

# PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT DE LA DORDOGNE

LIVRE I

DIAGNOSTIC, PANORAMA DES POLITIQUES LOCALES ET RESULTAT DE LA  
CONCERTATION

# Sommaire Général

## LIVRE I – DIAGNOSTIC, PANORAMA DES POLITIQUES LOCALES ET RESULTAT DE LA CONCERTATION

PRÉAMBULE

P 6

### **PARTIE 1) PRÉSENTATION DU CADRE REGLEMENTAIRE ET DE LA METHODE D'ANIMATION RETENUE**

P 7

1) Rappel des objectifs et du contenu du PDH

P 9

2) Contexte dans lequel s'inscrit le PDH

P 10

3) La méthode : une démarche d'ensemble concertée et partagée

P 11

4) L'animation du PDH : 2012-2017

P 12

### **PARTIE 2) DIAGNOSTIC ET ENJEUX TERRITORIALISES DU MARCHÉ LOCAL DE L'HABITAT**

P 13

**1) Éléments de présentation du territoire**

P 14

1-1) Éléments de structuration du territoire : l'analyse du vécu

P 16

1-2) Éléments de structuration du territoire : activités, déplacements, équipements collectifs

P 17

1-3) Habitat et environnement

P 25

**2) L'habitat au cœur du développement des territoires – Éléments relatifs aux besoins**

P 28

2-1) Un regain démographique sur le département mais une perte d'attractivité des principaux pôles

P 29

2-2) Une dynamique de vieillissement importante sur le département

P 32

2-3) Un chômage davantage représenté sur les bourgs équipés

P 36

2-4) Des revenus faibles

P 38

**3) L'habitat en Dordogne – État des lieux du parc : le rapport entre offre et besoin**

P 42

3-1) Une prépondérance de logements individuels

P 43

3-2) L'importance des résidences secondaires

P 44

- 3-3) Un potentiel de réhabilitation important P 45
- 3-4) Le rapport entre la taille des logements et la taille des ménages P 47
  - 3-4-1 : Un rétrécissement global de la taille des ménages, une préférence des grands ménages pour la périphérie P 47
  - 3-4-2 : Des logements plutôt grands sur l'ensemble du département, de taille plus diversifiée en ville P 48
- 3-5) L'enjeu social du parc locatif au regard du niveau de ressources des habitants P 50

- 4) **Une intensification de l'activité de construction neuve périphérique et une augmentation de la vacance du parc de logements sur les bourgs** P 57
  - équipés
  - 4-1) Une densité faible révélatrice d'une pression foncière globalement peu élevée sur le département P 58
  - 4-2) une intensification notable de la construction neuve, avec des dynamiques périphériques importantes P 59
  - 4-3) Conséquences de ce développement dans un contexte d'augmentation de la vacance P 67

### **PARTIE 3) PANORAMA DES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT, MISES EN ŒUVRE EN DORDOGNE**

- 1) **Politique départementale en matière d'habitat** P 74
  - 1.1) Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) P 75
  - 1-2) Le Schéma des gens du voyage P 76
  - 1.3) Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion (PDAHI) P 78

- 2) **Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Périgourdine (CAP)** P 81

- 3) **Les politiques des 4 Pays** P 81

- 4 **Les programmes ANRU** P 83

- 5) **Les programmes d'amélioration de l'habitat menés par les territoires** P 83

- 6) **Impact de la délégation des aides à la pierre en Dordogne** P 85

### **PARTIE 4) RESULTAT DE LA CONCERTATION**

- 1) **Les attendus du 1er comité de pilotage réuni le 6 octobre 2011 à la Communauté d'Agglomération Périgourdine** P 89

- 2) **Analyse synthétique des débats des animations territoriales** P 90

## LIVRE II

# ORIENTATIONS ET PERSPECTIVES

### ORIENTATIONS ET PERSPECTIVES

P 96

#### Préambule

P 98

#### 1 – Habitat et territoire en Dordogne

P 100

#### 2 – Habitat et populations en Dordogne

P 102

#### 3 – Habitat et développement durable en Dordogne

P 103

#### 4 – Rappel synthétique des enjeux issus du diagnostic et des animations territoriales

P 105

#### 5 – Orientations : habitat et territoire

P 107

**Orientation 1** : Créer/renforcer une vision communautaire voire intercommunautaire du territoire pour en favoriser le développement

P 108

**Orientation 2** : Renforcer l'attractivité des centres bourgs équipés / pôles

P 109

**Orientation 3** : Lutter contre la vacance du parc de logement sur l'ensemble du département

P 112

**Orientation 4** : Valoriser la territorialisation des dispositifs existants

P 113

#### 6 – Orientations : Habitat et population

P 114

**Orientation 5** : Prendre en compte les personnes en perte d'autonomie, les personnes en situation de handicap et le vieillissement de la population

P 115

**Orientation 6** : Améliorer le logement des plus modestes et sécuriser les parcours logement

P 117

**Orientation 7** : Lutter contre le mal logement

P 118

**Orientation 8** : Développer la prise en compte de la problématique du logement des jeunes

P 119

**Orientation 9** : Développer la prise en compte de la problématique du logement des saisonniers

P 120

#### 7 – Orientations : Habitat et développement durable

P 121

**Orientation 10** : Faire du PDH un outil de développement durable des territoires

P 122

**Orientation 11** : Promouvoir l'habitat durable

P 124

**Orientation 12** : Promouvoir l'urbanisme et les projets durables

P 125

8 – Perspectives, dispositif d'animation, d'observation et de suivi du PDH

P 128

ELEMENTS DE CONCLUSION

P 131

## **LIVRE III ANNEXES**

**ANNEXES**

P 132

## PREAMBULE

Fin 2008, conformément aux objectifs de la loi 2006-872 du 13 juillet 2006, portant Engagement National pour le Logement (ENL), le Conseil général de la Dordogne a pris l'initiative d'élaborer un Plan Départemental de l'Habitat (PDH) afin d'assurer une cohérence territoriale entre les politiques de l'habitat et les politiques sociales et d'établir des orientations par territoire sur la base d'un diagnostic partagé.

Le PDH est élaboré pour une période minimum de six ans, il prévaudra donc jusqu'en 2017.

Au regard de la réglementation en vigueur, l'élaboration de ce plan, copiloté par l'État et le Département, s'est inscrite dans le cadre d'un partenariat étroit et concerté avec l'ensemble des Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) de Dordogne et l'ensemble des acteurs sociaux professionnels membres de la section départementale du Comité Régional de l'Habitat (CRH), constituée à cet effet.

Le PDH est un document qui doit permettre au Département non seulement de répondre de manière ciblée aux besoins en logements de toutes les catégories de public dans une logique de parcours résidentiel, mais également de favoriser une répartition plus équilibrée des logements sur le territoire en restant attentif aux besoins exprimés par les ménages.

Le Département et l'État ont choisi de faire de ce PDH un **projet collectif partagé, par les élus, les professionnels et les associations, qui seront associés aux animations territorialisées, en concertation avec les EPCI concernés, à partir du second semestre 2012, puis par la suite, avec l'ensemble des habitants.**

**Le présent PDH se compose des éléments qui ont présidé à son animation. Il décrit la démarche d'ensemble, les outils utilisés, les résultats du diagnostic partagé ainsi que les grandes orientations qui ont été consensuellement validées pour être mises en œuvre sur la période 2012-2017.**

**PARTIE 1 – PRESENTATION DU CADRE REGLEMENTAIRE ET  
DE LA METHODE D'ANIMATION RETENUE**

## INTRODUCTION

Le PDH de la Dordogne a été considéré comme un élément d'évaluation des politiques publiques et de leur réajustement. En lien avec l'Observatoire Départemental de l'Habitat (ODH), créé en 2008 par le Département, il est intrinsèquement lié à la délégation de l'aide à la pierre 2006/2011 reconduite sur la période 2012/2017.

Il est copiloté par l'État et le Département, en associant les EPCI ayant élaboré un programme local de l'habitat. En Dordogne, la Communauté d'Agglomération Périgourdine (CAP) s'est dotée d'un tel outil.

Des études préalables ont été menées notamment par le biais d'une première analyse d'ensemble menée par le cabinet du COnseil à la Décision et la Réalisation en Aménagement (CODRA) en 2009/2010. Durant cette période, 3 réunions techniques ont eu lieu, lors desquelles les EPCI et les communes se sont peu mobilisés. Or, les EPCI et les communes sont les structures qui sont appelées à détenir la compétence en matière de programmation de l'habitat. Il était donc important de mieux les associer à cette démarche pour que les moyens financiers délégués au Conseil général soient plus encore en cohérence, avec les projets de territoire et avec leurs services.

Les services de l'État et ceux du Département ont donc proposé de poursuivre le travail engagé sur le PDH, en utilisant une méthode similaire à celle utilisée pour le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage, à savoir :

- **mettre en place une section départementale du CRH**, réunissant dans 4 collèges l'ensemble des acteurs professionnels sociaux et institutionnels œuvrant dans le champ des politiques du logement en Dordogne ;
- **adopter une démarche d'animation territoriale**, en organisant, par arrondissement, des réunions d'information suivies de débats avec les EPCI et les communes concernées, co-animées par l'État et le Département ;
- **présenter**, lors de ces réunions, **les objectifs du PDH et mettre en évidence la nécessité pour les collectivités de définir une politique de l'habitat**;
- **exposer** de manière synthétique **les grands enjeux du Département** ;
- **présenter** de manière synthétique **les outils à disposition des élus et les supports des politiques publiques** (plans, schémas,...) ;
- **baser l'ensemble de l'animation sur une démarche de diagnostic partagé**.

La procédure d'ensemble proposée par l'État et le Département a été validée par le **premier comité de pilotage réuni le 6 octobre 2011**.



## **1) Rappel des objectifs et du contenu du PDH**

L'élaboration du PDH a pour objectif d'assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat menées dans les territoires couverts par un Programme Local de l'Habitat (PLH) et le reste du département. Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) constitue « un document de connaissance et d'orientation de sa politique en matière d'habitat ». Selon la circulaire n°2007-32 du 2 mai 2007 relative à la mise en œuvre des plans départementaux de l'habitat, le PDH doit :

- **établir des orientations par territoire** sur la base d'un diagnostic partagé sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement ;
- **assurer la cohérence territoriale entre les politiques** menées dans les EPCI couverts par un PLH ;
- **assurer la cohérence entre politique de l'habitat et politique sociale** ;
- **faciliter la prise en compte des besoins en logement dans les documents d'urbanisme** ;
- **définir les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation**.

L'objectif de ce plan est donc de **garantir une cohérence territoriale** à l'échelle de la Dordogne ainsi qu'une plus grande coordination des actions à mettre en œuvre, afin d'apporter une réponse adaptée aux besoins en logement et en hébergement.

### ⇨ **Les bases d'un diagnostic**

Éviter les déséquilibres et les inégalités territoriales en matière d'habitat et de logement suppose d'analyser par secteur et par territoire, les situations existantes ainsi que les évolutions en cours par secteur de marché (locatif social, locatif privé, accession à la propriété) afin d'identifier les adéquations entre l'offre et la demande, ainsi que les effets de chaîne entre les différents segments du marché.

### ⇨ **Le contenu du diagnostic**

Le diagnostic réalisé dans ce document comprend :

- un état des lieux des politiques de l'habitat menées sur le Département,
- une analyse des éléments relatifs aux besoins tenant compte des évolutions démographiques et sociétales,
- un état des lieux du parc : le rapport entre offre et besoin,

- la typologie et la qualité de l'offre du parc public et privé,
- une analyse des dynamiques par un regard sur l'activité de construction et sur la situation du parc de logement ancien existant.

#### ⇒ La production d'un document d'orientations final

**Le document d'orientations énonce, par territoire, au vu du diagnostic, les principes retenus pour permettre une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements**, dans le respect des objectifs de mixité sociale et urbaine dans l'habitat, de gestion économe de l'espace et de cohérence avec l'offre de transport en commun.

Les orientations du PDH portent notamment sur une mise en cohérence de l'offre de logements sur les différents territoires afin d'éviter l'inadéquation entre produits offerts, lieu d'implantation et diversité de la demande (statuts d'occupation, taille des ménages, capacités financières, ...).

## 2) Contexte dans lequel s'inscrit le PDH

- à l'échelle des territoires, une seule collectivité locale s'est dotée d'un PLH qui concerne les 16 communes qui la constituent : la Communauté d'Agglomération Périgourdine (CAP),

- la commune de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt est rattachée au PLH de la Communauté de communes du Pays Foyen (15 communes),

⇒ sur les intercommunalités du département, rares sont celles dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) intercommunal (ce qui ne fait pas de la Dordogne une exception nationale en la matière),

⇒ les Schémas de COhérence Territoriale (SCOT) :

- le périmètre de l'agglomération de Périgueux est arrêté (50 communes) ;
- le schéma de Bergerac est engagé (périmètre de 27 communes arrêté en 2010).

En Dordogne, la compétence en matière d'urbanisme et d'habitat est principalement du ressort des communes, et la compétence logement et cadre de vie dont se sont dotées les EPCI est peu mise en œuvre

⇒ des animations de territoires sont engagées (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), Programme d'Intérêt Général (PIG).

### ⇒ La délégation de compétence

**Encadrées par des lois successives, les intercommunalités dotées d'un PLH ou les Départements peuvent attribuer, s'ils le souhaitent, au nom de l'État, les aides à la construction de logements locatifs sociaux et à la rénovation du parc privé ancien (Agence Nationale de l'Habitat [Anah]).**

Cette délégation de compétences, qui n'est donc pas un transfert, est assurée en Dordogne par le Département sur l'ensemble du territoire. Dans ce cadre, l'État n'est pas dessaisi de sa compétence, il poursuit la détermination des objectifs et apprécie la capacité des délégataires à les réaliser.

La délégation assurée par le Conseil général a fait l'objet d'une évaluation en vue de sa reconduction pour la période 2012 – 2017, aujourd'hui mise en œuvre après un avis favorable du CRH.

**Au final, si le PDH ne comprend pas en soi la fixation d'un programme d'actions, il est l'occasion, à partir de l'expérience des 6 dernières années de délégation de l'aide à la pierre en Dordogne, de définir, avec l'ensemble des collectivités locales, les grandes orientations en matière de politique de logement et d'habitat.**

Cet ensemble de données permettra de fournir à l'autorité compétente la matière à partir de laquelle elle pourra, en retour, s'appuyer pour définir les objectifs et les moyens utiles en termes de programmation.

### **3) La méthode : une démarche concertée et partagée**

Pour mener à bien ce travail de diagnostic partagé, la méthode proposée s'articule autour des axes suivants :

- **établir**, sur la base d'une série d'indices et d'indicateurs, **des données statistiques à l'échelle de 26 bassins de vie** ;
- **étudier les dynamiques propres à chaque bassin de vie** en les comparant à celles de leur arrondissement ainsi qu'à celle du département dans son ensemble ;
- **recueillir**, au travers de 2 types de questionnaires, **les avis, les préoccupations et les propositions** :
  - **des élus** (présidents de Communautés de communes, conseillers généraux) qui sont en relation avec les maires des différentes communes du département ;
  - **des acteurs** qui agissent dans le champ des politiques du logement et de l'habitat, tant dans les domaines du bâti, de la gestion, de l'aide aux ménages que dans celui du conseil ou de l'expertise (ils sont membres de la section départementale du CRH),
- **assurer l'animation de 4 rencontres**, sur chacun des arrondissements, pour procéder, à partir d'une synthèse des éléments précités, à une série d'échanges avec les élus et les acteurs de ces territoires et formaliser les axes principaux du PDH.

**Une séance de synthèse**, réunissant les membres du comité de pilotage, de la section départementale du CRH, les présidents d'EPCI, les Conseillers généraux, a permis d'indiquer et de valider les orientations du PDH ainsi que les moyens d'animation permanente.

#### **4) L'animation du PDH : 2012-2017**

Comme tout dispositif public, le PDH sera doté d'une procédure **d'animation permanente** sur toute la durée de son exercice.

Les principes généraux et les modalités précises sont indiqués dans le document d'orientations final et reposit sur l'architecture suivante :

- **un comité de pilotage**,
- **un comité technique d'animation**,
- **des groupes de travail thématiques**.

L'évaluation du dispositif d'ensemble sera présentée annuellement à l'instance de pilotage qui proposera les ajustements nécessaires à la conduite de projets.

L'Observatoire Départemental de l'Habitat (ODH) sera un outil ressource pour mener les études, fournir les données et évaluer les grandes orientations en matière de politique de logement et d'habitat définies dans le PDH.

**PARTIE 2 - DIAGNOSTIC ET ENJEUX TERRITORIALISES  
DU MARCHÉ LOCAL DE L'HABITAT**

## 1. Éléments de présentation du territoire

La Dordogne est un territoire multiforme : aussi bien soumis à des dynamiques spatiales urbaines que rurales.

Pour structurer ce diagnostic, l'État et le Département ont fait le choix de réaliser un **diagnostic territorial qui prend en considération la multiplicité du territoire, avec un regard attentif sur les pôles qui le structurent.**

Les pôles principaux concentrent les activités et l'emploi, les pôles secondaires jouent un rôle de relais dans l'accès aux services et équipements de proximité.

**Ces pôles essentiels, pour l'accès aux services des populations situées en zones rurales sont au cœur de la vie des territoires ruraux.**

Il y a donc un enjeu fort à dégager les problématiques qui leur sont spécifiques, afin d'accompagner au mieux leur revitalisation.

La Dordogne s'organise autour de sa préfecture Périgueux et de sa sous-préfecture Bergerac qui polarisent le centre et le sud-ouest du département. Le troisième pôle majeur est Sarlat dans le sud-est. Cette région est aussi soumise à l'influence de Brive-la-Gaillarde à laquelle Terrasson est directement connectée. Dans le nord du département, les villes de Nontron et de Thiviers polarisent le territoire, elles sont en effet dans une moindre mesure complémentaires de la ville d'Angoulême pour la première, de Périgueux pour la seconde.

## Territoires vécus (INSEE, 2002)

### Un diagnostic qui privilégie l'étude par arrondissement...

Le traitement de cette étude fait le choix de reprendre dans un premier temps, comme échelle d'analyse l'arrondissement.

Cette approche fera la distinction entre chaque arrondissement hors pôle et chacun de leur pôle : Périgueux, Bergerac, Sarlat et Nontron, c'est à dire les 4 pôles majeurs structurants du Département pour mettre au jour les différentes dynamiques à l'œuvre dans le département.

### ... complétée par une étude par bassin de vie.

Cette méthode est complétée par une approche plus détaillée par bassin de vie.

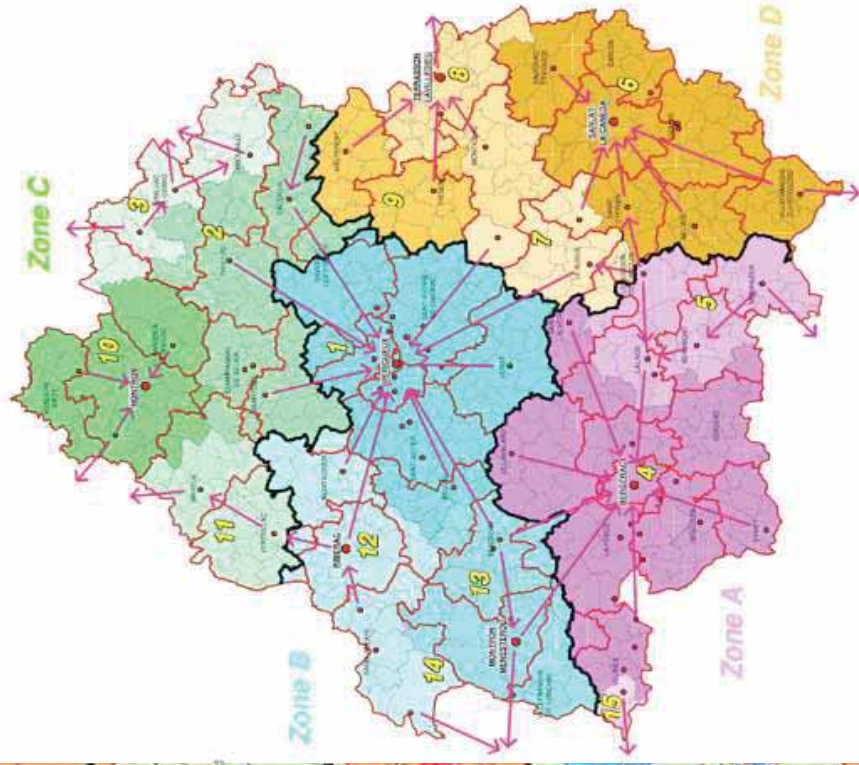
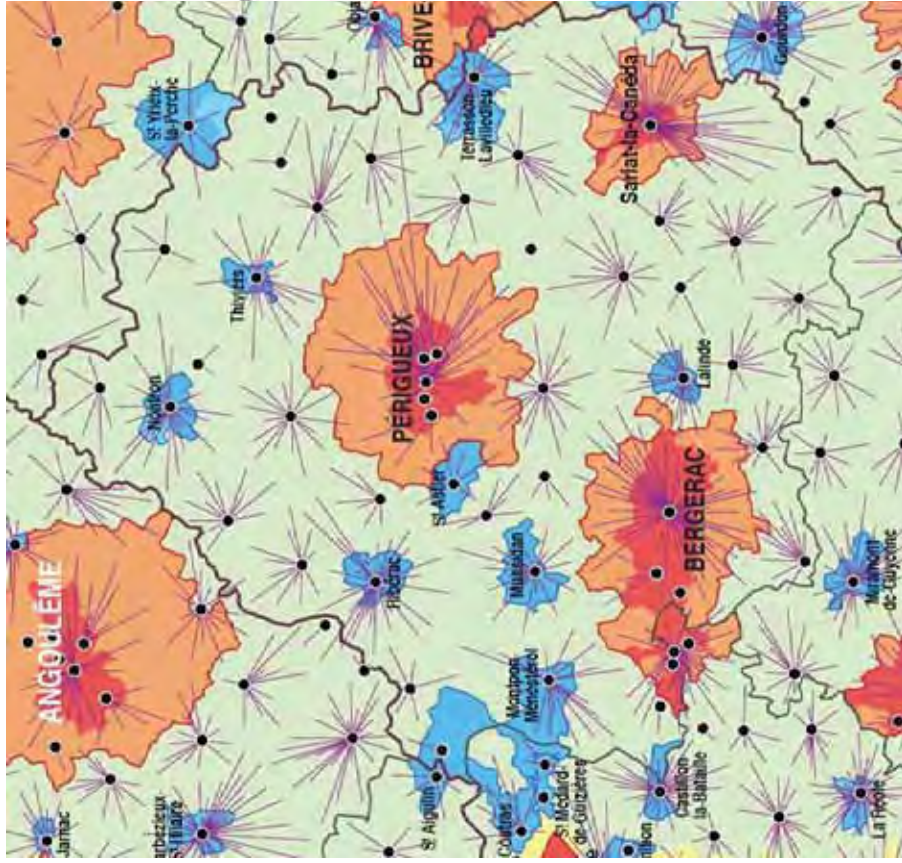
Là aussi, dans chaque arrondissement et chaque bassin de vie, sera réalisée une distinction entre le pôle et le reste du bassin de vie afin de comprendre les dynamiques à la fois centrales et périphériques qui existent en Dordogne.

Il est à noter que certains bassins de vie sont à cheval sur deux arrondissements.

NB : Afin d'éviter toute confusion, dans chaque tableau analytique par arrondissement modifié incluant les bassins de vie (arrond. B.V.) seront rappelés les totaux de l'arrondissement administratif (arrond. Adm.).



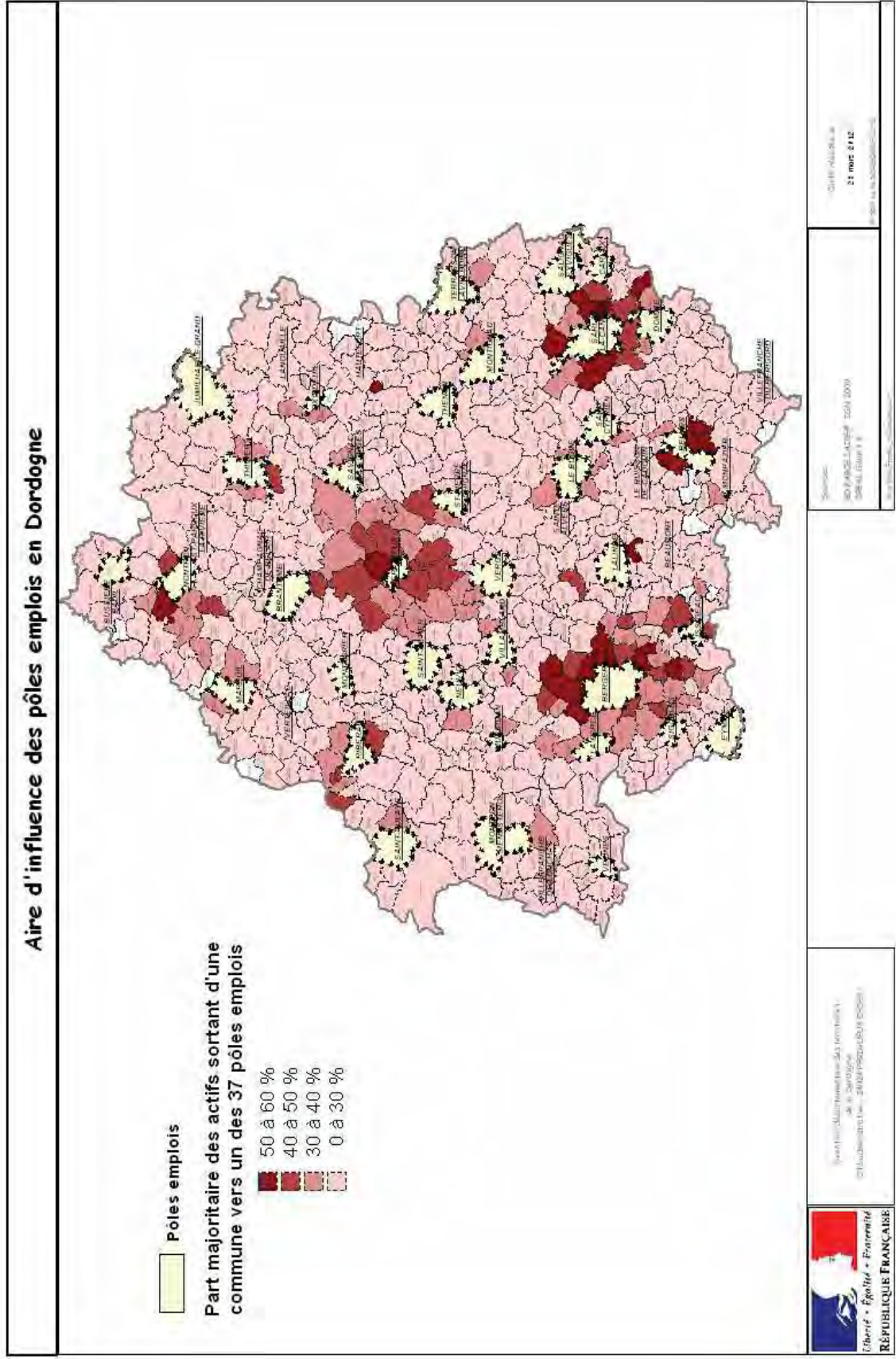
## 1-1 ) Eléments de structuration du territoire : l'analyse du vécu



Territoires vécus (DDT, 2003)



## 1-2) Éléments de structuration du territoire : activités, déplacements, équipements collectifs



## ⇒ Les Pôles du Département

La carte précédente indique comment le département de la Dordogne vit dans sa quotidienneté, à partir de la donnée des trajets domicile/travail. Cette carte montre qu'il existe quatre catégories de pôles dans le département :

- 1 - Tout d'abord, il y a des **pôles majeurs** qui jouent un rôle de moteur territorial et départemental. Ces pôles sont Périgueux, Bergerac et Sarlat dont l'influence dépasse leur strict cadre communal et même intercommunal ;
- 2 - Viennent ensuite les **pôles secondaires** qui sont plus nombreux et dont la dynamique est soumise à ces pôles principaux : c'est le cas de Lalinde à Bergerac ou de Saint-Astier à Périgueux ;
- 3 - Nous trouvons ensuite d'autres **pôles qui font office de lien entre deux pôles** : c'est le cas de Belvès et du Bugue entre Sarlat et Bergerac ;
- 4 - Nous trouvons ensuite **des pôles qui fonctionnent par eux-mêmes** : l'influence des grands pôles est certes existante mais lointaine. Ces villes exercent une fonction sur un large territoire : c'est notamment le cas dans le nord du département avec les pôles de Nontron ou de Thiviers ;
- 5 - Viennent ensuite **l'ensemble des territoires qui sont soumis à tous ces pôles et les entre-deux territoriaux**, c'est-à-dire les communes qui n'appartiennent véritablement à aucune dynamique de métropolisation quotidienne (ce sont les communes limitrophes des autres départements notamment Excideuil, Saint-Aulaye...).

## ⇒ Des modes de vie liés aux transports

La disposition de l'habitat en Dordogne est essentiellement issu des **modes de vie des habitants** et sont notamment liés aux modes de transport qui se sont développés au cours des siècles et des dernières décennies.

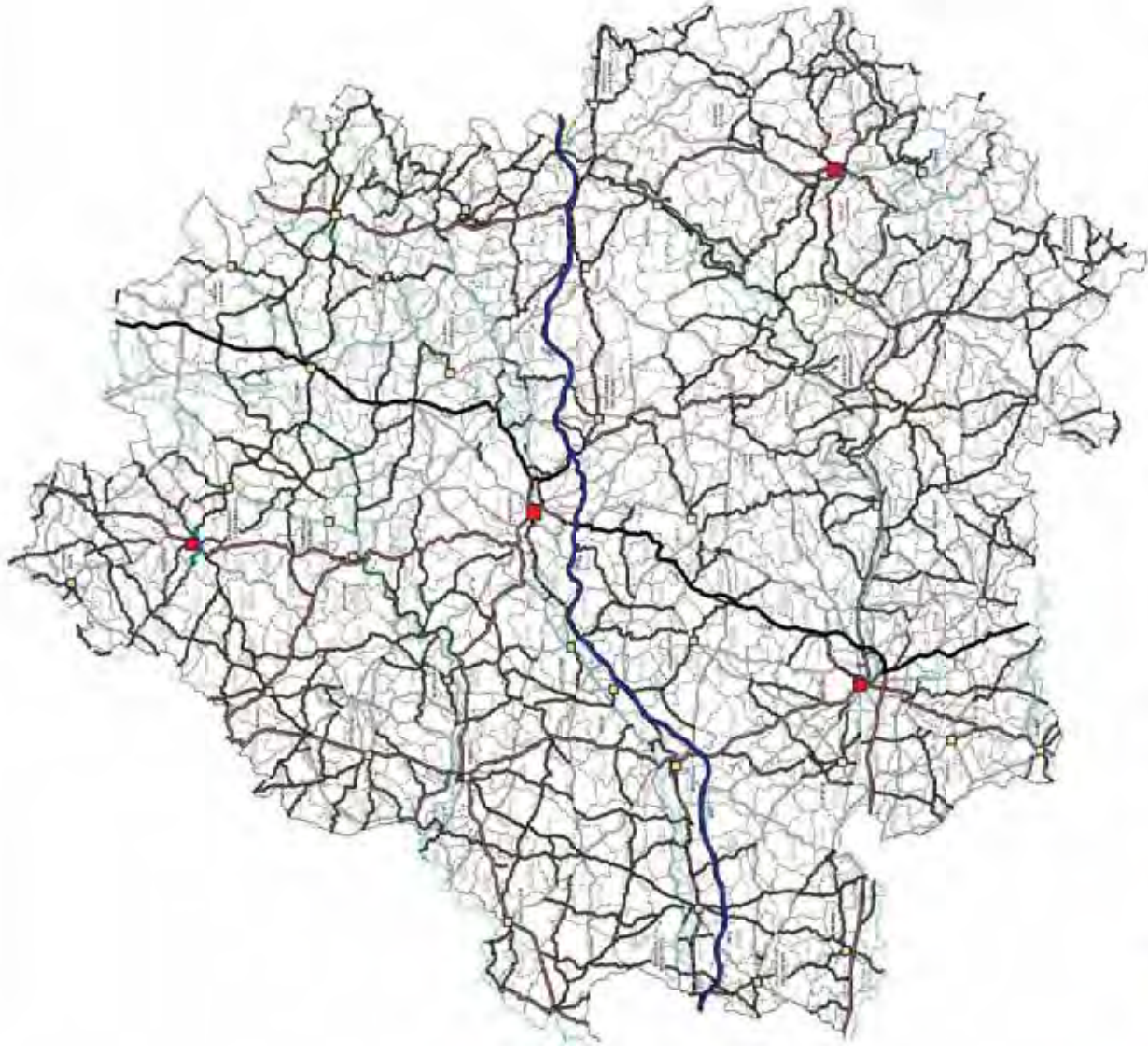
On peut constater que l'espace est organisé autour de bourgs centres de plus ou moins grande influence, qu'il se concentre parfois le **long des axes routiers**, avec toutes les problématiques que l'on connaît aujourd'hui pour le devenir des traverses d'agglomération qui se dépeuplent, au détriment des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> couronnes, liées pour l'essentiel au développement des migrations pendulaires (trajets domicile/travail)..

Les modes de transport et leur prise en compte dans le PDH sont indiscutablement un des enjeux de l'habitat, et de **la façon d'habiter la Dordogne, à l'avenir**.

En effet, la volonté des grandes collectivités de limiter le trafic automobile, de développer des modes de transports doux, des voies piétonnes et cyclables, organiser le stationnement dans et à l'extérieur des centres urbains, vont nécessairement avoir un impact sur :

- la structure de l'habitat dans les centres urbains,
- la reconquête des centres par la population,
- les modalités de transports existantes aujourd'hui (développement des réseaux de transports urbains, développement du covoiturage, création de parcs relais à l'extérieur des agglomérations ...),
- les activités économiques du Département,
- les modes de consommation et de gestion de l'espace public.

## Le réseau routier principal en Dordogne



Le réseau routier en Dordogne est très dense.

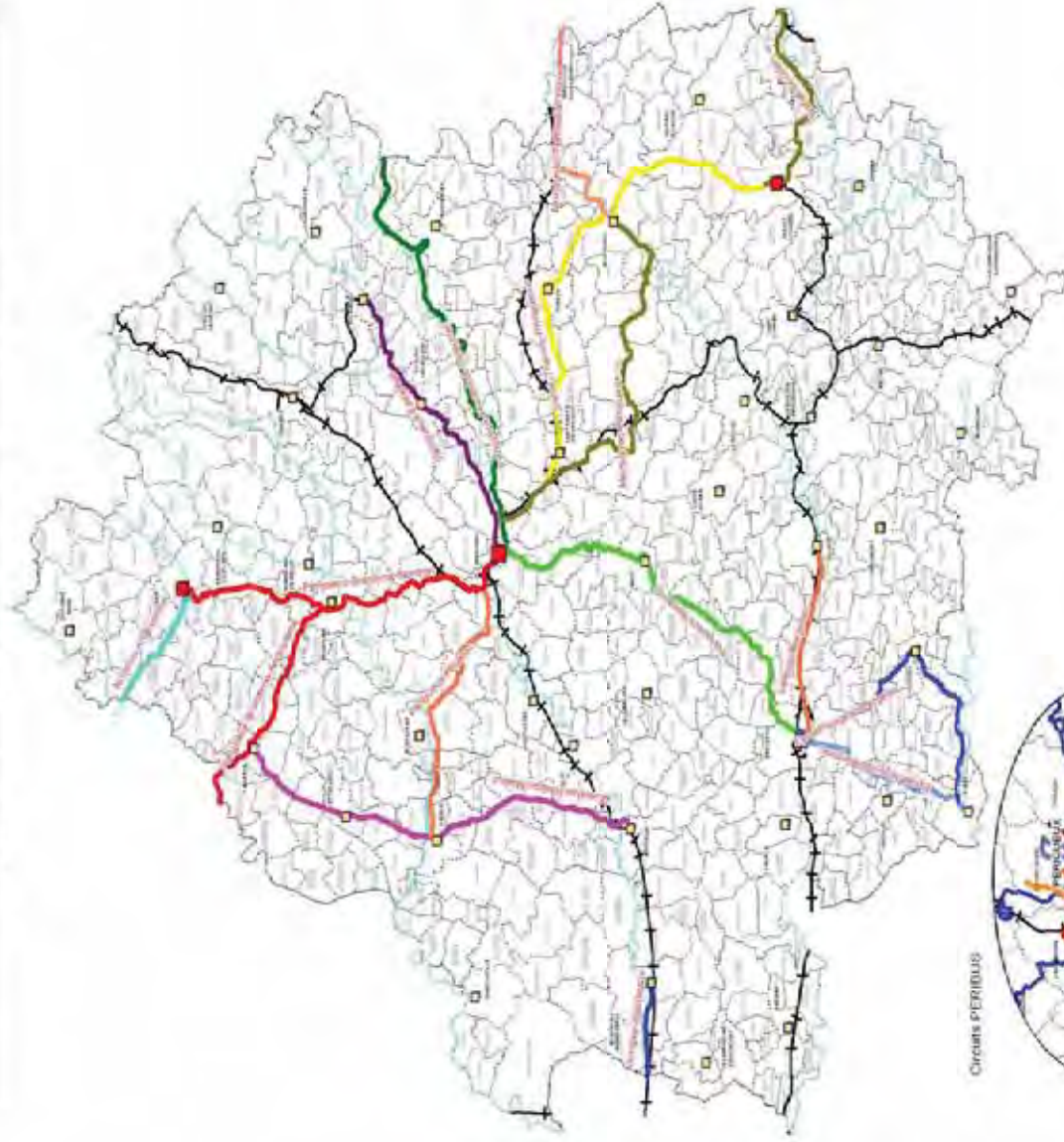
Le réseau national compte 225 km et le réseau départemental **5090 km**.

Il existe également un maillage très important de voirie communale.

L'autoroute A89 Bordeaux - Clermont Ferrand - Lyon (138 km en Dordogne) a eu un net impact sur le développement de l'activité économique du Département, (création de zones artisanales aux sorties d'autoroute ...).

Elle a permis au Département de mieux structurer son réseau routier départemental pour rendre accessibles et relier les agglomérations structurantes. Elle participe au désenclavement du territoire départemental à l'échelle interrégionale.

Les transports collectifs en Dordogne  
Réseaux Transpérigord - Péribus - Voies ferrées



Circuits PÉRIGORD



 **PREFET DE LA DORDOGNE**  
Direction Départementale des Territoires  
Service Concessionnaire de l'Accès aux Territoires  
Cher visiteur - 30330 PÉRIGORD - 05325

 **PÉRIGORD**  
RD 1040 - 30330 PÉRIGORD - 05325

Projet de Plan d'Aménagement de l'Accès aux Territoires (PAT) - 14 Juin 2012



### Le réseau ferré

Il a permis le développement de l'activité économique en Dordogne et notamment l'activité industrielle dès la fin du 19<sup>ème</sup> siècle. Il a pour avantage d'avoir désenclavé le Département à cette époque, mais a aussi pour désavantage le fait d'avoir coupé le département en zones ou pôles d'attractivités économiques (centres urbains principaux), au détriment du tissu rural. Afin de palier à cet effet, il a été mis en place des circuits de desserte par voie de bus pour désenclaver le territoire plus rural. De plus, depuis la prise de compétence des transports ferroviaires par le Conseil Régional d'Aquitaine, on note une amélioration des temps de parcours et des fréquences de navettes entre les grands centres urbains. D'ailleurs, le plan de déplacement urbain de la Communauté d'Agglomération Périgourdine envisage la mise en place d'une inter-modalité.

Le réseau aérien : le Département compte 2 aéroports qui permettent d'assurer la liaison Bergerac / Périgueux / Paris. Leur présence est très importante car elle participe au désenclavement du territoire en permettant :

- à des chefs d'entreprise de venir s'établir en Dordogne,
- de développer le tourisme aérien avec d'autres pays d'Europe ou d'Afrique du nord.

Le réseau de transport urbain : il existe dans les grandes agglomérations du Département : Péribus sur la CAP, les transports urbains bergeracois à Bergerac, à Sarlat qui a mis en place 3 lignes de transport de bus, les services à la demande de certaines communes/intercommunalités ....

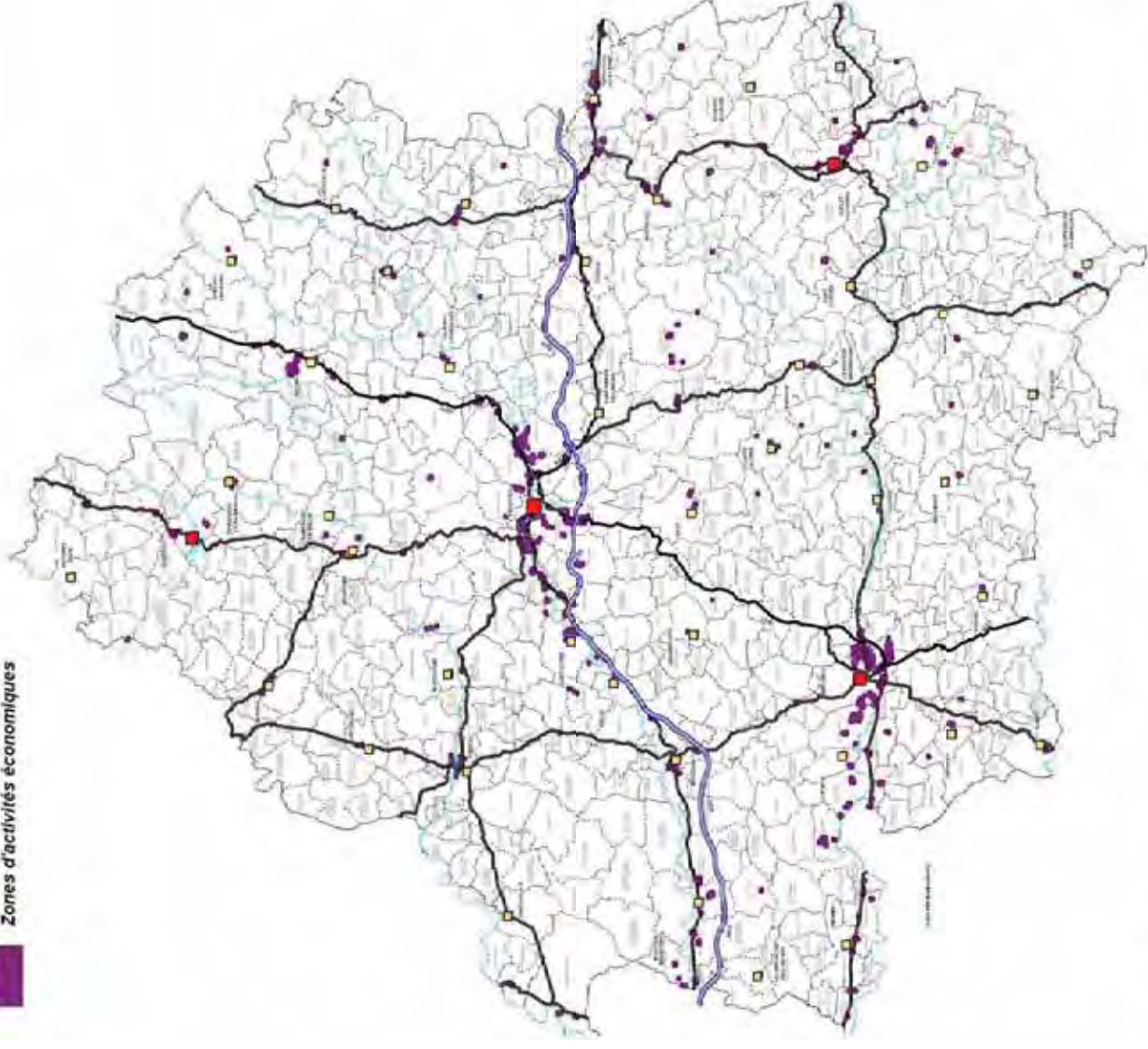
Le réseau Transpérigord : chaque habitant de Dordogne peut avoir accès à des services de transport de bus, grâce au réseau Transpérigord mis en place par le Département. Ce service permet à chaque habitant, par l'achat d'un **ticket au tarif unique**, de pouvoir se déplacer sur le département selon un maillage organisé autour de **10 lignes régulières, dont 3 lignes mises en accessibilité**. Ce réseau participe à l'enjeu du maintien des équilibres territoriaux entre le monde aggloméré et le monde rural, et cela se matérialise par le maintien des services publics au plus près de la population.

Les réseaux de desserte scolaire : il existe près de **550 circuits de desserte scolaires** organisés et gérés par les territoires de Dordogne permettant ainsi l'accès de 18 000 élèves aux établissements dédiés de la maternelle au lycée.

**Le PDH ne peut se passer de prendre en compte l'évolution des transports dans le Département, car les notions d'habitat et de transport sont incontestablement liées.**

## Les zones d'activités économiques en Dordogne

Zones d'activités économiques



### Le lien entre activités économiques / zones d'emploi / transports / logements est très fort.

D'après la carte ci-présentée, on remarque quels impacts ont les réseaux de transport sur la localisation des zones d'activités économiques, qui sont également d'importantes zones d'emploi en Dordogne.

Les zones d'activités économiques se concentrent en effet le long :

- des axes routiers principaux,
- des axes ferroviaires

Elles se concentrent à proximité des grands pôles économiques bien desservis.

Il convient aussi de noter l'impact des franges territoriales soumises aux échanges avec les départements et régions limitrophes, qui ont un impact notable sur l'économie du Département.

### Le lien entre habitat / haut débit / couverture ADSL :

Il existe un lien très fort entre ces deux thématiques qui aujourd'hui guident les investissements des collectivités en matière de raccordement au haut débit.

