

LE BESOIN EN LOGEMENTS EN DORDOGNE

Enjeux, caractéristiques et perspectives
à l'horizon 2040



CONTEXTE ET OBJECTIFS

L'habitat constitue un des axes majeurs de la politique menée par le Conseil départemental depuis 2006.

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre et à la demande de l'État, le Conseil départemental a mis en place un **Observatoire de l'habitat** : <https://habitat.dordogne.fr/>. Celui-ci a pour vocation d'être un outil de connaissances et d'analyses au service des élus et des différents acteurs de l'habitat et du territoire.

Depuis quatre ans, la CERC réalise un tableau de bord annuel de suivi de la rénovation énergétique des logements sur le territoire de la Dordogne en étroite collaboration avec le Conseil départemental. Si la rénovation énergétique des logements en Dordogne est une priorité avec des objectifs ambitieux, la question de l'habitat s'analyse dans un contexte plus large, prenant en considération les besoins en logements dans les années à venir.



« **Le terme de besoins en logements**, d'usage courant chez les acteurs du secteur, relève du registre des politiques publiques. Il s'agit d'une notion normative qui repose sur le fait que nous considérons qu'il est nécessaire que tout le monde soit logé, et « bien logé », et qu'il faut se donner les moyens d'y parvenir. À ce titre, la satisfaction des besoins en logements renvoie à la capacité de l'offre (neuve ou non) à permettre à tout un chacun de se loger décemment et d'adapter ses conditions de logement à tous les moments de l'existence en fonction de la composition de son ménage, de ses moyens, de ses aspirations et de son lieu de vie. »

Jean-Claude Driant, professeur à l'école d'urbanisme de Paris

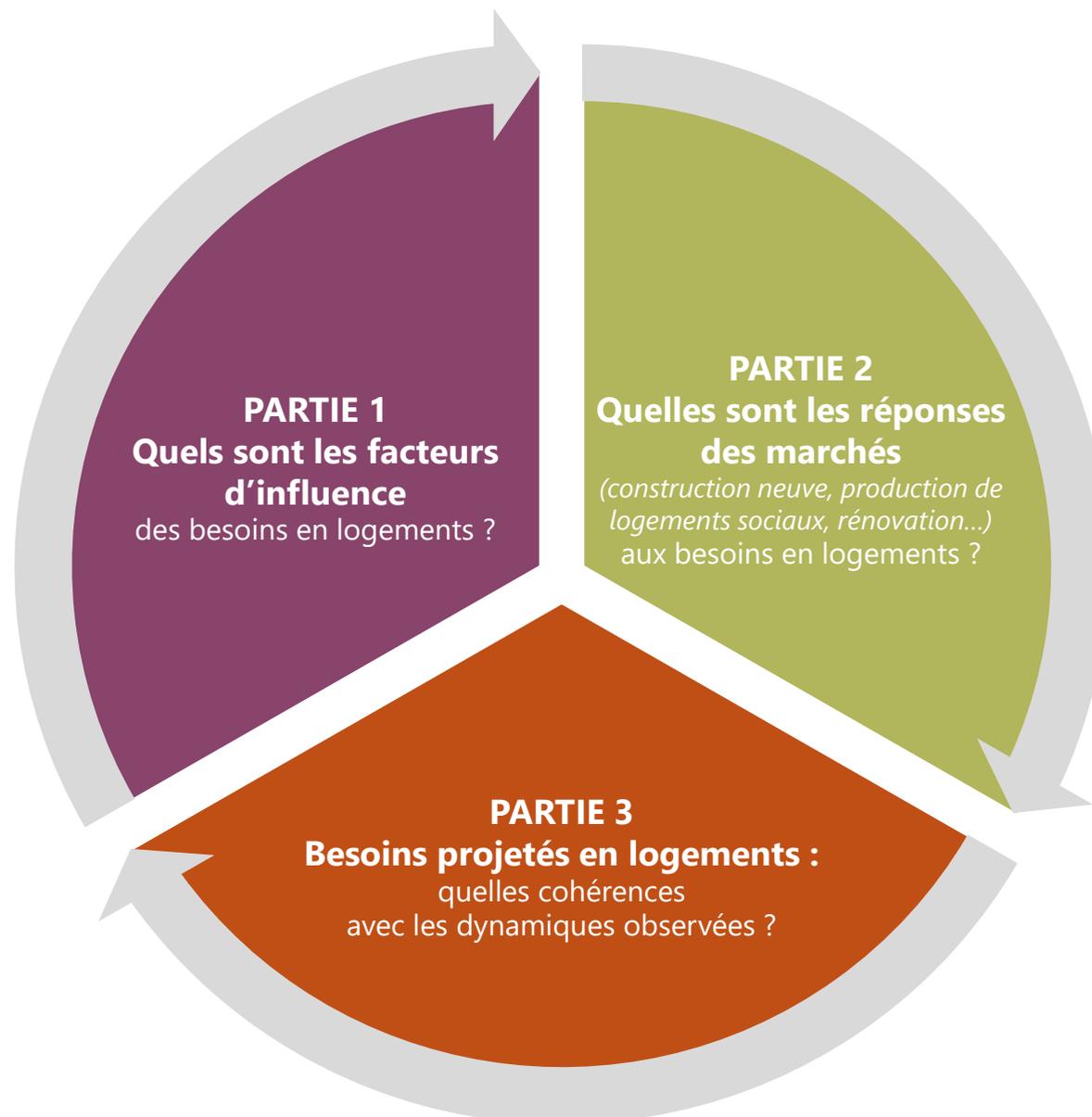
Au-delà de l'estimation quantitatives des besoins, l'étude met en exergue certaines problématiques et enjeux : gestion de la vacance, résidences secondaires, adaptation des logements au vieillissement de la population et au desserrement des ménages, rénovation du parc existant...

MÉTHODOLOGIE

Afin d'appréhender les besoins en logements en Dordogne, la méthodologie s'appuie sur l'analyse d'une multitude de données issues de diverses sources. Un groupe de travail composé d'élus et techniciens de collectivités locales du département a été constitué pour suivre et valider les résultats de l'étude. Les besoins quantitatifs en logements à l'horizon 2040 ont été estimés en utilisant Otelo (Outil pour la Territorialisation de la production de Logements) développé par le CEREMA pour le compte du Ministère de la transition écologique.

Composition du groupe de travail :

- Conseil Départemental de la Dordogne (service habitat),
- Observatoire départemental de l'habitat de la Dordogne,
- CCI Dordogne,
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Dordogne,
- DDT Dordogne,
- Action logement,
- Collectivités du département : CA Grand Périgueux, CC Dronne Belle, CC Bastides Dordogne Périgord, CC Sarlat Périgord Noir, CC Isle Crempse en Périgord, CCDB Saint Aulaye, CC Vallée Dordogne Forêt Bessède, CA Bergeracoise, CC Isle Loue Auvézère, CC Domme Villefranche du Périgord, CC Terrassonnais Haut Périgord Noir, CC du Pays Ribéracois,
- Syndicat mixte du Pays de l'Isle en Périgord
- SCOT Pays Périgord Noir,
- OPAH du bassin nontronnais (Dronne et belle).

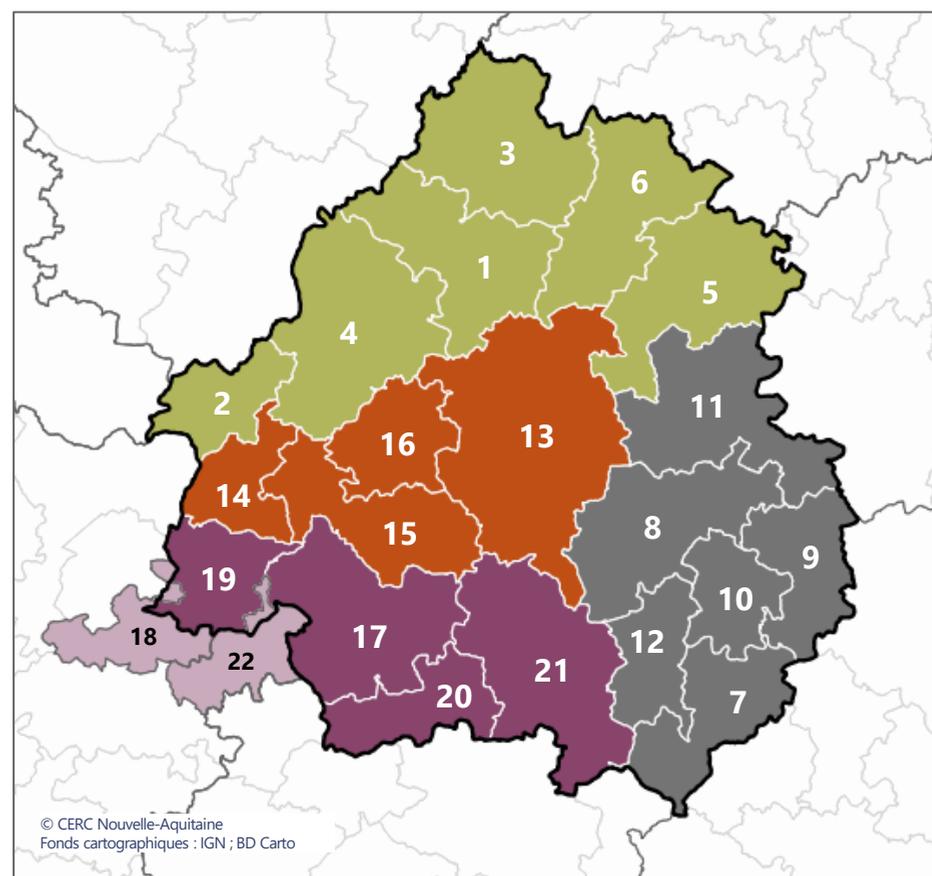


PÉRIMÈTRE

- **Le département de la Dordogne constitue le périmètre de l'étude.** Des comparaisons avec d'autres départements et l'échelon régional viennent compléter l'analyse.
- **L'échelle EPCI est étudiée** mais pour faciliter la lecture et être cohérent avec le découpage du Plan Départementale de l'Habitat 2019-2024, **les Pays sont aussi représentés dans les analyses.**
- **Le périmètre de l'étude porte sur l'ensemble des logements** (parc privé, parc social, logements individuels et collectifs).

Découpage géographique de l'étude : EPCI, Pays

Périgord Vert	1	CC Dronne et Belle
	2	CC du Pays de Saint-Aulaye
	3	CC du Périgord Nontronnais
	4	CC du Périgord Ribéracois
	5	CC Isle-Loue-Auvézère en Périgord
	6	CC Périgord-Limousin
Périgord Noir	7	CC de Domme-Villefranche du Périgord
	8	CC de la Vallée de l'Homme
	9	CC du Pays de Fénélon
	10	CC Sarlat-Périgord Noir
	11	CC Terrassonnais Haut Périgord Noir
	12	CC Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède
Pays de l'Isle en Périgord	13	CA Le Grand Périgueux
	14	CC Isle Double Landais
	15	CC Isle et Crempse en Périgord
	16	CC Isle Vern Salembre en Périgord
Bergeracois	17	CA Bergeracoise
	18	CC Castillon/Pujols
	19	CC de Montaigne Montravel et Gurson
	20	CC de Portes Sud Périgord
	21	CC des Bastides Dordogne-Périgord
	22	CC du Pays Foyen

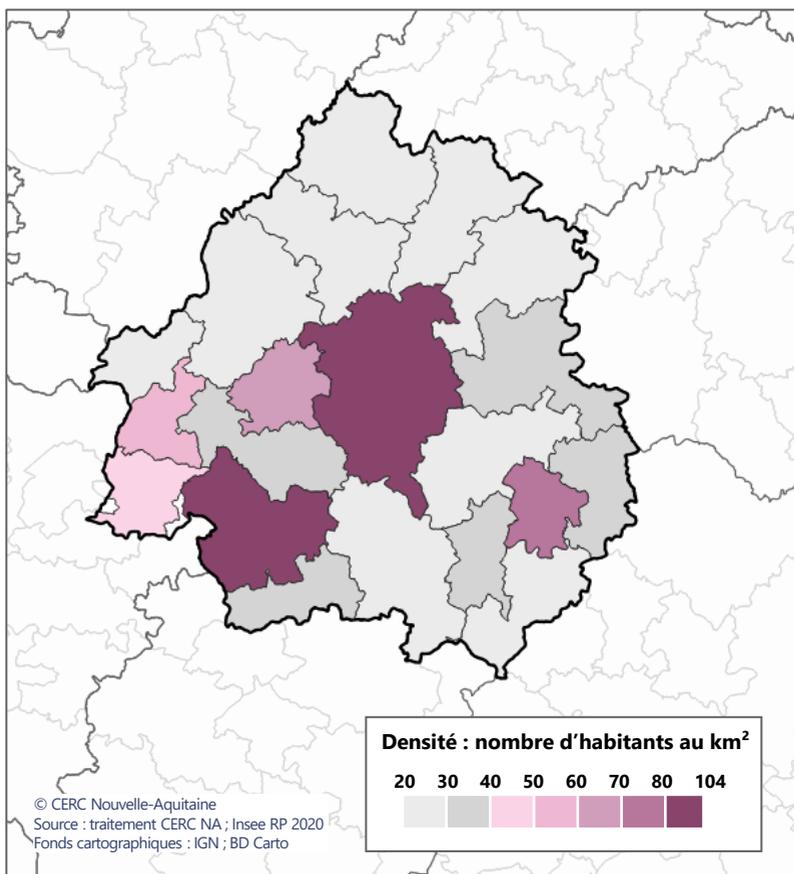


PARTIE 1

Quels sont les facteurs d'influence du besoin en logements ?

1.1 POPULATION : caractéristiques et dynamiques

Densité : nombre d'habitants au km² selon les EPCI



La Dordogne, un département vaste, une population principalement rurale

Une densité de population en dessous de la moyenne régionale

Population et densité de population

	Population	Part de la population	Densité de population
Périgord Vert	80 123	19,4%	26,5
Périgord Noir	81 048	19,6%	35,7
Pays de l'Isle en Périgord	149 201	36,1%	76,8
Bergeracois	102 435	24,8%	56,3
Dordogne	412 807	6,8%*	45,6
Nouvelle-Aquitaine	6 033 952	100%	71,8

* : 6,8% de la population régionale

Source : traitement CERC NA ; INSEE, RP2020, exploitations principales

- ▶ Avec une superficie de 9 060 km² (11% du territoire régional), **la Dordogne est le troisième plus vaste département de France métropolitaine**, après la Gironde et les Landes. La population départementale représente 6,8% du total régional.
- ▶ Si 1/4 de la population est « concentrée » sur la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux et 15% sur la Communauté d'agglomération Bergeracoise, la population est surtout rurale. Le département est au 4^{ème} rang des départements les moins denses de la région.

PARTIE 1

Quels sont les facteurs d'influence du besoin en logements ?

1.1 POPULATION : caractéristiques et dynamiques

- En hausse régulière depuis les années 70, la population de la Dordogne a connu un ralentissement à partir de 2009. **Depuis le recensement de 2014, la population départementale est en diminution.**
- D'après les projections l'INSEE, le département devrait continuer à perdre régulièrement des effectifs dans les décennies à venir, principalement en raison du vieillissement de la population.

Tenir compte du ralentissement démographique

Un pic de population atteint en 2014

Évolutions démographiques

	Évolutions constatées		Projections de populations (scénario médian)			
	2009-2014	2014-2020	2020-2030	2030-2040	2020-2040	
					Évol.	Population
Dordogne	1,0%	-0,9%	-1,5%	-1,8%	-3,3%	-13 430
Nouvelle-Aquitaine	3,0%	2,6%	3,6%	+2,2%	+5,9%	+357 690

Source : traitement CERC NA ; INSEE Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales ; Omphale 2022, scénario central

Évolution de la population de la Dordogne

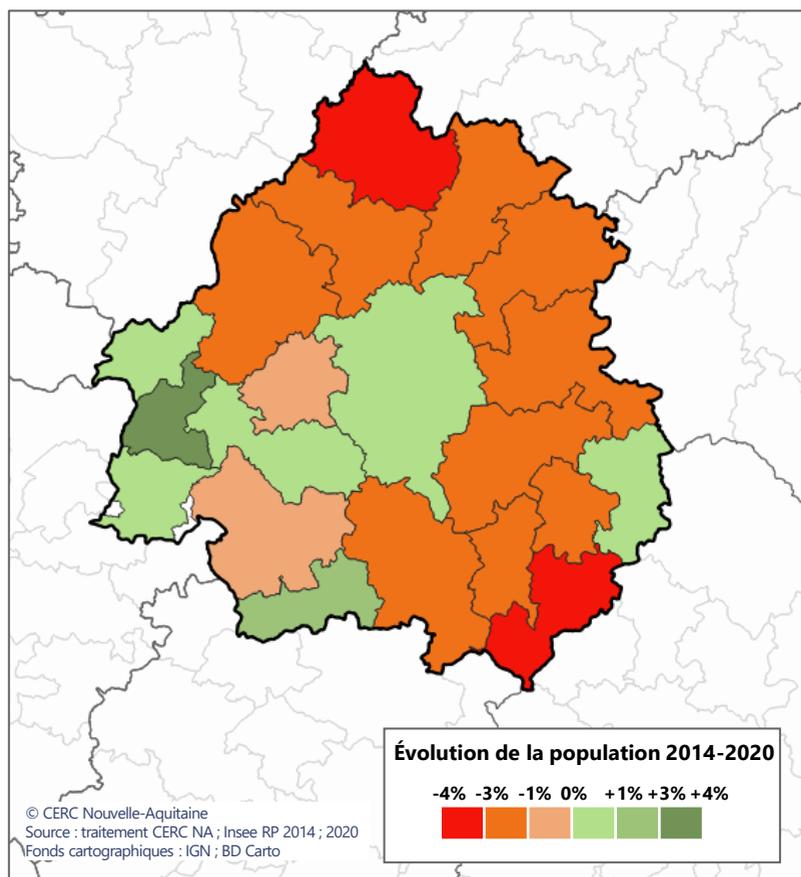


Source : traitement CERC NA ; INSEE Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales ; Omphale 2022, scénario central

PARTIE 1 Quels sont les facteurs d'influence du besoin en logements ?

1.1 POPULATION : caractéristiques et dynamiques

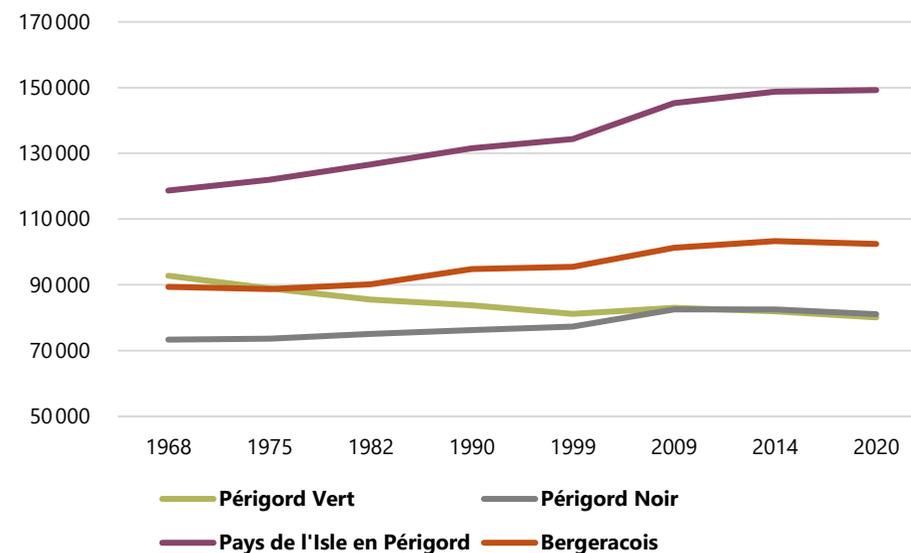
Évolution de la population 2014-2020 selon les EPCI



► Tenir compte du ralentissement démographique

La population progresse néanmoins sur le Pays de l'Isle en Périgord

Évolution de la population de la Dordogne



Source : Traitement CERC NA ; Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2009 à RP2020 exploitations principales

- À l'échelle infra-départementale, hormis le Périgord Vert qui affiche un repli régulier de sa population, le Périgord Noir, le Pays de l'Isle en Périgord, et le Bergeracois ont enregistré des progressions régulières jusqu'en 2009.
- **Plus récemment, la population est en repli sur l'ensemble du territoire à l'exception du Pays de l'Isle en Périgord et plus spécifiquement la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux.**

PARTIE 1 Quels sont les facteurs d'influence du besoin en logements ?

1.1 POPULATION : caractéristiques et dynamiques

- Après la Creuse, **la Dordogne est le département où le vieillissement de la population est le plus marqué : 29,3% de la population a plus de 65 ans** (24% à l'échelle régionale). Le Pays de l'Isle en Périgord se distingue avec une part des séniors plus faible, en lien avec l'attractivité de l'agglomération de Périgueux (population étudiante et activité économique).
- Les projections de l'Insee envisagent une poursuite du vieillissement de la population pour atteindre 41% de la population en 2040 et près de la moitié à l'horizon 2070. La Dordogne serait parmi les départements métropolitains les plus âgés.
- Déjà prégnant sur le territoire, **cet enjeu majeur concernera donc à terme, la moitié de la population. L'adaptation des logements au vieillissement de la population est ainsi primordiale, elle concerne le bâti existant ainsi que l'offre de nouveaux logements.**

Une population vieillissante

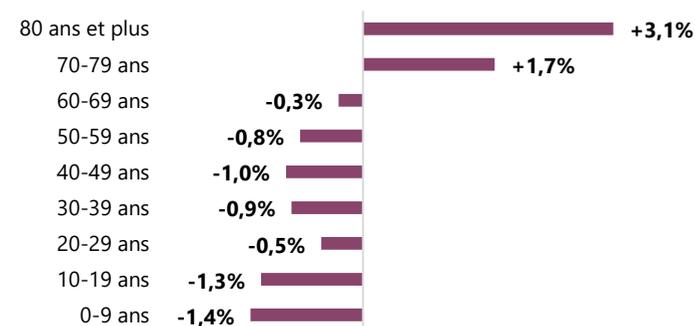
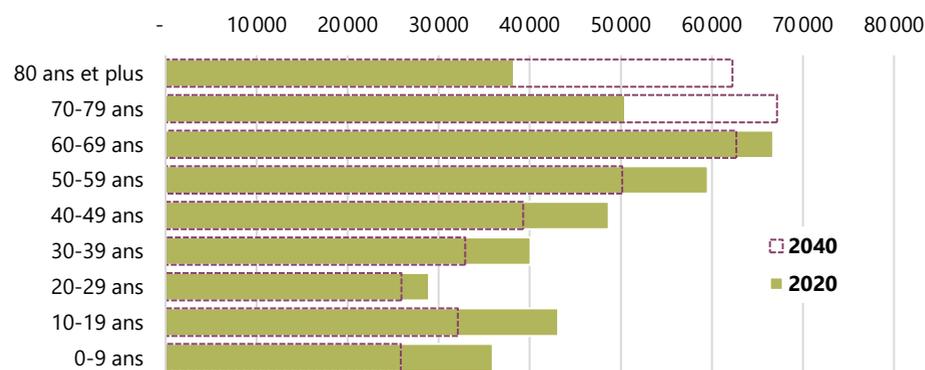
La part des plus de 65 ans en Dordogne est de 29% en 2020... Celle-ci atteindra 41% à l'horizon 2040

Les séniors en 2020

	Nombre de séniors (65 ans et +) en 2020	Part des séniors en 2020
Périgord Vert	26 293	32,8%
Périgord Noir	24 786	30,6%
Pays de l'Isle en Périgord	38 877	26,1%
Bergeracois	30 822	30,1%
Dordogne	120 777	29,3%

Source : traitement CERC NA ; Insee, RP2020, exploitations principales

Pyramide des âges 2020-2040 et évolution annuelle moyenne 2020-2040 par tranche d'âges de la population de la Dordogne



Source : traitement CERC NA ; Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales ; Omphale 2022, scénario central

PARTIE 1 Quels sont les facteurs d'influence du besoin en logements ?

