt que de créer systématiquement du neuf.

3. Orientation 3 — Observation / animation / territorialisation

Slogans proposés : "Communiquer pour mieux construire l'avenir" / "Un élu mieux formé, un habitat mieux piloté"

Le premier groupe part d'un besoin de **centralisation de l'information**. Les participants souhaitent que les acteurs puissent y voir plus clair sur les aides, les dispositifs et les démarches. Ils évoquent la formation des élus et techniciens, mais aussi une plateforme ou un guichet unique permettant de faciliter le parcours des usagers.

Un point important concerne l'**accès au logement et la connaissance de l'offre locale**. Les participants proposent de mieux recenser le parc vacant et locatif, notamment dans une logique d'attractivité du territoire. Le manque de logements

adaptés est présenté comme un frein au recrutement dans le public comme dans le privé.

Le groupe souhaite aussi renforcer le lien entre **politique sociale et politique de l'habitat**, par exemple en formant ou informant les travailleurs sociaux afin qu'ils puissent mieux diffuser l'information lors de leurs contacts avec les habitants, notamment dans le parc social.

Un autre axe porte sur une approche plus prospective : se projeter sur l'habitat de demain, anticiper les effets de la sous-occupation, de la vacance, de la perte d'autonomie, et articuler l'accès au logement avec les stratégies territoriales. Les participants évoquent aussi la simplification des démarches d'instruction et la possibilité de faire remonter certaines difficultés au niveau parlementaire.

Le deuxième groupe insiste sur l'**Observatoire Départemental de l'Habitat**, jugé insuffisamment connu. Les participants estiment que des informations passent au travers et que les remontées du terrain ne sont pas toujours intégrées. Ils proposent de rendre l'observatoire plus proactif, avec des outils de communication et un formulaire de remontée des besoins par public, typologie ou territoire.

Le lien avec les **entreprises** est fortement mis en avant. Les participants constatent que certaines entreprises locales se développent, mais que leurs salariés se logent loin, ce qui pose des enjeux de recrutement, de bien-être des salariés et d'aménagement du territoire. Ils souhaitent mieux associer les entreprises aux réflexions habitat.

Les participants reviennent également sur le manque de connaissance des acteurs et des sigles. Ils évoquent la difficulté à se repérer dans "la jungle" des organismes et dispositifs, et l'intérêt d'un guichet unique ou d'un meilleur panorama des acteurs.

Enfin, quelques pistes plus innovantes sont évoquées : formules d'investissement alternatives, dissociation foncier/bâti, nouveaux montages d'accession ou de location, agent conversationnel lié à l'Observatoire, outils numériques plus directs.