**L'enjeu est de taille pour les collectivités car elles doivent moderniser leur réseau et desservir leur territoire en téléphonie haut débit pour maintenir et accueillir des habitants et des activités économiques, des services nouveaux.**

Cette modernisation des réseaux de téléphonie existants a un coût considérable pour les collectivités qui bien souvent n'en ont pas les moyens.

Le Plan départemental de résorption des zones d'ombres Haut Débit : Plan NRA-ZO (nœud de Raccordement Abonnés-Zone d'Ombre) a permis de passer de 93.7% de foyers desservis par le haut débit par ADSL à 98% ; les 2% restant le sont, par une aide forfaitaire à des équipements satellitaires. Ceci concoure donc bien à couvrir l'ensemble du territoire départemental.

### Le lien entre habitat et activités touristiques

En Dordogne, le lien entre l'habitat et la localisation des activités liées au secteur du tourisme est très important.

Cette activité pèse en effet pour près de 22 % dans l'économie départementale. Dans le cadre du Schéma départemental touristique 2007-2013, la structuration touristique des territoires a été actée comme étant une priorité, car génératrice d'emplois.

**Le tourisme a un fort impact sur la construction neuve et la périurbanisation.** Dans certains territoires, des familles ayant peu de revenus ne peuvent se loger et/ou devenir propriétaires, car le coût du foncier est élevé, suite à la spéculation locale pour la réalisation de gîtes et/ou de résidences secondaires.

Dans ces secteurs, **la problématique du logement des saisonniers**, qui ne peuvent trouver à se loger dans de bonnes conditions, est récurrente. Ceux-ci doivent parfois recourir à des logements dans des campings / des hôtels ou trouver des systèmes alternatifs de colocation.

### Lien entre habitat et couverture des établissements scolaires en Dordogne

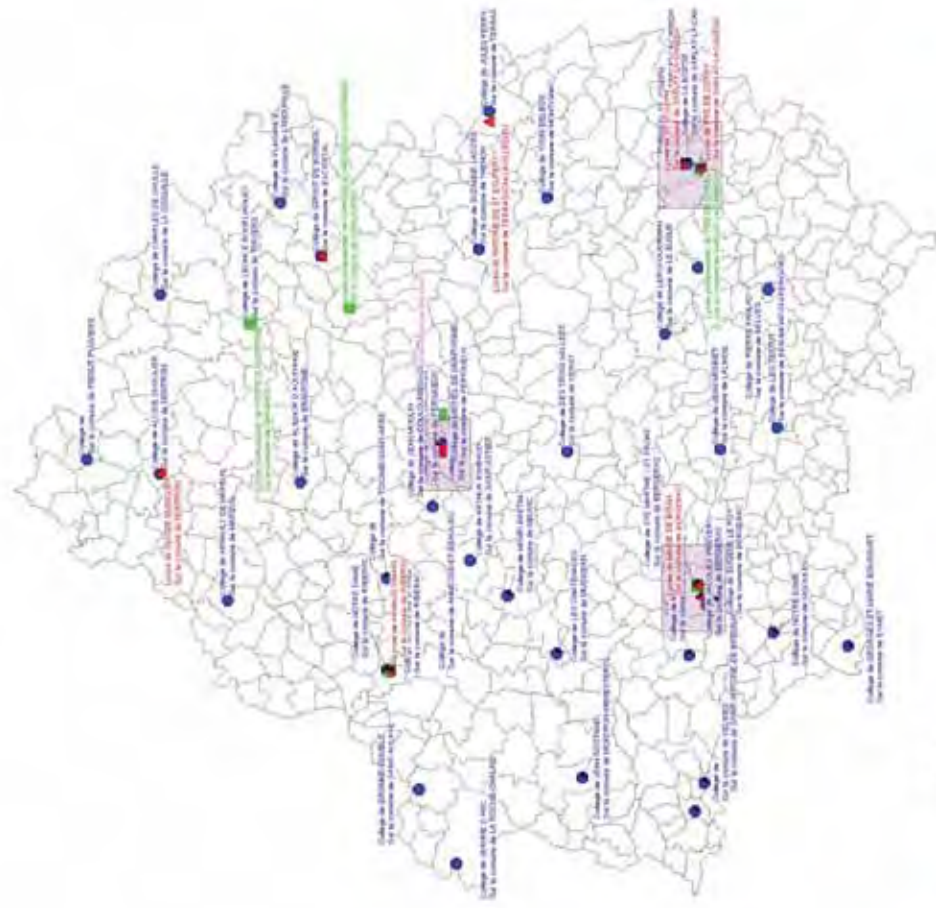
Il est indéniable que la notion d'habitat se superpose avec les services offerts à la population, notamment pour ce qui concerne le réseau d'enseignement (tous niveaux confondus).

Cette carte de structuration du territoire localisant les établissements dispensés pour le second degré recoupe les cartographies présentées précédemment.

Elle permet de localiser certains besoins pour l'accueil de jeunes et le développement d'une politique en faveur de ce public qui, bien évidemment, doit être étoffée sur de nombreux autres aspects.

**Cependant, les dynamismes des territoires, notamment en accueil de population nouvelle, sont souvent le reflet de leur couverture en services, en réseau d'enseignement, voire en capacité de logement et d'hébergement.**

### Etablissements du second degré en Dordogne





### 1.3) Habitat et environnement

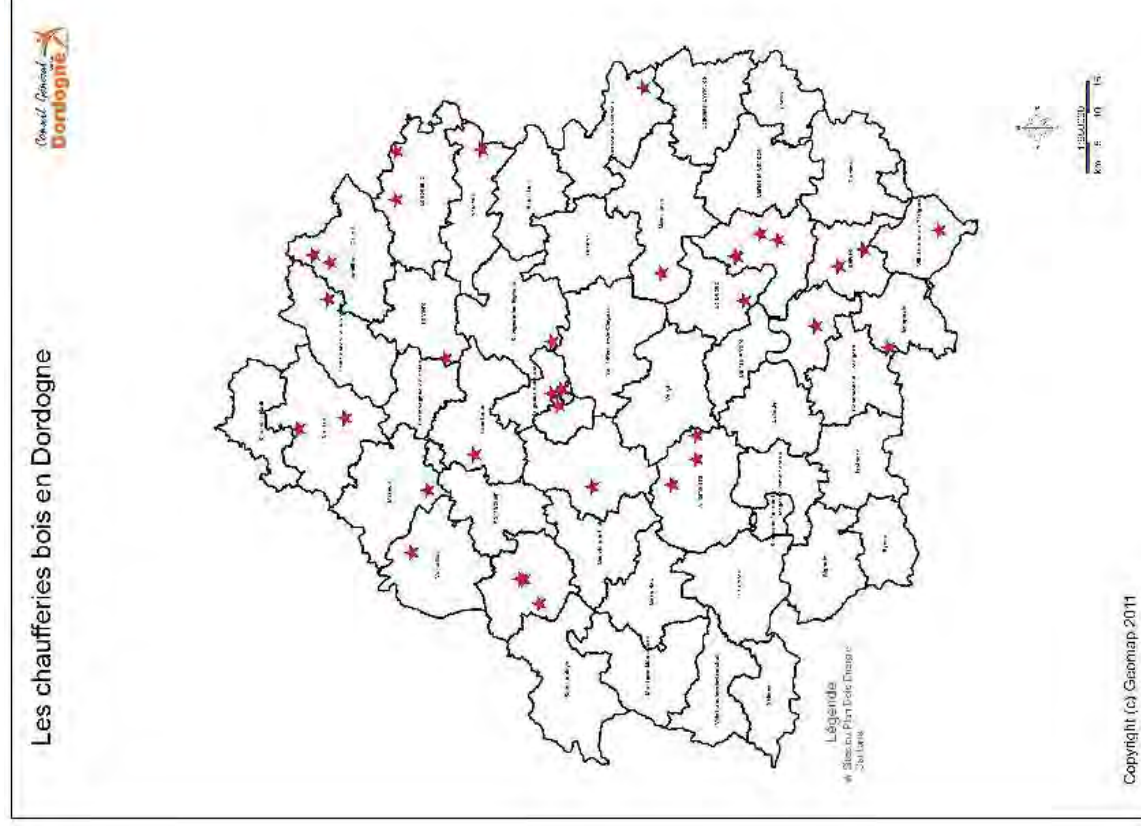
#### Lien entre habitat et énergie liée au bois

33 chaufferies ont été réalisées en Dordogne dans le cadre du Plan bois énergie mis en place depuis 1995. 5 chaufferies sont en cours de travaux et/ou d'étude.

Certaines de ces chaufferies sont construites en réseau de chaleur. Les équipements desservis sont majoritairement :

- des logements sociaux HLM et communaux,
- des Établissements Hospitaliers pour Personnes Âgées Dépendantes,
- des collèges,
- des lycées et cités scolaires,
- des bâtiments communaux parmi lesquels : des bâtiments administratifs (mairies, écoles...) et techniques,
- des hôpitaux ...

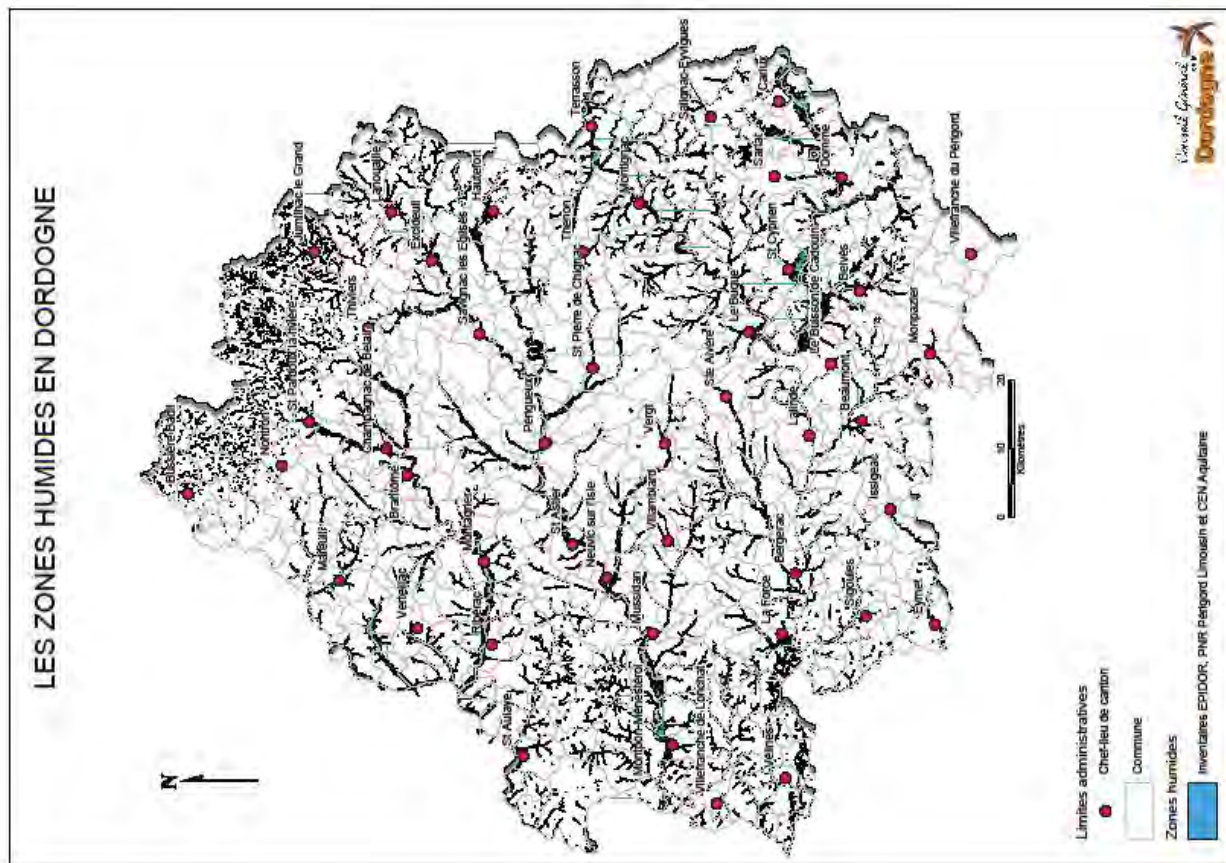
Ces installations permettent de réduire la consommation énergétique des locataires. Elles permettent de réduire l'émission de gaz à effet de serre, et de lutter contre le réchauffement climatique



Le lien entre habitat et environnement existe réellement même s'il est trop souvent ignoré

En effet, en zone rurale, l'urbanisme tend à privilégier de nouvelles zones à construire, toujours plus éloignées des centres bourgs. Ainsi, l'étalement urbain devient la règle avec ses corollaires :

- **consommation des meilleures terres agricoles** : les bourgs sont souvent construits en fond de vallée, à proximité des voies de communication et des ressources en eau. L'étalement urbain progresse au détriment des terres fertiles et fraîches des fonds de vallée.
- **disparition des zones humides** : les zones humides sont drainées pour permettre l'urbanisation des terrains, limitant de facto le rôle régulateur essentiel de ces milieux en matière de quantité d'eau (étiages d'été et débits de crues) et diminuant la biodiversité sur ces espaces.
- **homogénéisation des paysages** : l'étalement urbain provoque une certaine homogénéisation des paysages autour et aux entrées de bourgs.
- **extension des réseaux publics** : avec l'installation de nouvelles zones d'habitat, les collectivités sont tenues à étendre l'ensemble des réseaux publics (eau potable, eaux usées si assainissement collectif, électricité...) et des services (transports collectifs, éclairage public, collecte des déchets ménagers...). L'impact devient alors très fort sur le coût des services, sur les consommations énergétiques et plus généralement sur la qualité des prestations.



## CONCLUSION

Il faut rappeler que la thématique de l'habitat est au cœur des problématiques locales et qu'elle intervient au carrefour de plusieurs disciplines.

Il est impossible de traiter de l'habitat sans parler d'économie, d'emploi, de transport, de tourisme, d'environnement, de développement durable ...

**L'habitat est un des facteurs clé du développement du territoire et des équilibres territoriaux** car les conséquences directes de l'éloignement des habitants des zones d'emploi et des bourgs centres sont :

- une augmentation de la consommation du foncier et notamment des meilleures terres agricoles,
- une disparition des zones humides (conséquences sur la préservation des milieux),
- une homogénéisation des paysages,
- une augmentation des coûts de transport liés également à la consommation d'énergie,
- une augmentation des coûts induits liés aux constructions (impôts fonciers, ...)
- une augmentation des dépenses publiques, avec l'obligation pour les collectivités de raccordement des habitations aux réseaux d'eau potable, d'assainissement, extension du domaine et de l'entretien routier, de l'éclairage public, du ramassage des ordures ménagères ...

**L'enjeu de ce PDH est de remettre l'Habitat dans ce large contexte, pour permettre au territoire de la Dordogne de rester attractif et de se développer, tout en conservant ses caractéristiques propres d'un Département rural, si recherché et si apprécié.**

## **2) L'habitat au cœur du développement des territoires – Éléments relatifs aux besoins**

## 2.1. Un regain démographique sur le département mais une perte d'attractivité des principaux pôles

Le département de La Dordogne compte en 2011 (recensement INSEE 2008) 409 388 habitants, contre 388 385 en 1999. **Un regain démographique sur le Département de la Dordogne est ainsi nettement perceptible**, (1999-2008 : +6% ou 0,58% par an) contrairement à la période inter-censitaire précédente, durant laquelle la population était en stagnation, avec une augmentation entre 90 et 99 de 0,5% ou 0,06% par an.

Ce regain se situe dans un contexte aquitain très dynamique (variation de + 9,52% sur la période). **L'augmentation de population en Dordogne est donc réelle mais moins importante que sur le reste du territoire Aquitain.**

Les données 2010 (recensement 2007), plus détaillées, permettent la caractérisation de cette croissance, liée très majoritairement à l'arrivée de population extérieure au département, les naissances ne compensant pas les décès.

Cette dynamique positive durant la période 1999-2007 est essentiellement due à un mouvement migratoire qui compense la plupart du temps les faiblesses du mouvement naturel (naissance- décès). **Cela indique que si la Dordogne est un département qui attire des habitants, elle connaît aussi un problème de vieillissement de sa population.**

**Ce solde naturel négatif, qui s'inscrit dans la durée puisqu'il est constaté a minima depuis 1968, reste très spécifique à la Dordogne.** L'Aquitaine, bien que concernée comme l'ensemble du territoire national par la problématique du **vieillissement**, garde un solde naturel positif. On peut également remarquer que l'évolution de population est moins contrastée entre 1999 et 2007 qu'entre 1990 et 1999. Si certaines collectivités continuent à perdre de la population, le phénomène s'est cependant ralenti y compris en zone rurale.

	Population 1990	Population 1999	Population 2008	Évolution 1990-2008
Arr. Nontron (hors pôle)	40 191	38 266	38 324	-4,65
Nontron	3 558	3 498	3 444	-3,20
Arr. Périgueux (hors pôle)	141 632	143 665	156 617	10,58
Périgueux	30 280	30 152	29 080	-3,96
Arr. Bergerac (hors pôle)	75 383	77 089	80 386	6,64
Bergerac	26 899	26 071	27 555	2,44
Arr. Sarlat (hors pôle)	58 513	59 893	64 651	10,49
Sarlat	9 909	9 751	9 331	-5,83
Dordogne	<b>386 365</b>	<b>388 385</b>	<b>409 388</b>	<b>Taux annuels moyens de variation de la population</b>

1

Source INSEE 2007. arrondissements administratifs

Globalement, ce sont les secteurs périurbains qui regagnent le plus de population. Ces tendances sont les plus fortes dans la proche périphérie de Sarlat et dans une couronne plus éloignée autour de Périgueux. **Les villes et bourgs-centres font partie des secteurs regagnant le moins de population ; on constate notamment une diminution de la population sur les 3 chefs lieux d'arrondissement à l'exception de Bergerac qui gagne des habitants.**

De plus en plus, la population de la Dordogne remplit les campagnes et les zones périphériques des agglomérations.

De manière générale, entre 1990 et 2008, l'ensemble du département gagne des habitants à l'exception de l'arrondissement de Nontron (-2,2% sur la période).

### Cartes page suivantes

Taux annuels moyens de variation de la population

	1990-1999 (en %)			1999-2007 (en %)		
	Taux annuel moyen	dû au mouvement migratoire	dû au mouvement naturel	Taux annuel moyen	dû au mouvement migratoire	dû au mouvement naturel
Arr. Nontron (hors pôle)	<b>-0,54</b>	0,25	-0,79	<b>0,02</b>	0,78	-0,76
Nontron	<b>-0,19</b>	0,38	-0,57	<b>-0,14</b>	0,57	-0,72
Arr. Périgueux (hors pôle)	<b>0,16</b>	0,53	-0,37	<b>0,83</b>	1,14	-0,31
Périgueux	<b>-0,05</b>	-0,05	0,00	<b>-0,31</b>	<b>-0,26</b>	-0,05
Arr. Bergerac (hors pôle)	<b>0,25</b>	0,60	-0,35	<b>0,63</b>	0,91	-0,28
Bergerac	<b>-0,35</b>	-0,03	-0,32	<b>0,72</b>	<b>1,03</b>	-0,31
Arr. Sarlat (hors pôle)	<b>0,26</b>	0,65	-0,40	<b>0,84</b>	1,19	-0,36
Sarlat	<b>-0,18</b>	-0,15	-0,03	<b>-0,48</b>	<b>-0,29</b>	-0,20
Dordogne	<b>0,06</b>	0,43	-0,37	<b>0,58</b>	0,92	-0,34

Globalement, le solde migratoire est positif (arrivée de population - départ), sur les arrondissements et les pôles, à l'exception de Périgueux et Sarlat qui cumulent tous deux un solde naturel et migratoire négatif.



Source : DDT24 2011, INSEE 1999.



Source : DDT24 2011, INSEE 2010.

## 2. 2.) Une dynamique de vieillissement importante sur le Département

Le phénomène de vieillissement est un fait de la société française, mais la situation en Dordogne est symptomatique : le département compte 24% de plus de 65 ans, contre 19 % en aquitaine et 16 % en France.

### Classes d'âge extrêmes en 2007

	Nombre de moins de 15 ans	Part des moins de 15 ans	Nombre de plus de 65 ans	Part des plus de 65 ans
Arr. Nontron	5 457	13,06%	12 174	29,13%
Arr. Périgueux	27 796	15,19%	42 067	23,00%
Arr. Bergerac	17 261	15,88%	25 878	23,81%
Arr. Sarlat	11 378	15,50%	17 847	24,31%
<b>DORDOGNE</b>	<b>61 892</b>	<b>15,21%</b>	<b>97 966</b>	<b>24,08%</b>

Les classes d'âges extrêmes sont très homogènes à l'échelle du département comme le montre le tableau ci-contre à l'exception de l'arrondissement de Nontron où le vieillissement est le plus important.

Cette dynamique de vieillissement s'accroît, la classe d'âge des plus de 75 ans a augmenté de 23,57% entre 1999 et 2007.

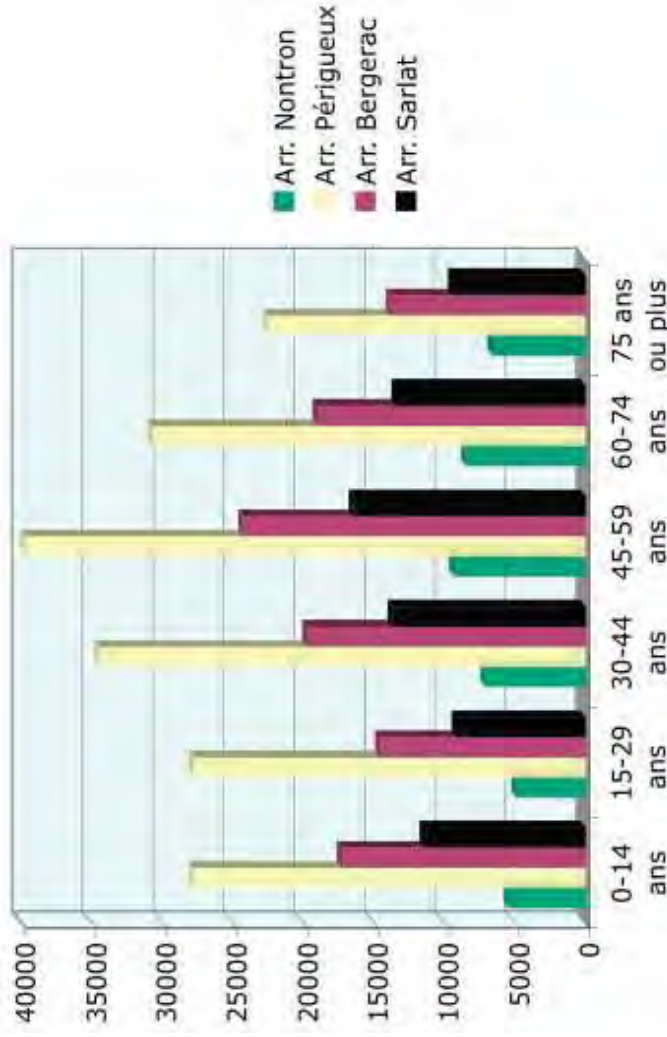
### Évolution des classes d'âge entre 1999 et 2007

	Taux d'évolution entre 1999 et 2007 des moins de 15 ans	Taux d'évolution entre 1999 et 2007 des 60-74 ans	Taux dévolution entre 1999 et 2007 des plus de 75 ans
Arr. Nontron (hors pôle)	-4,15	-9,02	17,14
Nontron	9,23	-11,25	18,85
Arr. Périgueux (hors pôle)	6,30	1,37	25,01
Périgueux	-8,04	-11,96	14,16
Arr. Bergerac (hors pôle)	4,38	-0,39	24,45
Bergerac	5,41	-1,78	27,09
Arr. Sarlat (hors pôle)	7,45	-0,88	26,55
Sarlat	-16,18	5,15	33,42
<b>Dordogne</b>	<b>3,61</b>	<b>-1,64</b>	<b>23,57</b>

Source : INSEE 2007 ; arrondissements administratifs

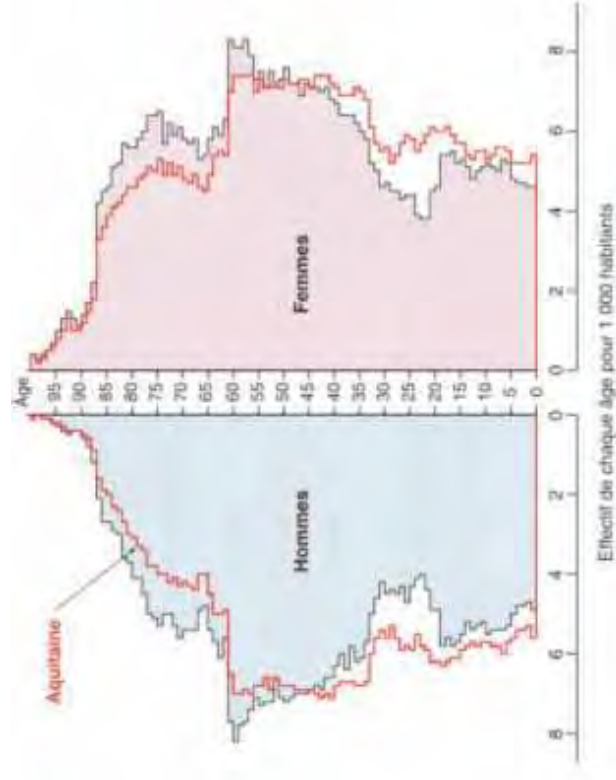


**Population par tranche d'âge en 2007**  
(INSEE ; arrondissements administratifs)



Source : DDT24 2011, INSEE 2010

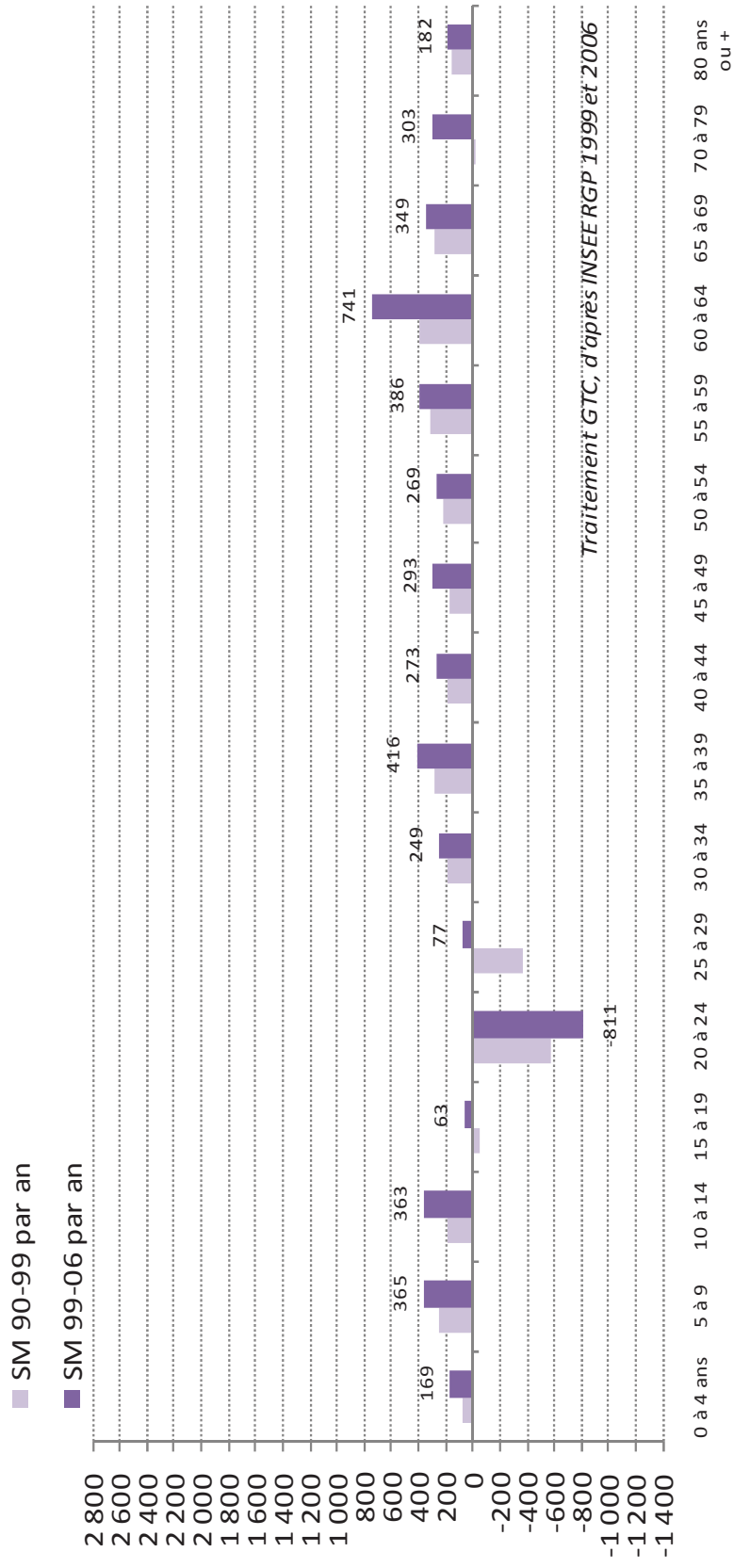
**Pyramide des âges de la Dordogne en 2007**  
(INSEE)

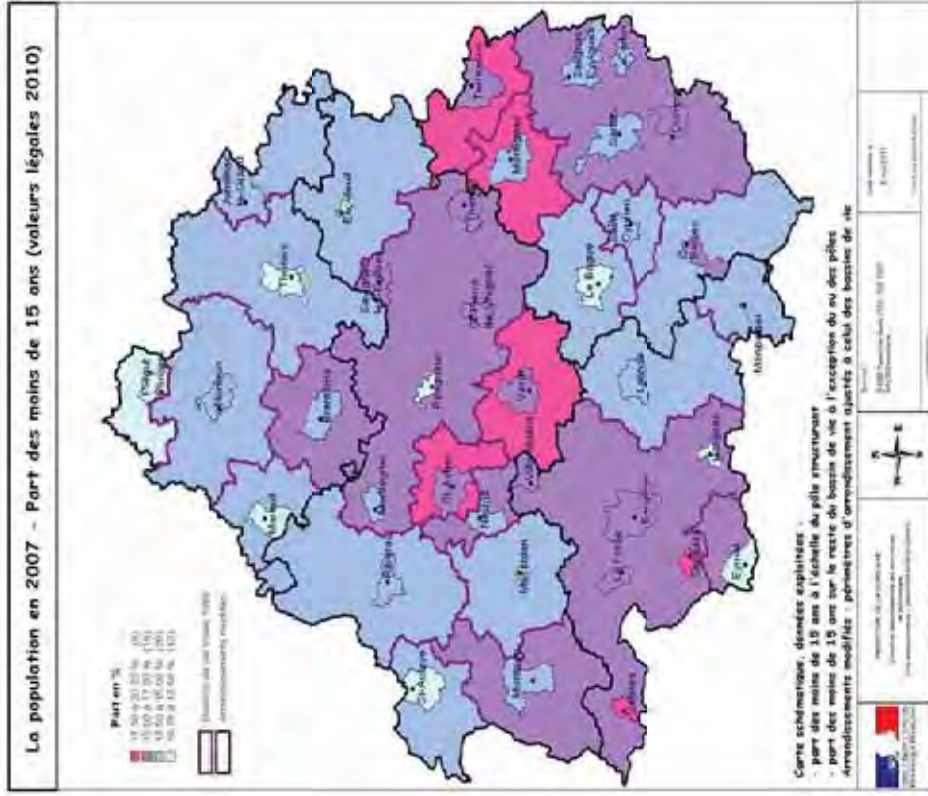


Source : DDT24 2011, INSEE 2010

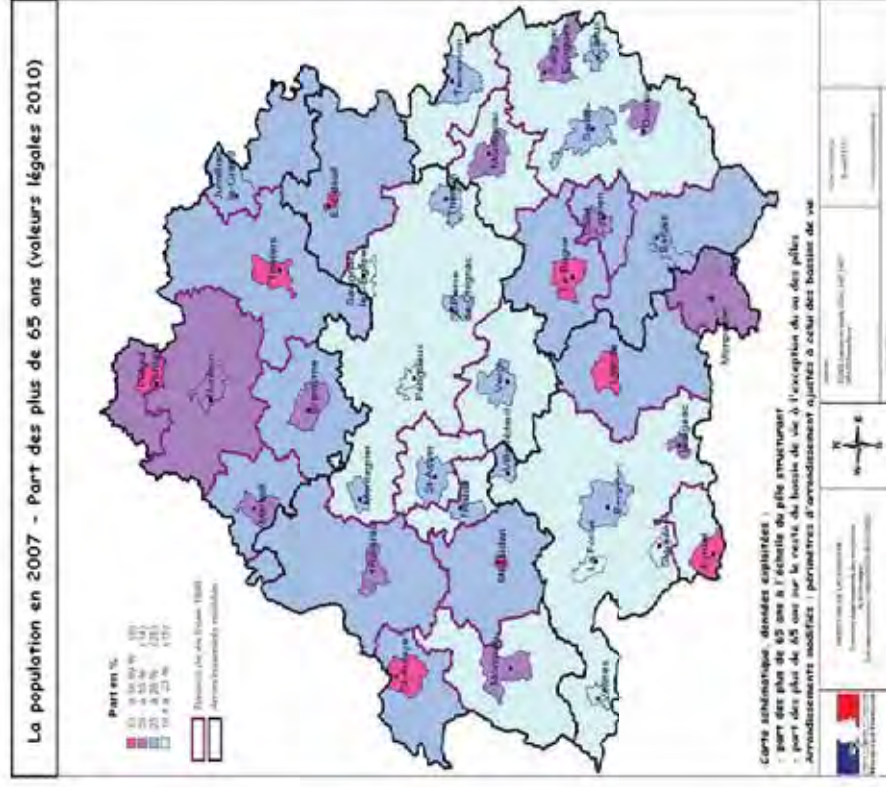
**Le solde migratoire renforce la dynamique de vieillissement : les 60-64 ans représentent la classe d'âge la plus représentée (arrivée-départ).**

**Solde migratoire annuel par tranche d'âge - Dordogne**





Une représentation des moins de 15 ans plus importante en périphérie des pôles



....Et logiquement, une représentation des personnes âgées plus marquée sur les centres bourg et sur un arc nord et centre sud

## 2.3) Un chômage davantage représenté sur les bourgs équipés

### Évolution de la population active (actifs occupés 15 64 ans)

	Pop active 1999	Pop active 2007	Évolution de la pop active de 99 à 07 en %	Évolution de la population de 99 à 07 en %
Arr. Nontron (hors pôle)	13 225	13 800	4,35	0,17
Nontron	1 260	1 251	-0,71	-1,14
Arr. Périgueux (hors pôle)	52 977	59 534	12,38	6,86
Périgueux	11 616	11 676	0,51	-2,44
Arr. Bergerac (hors pôle)	27 411	30 666	11,88	5,16
Bergerac	8 587	9 186	6,97	5,87
Arr. Sarlat (hors pôle)	21 617	24 013	11,08	6,89
Sarlat	3 817	3 529	-7,53	-3,79
<b>Dordogne</b>	<b>140 510</b>	<b>153 655</b>	<b>9,36</b>	<b>4,74</b>

### Chômeurs 15 – 64 ans

	1999	2007	Évolution de 99 à 07 en %	Évolution taux de chômage entre 99 et 07 en %
Arr. Nontron (hors pôle)	1 629	1 439	-11,68	-0,04
Nontron	171	160	-6,43	0,07
Arr. Périgueux (hors pôle)	7 626	6 567	-13,89	-0,11
Périgueux	2 163	1 978	-8,54	0,07
Arr. Bergerac (hors pôle)	4 085	3 560	-12,86	-0,09
Bergerac	2 008	1 818	-9,44	0,04
Arr. Sarlat				
(hors pôle)	3 057	3 175	3,85	0,06
Sarlat	632	471	-25,48	-0,05
<b>Dordogne</b>	<b>21 371</b>	<b>19 168</b>	<b>-10,31</b>	<b>-0,05</b>

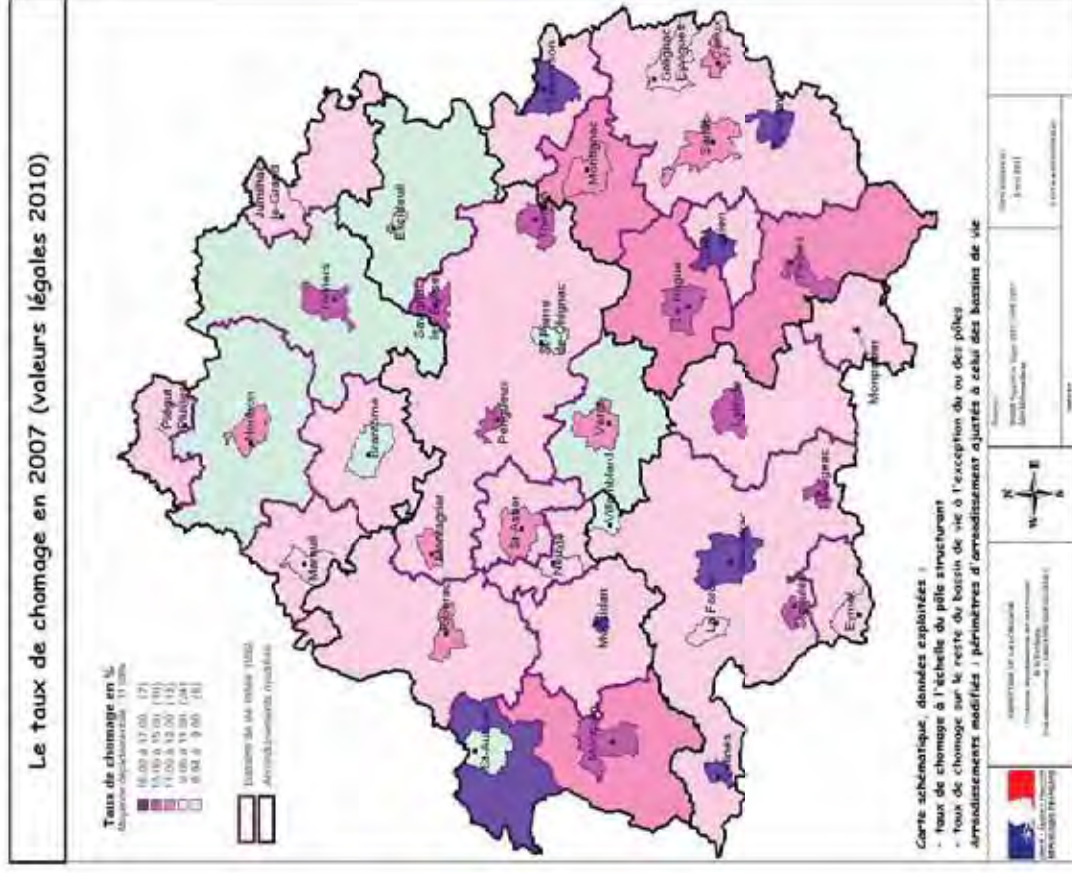
Source : INSEE 2007 ; arrondissements administratifs

En 2007, la Dordogne comptait 153 655 actifs occupés et connaissait une évolution de ce nombre d'actifs de +9,36% entre 1999 et 2007 pour une augmentation de la population de 4,74% sur la même période. **Le dynamisme économique du département semble donc plus important que son dynamisme démographique.**

Si l'on se penche sur l'évolution du taux de chômage entre 1999 et 2007, on remarque que, mis à part dans l'arrondissement de Sarlat, les taux de chômage diminuent dans les arrondissements alors qu'ils augmentent dans les pôles.

La carte du taux de chômage en 2007 permet d'attester des remarques faites précédemment :

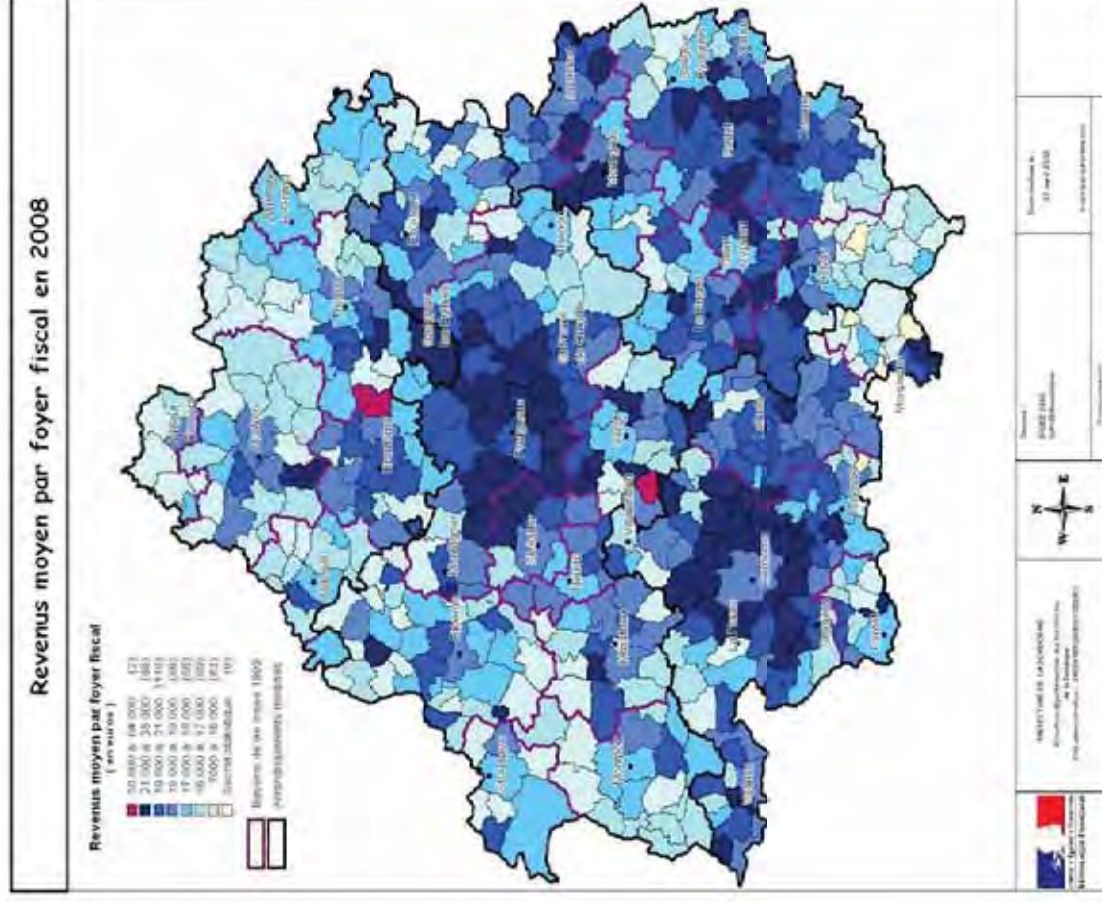
- la situation du chômage en Dordogne est extrêmement hétérogène ;
- les taux de chômage sont systématiquement plus élevés dans les pôles de bassin de vie que dans ces derniers à l'exception de Brantôme (7,55 contre 9,11%) et Saint-Aulaye (8,87 contre 15,09%).



## 2. 4) Des revenus faibles

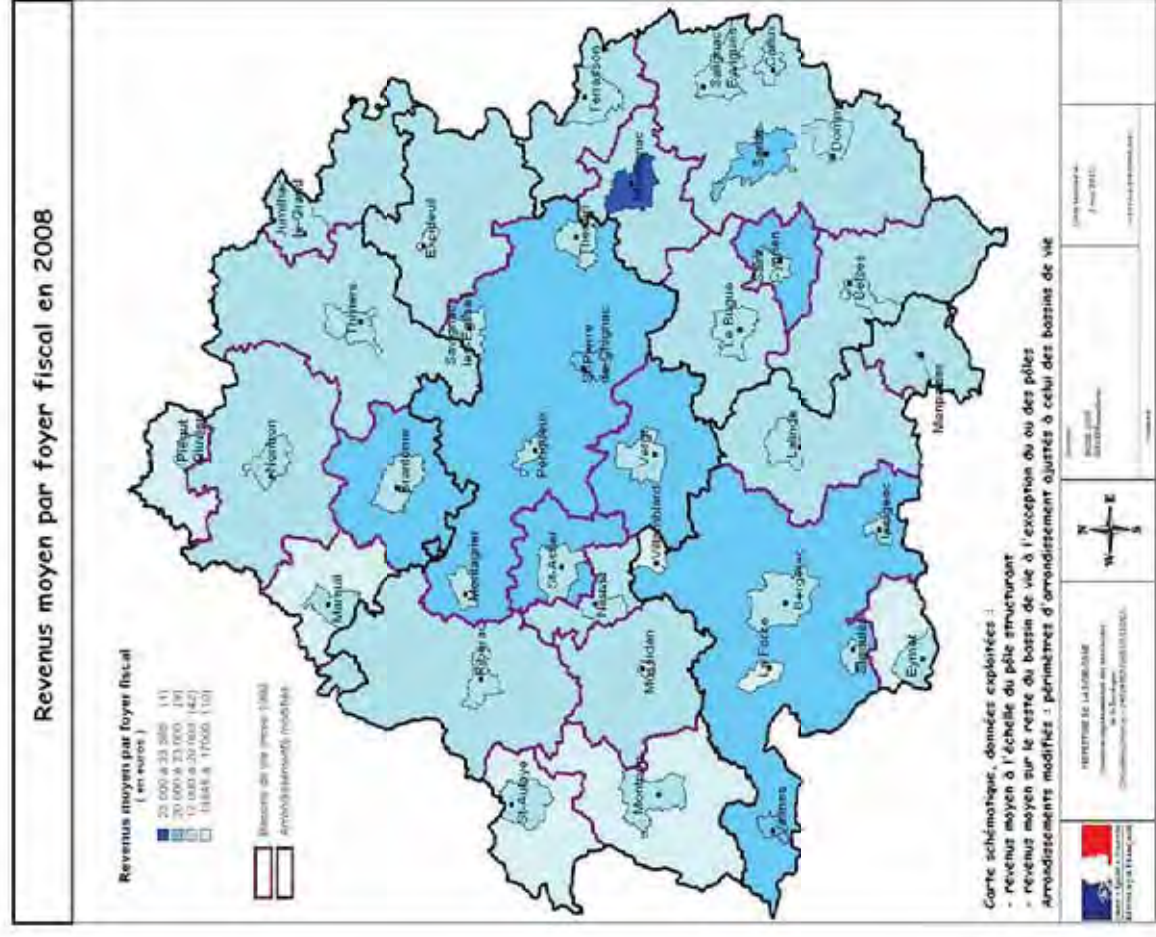
**Les revenus moyens du département sont faibles.** Ainsi, le revenu moyen par foyer fiscal s'élève à 19 413 € en 2008 (21 763 € en Aquitaine et 23 450 € en France), soit le niveau de revenu le plus bas d'Aquitaine.