1.1 POPULATION : caractéristiques et dynamiques

- Si le vieillissement de la population départementale est une tendance de fond, le département demeure attractif. **Le solde migratoire est ainsi positif : les entrées sur le territoire sont plus importantes que les départs. Cette tendance à la hausse est observée historiquement sur l'ensemble du département.**
- Sur la période récente (2014-2020), c'est sur le Périgord Vert que le solde migratoire évolue le plus positivement.

- À dominante rurale et forestière, la Dordogne dispose d'une agriculture diversifiée. Elle s'appuie sur ces activités agricoles pour se spécialiser principalement autour de **l'agroalimentaire et du travail du bois-papier. Plusieurs industries dynamiques, y compris en milieu rural, entraînent des créations d'emplois et des besoins en main d'œuvre.**
- Par la richesse et la variété de son patrimoine, la Dordogne attire également les touristes, **c'est ainsi le premier département non littoral de la région pour le tourisme.**

Chiffres clés sur le tourisme

- > 2022 : 5,9 millions d'arrivées touristiques ; 19,6 millions de nuitées touristiques, 4,6 M€ de taxe de séjour encaissés ; près de 868 M€ de retombées économiques
- > 2023 : 6 millions d'arrivées touristiques ; 18,3 millions de nuitées touristiques

Sources : Comité Départemental du Tourisme de la Dordogne ; Flux vision, Orange (hébergements marchands et non marchands) ; Comité régional du tourisme de Nouvelle-Aquitaine (CRT NA)

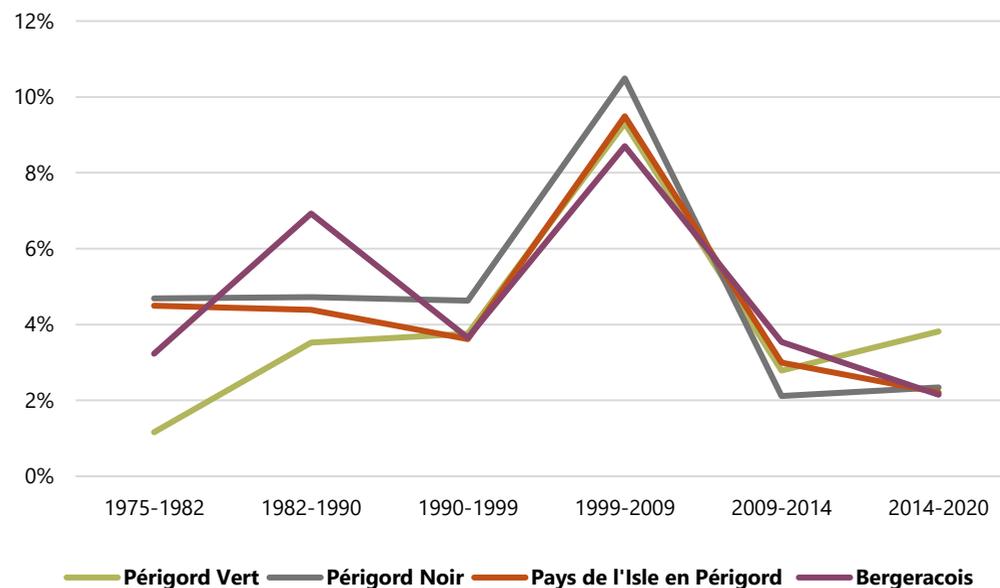
Un solde migratoire positif Entre attractivité touristique et économique

Évolutions démographiques entre 2014 et 2020

	Solde naturel	Solde migratoire	Gain de population
Périgord Vert	-6,0%	+3,8%	-2,1%
Périgord Noir	-4,1%	+2,3%	-1,7%
Pays de l'Isle en Périgord	-1,9%	+2,2%	0,3%
Bergeracois	-3,0%	+2,1%	-0,8%
Dordogne	-3,4%	+2,5%	-0,9%

Source : traitement CERC NA ; Insee, RP2014 et RP2020, exploitations principales

Évolutions du solde migratoire par périodes de recensement en Dordogne



Source : Traitement CERC NA ; Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2009 à RP2020 exploitations principales

PARTIE 1 Quels sont les facteurs d'influence du besoin en logements ?

1.1 POPULATION : caractéristiques et dynamiques

- Le desserrement des ménages est le phénomène de baisse du nombre de personnes par ménage.** Il est observé de manière régulière sur l'ensemble du territoire français. Il est lié à des facteurs démographiques (vieillesse de la population) et de société (évolution des modes de cohabitation tels que des séparations plus nombreuses ou une vie en couple plus tardive des jeunes). Ainsi, **en Dordogne, la taille des ménages est désormais de 2 personnes** (2,1 pour la moyenne régionale). **Ces évolutions ont pour conséquence une hausse du nombre de besoins en logements, mais aussi une évolution de ces besoins (logements plus petits).**
- La composition des ménages est ainsi en pleine mutation :
 - > **Hausse du nombre de personnes seules** (39%), cette part est en nette progression, proche du niveau régional (40%). Elle est notamment le fait du vieillissement de la population, et interroge sur la sous-occupation des logements*.
 - > **Baisse du nombre de ménages avec enfants** (28%), cette part est en repli et s'établit à un niveau plus élevé que la part régionale (31%).
 - > **Progression du nombre de familles monoparentales** : près de 9% des ménages en Dordogne (8,8% en Nouvelle-Aquitaine).

* **L'indice de peuplement des logements** caractérise le degré d'occupation du logement, par comparaison entre le nombre de pièces qu'il comporte et le nombre de pièces nécessaires au ménage. Un logement auquel il manque une pièce ou plus est en situation de surpeuplement. À l'inverse, on parle de sous-occupation si le logement compte une pièce de plus que la norme, et au-delà.

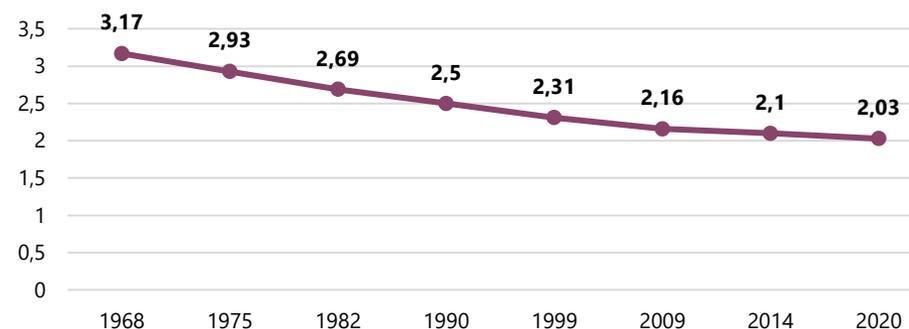
En France, la sous-occupation est stable (69% des ménages en 2020, tout comme en 2013). Il ressort que **la sous-occupation est particulièrement liée à l'âge** : 75% pour la tranche d'âge 50 à 64 ans ; 86% pour les 65 à 74 ans ; 87% pour mes 75 ans et plus.

Compte tenu du profil démographique de la Dordogne, cette question de sous-occupation est un critère important à prendre en compte.

Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante
Source : SDES, enquêtes logement 2020 et 2013

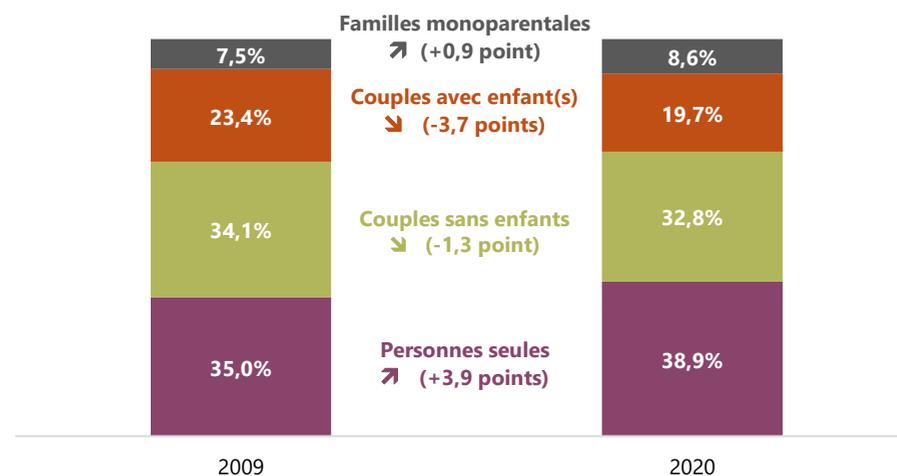
De profondes mutations dans la composition des ménages Décohabitation, isolement, recomposition, ... L'évolution de la société conduit à des foyers plus nombreux mais plus petits

Évolution de la taille des ménages en Dordogne



Source : Traitement CERC NA ; Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2009 à RP2020 exploitations principales

Composition des ménages en Dordogne



Source : traitement CERC NA ; INSEE Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales

PARTIE 1 Quels sont les facteurs d'influence du besoin en logements ?

1.1 POPULATION : caractéristiques et dynamiques

- Si la Dordogne affiche une baisse durable de sa population, **le nombre de ménages est en hausse : +900 ménages par an en moyenne entre 2014 et 2020, soit +0,5% par an.** À l'exception de la Creuse, les départements néo aquitains ont enregistré une hausse du nombre de ménages sur la même période (+1% en moyenne régionale), les progressions les plus marquées concernent la Gironde (+1,7%, les Landes (+1,4%) et les Pyrénées-Atlantiques (+1,2%).
- Sur le département, l'évolution annuelle moyenne 2014-2020 est positive sur l'ensemble des EPCI, oscillant entre des taux plus faibles sur le Périgord Vert et des hausses plus marquées sur le Périgord Noir (+0,9 % sur la CC de Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède ; +0,7% sur la CC du Pays de Fénélon) et le Pays de l'Isle en Périgord (+1,1% sur la CC du Double Landais). À noter une hausse annuelle moyenne de +327 ménages sur la CA du Grand Périgueux entre 2014 et 2020, soit 37% du total départemental.

L'évolution du nombre de ménages, une variable essentielle pour le calcul du besoin en logements

Le nombre de ménage progresse sur le département

Évolution du nombre de ménages en Dordogne

	Nombre de ménages en 2020	Évolution annuelle moyenne 2014-2020	
		En nombre de ménages	En %
Périgord Vert	38 502	+67	+0,2%
Périgord Noir	39 249	+179	+0,5%
Pays de l'Isle en Périgord	71 541	+443	+0,6%
Bergeracois	48 407	+206	+0,4%
Dordogne	197 699	+895	+0,5%

Source : traitement CERC NA ; Insee, RP2014 et RP2020, exploitations principales



Source : traitement CERC NA ; Insee, RP2014 et RP2020, exploitations principales

PARTIE 1

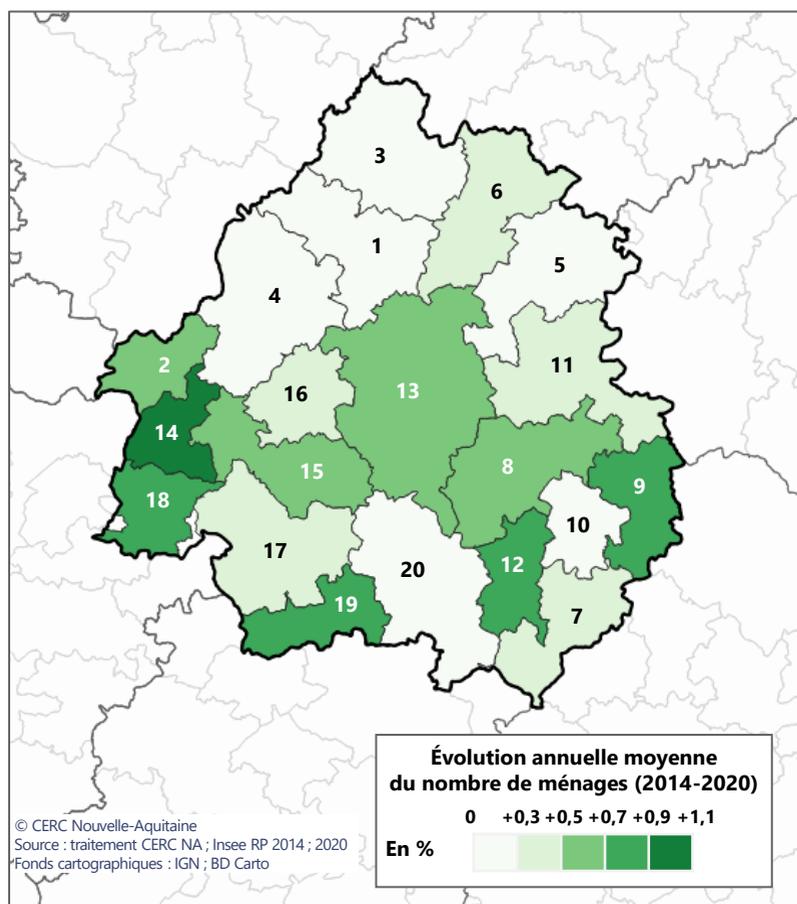
Quels sont les facteurs d'influence du besoin en logements ?

1.1 POPULATION : caractéristiques et dynamiques

L'évolution du nombre de ménages, une variable essentielle pour le calcul du besoin en logements

Le nombre de ménage progresse sur le département

Évolution annuelle moyenne du nombre de ménages (2014-2020) selon les EPCI



		Évolution annuelle moyenne du nombre de ménages (2014-2020)		
		En %	En nombre de ménages	
Périgord Vert	1	CC Dronne et Belle	+0,05%	+3
	2	CC du Pays de Saint-Aulaye	+0,51%	+15
	3	CC du Périgord Nontronnais	+0,08%	+6
	4	CC du Périgord Ribéracois	+0,14%	+13
	5	CC Isle-Loue-Auvézère en Périgord	+0,12%	+8
	6	CC Périgord-Limousin	+0,34%	+23
Périgord Noir	7	CC de Domme-Villefranche du Périgord	+0,47%	+19
	8	CC de la Vallée de l'Homme	+0,62%	+47
	9	CC du Pays de Fénelon	+0,74%	+31
	10	CC Sarlat-Périgord Noir	+0,10%	+8
	11	CC Terrassonnais Haut Périgord Noir	+0,37%	+38
	12	CC Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède	+0,86%	+36
Pays de l'Isle en Périgord	13	CA Le Grand Périgueux	+0,67%	+327
	14	CC Isle Double Landais	+1,05%	+57
	15	CC Isle et Crempse en Périgord	+0,50%	+33
Bergeracois	16	CC Isle Vern Salembre en Périgord	+0,31%	+26
	17	CA Bergeracoise	+0,43%	+122
	18	CC de Montaigne Montravel et Gurson	+0,84%	+43
	19	CC de Portes Sud Périgord	+0,78%	+30
	20	CC des Bastides Dordogne-Périgord	+0,06%	+5

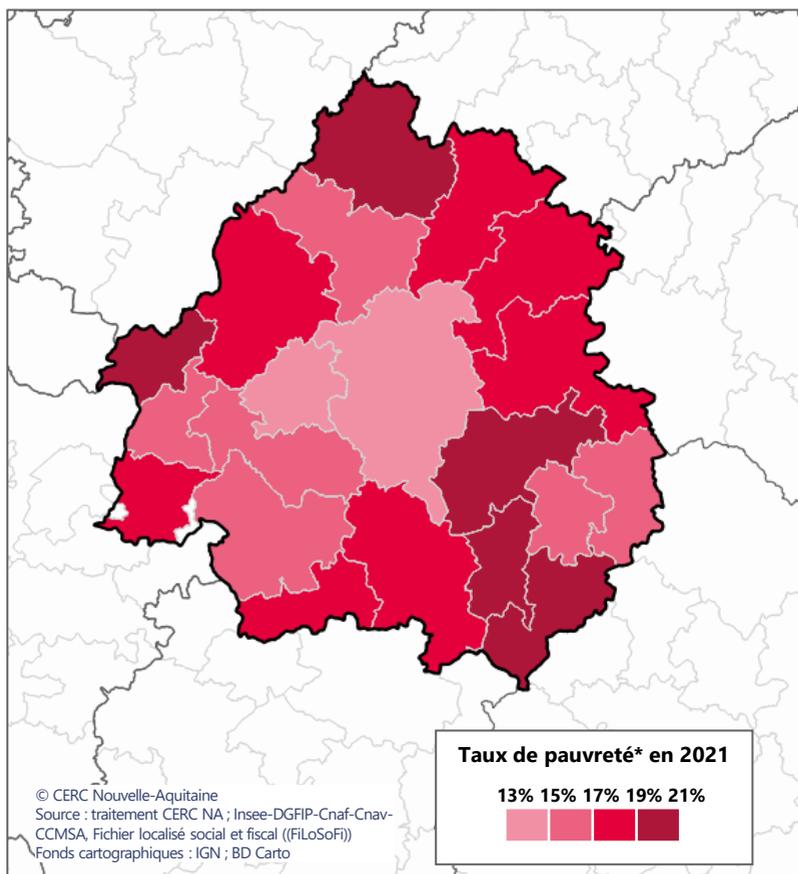
Source : traitement CERC NA ; Insee RP 2014 ; 2020

PARTIE 1

Quels sont les facteurs d'influence du besoin en logements ?

1.1 POPULATION : caractéristiques et dynamiques

Taux de pauvreté* par EPCI (en %)



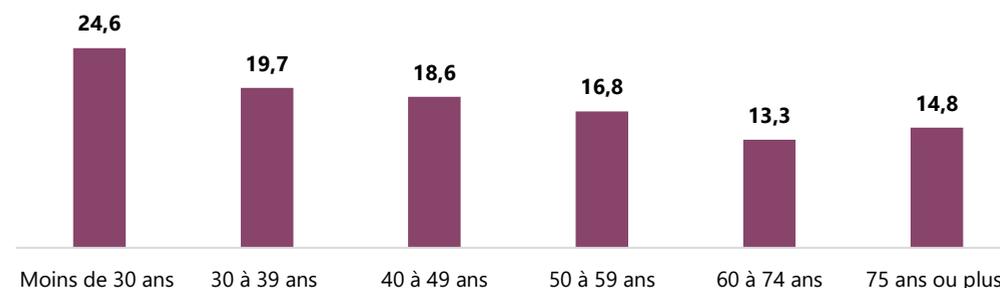
Une population au niveau de vie inférieur à la moyenne régionale

Le taux de pauvreté* dépasse les 20% de la population sur plusieurs EPCI

	Part des ménages fiscaux imposés en 2021	Médiane du niveau de vie en 2021	Taux de pauvreté* en 2021
Dordogne	45,1%	21 410 €	16,6%
Nouvelle-Aquitaine	50,6%	22 710 €	13,8%

Source : traitement CERC NA ; Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal ((FiLoSoFi))

Taux de pauvreté par tranche d'âge en Dordogne en 2021 (en %)



Source : traitement CERC NA ; Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal ((FiLoSoFi))

- En 2021, la moitié des ménages du département vivent avec moins de 21 410 € par unité de consommation, soit un revenu médian inférieur à celui des Néo-Aquitains. Dans la région, seuls les Creusois et les Lot-et-Garonnais ont un niveau de vie plus faible. En lien avec la population âgée, la part des pensions de retraite est plus importante dans la composition du revenu disponible en Dordogne, avec 40% provenant de cette source (33% en Nouvelle-Aquitaine).
- Troisième niveau le plus élevé de la région, **16,6% des habitants de la Dordogne vivent sous le seuil de pauvreté*, celui-ci est accentué pour la tranche d'âge des moins de 30 ans (24,6%). Sur le territoire, il est plus élevé dans les intercommunalités éloignées de Périgueux.** Il dépasse les 20% sur les Communautés de communes du Périgord Nontronnais, du Pays de Saint-Aulaye, de Domme-Villefranche du Périgord et de la Vallée de l'Homme

* : Le taux de pauvreté correspond à la part de la population dont le niveau de vie est inférieur au seuil de 60% du niveau de vie médian de France métropolitaine. Ainsi, en 2021, avec un seuil de pauvreté à 60% à 1 158 euros pour une personne vivant seule, un couple sans enfant dont le revenu disponible est inférieur à 1 737 euros est considéré comme pauvre. Pour un couple avec deux enfants âgés de moins de 14 ans, le revenu correspondant est de 2 432 euros.

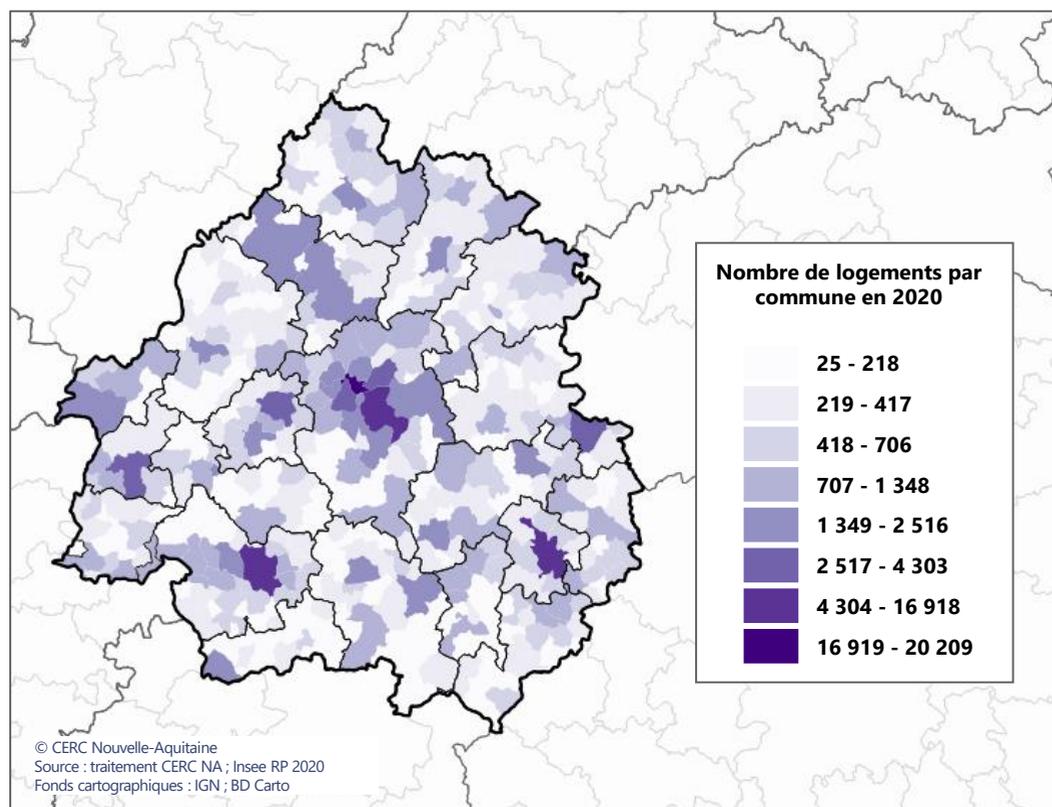
PARTIE 1

Quels sont les facteurs d'influence du besoin en logements ?