**Seul l'arrondissement de Nontron se situe en-dessous de cette moyenne avec 17.936 € par foyer fiscal** ainsi que les villes de Nontron et de Bergerac. Les communes pôles de bassin de vie les plus riches sont Montignac (33.567 €), Vélines (22.854 €), Sarlat (20.588 €) et St Pierre de Chignac (20.409 €). A l'inverse, les plus pauvres sont La Force (14.969 €), Mussidan (16.163 €), Excideuil (16.562€) et Villamblard (16.579 €). De manière générale, la **richesse du département se concentre autour des villes de Périgueux et de Bergerac** et dépasse l'influence de leur propre bassin de vie contrairement à l'arrondissement de Sarlat où la richesse se situe ponctuellement à Montignac, à Sarlat et dans le bassin de vie de St Cyprien.



La carte de la page précédente illustre une certaine **spécialisation sociale** du territoire, en particulier sur les agglomérations de Sarlat, Périgueux et Bergerac : **les revenus sont plus faibles en centre ville, plus élevés en 1ère couronne de ces villes, et plus faibles en périphérie éloignée. Ce constat est à mettre en relation avec le développement de l'urbanisation, de plus en plus éloigné des zones d'emploi, sur un foncier moins coûteux, et où s'installent les ménages modestes souhaitant accéder à la propriété.**

Enfin, il est marquant de constater que les revenus les plus faibles se situent sur les secteurs les plus ruraux du département.



## Synthèse et enjeux des éléments relatifs aux besoins en logement

On constate une population en légère hausse durant la période depuis 1990 dans le département grâce à un solde migratoire positif. En dépit d'un solde naturel négatif, la Dordogne est un département attractif. Cette dynamique démographique positive est cependant située territorialement hors des pôles (au sens large : pôles d'arrondissement mais également pôles secondaires), la perte d'attractivité des pôles équipés déjà constatée entre 1990 et 1999 est également constatée sur les dix dernières années.

La population de l'ensemble du département vieillit, la part des plus de 65 ans et des plus de 75 ans est importante et en augmentation. Davantage représentée sur les pôles équipés, la population âgée est également présente dans les secteurs plus ruraux alors que la part des ménages avec enfants se situe davantage en périphérie des pôles (espaces péri-urbains).

Les revenus du département sont particulièrement faibles : la Dordogne est le département le plus pauvre d'Aquitaine. **Les revenus sont plus faibles en centre ville, plus élevés en 1ère couronne de ces villes, et plus faibles en périphérie éloignée, ce constat est à mettre en relation avec le développement de l'urbanisation, de plus en plus éloigné des zones d'emploi**, sur un foncier moins couteux, et où s'installent les ménages modestes souhaitant accéder à la propriété.

Enfin, il est marquant de constater que les revenus les plus faibles se situent sur les secteurs les plus ruraux du département.

L'arrondissement de Nontron est à la fois très peu dynamique et peu attractif (seulement +0,78% dans l'arrondissement administratif hors pôle entre 1999 et 2007 soit l'augmentation la plus faible du département dont la moyenne est de +0,92%/an) voire même en déclin dans ses marges notamment dans les bassins de vie et les pôles de Piégut et Thiviers où se trouve une population vieillissante qui ne se renouvelle pas. Le pôle de Nontron connaît une dynamique démographique globale négative, mais son bassin de vie est plus actif. En revanche, la ville de Nontron connaît un mouvement migratoire positif. Le revenu moyen déclaré par foyer fiscal est le moins élevé du département ; cet arrondissement est celui où la part des plus de 65 ans est la plus représentée.

L'arrondissement de Sarlat se situe dans une autre logique puisque sa dynamique démographique, est très positive notamment dans sa partie Est. En revanche, sur Sarlat et plus récemment Montignac, la population diminue. Les BV de Saint-Cyprien et de Belvès sont quant à eux moins sollicités mais restent dans les tendances départementales. Autour du pôle de Sarlat, un important phénomène de périphérisation est en cours et recompose le visage rural de ces territoires. Les revenus moyens déclarés sont légèrement supérieurs à la moyenne départementale.

L'arrondissement de Périgueux est marqué par une flambée périphérique en cours en première mais aussi en deuxième couronne de Périgueux alors que les pôles de Périgueux, Mussidan, Saint-Aulaye et Excideuil perdent des habitants. Les BV de Montpon, de St-Astier et de Vergt sont aussi très dynamiques.

L'arrondissement de Bergerac est également très dynamique notamment grâce à la présence de la Sous-Préfecture. On constate néanmoins que l'attraction de la périphérie immédiate s'essouffie au profit de périphéries plus lointaines.



Sur l'ensemble du département on constate, dans des proportions différentes, des redistributions de population en périphérie, notamment des ménages avec enfants, alors que les centres bourgs équipés ont une population stable à décroissante. Sur les centres bourgs comme sur l'ensemble du département, la dynamique de vieillissement est importante.

Les enjeux qui se dégagent :

- la nécessité de l'adaptation au vieillissement du parc de logements
- la nécessité de redonner de l'attractivité aux centres bourgs
- la reconnaissance et la prise en compte à la fois de la précarité mais également de la faiblesse globale des revenus sur l'ensemble du département dans la définition des politiques de l'habitat.

*cf : détail par arrondissement en annexe*

### **3) L'habitat en Dordogne – État des lieux du parc : le rapport entre offre et besoin**

### 3.1) Une prépondérance de logements individuels

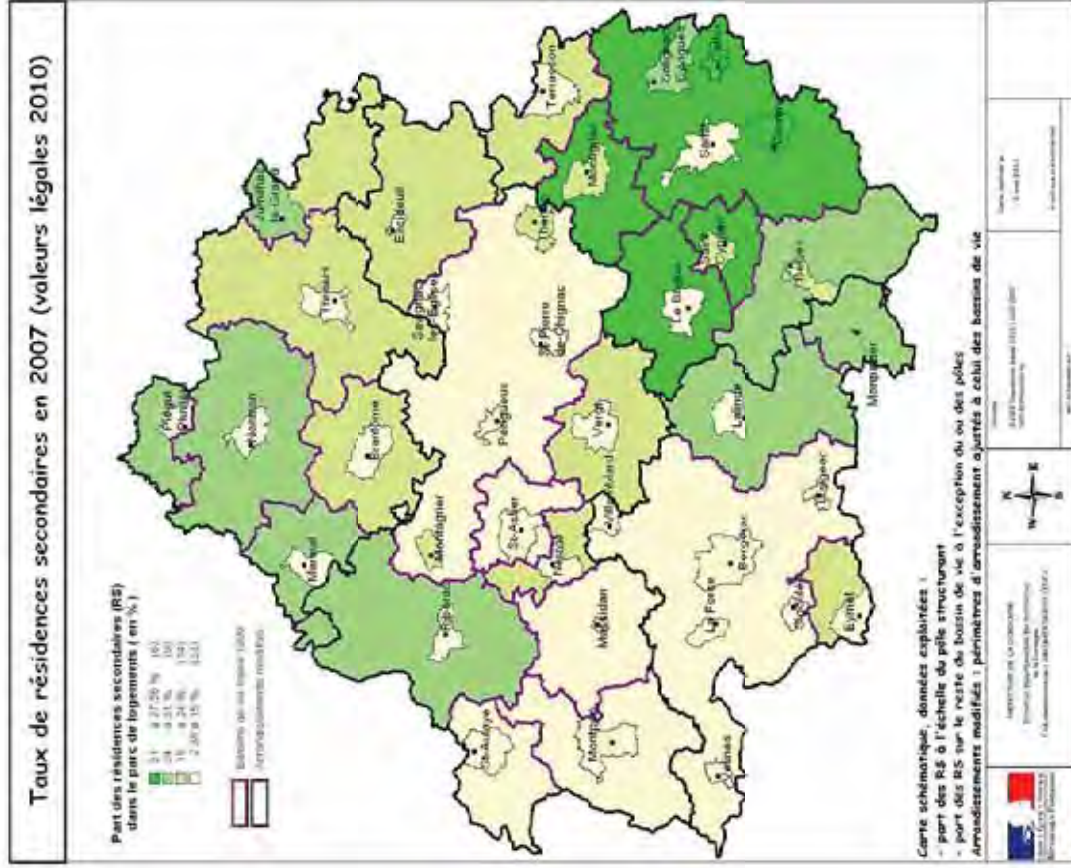
La Dordogne est un département où l'habitat individuel est prédominant (la part la plus élevée est 93,56% dans l'arrondissement de Nontron et la plus faible dans l'arrondissement de Sarlat avec 65,39% au point de constituer une norme sociale.

Répartition du logement en 2007

	2007	Part de logements individuels en %	Part de logements collectifs en %
Arrond. Nontron (hors-pôle)	25 045	93,56	5,46
Nontron	1 979	73,32	26,38
Arrond. Périgueux (hors pôle)	80 733	89,85	9,23
Périgueux	18 957	32,39	66,66
Arrond. Bergerac (hors pôle)	43 725	93,72	4,80
Bergerac	15 593	62,83	36,87
Arrond. Sarlat (hors pôle)	42 339	89,07	8,79
Sarlat	5 698	65,39	33,52
Dordogne	234 069	83,64	15,15

(source INSEE 2007 ; arrondissements administratifs)

### 3.2) L'importance des résidences secondaires



Les résidences secondaires représentent près de 15% du parc de logements en Dordogne contre 12% en Aquitaine. Ce taux augmente d'environ 4% depuis 1999.

La part des résidences secondaires dans le parc total de logements est importante et en augmentation depuis 1999 dans l'arrondissement de Nontron (elle représente 18% du parc) et de Sarlat (26% du parc). Leur taux augmente de 14% sur l'arrondissement de Sarlat et de 9% sur l'arrondissement de Nontron.

**Un phénomène plus préoccupant est celui de l'augmentation plus forte encore dans les pôles d'arrondissement :** Nontron voit son taux de résidences secondaires augmenter de 86% et Sarlat de 62%.

Globalement, les arrondissements de Périgueux et de Bergerac sont les moins concernés par cette augmentation des taux de résidences secondaires.

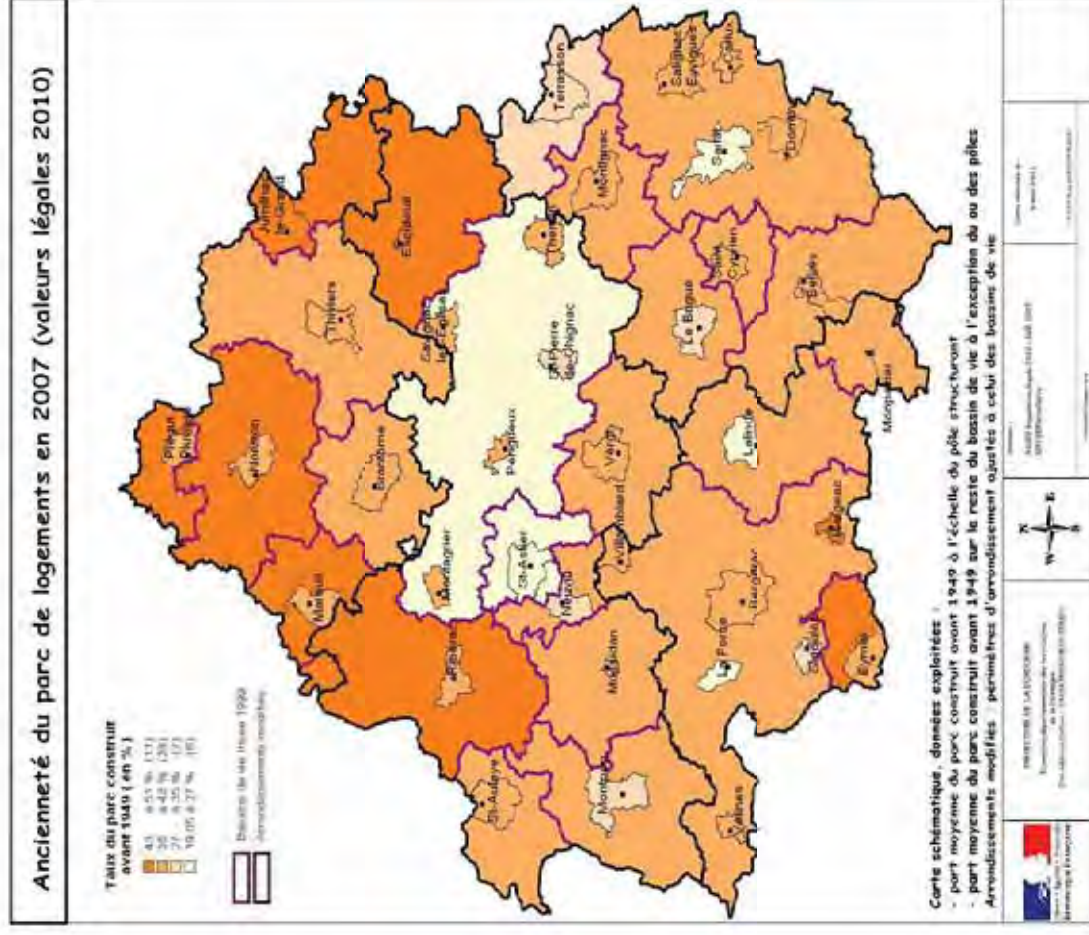
### 3.3) Un potentiel de réhabilitation important

Le parc de logements antérieurs à 1949 est important, ce qui implique un fort potentiel de réhabilitation notamment dans le nord-ouest du département dans les bassins de vie de Ribérac, Mareuil, Nontron et Piégut-Pluviers. Les bassins de vie d'Excideuil et de Jumilhac-le-Grand à l'est et celui d'Eymet dans le sud sont également concernés. En bref, les territoires qui se situent en périphérie des grands bassins d'emplois du département sont touchés par l'ancienneté du logement qui représente en 2007, 40,9 % du parc (33,3% en Aquitaine).

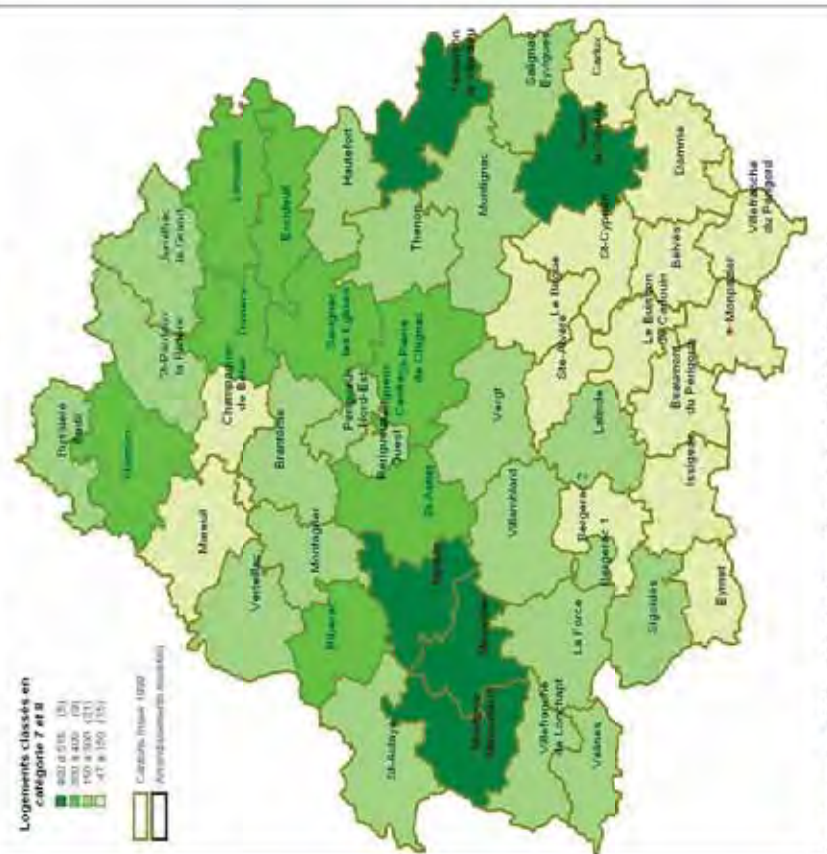
Comme l'illustre la carte page suivante, 6% des résidences principales sont classées médiocres et très médiocres, (classes 7 et 8) pour une moyenne régionale de 3,8% et ce, principalement dans les territoires où la part de logements antérieurs à 1949 est la plus grande (dans les marges nord-ouest et nord-est du département), mais la situation est un peu plus complexe puisque des cantons plus centraux comme ceux de Vergt et Neuvis ont une part de logements de classe 7 et 8 supérieure à 10% (cf page suivante).

Globalement, les bassins de vie du sud (Bergerac et Sarlat) en remontant jusqu'au bassin de vie de Périgueux, sont épargnés par l'ampleur du phénomène.

Ces chiffres, comme ceux estimant le parc potentiellement indigne (9,1%), nécessitent une mobilisation collective en faveur de la lutte contre le mal logement et l'amélioration de l'habitat. En effet, la précarité des ménages est une donnée très présente parmi les propriétaires occupants, majoritaires dans le département (64% contre 58% en Aquitaine). Le taux de propriétaires occupants potentiellement éligibles aux aides de l'ANAH est ainsi de 32%, contre 24,4% en Aquitaine (source Filocom 2007). Ces ménages sont généralement âgés. Ils entrent donc dans les publics prioritaires actuels de l'ANAH.



**Classement cadastral des logements en 2007 (valeurs légales 2010)**  
**Nombre de logements classés en catégorie 7 et 8**



Arrondissements modifiés - périmètres d'arrondissement ajustés à celui des bassins de vie

PROJET DE LOI N° 1000  
 Loi relative aux collectivités territoriales  
 Article 1000-10 - Arrondissements

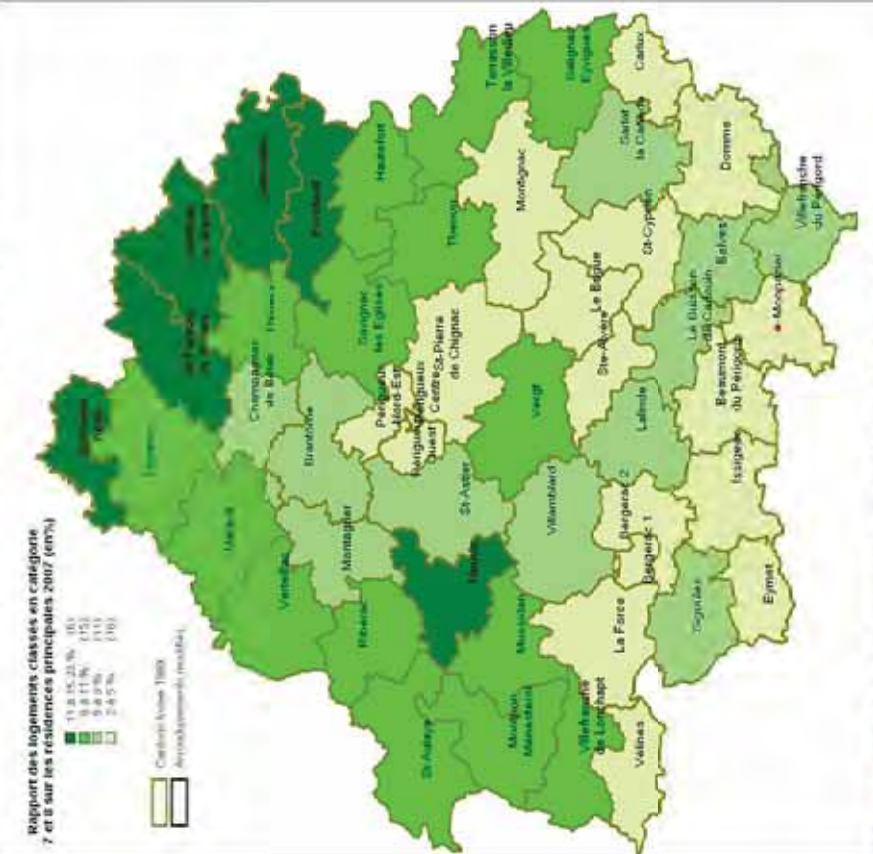
Document communiqué en vertu de la Loi N° 1000 du 12 août 2009

Document communiqué en vertu de la Loi N° 1000 du 12 août 2009

Document communiqué en vertu de la Loi N° 1000 du 12 août 2009

Document communiqué en vertu de la Loi N° 1000 du 12 août 2009

**Classement cadastral des logements en 2007 (valeurs légales 2010)**  
**Proportion de logements classés en catégorie 7 et 8**



Arrondissements modifiés - périmètres d'arrondissement ajustés à celui des bassins de vie

PROJET DE LOI N° 1000  
 Loi relative aux collectivités territoriales  
 Article 1000-10 - Arrondissements

Document communiqué en vertu de la Loi N° 1000 du 12 août 2009

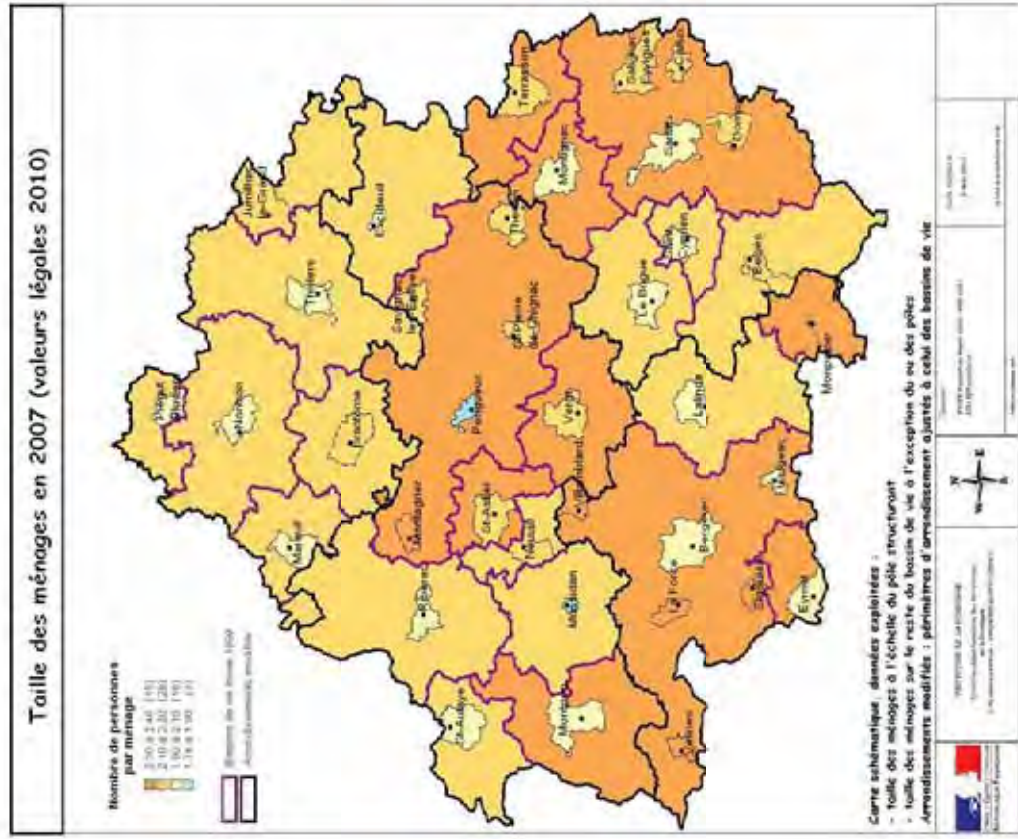
Document communiqué en vertu de la Loi N° 1000 du 12 août 2009

Document communiqué en vertu de la Loi N° 1000 du 12 août 2009

Document communiqué en vertu de la Loi N° 1000 du 12 août 2009

### 3-4) Le rapport entre la taille des logements et la taille des ménages

#### 3.4.1) Un rétrécissement global de la taille des ménages, une préférence des grands ménages pour la périphérie



La taille des ménages en Dordogne a diminué de 5,10% passant de 2,37 à 2,25 personnes par ménage entre 1999 et 2007 ; chiffre qui correspond aux tendances régionales.

Cette diminution de la taille des ménages est révélatrice de la société périgourdine puisqu'elle est la conséquence de l'augmentation des familles monoparentales (+14,22% en Dordogne entre 1999 et 2007) mais aussi du vieillissement de sa population. A noter que Périgueux et Mussidan ont une taille moyenne des ménages inférieure à 2.

La carte ci contre illustre clairement que les ménages sont en moyenne plus petits sur les pôles. Ce constat est à relier avec la proportion plus importante de personnes âgées y résidant précédemment constatée.

**Évolution de la taille des ménages**

	Taille des ménages 1999	Taille des ménages 2007	Évolution de 1999 à 2007 en %
Arr. Nontron (hors pôle)	<b>2,30</b>	<b>2,19</b>	<b>-5,09</b>
Nontron	2,28	2,17	-4,62
Arr. Périgueux (hors pôle)	<b>2,46</b>	<b>2,34</b>	<b>-4,84</b>
Périgueux	1,92	1,84	-4,06
Arr. Bergerac (hors pôle)	<b>2,53</b>	<b>2,39</b>	<b>-5,78</b>
Bergerac	2,16	2,04	-5,49
Arr. Sarlat (hors pôle)	<b>2,43</b>	<b>2,28</b>	<b>-5,85</b>
Sarlat	2,25	2,06	-8,79
Dordogne	<b>2,37</b>	<b>2,25</b>	<b>-5,10</b>

Source : INSEE 1999, 2007

### 3.4.2) Des logements plutôt grands sur l'ensemble du département, de taille plus diversifiée en ville

Partout dans le département, le parc de logement tout comme le nombre de ménages augmente, davantage que la population (+10,37%), tant dans les pôles d'arrondissement que dans ces derniers comme le montre le tableau ci-dessous. Parfois, le nombre de logements augmente alors que la population diminue comme c'est le cas à Nontron, Périgueux et Sarlat. Cette situation s'explique en partie par le **desserrement** des ménages (diminution du nombre de personnes par ménage liée au départ des enfants, aux divorces...).

**Les besoins correspondraient donc en globalité à des logements plutôt petits, alors que la taille moyenne des logements existants est relativement grande : 72% des logements de la Dordogne ont plus de 4 pièces.**

Sur les pôles, la taille des logements est plus diversifiée avec une proportion plus importante de petits logements comme l'illustrent les cartes ci-dessous.

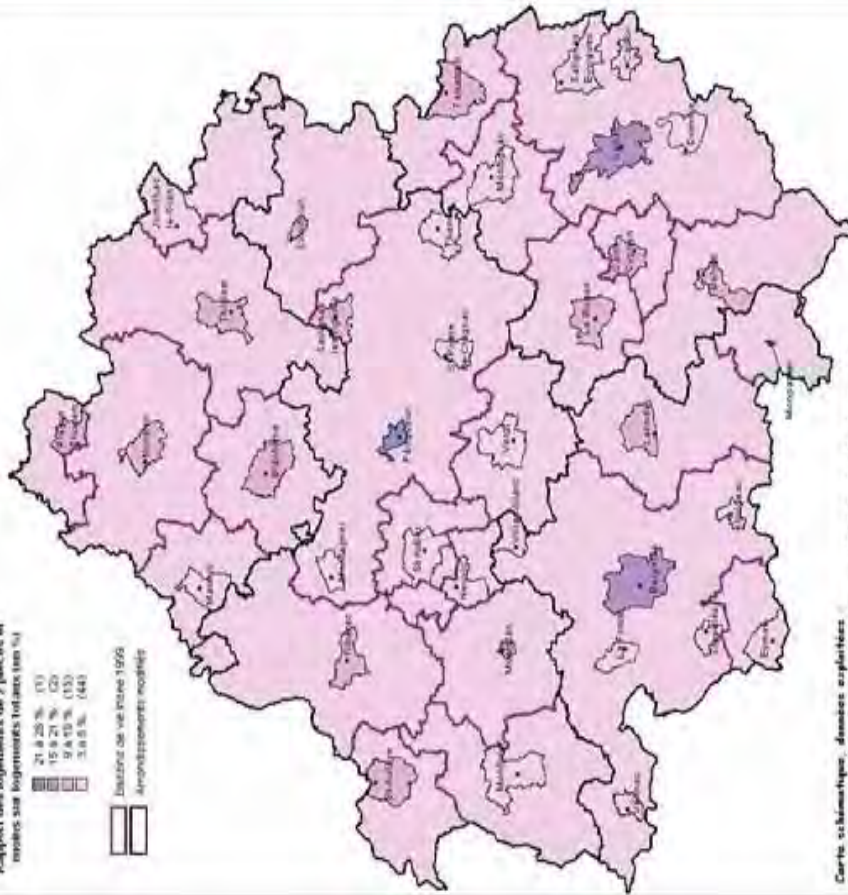
	Évolution Parc Logement 99-07		Évolution Population 99-07		Évolution Ménages 99-07	
	Nombre	%.	Nombre	%.	Nombre	%.
Arr. Nontron (hors pôle)	1 828	7,87	66	0,17	922	5,55
Nontron	225	12,83	-40	-1,14	56	3,65
Arr. Périgueux (hors pôle)	8 840	12,30	9 852	6,86	7 169	12,29
Périgueux	928	5,15	-736	-2,44	265	1,68
Arr. Bergerac (hors pôle)	4 652	11,91	3 979	5,16	3 537	11,62
Bergerac	1 695	12,20	1 530	5,87	1 454	12,02
Arr. Sarlat (hors pôle)	6 436	17,92	4 125	6,89	3 340	13,53
Sarlat	675	13,44	-370	-3,79	237	5,48
<b>Dordogne</b>	<b>25 279</b>	<b>12,11</b>	<b>18 406</b>	<b>4,74</b>	<b>16 980</b>	<b>10,37</b>

Source : INSEE 2007 ; arrondissements administratifs



**Proportion des logements de 2 pièces et moins en 2007 (valeurs légales 2010)**

Rapport des logements de 2 pièces et moins sur logements totaux (%)



Carte schématisque - données explorées :

- proportion de logements de 2 pièces et moins à l'échelle du pôle structurel
- proportion de logements de 2 pièces et moins sur le reste de bassin de vie à l'exception de ses pôles
- Aménagements modifiés : périmètres d'aménagement ajustés à ceux des bassins de vie



MINISTÈRE DE LA COHÉSION TERRITORIALE

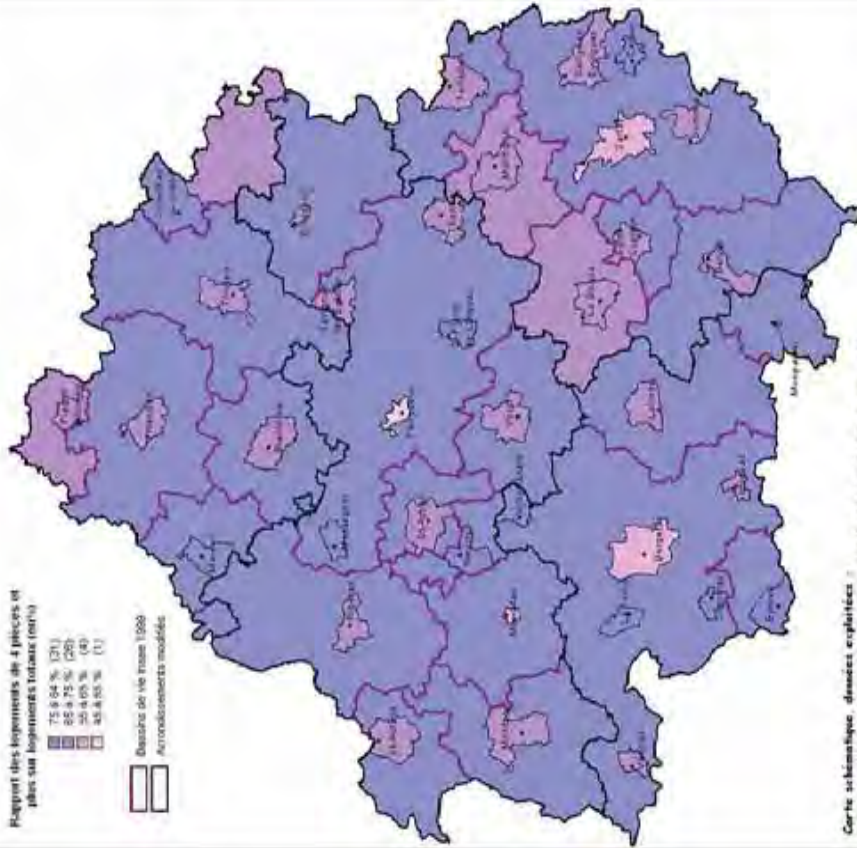
Direction régionale de la Région Grand Est

17 mai 2010



**Proportion des logements de 4 pièces et plus en 2007 (valeurs légales 2010)**

Rapport des logements de 4 pièces et plus sur logements totaux (%)



Carte schématisque - données explorées :

- proportion de logements de 4 pièces et plus à l'échelle du pôle structurel
- proportion de logements de 4 pièces et plus sur le reste de bassin de vie à l'exception de ses pôles
- Aménagements modifiés : périmètres d'aménagement ajustés à ceux des bassins de vie



MINISTÈRE DE LA COHÉSION TERRITORIALE

Direction régionale de la Région Grand Est

17 mai 2010



### 3.5. L'enjeu social du parc locatif au regard du niveau de ressources des habitants

Le logement locatif est peu représenté et inégalement réparti.

Dans les agglomérations et les centres urbains ou équipés, on retrouve un habitat diversifié qui pourrait répondre aux caractéristiques et à la diversité de la société périgourdine que ce soit en termes de taille (présence plus importante de petits logements), de structure (collectif davantage représenté) et de type (locatif et locatif social plus important) : ce parc de logements présente donc un **potentiel réel pour accueillir une population au profil équilibré**. À Périgueux par exemple, 36,41% des résidences principales sont occupées par des propriétaires, 43,89% par des locataires du secteur privé et 16,74% par des locataires du secteur public. Ce profil se retrouve dans les autres pôles de la Dordogne que sont Bergerac, Sarlat et Nontron mais dans de moindres proportions : les propriétaires occupants représentent la moitié des résidences principales en 2007 ; les locataires du secteur privé environ 30% ; la part des locataires du secteur public oscille entre 10 et 15%.

Cette réalité en cache cependant une autre : globalement, le **parc locatif reste à l'échelle du département peu représenté et ce, dans tous les arrondissements (29% des résidences principales, 36% en Aquitaine). 70% des logements locatifs sont privés et jouent, dans l'accueil de ménages à faibles ressources, le rôle d'un parc social de fait**. Les niveaux moyens de loyer du locatif privé se situent autour de 7,90 €/m<sup>2</sup> (source DDT 24), contre environ 3 €/m<sup>2</sup> en parc locatif social public (source EPLS 2009). Toutefois, ce **niveau de loyer est très contrasté, par surface et par territoire**. Les agglomérations ont des niveaux de loyer élevé, surtout pour les petits logements. Les milieux plus ruraux ont des loyers libres peu élevés pouvant même se rapprocher des niveaux du parc social. Seuls les petits logements sont coûteux quel que soit le secteur.

#### Type d'occupation principale en 2007

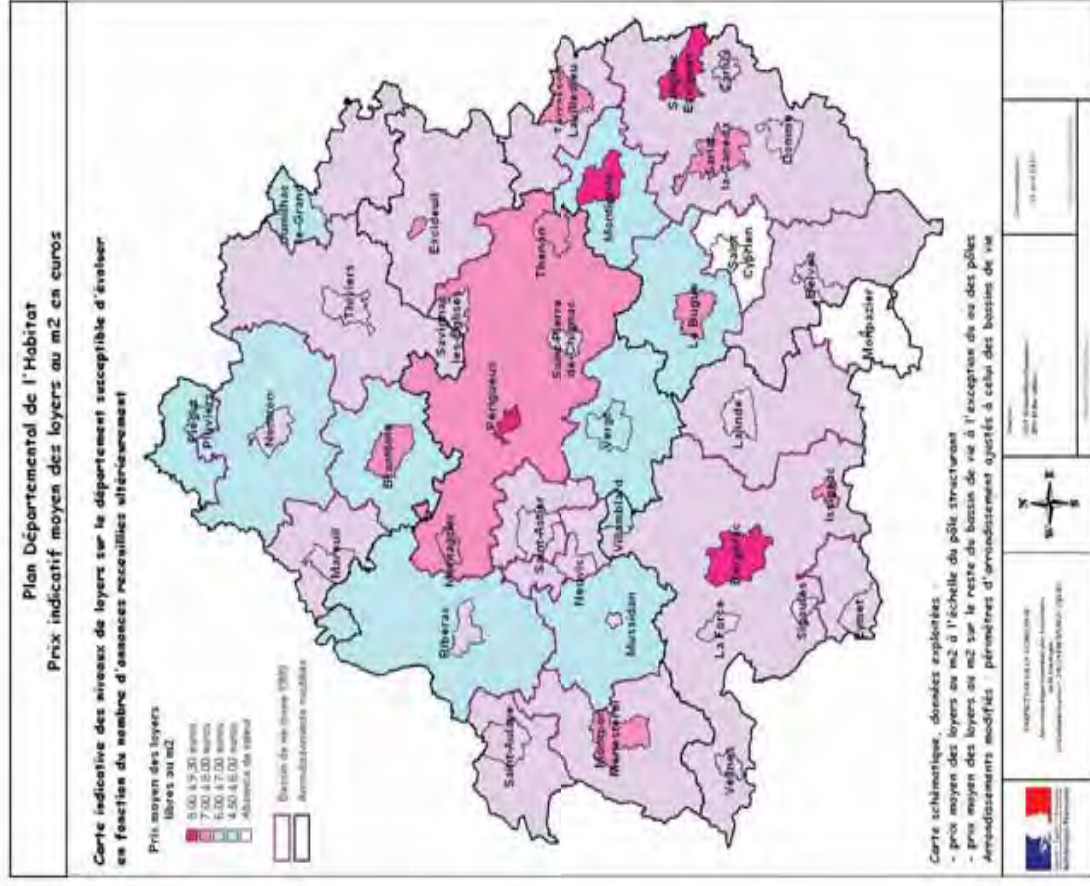
	Propriétaires occupants		Locataires du secteur privé		Locataires du secteur public		Locataires occ. gratuit		Résidences principales
	Nb	Part en %	Nb	Part en %	Nb	Part en %	Nb	Part en %	
Arrond. Nontron (hors-pôle)	13 407	76,46	3 124	17,81	380	2,17	625	3,56	17 536
Nontron	881	55,27	495	31,05	155	9,72	63	3,95	1 594
Arrond. Périgueux (hors pôle)	47 155	71,93	12 699	19,37	3 692	5,63	2 007	3,06	65 553
Périgueux	5 824	36,41	7 020	43,89	2 678	16,74	472	2,95	15 994
Arrond. Bergerac (hors pôle)	25 650	75,51	5 800	17,07	1 194	3,51	1 326	3,90	33 969
Bergerac	6 647	49,05	4 622	34,11	1 927	14,22	355	2,62	13 551
Arrond. Sarlat (hors pôle)	20 303	72,48	5 286	18,87	1 273	4,55	1 149	4,10	28 012
Sarlat	2 469	54,05	1 392	30,47	563	12,34	144	3,14	4 568
Dordogne	122 335	67,67	40 438	22,37	11 863	6,56	6 140	3,40	180 776

Source : INSEE 2007 ; arrondissements administratifs

La carte ci-contre donne une photographie indicative des niveaux de loyers relevés sur le département en 2010 et 2011.

Le prix moyen constaté sur un échantillon significatif d'annonces est de 7,90 euros/m<sup>2</sup>, il est cependant très variable sur le Département.

Les quatre villes les plus chères sont Périgueux et Bergerac mais également deux communes situées sur l'arrondissement de Sarlat : Salignac-Eyvigues et Montignac. Pour ces deux dernières communes, cette tendance sera à confirmer par une enquête complémentaire. Pour Périgueux et Bergerac, le nombre d'annonces est suffisant pour être significatif. Les bassins de vie de Nontron, de Piégut et de Brantôme, tout comme ceux du sud du bassin de vie de Périgueux ont des niveaux de loyers moins élevés.

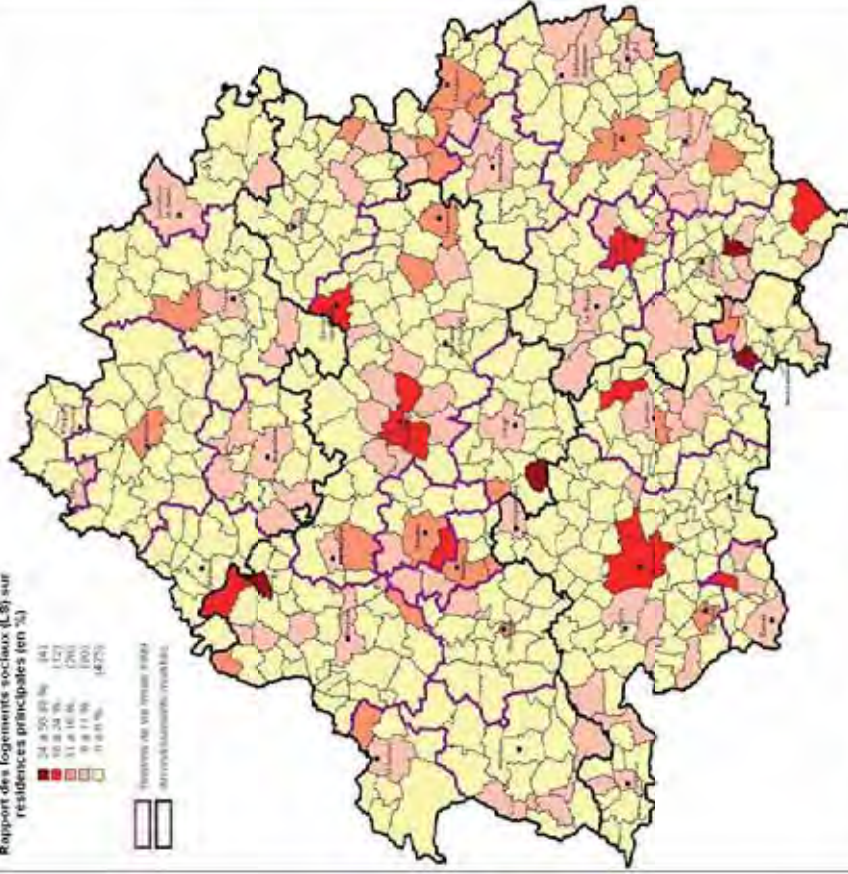


## Proportion des logements sociaux en 2010

Rapport des logements sociaux (LS) sur  
résidences principales (en %)



BOITIERS DE 100 TROIS 4000  
Arrondissements ruraux



Arrondissements modifiés : périmètres d'arrondissement ajustés à celui des boîtiers de vie



DEPARTMENT DE LA DORDOGNE  
Direction Départementale des Territoires  
11 rue de la République - 24000 BORDEAUX-MONTENOTRE



1000 m

Date : 10/06/10  
1 rue de la République  
24000 BORDEAUX-MONTENOTRE

Une « concurrence entre l'accession sociale à la propriété » en périphérie (Prêt à Taux Zéro) et le parc social de type PLUS.

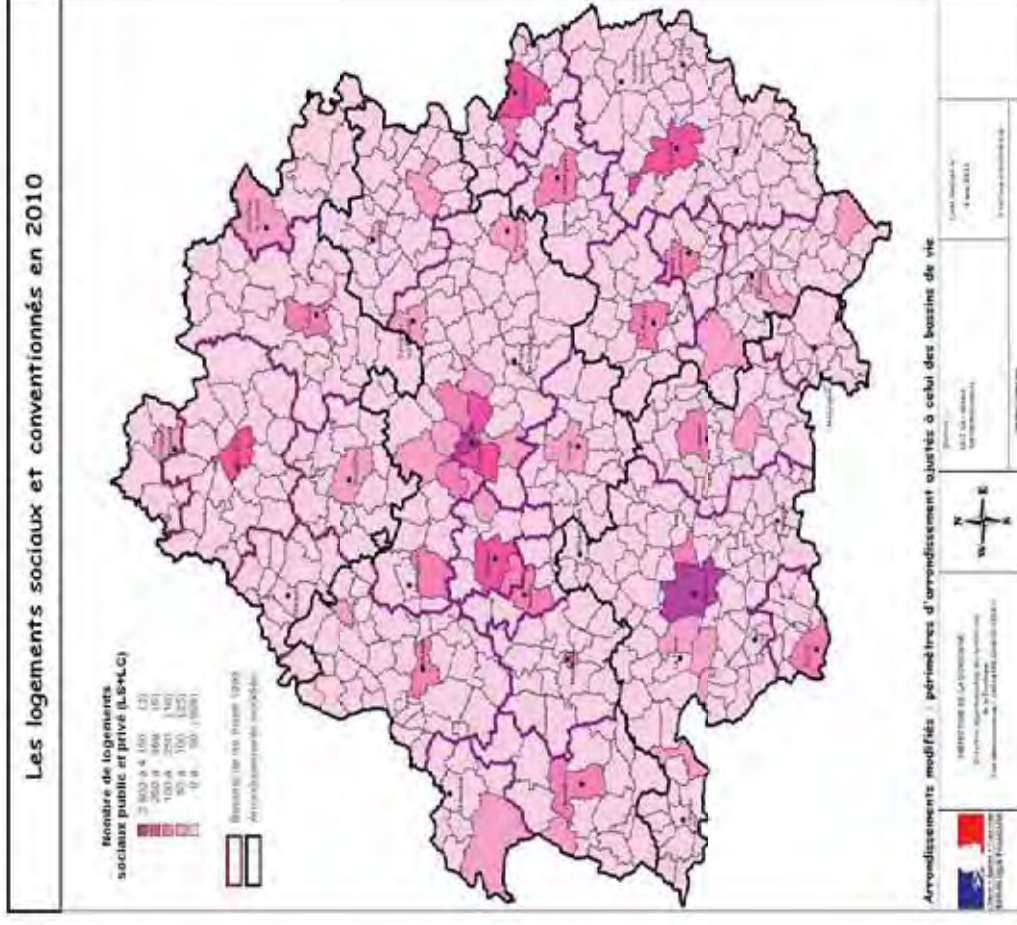
L'accession sociale financée avec le prêt à taux zéro peut arriver à concurrencer le parc social de type PLUS : le prix du foncier étant peu élevé, le coût des remboursements est en première approche voisin de celui d'un loyer PLUS, hors frais de déplacements et charges annexes (taxes foncières notamment). Ceci explique peut-être que le parc social de Dordogne soit très majoritairement occupé par des ménages ayant des ressources très faibles (entre 80 et 90% des entrants sont sous les plafonds PLAI).