► **262 300 logements en Dordogne, soit 7,3% du parc régional**
85% des logements sont des maisons individuelles

1.2 LOGEMENTS : caractéristiques et évolutions

Nombre de logements par commune en 2020



Nombre et types de logements en 2020

	Nombre de logements (part de logements)	Type de logements	
		Maison	Appartement
Périgord Vert	56 153 (21%)	93%	7%
Périgord Noir	59 395 (23%)	89%	11%
Pays de l'Isle en Périgord	85 254 (32%)	75%	25%
Bergeracois	61 520 (23%)	86%	14%
Dordogne	262 321 (7%*)	85%	15%
Nouvelle-Aquitaine	3 585 551 (100%)	71%	29%

* : 7% du total régional
 Source : traitement CERC NA ; Insee, RP2020, exploitations principales

- **Les maisons individuelles représentent 85% des logements présents sur le département**, c'est une des caractéristiques des départements ruraux (la part est supérieure à 80% pour la Charente, la Creuse, le Lot-et-Garonne et les Deux-Sèvres). Le Bergeracois (14%) et le Pays de l'Isle en Périgord (25%) affichent une présence plus importante d'appartements.
- Périgueux (20 209 logements), Bergerac (16 918 logements), Sarlat-la-Canéda (26 605 logements) et Boulazac-Isle-Manoire (5 211 logements) sont les communes qui regroupent le plus de logements. Les autres communes affichent un nombre de logements inférieur à 5 000. Toutefois, **81% des logements du département sont situés dans ces communes de moins de 5 000 logements.**

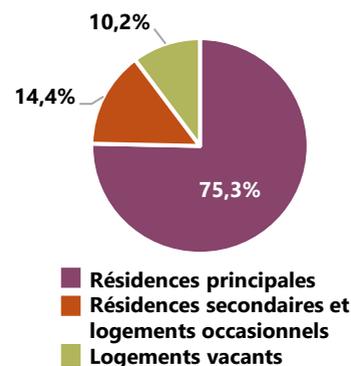
PARTIE 1 Quels sont les facteurs d'influence du besoin en logements ?

1.2 LOGEMENTS : caractéristiques et évolutions

- Les résidences principales représentent 75% des logements en Dordogne, soit une part plus faible que la moyenne régionale (79%), en lien avec la forte proportion de résidences secondaires.
- Les propriétaires occupants, interlocuteurs et décideurs notamment dans la décision de passage à l'acte pour les travaux de rénovation représentent 52% de l'ensemble des logements, soit 135 625 unités. Cette part est sensiblement supérieure à la moyenne régionale (50%). Sur le territoire, la part des propriétaires occupants est proche des 50%, celle-ci est toutefois plus faible sur le Périgord Noir (47%) et plus élevé sur le Bergeracois (55%).

Statuts d'occupation des ménages, de multiples enjeux Les propriétaires occupant leur résidence principale représentent la moitié des logements du département

Statuts d'occupation des logements en Dordogne



	Résidences principales	Soit 197 638 logements = 75% des logements
Propriétaires	68%	Soit 135 625 logements = 52% de l'ensemble des logements
Locataires	29%	Soit 56 796 logements = 22% de l'ensemble des logements
Logé gratuitement	3%	Soit 5 126 logements = 2% de l'ensemble des logements

Source : traitement CERC NA ; Insee, RP2020, exploitations principales

	Résidences principales		Propriétaires occupants	
	En % du nombre total de logements	En nombre de logements	En % du nombre total de logements	En nombre de logements
Périgord Vert	68,6%	38 531	51%	28 869
Périgord Noir	66,0%	39 184	47%	27 864
Pays de l'Isle en Périgord	83,8%	71 461	53%	45 330
Bergeracois	78,8%	48 461	55%	33 563
Dordogne	75,3%	197 638	52%	135 625
Nouvelle-Aquitaine	79,5%	2 848 920	50%	1 779 065

Source : traitement CERC NA ; Insee, RP2020, exploitations principales

PARTIE 1

Quels sont les facteurs d'influence du besoin en logements ?

1.2 LOGEMENTS : caractéristiques et évolutions

- La part des résidences secondaires ne cesse de croître sur le département. Avec 37 904 unités en 2020, c'est 14,4% du parc de logement de la Dordogne, soit une part supérieure à la moyenne régionale (12,1%), mais plus faible que certains départements de la région : Charente-Maritime (22,3%), Landes (20,5%), Creuse (19,8%) et Corrèze (15,3%).
- Chaque année (entre 2014 et 2020), ce sont en moyenne 442 logements en plus enregistrés comme résidence secondaire sur le département. C'est en secteur isolé que la part des résidences secondaires est la plus forte, sur le Périgord Noir et le Périgord Vert en particulier.
- L'analyse de la présence accrue de résidences secondaires doit prendre en compte plusieurs éléments :
 - > Pression sur les prix de l'immobilier
 - > Retombées économiques
 - > Phénomènes des volets clos et disponibilité des logements

	Part des résidences secondaires en 2020	Évolution annuelle moyenne (2014-2020)	
		En %	En nombre de logements
Périgord Vert	19,3%	+0,7%	+72
Périgord Noir	25,2%	+1,8%	+242
Pays de l'Isle en Périgord	6,1%	+0,9%	+45
Bergeracois	11,3%	+1,3%	+84
Dordogne	14,4%	+1,3%	+442
Nouvelle-Aquitaine	12,1%	+1,3%	+5 352

Source : traitement CERC NA ; Insee, RP 2014, RP2020, exploitations principales

Les résidences secondaires, entre attractivité et pression sur l'immobilier

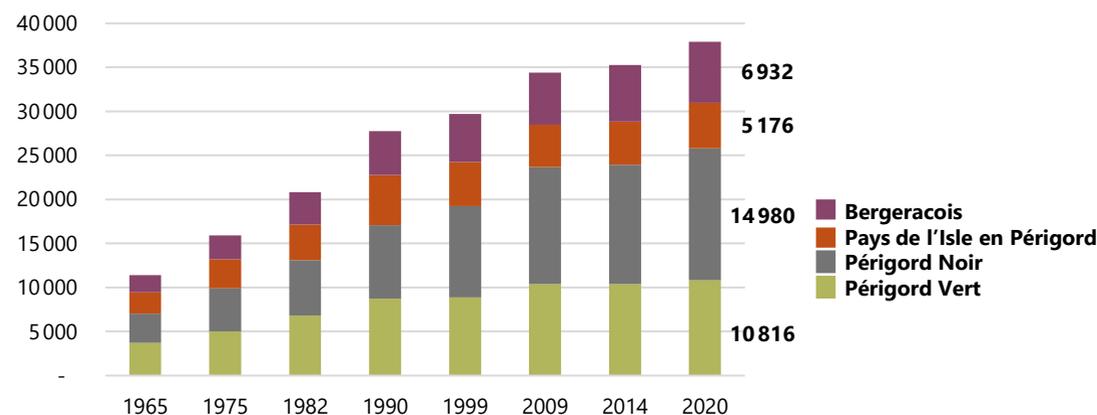
Près de 38 000 résidences secondaires, le 1/4 des logements sur le Périgord Noir

Statuts d'occupation des logements en Dordogne



Source : traitement CERC NA ; Insee, RP2020, exploitations principales

Évolution du nombre de résidences secondaires



Source : Traitement CERC NA ; Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2009 à RP2020 exploitations principales

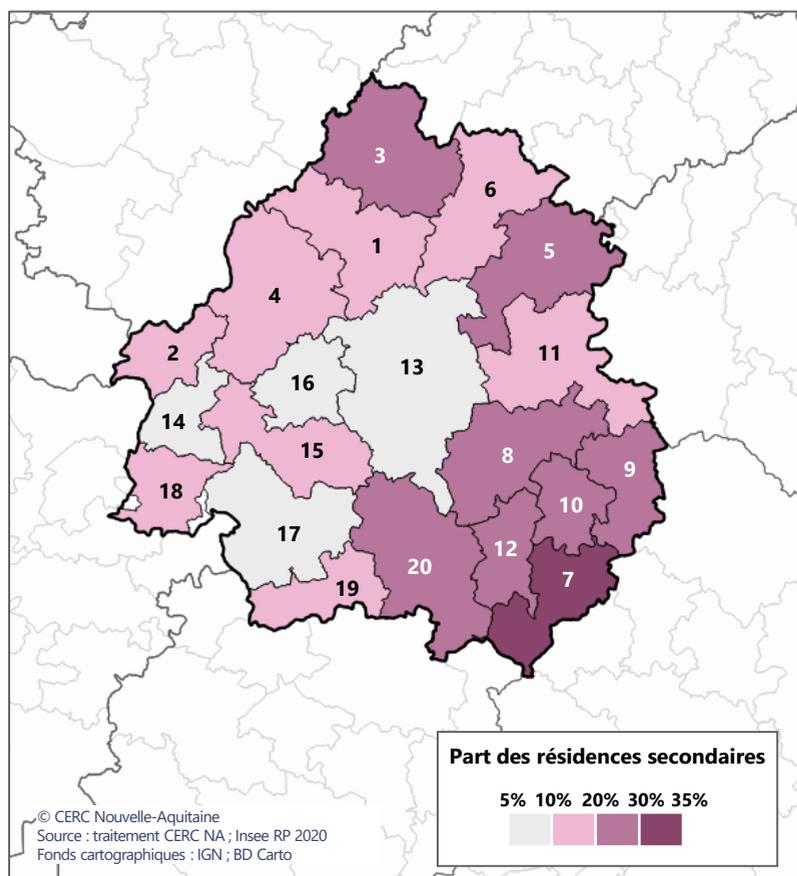
PARTIE 1

Quels sont les facteurs d'influence du besoin en logements ?

1.2 LOGEMENTS : caractéristiques et évolutions

Les résidences secondaires, entre attractivité et pression sur l'immobilier

Part des résidences secondaires en 2020 selon les EPCI



		Part des résidences secondaires	Nombre de résidences secondaires	
Périgord Vert	1	CC Dronne et Belle	19,3%	1 476
	2	CC du Pays de Saint-Aulaye	15,8%	668
	3	CC du Périgord Nontronnais	21,0%	2 400
	4	CC du Périgord Ribéracois	19,6%	2 644
	5	CC Isle-Loue-Auvézère en Périgord	20,4%	1 968
	6	CC Périgord-Limousin	17,0%	1 661
Périgord Noir	7	CC de Domme-Villefranche du Périgord	35,1%	2 553
	8	CC de la Vallée de l'Homme	27,4%	3 364
	9	CC du Pays de Fénelon	28,6%	2 054
	10	CC Sarlat-Périgord Noir	20,5%	2 336
	11	CC Terrassonnais Haut Périgord Noir	18,2%	2 597
	12	CC Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède	29,8%	2 077
Pays de l'Isle en Périgord	13	CA Le Grand Périgueux	4,9%	2 909
	14	CC Isle Double Landais	6,1%	429
	15	CC Isle et Crempse en Périgord	11,3%	984
	16	CC Isle Vern Salembre en Périgord	8,3%	854
Bergeracois	17	CA Bergeracoise	6,0%	2 080
	18	CC de Montaigne Montravel et Gurson	11,4%	771
	19	CC de Portes Sud Périgord	19,0%	1 048
	20	CC des Bastides Dordogne-Périgord	22,5%	2 925

Source : traitement CERC NA ; Insee RP 2020

PARTIE 1

Quels sont les facteurs d'influence du besoin en logements ?

1.2 LOGEMENTS : caractéristiques et évolutions

► **Locations touristiques de courte durée (Airbnb...), levier économique ou vecteur de déséquilibre du marché locatif ?**

► **Des difficultés pour loger les candidats aux emplois saisonniers**

- **Locations touristiques de courte durée (Airbnb...)**
- **Logements des saisonniers**

Si le dynamisme touristique de la Dordogne est un atout, **des questions se posent sur le phénomène des locations touristiques de courte durée de type Airbnb, HomeAway, Sportihome...** Concrètement, un logement loué via une de ces plateformes pénalise la mise à disposition de logements pour les habitants permanents.

En 2022, en Dordogne : 2,5 millions de nuits offertes (+11% par rapport à 2021) ; 1,3 million de nuits réservées (+17% par rapport à 2021) ; 219 M€ de revenus générés.

Si ces réservations représentent aussi une ressource pour les communes via la taxe de séjour (1,2 M€ pour les communes de Dordogne, uniquement pour Airbnb), certaines ont décidé de réguler ces locations de courte durée (autorisation à obtenir en mairie pour le changement d'usage du logement à louer vers un usage commercial par exemple). Une proposition de loi (adoptée par l'Assemblée nationale le 29 janvier 2024) vise à remédier aux déséquilibres du marché locatif : fiscalité moins favorable, DPE obligatoire, pouvoirs des maires renforcés...

Sources : Comité Départemental du Tourisme de la Dordogne ; AIRDNA (plateformes collaboratives : Airbnb, HomeAway et Sportihome)

Chaque année, environ 10 000* saisonniers sont recrutés en Dordogne. L'agriculture (viticulteurs, arboriculteurs...) et l'hôtellerie / restauration sont les principaux secteurs employant des saisonniers. L'industrie, notamment agroalimentaire, la culture (arts, spectacles, animations...), ainsi que le commerce sont aussi concernés. La problématique de l'hébergement est ciblée comme essentielle. L'étude* met en avant qu'**il existe peu de logements destinés spécifiquement aux saisonniers. La « concurrence » des logements touristiques est également évoquée.**

Cette problématique observée sur le département existe à l'échelle régionale. Avec l'Appel à projet « Logement et hébergement des saisonniers du tourisme et de l'agriculture », la Région Nouvelle-Aquitaine renforce son action pour le développement et l'amélioration des conditions d'hébergement des travailleurs saisonniers. La délibération adoptée le 28 mars 2023 en séance plénière propose un **plan d'action régional pour l'hébergement des saisonniers** en 4 axes :

- améliorer la connaissance des besoins et des expériences passées ou en cours,
- promouvoir auprès des publics lycéens ou universitaires les postes saisonniers disponibles dans leur environnement géographique de proximité, en lien ou non avec leur formation,
- libérer les freins à l'utilisation des internats des lycées, pour expérimenter une approche par territoire et accompagner le développement d'une offre nouvelle via un appel à projet unique.

* : Source : Observatoire de l'Habitat de la Dordogne, étude sur le logement saisonnier en Dordogne ; DIRECCTE Dordogne

PARTIE 1 Quels sont les facteurs d'influence du besoin en logements ?

1.2 LOGEMENTS : caractéristiques et évolutions

- Les logements vacants représentent **10,2% du parc de logements en Dordogne, soit une part plus marquée que la moyenne régionale (8,2%)**, seuls les départements de la Creuse (15,9%) et de la Charente (10,6%) affichent des parts supérieures. À l'opposé, les plus faibles taux de vacance sont enregistrés en Gironde (6,3%) et dans les Landes (6,6%).
- La vacance croît depuis les années 2000 avec une forte progression jusqu'en 2014. Cette dynamique départementale est aussi observée à l'échelle régionale. **Plus récemment, la hausse du nombre de logements vacants est moins marquée : chaque année (entre 2014 et 2020), ce sont en moyenne 220 logements en plus enregistrés comme vacants sur le département.**
- La vacance est un phénomène complexe recouvrant des causes multiples :
 - > caractéristiques des logements (besoins en travaux),
 - > caractéristiques des propriétaires (âge avancé, mauvaise expérience locative, vacance volontaire...)
 - > contextes locaux (tension locale du marché immobilier, caractéristiques locales spécifiques...).
- La page suivante tend à démontrer que le « gisement » potentiel de logements vacants est toutefois à relativiser.

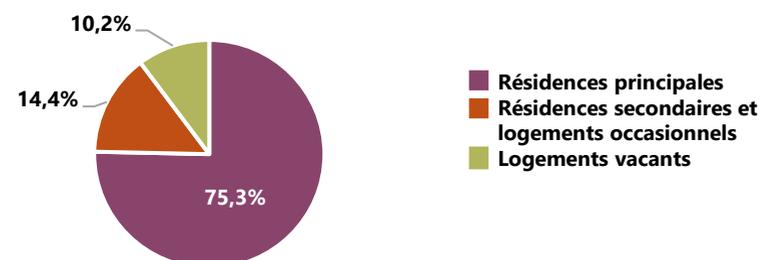
	Part des logements vacants en 2020	Évolution annuelle moyenne (2014-2020)	
		En %	En nombre de logements
Périgord Vert	12,1%	+0,8%	+54
Périgord Noir	8,8%	+0,3%	+17
Pays de l'Isle en Périgord	10,1%	+1,4%	+109
Bergeracois	10,0%	+0,7%	+41
Dordogne	10,2%	+0,9%	+220
Nouvelle-Aquitaine	8,4%	+1,1%	+3 128

Source : traitement CERC NA ; Insee, RP 2014, RP2020, exploitations principales

La vacance, une vraie problématique, un « gisement » limité

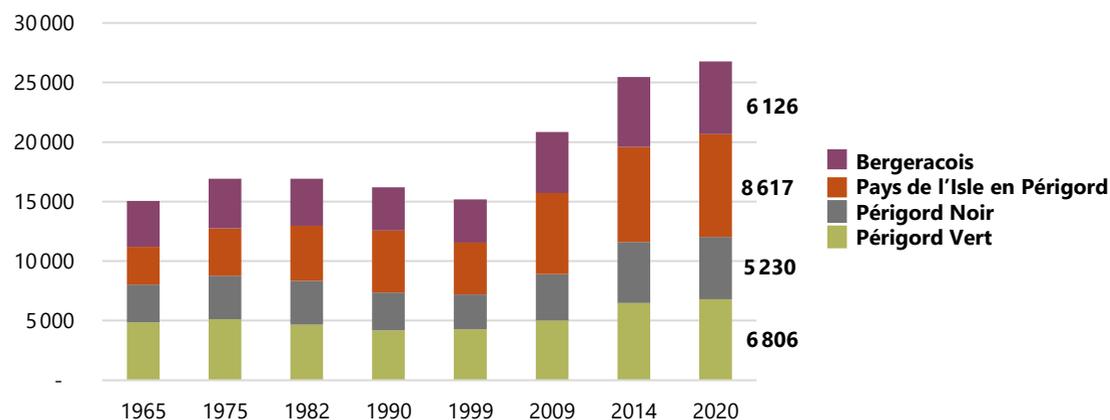
La hausse du nombre de logements vacants moins marquée sur la période récente

Statuts d'occupation des logements en Dordogne



Source : traitement CERC NA ; Insee, RP2020, exploitations principales

Évolution du nombre de logements vacants



Source : Traitement CERC NA ; Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2009 à RP2020 exploitations principales

PARTIE 1 Quels sont les facteurs d'influence du besoin en logements ?

1.2 LOGEMENTS : caractéristiques et évolutions

Il convient de distinguer deux types de vacance :

> la **vacance frictionnelle ou de marché** est temporaire et inhérente au fonctionnement du marché immobilier. Un minimum de vacance est nécessaire pour la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien des logements. Il est généralement admis qu'un taux de vacance raisonnable se situe aux alentours de 6 à 7%.

> la **vacance structurelle** concerne des logements inadaptés à la demande et reflète des difficultés dont les facteurs peuvent être multiples (vétusté, problèmes de succession...). La durée de 2 ans est définie comme seuil retenu au-delà duquel l'inoccupation renvoie à cette définition de vacance structurelle.

▫ **Afin de cibler la vacance structurelle « mobilisable »**, il est nécessaire de prendre en compte les logements considérés comme « à démolir » mais encore présents dans les bases fiscales.

▫ **L'estimation du nombre de logements vacants pouvant alimenter le marché de logements est ainsi plus modeste (11 000 logements), soit environ 4% du parc de logements.**

▫ **Malgré cette estimation plus modeste, la remise sur le marché de ces logements inoccupés demeure un levier sur les territoires et une réponse aux besoins en logements.**

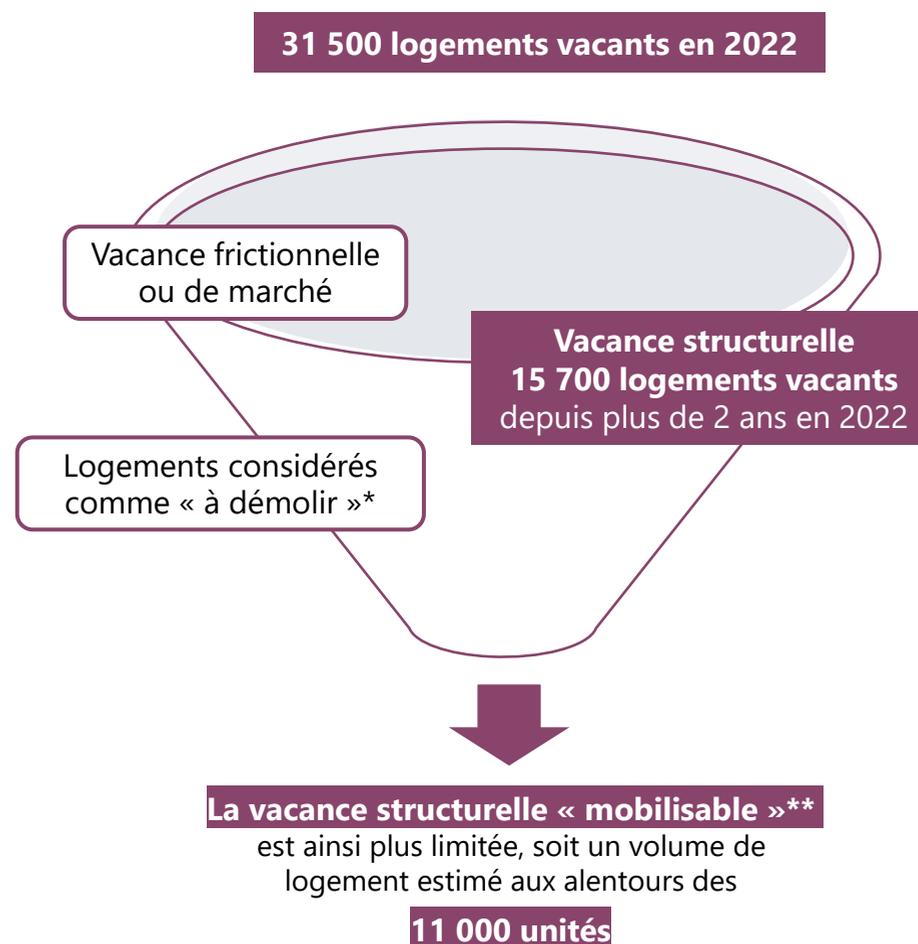
** : Deux autres critères sont aussi à prendre en compte et relativisent la mobilisation immédiate du parc vacant :

> Les logements vacants sont plutôt présents en zone rurale et donc non tendues.

> Parmi les logements vacants depuis plus de 2 ans, une forte proportion nécessite des travaux importants : 36% de ces 15 700 logements, soit près de 6 000 logements sont en classe cadastrale 7 (qualité de la construction « médiocre ») ou 8 (qualité de la construction « particulièrement défectueuse ») ou déplorent l'absence de baignoire, de douche, ou de wc.

La vacance, une vraie problématique, un « gisement » limité

L'estimation du nombre de logements vacants « mobilisables » est relativement faible



Source : estimations et traitement CERC NA ; LOVAC : Dans le cadre du Plan national de lutte contre les logements vacants (<https://www.ecologie.gouv.fr/plan-national-lutte-contre-logements-vacants>), un jeu de données sur les logements vacants a été mis en place par la DHUP en partenariat avec le CEREMA, données issues du croisement des fichiers de la taxe d'habitation et des fichiers fonciers retraités par le CEREMA.

*Logements considérés comme « à démolir » : entre 1/4 et 1/3 des logements vacants depuis plus de deux ans sont destinés à la démolition (étude Inspection Générale des Finances 2016). Le groupe de travail (cf. méthodologie) a également mis en avant la surestimation de la vacance.

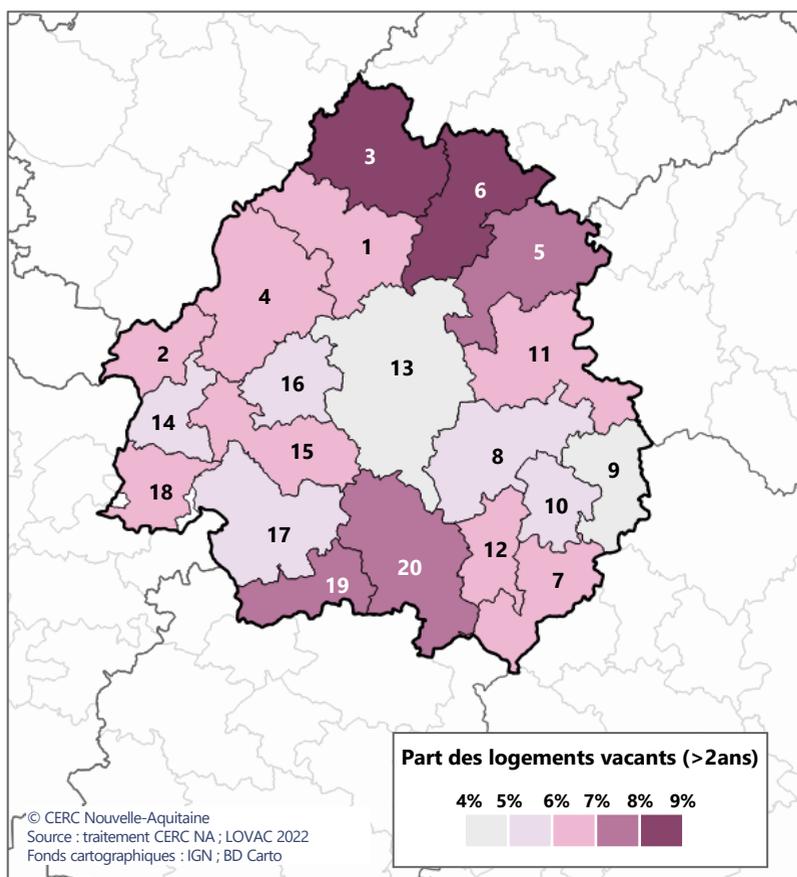
PARTIE 1

Quels sont les facteurs d'influence du besoin en logements ?

1.2 LOGEMENTS : caractéristiques et évolutions

La vacance, une vraie problématique, un « gisement » limité

Part des logements vacants depuis plus de 2 ans en 2022 selon les EPCI



		Part des logements vacants >2ans	Nombre de logements vacants >2 ans	
Périgord Vert	1	CC Dronne et Belle	7,0%	535
	2	CC du Pays de Saint-Aulaye	6,9%	293
	3	CC du Périgord Nontronnais	9,0%	1 024
	4	CC du Périgord Ribéracois	6,9%	923
	5	CC Isle-Loue-Auvézère en Périgord	7,3%	704
	6	CC Périgord-Limousin	8,5%	831
Périgord Noir	7	CC de Domme-Villefranche du Périgord	6,1%	445
	8	CC de la Vallée de l'Homme	5,5%	672
	9	CC du Pays de Fénelon	4,4%	315
	10	CC Sarlat-Périgord Noir	5,8%	663
	11	CC Terrassonnais Haut Périgord Noir	6,1%	872
	12	CC Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède	6,3%	442
Pays de l'Isle en Périgord	13	CA Le Grand Périgueux	4,6%	2 696
	14	CC Isle Double Landais	5,4%	375
	15	CC Isle et Crempse en Périgord	6,4%	556
	16	CC Isle Vern Salembre en Périgord	5,3%	553
Bergeracois	17	CA Bergeracoise	5,4%	1 857
	18	CC de Montaigne Montravel et Gurson	6,3%	425
	19	CC de Portes Sud Périgord	7,2%	395
	20	CC des Bastides Dordogne-Périgord	7,5%	978

Source : traitement CERC NA ; LOVAC 2022

PARTIE 1 Quels sont les facteurs d'influence du besoin en logements ?

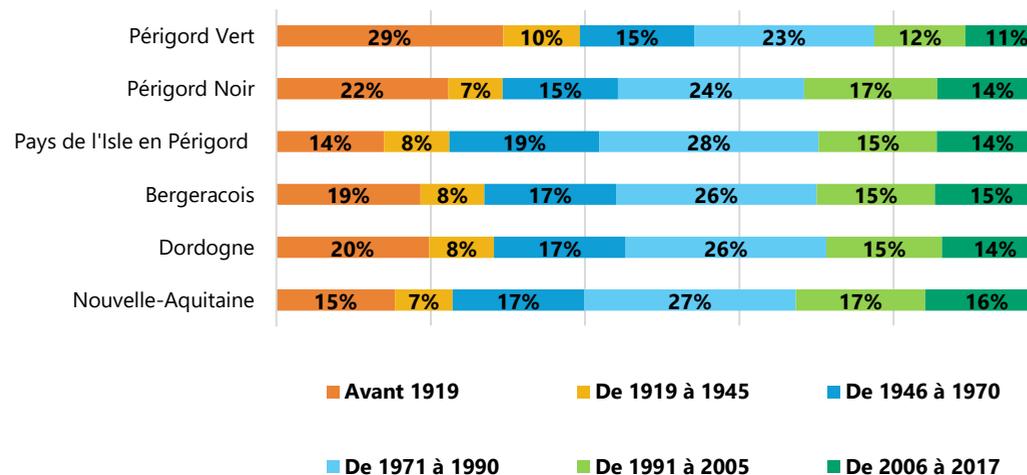
1.2 LOGEMENTS : caractéristiques et évolutions

- La Dordogne affiche une part importante de résidences principales construites avant 1945, soit 28,2% (55 000 logements). Cette part est plus importante que la moyenne régionale (22,8%), le parc ancien est plus représenté en Creuse (45,2%) et en Charente (29,8%).
- Sur le département, la présence du bâti ancien est plus marquée sur le Périgord Vert (39,3%), mais en volume, c'est sur le Pays de l'Isle en Périgord que le nombre de logements anciens est le plus important (15 779 logements).
- L'héritage du bâti est ainsi à prendre en compte avec une architecture traditionnelle multiple*.

Un parc de logements anciens

28% du parc construit avant 1945 et 45% avant la première réglementation thermique

Part des résidences principales par période d'achèvement de construction



Source : traitement CERC NA ; Insee, RP2020, exploitations principales

* La Dordogne se caractérise par une géologie d'une grande diversité. En exploitant ces différentes roches, ses habitants ont disposé de matières premières locales pour façonner leur habitat. C'est ainsi qu'une architecture traditionnelle très riche, tant dans ses couleurs que dans ses formes, est née et s'est constituée au fil du temps. L'habitat aux murs et aux toits en pierre calcaire du Périgord noir ou encore la ferme en pans de bois et torchis de la Double est le résultat de l'utilisation des matériaux disponibles sur place.

À partir de la fin du XIXe siècle avec l'arrivée du chemin de fer, certaines constructions locales vont intégrer des matériaux provenant d'autres régions. Une architecture bourgeoise avec des toitures en ardoise fait alors son apparition dans les villes et ponctuellement dans les campagnes.

Dans les années 1930, la volonté de rendre accessible l'habitat individuel au plus grand nombre amorce le développement de l'habitat pavillonnaire. Encore construite avec des matériaux locaux (pierres, tuiles...), la maison de type loi Loucheur présente les premières maisons individuelles bon marché aux modèles standardisés. Constitutives des débuts de la périurbanisation des villes de Dordogne, leur présence reste mesurée dans les centres-bourgs.

Après la Seconde Guerre mondiale, l'habitat individuel se démocratise et des modèles de maison à l'échelle nationale se développent. Réalisées avec des matériaux issus de l'industrie (parpaings, fibrociment...), ces maisons contribuent au développement urbain des villes et apparaissent dans les campagnes. Pour contrer cette standardisation, une architecture régionaliste de type « maison périgourdine », s'inspirant des codes de l'architecture vernaculaire du Périgord noir (volume à rez-de-chaussée surmonté d'un toit à forte pente en tuiles plates), se formalise et devient le modèle pavillonnaire en Dordogne dans les années 1970-80. À la fin du XXe siècle, les paysages habités continuent de se diversifier avec l'arrivée d'autres modèles comme la maison « provençale ».

Source : CAUE 24

PARTIE 1

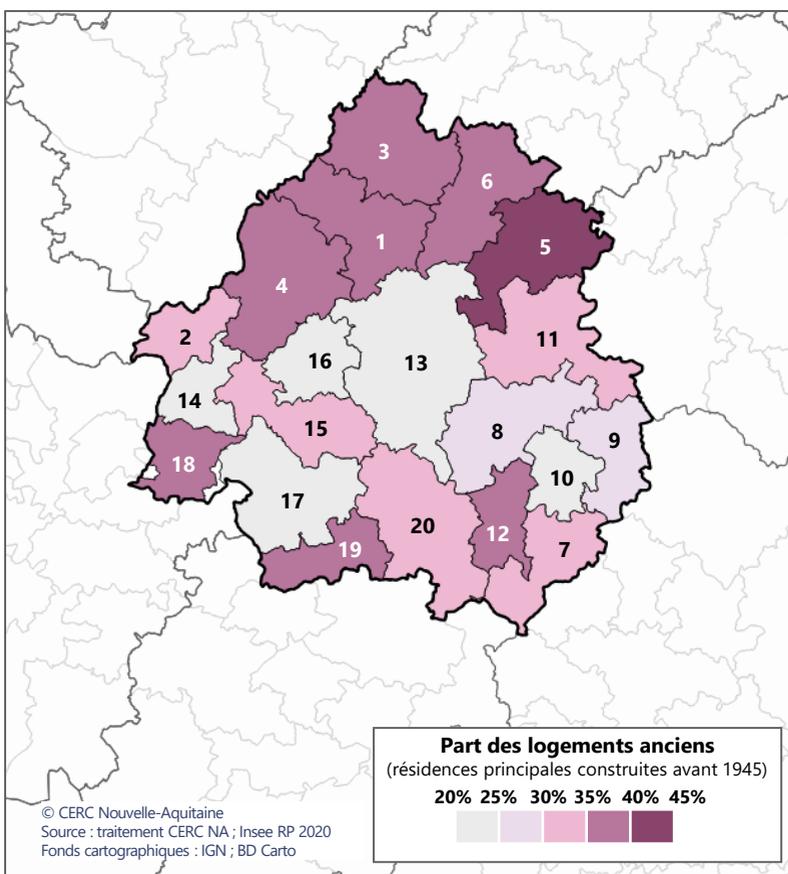
Quels sont les facteurs d'influence du besoin en logements ?

1.2 LOGEMENTS : caractéristiques et évolutions

Un parc de logements anciens

Plus d'1/3 des logements construits avant 1945 pour 12 EPCI sur 20

Part des logements anciens (résidences principales construites avant 1945) selon les EPCI



			Part des logements anciens (résidences principales construites avant 1945)	Nombre de logements anciens (résidences principales construites avant 1945)
Périgord Vert	1	CC Dronne et Belle	38,8%	1 989
	2	CC du Pays de Saint-Aulaye	34,0%	1 043
	3	CC du Périgord Nontronnais	38,8%	2 940
	4	CC du Périgord Ribéracois	39,9%	3 663
	5	CC Isle-Loue-Auvézère en Périgord	44,0%	2 813
	6	CC Périgord-Limousin	37,5%	2 566
Périgord Noir	7	CC de Domme-Villefranche du Périgord	34,5%	1 416
	8	CC de la Vallée de l'Homme	29,7%	2 268
	9	CC du Pays de Fénelon	30,0%	1 309
	10	CC Sarlat-Périgord Noir	20,3%	1 622
	11	CC Terrassonnais Haut Périgord Noir	30,5%	3 127
	12	CC Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède	36,9%	1 575
Pays de l'Isle en Périgord	13	CA Le Grand Périgueux	20,8%	10 364
	14	CC Isle Double Landais	20,8%	1 159
	15	CC Isle et Crempse en Périgord	33,0%	2 190
	16	CC Isle Vern Salembre en Périgord	24,7%	2 066
Bergeracois	17	CA Bergeracoise	21,9%	6 261
	18	CC de Montaigne Montravel et Gurson	36,6%	1 915
	19	CC de Portes Sud Périgord	39,8%	1 562
	20	CC des Bastides Dordogne-Périgord	32,7%	2 830

Source : traitement CERC NA ; Insee RP 2020

PARTIE 1 Quels sont les facteurs d'influence du besoin en logements ?

1.2 LOGEMENTS : caractéristiques et évolutions

► **En lien avec l'ancienneté du parc de logements, la Dordogne, avec 19,2%* de passoires thermiques (logements classés F ou G), affiche une part plus importante que la moyenne régionale (13,4%).** Celle-ci dépasse les 25% pour le Périgord Vert et le Périgord Noir.

► **Les enjeux sont ainsi majeurs pour ces logements :**

> Interdiction de louer des logements classés G (DPE)

Pour être qualifié de « décent » et proposé à la location (pour un nouveau bail), un logement doit, depuis le 1^{er} janvier 2023, avoir une consommation d'énergie inférieure à 450 kWhEF/m²/an (la classe DPE G est ainsi exclue). La loi Climat et résilience d'août 2021 prévoit d'augmenter successivement les critères de décence énergétique : les classes F en 2025, les classes E à partir de 2028 et les classes D en 2034.

> Enjeux sociaux (précarité énergétique)

> Valeurs des biens (valeur verte)

La valeur verte représente la plus-value à la revente liée à une meilleure performance énergétique d'un logement.

En Nouvelle-Aquitaine, en 2022, les maisons anciennes classées A ou B se sont vendues en moyenne 12% plus cher que celles de classe D, toutes choses égales par ailleurs. À l'inverse, les maisons classées F ou G se sont vendus 22% moins cher que celles de la classe D.

Source : Notaires de France ; La valeur verte des logements en 2022

► **Plus généralement, l'éradication des passoires thermiques est un des objectifs figurant dans le SRADDET** (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires).

► Des objectifs de résorption des passoires énergétiques

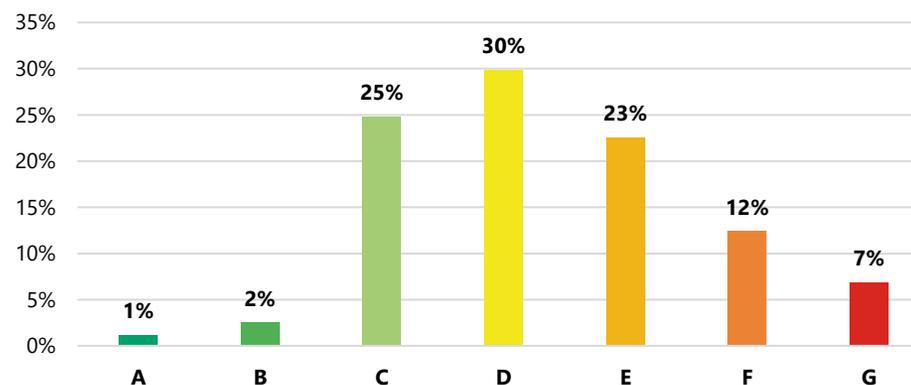
Une part de passoires thermiques au-dessus de la moyenne régionale, un enjeu majeur de rénovation énergétique du parc

	Part des passoires énergétiques (étiquettes DPE F ou G)	Représentativité parc de logements
Périgord Vert	26,0%	11,3%
Périgord Noir	25,7%	11,8%
Pays de l'Isle en Périgord	12,9%	17,4%
Bergeracois	19,7%	14,4%
Dordogne	19,2%	14,1%
Nouvelle-Aquitaine	13,4%	18,1%

* Source : traitement CERC NA ; ADEME, observatoire DPE, extraction du 23/02/2024 des DPE enregistrés depuis le 01/07/2021, hors DPE construction neuve

L'interprétation des données doit être faite avec précaution : le DPE est obligatoire seulement pour une vente, une location ou à l'achèvement de toute nouvelle construction. Ainsi, tous les biens ne sont pas dotés d'un DPE. À ce titre, la base de données DPE ne couvre pas l'ensemble du parc immobilier (14,1% du parc de logements).

Répartition des logements selon l'étiquette énergétique en Dordogne



* Source : traitement CERC NA ; ADEME, observatoire DPE, extraction du 23/02/2024 des DPE enregistrés depuis le 01/07/2021, hors DPE construction neuve

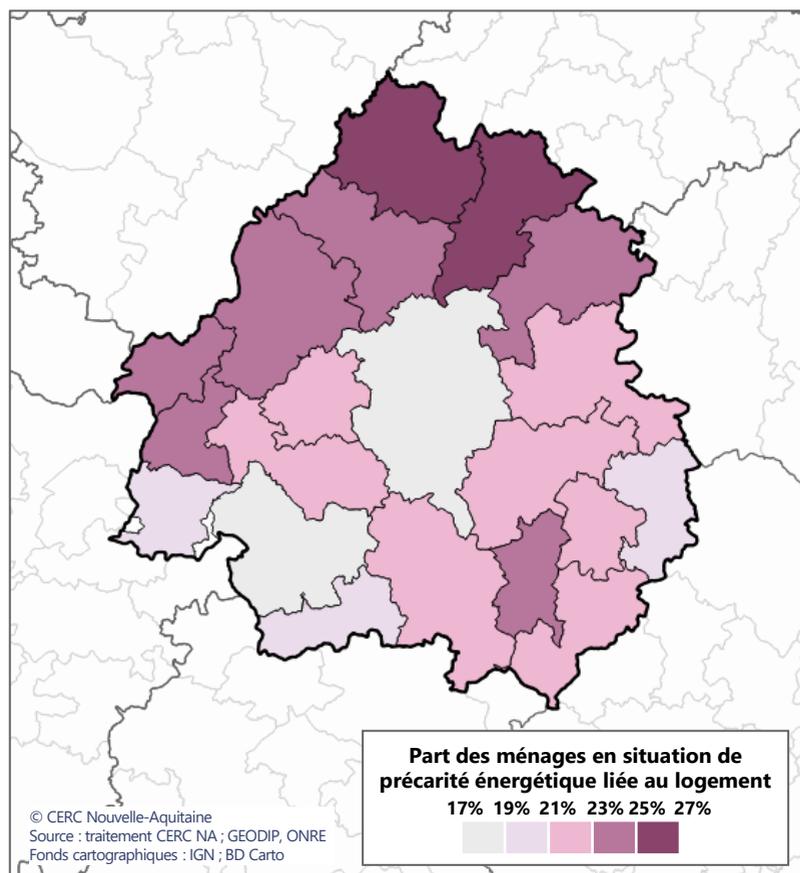
L'interprétation des données doit être faite avec précaution : le DPE est obligatoire seulement pour une vente, une location ou à l'achèvement de toute nouvelle construction. Ainsi, tous les biens ne sont pas dotés d'un DPE. À ce titre, la base de données DPE ne couvre pas l'ensemble du parc immobilier (14,1% du parc de logements).

PARTIE 1

Quels sont les facteurs d'influence du besoin en logements ?

1.2 LOGEMENTS : caractéristiques et évolutions

Part des ménages en situation de précarité énergétique liée au logement selon les EPCI



Des enjeux de précarité énergétique

Au moins 40 000 ménages* en situation de précarité énergétique liée au logement sur le département

La précarité énergétique liée au logement des ménages

	Part des ménages en situation de précarité énergétique liée au logement	Nombre de ménages en situation de précarité énergétique liée au logement
Périgord Vert	24,6%	9 352
Périgord Noir	21,6%	8 312
Pays de l'Isle en Périgord	19,0%	13 172
Bergeracois	19,6%	12 176
Dordogne	20,5%	43 012
Nouvelle-Aquitaine	15,6%	436 479

Source : traitement CERC NA ; GEODIP, Observatoire national de la précarité énergétique

- 40 000 ménages seraient en précarité énergétique liée au logement : un ménage en situation de précarité énergétique consacre plus de 8% de ses revenus aux dépenses d'énergie** (chauffage, production d'eau chaude, cuisson et autres consommations d'électricité). **Ces données de l'observatoire national de la précarité énergétique sont à considérer a minima***.
- Le département se situe au-dessus de la moyenne régionale (15,6%), au deuxième rang derrière la Creuse (25,1%).
- En Dordogne, la précarité énergétique liée au logement est particulièrement élevée sur les EPCI situés sur le Périgord Vert.

* : Les calculs de l'Observatoire nationale de la précarité énergétique ont été réalisés sur la base de données 2018, le nombre de ménages en situation de précarité énergétique a évolué avec la hausse des coûts de l'énergie (impact estimé de 3 points à l'échelle régionale (source : AREC).

PARTIE 1 Quels sont les facteurs d'influence du besoin en logements ?

1.2 LOGEMENTS : caractéristiques et évolutions

- ▶ Avec 15 801 logements sociaux en 2023, le département de la Dordogne affiche une part de logements sociaux de 8,0% des résidences principales, soit un taux plus faible que la moyenne régionale (11,6%). Hors logements sociaux communaux, le parc social de la Dordogne affiche un taux de 7,3% des résidences principales, soit le taux le plus faible de la région.
- ▶ Sur le territoire, 61% des logements sociaux sont concentrés sur la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux et la Communauté d'agglomération Bergeracoise. Toutefois, **plusieurs industries dynamiques (agroalimentaire, bois-papier...), y compris en milieu rural, engendrent une attractivité sur les territoires et des besoins de logements sociaux.**
- ▶ L'âge du parc de logements sociaux est plus élevé sur le département qu'à l'échelle régionale et la part des passoires thermiques est aussi plus importante, bien que très faible (2,1%).
- ▶ À noter que la vacance des logements sociaux est aussi plus élevée sur le département.