Le parc social trouve pourtant toute sa justification en Dordogne au regard du niveau de revenus des habitants, particulièrement faibles au cœur des agglomérations, mais aussi dans les territoires les plus ruraux du département.

**Le parc locatif social** représente en 2011, **16 109 logements**, soit **9 % des résidences principales**, localisé majoritairement sur les unités urbaines, il est également bien représenté dans des secteurs moins équipés.

Dans le détail, **8,5%** du parc de logement social est constitué par des **logements communaux**, 11% par des logements conventionnés avec l'ANAH. On peut donc estimer que **les collectivités rurales ont et ont eu une politique active de création de logements sociaux, destinée notamment à maintenir ou à accueillir des ménages sur ces territoires.**

Une production par très petites opérations de moins de 10 logements a été majoritaire chez les bailleurs sociaux de 1985 à 2000 environ. Depuis 1980, 73% des logements sociaux ont été construits en milieu urbain, 18% en milieu rural équipé et 8% en milieu rural non équipé. **Sur l'ensemble du parc social, seuls 12% des logements publics sont produits par acquisition et amélioration.** Le parc social réalisé par les bailleurs aujourd'hui participe donc peu au réinvestissement du parc existant et vacant, mais suit la même tendance que le parc privé : la production de logements individuels neufs. **49% du parc social public est antérieur à 1980**, période qui correspond également aux opérations les plus importantes (opérations allant de 50 à 315 logements) construites dans les grandes agglomérations, en lien avec des bassins d'emplois industriels. Ces logements, dont une partie a été démolie dans le cadre de l'ANRU, présentent aujourd'hui des enjeux majeurs en termes de réhabilitation et d'adaptation aux modes de vie actuels.

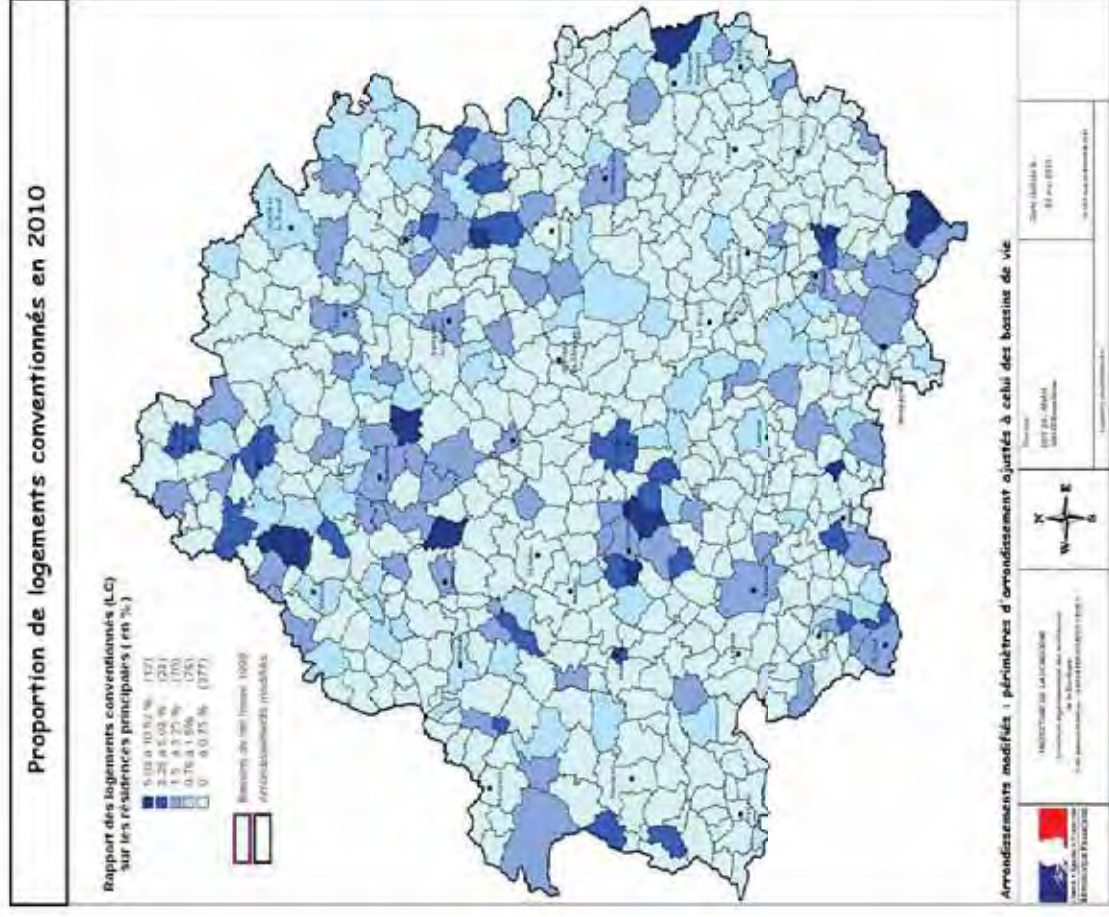


Source : DDT24 2011, ANAH.

En se penchant sur la localisation et sur la proportion des logements conventionnés privés (aides ANAH), plusieurs constats peuvent être faits :

→ le premier montre fort logiquement que les pôles de bassin de vie sont les mieux pourvus, ce qui est un point extrêmement positif du point de vue de la revitalisation des centres bourg,

→ le second montre que la proportion des logements conventionnés est très forte dans quelques bassins de vie bien particuliers comme Nontron, Mareuil, Brantôme, Excideuil, Belvès, Eymet, mais la plus forte concentration se trouve autour de Villamblard.



## Synthèse et enjeux – État des lieux du parc : le rapport entre offre et besoin

La Dordogne est un département où l'**habitat individuel prédomine largement**, avec une **représentation très majoritaire de propriétaires occupant leur logement**.

L'ancienneté du parc, en particulier sur les bassins de vie situés aux franges du département (selon un « arc » centre Ouest à Nord et Nord à centre Est), ainsi que la proportion de logements vétustes (classés médiocres à très médiocres) **indique un potentiel de réhabilitation du parc encore marquant, pour l'essentiel occupé par des propriétaires, souvent précaires**.

**La part des résidences secondaires** est importante et en **augmentation**, surtout sur les arrondissements de Sarlat, mais également de Nontron.

Les logements sont majoritairement **de grande taille**, surtout en périurbain et sur les bassins de vie plus ruraux, les villes et pôles équipés ont un parc plus diversifié. **La taille des ménages diminue**, conséquence de l'augmentation des familles monoparentales, des décohabitations et du vieillissement de la population. Les besoins correspondraient donc en globalité à des logements plutôt petits alors que la taille moyenne des logements est relativement grande.

**La périphérie des villes et pôles équipés semble être préféré des grands ménages** où se localisent les familles avec enfant.

Il est à noter que **les pôles et les villes ont un parc suffisamment diversifié en taille (petits-grands logements) en type (individuel-collectif) pour permettre un retour en ville de ces familles et permettre une meilleure mixité à la fois sociale et générationnelle**.

**Au regard des ressources des habitants, le parc locatif dont le parc locatif social, représente un enjeu social important**. Ce dernier est présent, plutôt bien situé puisqu'il est localisé principalement sur les villes et bourgs équipés, **mais apparaît insuffisant sur certaines pôles**. Le parc locatif, dont la représentation sur le département est bien plus faible qu'en Aquitaine et qu'en France, n'est pas toujours en bon état et **joue le rôle de parc social de fait**.

Enfin, et cet élément est bien spécifique et à prendre en compte, **il existe une certaine « concurrence » entre l'accession sociale à la propriété (PTZ) en périphérie, où le foncier est moins cher et le logement social de type PLUS**, le budget logement (hors coût de déplacement) étant relativement proche. La spécialisation sociale du département, liée à l'accession de logement par des ménages très modestes loin des services (en 2ème ou 3ème couronne des pôles importants) est à prendre en compte.

Les enjeux qui se dégagent sont les suivants:

- **la réhabilitation du parc de logements anciens de propriétaires occupants,**
- **la connaissance des besoins réels en matière de logements permanents et de logements des saisonniers dans les secteurs les plus touristiques** où les résidences secondaires entrent en concurrence avec le logement permanent notamment dans l'arrondissement de Sarlat. Dans les secteurs moins dynamiques comme dans l'arrondissement du Nontronnais, l'augmentation des résidences secondaires indique une mutation de l'usage du territoire qu'il faut surveiller afin d'éviter les possibles dysfonctionnements,
- **la reconquête du parc de logements situés dans les villes et les bourgs structurants, diversifié en taille et en type** qui représentent un gisement intéressant pour accueillir une population au profil varié, **et notamment les familles avec enfants,**
- **la mise aux normes d'habitabilité du parc locatif privé** qui joue le rôle de parc social de fait,
- **le développement du locatif social sur les bourgs équipés, notamment sur ceux où il est sous-représenté, adapté au niveau de revenus des ménages,**
- **l'élaboration d'une véritable stratégie des loyers en matière de logement social public et privé** tenant compte de la réalité du coût des logements sur le territoire et des capacités financières des ménages,
- **la réhabilitation du parc social le plus ancien,** constitué d'opérations importantes,
- **une relative faiblesse du parc social public** (environ 9% des résidences principales) soit une représentation insuffisante pour jouer un rôle significatif sur le marché locatif et le niveau des loyers.



#### **4. Une intensification de l'activité de construction neuve périphérique et une augmentation de la vacance du parc de logements sur les bourgs équipés**

#### 4.1) Une densité faible révélatrice d'une pression foncière globalement peu élevée sur le Département

**La Dordogne est un département très peu dense** : 46 habitants au km<sup>2</sup> contre 76 en Aquitaine et 112 en France métropolitaine. Avec une si faible densité – qui n'atteint pas les 25 hab./km<sup>2</sup> dans l'arrondissement de Nontron hors pôle - **la Dordogne est polymorphe avec une facette rurale mais également urbaine avec tous les paliers intermédiaires**. En effet, le BV de Périgueux est à 70,6 hab./ km<sup>2</sup>, celui de Saint-Astier (77,5). À l'inverse les BV de Mareuil et de Monpazier ont des densités très faibles (13,8 et 12,5 hab./ km<sup>2</sup>).

**Cette situation permet des perspectives en termes d'aménagement du territoire et de politique de l'habitat** : tout d'abord, cela signifie que la Dordogne est un département encore globalement peu urbanisé ou l'abondance de foncier permet un éventail de choix considérable en terme de développement.

C'est pour le département une opportunité de développement organisé et réfléchi territorialement en évitant de répondre à des besoins uniquement ponctuels sans réflexion préalable sur les implications spatiales.

**Densité de la population (nombre d'habitants au km<sup>2</sup>)**

	Densité de la population
Arr. Nontron (hors pôle)	24,6
Nontron	146,4
Arr. Périgueux (hors pôle)	47,9
Périgueux	3 101,6
Arr. Bergerac (hors pôle)	39,7
Bergerac	510,1
Arr. Sarlat (hors pôle)	35,4
Sarlat	209,4
<b>Dordogne</b>	<b>46,6</b>

Source : INSEE 2011 ; arrondissements administratifs

## 4.2) Une intensification notable de la construction neuve, avec des dynamiques périphériques importantes

Au regard du critère de la faible densité du département, comme celui des prix de l'immobilier qui avoisine, pour du terrain nu, les 13 euros du m<sup>2</sup> (source PERVAL 2008), contre 50 euros en Aquitaine, **la Dordogne n'est globalement pas un département soumis à une forte pression foncière et immobilière.**

Pourtant, le rythme des constructions neuves s'est accéléré : **le nombre de logements commencés entre 2000 et 2010 représente en effet sensiblement le double de ce qui a été construit entre 1991 et 2000**, 80 % de ces permis correspondent à de la construction neuve, ces taux peuvent atteindre 90 % sur certains secteurs. Une partie de cette offre nouvelle peut être liée à la production de logements locatifs permettant la défiscalisation (effet « De Robien ») notamment dans les secteurs classés en zone B2: la production s'y est faite sous forme d'habitat collectif. Ailleurs, **la part de logements individuels dans ces constructions est de 80%. La surface moyenne des terrains construits est de 2 100 m<sup>2</sup>** (source: PERVAL 2008) contre une moyenne régionale de 1 400 m<sup>2</sup>. **Le département est donc fortement consommateur en foncier.**

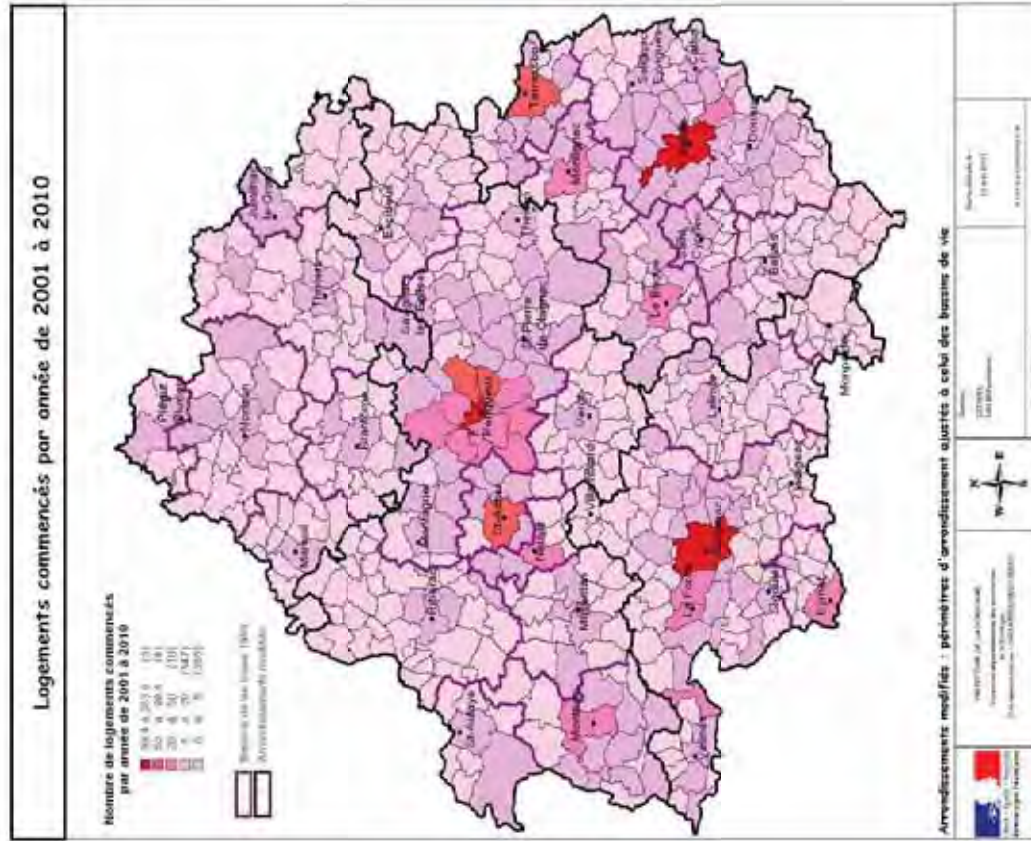
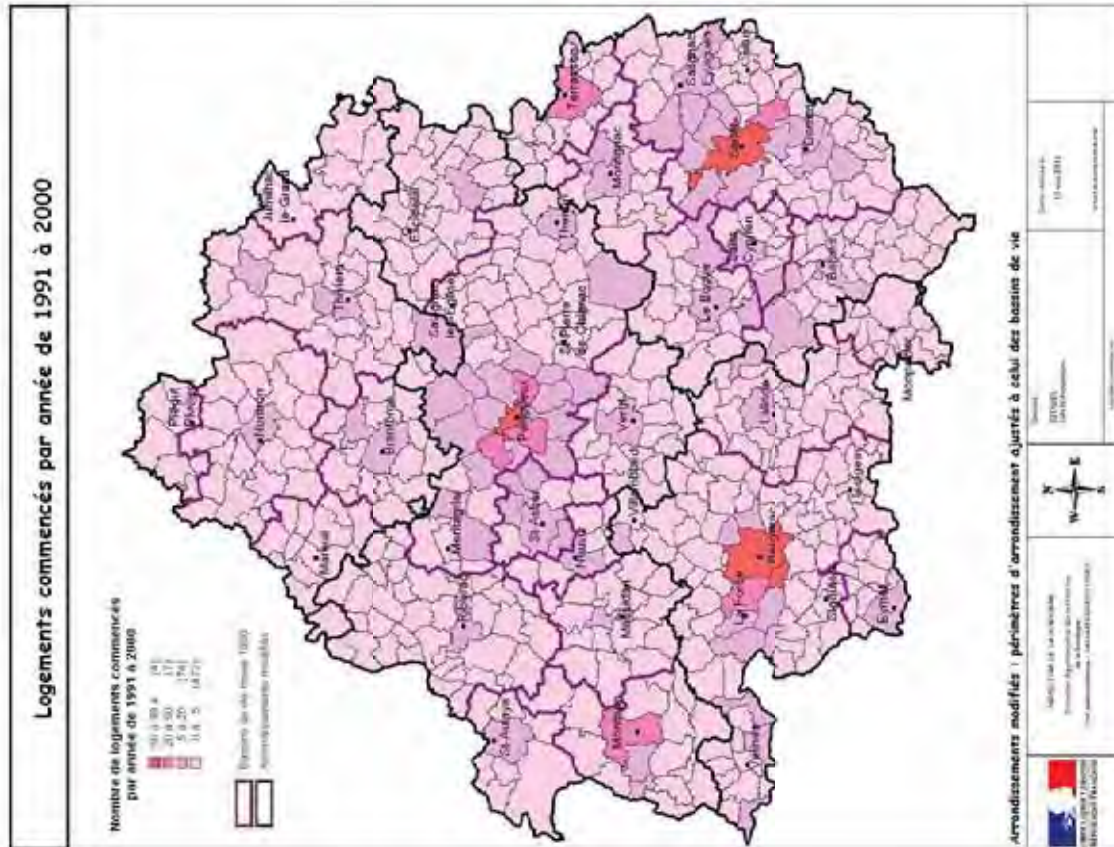
	Nombre de logements commencés par année de 1991 à 2000	Nombre de logements commencés par année de 2001 à 2010	Évolution
Arrond Nontron	131	226	+ 72,5 %
Nontron	10	13	+ 30,0%
Arrond. Périgueux	636	1 315	+ 106,7%
Périgueux	99	217	+119,2 %
Arrond. Bergerac	475	657	+ 38,3 %
Bergerac	96	264	+175,0%
Arrond. Sarlat	427	742	+ 73,8 %
Sarlat	56	116	+107,1%
<b>Dordogne</b>	<b>1 930</b>	<b>3 550</b>	<b>+ 83,9 %</b>

Source : SITADEL ; arrondissements administratifs

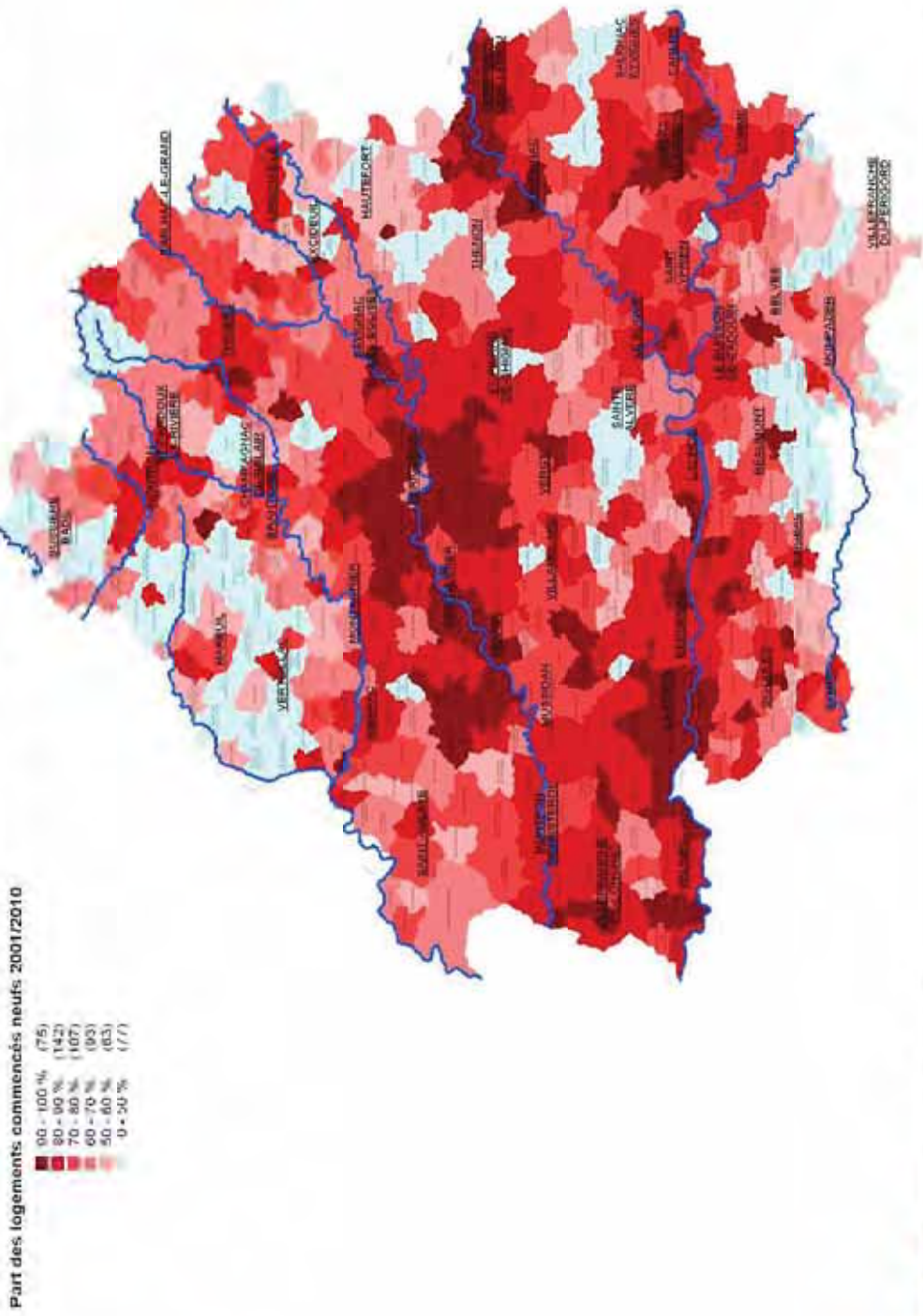
En portant attention aux cartes suivantes, plusieurs constats peuvent être faits :

- tout d'abord, **la dynamique de construction est presque deux fois plus importante entre 2001 et 2010** qu'entre 1991 et 2000 : 3 550 logements commencés par an durant la dernière décennie contre 1 930 durant la précédente période.
- Si ces nouveaux logements étaient construits essentiellement dans les pôles de bassin de vie entre 1991 et 2000, il est possible de constater qu'une **effusion territoriale** s'est opérée entre 2001 et 2010 puisque les communes périphériques aux pôles se sont vues de plus en plus touchées par cette dynamique de construction.
- Si Périgueux, Bergerac et Sarlat et leurs communes périphériques ont le plus grand nombre de logements construits durant les deux périodes, il faut aussi souligner un phénomène qui perdure durant les deux périodes dans d'autres communes : Terrasson, tout d'abord, accueille de plus en plus de logements (25 par an entre 1991 et 2000 ; 53 par an entre 2001 et 2010) et profite de sa situation pour peser de plus en plus dans l'organisation territoriale du bassin de Brive-la-Gaillarde. Saint-Astier, de 18 logements commencés par an entre 1991 et 2000, est passée à 59 dans la période suivante et profite de sa situation de commune périphérique attractive de Périgueux en proposant des emplois et des services.

Source : DDT24 2011, SITADEL



## Part des constructions neuves dans le total des logements commencés entre 2001 et 2010



La part de la construction sur une période rapportée à l'existant en début de période entre 1991 et 2000 puis entre 2001 et 2010 nous renseigne sur les dynamiques de construction les plus importantes et indique les territoires les plus soumis au changement en termes de pratiques territoriales et de paysages.

En nombre de logements, l'arrondissement de Nontron est celui qui connaît l'activité de constructions la moins forte.

Toutefois, la dynamique existe : le nombre de logements commencés sur l'arrondissement a augmenté de 67 % les dix dernières années par rapport aux dix précédentes.

L'activité de construction sur l'arrondissement de Sarlat est notable. Le nombre de logements construits a augmenté de 76% et l'impact territorial est important puisque la part de ces logements par rapport au parc existant en début de période représente près de 30 %. C'est sur l'arrondissement de Périgueux que l'accélération de la construction a été la plus importante – le nombre de logements commencés a été multiplié par deux sur la période observée.

L'arrondissement le plus constant et qui semble peu sujet aux contextes extérieurs est celui de Bergerac.

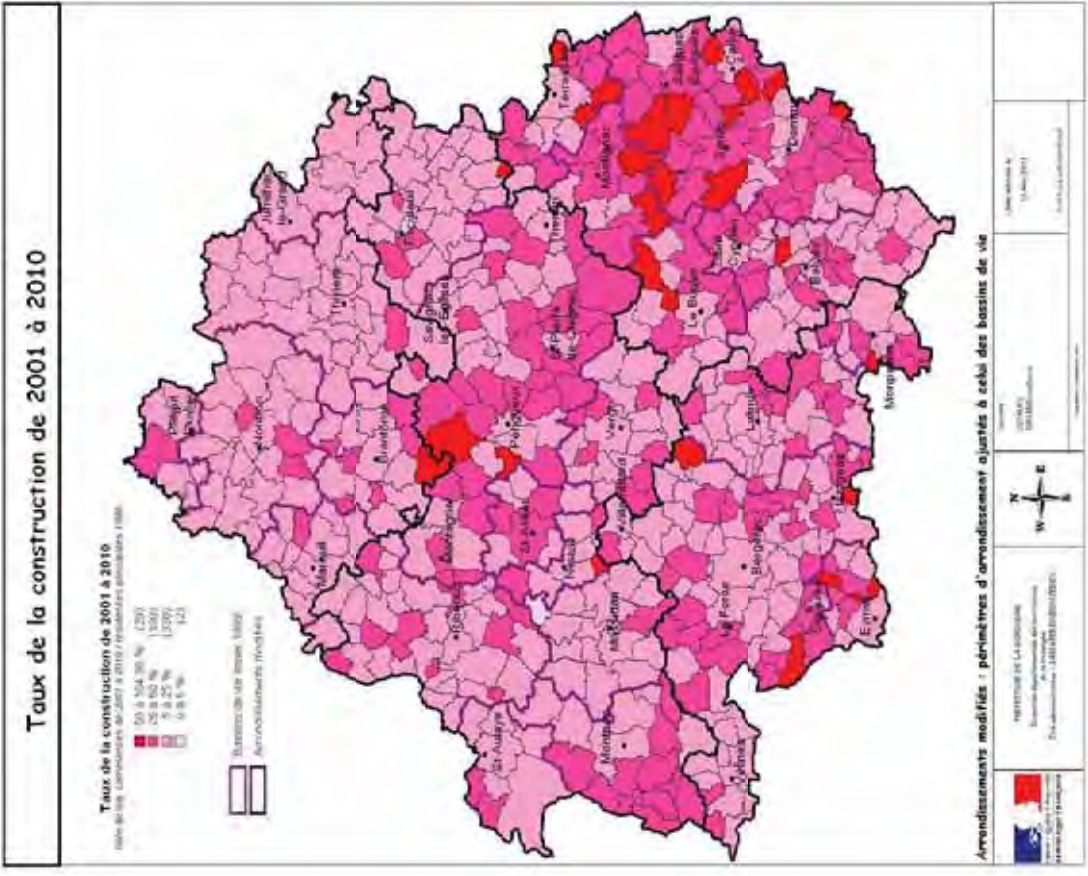
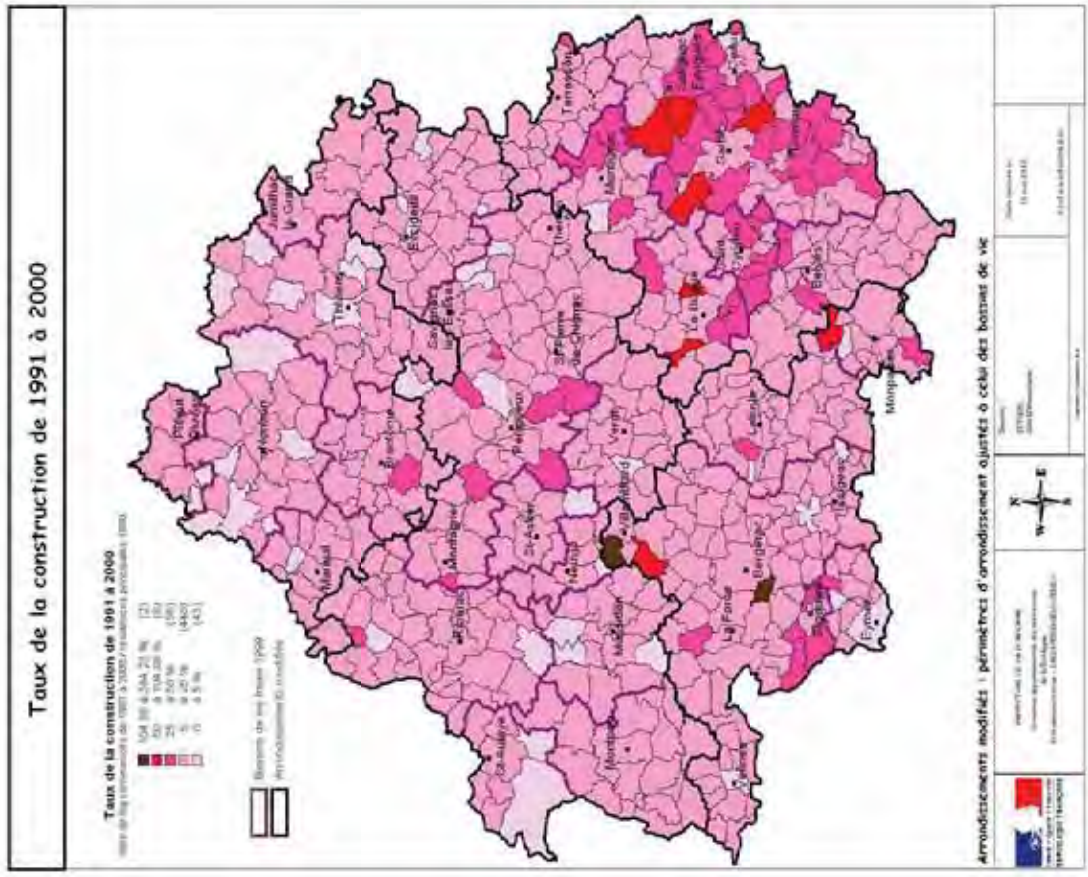
Dans les arrondissements les plus dynamiques, la part des constructions la plus élevée se situe globalement dans la deuxième couronne périphérique de Périgueux, de Bergerac et de Sarlat alors que l'arrondissement semble peu soumis à ces logiques.

	Taux de construction nombre de logements commencés de 1991 à 2000 / RP 90 (en %)	Taux de construction nombre de logements commencés de 2001 à 2010 / RP 99 (en %)
Arrond. Nontron	8,06	13,16
Arrond. Périgueux	10,86	20,70
Arrond. Bergerac	14,62	21,61
Arrond. Sarlat	18,47	29,56
Dordogne	12,83	21,67

: SITADEL ; arrondissements administratifs

Le rapport entre le nombre de logements commencés par rapport aux résidences principales est un indicateur des dynamiques de construction.

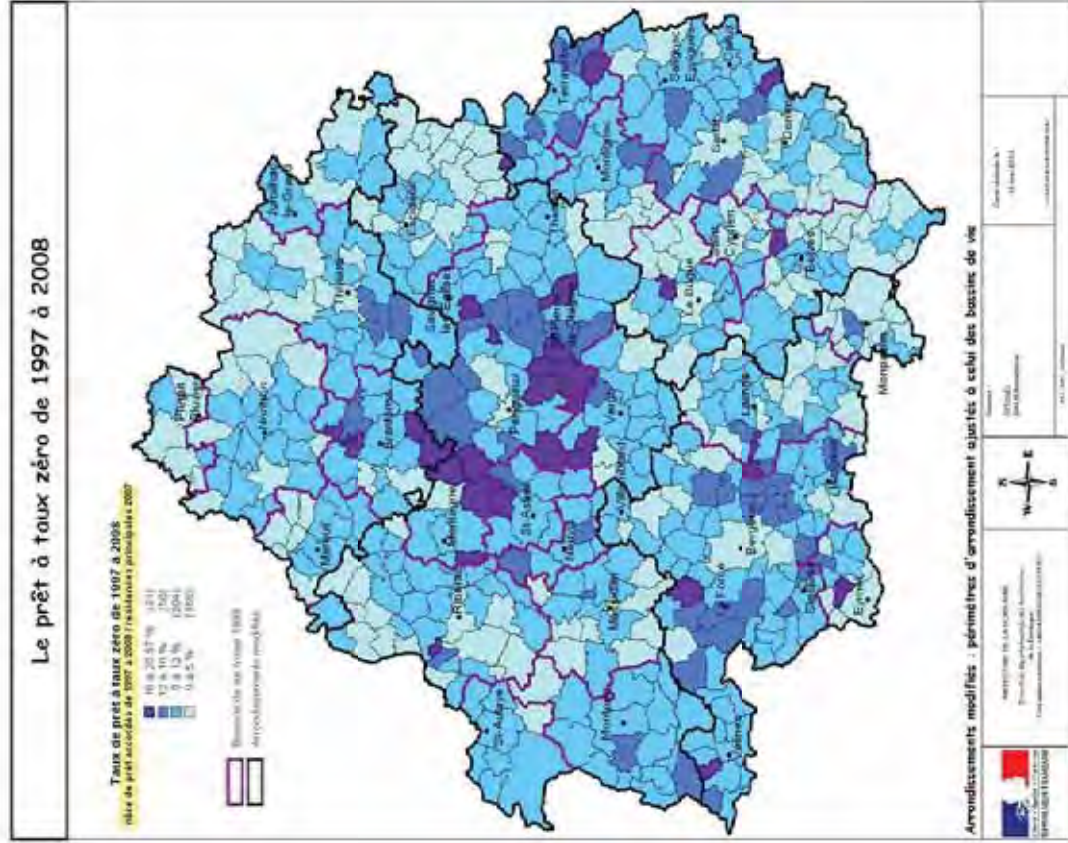
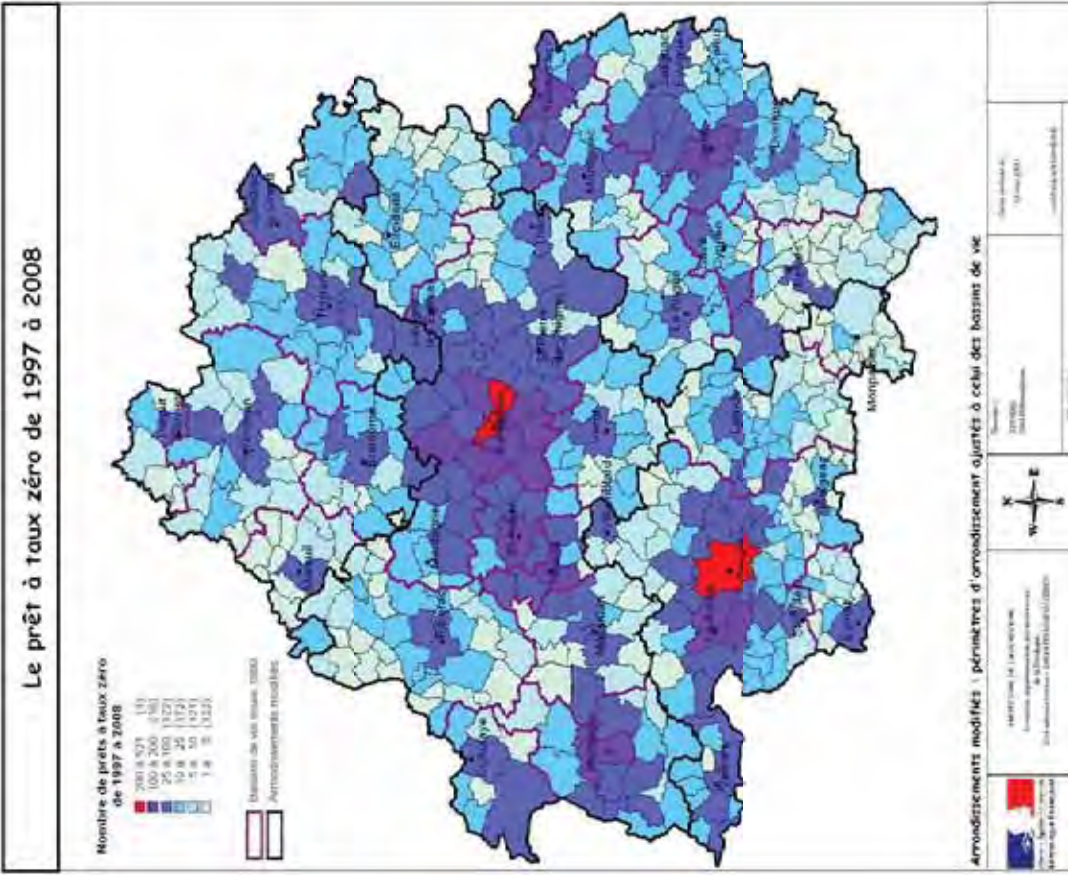
**Ce constat de dynamique de construction plus importante en 2<sup>ème</sup> voire 3<sup>ème</sup> couronne des agglomérations peut s'expliquer par un coût foncier moins important mais s'explique également par une offre foncière destinée à l'urbanisation surabondante par rapport aux besoins qui permet aux habitants de se répartir sur l'ensemble du territoire départemental.**





Ce développement de l'accession est à mettre en parallèle avec le financement à l'aide de **prêt à taux zéro**. Les secteurs les plus concernés sont les bassins de vie de **Périgueux, de Bergerac et de Sarlat**.

En milieu urbain, dans des communes disposant de peu de terrains libres d'occupation, l'accès au foncier est plus difficile, freinant les opérations de construction, notamment en accession à la propriété. Celle-ci se **reporte sur les communes périphériques**. Les villes centres ont ainsi tendance à se spécialiser dans le logement locatif et l'accession dans le parc ancien, avec des déséquilibres induits dans la composition de la population (taille des ménages, vieillissement, revenus).



Source : DDT24 2011, SITADEL

### 4.3 Conséquences de ce développement dans un contexte d'augmentation de la vacance

Dans les communes rurales qui accueillent une part importante de l'accession sociale à la propriété, se posera à terme pour les ménages la question de la charge financière des déplacements pour accéder aux zones d'emplois et de services. Cette intensification de l'activité de construction associée à une consommation foncière importante pose question dans un département qui a pourtant tous les atouts pour organiser et planifier son développement, plutôt modéré, si on le compare à celui de départements plus urbains.

**Cette accélération de l'activité de construction en périphérie est corrélative d'une augmentation de la vacance sur les centres bourgs**

**Par ailleurs, bien que la vacance des logements constitue depuis longtemps une problématique spécifique de la Dordogne, avec des taux supérieurs à l'Aquitaine et à la France métropolitaine, on constatait une diminution continue de celle-ci depuis 1975.**

Les chiffres récents amorcent peut-être une autre tendance puisque la vacance augmente de 8,82 % entre 1999 et 2007 pour passer de 7,36% en 1999 à 8% en 2010 (recensement 2007). Ces chiffres trahissent une très grande disparité à l'échelle du département : **le premier fait marquant est que chaque pôle d'arrondissement connaît un taux très supérieur à la moyenne départementale et une augmentation de la vacance.** Augmentation du taux de vacance d'environ 32 % à Nontron, 40 % à Périgueux et 30 % à Sarlat. Seule Bergerac semble mieux contenir le phénomène avec + 17 %.

**De manière générale, la vacance touche plus particulièrement les bourgs structurants, comme l'illustre la carte ci-après, qui compare les chiffres de ces bourgs équipés à ceux de leur bassin de vie (au sens INSEE).**

### Évolution du nombre de logements vacants

	Logements vacants en 1999	Logements vacants en 2007	Évolution 99 - 07	Évolution relative 99-07 (en %)
Arr. Nontron (hors pôle)	<b>2 295</b>	<b>2 330</b>	<b>35</b>	<b>1,54</b>
Nontron	124	185	61	49,19
Arr. Périgueux (hors pôle)	<b>4 675</b>	<b>5 871</b>	<b>1 196</b>	<b>25,58</b>
Périgueux	1 613	2 369	756	46,85
Arr. Bergerac (hors pôle)	<b>2 742</b>	<b>3 129</b>	<b>387</b>	<b>14,12</b>
Bergerac	1 275	1 670	395	31,00
Arr. Sarlat (hors pôle)	<b>2 333</b>	<b>2 738</b>	<b>405</b>	<b>17,34</b>
Sarlat	304	448	144	47,37
<b>Dordogne</b>	<b>15 361</b>	<b>18 740</b>	<b>3 379</b>	<b>22,00</b>

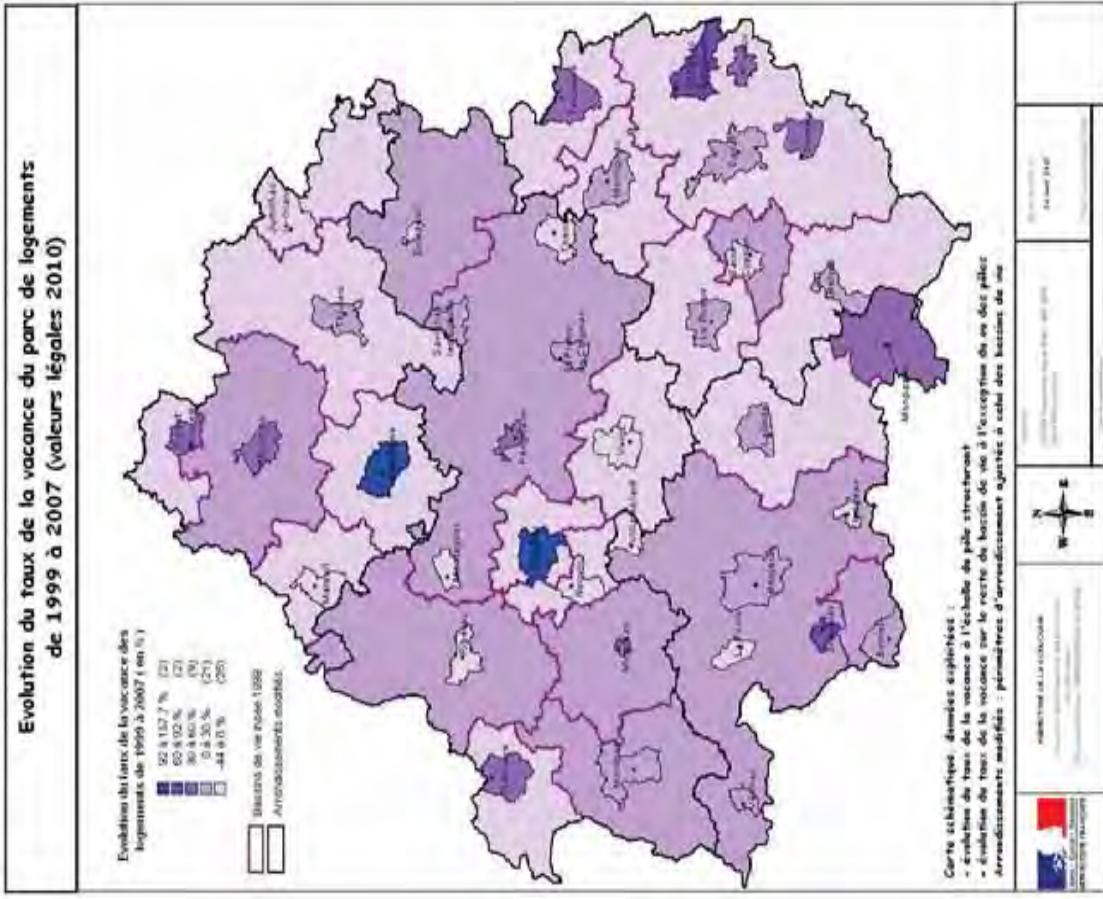
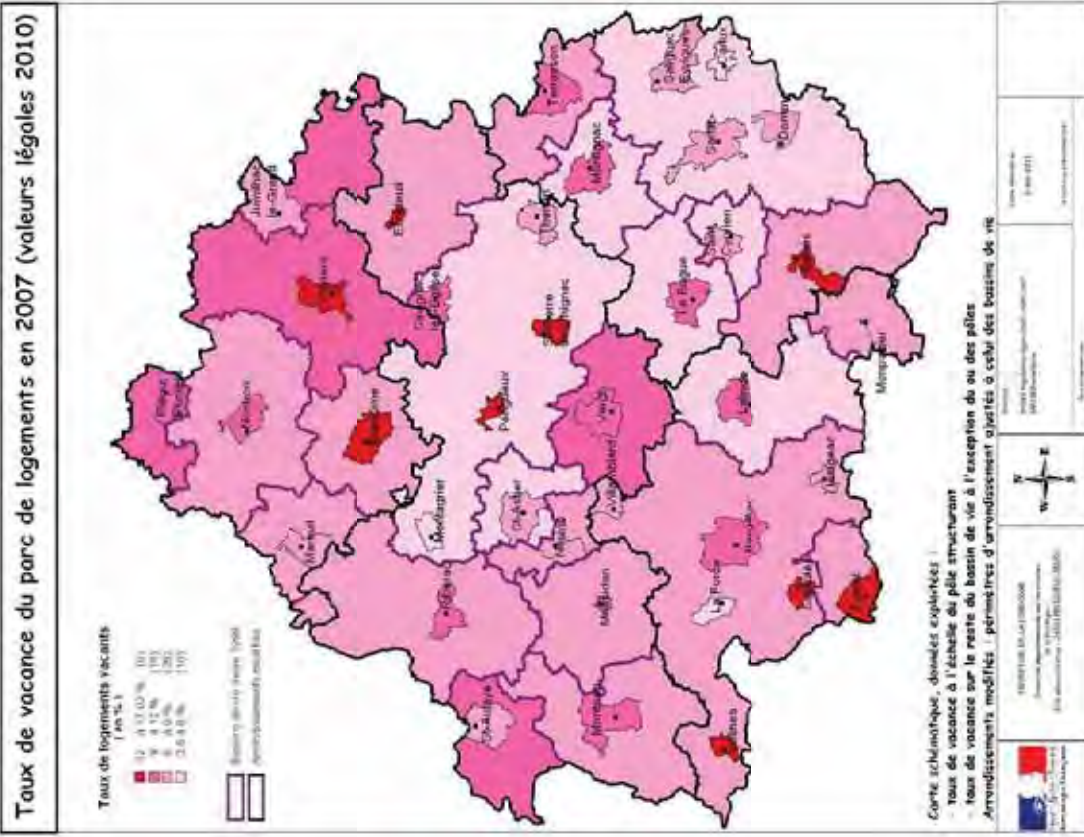
Source : INSEE 1999, 2007 ; arrondissements administratifs

### Évolution des taux de vacance (en %)

	1999	2007	Évolution du taux de vacance
Arr. Nontron (hors pôle)	<b>9,88</b>	<b>9,30</b>	<b>-6,80</b>
Nontron	7,07	9,35	32,23
Arr. Périgueux (hors pôle)	<b>6,50</b>	<b>7,27</b>	<b>10,81</b>
Périgueux	8,95	12,49	39,66
Arr. Bergerac (hors pôle)	<b>7,02</b>	<b>7,16</b>	<b>1,61</b>
Bergerac	9,17	10,71	16,76
Arr. Sarlat (hors pôle)	<b>6,50</b>	<b>6,47</b>	<b>-12,12</b>
Sarlat	6,05	7,86	29,91
<b>Dordogne</b>	<b>7,36</b>	<b>8,01</b>	<b>8,82</b>

Source INSEE 1999, 2007 ; arrondissements administratifs

C'est l'arrondissement de Nontron qui a le taux de vacance le plus élevé.