Des logements sociaux pour les ménages aux revenus modestes

8% des résidences principales sont des logements sociaux

Les logements sociaux en Dordogne en 2023

	Nombre de logements sociaux	Dont logements communaux	Part des logements sociaux du département
Périgord Vert	1 748	476	11,1%
Périgord Noir	2 471	290	15,6%
Pays de l'Isle en Périgord	8 014	281	50,7%
Bergeracois	3 568	234	22,6%
Dordogne	15 801	1 281	100,0%

Source : traitement CERC NA ; RPLS 2023 ; ECOLO

Chiffres clés des logements sociaux en Dordogne en 2023

	Part de logements sociaux dans les résidences principales	Taux de vacance	Taux de vacances > 3 mois	Âge moyen du parc	Part des logements de plus de 40 ans	Part des passoires énergétiques	Part de logements avec DPE renseigné
Dordogne	7,3%*	6,4%	4,5%	37,4 ans	44,8%	2,1%	63,3%
Nouvelle-Aquitaine	11,6%*	2,3%	1,2%	35,0 ans	45,5%	1,4%	79,8%

* : hors logements sociaux communaux

Source : traitement CERC NA ; RPLS 2023

PARTIE 1 Quels sont les facteurs d'influence du besoin en logements ?

1.2 LOGEMENTS : caractéristiques et évolutions

- Au 31/12/2023, 7 846 demandes de logements sociaux étaient en cours sur le département. Celles-ci sont en progression constante depuis plusieurs années avec de fortes variations en 2022-2023. Le stock 2023 est ainsi en hausse de 36% par rapport à 2021.** La Communauté d'agglomération du Périgueux réunit 42% des demandes, la Communauté d'agglomération Bergeracois 21% ; pour autant, **des demandes sont enregistrées sur l'ensemble du département.**
- Concernant les demandes satisfaites, elles évoluent en fonction du turn over sur le parc de logements sociaux et du nombre de nouveaux logements créés. **Entre 2020 et 2023, ce sont en moyenne 1 300 demandes qui sont satisfaites chaque année (1 126 en 2023).**
- Les petits logements (1 à 2 pièces) représentent près de la moitié des demandes, c'est seulement 22% des logements attribués en moyenne entre 2020 et 2023.** Les 3 pièces sont également particulièrement demandés (1/3 des demandes), c'est 40% des logements attribués entre 2020 et 2023. **L'analyse des demandes/attributions des logements sociaux demeure complexe et doit être affinée selon la typologie de chaque territoire.**

Une forte progression du nombre de demandes de logements sociaux

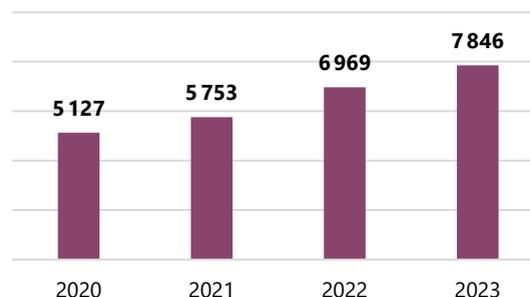
Les attributions de logements sociaux ne comblent pas la demande

Logements sociaux : demandes et attributions par typologie de logements en Dordogne

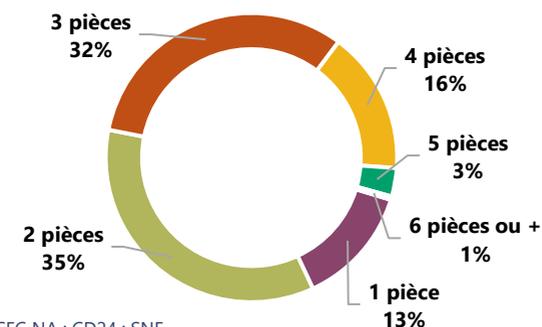
	Nombre de demandes de logements sociaux « en stock » au 31/12				Nombre de demandes satisfaites (attributions) au cours de l'année			
	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023
1 pièce	600	707	862	1 047	86	76	43	74
2 pièces	1 576	1 872	2 300	2 748	172	256	253	205
3 pièces	1 814	1 960	2 376	2 520	510	557	566	468
4 pièces	966	1 032	1 196	1 252	397	452	458	329
5 pièces	167	177	219	249	76	66	83	49
6 pièces ou +	4	5	16	30	6	4	2	1
Total	5 127	5 753	6 969	7 846	1 247	1 411	1 405	1 126

Source : traitement CERC NA ; CD24 ; SNE

Évolution du « stock » de demandes



« Stock » de demandes au 31/12/2023 par typologie de logements



Source : traitement CEC NA ; CD24 ; SNE

Logements sociaux : demandes et attributions par typologie de logements en Dordogne

Source : traitement CERC NA ; CD24 ; SNE

	Nombre de demandes de logements sociaux « en stock » au 31/12/2023							Nombre de demandes satisfaites (attributions) en 2023						
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +	Total	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +	Total
Périgord Vert	83	266	255	103	19	2	728	2	14	26	27	3	-	72
Périgord Noir	158	401	342	188	45	5	1 139	6	14	57	77	12	-	166
Pays de l'Isle en Périgord	539	1 423	1 281	654	115	15	4 027	60	134	289	161	21	1	666
Bergeracois	267	658	642	307	70	8	1 952	6	43	96	64	13	-	222
Dordogne	1 047	2 748	2 520	1 252	249	30	7 846	74	205	468	329	49	1	1 126

PARTIE 1 Quels sont les facteurs d'influence du besoin en logements ?

1.3 FONCIER : une variable à intégrer

- La loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 définit la consommation d'espaces comme "la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné". Il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (NAF) en espaces urbanisés. **La loi fixe des objectifs ambitieux en matière de réduction de la consommation de NAF : sur la période 2021-2031, il faudrait avoir consommé deux fois moins que sur 2011-2021. Ensuite, à horizon 2050, l'enjeu serait d'atteindre le ZAN** (zéro artificialisation nette), autrement dit ne pas artificialiser de sols en plus, sauf à en avoir renaturé autant.
- Il convient de rappeler que la Dordogne est le troisième département le plus vaste de France métropolitaine, il couvre 11% du territoire de la région. Les forêts occupent une grande partie de ce territoire peu urbanisé.
- La consommation d'espaces NAF en Dordogne a globalement diminué entre 2011 et 2019 avant de progresser en 2020-2021. **Le département se caractérise par une forte part de l'habitat dans la consommation de l'espace NAF (82,6% en moyenne).**

Les dynamiques de consommation foncière des territoires de Nouvelle-Aquitaine

Source : Pôle DATAR – Région Nouvelle-Aquitaine ; BRO_Dynamique_foncière_DITP_Foncier_A4_web_0.pdf (nouvelle-aquitaine.fr)

Cette étude tire plusieurs enseignements sur la consommation foncière des territoires.

La consommation résidentielle apparaît fortement liée à l'évolution du nombre de ménages. Les autres déterminants sur le secteur résidentiel :

> **Le contexte macro-territorial** : la dynamique démographique du territoire, sa géographie et ses caractéristiques sont une composante forte de la dynamique de consommation foncière. Une forte croissance de la population, parfois doublée d'une attractivité touristique, génère une pression démographique qui se traduit par une demande soutenue.

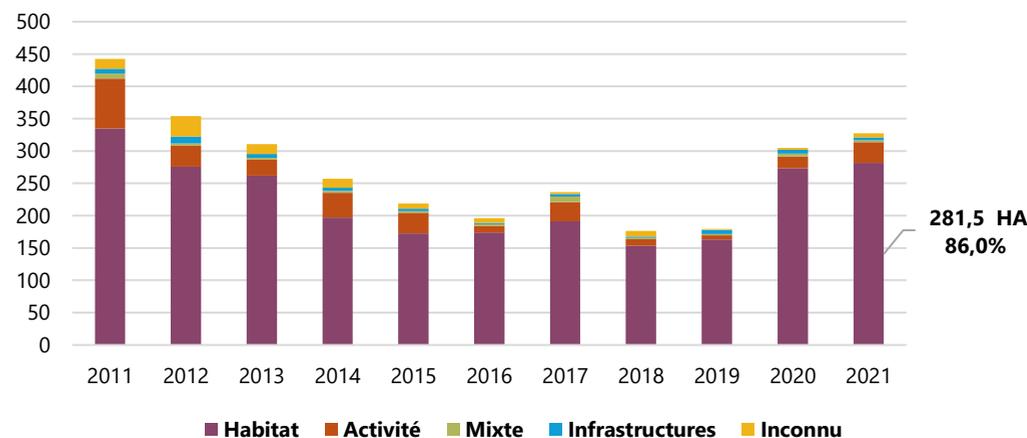
> **L'existence de démarches de planification et leur niveau d'ambition peuvent jouer sur la dynamique de consommation foncière** en dotant les territoires d'une stratégie d'aménagement et d'outils prescriptifs ou contraignants. A contrario, l'absence de SCoT ou de PLUi, telle qu'observée dans plusieurs territoires d'étude, limite la capacité de régulation de la consommation foncière.

Consommation d'espace, l'habitat en première ligne Engager les territoires vers des stratégies foncières plus durables

	Consommation d'espace NAF (naturel, agricole et forestier) en HA À destination de l'habitat			Part de l'habitat dans les consommations d'espace NAF	
	2021	Total 2011-2021	Moyenne annuelle 2011-2021	2021	Moyenne 2011-2021
Périgord Vert	44,5	512,3	46,6	84,4%	83,6%
Périgord Noir	73,0	566,3	51,5	90,7%	80,8%
Pays de l'Isle en Périgord	104,0	926,6	84,2	79,9%	82,6%
Bergeracois	60,0	474,3	43,1	93,9%	83,6%
Dordogne	281,5	2 479,5	225,4	86,0%	82,6%
Nouvelle-Aquitaine	2 477,2	28 300,2	2 572,7	72,0%	69,4%

Source : traitement CERC NA ; Fichiers fonciers
<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/mesurer-la-consommation-desespaces/analyse-donnees-consommation-espaces>

Consommation totale d'espace NAF (en hectares) entre 2011 et 2021 en Dordogne



Source : traitement CERC NA ; Fichiers fonciers
<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/mesurer-la-consommation-desespaces/analyse-donnees-consommation-espaces>

PARTIE 1

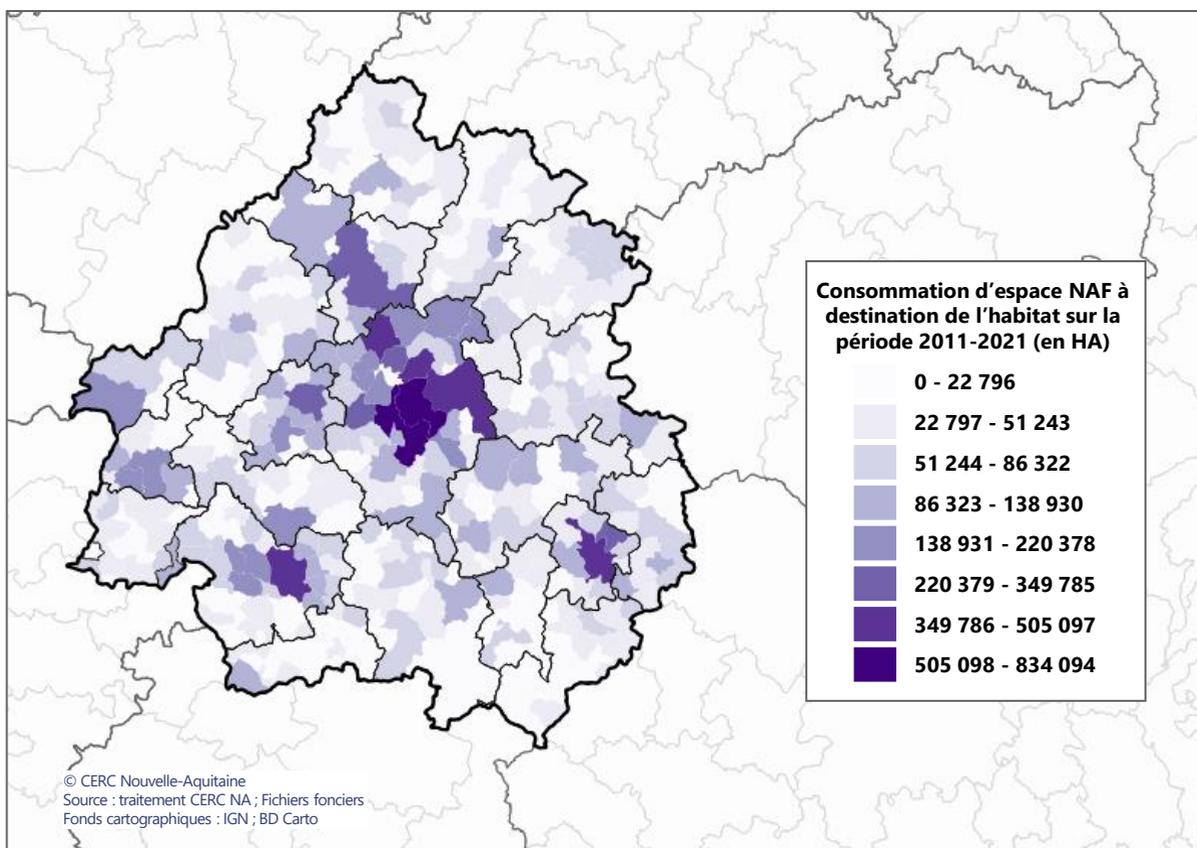
Quels sont les facteurs d'influence du besoin en logements ?

► Consommation d'espace, l'habitat en première ligne

Engager les territoires vers des stratégies foncières plus durables

1.3 FONCIER : une variable à intégrer

Consommation d'espace NAF (naturel, agricole et forestier)
à destination de l'habitat sur la période 2011-2021
en HA



- La Communauté d'agglomération du Grand Périgueux et la Communauté de communes Bergeracoise représentent respectivement 26% et 10% des consommations foncières à destination de l'habitat sur la période 2011-2021 du département.

PARTIE 1 Quels sont les facteurs d'influence du besoin en logements ?

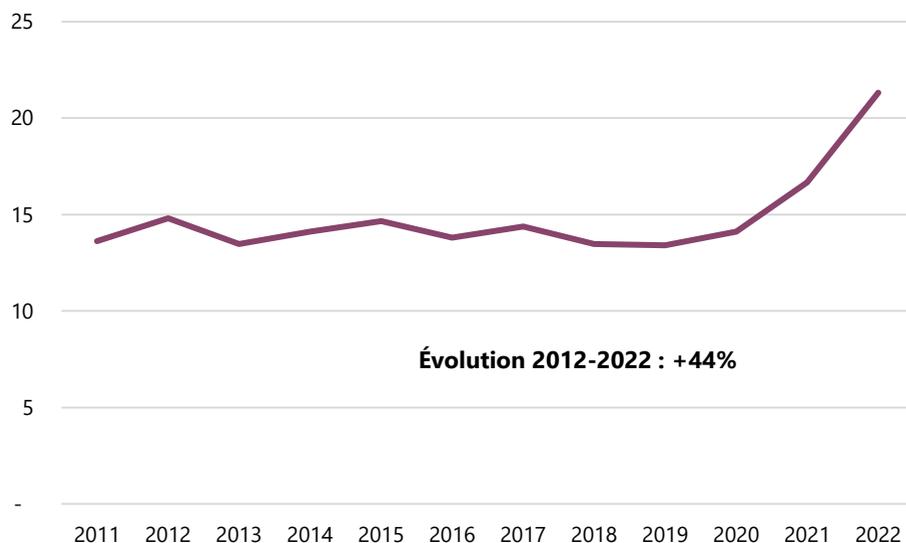
1.3 FONCIER : une variable à intégrer

- Deux tendances de fond sont observées à l'échelle nationale et sont également constatées sur le département : **les surfaces de terrains à bâtir tendent à diminuer et le prix au m² de ces terrains est en nette hausse. Ces deux tendances sont corrélées entre elles et s'accroissent nettement depuis deux ans.**

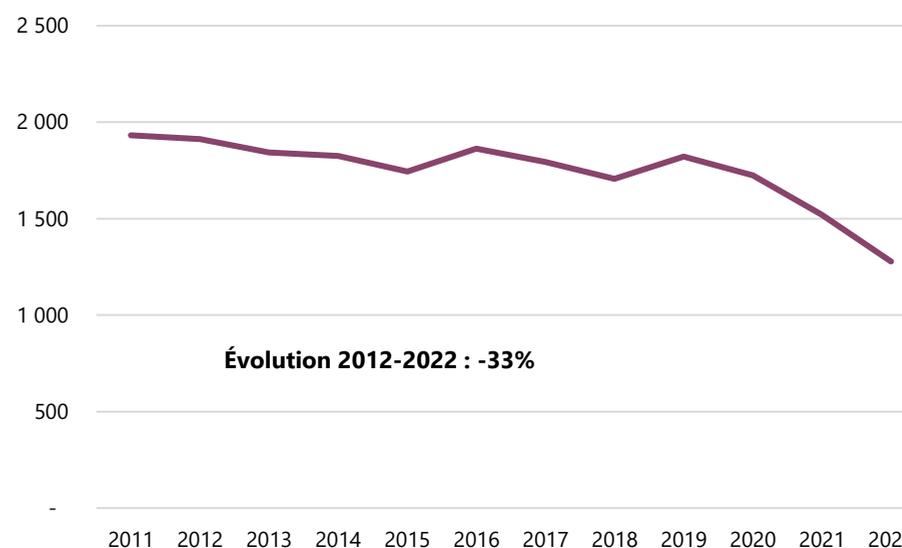
► Terrains à bâtir : des tendances marquées

Une baisse régulière des surfaces et une hausse des prix

Évolution du prix médian au m² des terrains à bâtir en Dordogne



Évolution de la surface médiane des terrains à bâtir en Dordogne



Source : traitement CERC NA ; CD24 ; Observatoire des prix du foncier en Dordogne ; DV3F

PARTIE 1

Quels sont les facteurs d'influence du besoin en logements ?

1.3 FONCIER : une variable à intégrer

- ▮ **Les friches représentent du foncier disponible et constituent de réelles opportunités pour inscrire les territoires dans une trajectoire de sobriété et de résilience nécessaire à l'atteinte de l'objectif ZAN.**
- ▮ **Cartofriches, outil développé par le Cerema, recense les friches pour les qualifier et faciliter leur réutilisation.** Les données présentées ne sont pas exhaustives*. **Ainsi, 275 friches sont repérées via l'outil Cartofriche en Dordogne.** Une grande partie de ces friches ne sont pas encore « qualifiées ». Parmi les friches « vérifiées » par le Cerema, 46 sont adossées à des projets dans le cadre des appels à projets suivants :
 - > Appel à projet Fond vert ;
 - > Appel à projet recyclage foncier.

* : Le Cerema utilise les données de BASIAS (Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service) et BASOL (Base de données des sites et SOLs pollués), ainsi que d'autres données nationales (candidatures aux appels à projets, par exemple) pour assurer une pré-identification des friches sur tout le territoire national. Sur certains territoires, des observatoires locaux complètent l'état des lieux.

▮ Les friches, une opportunité pour les territoires

Des projets complexes

	Friches avec projet	Friches sans projet	Friches potentielles
Périgord Vert	7	12	109
Périgord Noir	8	3	31
Pays de l'Isle en Périgord	19	3	31
Bergeracois	12	11	29
Dordogne	46	29	200

Source : traitement CERC NA ; Cartofriches, Cerema
[Cartofriches \(cerema.fr\)](https://www.cerema.fr/fr/cartofriches)

La remise en état des friches est souvent un préalable coûteux (dépollution, déconstruction, désamiantage, etc.), parfois même supérieur à la valeur du terrain lui-même, ce qui contraint à l'abandon de nombreux projets de reconversion. Une analyse globale des projets est ainsi nécessaire.

Une méthodologie développée par l'ADEME : Bénéfriches

En permettant d'évaluer les coûts et les bénéfices nets socio-économiques et environnementaux attendus de la reconversion des friches, versus l'inaction ou l'extension urbaine, Bénéfriches constitue un outil d'aide à la décision. Il permet d'éclairer les choix des acteurs de l'aménagement et de la reconversion des friches (collectivités, aménageurs, promoteurs, acteurs des énergies renouvelables, etc.) et d'aider à la concrétisation de projets.

UrbanVitaliz : des outils et conseils pour les collectivités

Ce service public gratuit est porté par le Cerema, la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN), l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) et l'Etablissement Public Foncier du Nord-Pas-de-Calais, en partenariat avec beta.gouv.fr (Direction interministérielle du numérique). Il répond aux questions et aux blocages des collectivités dans le recyclage de leurs fonciers artificialisés (construits, bétonnés, pollués) qui ont perdu leur usage. Le suivi des projets friche est assuré par les urbanistes de l'équipe ainsi que par les conseiller-e-s publics (selon les territoires : DDT, DREAL, EPF...).

PARTIE 2

Quelles sont les réponses des marchés au besoin en logements ?

2.1 CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS :
caractéristiques et évolutions

2.2 PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX :
zoom sur les agréments

2.3 RÉNOVATION DU PARC EXISTANT :
enjeux et dynamiques



PARTIE 2 Quelles sont les réponses des marchés au besoin en logements ?

2.1 CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS : caractéristiques et évolutions

- Le niveau haut des mises en chantier de logements a été atteint dans les années 2000. Cette période correspond au fort dynamisme démographique observé sur le département, le niveau de construction a atteint près de 5 000 logements par an dans les années 2005-2007.
- Après cette période de forte production de logements neufs, le **nombre de mises en chantier a progressivement diminué, il est désormais stable depuis plusieurs années.**
- Les maisons individuelles constituent historiquement la majorité du parc bâti (74% sur la période 2013-2022).

Dordogne

Le nombre de logements neufs mis en chantier stable sur le département

Construction de neuve de logements en Dordogne (logements mis en chantier)

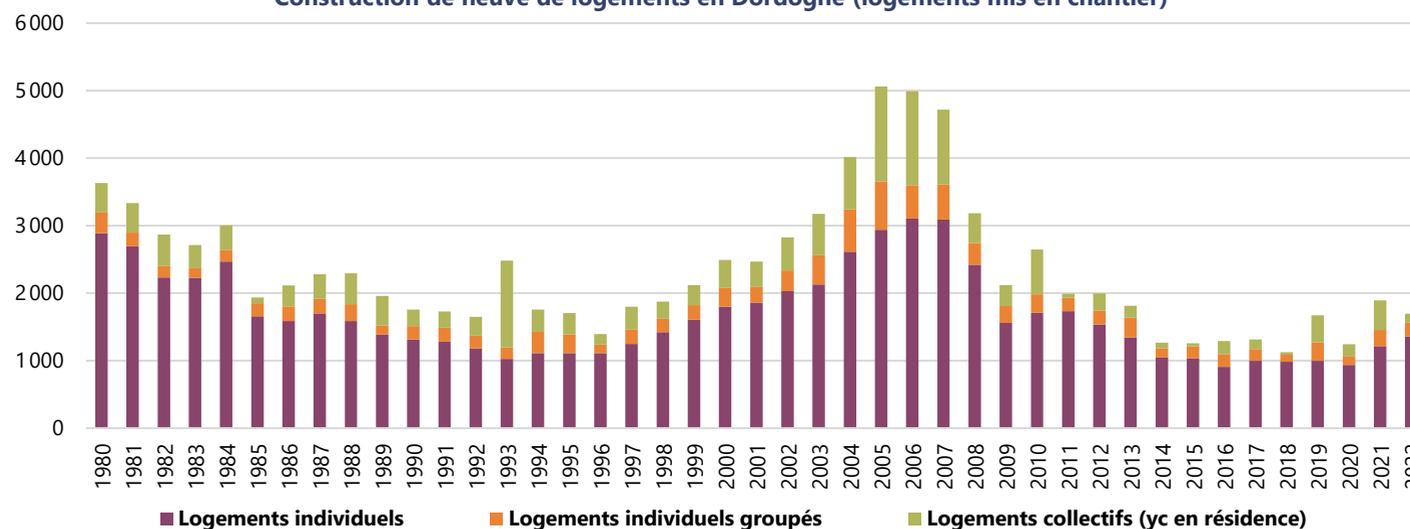
	Nombre de logements mis en chantier	Dont logements individuels purs	Dont logements individuels groupés	Dont logements collectifs (yc en résidence)
Moyenne annuelle 10 ans (2013-2022)	1 457	1 082	194	182
2022	1 695	1 356	209	130

Logements commencés par typologie (2013-2022)



Source : traitement CERC NA ; DREAL NA, SDES-MTE, Sitadel, données en Dates réelles

Construction de neuve de logements en Dordogne (logements mis en chantier)



Un logement est « commencé » ou « mis en chantier » après réception de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) envoyée par le pétitionnaire. Légalement, un chantier est considéré ouvert lorsque les fouilles en rigole ou les fondations sont entreprises sur une partie ou la totalité des constructions autorisées.

Types de logements :

- > individuel pur : opération de construction d'une maison seule
- > individuel groupé : opération comportant plusieurs logements individuels dans un même permis, ou bien un seul logement couplé avec un local ou des logements collectifs (permis mixte).
- > logements collectifs : logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus dont certains ne disposent pas d'un accès privatif.

Source : traitement CERC NA ; DREAL NA, SDES-MTE, Sitadel, données en Dates réelles

PARTIE 2 Quelles sont les réponses des marchés au besoin en logements ?

2.1 CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS : caractéristiques et évolutions

- Le Périgord Vert a atteint son plus haut niveau de mises en chantier de logements dans les années 2004-2008. Après « l'atterrissage », le nombre de mises en chantier progresse de nouveau depuis 2021-2022.
- Entre 2013 et 2022, les maisons individuelles représentent 82% des logements construits.
- Si près d'un quart des logements construits sur les dix dernières années l'ont été sur la CC du Périgord Ribéracois, ceux-ci sont plutôt bien répartis selon les EPCI du territoire.

► Périgord Vert

Construction de neuve de logements sur le périmètre du Périgord Vert (logements mis en chantier)

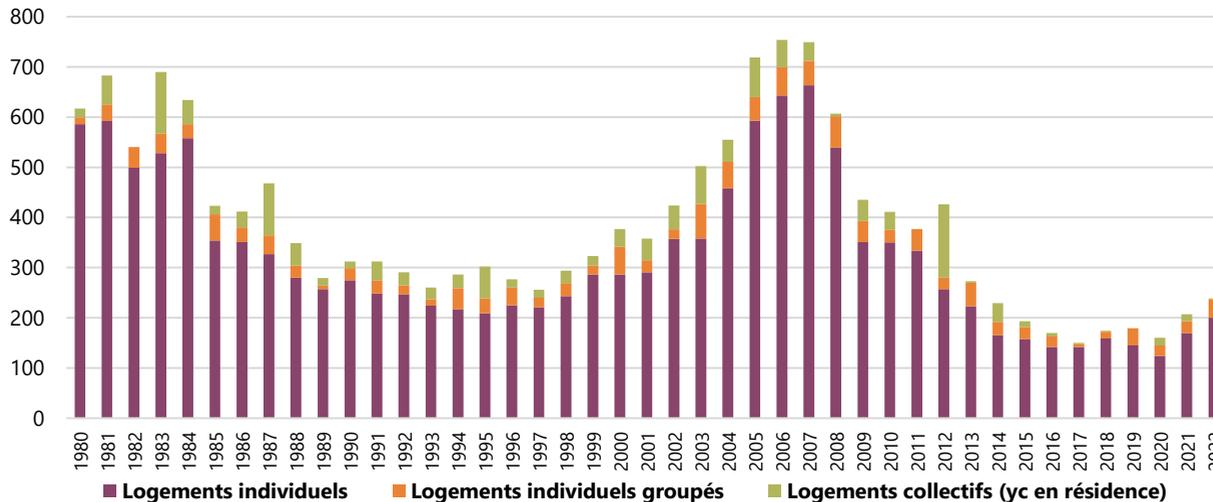
	Nombre de logements mis en chantier	Dont logements individuels purs	Dont logements individuels groupés	Dont logements collectifs (yc en résidence)
Moyenne annuelle 10 ans (2013-2022)	197	163	25	9
2022	239	200	37	2

Logements commencés par typologie (2013-2022)

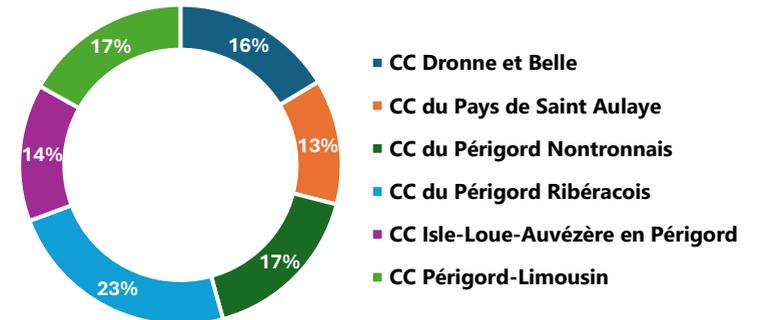


Source : traitement CERC NA ; DREAL NA, SDES-MTE, Sitadel, données en Dates réelles

Construction de neuve de logements sur le périmètre du Périgord Vert (logements mis en chantier)



Part de logements mis en chantier sur le périmètre du Périgord Vert par EPCI (moyenne annuelle 2013-2022)



Source : traitement CERC NA ; DREAL NA, SDES-MTE, Sitadel, données en Dates réelles

PARTIE 2 Quelles sont les réponses des marchés au besoin en logements ?

2.1 CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS : caractéristiques et évolutions

- Le Périgord Noir a atteint son plus haut niveau de mises en chantier de logements sur la période 2001-2008. Après la nette baisse du nombre de logements construits, les mises en chantier se sont stabilisées avec une hausse sensible en 2021-2022.
- Entre 2013 et 2022, les maisons individuelles représentent 82% des logements construits.
- Si près d'un quart des logements construits sur les dix dernières années l'ont été sur la CC de la vallée de L'homme, ceux-ci sont plutôt bien répartis selon les EPCI du territoire.

► Périgord Noir

Construction de neuve de logements sur le périmètre du Périgord Noir (logements mis en chantier)

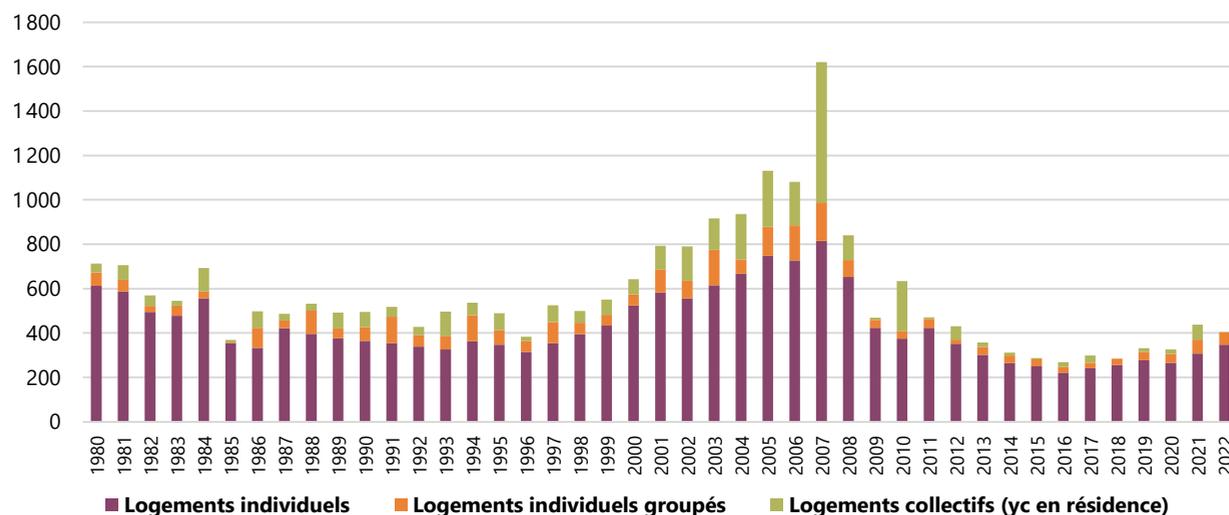
	Nombre de logements mis en chantier	Dont logements individuels purs	Dont logements individuels groupés	Dont logements collectifs (yc en résidence)
Moyenne annuelle 10 ans (2013-2022)	331	273	38	20
2022	405	348	55	2

Logements commencés par typologie (2013-2022)

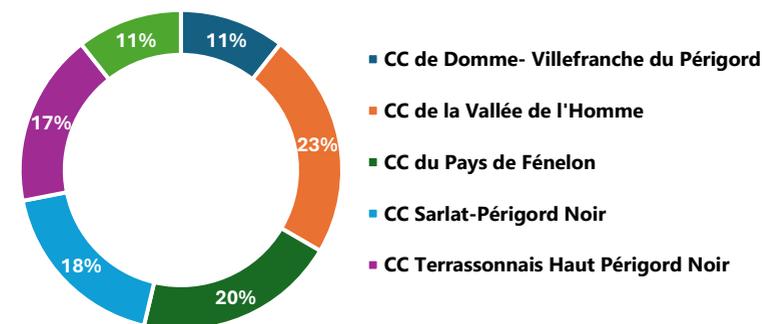


Source : traitement CERC NA ; DREAL NA, SDES-MTE, Sitadel, données en Dates réelles

Construction de neuve de logements sur le périmètre du Périgord Noir (logements mis en chantier)



Part de logements mis en chantier sur le périmètre du Périgord Noir par EPCI (moyenne annuelle 2013-2022)



Source : traitement CERC NA ; DREAL NA, SDES-MTE, Sitadel, données en Dates réelles

PARTIE 2 Quelles sont les réponses des marchés au besoin en logements ?

2.1 CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS : caractéristiques et évolutions

- Le Pays de l'Isle en Périgord a atteint son plus haut niveau de mises en chantier de logements dans les années 2003-2010. Après « l'atterrissage », le nombre de mises en chantier affiche des évolutions hétérogènes selon les années : en moyenne, 550 logements ont été mis en chantier annuellement sur la période 2013-2022.
- Les maisons individuelles constituent historiquement la majorité du parc bâti (67% sur la période 2013-2022). 100 logements collectifs ont aussi été mis en chantier en moyenne chaque année sur les dix dernières années. C'est en particulier sur la CA du Grand Périgueux que l'habitat collectif est présent, soit 23% des logements mis en chantier sur la CA entre 2013 et 2022.

► Pays de l'Isle en Périgord

Construction de neuve de logements sur le périmètre du Pays de l'Isle en Périgord (logements mis en chantier)

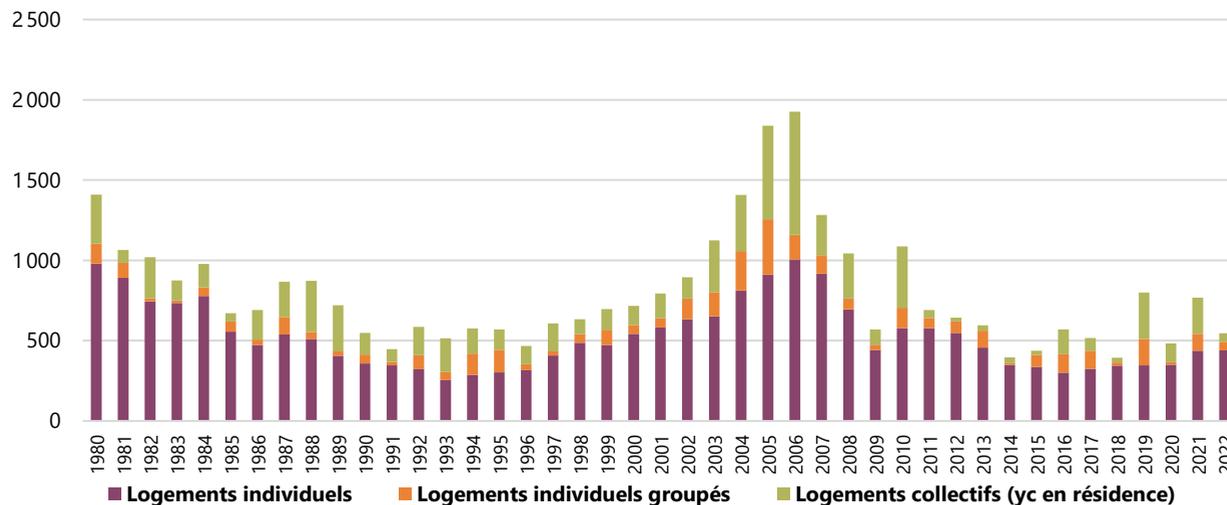
	Nombre de logements mis en chantier	Dont logements individuels purs	Dont logements individuels groupés	Dont logements collectifs (yc en résidence)
Moyenne annuelle 10 ans (2013-2022)	550	368	78	104
2022	547	439	53	55

Logements commencés par typologie (2013-2022)

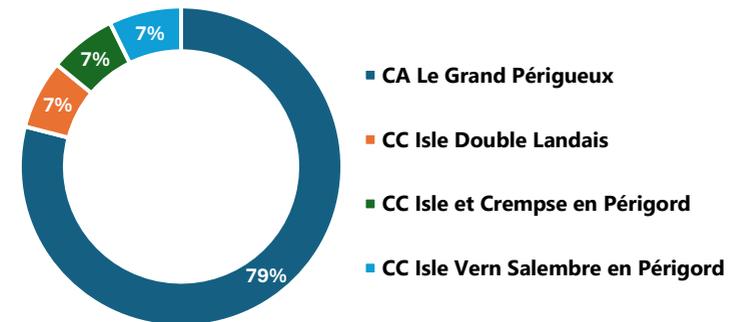


Source : traitement CERC NA ; DREAL NA, SDES-MTE, Sitadel, données en Dates réelles

Construction de neuve de logements sur le périmètre du Pays de l'Isle en Périgord (logements mis en chantier)



Part de logements mis en chantier sur le périmètre du Pays de l'Isle en Périgord par EPCI (moyenne annuelle 2013-2022)



Source : traitement CERC NA ; DREAL NA, SDES-MTE, Sitadel, données en Dates réelles

PARTIE 2 Quelles sont les réponses des marchés au besoin en logements ?

2.1 CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS : caractéristiques et évolutions

- Le Bergeracois a atteint son plus haut niveau de mises en chantier de logements dans les années 2004-2007. Après cette période de forte production de logements neufs, le nombre de mises en chantier a progressivement diminué, il est désormais stable depuis plusieurs années : en moyenne, 380 logements ont été mis en chantier annuellement sur la période 2013-2022 avec un volume plus important en 2021-2022.
- Les maisons individuelles représentent la majorité du parc construit entre 2013 et 2022 (73%). 50 logements collectifs ont aussi été mis en chantier en moyenne chaque année sur les dix dernières années. C'est en particulier sur la CA Bergeracoise que l'habitat collectif est présent.

Bergeracois

Construction de neuve de logements sur le périmètre du Bergeracois (logements mis en chantier)

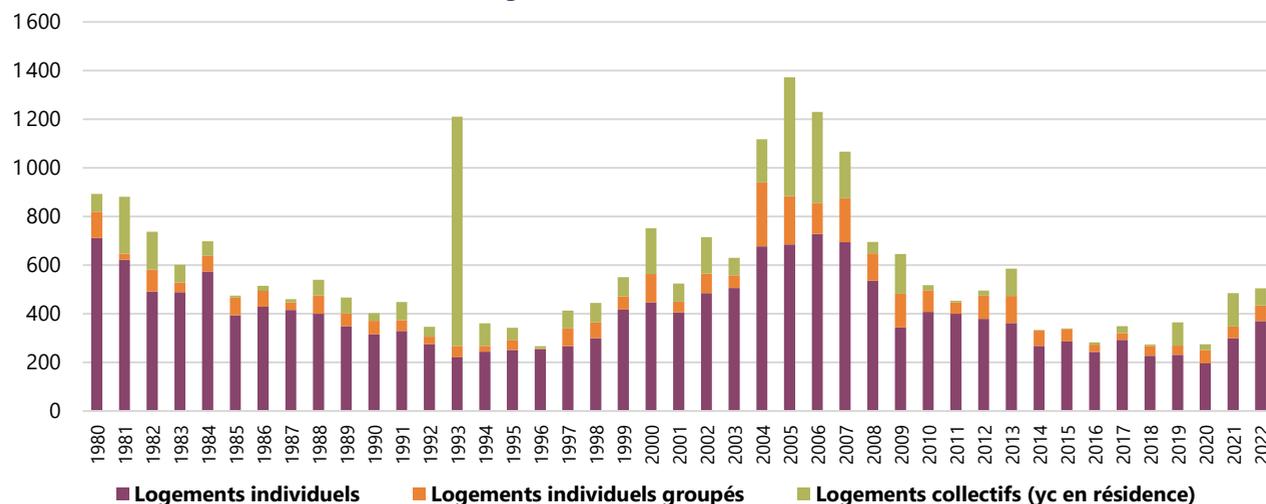
	Nombre de logements mis en chantier	Dont logements individuels purs	Dont logements individuels groupés	Dont logements collectifs (yc en résidence)
Moyenne annuelle 10 ans (2013-2022)	379	277	53	49
2022	504	369	64	71

Logements commencés par typologie (2013-2022)

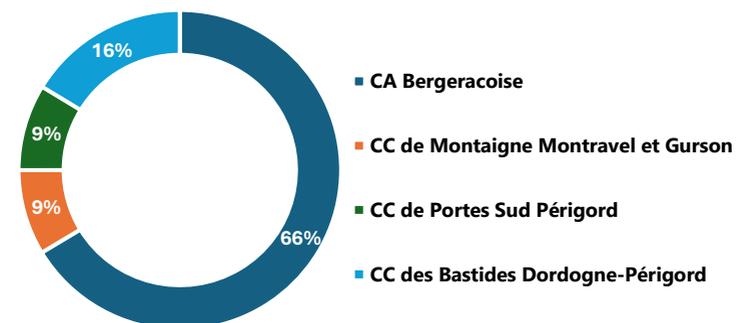


Source : traitement CERC NA ; DREAL NA, SDES-MTE, Sitadel, données en Dates réelles

Construction de neuve de logements sur le périmètre du Bergeracois (logements mis en chantier)



Part de logements mis en chantier sur le périmètre du Bergeracois par EPCI (moyenne annuelle 2013-2022)



Source : traitement CERC NA ; DREAL NA, SDES-MTE, Sitadel, données en Dates réelles

PARTIE 2

Quelles sont les réponses des marchés au besoin en logements ?

La construction neuve de logements Dynamiques par EPCI

2.1 CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS : caractéristiques et évolutions

Construction de neuve de logements (logements mis en chantier)

	Moyenne annuelle 10 ans (2013-2022)			2022		
	TOTAL mises en chantier	Part des logements individuels	Part des logements collectifs	TOTAL mises en chantier	Part des logements individuels	Part des logements collectifs
Dordogne	1 458	87,5%	12,5%	1 695	92,3%	7,7%
Périgord Vert	197	95,2%	4,8%	239	99,2%	0,8%
CC Dronne et Belle	32	94,1%	5,9%	29	100,0%	0,0%
CC du Pays de Saint Aulaye	25	93,6%	6,4%	35	94,3%	5,7%
CC du Périgord Nontronnais	33	88,5%	11,5%	31	100,0%	0,0%
CC du Périgord Ribéracois	47	98,7%	1,3%	56	100,0%	0,0%
CC Isle-Loue-Auvézère en Périgord	27	98,9%	1,1%	52	100,0%	0,0%
CC Périgord-Limousin	33	96,4%	3,6%	36	100,0%	0,0%
Périgord Noir	331	93,9%	6,1%	405	99,5%	0,5%
CC de Domme- Villefranche du Périgord	35	96,9%	3,1%	48	100,0%	0,0%
CC de la Vallée de l'Homme	76	91,0%	9,0%	96	100,0%	0,0%
CC du Pays de Fénelon	67	94,8%	5,2%	58	100,0%	0,0%
CC Sarlat-Périgord Noir	60	92,4%	7,6%	80	97,5%	2,5%
CC Terrassonnais Haut Périgord Noir	58	94,3%	5,7%	76	100,0%	0,0%
CC Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède	35	97,2%	2,3%	47	100,0%	0,0%
Pays de l'Isle en Périgord	550	81,1%	18,9%	547	89,9%	10,1%
CA Le Grand Périgueux	435	76,9%	23,1%	377	85,4%	14,6%
CC Isle Double Landais	38	95,6%	4,4%	56	100,0%	0,0%
CC Isle et Crempse en Périgord	37	95,7%	4,3%	30	100,0%	0,0%
CC Isle Vern Salembre en Périgord	40	99,3%	0,8%	84	100,0%	0,0%
Bergeracois	379	87,2%	12,8%	504	85,9%	14,1%
CA Bergeracoise	247	82,3%	17,7%	345	81,4%	18,6%
CC Castillon/Pujols	NS	NS	NS	NS	NS	NS
CC de Montaigne Montravel et Gurson	32	95,0%	5,0%	35	100,0%	0,0%
CC de Portes Sud Périgord	33	100,0%	0,0%	36	100,0%	0,0%
CC des Bastides Dordogne-Périgord	61	96,0%	4,0%	77	100,0%	0,0%
CC du Pays Foyen	NS	NS	NS	NS	NS	NS

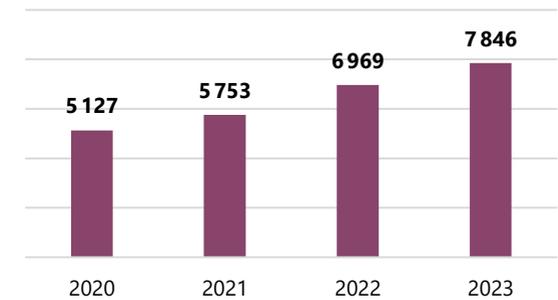
PARTIE 2 Quelles sont les réponses des marchés au besoin en logements ?