Source : DDT24 2011, INSEE 2010.

Ce constat est problématique dans la mesure où la vacance des logements crée une image négative et préjudiciable au maintien des activités et donc à la revitalisation des zones rurales. De plus les investissements publics réalisés dans les zones rurales le sont en général dans les bourgs structurants. La perte de population dans ces bourgs associée à l'augmentation de population dans leur bassin de vie laisse présumer des transferts d'habitants du bourg centre vers la périphérie. Or, ces ménages étant par obligation dotés de véhicules individuels, leur territoire de vie, notamment en termes de consommation et d'accès aux services, s'élargit et n'est plus maîtrisable pour la collectivité. Il devient donc difficile de pérenniser les investissements dans les bourgs si ceux-ci ne sont pas assurés de garder une clientèle stable.

**Le devenir des espaces ruraux est pourtant lié à celui de ces pôles structurants.** Il semble donc nécessaire de réhabiliter dans le département l'image du « vivre en zone dense ».

Le lien entre la vacance des logements et le développement pavillonnaire peut être établi et s'appuie sur des phénomènes de concurrences territoriales. Ces concurrences sont confirmées sur deux bassins de vie, pris à titre d'exemple dans une étude récente menée par la DDT : le bassin du Nontronnais, plutôt rural, et celui du Bergeracois, plus urbain. Sur le bassin Nontronnais, environ 60% des emménagés récents viennent de la même communauté de communes. Sur le Bergeracois, c'est également près de 60 % des arrivants qui proviennent de la même communauté de commune : autrement dit, les habitants changent de logement à l'intérieur de leur commune ou certaines communes gagnent des habitants aux dépens de leurs voisines (source étude Desnoilles - DDT 2011).

#### Provenance des arrivants entre 1999 et 2007

Communauté de communes	De la même CC		Du même bassin		Du même département		Du reste de la France et hors France		Total
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	
<b>Bassin du Nontronnais</b>	4 318	59,09	5 76	7,88	523	7,16	1 891	25,88	7 308
<b>Bassin du Bergeracois</b>	15 241	59,81	20 56	8,07	2 677	10,51	5 508	21,62	25 482

Source : DREAL Aquitaine, Mobilités résidentielles, d'après INSEE recensement 2007

## Synthèse et enjeux – Une intensification de l'activité de construction neuve périphérique et une augmentation de la vacance du parc de logements sur les bourgs équipés

La Dordogne n'est pas un département soumis à une forte pression foncière et immobilière car il dispose d'espace pour une population qui reste peu élevée et qui augmente modérément. Cependant, il est possible de constater que le rythme des constructions neuves s'est accéléré (le nombre des constructions a presque doublé ces dix dernières années par rapport aux dix précédentes) sous forme majoritairement de logements individuels (à 80%). Avec une surface moyenne des terrains construits de 2 100 m<sup>2</sup>, le département est donc fortement consommateur en foncier.

Ces constructions se concentrent essentiellement en périphérie des pôles du département. Parallèlement à cette intensification de l'activité de construction, la vacance a augmenté sur l'ensemble du département ( 8,01% soit une augmentation de 9%), et significativement sur les quatre pôles d'arrondissement de Périgueux, Nontron, Sarlat et Bergerac.

Cette vacance ressort globalement comme plus élevée et en augmentation sur la quasi-totalité des pôles de bassin de vie alors que l'activité de construction est de plus en plus périphérique à ces pôles. C'est un facteur de grande fragilisation, d'autant plus qu'il se double parfois d'un déclin ou d'un faible dynamisme démographique.

L'arrondissement de Nontron est l'arrondissement où le taux de vacance est le plus important du département mais qui se stabilise sur les dix dernières années. Cette vacance est particulièrement marquée sur les bourgs de Brantôme où le taux a presque triplé, de Thiviers, de Piégut Pluviers et de Nontron. L'activité de construction s'est accélérée (+67,4% de logements construits ces dix dernières années par rapport aux dix précédentes) mais reste la moins élevée du département.

L'activité de construction sur l'arrondissement de Sarlat est notable, c'est le 3ème arrondissement en nombre de logements construits. Le nombre de logements construits a augmenté de 76%, mais surtout la dynamique semble s'accélérer si on regarde le ratio nombre logements commencés entre 2001 et 2010/residences principales, où on arrive à des proportions de l'ordre de 29%, soit la plus élevée du département. On peut noter l'activité de construction importante autour de Terrasson. Le taux de vacance est en revanche le moins élevé du département et est relativement stable, à l'exception du pôle de Sarlat où la vacance reste inférieure à la moyenne départementale mais augmente de 30% et des pôles de Montignac, Le Bugue, Belvès et Terrasson où elle est importante et en forte augmentation.

C'est sur l'arrondissement de Périgueux que l'activité de construction est la plus importante. Elle a été multipliée par deux entre 2000 et 2010 par rapport aux dix années précédentes. Cette activité est importante en périphérie de Périgueux mais également autour de St Astier et de Montpon. C'est sur cet arrondissement que le taux de vacance augmente le plus. C'est dans les pôles également que la vacance est la plus marquée :Périgueux a une vacance élevée (12,49%) et en augmentation de 40%. Les pôles de St Pierre de Chignac, Excideuil et Mussidan ont une vacance notablement élevée.

Enfin, sur l'arrondissement de Bergerac le phénomène d'intensification de l'activité de construction semble plus modéré. 2ème arrondissement en nombre de logements construits, il a tout de même augmenté son rythme de construction de 57%.

Parallèlement, la problématique de la vacance et de son accentuation existe (taux supérieur à la moyenne départementale) mais est moins marquée que sur l'arrondissement de Périgueux. Elle est particulièrement élevée et en augmentation sur Bergerac (près de 11% de vacance) et les pôles de Sigoulès (12,37% soit une augmentation de 92% depuis 1999), Vélines (13,79%), Lalinde (10,8%) et Eymet (13,05%), **les taux de vacance des pôles ressortent également comme une spécificité par rapport au reste de l'arrondissement.**

#### Les enjeux qui se dégagent :

- la limitation de la consommation foncière notamment en milieu rural et périurbain ;
- le développement d'une politique d'accession à la propriété au cœur des villes centres et des bourgs équipés ;
- la prise en compte du coût des déplacements dans la politique de l'habitat et de l'urbanisation ;
- la nécessité d'une politique active en faveur de la lutte contre la vacance dans les bourgs équipés et les villes centres, qui passera nécessairement par une harmonisation des politiques d'aménagement, destinée à limiter les effets de concurrence entre territoires ;
- la reconquête du parc de logements situés dans les villes et les bourgs structurants qui représentent un gisement intéressant pour accueillir une population au profil diversifié ;
- une réorientation de la production du parc social public sur les bourgs équipés et villes centres, avec un développement de l'acquisition amélioration favorisant ainsi la reconquête du parc de logements vacants.



## **PARTIE 3 – PANORAMA DES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT MISES EN OEUVRE EN DORDOGNE**

Le département de la Dordogne compte 4 Pays, 557 communes, 50 cantons et 55 EPCI, pas de SCOT arrêté, 118 PLU opposables, et une prédominance de cartes communales.

La compétence habitat est, en Dordogne, souvent synonyme de compétence « logement » (réhabilitation de logements, opération de lotissements communaux,...).

Parmi les EPCI ayant la compétence « habitat », seule la CAP est dotée d'un PLH, opérationnel depuis le 21 décembre 2007. Ce document de programmation et de planification a été adopté pour 6 ans.

Il contient une déclinaison des objectifs à réaliser par commune, tant en parc public qu'en parc privé.

Ce PLH représente 2,3 % des communes de Dordogne (avec 13 communes), 16 % des habitants du département avec 64 885 habitants et 2,7 % du territoire départemental (242 km<sup>2</sup> de superficie).

Le PLH de la CAP 2007-2013 est actuellement en cours.

La commune de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt est également couverte par un PLH (en cours de révision). Cette commune de Dordogne est intégrée à la communauté de communes du Pays Foyen, située pour partie en Gironde.

## **1.) Politique départementale en matière d'habitat**

La prise de délégation de la compétence de l'aide à la pierre et sa mise en œuvre n'aurait pu se concrétiser complètement sans une politique départementale forte, amorcée avant la signature de la convention de délégation.

En effet, le Département intervient depuis longtemps dans le domaine du logement et de l'habitat, de manière sectorielle. Avant la prise de la délégation de compétence de l'aide à la pierre, les principaux axes d'intervention étaient surtout sociaux.

La politique départementale du logement s'est densifiée, d'année en année, en s'appuyant sur un partenariat fort qui se décline tant à travers les actions propres du Département qu'à travers la délégation de compétence.

La mise en œuvre du PDH, la mise en service des logements financés durant cette première période de délégation ainsi que la poursuite de la construction de **l'Observatoire Départemental de l'Habitat**, mis en place en 2008, et de la communication de ses productions, contribuent ainsi à asseoir une politique départementale à long terme.

## La politique départementale de l'habitat à l'heure actuelle

Outre la prise de délégation de compétence, le Département a développé une politique de l'habitat qui s'appuie sur :

- des aides à la création de logements sociaux de bonne qualité pour réduire les charges locatives des familles en faveur des communes, des bailleurs (aides à la création de logement couplée à des aides au THPE, au BBC, à la construction en bois)
- le soutien à la politique de l'ANRU,
- des aides à la rénovation du patrimoine ancien de son organisme HLM et à la démolition du patrimoine quand cela est nécessaire
- des aides à la rénovation du parc indigne à travers son programme départemental de lutte contre l'habitat indigne
- des aides aux publics en difficulté et en perte d'autonomie : gens du voyage, personnes âgées, à travers le PDALPD, le FSL, les autres schémas thématiques ...
- des aides aux associations : ADIL et PACT notamment,
- des aides aux territoires à travers la mise en place d'OPAH et de PIG.

Le Département de la Dordogne est inégalement couvert par des outils de programmation, qui sont à développer notamment sur les zones à enjeux : zones sous influence touristique, zones agglomérées, zones à fort potentiel économique.

Il est également nécessaire d'étendre le partenariat avec les collectivités locales pour davantage territorialiser les actions conduites en matière d'habitat, dynamiser les politiques et répondre de manière plus précise aux besoins des usagers.

Pour ce faire, il est nécessaire de se doter d'outils stratégiques, tels que le PDH, pour disposer d'un cadre général pluripartenarial d'actions territorialisées.

### **1.1) Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)**

Ce plan est le premier exemple de la volonté de tous les acteurs du département d'œuvrer ensemble.

Ce document recense ainsi les actions et interventions des différents partenaires agissant en faveur de l'habitat d'un public cible : les personnes défavorisées.

Sept plans se sont succédés depuis sa mise en œuvre en Dordogne.

Ce document a comme grande qualité la volonté d'harmoniser les pratiques de chaque partenaire (Etat, Département, Caisse d'Allocations Familiales (CAF), Mutualité Sociale Agricole (MSA), Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL), Protection Amélioration Conservation et Transformation de l'habitat (PACT) Dordogne, bailleurs sociaux, associations œuvrant dans le secteur de l'accompagnement social ...), mais comme limite de ne recenser qu'une partie de la problématique logement, puisque, par définition, il est destiné au suivi des personnes défavorisées.

En 2010, le comité technique du plan a travaillé à la révision du document en intégrant les modifications réglementaires et les actions engagées par les partenaires depuis 2006, et une meilleure articulation avec les autres outils opérationnels (dont la délégation), le plan 2012-2017 a été validé par le bureau du CRH et est actuellement opérationnel.

## **1.2) Le schéma départemental des gens du voyage**

Ce schéma est issu de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000. Il est le fruit d'un partenariat entre les services de l'État et du Département qui le copilotent, et d'une longue concertation avec les communes.

Il a permis :

- la réalisation d'aires de stationnement sur le territoire, limitant les regroupements sauvages ;
- la signature d'une charte qualité pour l'habitat sédentaire le 14 juin 2004, et l'accompagnement des familles en voie de sédentarisation.

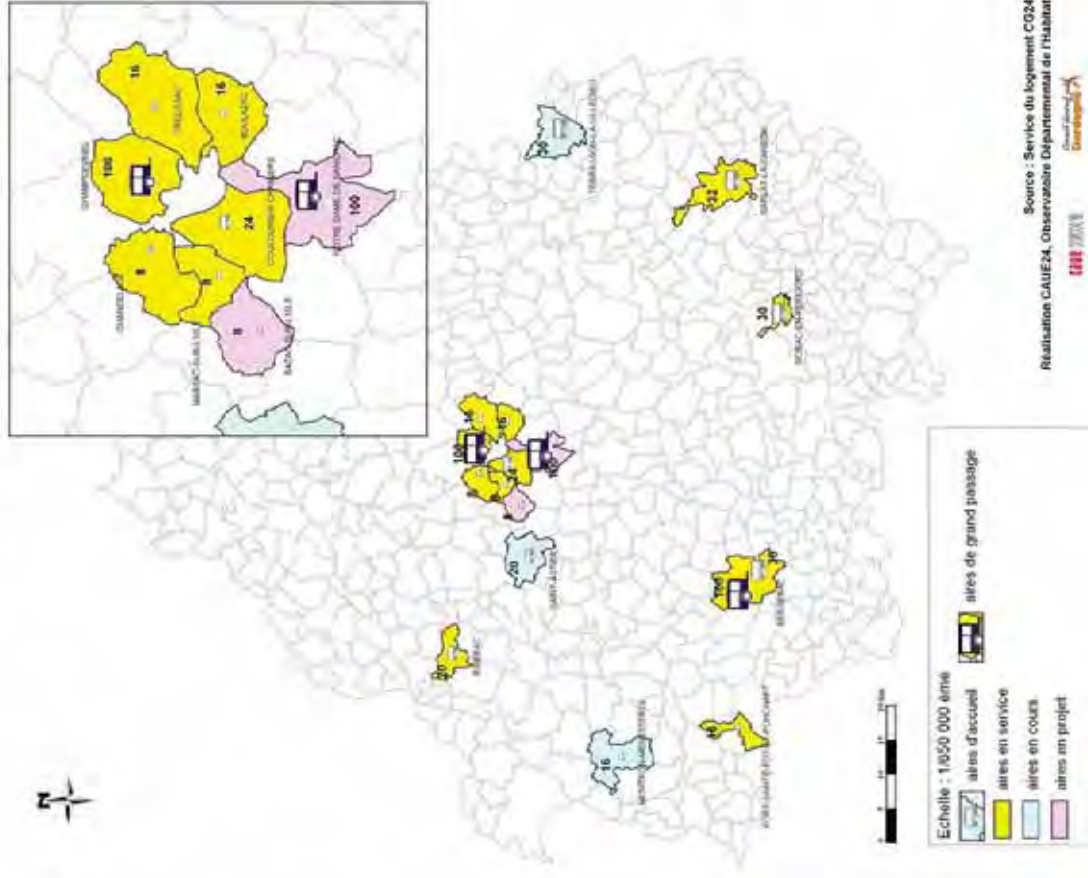
Ce schéma a fait l'objet d'une procédure de révision comprenant une évaluation des réalisations et actions menées. Les propositions de réorientation ont été présentées à la commission consultative qui suit l'évolution de la mise en place du schéma et cette dernière en a validé, en juillet 2010, le contenu et les orientations, notamment celle relative au volet sédentarisation qui devient avec la réalisation des dernières aires l'axe central de ce schéma.

Le 3ème schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de la Dordogne 2012-2017 a été adopté par Décision Modificative du Département le 18 novembre 2011.

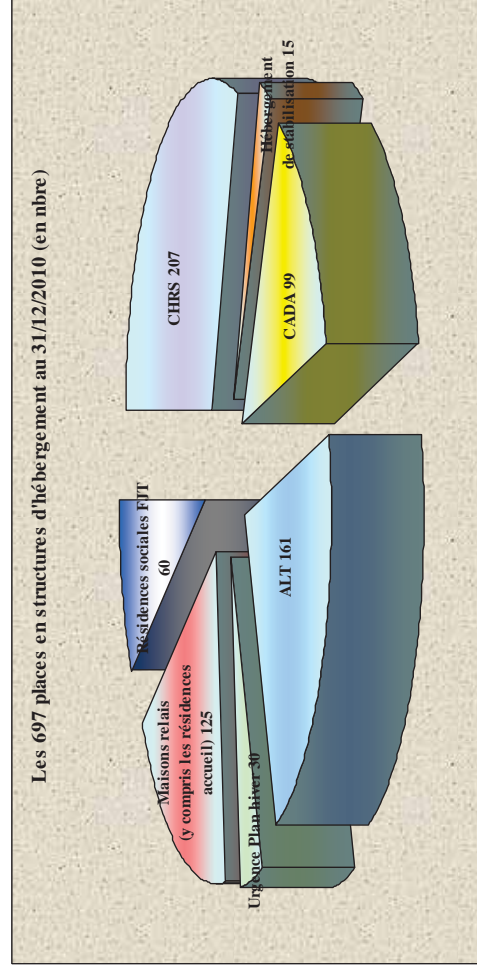
# Département de la Dordogne

## Aires de stationnement des gens du voyage

### au 30 Juin 2011



### 1.3) Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion (PDAHI)



Source : Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations.

Réalisation : Observatoire Départemental de l'Habitat de la Dordogne

ALT : Aide au Logement Temporaire

CADA : Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile

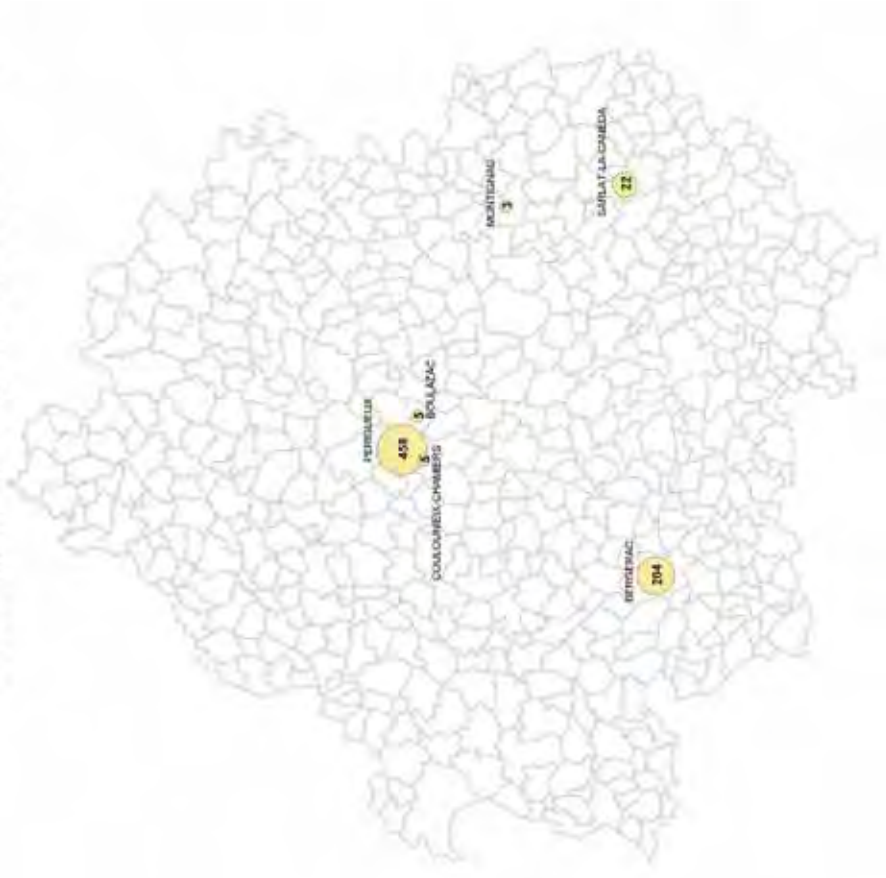
CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale

FJT : Foyer des Jeunes Travailleurs

Le Plan Départemental d'Accueil d'Hébergement et d'Insertion (PDAHI) est élaboré et piloté par l'État (DACSPP). En conformité avec la loi MOLLE du 25 mars 2009, il intègre les nouveaux dispositifs pour gérer l'urgence des personnes sans abri, tels que le Système Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO).

**Il se coordonne au PDALPD ainsi qu'à la délégation de compétence de l'aide à la pierre pour le financement des structures d'hébergement / maisons relais.**

# Répartition des 697 places d'Hébergement d'urgence en 2010



Source : Direction de la Cohésion sociale et de la protection des populations  
Réalisation CAUE24, Observatoire Départemental de l'Habitat  
Dordogne

Le Département, délégataire de l'aide à la pierre, a été associé à des réunions thématiques pour examiner la situation de l'hébergement en Dordogne et son évaluation.

Les conclusions d'une enquête sur l'hébergement réalisée par l'État, fin 2008, ont été que, malgré la variété des types d'hébergements présents dans le Département, de nouvelles structures étaient nécessaires, notamment dans les secteurs de Périgueux, Bergerac, Sarlat.

Par le biais du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL), le Département a décidé de participer à l'hébergement des publics les plus défavorisés en finançant la sous-location avec ou sans bail glissant, l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS), le Service Immobilier Rural Et Social (SIRES) et l'intermédiation locative avec l'Association Périgourdine d'Action et de Recherche sur l'Exclusion (APARE).

Pour sa part, le Département, en tant que délégataire, a soutenu en 2008, sur ses aides propres, le financement de 2 structures d'hébergement / maison relais :

- la création de la maison relais et du centre d'hébergement de la Cité Béthanie à Bergerac avec le Secours Catholique ;
- l'extension du Foyer Lakanal de Périgueux avec le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS).

En tant que délégataire, le Département associe, lors des réunions semestrielles avec les bailleurs, les services de l'État, instructeurs des dossiers relatifs au financement du fonctionnement des structures d'hébergement, afin de coordonner au mieux et au plus tôt les actions et financements de chacun.

### **Les autres dispositifs :**

D'autres schémas départementaux ont une influence directe sur les politiques du logement et de l'habitat des populations :

- le schéma départemental d'organisation sociale et médicosociale de Dordogne personnes âgées 2009-2013 ;
- le schéma enfance-famille de la Dordogne 2008-2012 ;
- le schéma d'organisation sociale et médico-sociale en faveur des personnes handicapées de la Dordogne 2006-2011 ;
- le Programme Départemental d'insertion (PDI) 2011-2014,
- l'Agenda 21 Départemental, la conférence départementale des énergies, le plan climat-territorial,
- les plans et schémas départementaux liés à l'activité économique, à l'environnement, à l'agriculture, au tourisme, aux transports, aux routes, etc.



## **2) Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Périgourdine (CAP)**

Périgueux et les 15 communes de son agglomération comptent 69.860 habitants (source : Insee, population légales sans doubles comptes en vigueur au 01/01/2012) et 4.779 logements sociaux (source : RPLS 2010). Cette agglomération concentre 25 % des emplois du département et 95 % des entreprises de moins de 20 salariés.

En 12 ans, l'évolution démographique de la population n'a été que de + 6,36 %.

Les principaux enjeux du PLH de la CAP approuvé le 21 décembre 2007, se déclinent sur chaque commune de l'agglomération tant dans le parc public que dans le parc privé.

### **→ Le Protocole d'accord signé pour 6 ans avec la CAP**

Un protocole d'accord a été signé avec la CAP afin de décliner les objectifs opérationnels de la délégation sur son territoire et de réserver des crédits nécessaires à la réalisation de certains projets de production de logements sociaux publics et privés, en complément des aides versées dans le cadre de la délégation.

Le Département et la CAP réservent en effet, 500.000 € sur 6 ans chacun pour accompagner des projets ayant des difficultés à aboutir en parc public ou privé, notamment des projets entraînant un surcoût foncier.

Ce protocole tient compte des objectifs du PLH de la CAP et de sa déclinaison d'objectifs par commune, ainsi que des communes soumises à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

En 2011, ce protocole a fait l'objet d'un bilan opérationnel et a été réajusté pour mobiliser l'ensemble des financements réservés et l'étendre à la réhabilitation du parc public, jusqu'alors exclu du dispositif.

## **3) Les politiques des 4 Pays**

Le Département compte 4 pays : celui du Périgord Vert, celui du Périgord Noir, le Pays de l'Isle en Périgord et le Pays du Grand Bergeracois. Tous ont inscrit l'habitat et le logement comme des priorités dans leur charte de développement et contrat d'objectifs.

**Le Pays du Périgord Vert** définit, dans son contrat de Pays 2009-2012, 4 enjeux majeurs pour son territoire, déclinés en 3 objectifs dont « Vivre, s'installer et s'épanouir au pays », dans lequel figure sa politique en matière d'habitat. Il y est affirmé que le pays souhaite animer une politique de l'habitat, en s'appuyant sur les 3 bassins de vie (le Nontronnais, le bassin Thibérien, le Ribéraçois-Double) par la mise en œuvre de PLH et d'OPAH, et par l'incitation à la réhabilitation de logements communaux. L'objectif poursuivi est de développer l'habitat, notamment par une adaptation et un accroissement de l'offre, tant d'un point de vue qualitatif que

quantitatif, et ce en lien avec le Plan Climat. Cette action en faveur de l'habitat vise une revitalisation des centres bourgs, une diminution de la vacance, la production de logements conventionnés, la préservation de l'environnement et du patrimoine, les économies d'énergie. Le Pays du Périgord Vert a d'ailleurs élaboré un schéma de développement de l'habitat en juillet 2008.

**Le Pays du Périgord Noir** a élaboré un programme d'actions défini sur les 4 orientations issues de son diagnostic territorial. L'un des enjeux majeurs est d'aménager le Pays en valorisant sa position de carrefour, en maîtrisant l'espace, en créant de l'habitat, en rééquilibrant le pays, en évitant la fracture urbain-rural, en organisant la politique d'accueil. Partant du constat de la faiblesse de logements locatifs sociaux et de logements à destination de publics spécifiques (saisonniers, jeunes), un Programme d'Intérêt Général (PIG) avait été mené à l'échelle du Pays de 2005 à 2008. Aujourd'hui, les actions en faveur de l'habitat sont un peu mises en suspens.

**Le Pays de l'Isle en Périgord** a défini 5 axes stratégiques pour sa politique, dont la préservation du cadre de vie, via une politique en matière d'habitat notamment. Un plan d'actions dans le domaine de l'habitat a même été rédigé suite au diagnostic habitat du pays. Ce plan d'actions prévoit :

- une programmation par territoire et par type de produits de la production de logements (accession à la propriété, location dans le parc privé / public, ...)
- la mise en œuvre des objectifs de production de logements par des actions foncières notamment ;
- l'amélioration du bâti existant (parc privé, public et ANRU) ;
- des actions particulières pour des publics spécifiques (personnes âgées, handicapées, en hébergement d'urgence et temporaire, jeunes, étudiants) ;
- l'animation de cette politique habitat (le rôle des EPCI pour mettre en œuvre des actions concrètes).

**Le Pays du Grand Bergeracois** a défini sa stratégie selon 3 enjeux repérés dans sa charte de développement, à savoir la compétitivité, l'attractivité et la solidarité. Le Pays a qualifié l'habitat de « levier privilégié d'accompagnement de la revitalisation du territoire ». L'objectif est de « favoriser l'accès au logement pour tous » par l'amélioration de logements existants, mais aussi par la réhabilitation de logements vacants. Le Pays souhaite mettre en place une politique globale de l'habitat prenant en compte les particularités du territoire et les publics spécifiques (saisonniers, personnes âgées, jeunes ménages). Il encourage également les collectivités à mettre en place des procédures et outils tels que les OPAH, PLU, SCOT.

**On voit bien, à travers cet argumentaire, que les Pays jouent également un rôle important, en Dordogne, pour fédérer des territoires, pour réaliser des diagnostics en matière d'habitat et inciter à mener des actions à des échelles dépassant les frontières communales. D'ailleurs les programmes PIG et OPAH menés par les territoires de Dordogne font suite aux études lancées par les Pays.**

#### **4) Les programmes ANRU**

Une aide spécifique de 4,8 M € à la politique de la ville a été votée dès 2007 par le Département en faveur des 3 communes, désignées dans les programmes ANRU, dans leurs efforts financiers, afin d'accompagner la création de logements sociaux et de structures d'équipements annexes des quartiers des communes de Bergerac, Boulzac et Périgueux. Cette participation du Département vient abonder le programme de rénovation urbaine conventionné avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). Ce programme porte sur un investissement de plus de 100 millions d'euros dont un peu plus de 20% est pris en charge par l'ANRU.

Grâce à ce dispositif, 650 logements vétustes sont en cours de démolition et 650 logements sociaux neufs seront livrés en 5 ans dont plus de la moitié hors sites. Ce programme va permettre d'introduire dans les 4 quartiers sensibles retenus un parc social neuf ou réhabilité, le développement d'une diversification de l'offre de logements et des équipements et des aménagements structurants. L'objectif de cette politique est bien de valoriser le cadre de vie des habitants des quartiers ayant un sentiment d'abandon depuis de nombreuses années, ainsi que d'y renforcer attractivité et mixité sociale.

#### **5) Les programmes d'amélioration de l'habitat menés par les territoires**

Certains territoires, appuyés par le soutien technique et financier du Département et de l'Anah, œuvrent activement depuis plusieurs années dans le domaine de l'habitat, et notamment en faveur du parc privé ancien, par le biais de programmes de type OPAH, OPAH- Revitalisation Rurale (RR), PIG ou Programme Local d'Amélioration de l'Habitat (PLAH).

Le parc privé joue un rôle de parc social de fait, en absorbant 75 % des mises en location. Il vient pallier l'insuffisance (voire l'absence sur certains secteurs) de logements locatifs sociaux. Cette vocation sociale du parc privé a été d'autant plus affirmée localement, que le conventionnement social ou très social est devenu la règle pour l'attribution des subventions Anah en Dordogne depuis 2008.

Les programmes de réhabilitation contribuent à l'amélioration et à la requalification de ce parc, qui a déjà été décrit comme ancien, dégradé et souvent vacant. Ils permettent en plus une valorisation du patrimoine (transformation d'usage,...) et une revitalisation des centres bourgs grâce à des sorties de vacance.

L'action menée à destination des propriétaires occupants ou bailleurs afin de les informer sur les aides mobilisables pour mettre aux normes de confort leur logement, de les sensibiliser aux économies d'énergies, permet une amélioration des conditions de vie des propriétaires occupants et des locataires et engendre une plus faible mobilité dans le parc privé, générant une plus grande stabilité de l'économie locale.

Or, cette amélioration est le fruit d'une longue mobilisation des acteurs locaux et des territoires, qui ont pris conscience de l'enjeu de l'habitat et de sa portée sur l'économie locale et l'emploi, notamment dans le secteur du Bâtiment et Travaux Publics (BTP) qui contribue fortement à cette requalification.

Les territoires ont axé leur politique d'amélioration sur certains types de produits ou de publics (ex. logement des jeunes). Dans la pratique, on constate que ce sont, le plus souvent, les possibles défiscalisations pour les bailleurs (Malraux et autres), les abondements des territoires, ou les priorités aidées par l'Anah (primes complémentaires, taux majorés,...) qui ont un certain effet levier.

● **Liste des programmes depuis 1999, terminés au 31/12/2011**

1999-2003 :	OPAH de Périgueux, Trélissac, Coulounieix-Chamiers
1999-2004 :	OPAH du Pays Nontronnais
2000-2004 :	OPAH de la Communauté de communes Causses et Vézère
2001-2003 :	OPAH de Bergerac – Lalinde
2001-2004 :	OPAH de Bergerac centre
2002-2007 :	OPAH de la Communauté de commune de la Moyenne Vallée de l'Isle
2005-2008 :	PIG du Pays Périgord Noir
2006-2009 :	PIG de Bergerac
2006-2009 :	PST départemental
2004-2006 :	PLAH de la Communauté de communes Isle Manoire
2006-2007 :	PLAH de la Communauté de communes du Pays de Saint-Aulaye
2006-2007 :	PLAH de La Roche-Chalais
1999-2009 : 2006-	PLAH de la Communauté de communes du Pays de Villamblard
2011 :	OPAH RR du Pays Isle-Auvézère
2008-2011 :	PIG de la CAP

● **Programmes en cours au 01/01/2012 :**

2008-2013 :	OPAH RR du Pays Nontronnais
2009-2012 :	PIG départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI)
2009-2012 :	PIG du bassin Ribéracois - Double
2009-2012 :	PIG du Pays de l'Isle en Périgord
2003-2012 :	PLAH du Pays Beaumontois
2011-2016 :	OPAH – RU de Bergerac

- **Programmes à venir :**
- Oct 2012 :            PIG de la CAP
- Oct 2012 :            OPAH RU de Périgueux
- Janvier 2013 :        PIG du grand Bergeracois
- Janvier 2013 :        reconduction du PIG LHI
- Janvier 2013 :        reconduction du PIG Ribéracois et Double

## 6) Impact de la délégation en Dordogne

Les résultats de la délégation de l'aide à la pierre :

La délégation de l'aide à la pierre 2006/2011 a permis au Département d'accroître sa production de logements locatifs sociaux publics et privés, d'aider les propriétaires occupants à rénover leur patrimoine ancien grâce aux aides de l'Anah. Cette délégation a été l'occasion pour le département de devenir le chef de file de la politique de l'habitat en Dordogne, en étoffant sa politique d'intervention financière auprès des territoires, des associations et des bailleurs.

Le Département s'est ainsi positionné comme l'interlocuteur privilégié de ses partenaires en mettant en œuvre une politique ambitieuse au bénéfice des plus démunis dans un contexte de crise économique. Fort de ces résultats satisfaisants, le Département a souhaité poursuivre son engagement en matière d'habitat et en reconduisant la délégation sur la période 212-2017.

Résultats 2006/2011	Parc public	Parc privé	Total
Nombre de logements financés	1 968	3 445	<b>5 413 logements</b>
Enveloppe Etat engagée 2006-2011	7.494 M€	17.559 M€	25.053 M€
Enveloppe CG24 engagée 2006-2011	19.050 M€	4.150 M€	23.20 M€
<b>Total engagé CG24 + Etat 2006-2011</b>	<b>26.544 M€</b>	<b>21.709 M€</b>	<b>48.253 M€</b>

L'habitat comme soutien à l'économie locale pendant la délégation de compétence des aides à la pierre 2006-2011

Délégation de compétences des aides à la pierre 2006-2011 : nombre des emplois soutenus en Dordogne

	Nbre logts financés	Enveloppe engagée 2006-2011 (M €)		Travaux générés secteur BTP 2006-2011 (M €)		Travaux générés secteur BTP /an (M €)	Coût/an d'1 ouvrier qualifié du bâtiment	Nbre d'emplois soutenus/an
		Etat	CG24	Etat + CG24	Ratio (1 € de subv. = x € de travaux)			
Parc public	1.968	7.494	19.050	26.544	7,16	190	En € (c)	(b) / (c)
Parc privé	3.445	17.559	4.150	21.709	4	86.836	50.000	633
<b>TOTAL</b>	<b>5.413</b>	<b>25.053</b>	<b>23.20</b>	<b>48.253</b>	<b>-</b>	<b>280</b>	<b>50.000</b>	<b>922</b>

Source : Observatoire Départemental de l'habitat selon la formule de calcul suivante :

**Travaux générés / an**

**Coût d'1 ouvrier qualifié dans le bâtiment (brut + charges patronales)\***

\* Coût d'1 ouvrier qualifié dans le bâtiment (brut + charges patronales) : 23,39 €/ heure (source : CAPEB).

Le calcul tient compte d'une moyenne des 2.000 heures travaillées annuellement

En 6 ans, la politique Départementale de l'habitat a accompagné les propriétaires de 5.413 logements en leur attribuant pour plus de 48 millions de subventions. **Ces aides ont ainsi permis de générer près de 280 millions de travaux, soit plus de 46 millions annuels et ainsi soutenu 922 emplois annuels dans le domaine du BTP.**

L'habitat oeuvre comme soutien à l'économie locale notamment pour ce qui concerne les filières du BTP à travers :

- la construction neuve,
- la réhabilitation du patrimoine ancien.

### **L'habitat comme aide au maintien et au développement de filières économiques locales**

L'habitat génère des activités économiques locales notamment dans les domaines suivants :

- les filières du bâtiment (construction et rénovation) et des travaux publics,
- les filières des énergies renouvelables (éco-construction, chauffage, ...)
- les filières sociales en permettant le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie,
- les filières touristiques en permettant la remise aux normes du patrimoine local ...

### **Quelques principes à maintenir dans le cadre de ce PDH pour soutenir l'emploi local :**

- lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales, en matière d'accès aux logements et aux services, dans un principe de maintien et de soutien à l'activité économique,
- œuvrer pour la création de logements sociaux publics et privés de bonne qualité, bien placés, et soutenir la rénovation du patrimoine ancien, dans l'optique de soutenir les filières artisanales voire industrielles,
  - produire des logements et des quartiers durables,
  - mettre en place des clauses d'insertion sociale dans les marchés publics pour soutenir l'emploi...

**Afin d'avoir une politique d'action coordonnée sur le territoire en matière d'habitat**, le Département et l'Etat ont souhaité mettre en cohérence la durée de conception et d'application des plans et schémas départementaux qui ont un lien direct avec le PDH, en les élaborant sur la période 2012-2017 et notamment le PDALPD, le Schéma des gens du voyage, la délégation des aides à la pierre. Ces outils ont pour objectif de décliner la politique de l'habitat sous divers items en coordonnant les leviers d'interventions et les actions des divers partenaires, pour limiter les écueils et obtenir une plus grande synergie d'action, tout en s'appuyant sur le dispositif d'observation mis en place en Dordogne depuis 2008.

## **PARTIE 4 – RESULTAT DE LA CONCERTATION**



## **1) Les attendus du 1er comité de pilotage réuni le 6 octobre 2011 à la Communauté d'Agglomération de Périgourdine**

A la suite d'une présentation rapide des champs d'activité et des missions remplies par chacun des membres présents à ce comité de pilotage, cette rencontre s'est déroulée en 2 temps un exposé et un débat, eux-mêmes organisés autour d'une projection de 2 diaporamas, présentés et commentés par les services de l'État et du Département.

### **● 1<sup>er</sup> exposé**

Il présentait le cadre, les attendus et la procédure d'animation d'ensemble de ce plan.

Une 1<sup>ère</sup> série d'échanges a permis aux acteurs présents de préciser les attentes et les préoccupations susceptibles de guider et d'enrichir cette démarche d'ensemble.

A cette occasion, il a été précisé que si le PDH n'a pas pour objectif de définir un programme d'actions, il s'appuie en revanche sur une démarche de diagnostic partagé par bassin d'habitat et d'orientations territorialisées.

Il pourra faciliter, par une démarche d'accompagnement, l'ingénierie nécessaire pour rendre effective la mise en œuvre d'outils opérationnels qui font aujourd'hui défaut ou sont en nombre trop restreint comme le PLH ou les PLU intercommunaux dans le département de la Dordogne.

### **● 2<sup>nd</sup> exposé**

Consacré à la présentation des enjeux territorialisés, il s'articulait autour d'une base diagnostic concernant les bassins de vie

Un regard particulier a été porté sur les pôles de bassins. Ces pôles sont dits structurants car les services d'équipements de proximité dont ils disposent, sont au cœur de la vie des territoires ruraux.

Il y a donc un enjeu fort à dégager les problématiques qui leur sont spécifiques, afin d'accompagner au mieux leur revitalisation.

Ce 2<sup>nd</sup> débat s'est organisé autour des remarques et des observations des acteurs présents qui se sont attachés à souligner les points suivants :

- la nécessité, comme le précise le diagnostic d'articuler logement et habitat avec les problématiques d'ensemble de l'aménagement du territoire. Ces remarques soulignent l'étroitesse du lien avec les questions des déplacements, celle de l'organisation des transports et plus largement les thématiques du développement durable et celles du développement économique. La planification notamment doit intégrer la question des déplacements et de leur coût.

Les problématiques liées à la requalification des bourgs (l'augmentation de la vacance des centres-bourgs équipés dits structurants, celle du traitement des logements indignes ou des leviers d'actions concernant les sorties de vacance) sont à aborder dans cette dimension territoriale.

Cette démarche d'ensemble est au cœur des préoccupations des collectivités locales de divers acteurs ainsi que de la région.

- la transversalité des politiques publiques, et en particulier l'articulation nécessaire des politiques logement-habitat et des politiques sociales, soulignée autour des questions du vieillissement des ménages, du traitement du handicap ou encore des ménages défavorisés ou de la population jeune. En la matière, l'animation du PDH faisant suite à la production de ce même document, devrait permettre d'être le cadre de cette harmonisation.

- l'animation des politiques publiques, en examinant la diversité des parcours résidentiels des ménages ou en assurant, autant que faire se peut, les réponses les plus adaptées à la variété des parcours, au plus près des territoires.

L'accession sociale à la propriété notamment est un segment de parc qui pourrait permettre de répondre aux besoins de ménages aux revenus modestes (mais présentant le niveau de solvabilité nécessaire) en ville ou en première couronne, afin d'éviter leur départ en périphérie loin des services, des transports collectifs et de l'emploi.

En centre-bourg également, les logements pourraient être adaptés pour répondre aux besoins des personnes âgées ou handicapées (proximité des commerces et équipements).

Enfin, la problématique du logement des jeunes, offre - besoin - localisation est posée.

**C'est l'entrée ou plus précisément « l'approche par le territoire » et la manière de le penser, de l'appréhender qui apparaît aux yeux des acteurs comme la plus opératoire.**

Les éléments, ici synthétisés, ont constitué la trame de la conclusion des travaux de ce comité de pilotage.

## **2) Analyse synthétique des débats des animations territoriales**

Pour chacune des 4 animations d'arrondissement, les services de l'État et ceux du Département ont extrait les éléments du diagnostic global, *propres à chacun des territoires*, pour les leur restituer.

C'est cette substance qui a donc servi de trame à la présentation et aux échanges avec les élus et les acteurs conviés et rencontrés.

A cette base diagnostic était articulée une série de données sur les enjeux soulignés par la conduite d'outils inhérents aux politiques publiques, telles que :

- les enjeux et les résultats de la délégation de l'aide à la pierre ;
- les visées et les objectifs du PDALPD ;
- la problématique du vieillissement de la population au travers des orientations et des données du schéma gérontologique (Schéma départemental d'organisation sociale et médicosociale de Dordogne Personnes âgées 2009-2013) en cours d'évaluation.

Ces animations se sont tenues sur les arrondissements de Nontron (le 27 octobre 2011), Périgueux (le 07 novembre 2011), Bergerac (le 10 novembre 2011), Sarlat le 15 décembre 2011.