La construction neuve de logements sociaux Faire face à la demande croissante

2.2 PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX : zoom sur les agréments

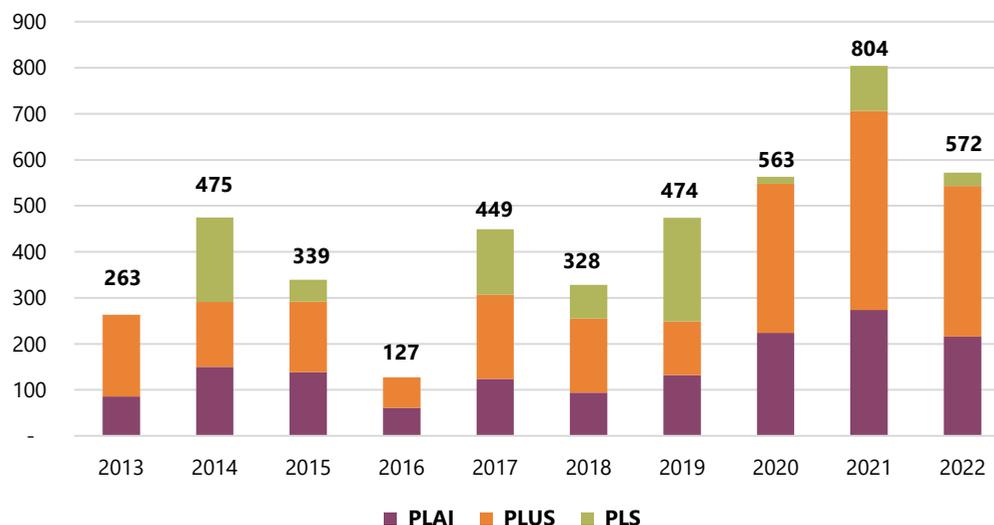
- Le nombre d'agréments de logements sociaux s'établit aux alentours des 500 unités depuis 2017 avec une hausse marquée sur l'année 2021.
- En Nouvelle-Aquitaine, la majorité des opérations sont livrées entre 2 et 4 ans après obtention de l'agrément ce qui correspond aux moyennes nationales. Le taux d'opérations abandonnées est relativement stable et bas (6-10% des agréments).
- Au 31/12/2023, 7 846 demandes de logements sociaux étaient en cours sur le département. Celles-ci sont en progression constante depuis plusieurs années avec de fortes progressions en 2022-2023. Entre turn over et production de nouveaux logements, ce sont en moyenne 1 300 demandes qui sont satisfaites chaque année entre 2020 et 2023.

Évolution du « stock » de demandes



Source : traitement CERC NA ; CD24 ; SNE

Évolution du nombre de logements sociaux agréés selon le financement en Dordogne



PLAI (prêt locatif aidé d'insertion)

Le PLAI finance les logements destinés à un public à très faibles ressources.

PLUS (prêt locatif à usage social)

Dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social.

PLS (prêt locatif social)

Le PLS finance les logements sociaux à loyers plus élevés.

Source : traitement CERC NA ; MTE

PARTIE 2

Quelles sont les réponses des marchés au besoin en logements ?

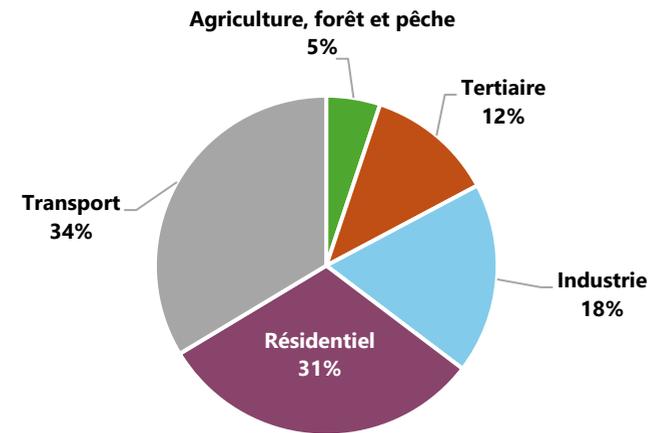
2.3 RÉNOVATION DU PARC EXISTANT : enjeux et dynamiques

- En 2022, le secteur résidentiel représente 31% de la consommation d'énergie finale* en Dordogne, soit une part plus importante qu'un niveau régional (26%), c'est le deuxième poste de consommation derrière les transports.
- À climat réel**, la consommation d'énergie du secteur résidentiel a diminué de 28% entre 2010 et 2022. Celle-ci est particulièrement sensible à la rigueur climatique et suit globalement la trajectoire souhaitée dans le SRADET***. Pour atteindre l'ambition fixée à l'horizon 2050, la consommation devra encore diminuer de 36% par rapport à la consommation actuelle.

Des objectifs de réduction des consommations énergétiques

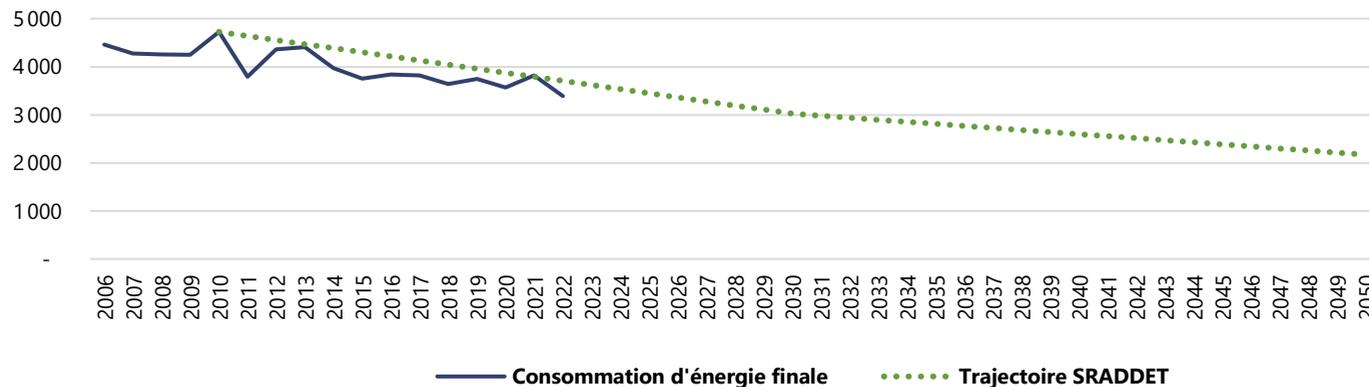
Le secteur résidentiel représente 31% des consommations énergétiques en 2022 sur le département

Consommation d'énergie finale par secteur en Dordogne



Source : traitement CERC NA ; AREC

Consommation d'énergie finale à climat réel dans le secteur résidentiel en Dordogne et trajectoire SRADET en GWh



* : Énergie utilisée par le consommateur (après transformation et transport).

** : Ce sont les consommations effectivement consommées au cours de l'année. Logiquement, celles-ci sont sensibles à la rigueur climatique.

*** : Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires est un schéma régional de planification stratégique et prescriptif qui a pour ambition de réussir les transitions écologiques, climatiques, sociales, économiques et agricoles.

Source : traitement CERC NA ; AREC

PARTIE 2

Quelles sont les réponses des marchés au besoin en logements ?

2.3 RÉNOVATION DU PARC EXISTANT : enjeux et dynamiques

- ▶ **Outre les objectifs de réduction de consommations énergétique, les objectifs régionaux sont ambitieux (120 000 logements rénovés annuellement), soit environ 8 800 logements si on adapte ce chiffre à la Dordogne.** L'enjeu est d'autant plus important en Dordogne que le département affiche un parc ancien, une part des passoires thermique élevée avec des enjeux sociaux importants (forte part de la précarité énergétique).
- ▶ **Sur le département, les ménages se mobilisent pour la rénovation de leurs logements** (plus de 7 300 dossiers MaPrimeRénov' en 2022) mais les rénovations engagées via les dispositifs d'aides sont le plus souvent des actions seules, **l'enjeu est ainsi d'accompagner les ménages vers des rénovations globales.**

Des enjeux multiples

Une dynamique positive pour la rénovation énergétique des logements en Dordogne

Objectifs



Rénover 120 000 logements par an entre 2019 et 2025
puis 100 000 logements par an entre 2026 et 2050

~ 8 800 logements par an à l'échelle de la Dordogne

La rénovation énergétique des logements en Dordogne – En synthèse

Étude Rénovation Énergétique – Cellule Economique Régionale de la Construction - Observatoire Départemental de l'Habitat (dordogne.fr)

Quel accompagnement des ménages ?

La structuration de l'accompagnement des ménages est essentielle pour dynamiser la rénovation énergétique sur le territoire. La mise en place progressive du dispositif Mon Accompagnateur Rénov' va également dans ce sens, en articulation avec un « écosystème » déjà bien en place en Dordogne. Deux structures assurent le conseil aux ménages : la **plateforme de rénovation énergétique Dordogne-Périgord portée par le Département**, en partenariat avec l'ADIL 24, le CAUE 24 et Soliha Dordogne-Périgord ; la **plateforme Périgord Noir Rénov'** portée par la Communauté de communes de la Vallée de l'Homme. La porte d'entrée pour l'ensemble des démarches d'information et d'accompagnement est, ainsi, la même pour tous.

Avec 8 700 actes de conseils/accompagnements en 2022, c'est un **doublé de l'activité par rapport à 2021** qui a été enregistré auprès des conseillers.

Quelle est la dynamique des dispositifs d'aides à la rénovation énergétique des logements ?

En 2022, la dynamique est positive pour les différents dispositifs d'aides. Les nombreuses opérations programmées d'amélioration de l'habitat sur la quasi-totalité du département (animation de territoire, aides complémentaires...) et les actions engagées par le Conseil départemental jouent un rôle majeur :

- programme d'aide de 500 € en complément des aides Anah (en 2022) ;
- aides spécifiques pour l'habitat (jusqu'à 1 500 €) ;
- partenariat financier avec la CARTTE (dispositif d'avance des aides) à hauteur de 100 000 € ;
- instruction et attribution des aides de l'Anah par le Département depuis le 1er janvier 2021, pour aider à fluidifier le processus d'attribution.

Qui réalise les travaux ?

Les travaux de rénovation énergétique sont réalisés à 75% par des artisans et entreprises du Bâtiment, le complément s'effectue en auto-rénovation. Pour bénéficier des aides financières, les ménages doivent faire appel à des **artisans et entreprises du Bâtiment « Reconnu Garant de l'Environnement » (RGE)**. Leur nombre tend à diminuer, c'est particulièrement le cas pour les qualifications en lien avec l'isolation du bâti.



PARTIE 3

Besoins projetés en logements Quelles cohérences avec les dynamiques observées ?

3.1 Éléments de méthode, hypothèses

3.2 Estimation des besoins en logements

3.3 Limites de l'outil Otelo

3.4 Besoins estimés vs dynamique de construction

3.5 En conclusion, au-delà des estimations quantitatives



PARTIE 3

Besoins projetés en logements

Quelles cohérences avec les dynamiques observées ?

► L'estimation des besoins en logements à l'horizon 2040

Otelo : Outil pour la territorialisation de la production de logements

3.1 Éléments de méthode, hypothèses

- **Otelo est un outil d'estimation des besoins en logements dans les territoires, proposé par la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature du ministère de la transition écologique (DGALN), en partenariat avec le Cerema.**
- Mis gratuitement à disposition d'une grande variété d'acteurs locaux de l'aménagement et la planification territoriale, il a été conçu pour accompagner les volets habitat des principaux documents d'urbanisme (PLH, SCoT, PLUi etc.).
- Concrètement, Otelo est un outil web qui propose une méthodologie nationale d'évaluation des besoins en logements ainsi que des indicateurs prêts à l'emploi à l'échelle des EPCI ainsi qu'un accompagnement des utilisateurs.



Otelo a pour principale spécificité de proposer une évaluation du besoin comprenant deux composantes

Besoin dit « en flux »



Besoin dit « en stock »



Besoin en logements total sur le territoire

► **Ce sont les besoins futurs**, issus des évolutions à venir du territoire en matière de démographie et d'évolution du parc de logements. Il s'agit d'une méthodologie très proche de la démarche classique d'évaluation de la demande potentielle de logements neufs.

► **Il s'agit d'intégrer les besoins existants**. Ce sont les besoins qui résultent de situations actuelles de non-logement, ou de mal logement. On les appelle "en stock" parce que ce sont des ménages qui habitent déjà sur le territoire, mais dans des logements inadaptés.

► Les estimations de besoin en logements présentés dans cette étude le sont **à l'horizon 2040**.

PARTIE 3

Besoins projetés en logements

Quelles cohérences avec les dynamiques observées ?

L'estimation des besoins en logements à l'horizon 2040 Le choix des hypothèses

3.1 Éléments de méthode, hypothèses

Besoin dit « en flux »

Les besoins futurs, soit l'estimation de la demande potentielle de logements repose globalement sur la somme de quatre composantes :

- ▶ **Projection de l'accroissement moyen annuel du nombre de ménages qui repose sur des hypothèses d'accroissement de la population et d'évolutions des modes de cohabitation : le scénario central du modèle Omphale de l'Insee a été choisi pour l'évolution de la population.** Ces projections de population sont ensuite transformées en projections de nombre de ménages. Elles reposent sur la comparaison des millésimes 2008 et 2018 du recensement de la population, qui permettent d'obtenir une clé de répartition de la population par type de ménages à l'horizon 2050. **Le scénario « Tendancier » (maintien du rythme observé par le passé) a été retenu.**
- ▶ **Évolution du nombre de logements vacants :** au regard d'une hausse moins marquée du nombre de logements vacants, le choix volontariste d'une hypothèse de « stagnation » du nombre de logements vacants à l'horizon 2040 a été appliquée.
- ▶ **Évolution du nombre de résidences secondaires :** des hypothèses de poursuite de tendance entre les recensements de 2014 et 2020 ont été appliquées pour chaque EPCI.
- ▶ **Renouvellement du parc :** des hypothèses de poursuite de tendance de taux annuel de restructuration (créations de logements au sein du parc existant, par exemple, la transformation de locaux d'activité en logements) et de disparition de logements (démolition, changement d'usage) ont été appliqués.

Besoin dit « en stock »

L'horizon de résorption des besoins existants choisi est 2040, cela revient à dire qu'à cet horizon, des solutions seront apportées pour les ménages qui habitent déjà sur le territoire, mais dans des logements inadaptés, déclinés en six catégories :

- ▶ « **Hors logement** » : il s'agit des sans-abris, des ménages logés dans des habitats de fortune ou à l'hôtel
- ▶ « **Hébergés** » : c'est la cohabitation intergénérationnelle « subie » où des enfants sont contraints de vivre chez leurs parents, faute de revenus suffisants pour accéder à un logement : la part prise en compte est de 50% (il peut s'agir d'un choix et surtout, un jeune cohabitant chez ses parents ne va pas nécessairement décohabiter seul). Les personnes hébergées chez un tiers sans lien de parenté direct sont aussi prises en compte.
- ▶ « **Inadéquation financière** » : les ménages en inadéquation financière avec leur logement se définissent comme les ménages qui occupent un logement au sein du parc privé et dont le coût se révèle inadapté aux ressources dont ils disposent, le taux d'effort (budget consacré au logement) pris en compte est de 30% (taux usuel proposé dans Otelo).
- ▶ « **Mauvaise qualité** » : il s'agit de prendre en compte le parc potentiellement indigne.
- ▶ « **Inadéquation physique** » : elle correspond à la suroccupation des logements (pour les propriétaires et les locataires, hors HLM).
- ▶ « **Demande du parc social** » : des ménages actuellement logés sur le parc social peuvent présenter des besoins en logements.

PARTIE 3

Besoins projetés en logements

Quelles cohérences avec les dynamiques observées ?

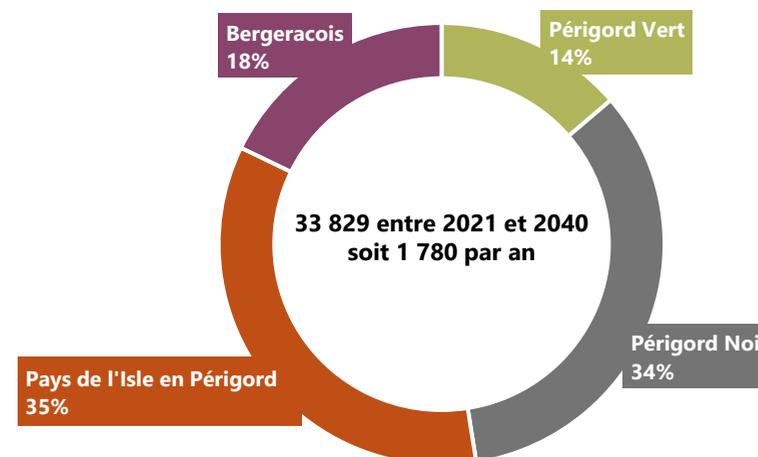
► L'estimation des besoins en logements à l'horizon 2040

3.2 Estimation des besoins en logements

- **Compte tenu des hypothèses présentées, les besoins en logements neufs sont estimés à 33 829 logements à l'horizon 2040, soit un rythme annuel de 1 780 logements sur le département.**
- Sur le territoire, la part la plus importante des besoins en logements estimés se situe sur le Pays de l'Isle en Périgord (35%), dont 25% pour la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux et sur le Périgord Noir (34%).

Les résultats affichés sont issus de la dernière version d'Otelo, mise à jour en juin 2024. Le Cerema, qui développe l'outil précise que celle-ci intègre les dernières projections de l'Insee en matière de population/ménages et les estimations réalisées avant juin 2024 peuvent donc varier fortement.

Besoins en logements 2021-2040



Source : traitement CERC NA ; Otelo

Besoins en logements 2021-2040

	Total besoins 2017-2040	Besoins annuels		
		Besoins en stock	Besoins en flux	Total besoins
Périgord Vert	4 639	57	187	244
Périgord Noir	11 432	70	532	602
Pays de l'Isle en Périgord	11 730	157	460	617
Bergeracois	6 028	88	230	317
Dordogne	33 829	372	1 409	1 780

Source : traitement CERC NA ; Otelo

PARTIE 3

Besoins projetés en logements

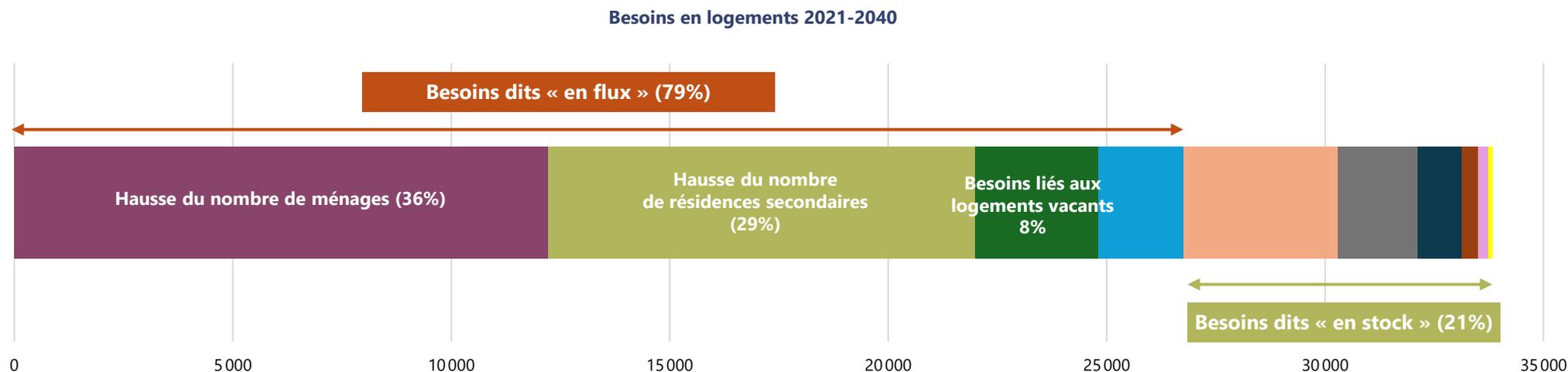
Quelles cohérences avec les dynamiques observées ?

Les besoins dit « en flux » comme enjeux majeurs

36% des besoins résultent de la progression du nombre de ménages

3.2 Estimation des besoins en logements

- Les besoins futurs (dits « en flux »), issus des évolutions à venir du territoire en matière de démographie (évolution du nombre de ménages) et d'évolution du parc de logements représentent 79% des besoins en logements estimés.



Source : traitement CERC NA ; Otelo

- **Renouvellement du parc** (transformation / disparation de logements) → 6%
- « Hébergés » (cohabitation intergénérationnelle « subie », personnes hébergées chez un tiers sans lien de parenté direct) → 10%
- « Hors logement » (sans abris, habitats de fortune, logé à l'hôtel) → 5%
- « Inadéquation financière » (coût du logement inadapté aux ressources dont dispose le ménage) → 3%
- « Demande interne du parc social » → 1%
- « Mauvaise qualité » (parc potentiellement indigne) → <1%
- « Inadéquation physique » (suroccupation des logements) → <1%

Les résultats affichés sont issus de la dernière version d'Otelo, mise à jour en juin 2024. Le Cerema, qui développe l'outil précise que celle-ci intègre les dernières projections de l'Insee en matière de population/ménages et les estimations réalisées avant juin 2024 peuvent donc varier fortement.

PARTIE 3

Besoins projetés en logements

Quelles cohérences avec les dynamiques observées ?

3.2 Estimations des besoins en logements

- ▶ Les résultats présentés ci-contre sont à manipuler avec précaution : les hypothèses ont été prises à l'échelle départementale et il est vivement recommandé de mobiliser la méthodologie à l'échelle locale.
- ▶ Ainsi, les résultats affichés n'ont pas vocation à se substituer à d'autres estimations de besoins éventuellement réalisées sur les territoires.

Les résultats affichés sont issus de la dernière version d'Otelo, mise à jour en juin 2024. Le Cerema, qui développe l'outil précise que celle-ci intègre les dernières projections de l'Insee en matière de population/ménages et les estimations réalisées avant juin 2024 peuvent donc varier fortement.

▶ L'estimation des besoins en logements à l'horizon 2040 À l'échelle des établissements publics de coopération intercommunale

Besoins en logements 2021-2040

	Total besoins 2021-2040	Besoins annuels
Dordogne	33 829	1 780
Périgord Vert	4 639	244
CC Dronne et Belle	936	49
CC du Pays de Saint Aulaye	828	44
CC du Périgord Nontronnais	701	37
CC du Périgord Ribéracois	756	40
CC Isle-Loue-Auvézère en Périgord	666	35
CC Périgord-Limousin	752	40
Périgord Noir	11 432	602
CC de Domme-Villefranche du Périgord	1 206	63
CC de la Vallée de l'Homme	1 589	84
CC du Pays de Fénelon	374	20
CC Sarlat-Périgord Noir	4 842	255
CC Terrassonnais Haut Périgord Noir	2 521	133
CC Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède	900	47
Pays de l'Isle en Périgord	11 730	617
CA Le Grand Périgueux	8 317	438
CC Isle Double Landais	1 129	59
CC Isle et Crempse en Périgord	974	51
CC Isle Vern Salembre en Périgord	1 310	69
Bergeracois	6 028	317
CA Bergeracoise	3 698	195
CC de Montaigne Montravel et Gurson	526	28
CC de Portes Sud Périgord	587	31
CC des Bastides Dordogne-Périgord	1 217	64

Source : traitement CERC NA ; Otelo

PARTIE 3

Besoins projetés en logements

Quelles cohérences avec les dynamiques observées ?

3.3 Limites de l'outil Otelo

- ▶ **Otelo présente plusieurs limites. Certaines données peuvent dater (malgré la mise à jour de juin 2024) et chaque source utilisée présente des limites et des angles morts.** Pour ne prendre qu'un exemple, on sait à quel point il est difficile d'apprécier la qualité des logements à partir des sources actuelles.
- ▶ La version actuelle d'Otelo n'est sans doute pas la dernière et les évolutions à venir de l'outil se feront autant que possible au croisement des possibilités méthodologiques offertes par les données disponibles et des attentes qu'exprimeront les utilisateurs de la version actuelle.
(source : extraits guide de l'utilisateur, Otelo)
- ▶ **Le cas de la projection des ménages d'Otelo :** les projections sont fournies par l'Insee pour les territoires dont la population est supérieure à 50 000 habitants, soit la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux et la Communauté d'agglomération Bergeracoise. Pour les autres EPCI du département, les projections proposées ne sont pas directement issues d'Omphale. Depuis la mise à jour des packs de données, elles sont alors calculées à partir des projections à l'échelle plus large des bassins d'habitat ou du département.

▶ L'estimation des besoins en logements à l'horizon 2040

Otelo : un outil conçu pour outiller les acteurs locaux

- ▶ **PRÉCAUTION D'USAGE :** dans cette étude, les hypothèses qui alimentent l'outil ont été prises à l'échelle du département (les mêmes hypothèses pour l'ensemble des territoires du département). Or l'outil Otelo est spécifiquement conçu pour des démarches locales à l'échelle de bassin de vie, d'EPCI.
- ▶ **Ainsi, les résultats affichés n'ont pas vocation à se substituer à d'autres estimations de besoins éventuellement réalisées sur les territoires.**

Les résultats affichés sont issus de la dernière version d'Otelo, mise à jour en juin 2024. Le Cerema, qui développe l'outil précise que celle-ci intègre les dernières projections de l'Insee en matière de population/ménages et les estimations réalisées avant juin 2024 peuvent donc varier fortement.

PARTIE 3

Besoins projetés en logements

Quelles cohérences avec les dynamiques observées ?

3.4 Besoins estimés VS dynamique de construction

- Le nombre moyen de mises en chantier de logements sur la période 2013-2022 (1 457) est plutôt proche des besoins annuels estimés (1 780).
- Toutefois, les situations sont hétérogènes selon les territoires. Les volumes mis en chantier sur le Périgord Vert, le Bergeracois et le Pays de l'Isle en Périgord sont proches des besoins estimés. À l'opposé, le Périgord Noir affiche des rythmes de constructions inférieurs aux estimations de besoins en logements neufs.

Un volume de mises en chantier proche du besoin estimé

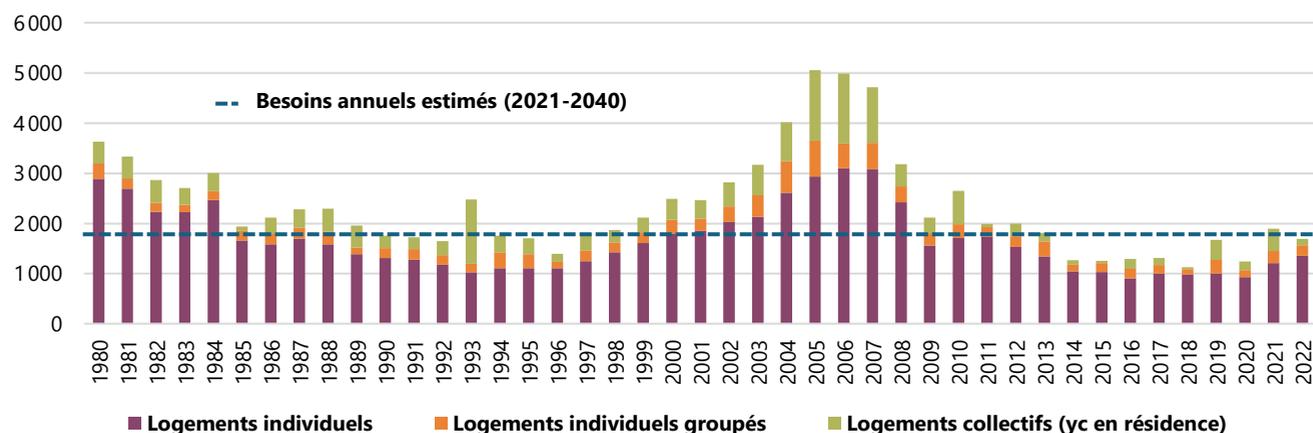
Des situations hétérogènes selon les territoires

Besoins en logements 2021-2040 VS dynamique de construction

	Besoins estimés 2021-2040		Mises en chantier de logements	
	Total besoins	Besoins annuels	Moyenne annuelle 2013-2022	2022
Dordogne	33 829	1 780	1 457	1 695
Périgord Vert	4 639	244	197	239
Périgord Noir	11 432	602	331	405
Pays de l'Isle en Périgord	11 730	617	550	547
Bergeracois	6 028	317	379	504

Source : traitement CERC NA ; Otelo ; DREAL NA, SDES-MTE, Sitadel

Construction de neuve de logements en Dordogne VS dynamique de construction



Source : traitement CERC NA ; DREAL NA, SDES-MTE, Sitadel en Dates réelles

Les résultats affichés sont issus de la dernière version d'Otelo, mise à jour en juin 2024. Le Cerema, qui développe l'outil précise que celle-ci intègre les dernières projections de l'Insee en matière de population/ménages et les estimations réalisées avant juin 2024 peuvent donc varier fortement.

PARTIE 3

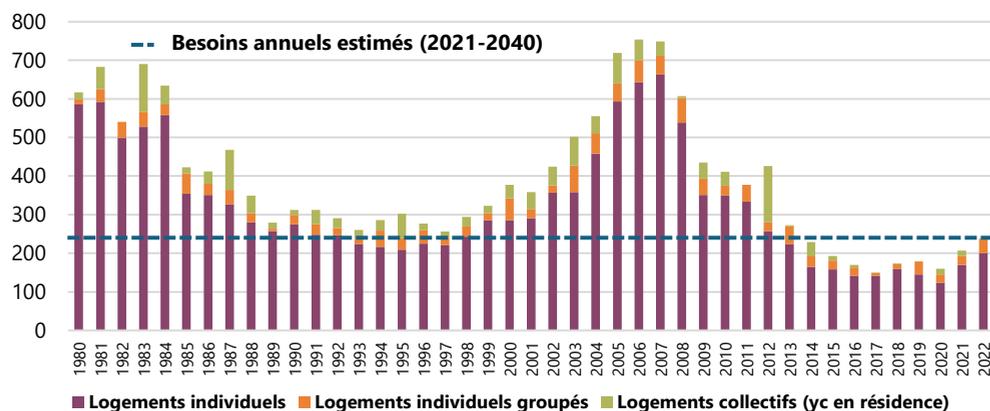
Besoins projetés en logements

Quelles cohérences avec les dynamiques observées ?

Des situations hétérogènes selon les territoires

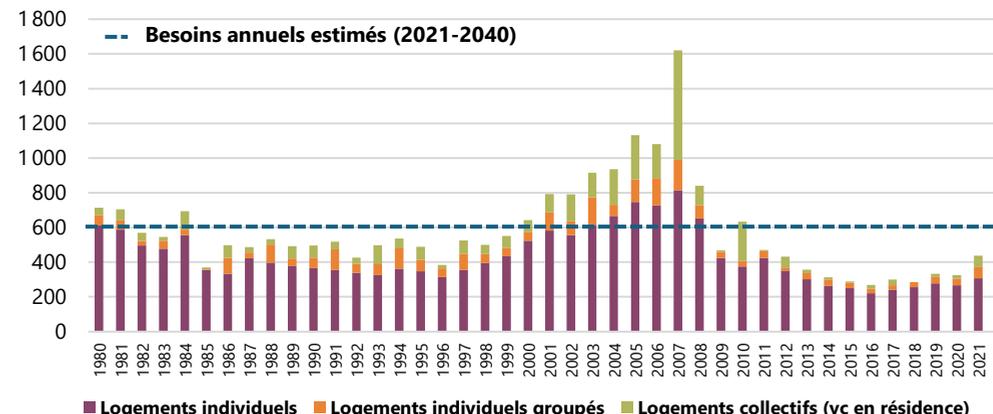
3.4 Besoins estimés VS dynamique de construction

Construction de neuve de logements VS dynamique de construction sur le périmètre du **Périgord Vert**



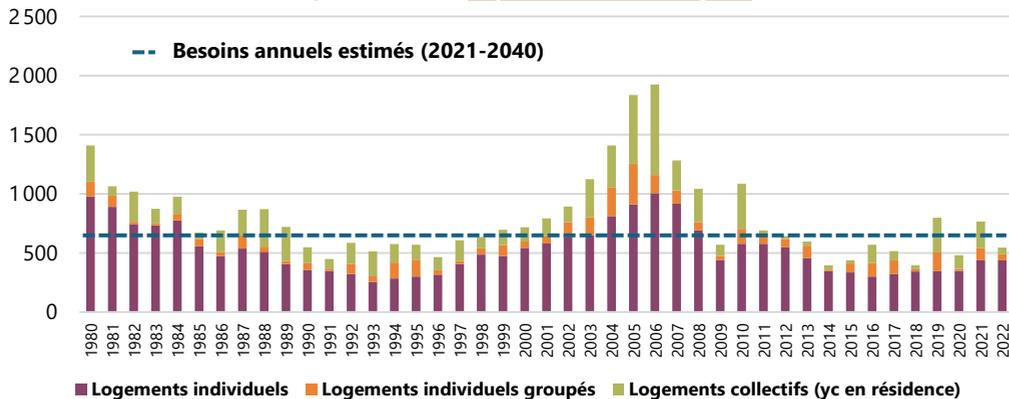
Source : traitement CERC NA ; Otelo ; DREAL NA, SDES-MTE, Sitadel

Construction de neuve de logements VS dynamique de construction sur le périmètre du **Périgord Noir**



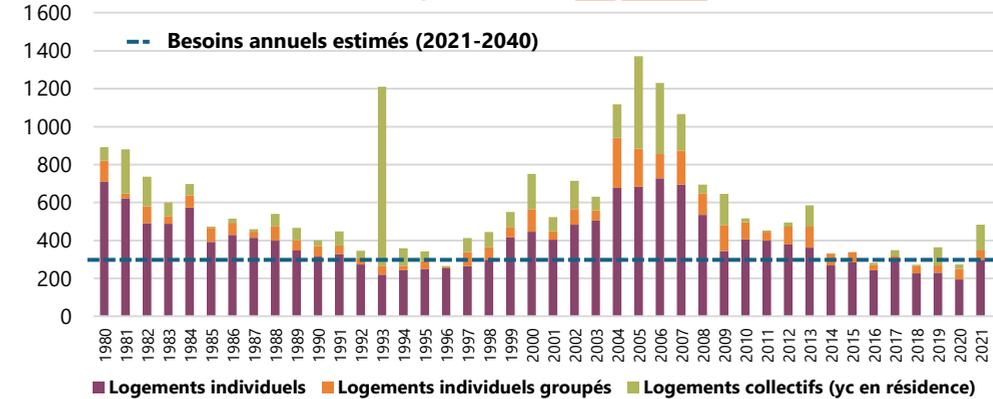
Source : traitement CERC NA ; Otelo ; DREAL NA, SDES-MTE, Sitadel

Construction de neuve de logements VS dynamique de construction sur le périmètre du **Pays de l'Isle en Périgord**



Source : traitement CERC NA ; Otelo ; DREAL NA, SDES-MTE, Sitadel

Construction de neuve de logements VS dynamique de construction sur le périmètre du **Bergeracois**



Source : traitement CERC NA ; Otelo ; DREAL NA, SDES-MTE, Sitadel

PARTIE 3

Besoins projetés en logements

Quelles cohérences avec les dynamiques observées ?

► L'estimation des besoins en logements à l'horizon 2040

À l'échelle des établissements publics de coopération intercommunale

3.4 Besoins estimés VS dynamique de construction

Besoins en logements 2021-2040 VS dynamique de construction

- Les résultats présentés ci-contre sont à manipuler avec précaution : les hypothèses ont été prises à l'échelle départementale et il est vivement recommandé de mobiliser la méthodologie à l'échelle locale.
- Ainsi, les résultats affichés n'ont pas vocation à se substituer à d'autres estimations de besoins éventuellement réalisées sur les territoires.

Les résultats affichés sont issus de la dernière version d'Otelo, mise à jour en juin 2024. Le Cerema, qui développe l'outil précise que celle-ci intègre les dernières projections de l'Insee en matière de population/ménages et les estimations réalisées avant juin 2024 peuvent donc varier fortement.

	Besoins estimés 2021-2040		Mises en chantier de logements	
	Total besoins	Besoins annuels	Moyenne annuelle 2013-2022	2022
Dordogne	33 829	1 780	1 457	1 695
Périgord Vert	4 639	244	197	239
CC Dronne et Belle	936	49	32	29
CC du Pays de Saint Aulaye	828	44	25	35
CC du Périgord Nontronnais	701	37	33	31
CC du Périgord Ribéracois	756	40	47	56
CC Isle-Loue-Auvézère en Périgord	666	35	27	52
CC Périgord-Limousin	752	40	33	36
Périgord Noir	11 432	602	331	405
CC de Domme-Villefranche du Périgord	1 206	63	35	48
CC de la Vallée de l'Homme	1 589	84	76	96
CC du Pays de Fénelon	374	20	67	58
CC Sarlat-Périgord Noir	4 842	255	60	80
CC Terrassonnais Haut Périgord Noir	2 521	133	58	76
CC Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède	900	47	35	47
Pays de l'Isle en Périgord	11 730	617	550	547
CA Le Grand Périgueux	8 317	438	435	377
CC Isle Double Landais	1 129	59	38	56
CC Isle et Crempse en Périgord	974	51	37	30
CC Isle Vern Salembre en Périgord	1 310	69	40	84
Bergeracois	6 028	317	379	504
CA Bergeracoise	3 698	195	247	345
CC de Montaigne Montravel et Gurson	526	28	32	35
CC de Portes Sud Périgord	587	31	33	36
CC des Bastides Dordogne-Périgord	1 217	64	61	77

Source : traitement CERC NA ; Otelo ; DREAL NA, SDES-MTE, Sitadel

PARTIE 3

Besoins projetés en logements

Quelles cohérences avec les dynamiques observées ?

Une approche nécessairement multifactorielle

Au-delà de l'approche quantitative

3.5 En conclusion, au-delà des estimations quantitatives

L'analyse des différents indicateurs, partagée avec les acteurs locaux (EPCI, Pays, chambres consulaires, Département) lors de réunions de travail, ont permis de faire émerger et/ou de conforter des problématiques liées au logement sur le département.

- Les projections démographiques établissent que **le pic de population a été atteint en 2014**, le département devrait continuer à perdre régulièrement des effectifs dans les décennies à venir. Malgré cela, **le nombre de ménages, variable essentielle pour l'approche du besoin en logement progresse** sous l'effet du **desserrement des ménages** (diminution de la taille des ménages). La nécessité d'une offre de logements plus petits en est ainsi une conséquence.
- La baisse de la population est le fait du solde naturel, **le solde migratoire demeure positif sur l'ensemble du département, entre attractivité touristique et dynamisme économique, ce qui engendre des besoins en logements.**
- L'analyse de la démographie départementale fait également ressortir une population qui va « continuer à vieillir », plus de 40% de la population aura plus de 65 ans à l'horizon 2040. **L'adaptation des logements existants et de l'offre nouvelle de logements est ainsi un enjeu majeur sur le département.**
- L'analyse des caractéristiques des logements des périgourdins est également essentielle dans la compréhension des besoins en logements. La photographie du parc montre une **forte part des maisons individuelles (85%) et une présence de ces logements dans des communes de petite taille** : plus de 80% des logements du département sont situés dans des communes de moins de 5 000 habitants.
- C'est en zoomant sur le statut d'occupation des logements que plusieurs enjeux sont mis en exergue. **La part des résidences secondaires ne cesse de croître (14%)**, en particulier sur le Périgord Noir (25%) et le Périgord Vert (19%). Si les retombées économiques sont à prendre en compte, cette présence accrue de résidences secondaires contribue à la hausse des prix de l'immobilier et représente, de fait, un enjeu pour les besoins en logements. En parallèle, **le phénomène des locations touristiques de courte durée (Airbnb...) est aussi perçu comme un vecteur de déséquilibre du marché locatif** pénalisant la mise à disposition de logements pour les habitants permanents. Ces types de location rentrent également en concurrence pour **l'accès du logement aux saisonniers**, c'est ce qui ressort de l'analyse réalisée sur le département.
- La vacance des logements est aussi un sujet « classique » dans l'approche du besoin en logement. L'analyse des données disponibles et les échanges avec les territoires en relativisent pourtant le potentiel : **c'est ainsi 4% du parc qui peut ainsi être ciblé comme logements vacants « mobilisables »**. **La remise sur le marché de ces logements inoccupés demeure toutefois un levier sur les territoires et une réponse aux besoins en logements.**

+ 900 MÉNAGES
PAR AN
ENTRE 2014 ET 2020

Périgord Vert	+67
Périgord Noir	+179
Pays de l'Isle en Périgord	+443
Bergeracois	+206

Source : traitement CERC NA ; Insee, RP2014 et RP2020

Part
des 65 ans et plus

2020	2040
29%	41%

	En 2020
Périgord Vert	32,8%
Périgord Noir	30,6%
Pays de l'Isle en Périgord	26,1%
Bergeracois	30,1%

Source : traitement CERC NA ; Insee, RP2020 ; Omphale 2022, scénario central

Part des résidences
secondaires

2020	2040
14%	16%

	En 2020
Périgord Vert	19,3%
Périgord Noir	25,2%
Pays de l'Isle en Périgord	6,1%
Bergeracois	11,3%

Source : traitement CERC NA ; Insee, RP2020 ; estimations CERC NA

PARTIE 3

Besoins projetés en logements

Quelles cohérences avec les dynamiques observées ?

► Une approche nécessairement multifactorielle

Au-delà de l'approche quantitative

3.5 En conclusion, au-delà des estimations quantitatives

Les réponses des marchés aux besoins en logements sont regroupées en trois types :

- **La construction neuve de logements** : si les dynamiques de logements peuvent varier selon les territoires, les mises en chantier ont globalement atteint leur niveau haut dans les années 2000. La construction neuve de logement a ensuite diminué progressivement, celle-ci est stable depuis plusieurs années. **Les enjeux autour de l'artificialisation des sols** (objectif zéro artificialisation nette à l'horizon 2050) sont d'ores et déjà abordés dans les stratégies locales. L'évolution de la taille (en nette baisse) et des prix (en forte hausse) des terrains à bâtir en témoignent.
- **Le cas particulier de la production de logements sociaux** : le département affiche une part de logements sociaux de 8%, soit un taux plutôt faible. **Les demandes des ménages sont en progression constante depuis plusieurs années avec de fortes variations en 2022-2023**. Si l'analyse des demandes/attributions des logements sociaux doit être affinée selon les caractéristiques de chaque territoire, **les demandes satisfaites peinent à satisfaire les besoins croissants**.
- **La rénovation du parc existant** : c'est aussi un enjeu majeur dans l'approche du besoin en logement. Le parc de logements est particulièrement ancien, il en découle une **présence accrue des passoires thermiques** et logiquement, une **problématique renforcée autour de la précarité énergétique**. Que ce soit sur le sujet de la vacance, des logements sociaux, de l'adaptation des logements au vieillissement, des consommations d'énergie... la rénovation, et en particulier la rénovation énergétique est au cœur des enjeux.
- Les problématiques liées au logement sont ainsi multiples. **La nécessité de ne pas appréhender le besoin en logement uniquement par l'angle du « combien » de logements à construire, mais aussi et surtout d'intégrer le « où » et « lesquels » (prix, statut, typologie, etc.) aux réflexions est essentiel.**
- **Les besoins en logements neufs à l'horizon 2050, issus de l'outil Otelo font l'objet de débats, et c'est finalement tout à fait normal, l'outil étant conçu pour créer non pas une estimation mais plusieurs estimations en fonction des objectifs et politiques menées par les territoires.**
- **Pour autant, les besoins annuels en construction neuve estimés pour répondre aux besoins à l'horizon 2040 sont relativement proches des dynamiques de construction neuve observées sur le territoire. Cette analyse départementale est toutefois à nuancer selon les territoires.**

	Besoins estimés 2021-2040	Mises en chantier de logements (Moyenne annuelle 2013-2022)
Dordogne	1 780	1 457
Périgord Vert	244	197
Périgord Noir	602	331
Pays de l'Isle en Périgord	617	550
Bergeracois	317	379

« Le principal intérêt d'Otelo n'est ainsi sans doute pas dans la fiabilité indiscutable des résultats qu'il permet d'obtenir. Ces derniers seront au contraire par définition discutables au regard des sources et indicateurs mobilisés, qui présentent toutes et tous des limites, et des choix qui auront été fait lors du paramétrage. De même, Otelo n'a pas vocation à se substituer à d'autres méthodes d'évaluation du besoin en logement qui restent pleinement légitimes.

L'intérêt principal d'Otelo est donc sans doute à chercher du côté de l'éclairage et de l'objectivation des devenir possibles du territoire et des leviers potentiellement disponibles pour faire advenir ceux qui sont plus souhaitables aux yeux des acteurs politiques. » Extrait du guide de l'utilisateur d'Otelo

► **CERC Nouvelle-Aquitaine**

Bureau de Limoges : 2 allée Duke Ellington 87067 LIMOGES – Tel : 05.55.11.21.50
Bureau de Bordeaux : 1 bis avenue de Chavailles 33520 BRUGES – Tel : 05.47.47.62.43
Email : nouvelle-aquitaine@cerc-na.fr
Site internet : www.cerc-na.fr
LinkedIn : @ CERC Nouvelle-Aquitaine



► **Conseil Départemental de la Dordogne**

Direction de l'Environnement et du Développement Durable - Service de l'Habitat
2 Rue Paul Louis Courier
24019 Périgueux
Tel : 05 53 45 45 80
Email : cd24.habitat@dordogne.fr



Observatoire Départemental de l'Habitat <https://habitat.dordogne.fr/>