La procédure d'animation de la 1<sup>ère</sup> étape du PDH, validée le 06 octobre 2010 lors du comité de pilotage, s'est déroulée sur le courant du dernier trimestre 2011. Les éléments, ici synthétisés, rapportent la nature des échanges, des débats qui ont eu lieu à l'occasion de ces 4 rencontres. Ils fournissent autour des enjeux de territoires examinés, la matière pour enrichir les orientations prioritaires de ce plan.

Quelques rappels sur ces procédures d'animation et la méthodologie suivie par l'Etat et le Département :

**Chacune de ces animations s'est déroulée selon les mêmes principes, en 2 parties :**

- 1<sup>ère</sup> partie
- accueil des participants ;
- introduction générale assurée par le représentant de l'Etat sur l'arrondissement considéré et par le Vice-Président en charge du logement du Conseil général rappelant notamment les conditions d'élaboration du PDH copiloté par l'Etat et le Département ;
- présentation des grands axes du PDH et d'une série de données concernant la délégation de l'aide à la pierre, le PDALPD, les enjeux liés au vieillissement de la population, sous forme de diaporamas ;
- échange avec les participants.
  
- 2<sup>ème</sup> partie
- présentation des enjeux de territoire (partie réalisée par l'Etat), déclinés sur chacun des arrondissements à partir des réalités statistiques recueillies à l'échelle des bassins de vie (partie réalisée par l'Observatoire Départemental de l'Habitat) ;
- échange avec les participants ;
- synthèse ;
- conclusion.

Nota : chaque participant disposait, sur support papier, des données statistiques et d'indicateurs fournis par la DDT et l'ODH relatifs à chaque bassin de vie.

Les partenaires invités pour chacune de ces animations étaient :

- les membres de la section départementale du CRH ;
- les présidents des EPCI organisés et structurés sur chacun des arrondissements ;
- les conseillers généraux.

L'ensemble des 4 rencontres de territoire aura permis de mobiliser 100 personnes, dont 41 représentants d'EPCI (sur 55) et 59 acteurs socio-professionnels associés à cette démarche d'ensemble.

### **Synthèse des échanges sur les 4 arrondissements**

Il est noté que les dispositifs contractuels d'amélioration de l'habitat (OPAH,...) ont produit des résultats positifs sur l'ensemble des arrondissements. En effet, de nombreuses animations attestent de bilans positifs en termes de réalisations aussi bien pour les propriétaires occupants que pour les bailleurs privés. Ils marquent aussi leur limite en l'absence de politiques générales concertées reposant sur des outils permanents de prévision et de développement (PLH, PLU intercommunaux).

Pour certains élus, qui ont eu ou ont l'occasion de porter et d'animer des OPAH, ce n'est pas, en général, le montage proprement dit de dossiers éligibles aux aides de l'Anah qui pose problème, mais **le reste à charge des familles**. Souvent très élevé, il demeure un handicap pour réaliser l'ensemble des travaux et ce ne sont que les travaux essentiels qui sont réalisés. Cette problématique a bien été repérée par les services. De la même manière, lorsqu'il est possible sur certains programmes de cumuler des aides à celles de l'Anah, ce reste à charge est un problème récurrent sur tous les travaux.

Ces problématiques touchent majoritairement les **propriétaires occupants** et notamment **les personnes âgées** qui souhaitent rester dans leur domicile mais qui n'ont pas les moyens de les aménager correctement.

A cela s'ajoutent, pour cette catégorie de population, les questions de **l'isolement et de la difficulté de l'accès aux services**.

En corolaire, les centres-bourgs, en particulier ceux du pôle des bassins de vie (c'est à dire les bourgs dotés d'équipements et de services et d'emplois vers lesquels convergent les ménages du bassin et qui jouent un rôle majeur de relais de proximité), connaissent une vacance de logements importante. Des réflexions devront être menées sur cette question préoccupante, qui pourrait être appréhendée dans le cadre d'**expérimentations de rénovation du tissu « urbain »**, intégrant toute une série de questions répondant aux besoins exprimés et recensés sur les territoires :

- **extension de l'offre du logement pour les jeunes** en expérimentant des supports sécurisés (colocation ou autre) ;
- apport des réponses au **parcours résidentiel des « ménages âgés »** qui, étant propriétaires à l'extérieur des villes, aspirent à un **retour vers les centres** (ville bourg) par le biais du locatif adapté à leurs besoins, tant en secteur public qu'en secteur privé ;

- **élargissement de l'offre dans le parc privé de logements locatifs type T3, T4 pour les jeunes ménages** très demandeurs de ce genre de produit, en étudiant les ressources disponibles dans le parc vacant ;
- **remise sur le marché de logements vacants par le biais de mesures incitatives** en particulier sur ces centres-bourgs, (acquisition, amélioration, conventionnement Anah...);
- examen de l'utilisation des leviers existants concernant le recours à la **taxation des logements vacants**, dans le cadre de la requalification des centres bourgs.

Corrélativement à ces questions récurrentes, les réflexions ont porté sur les axes communs à l'ensemble des territoires.

**La problématique de la concurrence entre territoire doit être abordée** : des exemples de lotissements créés sur des communes limitrophes existent, dont les lois ne sont pas tous vendus. Cette « concurrence », liée au fait que les décisions d'accession émanent en majorité de ménages vivant dans des communes du même bassin de vie, implique de voir les dynamiques de logements à la bonne échelle.

Si, en matière de politiques publiques relatives au logement et à l'habitat, le « Département ne part pas de rien », il reste sans aucun doute à aborder aujourd'hui, selon les acteurs, les réflexions et les actions par l'entrée des territoires, qui constituent aujourd'hui le cadre de vie des ménages, et non plus simplement par la seule échelle communale.

Ainsi, et c'est ce sur quoi s'accordent aujourd'hui les professionnels et les élus, penser **les coopérations à l'échelle des territoires de vie** devrait permettre de surmonter des problématiques, nées pour partie de la mise en concurrence au sein de ces mêmes territoires, en terme d'implantation de ménages.

Les acteurs, qui ont débattu à l'occasion de ces premières rencontres, s'accordent à penser que le développement d'outils de concertation partagés reste la bonne approche.

Il est à noter, par ailleurs, que les questions du logement et de l'habitat sont peu ou pas souvent abordées dans les règlements des actuels PLU communaux, tout comme la complémentarité, notamment entre les surfaces ouvertes pour la construction de logements neufs et le parc existant (logements vacants qui pourraient être réhabilités).

De manière générale, le décloisonnement des dispositifs des politiques publiques, souvent spécifiques (plans, schémas), devrait permettre d'ouvrir à une meilleure efficacité de l'action des acteurs. En effet, pour de nombreux acteurs, si l'approche par le territoire devient l'axe central du développement de l'intervention publique, cette démarche pluridisciplinaire permet d'intégrer et de traiter toute une série de volets économiques, sociaux, environnementaux, qui ne sont pas le plus souvent articulés entre eux.

De la même manière, l'analyse des comportements, identifiés et liés à la manière dont les individus occupent et se meuvent dans les espaces de vie, appelle nécessairement à étudier les représentations mentales qui y sont à l'œuvre et qui font parfois blocage pour infléchir une série de tendances. Dans ce cadre, le partage des connaissances et des informations pourrait permettre aux ménages d'envisager leurs projets sous un autre jour, en intégrant notamment toutes les questions des coûts induits, particulièrement ceux des déplacements ou de l'absence de certains services.

Le riche contenu des débats des 4 animations de territoire fait ainsi ressortir **2 grands volets de préoccupation**, qui recourent ici les éléments mis à jour par les diagnostics et les enjeux de territoire dressés par l'équipe d'animation du PDH. Ce sont ces mêmes éléments qui avaient été abordés lors des débats du 1<sup>er</sup> comité de pilotage du PDH.

Le 1<sup>er</sup> volet porte sur la dimension territoriale visant à **créer et à renforcer une vision communautaire voire intercommunautaire du territoire pour en favoriser le développement**. Cette dimension territoriale intègre la nécessité de revitaliser les centres-bourgs équipés qui doivent continuer à jouer leur fonction de pôles de proximité dans le département, en y maintenant les synergies nécessaires (commerces, équipements et habitat).

Le 2<sup>ème</sup> volet porte sur la dimension sociale visant à répondre, par le **décloisonnement des dispositifs, à la production de logements correspondant aux besoins prioritaires recensés** (tels que le vieillissement de la population, l'amélioration des logements des ménages les plus modestes ou des publics ayant des problématiques spécifiques - tels les hébergés, les gens du voyage, les saisonniers ...- , le traitement des logements dégradés et indignes).

### **3) Analyse des contributions des acteurs : l'analyse des retours d'enquêtes et des questionnaires**

Dans le cadre de la préparation des animations de territoire, le groupe technique d'animation du PDH avait procédé à l'envoi :

- d'une enquête à destination des membres de la Section Départementale du Comité Régional de l'Habitat pour recueillir leur avis, relatif aux enjeux prioritaires devant, selon eux, figurer dans les débats sur les territoires ;
- d'un questionnaire à l'attention des présidents des communautés de communes du département et des conseillers généraux, leur permettant de préciser quels étaient, au vu de leur connaissance des problématiques inhérentes à leur territoires, les points les plus saillants nécessitant d'être approfondis et analysés au cours des différentes rencontres proposées lors de la préparation du PDH.

**L'analyse détaillée d'une trentaine de ces retours d'enquête et de questionnaires a fait apparaître une concomitance des préoccupations évoquées par ces acteurs avec les grands traits des enjeux qui étaient à considérer, ressortant pour leur part du diagnostic élaboré par les services de l'Etat et du Département.**

Ces éléments sont particulièrement exprimés par les élus, confrontés localement aux enjeux liés aux pôles et aux centres bourgs, pour ce qui concerne notamment, **l'existence d'un habitat ancien, souvent vacant ou inadapté aux besoins exprimés par différents types de ménages.**

De la même manière était exprimé le souci de pouvoir mettre en commun, sur les territoires, les moyens pour répondre aux besoins inventoriés adaptés au **vieillissement de la population. Ceci devant permettre l'extension d'une offre locale, d'une part ajustée aux moyens financiers limités de ces ménages et répondant par ailleurs à des critères de confort et de qualité énergétique qui font défaut aujourd'hui, principalement dans le parc privé.**

En outre, la problématique du développement de l'offre **concernant les jeunes** est apparue notamment sur l'aspect développement d'**alternatives souples en modalités de gestion et fonctionnement**.

D'un point de vue plus général les élus ont souligné, dans leur diagnostic et leurs remarques la nécessité **d'articuler les politiques d'habitat aux enjeux liés à l'activité économique, d'une part et à celle de l'aménagement du territoire, d'autre part.**

Aux préoccupations exprimées par les élus, venait en résonance l'examen du contenu des contributions des acteurs socioprofessionnels qui abordaient par le prisme de leur expertise ces mêmes problématiques.

Pour ce qui concerne les attendus de cette démarche, la perspective d'un PDH traitant des enjeux majeurs en matière de logement et d'habitat à l'échelle d'un département comme le nôtre a reçu un avis favorable, étant perçu comme un **objet fédérateur** susceptible de :

- conforter des initiatives innovantes,
- ajouter de la plus value à des diagnostics ou des initiatives communautaires locales en cours,
- permettre par leur lisibilité l'organisation concertée d'actions autour d'orientations partagées,
- faciliter le partage d'information, les transferts de savoirs ainsi que les mutualisations de compétences et de moyens.

L'Etat et le Département ont pour la réalisation de ce **document stratégique d'orientation**, voulu se baser sur une **concertation la plus large possible**, en appui sur les acteurs du territoire, la section départementale du CRH, les élus (présidents d'EPCI et conseillers généraux).

Cette concertation s'est déroulée sur plusieurs mois. Elle a été mise en œuvre selon une **méthodologie partagée**, reposant sur **des enquêtes et des rencontres au sein des territoires**, où une déclinaison des caractéristiques de l'habitat à l'échelle des **26 bassins de vie a été présentée**.

Il est important de souligner :

- la **participation importante des EPCI**, puisque près de **75 % ont été rencontrés**,
- l'analyse coïncidente des élus et des acteurs du territoire, permettant d'aboutir à un **diagnostic commun, servant aux services de l'Etat et du Département à proposer des orientations à l'échelle de 2012-2017 dans le cadre de ce PDH.**

# **PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT DE LA DORDOGNE**

## **LIVRE II**

### **ORIENTATIONS ET PERSPECTIVES**



# INTRODUCTION

Les orientations définies ci après sont à mettre en perspective dans le cadre du travail préalable d'analyse et de concertation qui s'est enrichi **tout au long de l'année 2011**.

Les éléments de diagnostic ont permis dans un premier temps, de poser un certain nombre de constats et d'enjeux, souvent connus des acteurs locaux.

Cependant, la démonstration objective de ces éléments leur donne sens, puisqu'ils ont été approfondis et démontrés, sur la base d'analyses statistiques récentes, et d'illustrations cartographiques.

Les contributions et les échanges exprimés lors des animations menées sur les 4 arrondissements ont permis de confirmer, mais également d'étayer, ce diagnostic sur un certain nombre de points.

En préambule du présent document, les principaux constats et enjeux majeurs définis au croisement du diagnostic et des animations seront rappelés. **Ces quelques points synthétiques n'ont pas vocation à être exhaustifs, les éléments détaillés figurent dans le livre 1, et une analyse par arrondissement et par bassin de vie figure en annexe.**

**Les orientations définies sont systématiquement reliées à ces enjeux et constituent le fil conducteur de la politique de l'habitat du département sur les 6 années à venir.**

Elles s'inscrivent à minima, dans le cadre :

- d'un maintien du rythme annuel de production de logements sociaux publics et privés,
- des objectifs contractualisés dans la convention de délégation de compétence 2012-2017.

.....

L'élaboration du PDH a pour objectif d'assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat menées sur le département et doit, sur la base d'un diagnostic partagé par bassin d'habitat, **établir des orientations territorialisées.**

L'analyse détaillée, par bassin de vie et par arrondissement (voir livre 1 et annexes), a certes démontré des spécificités locales (résidences secondaires, plus forte représentation des personnes âgées...), mais elle a surtout abouti à mettre en lumière une problématique générale liée au devenir des pôles et des bourgs structurant notre département.

Ainsi **des orientations territorialisées en découlent, et sont développées dans le thème 1 « Habitat et Territoire ».**

**D'autres enjeux plus sociaux** (propriétaires occupants précaires, vieillissement, logement des plus modestes...) impliquent une prise en compte globale, qui ne doit pas s'inscrire dans une quelconque différenciation entre l'urbain et le rural. **Elles sont développées dans le thème « Habitat et Populations ».**

Enfin, **le thème « Habitat et Développement Durable » est au croisement des deux premiers.**

.....

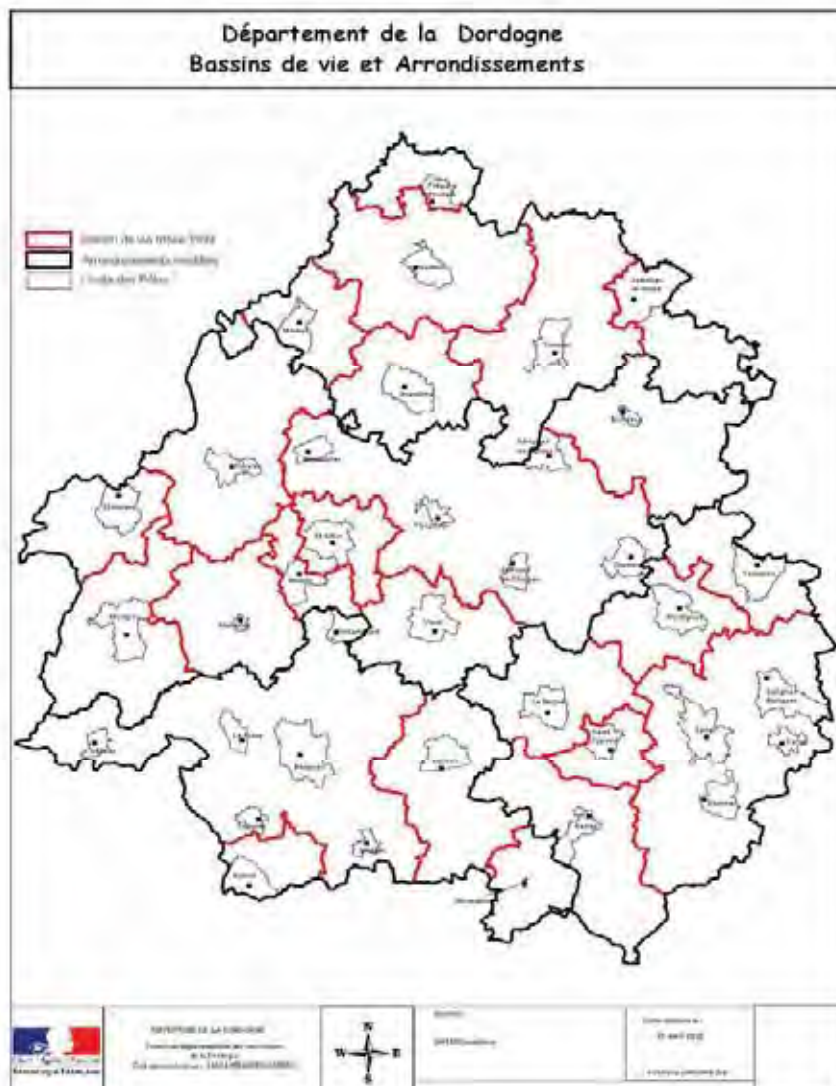
# Préambule : Rappel des principaux constats et enjeux du diagnostic et des animations territoriales

Le diagnostic du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) a privilégié l'étude par arrondissement et par bassins de vie (définition INSEE), qui correspondent aux plus petits territoires sur lesquels les habitants ont accès à la fois aux équipements de la vie courante et à l'emploi. Ces bassins de vie sont parfois à cheval sur deux arrondissements ou sur plusieurs départements. Pour des raisons de cohérence, le choix a été fait d'avoir un regard :

- sur les arrondissements « modifiés » c'est à dire dont les limites ont été ajustées pour intégrer la totalité des bassins de vie
- sur les bassins de vie au sein de ces arrondissements
- sur les pôles de ces bassins, définis par l'INSEE, auxquels s'ajoutent un certain nombre de chefs lieux de cantons dans les bassins très étendus de Périgueux, Sarlat et de Bergerac.

## Territorialisation du PDH :

Cette analyse à plusieurs échelles a permis d'avoir une lecture à la fois départementale et territorialisée des problématiques, mettant en avant les spécificités à la fois urbaines et rurales du département.



# 1 - Habitat et Territoire en Dordogne

## 1) Dynamique de l'activité de construction

La Dordogne est un vaste département (3ème département français par sa superficie), extrêmement hétérogène puisqu'à la fois urbain et rural, avec un nombre très important de petites communes (557 dont 64 % de moins de 500 habitants).

**- Si la Dordogne est un territoire peu dense, des dynamiques spatiales métropolitaines sont constatées dans des territoires urbains mais aussi ruraux. L'activité de construction s'est intensifiée ces dix dernières années, avec un quasi doublement du nombre de permis de construire par rapport aux dix années précédentes.**

Sur le Département, 80% de ces permis concernent des logements neufs. Cette part est plus significative sur certains secteurs, en particulier en deuxième couronne des principales agglomérations.

Avant la mise en œuvre de la nouvelle réforme de l'intercommunalité actée en 2011, les communes étaient structurées en établissements publics de coopération intercommunale démographiquement de taille relativement réduites avec des capacités techniques et financières limitées. Bien que dotées de la compétence habitat, peu d'entre elles l'avaient mobilisée. Par ailleurs, seule la Communauté d'Agglomération Périgourdine dispose d'un programme local de l'habitat.

**- Il a été globalement constaté que la thématique habitat est peu abordée dans les documents stratégiques locaux, et notamment les documents d'urbanisme,** où la notion de besoin en logements est souvent synonyme de constructions neuves et d'ouverture de zones à urbaniser, avec peu de réflexion préalable sur ces besoins à l'échelle du bassin de vie (soit a minima dans le cadre d'une vision inter-communale) ni de réflexion suffisamment poussée sur le parc de logements existant.

Pourtant, en observant les déplacements domicile-travail et les stratégies résidentielles sur le département, il a été admis par tous les acteurs que les dynamiques territoriales de la Dordogne doivent être envisagées à l'échelle des territoires de manière intercommunale et parfois trans-communautaire.

## 2) Les centres-bourgs : un enjeu de revitalisation

**- Les centres bourgs / pôles équipés n'attirent plus les jeunes ménages avec enfants** qui privilégient les secteurs périphériques de première, voire de deuxième couronne, dans des communes peu équipées ce qui a pour conséquence de modifier la structure territoriale du département en laissant se créer des territoires de dépendance de plus en plus grands. Les pôles ne permettent pas de fixer durablement une population jeune et dynamique alors que les services s'y concentrent.

Redonner de la vitalité à ces pôles implique de développer une politique attractive en direction notamment des jeunes ménages.

**- Les centres bourgs / pôles équipés se vident littéralement au point de constater une vacance importante et/ou structurelle.**

La vacance a augmenté de 9% entre 1999 et 2008 sur l'ensemble du département, et plus particulièrement sur les quatre pôles d'arrondissement de Périgueux, Nontron, Sarlat et Bergerac.

Cette vacance ressort globalement comme plus élevée et en augmentation sur la quasi-totalité des pôles de bassin de vie alors que l'activité de construction se développe en périphérie. Ce constat, qui se double parfois d'un déclin ou d'un faible dynamisme démographique est un facteur de grande fragilisation.

**Sur cette dimension territoriale, le PDH est l'occasion d'aborder ces territoires de vie à une échelle pertinente, basée sur les habitudes des gens qui y vivent et y travaillent en développant des stratégies qui ne sont pas perceptibles à une échelle trop locale. C'est dans le cadre de la connaissance de ce fonctionnement global que les communes pourront se développer de façon plus cohérente et attractive.**

Cela permettra d'envisager de façon réfléchie et dans une totalité la question du parc ancien, de la vacance et du mode de territorialisation à privilégier dans la perspective de combattre au maximum le mitage du territoire qui représente un coût à la fois économique et social en raison de l'éloignement volontaire ou subi des services. Cette approche permettra dans un même temps de contribuer au développement durable des territoires, suite aux réflexions menées lors du Grenelle de l'environnement. Dans ce cadre, une réflexion sur le foncier devra être conduite à la bonne échelle.

## 2 - Habitat et Populations en Dordogne

### 1) Les principales caractéristiques socio-démographiques :

- Le vieillissement de la population est une problématique majeure sur l'ensemble du département, les centres bourgs / pôles accueillent une population plus âgée que le reste du territoire, ce qui pose des questions d'attractivité mais aussi doit questionner avec plus d'acuité sur sa prise en charge.

La part des personnes âgées est importante sur les pôles de bassins de vie. Elle l'est également en milieu rural, dans des conditions d'habitat parfois précaire, où ces personnes âgées souffrent de surcroît d'isolement géographique et de difficultés d'accès aux services. La question de l'adaptation des logements au vieillissement et la prise en compte de cet isolement géographique et social des personnes âgées est un enjeu majeur. Elle passe par l'adaptation de l'existant mais également par la proposition de solutions nouvelles pour répondre à des besoins qui émergent de plus en plus.

- La question du logement et de l'hébergement des jeunes est apparue comme une question récurrente au cours des animations de territoire. Il ressort notamment la nécessité d'approfondir cette thématique à travers notamment l'accompagnement des projets en cours (campus jeunes Boulazac, étude sur les jeunes de la CAP, dispositifs régionaux existants...) et la possibilité d'explorer de nouvelles pistes (colocations dans le parc social, résidences hôtelières à vocation sociale...) pour permettre aux jeunes de disposer d'une offre de logements ou d'hébergements décente.

#### - Les publics spécifiques :

Le logement des personnes handicapées, des personnes hébergées, des saisonniers, des gens du voyage est traité au sein de divers plans et schémas départementaux et régionaux, qu'il convient de prendre en compte dans ce PDH. Chaque type de public a des préconisations bien déterminées au sein de chacun d'entre eux.

### 2) Constats économiques : des niveaux de revenus globalement faibles

Avec un revenu fiscal médian de 16 663€ par an et par ménage, la Dordogne est le département le plus pauvre d'Aquitaine, ce qui implique une prise en compte spécifique.

Au regard de ces revenus, le locatif, dont le locatif social, est faiblement et inégalement représenté, en particulier sur certains pôles. Cela pose des questions relatives à la fluidité des parcours logements sur des communes qui axent essentiellement leur développement sur l'accession à la propriété. Il est à noter que certains pôles secondaires ne sont pas davantage pourvus en locatif que des communes moins structurées.

En effet, la présence du parc locatif, dont le locatif social, répond aux besoins d'une population défavorisée. Il répond souvent à une étape dans la vie des ménages (jeunes, décohabitations...). Il permet le renouvellement de la population et donc la mixité sociale et générationnelle. Il doit être envisagé en cherchant la proximité des services et /ou des transports en commun.

L'habitat se décline de différentes façons à chaque étape de la vie. On voit bien qu'il n'existe pas un seul type de produit, qui réponde à un seul besoin, mais au contraire que la notion d'habitat doit être adaptée aux besoins divers des publics qui constituent son occupation. Pour résumer, en Dordogne, l'habitat doit tenir compte des besoins de chacun aujourd'hui et demain - puisque l'INSEE envisage + 50 000 habitants supplémentaires d'ici 2020. L'enjeu est de rénover, de construire des logements de bonne qualité, pour tous et permettre au maximum, la réduction des charges locatives et la solvabilisation des ménages.

## 3 - Habitat et Développement Durable en Dordogne

Le secteur du bâtiment est particulièrement concerné par les engagements du Grenelle de l'environnement. En France, de tous les secteurs économiques, il est le plus gros consommateur d'énergie : il représente 43% des consommations énergétiques françaises.

Pour les constructions neuves, la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement a fixé comme objectif la généralisation des bâtiments basse consommation (BBC) dès 2012 et des bâtiments à énergie positive à l'horizon 2020. Cette généralisation sera effective à partir du 1er janvier 2013 pour tous les bâtiments résidentiels.

### 1) Ancienneté du parc et précarité énergétique

Le vieillissement du parc de logements, précédemment constaté, croisé avec la faiblesse des revenus de ses occupants, révèle une **précarité énergétique importante sur notre département**.

La réhabilitation du parc, visant à le rendre moins énergivore, regroupe des préoccupations à la fois humaines et environnementales. L'amélioration thermique des logements permet à la fois d'améliorer le confort de vie des occupants et de réduire leurs dépenses énergétiques. Elle contribue aux objectifs sur l'habitat durable fixés par la loi engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2).

Cet enjeu de réhabilitation concerne le parc dans toute sa diversité :

- Le parc des propriétaires occupants majoritaires dans le département ;
- Le parc locatif social le plus ancien, constitué de grands ensembles, souvent bien situé, avec des loyers peu élevés, représente un enjeu important. Il doit rester attractif pour les locataires afin d'éviter une concurrence avec les produits mis en location récemment (produits défiscalisés) ;
- Le parc locatif privé, parfois non-décent, voire indigne, joue un rôle de parc social de fait ;

Avec un parc antérieur à 1949 sur-représenté par rapport à la moyenne régionale et un parc potentiellement indigne estimé à 6% des résidences principales et pouvant dépasser les 15% de résidences principales dans certains bassins de vie, **le potentiel de réhabilitation est important sur le département**. Ces logements, occupés très majoritairement par des propriétaires, doivent faire l'objet d'une attention particulière sur l'ensemble du territoire en poursuivant notamment l'action déjà engagée en faveur de la lutte contre l'habitat indigne et non décent.

### 2) Une tendance à la spécialisation sociale du territoire et à l'étalement urbain

**L'activité de construction qui s'est intensifiée ces dernières années concerne en particulier les secteurs périurbains** (1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> couronnes). En terme d'accession à la propriété, la faiblesse des revenus et le prix du foncier sont à prendre en compte pour comprendre les stratégies résidentielles des ménages et leurs implications spatiales.

Le prix du foncier sur le département est relativement peu élevé en comparaison avec d'autres départements plus denses, où le marché est plus tendu (14€ le m<sup>2</sup> en moyenne en 2010, avec des disparités importantes entre les territoires).

En dehors des charges connexes (tel le coût des déplacements), construire du neuf sur un terrain en périphérie éloignée coûte souvent moins cher qu'acheter une maison existante, en particulier si le budget travaux est important. L'éloignement des bourgs équipés semble être davantage lié à cette contrainte économique, qu'à une aspiration réelle pour la ruralité et le cadre de vie. On assiste donc à une certaine spécialisation sociale du territoire où les ménages les plus modestes s'éloignent des zones d'emploi pour réaliser leur souhait de devenir propriétaires.

A l'inverse, les ménages aux revenus les plus élevés ont la possibilité d'accéder à la propriété en ville ou en première couronne pour les deux principaux pôles que sont Périgueux et Bergerac.

Le marché du neuf exerce donc sur l'ancien une forte concurrence, qui risque d'être accentuée avec la disparition du prêt à taux zéro sur l'ancien.

L'enjeu réside dans :

- la recherche de la complémentarité entre les villes et leur périphérie,
- la recherche de complémentarité entre le parc ancien et le parc neuf,
- la réduction de la consommation foncière,
- la densification et la reconquête des espaces urbains.

### 3) Les nouvelles normes dans le neuf

La Réglementation Thermique 2012 (RT 2012) a pour objectif, tout comme les précédentes réglementations thermiques, de limiter les consommations énergétiques des bâtiments neufs qu'ils soient pour de l'habitation ou pour tout autre usage.

L'objectif de cette réglementation est défini par la loi sur la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement. Cet objectif reprend le niveau de performance énergétique défini par le label BBC-Effinergie.

Elle vise à renforcer la réglementation thermique en vigueur afin que toutes les constructions neuves présentent, en moyenne, une consommation d'énergie primaire (avant transformation et transport) inférieure à 50 kWh/m<sup>2</sup>/an contre 150 kWh/m<sup>2</sup>/an environ avec la RT2005.

La mise en place de la RT 2012 implique **la mise en réseaux des partenaires et des professionnels du bâtiment** afin d'atteindre les engagements fixés.

La prise en compte de la notion environnementale et de développement durable est fondamentale en matière d'habitat. Les enjeux portent autant sur le parc lui-même, que sur ses occupants (limitation des charges), et sur la limitation de l'étalement urbain et donc sur le territoire.

La lutte contre la précarité énergétique est un défi pour demain, qui contribue au développement du territoire.

## 4 - Rappel synthétique des enjeux issus du diagnostic et des animations territoriales

Les chapitres précédents nous ont permis d'identifier les principaux enjeux liés à la problématique de l'habitat dans le département de la Dordogne. Ces enjeux trouvent leur origine dans une des trois thématiques de l'habitat que sont le territoire, la population et le développement durable, néanmoins cette classification simpliste trouve rapidement ses limites car la plupart de ces enjeux sont transversaux à ces problématiques.

Le tableau ci-dessous permet de mettre en évidence cette transversalité et l'interdépendance des enjeux issus du diagnostic et de l'animation territoriale.

Les 9 enjeux principaux de l'habitat identifiés en Dordogne	Habitat et Territoire	Habitat et Populations	Habitat et Développement Durable
<b>Mobilités des ménages :</b> <i>Prise en compte des stratégies résidentielles aux bonnes échelles des territoires et problématique des mobilités pendulaires domicile-travail.</i>	x		x
<b>Maintien et accueil des familles avec enfants dans les bourgs et les pôles :</b> <i>créer/développer une offre de logements diversifiée pour favoriser la mixité sociale, parallèlement développer une politique d'accession à la propriété pour ces familles.</i>	x		
<b>Le vieillissement de la population :</b> <i>nécessité d'adaptation du parc de logements et de rompre l'isolement géographique et social.</i>	x	x	
<b>Prise en compte de la faiblesse des revenus :</b> <i>reconnaissance des problèmes de précarité et de la faiblesse globale des revenus dans le département.</i>	x	x	
<b>Logement des populations spécifiques :</b> <i>notamment en secteur touristique où l'offre de logements ne favorise pas l'accueil et l'hébergement des saisonniers. Production d'une offre de logement et d'hébergement adaptée à un public jeune. Mise en œuvre dans l'ensemble du département de la politique d'accueil des gens du voyage.</i>	x	x	
<b>Stratégie de loyers :</b> <i>contrôler le niveau des loyers en tenant compte de la réalité socio-économique du territoire (coût des logements et revenus des populations) en favorisant la production de logements sociaux.</i>	x	x	
<b>Revitalisation du territoire:</b> <i>lutte contre la vacance notamment en mobilisant l'offre de logement existante dans les centres bourgs.</i>	x	x	x
<b>Réhabilitation du parc ancien (dont le parc social) et prise en compte de la précarité énergétique :</b> <i>mise aux normes d'habitabilité du parc locatif privé (celui des propriétaires ne pouvant pas en assurer l'entretien), du parc social et mise en œuvre de la RT 2012</i>	x	x	x
<b>Consommation d'espace :</b> <i>limitation de la consommation foncière des espaces ruraux et périphériques. Développement de formes urbaines durables.</i>			x



Le premier volet d'orientation est territorial, il vise à :

- Créer/renforcer une vision communautaire, voire inter-communautaire, du territoire pour en favoriser le développement et développer les synergies entre les acteurs afin de soutenir les collectivités en matière de connaissance territoriale ;
- Renforcer l'attractivité des centres bourgs/pôles équipés ;
- Faire du parc ancien le centre de la réflexion et de l'action en termes de renouvellement de l'offre de logement et lutter contre la vacance ;
- Valoriser la territorialisation des dispositifs existants.

Le second volet d'orientation est social, il a pour ambition de :

- Prendre en compte le vieillissement de la population ;
- Améliorer les logements des plus modestes ;
- Traiter la question des logements dégradés et indignes ;
- Expérimenter des solutions en matière d'accès au logement des jeunes ;
- Analyser les besoins en matière de logements des saisonniers.

Le troisième volet est lié au développement durable, il a pour objectif de :

- Faire du PDH un outil de développement durable des territoires ;
- Promouvoir l'habitat durable ;
- Promouvoir l'urbanisme et les projets durables.

## **5 - ORIENTATIONS : HABITAT ET TERRITOIRE**

## ORIENTATION 1

### CRÉER / RENFORCER UNE VISION COMMUNAUTAIRE VOIRE INTERCOMMUNAUTAIRE DU TERRITOIRE POUR EN FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT

Développer les synergies entre les acteurs afin de soutenir les collectivités en matière de connaissance territoriale

<b>CONSTAT</b>	<p>Les communes du Département, pour gérer des territoires qui s'inscrivent dans des dynamiques intercommunales, détiennent principalement des documents communaux (carte communale ou PLU communal).</p> <p>L'habitat est une thématique spécifique dont devraient se saisir les nouvelles intercommunalités nées de la récente réforme adoptée en 2011.</p>
<b>ENJEUX</b>	<p><b>Mobilités des ménages :</b> Prise en compte des stratégies résidentielles aux bonnes échelles des territoires et problématique des mobilités pendulaires domicile-travail</p> <p><b>Revitalisation du territoire:</b> lutte contre la vacance notamment en mobilisant l'offre de logement existante dans les centres bourgs.</p>
<b>OBJECTIFS</b>	<p>Impulser une prise en compte des problématiques habitat à une échelle cohérente par les collectivités, dans le cadre de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programmes Locaux de l'Habitat et documents d'urbanisme intercommunaux,</li> <li>- Projets d'habitat et notamment de création de logements sociaux,</li> <li>- Mise en place de programmes d'amélioration de l'habitat (OPAH, PIG,...) adaptés aux projets de développement.</li> </ul>
<b>PROGRAMME D' ACTIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Valoriser l'Observatoire Départemental de l'Habitat en renforçant la mutualisation et la coopération des acteurs professionnels afin de soutenir les communes et les EPCI dans leur réflexion sur la prise en compte de leurs besoins en logement à l'échelle de leur bassin de vie ;</li> <li>➤ Accompagner l'ingénierie précédant la mise en place de programmes Anah ;</li> <li>➤ Renforcer la communication sur les programmes Anah existants et renforcer le nombre de programmes pour une meilleure couverture du territoire ;</li> <li>➤ Travailler sur une grille de lecture afin de définir l'opportunité des projets de création de logements en fonction d'une réflexion préalable à la bonne échelle.</li> </ul>
<b>À renforcer</b>	
<b>A développer</b>	
<b>Pistes de réflexion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Soutenir les collectivités par l'apport d'ingénierie en matière de connaissance des dynamiques territoriales de l'habitat ;</li> <li>➤ Proposer l'organisation de réunions territoriales et thématiques ;</li> <li>➤ Développer le réseau avec les professionnels (agences immobilières, promoteurs, notaires, architectes...).</li> </ul> <p>➤ Développer la coopération avec les milieux universitaires en Aquitaine sur le domaine de l'habitat et du logement.</p>
<b>PILOTES</b>	Département, État, Région, EPCI, communes
<b>PARTENAIRES</b>	Opérateurs sociaux, prestataires privés et publics (ADIL, PACT...), SEMIPER, SAFER, ATD, CAUE...
<b>INDICATEURS DE SUIVI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Travaux territorialisés et thématiques réalisés par l'Observatoire Départemental de l'Habitat.</li> <li>➤ Nombre de rencontres thématiques.</li> <li>➤ Nombre et bilans de programmes ANAH.</li> <li>➤ Nombre de PLH ou de PLU intercommunaux mis en place.</li> </ul>

## ORIENTATION 2

### RENFORCER L'ATTRACTIVITE DES CENTRES BOURGS EQUIPES / POLES

#### 2.1 Développer du locatif social public et privé sur les pôles

<b>CONSTAT</b>	<p>Les pôles principaux ou secondaires des bassins de vie connaissent une perte d'attractivité notable et qui se renforce malgré l'embellie démographique sur l'ensemble du département.</p> <p>La vacance du parc existant est importante sur ces pôles et en augmentation. Elle s'accompagne d'une production de résidences neuves situées en périphérie.</p> <p>Ce constat s'accompagne d'une remise en question de la pérennité des équipements tant publics que privés, situés sur ces pôles.</p>
<b>ENJEUX</b>	<p><b>Revitalisation du territoire:</b> lutte contre la vacance notamment en mobilisant l'offre de logement existante dans les centres bourgs.</p> <p><b>Maintien et accueil des familles avec enfants dans les bourgs et les pôles :</b> créer/développer une offre de logements diversifiée pour favoriser la mixité sociale, parallèlement développer une politique d'accession à la propriété pour ces familles.</p> <p><b>Le vieillissement de la population :</b> nécessité d'adaptation du parc de logements et de rompre l'isolement géographique et social.</p> <p><b>Stratégie de loyers :</b> contrôler le niveau des loyers en tenant compte de la réalité socio-économique du territoire (coût des logements et revenus des populations) en favorisant la production de logements sociaux.</p>
<b>OBJECTIFS</b>	<p>Conforter l'organisation territoriale existante sur le département pour garantir l'accès aux services de tous. Ce renforcement ne doit pas se faire en concurrence avec les communes les plus à l'écart mais avec un souci de complémentarité.</p> <p>L'objectif est de remettre les centres bourgs au cœur des préoccupations communautaires, car ils sont au cœur de la vie des territoires ruraux.</p>
<b>PROGRAMME D' ACTIONS</b>	
<b>À renforcer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Agir sur le développement du parc locatif social (public et privé) sur les pôles en privilégiant la mobilisation de l'existant, à l'échelle des centres bourgs (pôles équipés) ;</li> <li>➤ Développer le parc locatif social pour assurer une mixité sociale et intergénérationnelle, et pour assurer le renouvellement de la population ;</li> <li>➤ Réhabiliter les logements locatifs privés ;</li> <li>➤ Programmation de logements locatifs sociaux : priorisation des opérations situées sur les communes art. 55 et sur les principales agglomérations du département et sur les pôles ;</li> <li>➤ Soutien à la réalisation de logements communaux sur ces pôles ;</li> <li>➤ Soutien au développement des logements locatifs conventionnés sur ces pôles dans le cadre de programmes Anah ;</li> <li>➤ Soutien à la réhabilitation du parc social ancien.</li> </ul>
<b>A développer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Lutter contre la vacance en centres bourgs en privilégiant la mobilisation de l'existant (acquisition-amélioration par les bailleurs sociaux, logements communaux, logements conventionnés) ;</li> <li>➤ Contractualisation d'une programmation pluriannuelle avec tous les partenaires (bailleurs sociaux,...) pour la production de logements locatifs sociaux ;</li> <li>➤ Soutien aux acquisitions-améliorations, démolitions reconstructions, dents creuses.</li> </ul>
<b>Pistes de réflexion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Réflexions sur la localisation ou la création d'aménagements urbains nécessaires à l'accueil de ces familles et à la valorisation des centres bourgs (stationnement, pistes cyclables, transports en commun,...) ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Diagnostiquer le parc éventuellement mobilisable (copropriétés dégradées, logements défiscalisés) ;</li> <li>➤ Travailler sur l'image du parc social à partir de projets structurants répondant aux besoins des pôles.</li> </ul>
<b>PILOTES</b>	Département, État, Région, EPCI, Communes et ODH
<b>PARTENAIRES</b>	Opérateurs du parc privé, opérateurs sociaux, Région, CDC, SEMIPER, CAUE, Action Logement ...
<b>INDICATEURS DE SUIVI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Suivi des CUS, des plans stratégiques de patrimoine.</li> <li>➤ Analyse de la demande notamment avec le numéro unique.</li> <li>➤ Taux et localisation de logements sociaux y compris logements conventionnés Anah.</li> <li>➤ Taux de logements sociaux publics réhabilités.</li> <li>➤ Taux de logements sociaux publics en acquisition-amélioration.</li> <li>➤ Taux et localisation de logements sociaux publics reconstruits après démolition.</li> <li>➤ Taux de réalisation de logements communaux sociaux.</li> <li>➤ taux de vacance sur les pôles.</li> </ul>

\* Définition « centres-bourgs/pôles équipés » : les bourgs-centres, ou les pôles équipés sont ceux identifiés sur la carte page 2, et qui ont été étudiés dans le cadre du diagnostic.

## ORIENTATION 2

### RENFORCER L'ATTRACTIVITE DES CENTRES BOURGS EQUIPES / POLES

#### 2.2 Maintenir et accueillir de nouveaux habitants sur ces pôles et diversifier la population par une politique d'attractivité à destination des familles avec enfants - Accompagner l'accession sociale à la propriété dans le neuf et dans l'ancien

<b>CONSTAT</b>	<p>Les familles avec enfants s'éloignent de ces pôles pour accéder à la propriété en périphérie. L'accession se fait, la plupart du temps, par constructions neuves sur un foncier moins cher mais éloigné des services.</p> <p>Par ailleurs, le faible niveau de ressources fragilise ces ménages qui sont captifs de l'usage de l'automobile et de l'augmentation du coût du carburant.</p> <p>La part des populations âgées dans les centres bourgs se renforce.</p> <p>Les pôles ont pourtant un parc diversifié en taille permettant une mixité générationnelle indispensable au renouvellement de la population.</p>
<b>ENJEUX</b>	<p><b>Revitalisation du territoire:</b> lutte contre la vacance notamment en mobilisant l'offre de logement existante dans les centres bourgs.</p> <p><b>Maintien et accueil des familles avec enfants dans les bourgs et les pôles :</b> créer/développer une offre de logements diversifiée pour favoriser la mixité sociale, parallèlement développer une politique d'accession à la propriété pour ces familles.</p> <p><b>Mobilités des ménages :</b> Prise en compte des stratégies résidentielles aux bonnes échelles des territoires et problématique des mobilités pendulaires domicile-travail.</p>
<b>OBJECTIFS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser un retour en ville des jeunes ménages ;</li> <li>- Accueillir sur les pôles de nouveaux habitants et diversifier la population par une politique d'attractivité à destination des familles.</li> </ul>
<p><b>PROGRAMME D' ACTIONS</b></p> <p style="padding-left: 20px;"><b>À renforcer</b></p> <p style="padding-left: 20px;"><b>A développer</b></p> <p style="padding-left: 20px;"><b>Pistes de réflexion</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Vente de patrimoine des bailleurs.</li> <li>➤ Accompagner l'accession sociale à la propriété dans le neuf et dans l'ancien sur les centres bourgs/pôles équipés :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- inciter à la mise en place de PSLA ;</li> <li>- projets urbains attractifs de type éco-quartiers ou éco-lotissements, recomposition urbaine.</li> </ul> </li> <li>➤ Réflexions sur la localisation ou la création d'aménagements urbains nécessaires à l'accueil de ces familles (stationnement, pistes cyclables, transports en commun ...) et à la valorisation des centres bourgs ;</li> <li>➤ Quelle(s) accession(s) sociale(s) dans l'ancien des familles (primo-accédant)-condition de ressources et de composition familiale.</li> </ul>
<b>PILOTES</b>	Département, État, Région, EPCI, Communes et ODH
<b>PARTENAIRES</b>	Opérateurs du parc privé, opérateurs sociaux, CDC, ADIL 24, Action Logement ...
<b>INDICATEURS DE SUIVI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Taux et localisation des ménages en accession sociale dans le neuf et dans l'ancien.</li> <li>➤ Évolution de la population par tranche d'âge.</li> <li>➤ Niveau de revenu des ménages.</li> <li>➤ Taille et composition des ménages.</li> <li>➤ Age des nouveaux acquéreurs.</li> <li>➤ Analyse des flux migratoires.</li> <li>➤ Analyse des mouvements pendulaires.</li> <li>➤ Caractéristique des biens acquis dans le neuf et dans l'ancien.</li> <li>➤ Taux de vacance sur les pôles.</li> </ul>

### ORIENTATION 3

#### LUTTER CONTRE LA VACANCE DU PARC DE LOGEMENT SUR L'ENSEMBLE DU DEPARTEMENT

<b>CONSTAT</b>	<p>La vacance du parc de logement sur le département est importante. Elle est en augmentation sur les dix dernières années après une baisse continue depuis 1975. Le parc antérieur à 1949 étant sur-représenté sur le département, le potentiel de réhabilitation est un enjeu majeur.</p>
<b>ENJEUX</b>	<p><b>Revitalisation du territoire:</b> lutte contre la vacance notamment en mobilisant l'offre de logement existante dans les centres bourgs.</p> <p><b>Maintien et accueil des familles avec enfants dans les bourgs et les pôles :</b> créer/développer une offre de logements diversifiée pour favoriser la mixité sociale, parallèlement développer une politique d'accèsion à la propriété pour ces familles.</p> <p><b>Stratégie de loyers :</b> contrôler le niveau des loyers en tenant compte de la réalité socio-économique du territoire (coût des logements et revenus des populations) en favorisant la production de logements sociaux.</p> <p><b>Réhabilitation du parc ancien (dont le parc social) et prise en compte de la précarité énergétique :</b> mise aux normes d'habitabilité du parc locatif privé (celui des propriétaires ne pouvant pas en assurer l'entretien), du parc social et mise en œuvre de la RT 2012.</p>
<b>OBJECTIFS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Valorisation patrimoniale par la réhabilitation de logements vacants ;</li> <li>- Lutte contre la désertification des centres bourgs.</li> </ul>
<b>PROGRAMME D' ACTIONS</b>	
<b>À renforcer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Encourager la mise en place des programmes Anah qui ont un réel effet levier sur la réhabilitation ;</li> <li>➤ Renforcer le mode de sécurisation des bailleurs (GRL, SIRES, baux glissants, FSL, outils du PDALPD comme la MOUS ARIL,...) ;</li> <li>➤ Appui en terme d'ingénierie pour accompagner les collectivités dans le cadre de programmes Anah.</li> </ul>
<b>A développer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Articuler le potentiel offert par la vacance pour répondre aux besoins diagnostiqués dans le cadre d'actions prioritaires territorialisées (PDALPD, Logement jeunes, Saisonniers,...) ;</li> <li>➤ Réfléchir à la généralisation de la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) ;</li> <li>➤ Mobiliser le parc vacant au service des politiques publiques (PDALPD, ...) ;</li> <li>➤ Favoriser l'acquisition-amélioration des logements vacants.</li> </ul>
<b>Pistes de réflexion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mobilisation du parc vacant au profit du logement locatif permanents ou temporaires (jeunes, saisonniers...) notamment dans les secteurs tendus et touristiques ;</li> <li>➤ Expérimenter le bail à réhabilitation.</li> </ul>
<b>PILOTES</b>	Département, État, Région, EPCI et Communes.
<b>PARTENAIRES</b>	Opérateurs du parc privé, opérateurs sociaux, Région, ODH, SEMIPER, CAUE, ATD, PACT de la Dordogne, SACICAP, Action Logement...
<b>INDICATEURS DE SUIVI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Évolution de la population.</li> <li>➤ Nombre de programmes Anah.</li> <li>➤ Taux et localisation des logements sociaux conventionnés Anah.</li> <li>➤ Taux de logements sécurisés.</li> <li>➤ Taux de vacance.</li> <li>➤ Nombre de logements soumis à la taxe d'habitation sur les logements vacants et taux de sortie de vacance.</li> <li>➤ Nombre de bail à réhabilitation.</li> <li>➤ Suivi des CUS des bailleurs et des plans stratégiques de patrimoine.</li> </ul>

## ORIENTATION 4

### VALORISER LA TERRITORIALISATION DES DISPOSITIFS EXISTANTS

<b>CONSTAT</b>	L'ensemble des plans ou schémas existants (Schéma des gens du voyage, PDALPD,...) concourant à traiter des problématiques du logement ou de l'habitat de publics particuliers ont tous pour vocation une territorialisation de leurs actions. Cette territorialisation reste aux yeux des acteurs locaux souvent diffuse ou peu lisible.
<b>ENJEUX</b>	<b>Logement des populations spécifiques</b> : notamment en secteur touristique où l'offre de logements ne favorise pas l'accueil et l'hébergement des saisonniers. Production d'une offre de logement et d'hébergement adaptée à un public jeune. Mise en œuvre dans l'ensemble du département de la politique d'accueil des gens du voyage. <b>Prise en compte de la faiblesse des revenus</b> : reconnaissance des problèmes de précarité et de la faiblesse globale des revenus dans le département.
<b>OBJECTIFS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser le décloisonnement des politiques publiques et le travail en réseau entre acteurs et partenaires (création d'outils en commun) ;</li> <li>- Un meilleur repérage des outils mis à disposition pour les publics spécifiques afin de répondre à leurs problématiques.</li> </ul>
<b>PROGRAMME D' ACTIONS</b>	
<b>À renforcer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Informer, communiquer pour croiser sur chacun des territoires les enjeux prioritaires de chacun des objectifs ;</li> <li>➤ Aborder, autour de projets cohérents, la résolution des problématiques en favorisant ainsi une mutualisation des moyens (délégation de compétence des aides à la pierre, programmation de création de logements en parc public, mise en place d'OPAH / PIG,...).</li> </ul>
<b>A développer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Inventaire des enjeux territorialisés dans le cadre d'animations territoriales ;</li> <li>➤ Mise à jour de besoins en matière de production d'offre de logements locatifs publics et privés ;</li> <li>➤ Programmation adaptée aux besoins évalués.</li> </ul>
<b>Pistes de réflexion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Réunir les acteurs par territoire pour faire émerger une culture commune sur les outils destinés aux populations les plus fragilisées.</li> </ul>
<b>PILOTES</b>	Département, État, Région, EPCI et Communes.
<b>PARTENAIRES</b>	Opérateurs du parc privé, opérateurs sociaux, Région, ODH...
<b>INDICATEURS DE SUIVI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Analyse de la demande notamment avec le numéro unique et en lien avec les CUS.</li> <li>➤ Évaluation territorialisée des acteurs des différents dispositifs départementaux prioritaires (PDALPD, Schéma gérontologique, Schéma des gens du voyage, PDLHI, Délégation de compétence des aides à la pierre...).</li> <li>➤ Nombre de rencontres thématiques.</li> <li>➤ Nombre de réunions d'information des acteurs des territoires.</li> </ul>



## **6 - ORIENTATIONS : HABITAT ET POPULATIONS**

## ORIENTATION 5

### PRENDRE EN COMPTE LES PERSONNES EN PERTE D'AUTONOMIE, LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP ET LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

<b>CONSTAT</b>	<p>Le vieillissement de la population est une problématique majeure du département. La part des plus de 65 ans est sur-représentée et les perspectives vont dans le sens d'une accentuation de ce phénomène.</p> <p>L'isolement géographique et social d'une grande partie de cette population est particulièrement préoccupant, surtout au stade du grand âge où les déplacements deviennent difficiles.</p> <p>Les personnes âgées sont majoritairement propriétaires occupants de leur logement, parfois précaire. Beaucoup d'entre elles n'ont pas les ressources suffisantes pour le rendre décent ou pour l'adapter à leurs difficultés de mobilité ou de dépendance. Le parc de logements notamment locatifs n'est pas adapté à la perte, à l'absence de mobilité ou aux handicaps.</p>
<b>ENJEUX</b>	<p><b>Le vieillissement de la population</b> : nécessité d'adaptation du parc de logements et de rompre l'isolement géographique et social.</p> <p><b>Réhabilitation du parc ancien (dont le parc social) et prise en compte de la précarité énergétique</b> : mise aux normes d'habitabilité du parc locatif privé (celui des propriétaires ne pouvant pas en assurer l'entretien), du parc social et mise en œuvre de la RT 2012.</p>
<b>OBJECTIFS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées en développant et/ou adaptant, parallèlement aux services à la personne, le confort des logements ;</li> <li>- Réfléchir aux opportunités permettant aux personnes en situation de handicap et/ou à la retraite de pouvoir se réinstaller dans les centres, à proximité des services ;</li> <li>- Développer un réseau économique porteur d'emplois (service à la personne, bâtiment...) permettant une plus grande attractivité du territoire.</li> </ul>
<b>PROGRAMME D' ACTIONS</b>	<p style="text-align: center;"><b>À renforcer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Accompagner l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap parallèlement à la politique menée en faveur du maintien à domicile :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte l'adaptation du parc des logements publics et privés existants au vieillissement ;</li> <li>- Produire des logements locatifs adaptés dans le respect de la réglementation en vigueur ;</li> <li>- Soutenir la création d'unités de vie (aides de l'Anah à l'adaptation des logements) ;</li> <li>- Intégrer cette problématique dans la programmation de logements locatifs sociaux</li> </ul> </li> <li>➤ Articuler les actions avec les aides du Département dans le cadre de l'APA ;</li> <li>➤ Reconduire la convention multi-partenariale sur l'adaptation des logements occupés par des personnes âgées et/ou handicapées.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>A développer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Apporter une offre alternative permettant un retour vers les centres-bourgs équipés pour les personnes âgées et/ou handicapées qui le souhaitent ;</li> <li>➤ Production de résidences seniors et de logements adaptés par les bailleurs ;</li> <li>➤ Inciter à la mise en place de politiques volontaristes des communes et des EPCI, notamment par le portage de programmes Anah.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Pistes de réflexion</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Intégration de nouvelles technologies dans les logements (domotique...) ;</li> <li>➤ Réflexion sur la création de logements relais (sortie d'hospitalisation, travaux d'aménagement conditionnant un retour au domicile) ;</li> <li>➤ Inventaire et suivi de logements adaptés existants (bourse aux logements).</li> </ul>

<b>PILOTES</b>	Département, Anah, État, Région, EPCI et Communes.
<b>PARTENAIRES</b>	Opérateurs du parc privé, opérateurs sociaux, CLIC, MDPH, caisses de retraite, associations d'aides à domicile, CCAS, CIAS, SACICAP...
<b>INDICATEURS DE SUIVI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Évolution de la population par tranche d'âge.</li> <li>➤ Nombre de résidences séniors et d'EHPAD.</li> <li>➤ Nombre de dossiers APA à domicile et en établissement.</li> <li>➤ Nombre de logements de propriétaires occupants adaptés à l'autonomie avec les aides de l'Anah.</li> <li>➤ Nombre et localisation de logements locatifs sociaux adaptés (logements conventionnés APL bailleurs publics et privés) en lien avec les CUS des organismes.</li> </ul>

## ORIENTATION 6

### AMÉLIORER LE LOGEMENT DES PLUS MODESTES ET SECURISER LES PARCOURS LOGEMENT

<b>CONSTAT</b>	<p>Nombreux sont les ménages propriétaires ou locataires à ne pas être imposables et à vivre sous le seuil de pauvreté dans des logements inconfortables et/ou énergivores.</p>
<b>ENJEUX</b>	<p><b>Réhabilitation du parc ancien (dont le parc social) et prise en compte de la précarité énergétique</b> : mise aux normes d'habitabilité du parc locatif privé (celui des propriétaires ne pouvant pas en assurer l'entretien), du parc social et mise en œuvre de la RT 2012.</p> <p><b>Prise en compte de la faiblesse des revenus</b> : reconnaissance des problèmes de précarité et de la faiblesse globale des revenus dans le département.</p> <p><b>Logement des populations spécifiques</b> : notamment en secteur touristique où l'offre de logements ne favorise pas l'accueil et l'hébergement des saisonniers. Production d'une offre de logement et d'hébergement adaptée à un public jeune. Mise en œuvre dans l'ensemble du département de la politique d'accueil des gens du voyage.</p> <p><b>Stratégie de loyers</b> : contrôler le niveau des loyers en tenant compte de la réalité socio-économique du territoire (coût des logements et revenus des populations) en favorisant la production de logements sociaux.</p>
<b>OBJECTIFS</b>	<p>Améliorer l'habitat des personnes aux revenus modestes pour rendre plus dignes leurs conditions de vie.</p>
<b>PROGRAMME D' ACTIONS</b> <b>À renforcer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Promouvoir les dispositifs disponibles auprès des propriétaires occupants, locataires et hébergés concernés après une analyse détaillée des besoins à l'échelle des territoires (délégation des aides à la pierre, aides de l'Anah, programme Habiter Mieux, mobilisation de la GRL, le LOCAPASS, les outils du PDALPD : le FSL, les MOUS,...) ;</li> <li>➤ Diagnostic partagé sur les territoires intercommunautaires pour :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer les dispositifs existants (OPAH, OPAH-RR, PIG, ...) contribuant à l'amélioration des conditions de logements ;</li> <li>- Améliorer les logements des propriétaires occupants et des ménages les plus fragiles.</li> </ul> </li> </ul>
<b>A développer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Réflexions sur les niveaux de loyers dans le parc social public et privé.</li> </ul>
<b>Pistes de réflexion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Auto réhabilitation encadrée ;</li> <li>➤ Bail à réhabilitation ;</li> <li>➤ Sous location ;</li> <li>➤ Bail glissant.</li> </ul>
<b>PILOTES</b>	<p>Département, Anah, État, Région, EPCI et Communes.</p>
<b>PARTENAIRES</b>	<p>Opérateurs du parc privé, opérateurs sociaux, Région, ADEME, SACICAP, EDF, GDF Suez, CARSAT, CAPEB, MSA, Action Logement, Ecocentre...</p>
<b>INDICATEURS DE SUIVI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Nombre de logements aidés en propriétaires occupants et bailleurs par l'Anah.</li> <li>➤ Nombre de logement en auto réhabilitation encadrée, de bail à réhabilitation, de sous location et de bail glissant.</li> </ul>

## ORIENTATION 7

### LUTTER CONTRE LE MAL LOGEMENT

<b>CONSTAT</b>	Le parc de logements indigne est estimé à 6% des résidences principales en Dordogne et peut dépasser les 15% des résidences principales dans certains bassins de vie.
<b>ENJEUX</b>	<p><b>Réhabilitation du parc ancien (dont le parc social) et prise en compte de la précarité énergétique :</b> mise aux normes d'habitabilité du parc locatif privé (celui des propriétaires ne pouvant pas en assurer l'entretien), du parc social et mise en œuvre de la RT 2012.</p> <p><b>Prise en compte de la faiblesse des revenus :</b> reconnaissance des problèmes de précarité et de la faiblesse globale des revenus dans le département.</p> <p><b>Logement des populations spécifiques :</b> notamment en secteur touristique où l'offre de logements ne favorise pas l'accueil et l'hébergement des saisonniers. Production d'une offre de logement et d'hébergement adaptée à un public jeune. Mise en œuvre dans l'ensemble du département de la politique d'accueil des gens du voyage.</p> <p><b>Revitalisation du territoire:</b> lutte contre la vacance notamment en mobilisant l'offre de logement existante dans les centres bourgs.</p>
<b>OBJECTIFS</b>	Traiter les situations les plus préoccupantes tout en réduisant de manière structurelle le parc de logements dégradés afin d'assurer un cadre de vie décent aux ménages.
<b>PROGRAMME D' ACTIONS</b> <b>À renforcer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Traiter territorialement la lutte contre l'habitat indigne et dégradé :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer la continuité du PIG Départemental de lutte contre l'habitat indigne ;</li> <li>- Accompagner en terme d'ingénierie les municipalités dans l'étude de cette problématique sur des secteurs identifiés (OPAH RU, OPAH RR) ;</li> <li>- Agir en partenariat dans le cadre du pôle de lutte contre l'habitat indigne.</li> </ul> </li> <li>➤ Renforcer le partenariat dans le cadre du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne ;</li> <li>➤ Améliorer les procédures de lutte contre la non décence dans le cadre du PDALPD ;</li> <li>➤ Aider à la solvabilisation des locataires via les outils du PDALPD.</li> </ul>
<b>A développer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Politiques volontaristes du Département, des communes et des EPCI.</li> </ul>
<b>Pistes de réflexion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Approfondir la question des copropriétés dégradées ;</li> <li>➤ Réflexion sur l'intérêt de loger des ménages dans des logements existants décents afin d'éviter le développement de constructions neuves (lien avec la consommation de l'espace,...).</li> </ul>
<b>PILOTES</b>	Conseil Général, État, Anah, Région, EPCI et Communes..
<b>PARTENAIRES</b>	Opérateurs du parc privé, opérateurs sociaux, Action Logement, ADIL 24, MSA, CAF, SACICAP, Fondation Abbé Pierre, ODH, ADEME, Espace info énergie.
<b>INDICATEURS DE SUIVI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Nombre de logements diagnostiqués non décents et énergivores (PDALPD, ANAH, ADEME...).</li> <li>➤ Nombre de logements traités par le PDLHI.</li> <li>➤ Nombre de logements traités en habitat indigne et dégradé avec les aides de l'Anah.</li> <li>➤ Niveau de résultat des objectifs inscrits dans les programmes ANAH.</li> </ul>

## ORIENTATION 8

### DEVELOPPER LA PRISE EN COMPTE DE LA PROBLEMATIQUE DU LOGEMENT DES JEUNES

<b>CONSTAT</b>	<p>L'instabilité des ressources et de la situation professionnelle des jeunes dissuadent en général les bailleurs de loger ce public, ce qui peut engendrer des difficultés d'accès à un logement décent sur le département.</p> <p>L'occupation temporaire du logement pose des difficultés de sécurisation et de gestion des projets.</p>
<b>ENJEUX</b>	<p><b>Réhabilitation du parc ancien (dont le parc social) et prise en compte de la précarité énergétique :</b> mise aux normes d'habitabilité du parc locatif privé (celui des propriétaires ne pouvant pas en assurer l'entretien), du parc social et mise en œuvre de la RT 2012.</p> <p><b>Prise en compte de la faiblesse des revenus :</b> reconnaissance des problèmes de précarité et de la faiblesse globale des revenus dans le département.</p> <p><b>Logement des populations spécifiques :</b> notamment en secteur touristique où l'offre de logements ne favorise pas l'accueil et l'hébergement des saisonniers. Production d'une offre de logement et d'hébergement adaptée à un public jeune. Mise en œuvre dans l'ensemble du département de la politique d'accueil des gens du voyage.</p> <p><b>Revitalisation du territoire:</b> lutte contre la vacance notamment en mobilisant l'offre de logement existante dans les centres bourgs.</p>
<b>OBJECTIFS</b>	Offrir une solution pour l'accès au logement et à l'hébergement tout en sécurisant le bailleur.
<b>PROGRAMME D'ACTIONS</b>	
<b>À renforcer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mobilisation du parc privé grâce au Clé Aquitaine et au dispositif 1, 2, toit mis en place par le conseil régional ;</li> <li>➤ Soutenir les projets communaux, intercommunaux ou privés, (par exemple le projet du Campus de Boulazac dans le cadre du grand emprunt, le projet de Résidences hôtelières à vocation sociale sur le site de la SEITA...);</li> <li>➤ Articuler production et réhabilitation des structures anciennes existantes.</li> </ul>
<b>A développer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Accompagner les jeunes dans l'accès au logement en prenant en compte les études et préconisations menées à ce sujet sur les différents territoires du département (période de stage, période d'apprentissage,...) ;</li> <li>➤ Expérimenter des solutions de co-location au sein du parc social ;</li> <li>➤ Approfondir les besoins en logement des jeunes dans leur globalité dans le cadre des animations territoriale du PDH.</li> </ul>
<b>Pistes de réflexion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Travailler sur la solvabilisation de la gestion des structures et de leurs occupants ;</li> <li>➤ Travailler sur les projets d'acquisition amélioration d'immeubles en centres bourgs ;</li> <li>➤ Explorer les possibilités d'hébergement temporaire au sein des internats sur les périodes de vacances scolaires ;</li> <li>➤ Mener une réflexion sur les différents modes d'hébergement et de logement pour les jeunes (majeurs et mineurs).</li> </ul>
<b>PILOTES</b>	Conseil Général, État, EPCI, Région et Communes
<b>PARTENAIRES</b>	Bailleurs sociaux, missions locales, associations, CAF, MSA, Centres de formation, ADIL
<b>INDICATEURS DE SUIVI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Nombre de colocataires contractualisés au sein du parc social.</li> <li>➤ Taux de remplissage des structures existantes.</li> <li>➤ Nombre et localisation des hébergements publics et privés répondant aux besoins de logement des jeunes, par typologie d'accueil.</li> <li>➤ Nombre des projets soutenus.</li> </ul>

## ORIENTATION 9

### DEVELOPPER LA PRISE EN COMPTE DE LA PROBLEMATIQUE DU LOGEMENT DES SAISONNIERS

<b>CONSTAT</b>	<p>Insuffisance ou inadaptation des logements pour les travailleurs saisonniers agricoles et touristiques, au profit de logements laissés au tourisme ou vacants.</p> <p>De nombreux saisonniers, notamment agricoles, vivent dans de mauvaises conditions. Ils sont obligés de se loger soit dans de l'habitat précaire, soit dans des campings, et sont souvent confrontés au problème de l'éloignement du lieu de travail. Ce constat concerne à des titres divers l'ensemble du département.</p> <p>L'augmentation du coût des locations dans les secteurs touristiques participe à la tension du marché et à la raréfaction de logements disponibles à la location saisonnière.</p>
<b>ENJEUX</b>	<p><b>Réhabilitation du parc ancien (dont le parc social) et prise en compte de la précarité énergétique</b> : mise aux normes d'habitabilité du parc locatif privé (celui des propriétaires ne pouvant pas en assurer l'entretien), du parc social et mise en œuvre de la RT 2012.</p> <p><b>Prise en compte de la faiblesse des revenus</b> : reconnaissance des problèmes de précarité et de la faiblesse globale des revenus dans le département.</p> <p><b>Logement des populations spécifiques</b> : notamment en secteur touristique où l'offre de logements ne favorise pas l'accueil et l'hébergement des saisonniers. Production d'une offre de logement et d'hébergement adaptée à un public jeune. Mise en œuvre dans l'ensemble du département de la politique d'accueil des gens du voyage.</p>
<b>OBJECTIFS</b>	<p>Améliorer les conditions de logement et d'hébergement des différentes catégories de travailleurs saisonniers qui représentent une main d'œuvre importante dans notre département.</p>
<b>PROGRAMME D' ACTIONS</b>	
<b>À renforcer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Encadrer le principe de la sous-location ;</li> <li>➤ Diagnostiquer par territoires les besoins par typologie d'activités et de saisons en s'appuyant sur les études existantes.</li> </ul>
<b>A développer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Programmer par sites, avec les acteurs concernés, les réponses adaptées, notamment en matière de logements temporaires ;</li> <li>➤ Développer et articuler entre eux les dispositifs existants en matière de logement temporaire.</li> </ul>
<b>Pistes de réflexion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Utiliser le potentiel de la vacance ;</li> <li>➤ Réflexion à mener sur la thématique des gîtes touristiques anciens ne répondant plus aux normes et ayant été déclassés : un potentiel de logements à basculer après travaux en logements locatifs sociaux ? ;</li> <li>➤ Mener une réflexion sur les différents modes d'hébergement et de logement.</li> </ul>
<b>PILOTES</b>	<p>Conseil Général, État, Région, EPCI, Communes et ODH</p>
<b>PARTENAIRES</b>	<p>Pôle emploi, MSA, Partenaires du tourisme, Chambre d'agriculture, ADEFA, CAF</p>
<b>INDICATEURS DE SUIVI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Données et appréciation des partenaires sur le nombre de personnes concernées et les problématiques rencontrées.</li> <li>➤ Nombre et localisation des logements publics et privés répondant aux besoins des saisonniers.</li> <li>➤ Nombre des réhabilitations de logements saisonniers.</li> <li>➤ Nombre de logements ouverts à l'hébergement des saisonniers.</li> </ul>

## **7 - ORIENTATIONS : HABITAT ET DEVELOPPEMENT DURABLE**



## ORIENTATION 10

### FAIRE DU PDH UN OUTIL DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DES TERRITOIRES

<b>CONSTAT</b>	<p>La Dordogne est un département aux atouts environnementaux. Les démarches déjà engagées (exploitation de la filière bois, le travail sur la qualité de l'eau, sur les qualités paysagères,...) permettent de capitaliser ces atouts.</p> <p>Le Département de la Dordogne s'est engagé dans un agenda 21 et un Plan Climat Énergie Territorial est en cours d'élaboration.</p> <p>L'habitat est un champ d'action pour atteindre les objectifs fixés par le Grenelle de l'environnement qui doit pleinement s'intégrer à cette démarche globale.</p>
<b>ENJEUX</b>	<p><b>Revitalisation du territoire:</b> lutte contre la vacance notamment en mobilisant l'offre de logement existante dans les centres bourgs.</p> <p><b>Réhabilitation du parc ancien (dont le parc social) et prise en compte de la précarité énergétique :</b> mise aux normes d'habitabilité du parc locatif privé (celui des propriétaires ne pouvant pas en assurer l'entretien), du parc social et mise en œuvre de la RT 2012.</p> <p><b>Consommation d'espace :</b> limitation de la consommation foncière des espaces ruraux et périphériques. Développement de formes urbaines durables.</p>
<b>OBJECTIFS</b>	Mettre en réseau l'ensemble des acteurs du développement durable autour de l'habitat
<b>PROGRAMME D' ACTIONS</b> <b>À renforcer</b>	<p>➤ Mettre en réseau l'ensemble des acteurs du développement durable autour de l'habitat :</p> <p>Il s'agit de promouvoir des politiques économes de l'espace en matière d'habitat et de logement, au sein de projets qui prennent en compte la forme, la densité et l'implantation à proximité des bassins d'emploi, de services, de commerces et des transports publics des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation, mais aussi d'inciter les propriétaires à développer des logements durables et peu énergivores ;</p> <p>➤ Rentabiliser les installations et réseaux existants en recentrant les projets sur les centres bourgs pour optimiser les équipements et diminuer le coût pour les ménages ;</p> <p>➤ Développer la démarche des chantiers d'insertion, utilisation des clauses « d'insertion sociale » et de « développement durable » dans les marchés publics.</p>
<b>A développer</b>	<p>➤ Permettre l'émergence d'une offre de logements durables, c'est-à-dire à faible consommation d'énergie tant pour les propriétaires occupants que les locataires afin de réduire les coûts annuels du logement pour les ménages ;</p> <p>➤ Faire connaître un certain nombre d'initiatives menées en organisant des journées d'échanges d'expériences sur cette question.</p>
<b>Pistes de réflexion</b>	<p>➤ Favoriser l'émergence d'une filière professionnelle de l'habitat durable, en lien avec les fédérations professionnelles et les chambres consulaires et les organismes de formation...</p>
<b>PILOTES</b>	Conseil Général, État, EPCI, Région, ADEME et Communes.
<b>PARTENAIRES</b>	CAUE, Fédération des architectes, Architecte des bâtiments de France, CAPEB, Anah, Fédérations du bâtiment, Espace Info Énergie, ADIL 24, Ecocentre de la Dordogne, chambres consulaires, organismes de formation

<b>INDICATEURS DE SUIVI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Nombre de primes d'aides à la solidarité écologique attribuées/objectifs fixés.</li><li>➤ Nombre d'éco-quartiers, nombre d'éco-lotissements.</li><li>➤ Analyse des flux migratoires.</li><li>➤ Analyse des mouvements pendulaires.</li><li>➤ Utilisation du réseau de transport en commun (Trans-Périgord, Péribus, train...).</li><li>➤ Suivi des données du plan bois-énergie.</li><li>➤ Suivi de l'Agenda 21 et du Plan Climat Territorial.</li></ul>
-----------------------------	--

## ORIENTATION 11

### PROMOUVOIR L'HABITAT DURABLE

<b>CONSTAT</b>	<p>La sur-représentation par rapport aux moyennes régionales du parc de logements antérieurs à 1949, ainsi que des logements fiscalement « inconfortables » à « très inconfortables », sont des indicateurs du potentiel de réhabilitation du département et impliquent la prise en compte de la précarité énergétique des occupants.</p> <p>Par ailleurs, la réglementation thermique 2012, qui impose la labellisation Bâtiment Basse Consommation à toute construction à usage résidentiel dès janvier 2013, implique des changements de pratiques.</p>
<b>ENJEUX</b>	<p><b>Réhabilitation du parc ancien (dont le parc social) et prise en compte de la précarité énergétique :</b> mise aux normes d'habitabilité du parc locatif privé (celui des propriétaires ne pouvant pas en assurer l'entretien), du parc social et mise en œuvre de la RT 2012.</p> <p><b>Consommation d'espace :</b> limitation de la consommation foncière des espaces ruraux et périphériques. Développement de formes urbaines durables.</p> <p><b>Mobilités des ménages :</b> Prise en compte des stratégies résidentielles aux bonnes échelles des territoires et problématique des mobilités pendulaires domicile-travail.</p>
<b>OBJECTIFS</b>	<p>Permettre l'émergence d'une offre de logements durables, c'est-à-dire à faible consommation d'énergie tant pour les propriétaires occupants que les locataires afin de réduire les coûts annuels du logement pour les ménages et les impacts environnementaux.</p>
<b>PROGRAMME D' ACTIONS</b>	
<b>À renforcer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Réhabiliter le parc public et privé ancien ;</li> <li>➤ S'appuyer sur les Espaces Info Énergie de Dordogne ;</li> <li>➤ Prendre en compte les nouvelles normes de constructibilité pour baisser les consommations et émissions énergétiques, pour limiter et réduire les dépenses de charges locatives.</li> </ul>
<b>A développer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Inciter les propriétaires à développer des logements moins énergivores ;</li> <li>➤ Prendre en compte les Agendas 21 mis en place en Dordogne ;</li> <li>➤ Promouvoir l'utilisation du bois dans la construction.</li> </ul>
<b>Pistes de réflexion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mettre en perspective les actions en matière d'habitat dans la cadre des plans climats régional et départemental ;</li> <li>➤ Favoriser l'auto-réhabilitation des propriétaires ou locataires afin d'encourager l'insertion par le logement.</li> </ul>
<b>PILOTES</b>	<p>Conseil Général, État, EPCI, ADEME, Région et Communes</p>
<b>PARTENAIRES</b>	<p>CAUE, Fédération des architectes, Architecte des bâtiments de France, CAPEB, Anah, Fédérations du bâtiment, Espace Info Énergie, ADIL 24, Ecocentre de la Dordogne</p>
<b>INDICATEURS DE SUIVI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Variation du nombre d'aides FSL et du montant des aides accordées.</li> <li>➤ Nombre de primes d'aides à la solidarité écologique (ASE) attribuées/objectifs fixés.</li> <li>➤ Suivi de l'Agenda 21 et du Plan Climat Territorial.</li> </ul>

## ORIENTATION 12

### PROMOUVOIR L'URBANISME ET LES PROJETS DURABLES

<b>CONSTAT</b>	L'intensification du rythme de la construction ces 10 dernières années a engendré une importante consommation foncière. La part de logements individuels dans ces constructions est de 80%. La surface moyenne des terrains construits est de 2 100 m <sup>2</sup> (source : PERVAL 2008) contre une moyenne régionale de 1 400 m <sup>2</sup> .
<b>ENJEUX</b>	<p><b>Revitalisation du territoire:</b> lutte contre la vacance notamment en mobilisant l'offre de logement existante dans les centres bourgs.</p> <p><b>Réhabilitation du parc ancien (dont le parc social) et prise en compte de la précarité énergétique :</b> mise aux normes d'habitabilité du parc locatif privé (celui des propriétaires ne pouvant pas en assurer l'entretien), du parc social et mise en œuvre de la RT 2012.</p> <p><b>Consommation d'espace :</b> limitation de la consommation foncière des espaces ruraux et périphériques. Développement de formes urbaines durables.</p> <p><b>Mobilités des ménages :</b> Prise en compte des stratégies résidentielles aux bonnes échelles des territoires et problématique des mobilités pendulaires domicile-travail.</p>
<b>OBJECTIFS</b>	L'aménagement du territoire périgourdin doit permettre de respecter ces vertus et ces atouts en proposant une politique respectueuse de l'environnement qui ne soit pas sur-consommatrice d'espace.
<b>PROGRAMME D' ACTIONS</b>	
<b>À renforcer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Promouvoir des politiques économes de l'espace au sein de projets qui prennent en compte la forme, la densité et l'implantation à proximité des bassins d'emploi, de services, de commerces et des transports publics des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation ;</li> <li>➤ Appréhender le parc dans sa globalité en prenant en compte les logements existants dans la définition des besoins en logements.</li> </ul>
<b>A développer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Limiter la consommation de l'espace et travailler sur les stratégies foncières avec les communes qui n'en ont pas mis en place à travers les documents d'urbanisme ;</li> <li>➤ Travailler sur la mise en place d'éco-quartiers, d'éco-lotissements ;</li> <li>➤ Mettre en lien l'habitat avec les transports et l'emploi / l'activité économique et préserver les ressources locales et l'environnement ;</li> <li>➤ Prendre en compte les agendas 21 mis en place en Dordogne ;</li> <li>➤ Promouvoir la mise en place de réseaux de chaleur : poursuivre la politique mise en place dans le cadre du Plan Bois Energie au niveau départemental et renforcer les raccordements des établissements et des logements sociaux notamment, chaque fois que cela est possible.</li> </ul>
<b>Pistes de réflexion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Limiter la consommation des terres et conserver des espaces naturels (zones humides et boisées) à proximité des bourgs ;</li> <li>➤ Prendre en compte les équipements existants en matière d'eau potable et d'assainissement dans la définition des documents ;</li> <li>➤ Préserver les espaces ruraux pour maintenir, voire développer, les activités d'agritourisme.</li> </ul>
<b>PILOTES</b>	Conseil Général, État, EPCI, ADEME, Région
<b>PARTENAIRES</b>	CAUE, Fédération des architectes, Architecte des bâtiments de France, CAPEB, Anah, Fédérations du bâtiment, Espace Info Énergie, ADIL 24, Ecocentre de la Dordogne, SPANC...

<b>INDICATEURS DE SUIVI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Dynamiques de construction : taux et localisation des constructions neuves, nombre de PTZ délivrés...</li><li>➤ Nombre d'éco-quartiers, nombre d'éco-lotissements.</li><li>➤ Utilisation du réseau de transport en commun (Trans-Périgord, Péribus, train...).</li><li>➤ Suivi des documents d'urbanisme.</li><li>➤ Données des partenaires : SPANC...</li><li>➤ Suivi de l'Agenda 21 et du Plan Climat Territorial.</li></ul>
-----------------------------	--

Les fiches d'orientation qui viennent d'être présentées constituent avec les actions qui leur sont associées les principales propositions du PDH pour une politique de l'habitat en Dordogne.

Le tableau ci-après met en évidence les réponses apportées par ces 12 orientations aux 9 enjeux principaux précédemment diagnostiqués et démontre là encore la transversalité des orientations et des propositions d'action et la bonne prise en compte de tous les enjeux.

<b>12 orientations proposées par le PDH</b>	Mobilités des ménages	Maintien et accueil des familles avec enfants dans les bourgs et les pôles	Le vieillessement de la population	Prise en compte de la faiblesse des revenus	Logement des populations spécifiques	Stratégie de loyers	Revitalisation du territoire	Réhabilitation du parc ancien et prise en compte de la précarité énergétique	Consommation d'espace
<i>Développer la problématique de l'habitat suivant une approche intercommunautaire</i>	X						X		
<i>Renforcer l'attractivité des centres bourgs équipés et pôles</i>									
2.1		X	X			X	X		
2.2	X	X					X		
<i>Lutter contre la vacance du parc de logements sur l'ensemble du territoire</i>		X				X	X	X	
<i>Valoriser la territorialisation des dispositifs existants</i>				X	X				
<i>Prendre en compte les personnes en perte d'autonomie, les personnes en situation de handicap et le vieillissement de la population</i>			X	X				X	
<i>Améliorer le logement des plus modestes et sécuriser les parcours logement</i>				X	X	X		X	
<i>Lutter contre le mal logement</i>				X	X		X	X	
<i>Développer la prise en compte de la problématique du logement des jeunes</i>				X	X		X	X	
<i>Développer la prise en compte de la problématique du logement des saisonniers</i>				X	X			X	
<i>Faire du PDH un outil de développement durable des territoires</i>							X	X	X
<i>Promouvoir l'habitat durable</i>	X							X	X
<i>Promouvoir l'urbanisme et les projets durables</i>	X						X	X	X

## **8 – PERSPECTIVES, DISPOSITIF D'ANIMATION, D'OBSERVATION ET DE SUIVI DU PDH**

### 1) La territorialisation des dispositifs liés au PDH (PDALPD, Schéma des Gens du voyage, délégation des aides à la pierre, ...)

**Le PDH est l'outil de coordination des actions et des politiques publiques en matière d'habitat. Il doit permettre, conformément à ses orientations, l'obtention d'une planification et territorialisation des politiques en la matière, au plus près des besoins des territoires.**

Pour ce faire, l'objectif du PDH est de décliner, à terme, une programmation d'actions à mener en matière d'habitat, dans les territoires, en articulation avec les autres politiques mises en œuvre.

Cette territorialisation doit être effective dès la réalisation des documents de planification que sont les SCOT, les PLU, les PLH. Elle pourra s'appuyer sur :

- la définition d'une déclinaison des objectifs de la délégation des aides à la pierre dans les documents programmatiques des territoires, par le biais de conventions spécifiques pluriannuelles,
- des contractualisations pluri-partenariales d'actions à mettre en œuvre.

### 2) Le PDH : un outil de pilotage et d'animation partenariale

Le PDH doit être un outil de pilotage et d'appui accessible à l'ensemble des acteurs publics intervenant sur la politique de l'habitat. Le dispositif d'animation pourrait s'appuyer largement sur celui mis en œuvre pour l'élaboration de ce document, en visant à proposer des lieux de restitution et d'échanges réguliers, avec les partenaires au niveau local et départemental.

Le dispositif ci-dessous présente une organisation possible des différentes instances de pilotage et d'animation du PDH, reposant sur le principe d'une mobilisation annuelle des acteurs, associations, socioprofessionnels et élus du territoire, pour présenter les résultats du dispositif d'observation.

**Le comité de pilotage du PDH** : tel qu'il existe aujourd'hui, associant la Section Départementale du Comité Régional de l'Habitat à ses travaux. Il est chargé de l'évaluation et du suivi de l'avancée des orientations du PDH. Il se réunit une fois par an.

**Le comité technique d'animation du PDH** : il est composé des services techniques de l'Etat et du Département, dont l'Observatoire départemental de l'Habitat. Il a en charge l'animation permanente du Plan, en concertation avec les EPCI pour leur apporter, en fonction des projets de développement arrêtés, toute l'aide technique nécessaire pour faciliter sur leurs territoires, la mise en œuvre des différents volets des orientations du PDH.

Ce comité aura pour missions :

- d'animer des groupes de réflexion thématiques, réunissant une variété d'acteurs, pour faciliter les échanges d'expérience et la réflexion collective autour de chacun des volets d'orientation,
- de préparer l'ensemble des documents utiles aux séances de travail du comité de pilotage.

Les animations de territoire qui seront menées pendant toute la durée du PDH permettront de préciser, d'affiner et de faire évoluer les orientations présentées dans ce document.

### 3) La participation des élus et des membres de la section départementale du CRH au sein d'un espace collaboratif sur site internet

L'État et le Département ont souhaité permettre l'accès aux données du PDH à l'ensemble des acteurs concernés. Pour ce faire, l'État a créé un espace collaboratif sur site internet, et a diffusé les modalités d'accès lors des animations de territoire.

Dans cet espace de partage de données, les partenaires associés à la démarche d'animation du PDH pourront trouver



l'ensemble des documents relatifs à l'élaboration et au suivi du PDH.

Cet espace de travail pourra être alimenté par tous au cours de la mise en œuvre de ce plan départemental, selon les modalités suivantes :

- lancer l'adresse du site dans votre navigateur web :  
<http://extranet-miage.dordogne.equipement.gouv.fr/>
- cliquer sur " Authentification " en fin du pied de page (en bas à droite des pages web) ;
- l'application demande un nom d'utilisateur (login) et un mot de passe (*ces informations se trouvent ci-dessous*) ;
- ces éléments renseignés et validés, vous pouvez accéder à l'espace dédié au PDH :
  - " Travail sur les projets "
  - " Accès protégés "
  - " Plan Départemental de l'Habitat ".

Vous pouvez joindre des documents ou apporter votre contribution en cliquant sur " Livraison des documents et contributions ".

- login : visiteur.pdh (ne pas oublier le point) ;
- mot de passe : pdh24@ddt

#### **4) Mise en place d'actions de communication du PDH**

Le PDH doit faire l'objet **d'actions de diffusion et de communication** auprès : des acteurs locaux de l'habitat, des élus, des partenaires départementaux et interdépartementaux, du CRH, du public ...

Il doit être le document qui permet **d'élargir le partenariat** autour des thématiques traitées actuellement, et permettre de tisser des liens avec des acteurs de l'habitat que sont notamment les promoteurs immobiliers (pour éviter les copropriétés dégradées de demain par exemple), les représentants des locataires, les notaires, les SAFER, les représentants des agences immobilières, les banques ...

Il doit permettre d'améliorer **l'image du logement social** (public et privé) en Dordogne, à travers par exemple des opérations de promotion des réalisations des organismes sociaux ...

Il doit permettre une mise en réseau et synergie d'acteurs, d'échanges d'expériences entre les partenaires, les territoires, associés à travers la mise en place de journées d'information, de formation, la réalisation d'études et de documents spécifiques ...

#### **5) Disposer des éléments de suivi et d'évaluation du PDH**

L'élaboration du diagnostic et des orientations du PDH s'est appuyée sur la mobilisation de différentes données statistiques, déjà intégrées dans l'Observatoire de l'Habitat ou reposant sur d'autres sources de données, détenues par divers partenaires et acteurs.

Le PDH doit, comme tout document stratégique, faire l'objet d'un suivi régulier et s'enrichir des rencontres partenariales qui seront conduites lors de la phase d'animation.

Il est proposé de tenir à jour une série d'indicateurs tels que définis dans les fiches d'orientations, permettant d'assurer un suivi régulier du PDH.

Au regard de l'existence de l'Observatoire Départemental de l'Habitat porté depuis 2008 par le Département, en lien avec plusieurs partenaires, l'actualisation des données assurant le suivi du PDH sera l'une des missions de l'Observatoire.

## Éléments de conclusion

L'objectif du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de la Dordogne est avant tout de répondre à la mise en conformité avec la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (art. 68). En s'inscrivant dans le cadre du renouvellement de la délégation d'aide à la pierre du Conseil Général en 2012, l'élaboration de ce document a aussi été l'occasion (en particulier au travers des animations territoriales) de créer une véritable dynamique, en permettant à tous les acteurs de mieux appréhender les enjeux des différents territoires et leurs interactions.

Le document propose 12 orientations principales mettant en cohérence une offre de logement diversifiée et territorialement équilibrée. Elles tentent de répondre aux objectifs de mixité sociale et urbaine, d'évolution démographique, de prise en compte des minorités, de gestion durable et économe de l'espace.

Ces orientations, issues d'une démarche d'élaboration concertée, montrent combien l'habitat est un enjeu majeur de société à facettes multiples. C'est pourquoi, afin de pouvoir répondre pleinement aux 9 enjeux principaux identifiés en Dordogne et à leurs interactions diverses, pas moins de 12 orientations ont paru nécessaires. Souvent transversales, elles recoupent plusieurs enjeux et couvrent 3 grandes problématiques : le territoire, la population et le développement durable. Par exemple, si la ruralité, la pauvreté relative des ménages ou le vieillissement de la population peuvent très schématiquement caractériser le département de la Dordogne, le développement de l'attractivité des centres bourgs plutôt denses, constitue une piste porteuse de développement local et durable, notamment grâce à la réhabilitation du parc ancien et vacant.

Premier poste de dépense des ménages, le logement est aussi un puissant facteur de cohésion sociale et d'aménagement des territoires. Il contribue directement à leur développement et au bien-être des populations qui les habitent. Les orientations, proposées collégialement par ce document, participent à ces ambitions en garantissant la cohérence des politiques publiques en matière d'habitat et de logement en Dordogne.

**PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT  
DE LA DORDOGNE**

**LIVRE III**

**ANNEXES**

## **Table des annexes**

### **ANNEXE 1 : Éléments de diagnostic par arrondissement et par bassin de vie**

Annexe 1.1 : L'habitat au cœur du développement des territoires - Éléments relatifs aux besoins –  
Constats par arrondissement et bassin de vie

Annexe 1.2 : L'habitat en Dordogne - État des lieux du parc : le rapport entre offre et besoin –  
Constats par arrondissement et bassin de vie

Annexe 1.3 : Une intensification de l'activité de construction neuve et une augmentation de la vacance  
du parc de logements sur les bourgs équipés - Constats par arrondissement et bassin de vie

### **ANNEXE 2 : Modalités d'accès à l'espace collaboratif**

**ANNEXE 3 : Arrêté de création de l'instance de concertation : la section départementale  
du Comité Régional de l'Habitat**

**ANNEXE 4 : Arrêté conjoint portant sur l'approbation du Plan Départemental de l'Habitat (PDH)  
de la Dordogne**

### **GLOSSAIRE**

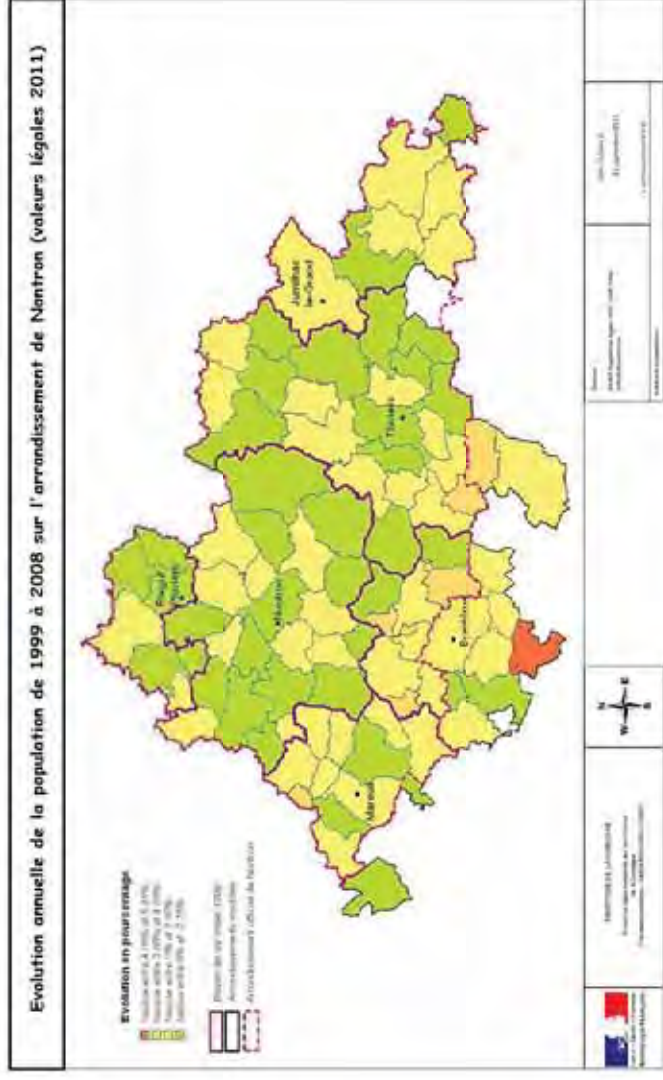
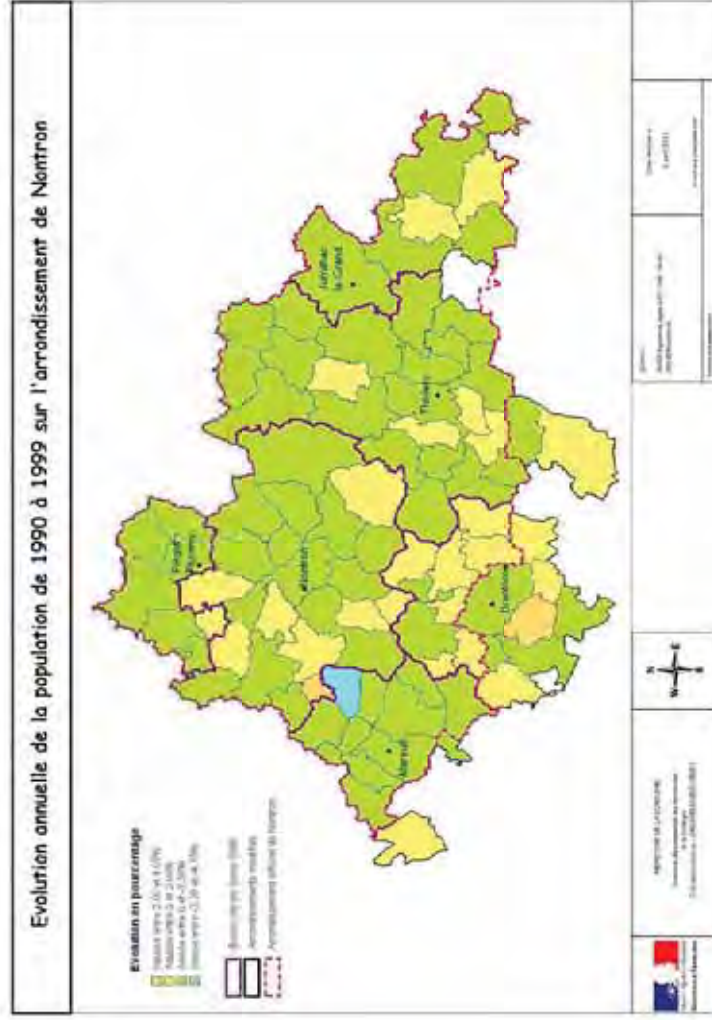
## **ANNEXE 1 : Éléments de diagnostic par arrondissement et par bassin de vie**

### **Annexe 1.1**

**L'habitat au cœur du développement des territoires –  
Éléments relatifs aux besoins -  
Constats par arrondissement et bassin de vie**

## Démographie et indicateurs socio-économiques dans l'arrondissement modifié de Nontron

Sur l'arrondissement de Nontron, le phénomène de déclin démographique s'est globalement ralenti (l'évolution démographique très légèrement positive depuis 1999 ne compense pas la perte de population sur la période 1990-1999)



Les pôles structurant le territoire profitent peu de ce regain démographique en particulier Piégut, Thiviers et Nontron qui voient leur population décliner.

## Démographie et indicateurs socio-économiques dans l'arrondissement modifié de Nontron

Comme l'illustre le tableau ci dessous, aucun bassin de vie ne gagne des habitants à l'exception de celui de Brantôme. La ville de Nontron et les pôles du Nord du département (Piégut et Thiviers) sont tous en perte de vitesse et ce, depuis maintenant 20 ans.

Parallèlement, un phénomène d'augmentation de la population est constaté dans les périphéries des pôles de Nontron et de Thiviers : toutes les communes qui bordent ces villes voient leur population augmenter (à l'exception de Saint-Martin-le-Pin et Saint-Romain-Saint-Clément).  
L'enjeu réside donc bien dans la consolidation de la trame urbaine du territoire.

Territoire (les BV sont hors pôle)	Population 2008	Évolution annuelle de 1990 à 2008 en %	Part des moins de 15 ans en % (2007)	Part des + 65 ans, en % (2007)
BV Brantôme	<b>5601</b>	<b>0,66</b>	<b>15,57%</b>	<b>23,15%</b>
Brantôme	2159	0,21	12,54%	29,41%
BV Jumilhac	<b>4094</b>	<b>-0,09</b>	<b>13,19%</b>	<b>27,42%</b>
Jumilhac	1240	-0,09	14,11%	27,50%
BV Mareuil	<b>2013</b>	<b>-0,34</b>	<b>14,44%</b>	<b>26,91%</b>
Mareuil	1130	-0,31	12,30%	31,68%
BV Nontron	<b>9759</b>	<b>-0,24</b>	<b>12,66%</b>	<b>29,55%</b>
Nontron	3444	-0,18	14,37%	29,35%
BV Piégut	<b>2002</b>	<b>-0,44</b>	<b>11,20%</b>	<b>29,85%</b>
Piégut	1216	-1,05	11,85%	35,39%
BV Thiviers	<b>12642</b>	<b>-0,08</b>	<b>13,65%</b>	<b>27,52%</b>
Thiviers	3147	-0,73	11,09%	34,26%

L'arrondissement de Nontron est l'arrondissement le plus concerné par le vieillissement de la population (29 % de plus de 65 ans). La part des plus de 65 ans est particulièrement importante sur les bassins de vie de Piégut et Nontron

Arrond. BV	<b>48846</b>	<b>-0,13</b>	<b>13,32%</b>	<b>28,45%</b>
Arrond. Adm.	<b>41768</b>	<b>-0,26</b>	<b>13,06%</b>	<b>29,13%</b>
Dordogne	<b>409388</b>	<b>0,32</b>	<b>15,21%</b>	<b>24,08%</b>

Source : INSEE ; arrondissements par bassins de vie

## Démographie et indicateurs socio-économiques dans l'arrondissement modifié de Nontron

L'arrondissement de Nontron s'organise autour des pôles et des bassins de vie de Nontron et de Thiviers qui concentrent la grande majorité des établissements. Ces établissements sont essentiellement agricoles mais le tissu industriel est également très présent ce qui confère à cet arrondissement un visage plus complexe qu'il n'y paraît. Sa population active n'a que très peu augmenté (+4,35% entre 1999 et 2007) ; cette faible augmentation procure cependant à l'arrondissement un taux d'actifs occupés élevé (90,65%) et une situation du chômage meilleure que la moyenne départementale (9.35%). Cependant, le bassin est également marqué par de très grands taux d'inactifs notamment dans les bassins de vie de Piégut et de Thiviers.

**Le revenu moyen déclaré par foyer fiscal dans l'arrondissement est le moins élevé du département.**

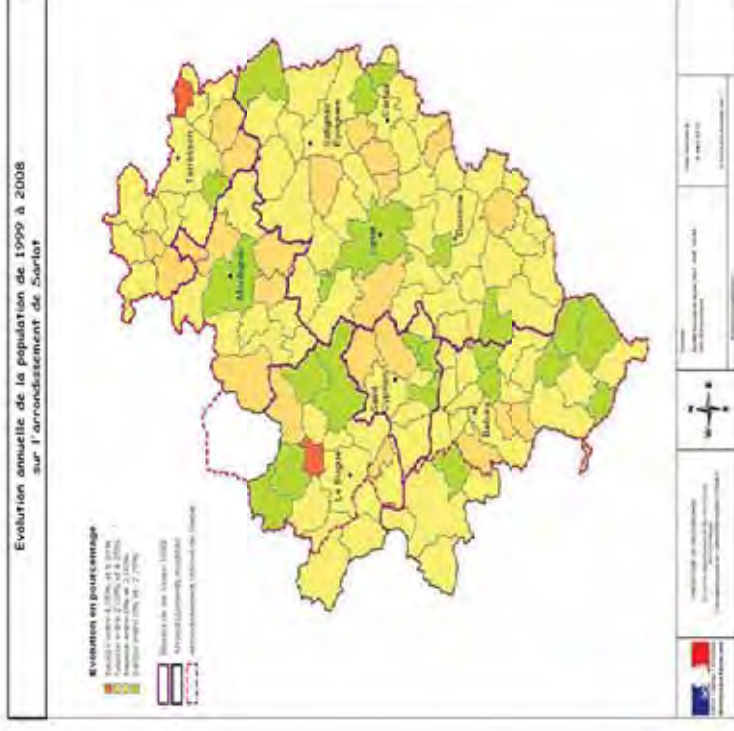
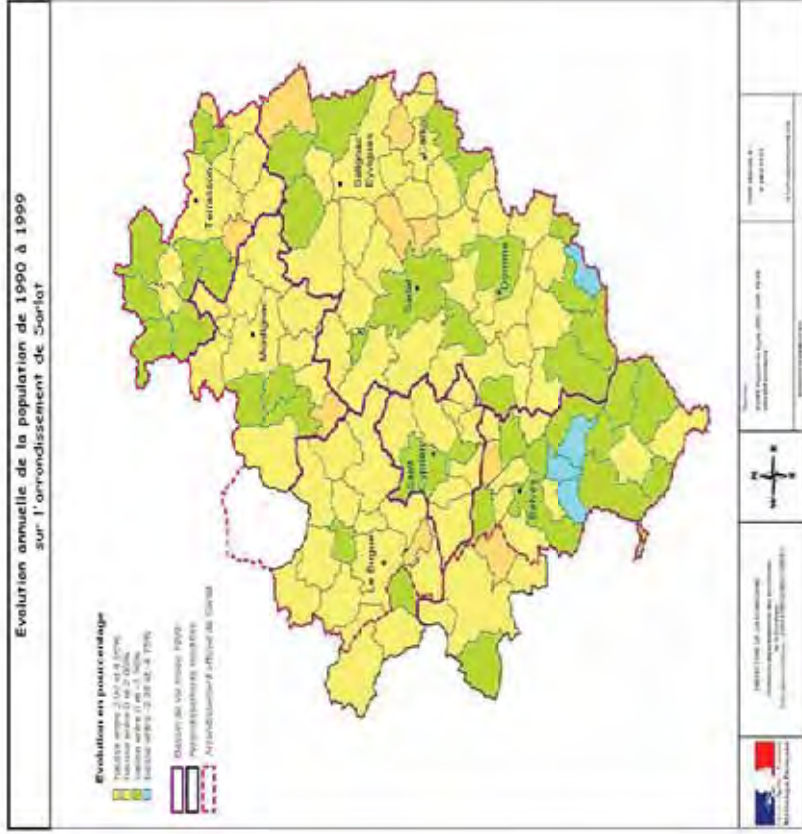
Territoire (les BV sont hors pôle)	Populatio n 2008	Part Population active/pop totale 2007 en %	Nombre total d'établissement en 2007	Taux actifs occupés en 2007 en %	Taux chômage 15-64 ans en 2007 en %	Revenu moyen net déclaré par foyers fiscaux en 2008 (€)
BV Brantôme	<b>5601</b>	<b>43,77</b>	<b>505</b>	<b>90,89%</b>	<b>9,11%</b>	<b>22688</b>
Brantôme	2159	40,53	302	92,45%	7,55%	19495
BV Jumilhac	<b>4094</b>	<b>43,36</b>	561	<b>90,43%</b>	<b>9,57%</b>	<b>17064</b>
Jumilhac	1240	37,96	171	89,02%	10,98%	17520
BV Mareuil	<b>2013</b>	<b>39,76</b>	<b>246</b>	<b>90,57%</b>	<b>9,43%</b>	<b>16804</b>
Mareuil	1130	38,23	141	90,05%	9,95%	17636
BV Nontron	<b>9759</b>	<b>41,98</b>	<b>1033</b>	<b>91,06%</b>	<b>8,94%</b>	<b>17044</b>
Nontron	3444	39,33	430	88,66%	11,34%	18339
BV Piégut	<b>2002</b>	<b>37,34</b>	<b>253</b>	<b>90,34%</b>	<b>9,66%</b>	<b>14845</b>
Piégut	1216	36,54	167	90,78%	9,22%	18251
BV Thiviers	<b>12642</b>	<b>42,44</b>	<b>1332</b>	<b>91,64%</b>	<b>8,36%</b>	<b>17641</b>
Thiviers	3147	37,64	<b>377</b>	86,73%	13,27%	17624
Arrond. BV	<b>48846</b>	<b>41,22</b>	<b>5574</b>	<b>90,65%</b>	<b>9,35%</b>	<b>18045</b>
Arrond. Adm.	<b>41768</b>	<b>40,94</b>	<b>4779</b>	<b>90,40%</b>	<b>9,60%</b>	<b>17936</b>
Dordogne	<b>409388</b>	<b>42,72</b>	<b>41599</b>	<b>88,91%</b>	<b>11,09%</b>	<b>19413</b>

Source : INSEE 2007, 2008 ; arrondissements par bassins de vie



## Démographie et indicateurs socio-économiques dans l'arrondissement modifié de Sarlat

L'arrondissement de Sarlat est un territoire à la dynamique démographique positive notamment dans la deuxième période courant de 1999 à 2008 puisque seuls les pôles de Sarlat et de Montignac perdent des habitants : cette tendance est longue pour Sarlat puisque cette dynamique négative remonte à 1990 mais c'est un fait totalement nouveau pour Montignac qui gagnait précédemment des habitants (+0,34% par an entre 1990 et 1999). Cet arrondissement est celui qui a le plus contribué à faire garder au département une population en augmentation entre 1990 et 2008.



Les plus fortes augmentations se trouvent dans les communes immédiatement périphériques de Sarlat, Montignac, Terrasson, Le Bugue, Saint-Cyprien, Belvès, Carlux. Les bassins aux dynamiques les plus fortes sont ceux de Montignac, Sarlat et Terrasson. Si Montignac et Sarlat perdent des habitants, les autres pôles (Belvès, Le Bugue, Saint Cyprien, Terrasson...) sont stables ou en croissance.

## Démographie et indicateurs socio-économiques dans l'arrondissement modifié de Sarlat

Il faut noter néanmoins que cette attraction des périphéries s'appuie sur une **armature territoriale solide** qui s'organise autour de Sarlat, de Montignac, de Terrasson et du Bugue. **L'arrondissement de Sarlat est un arrondissement relativement jeune** notamment grâce au bassin de vie et au pôle de Terrasson où la part de moins de 15 ans est de 18,15% et 17,14% pour une part des plus de 65 ans de 20,77% dans le bassin de vie. Ce bassin de vie est ainsi le plus jeune de l'arrondissement avec celui de Montignac où les plus de 65 ans représentent 19,08% de la population.

À l'inverse, la part des plus de 65 ans est plus importante dans les pôles notamment au Bugue (35,11%). Montignac également se situe dans une situation latente de vieillissement avec plus de 30% de plus de 65 ans et moins de 15% de moins de 15 ans.

Pendant, la progression générale de la population dans l'ensemble de l'arrondissement a tendance à contrebalancer ce phénomène : le questionnement est essentiellement spatial puisque l'arrondissement de Sarlat a tendance à devenir un territoire où aucun secteur n'est épargné par l'embellie démographique (à l'exception des bassins de vie de Belvès et du Bugue où la tendance est plus légère) : il faudra donc veiller à ce que l'équilibre ainsi que l'image du territoire soient préservés.

•Territoire •(les BV sont hors pôle)	•Population n 2008	•Évolution annuelle de 1990 à 2008 en %	•Part des - de 15 ans en % (2007)	•Part des + 65 ans, en % •(2007)
•BV Belvès	•8003	•0,26	•14,50%	•27,14%
• Belvédères	•1457	•-0,35	•15,78%	•27,14%
•BV Le Bugue	•5748	•0,70	•14,16%	•25,22%
• Le Bugue	•2793	•0,06	•12,21%	•35,11%
•BV Montignac	•4371	•1,15	•17,53%	•19,08%
• Montignac	•2852	•-0,16	•14,69%	•30,97%
•BV Saint-Cyprien	•3445	•1,34	•14,25%	•24,96%
• Saint-Cyprien	•1557	•-0,13	•14,36%	•29,48%
•BV Sarlat	•19936	•0,89	•15,99%	•22,57%
• Carlux	•644	•0,45	•13,82%	•25,16%
• Domme	•1004	•-0,14	•15,07%	•31,83%
• Salignac-Eyvi.	•1140	•0,94	•13,92%	•28,99%
• Sarlat	•9331	•-0,33	•13,66%	•24,68%
•BV Terrasson	•8722	•0,51	•18,15%	•20,77%
• Terrasson	•6218	•0,19	•17,14%	•23,36%
•Arrond. BV	•77061	•0,44	•15,48%	•24,50%
•Arrond. Adm.	•73982	•0,43	•15,50%	•24,31%
•Dordogne	•409388	•0,32	•15,21%	•24,08%

## Démographie et indicateurs socio-économiques dans l'arrondissement modifié de Sarlat

L'arrondissement de Sarlat est équitabement ventilé avec une agriculture très présente dans les bassins de vie et une activité industrielle importante dans le bassin de vie de Terrasson. Le territoire de cet arrondissement est complexe grâce à la diversité de ses activités et le secteur touristique basé sur une image de marque indéniable.

L'économie de l'arrondissement de Sarlat s'organise autour principalement de Sarlat mais aussi de Terrasson et leur bassin de vie ; l'ensemble de l'arrondissement est extrêmement agricole dans ses bassins de vie.

L'arrondissement de Sarlat renferme quasiment le cinquième de la population (19%) et des emplois du département. Il est cependant à noter que **le chômage est plus important que dans le département et s'exprime plus dans les pôles que dans leur bassin.**

Territoire (les BV sont hors pôle)	Population 2008	Part Population active/pop totale 2007 en %	Nombre total d'établissement en 2007	Taux actifs occupés en 2007 en %	Taux chômage 15-64 ans en 2007 en %	Revenu moyen net déclaré par foyers fiscaux en 2008 (€)
BV Belvès	<b>8003</b>	<b>40,38</b>	<b>1096</b>	<b>88,21%</b>	<b>11,79%</b>	<b>17759</b>
Belvès	1457	46,01	212	86,47%	13,53%	17020
BV Le Bugue	<b>5748</b>	<b>41,93</b>	<b>836</b>	<b>88,23%</b>	<b>11,77%</b>	<b>19141</b>
Le Bugue	2793	34,06	333	85,10%	14,90%	19160
BV Montignac	<b>4371</b>	<b>44,41</b>	<b>552</b>	<b>87,87%</b>	<b>12,13%</b>	<b>17995</b>
Montignac	2852	36,05	364	87,34%	12,66%	33567
BV Saint-Cyprien	<b>3445</b>	<b>40,58</b>	<b>373</b>	<b>90,74%</b>	<b>9,26%</b>	<b>20362</b>
Saint-Cyprien	1557	40,84	238	83,47%	16,53%	17132
BV Sarlat	<b>19936</b>	<b>44,62</b>	<b>2561</b>	<b>89,41%</b>	<b>10,59%</b>	<b>19673</b>
Carlux	644	39,13	71	88,72%	11,28%	18445
Domme	1004	38,72	133	84,26%	15,74%	19053
Salignac-Eyvignes	1140	44,68	176	90,51%	9,49%	17905
Sarlat	9331	42,22	1379	88,23%	11,77%	20588
BV Terrasson	<b>8722</b>	<b>43,14</b>	<b>621</b>	<b>90,02%</b>	<b>9,98%</b>	<b>19974</b>
Terrasson	6218	42,10	559	83,99%	16,01%	18435

Les niveaux moyens des revenus déclarés sont légèrement supérieurs à la moyenne départementale.

Arrond. BV	<b>77061</b>	<b>42,25</b>	<b>9504</b>	<b>88,24%</b>	<b>11,76%</b>	<b>19821</b>
Arrond. Adm.	<b>73982</b>	<b>42,44</b>	<b>9095</b>	<b>88,31%</b>	<b>11,69%</b>	<b>19785</b>
Dordogne	<b>409388</b>	<b>42,72</b>	<b>41599</b>	<b>88,91%</b>	<b>11,09%</b>	<b>19413</b>

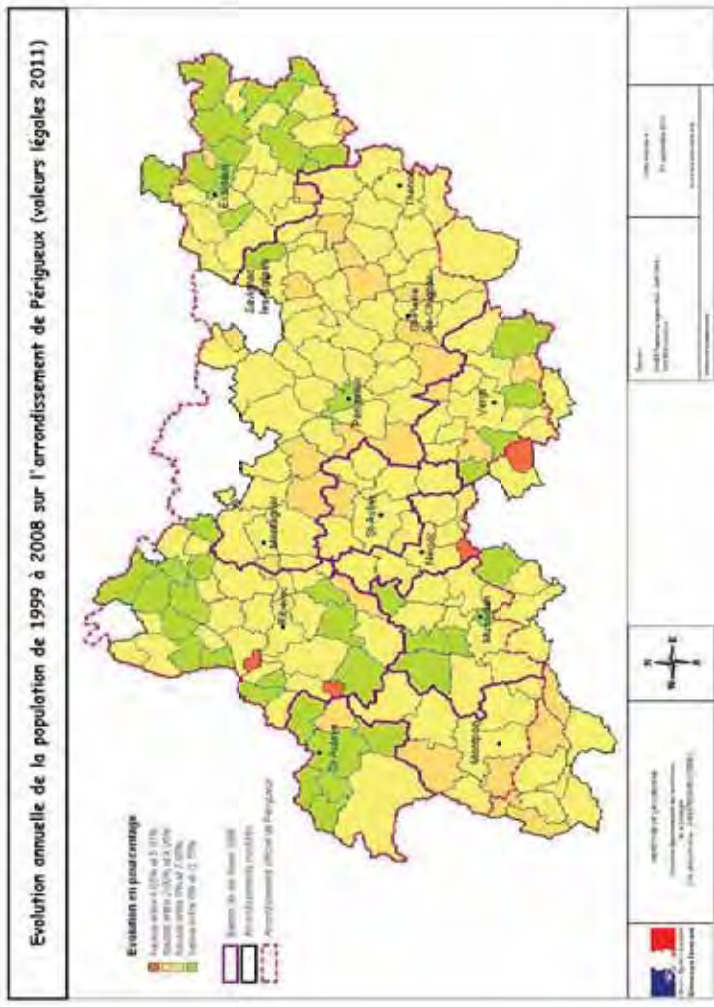
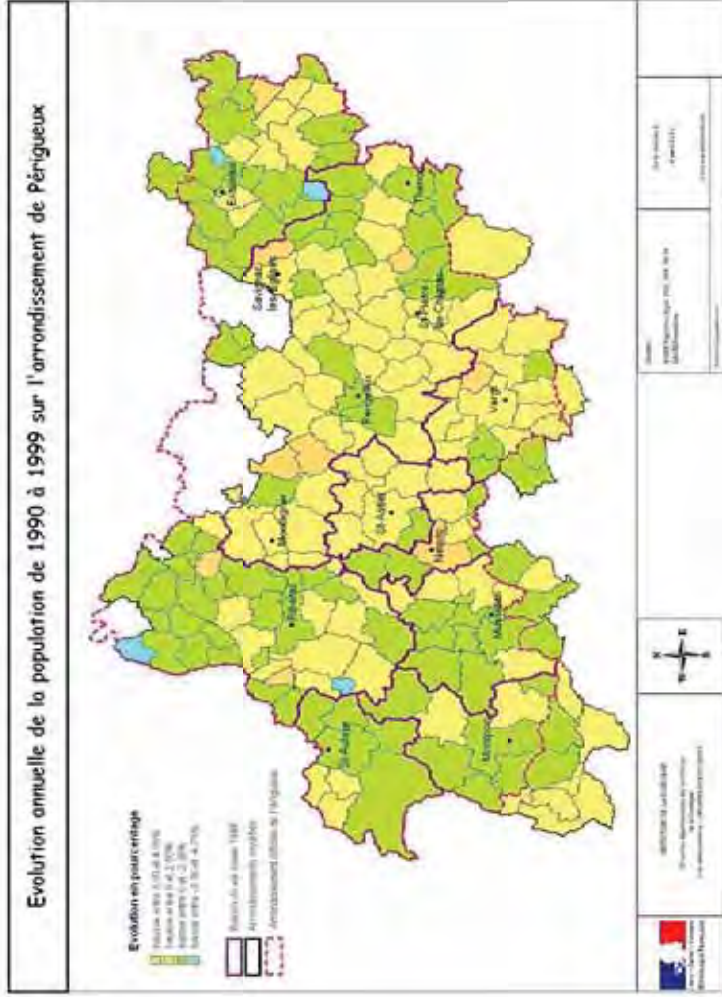
Source : INSEE 2007, 2008 ; arrondissements par bassins de vie

## Démographie et indicateurs socio-économiques dans l'arrondissement modifié de Périgueux

L'arrondissement de Périgueux se caractérise par une très grande hétérogénéité de sa dynamique démographique qui reste cependant positive dépendamment des périodes étudiées (+0,13%/an entre 1990 et 1999 et +0,65%/an entre 1999 et 2008).

Les pôles structurant le territoire profitent peu de ce regain démographique en particulier Périgueux, Mussidan, Saint Aulaye et Excideuil qui voient leur population décliner depuis 1990, l'évolution la plus forte se situe en première ou deuxième couronne des principaux pôles (Marsaneix, Coursac, La Chapelle Gonaguet, Ménesplet, autour de Montpon).

Les bassins de vie où les augmentations sont les plus fortes sont le bassin occidental de Montpon (+1,5%/an entre 1999 et 2008), et les bassins périphériques de Périgueux (Saint-Astier avec +1,23%/an et Vergt avec +1,03%/an durant la même période).



## Démographie et indicateurs socio-économiques dans l'arrondissement de Périgueux

Il faut aussi noter que la préfecture et le pôle de la Dordogne ne comporte que très peu de moins de 15 ans (12,48) alors que ce taux dans le bassin de vie est de 16,87% ce qui induit que les jeunes ménages s'installent dans la périphérie de la ville.

Les moins de 15 ans sont particulièrement présents dans ces bassins de vie et communes périphériques (Coursac, 21,51% ; Razac, 18,55% ; Marsaneix, 22,78% ; Annesse-et-Beaulieu, 18,78%).

L'arrondissement de Périgueux est celui qui proportionnellement renferme le moins de personnes de plus de 65 ans ; situation qui est essentiellement le fait du bassin de vie de Périgueux, de Vergt et de Saint-Astier.

À l'opposé de ces bassins de vie centraux, les bassins périphériques sont nettement plus touchés par un phénomène de vieillissement. Les plus de 65 ans sont plus présents dans les pôles et tout particulièrement dans les territoires où la population décline ou augmente peu : 38,89% à Excideuil, 37,48% à Saint-Aulaye, 35,68% à Mussidan.

Les dynamiques territoriales hétérogènes de cet arrondissement doivent interroger sur le devenir des bassins de vie qui évoluent plus rapidement que les autres afin de ne pas détruire le territoire soumis à une pression démographique et foncière plus importante que dans le reste du département. À l'inverse, les territoires moins dynamiques devront faire l'objet d'attentions toutes particulières spécialement dans le domaine de la prise en charge des personnes âgées.

Territoire (les BV sont hors pôle)	Population 2008	Évolution annuelle de 1990 à 2008 en %	Part des – de 15 ans en % (2007)	Part des + de 65 ans en % (2007)
BV Excideuil	<b>9824</b>	<b>-0,02</b>	<b>12,69%</b>	<b>26,70%</b>
Excideuil	1314	-0,41	10,78%	38,89%
BV Montpon	<b>10019</b>	<b>0,84</b>	<b>16,39%</b>	<b>21,71%</b>
Montpon	5606	0,13	13,24%	31,45%
BV Mussidan	<b>8651</b>	<b>0,32</b>	<b>14,38%</b>	<b>25,83%</b>
Mussidan	2837	-0,28	12,48%	35,68%
BV Neuvic	<b>2499</b>	<b>0,70</b>	<b>16,24%</b>	<b>22,96%</b>
Neuvic	3591	1,52	13,74%	23,92%
BV Périgueux	<b>65684</b>	<b>0,71</b>	<b>16,87%</b>	<b>19,42%</b>
Montagnier	506	1,36	13,69%	23,21%
Périgueux	29080	-0,22	12,48%	22,59%
Saint-Pierre-de-Chig.	786	0,11	16,49%	24,36%
Savignac-les-Églises	958	0,65	15,95%	22,56%
Thenon	1290	-0,21	15,48%	23,55%
BV Ribérac	<b>11325</b>	<b>0,14</b>	<b>14,10%</b>	<b>26,19%</b>
Ribérac	4125	0,01	14,58%	29,01%
Bv Saint-Astier	<b>8982</b>	<b>0,79</b>	<b>17,58%</b>	<b>20,89%</b>
Saint-Astier	5383	0,66	16,44%	26,00%
Bv Saint-Aulaye	<b>4494</b>	<b>-0,19</b>	<b>14,69%</b>	<b>27,68%</b>
Saint-Aulaye	1354	-0,68	11,26%	35,48%
Bv Vergt	<b>5411</b>	<b>0,87</b>	<b>18,35%</b>	<b>18,48%</b>
Vergt	1748	1,15	16,61%	23,30%

Arrond. BV	<b>185467</b>	<b>0,39</b>	<b>15,24%</b>	<b>22,92%</b>
Arrond. Adm.	<b>184172</b>	<b>0,38</b>	<b>15,19%</b>	<b>23,00%</b>
Dordogne	<b>409388</b>	<b>0,32</b>	<b>15,21%</b>	<b>24,08%</b>

Source : INSEE ; arrondissements par bassin de vie

## Démographie et indicateurs socio-économiques dans l'arrondissement de Périgueux

L'arrondissement de Périgueux représente quasiment la moitié des actifs occupés du département (47%) pour 45% de la population totale. Ce très grand arrondissement concentre donc la majeure partie de l'activité de la Dordogne : elle ne se répartit cependant pas de manière égale sur le territoire. En effet, **cet arrondissement est dominé quantitativement par le bassin de vie de Périgueux et la ville de Périgueux** (51% des établissements de l'arrondissement ; 56 % des actifs occupés de l'arrondissement ; 27% des actifs occupés du département). Périgueux est le pôle de cet arrondissement et, en raison de son statut de préfecture, concentre une grande partie des activités de commerce (67,62%) et des services publics (22,14%) au détriment de l'activité agricole. Ce pôle est secondé par des bassins de vie très actifs comme Saint-Astier ou encore Vergt qui prennent un visage plus agricole tout comme l'ensemble du reste de l'arrondissement.

**Ce caractère particulièrement rural s'exprime d'ailleurs à mesure que l'on s'éloigne du bassin de vie central de Périgueux. Des territoires secondaires mais non moins importants dans le maillage territorial du département se distinguent dans cet arrondissement : le bassin de vie et le pôle de Ribérac, de Montpon et d'Excideuil jouent tous un rôle structurant indéniable.**

Cette dichotomie entre le bassin de vie de Périgueux et le reste de l'arrondissement se retrouve d'ailleurs dans les revenus par foyer fiscal puisque si le premier déclare en moyenne 21982 euros, suivi de près par les BV de Saint-Astier et de Vergt, on constate des revenus moins importants, tout particulièrement dans les marges de l'arrondissement, à Montpon, Saint-Aulaye et Excideuil.

**Ainsi, cet arrondissement est très hétérogène et procure à Périgueux et son bassin de vie un statut de territoire structurant, avec des pôles et des bassins de vie secondaires périphériques (Saint-Astier, Vergt) ou plus lointains (Ribérac, Mussidan).**

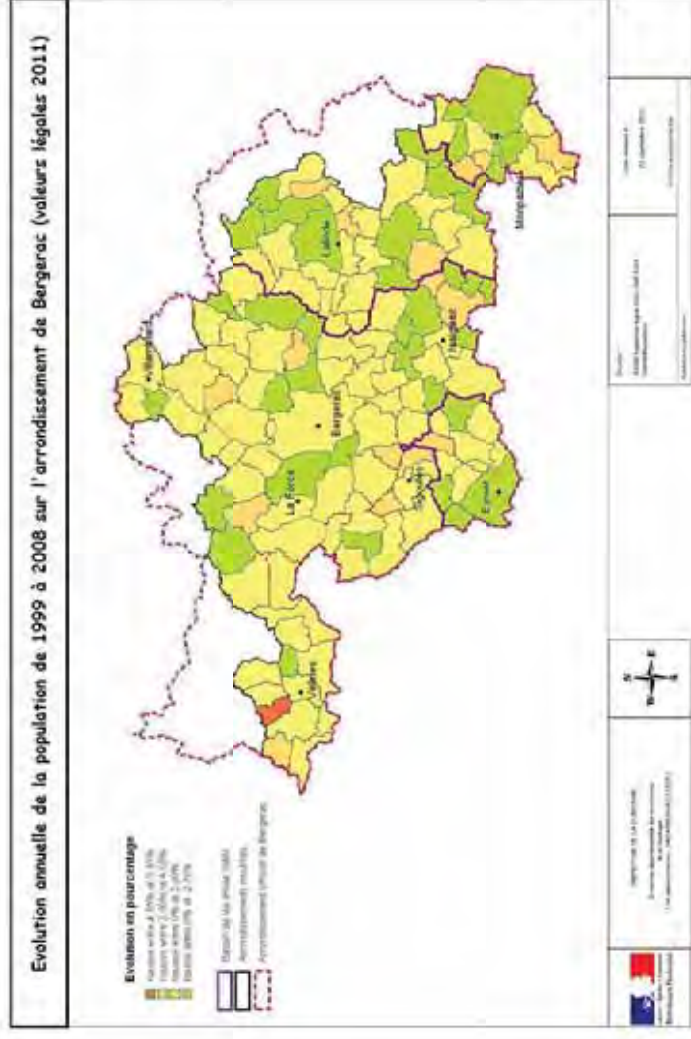
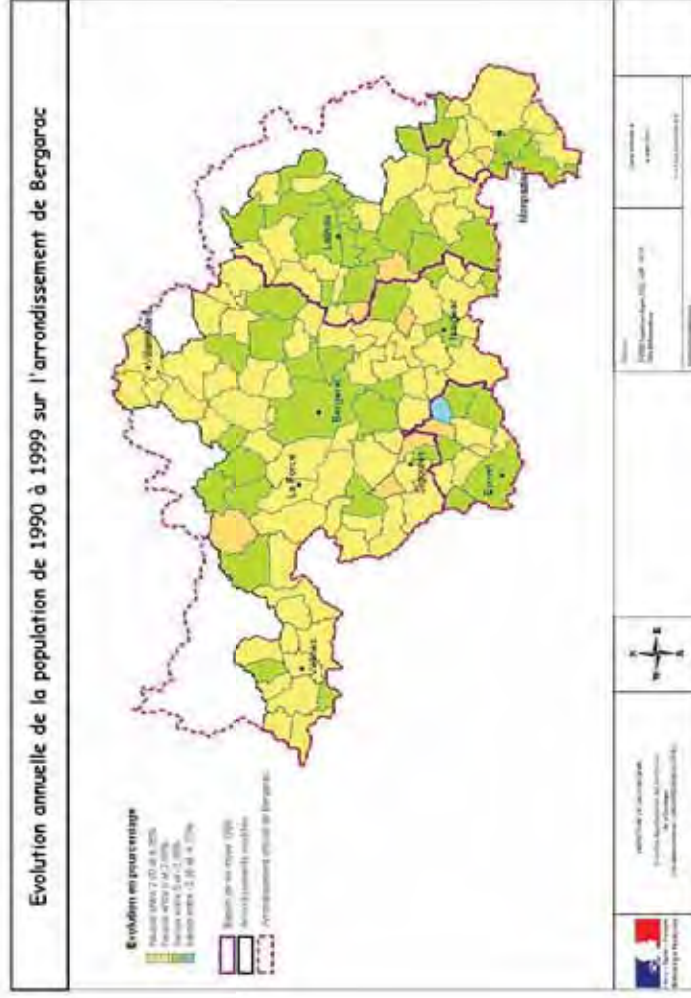
## Démographie et indicateurs socio-économiques dans l'arrondissement de Périgueux

Territoire (les BV sont hors pôle)	Population 2008	Part Population active/pop totale 2007 en %	Nombre total d'établissement en 2007	Taux actifs occupés en 2007 en %	Taux chômage 15-64 ans en 2007 en %	Revenu moyen net déclaré par foyers fiscaux en 2008 (€)
BV Excideuil	<b>9824</b>	<b>42,84</b>	<b>1098</b>	<b>92,31%</b>	<b>7,69%</b>	<b>17721</b>
Excideuil	1314	36,74	164	89,11%	10,89%	16562
BV Montpon	<b>10019</b>	<b>44,33</b>	<b>933</b>	<b>87,99%</b>	<b>12,01%</b>	<b>16954</b>
Montpon	5606	37,31	484	85,65%	14,35%	17754
BV Mussidan	<b>8651</b>	<b>41,44</b>	<b>683</b>	<b>89,44%</b>	<b>10,56%</b>	<b>18170</b>
Mussidan	2837	38,51	264	81,51%	18,49%	16163
BV Neuvic	<b>2499</b>	<b>41,08</b>	<b>184</b>	<b>89,46%</b>	<b>10,54%</b>	<b>18593</b>
Neuvic	3591	35,77	197	89,67%	10,33%	17785
BV Périgueux	<b>65684</b>	<b>46,24</b>	<b>4756</b>	<b>90,97%</b>	<b>9,03%</b>	<b>21982</b>
Montagnier	506	51,59	57	88,94%	11,06%	19803
Périgueux	29080	46,41	3351	85,51%	14,49%	19497
Saint-Pierre-de-C.	786	46,39	77	93,05%	6,95%	20409
Savignac-Ies-Égl.	958	41,90	66	86,77%	13,23%	19872
Thenon	1290	49,02	167	86,35%	13,65%	17155
BV Ribérac	<b>11325</b>	<b>41,29</b>	<b>1270</b>	<b>89,40%</b>	<b>10,60%</b>	<b>17116</b>
Ribérac	4125	35,99	529	87,06%	12,94%	18113
Bv Saint-Astier	<b>8982</b>	<b>43,95</b>	<b>468</b>	<b>90,89%</b>	<b>9,11%</b>	<b>20169</b>
Saint-Astier	5383	40,05	356	88,53%	11,47%	18703
Bv Saint-Aulaye	<b>4494</b>	<b>40,66</b>	<b>454</b>	<b>84,91%</b>	<b>15,09%</b>	<b>16601</b>
Saint-Aulaye	1354	32,78	138	91,13%	8,87%	17164
Bv Vergt	<b>5411</b>	<b>46,16</b>	<b>722</b>	<b>91,60%</b>	<b>8,40%</b>	<b>20473</b>
Vergt	1748	47,13	235	87,17%	12,83%	17353
Arrond. BV	<b>185467</b>	<b>43,99</b>	<b>16653</b>	<b>89,16%</b>	<b>10,84%</b>	<b>19622</b>
Arrond. Adm.	<b>184172</b>	<b>43,95</b>	<b>16531</b>	<b>89,29%</b>	<b>10,71%</b>	<b>19644</b>
Dordogne	<b>409388</b>	<b>42,72</b>	<b>41599</b>	<b>88,91%</b>	<b>11,09%</b>	<b>19413</b>

Source : INSEE 2007, 2008 ; arrondissements par bassins de vie

## Démographie et indicateurs socio-économique dans l'arrondissement de Bergerac

L'augmentation de la population sur l'arrondissement de Bergerac touche tous les bassins de vie et ce, depuis 1990 ce qui n'est pas le cas des autres arrondissements. Cela ne signifie pas pour autant que le territoire est totalement homogène : le bassin de vie d'Eymet malgré son taux d'évolution positif n'arrive pas à emmener dans sa dynamique positive son pôle qui perd 0,48% de sa population par an depuis 1990 ; *idem* pour Lalinde (-0,11% par an) et Monpazier (-0,04% par an). Surtout, et contrairement aux autres pôles centraux de Dordogne que sont Périgueux, Sarlat et Nontron, Bergerac est en progression de 0,13% par an depuis 1990 (0,62% entre 1999 et 2008). Cela atteste du dynamisme de ce territoire mais cette hausse ne vient pas seule puisque entre 1999 et 2008, la population en périphérie de la ville augmente également, non pas en première, mais en deuxième couronne ce qui laisse présager d'une pression foncière importante dans le secteur.





## Démographie et indicateurs socio-économique dans l'arrondissement de Bergerac

La ville de Bergerac possède 26,73% de plus de 65 ans, c'est donc le deuxième pôle d'arrondissement le plus âgé après Nontron

Les familles avec enfants préfèrent s'installer en périphérie plutôt que dans le pôle d'arrondissement même si son taux de moins de 15 ans est élevé (15,17%) pour un pôle de Dordogne.

Le bassin de vie le plus âgé de l'arrondissement est aussi le plus périphérique puisque le bassin de vie de Monpazier est composé à 28,01% de personnes de plus de 65 ans.

Au final, Bergerac et son bassin dominant cet arrondissement mais des logiques de périurbanisation sont en cours : penser à la complémentarité des territoires en termes de services dans des périphéries qui sont de plus en plus lointaines et le plus dépourvues de services et s'adapter aux besoins de personnes âgées de plus en plus nombreuses.

Territoire	Population 2008	Évolution annuelle de la population entre 1990-2008	Part des – de 15 ans en %	Part des + 65 ans, en %
BV Bergerac	44526	0,52	17,22%	20,11%
Bergerac	27555	0,13	15,17%	26,73%
Issigeac	648	0,09	12,47%	31,42%
La Force	2527	0,62	15,81%	22,93%
Sigoulès	812	1,67	20,22%	18,74%
Vélines	1129	0,31	19,26%	21,67%
Villamblard	900	0,57	15,02%	26,68%
BV Eymet	1877	0,67	15,66%	22,29%
Eymet	2538	-0,48	10,95%	35,27%
Bv Lalinde	10232	0,26	14,37%	24,62%
Lalinde	2967	-0,11	13,28%	34,77%
Bv Monpazier	1776	0,43	14,63%	28,01%
Monpazier	527	-0,04	10,88%	31,54%

Arrond. BV	98014	0,34	15,91%	23,76%
Arrond. Adm.	109466	0,38	15,88%	23,81%
Dordogne	409388	0,32	15,21%	24,08%

Source : INSEE ; arrondissements par bassins de vie

## Démographie et indicateurs socio-économiques dans l'arrondissement de Bergerac

L'arrondissement de Bergerac représente 27% de la population et 24% des établissements du département, mais cette situation n'est pas homogène sur l'ensemble de l'arrondissement : il est en effet sous la **grande domination du bassin de vie de Bergerac et de ses pôles**, notamment Bergerac, qui concentrent les trois quarts des établissements (76%) et les quatre cinquièmes de la population (80%) de l'arrondissement. Ce territoire est marqué par une très grande proportion de l'activité agricole dans l'ensemble des bassins de vie et par une forte proportion de l'activité de commerce dans la ville de Bergerac (63,87%) et de Monpazier (68,15%). En raison de l'importance de Bergerac, la présence de services publics et des activités de commerces sont importantes dans cette ville mais la part des services publics est également non négligeable dans les autres **pôles du bassin de vie de Bergerac : ce ne sont donc pas de simples villages dorci** mais des lieux de vie avec leurs propres dynamiques.

• **Les revenus les plus élevés se trouvent dans la proche périphérie de Bergerac et non dans le pôle ou dans les bassins de vie plus périphériques.**

• Au final, l'arrondissement est doté d'un bassin de vie polarisateur aux nombreux services et entreprises qui est entouré de BV plus conformes au profil départemental ce qui procure à cet arrondissement un **paysage rural doté de services privés et publics répartis de manière homogène** en rapport avec les populations qui habitent chaque bassin de vie.

• **Comme dans les autres territoires de Dordogne, le chômage est plus important dans les pôles que dans leur bassin de vie.** Le taux le plus important de l'arrondissement est celui de Bergerac avec 16,53% qui est le taux de chômage le plus important de tous les grands pôles du département ce qui révèle que si Bergerac concentre un grand nombre d'établissements et de richesses, elle concentre aussi les problèmes socio-économiques.

## Démographie et indicateurs socio-économiques dans l'arrondissement de Bergerac

Territoire	Population 2008	Part Population active/pop totale 2007 en %	Nombre total d'établissements en 2007	Taux actifs occupés en 2007 en %	Taux chômage 15-64 ans en 2007 en %	Revenu moyen net déclaré par foyers fiscaux en 2008 (€)
BV Bergerac	<b>44526</b>	<b>43,80</b>	<b>4213</b>	<b>90,35%</b>	<b>9,65%</b>	<b>20809</b>
Bergerac	27555	39,87	2710	83,47%	16,53%	18546
Issigeac	648	43,58	108	86,84%	13,16%	17297
La Force	2527	38,05	134	89,51%	10,49%	14969
Sigoulès	812	46,33	127	86,63%	13,37%	19115
Vélignes	1129	40,60	123	84,29%	15,71%	22854
Villamblard	900	39,91	90	91,36%	8,64%	16579
BV Eymet	<b>1877</b>	<b>45,23</b>	<b>296</b>	<b>90,58%</b>	<b>9,42%</b>	<b>16998</b>
Eymet	2538	32,62	307	89,35%	10,65%	17045
Bv Lalinde	<b>10232</b>	<b>38,97</b>	<b>1025</b>	<b>89,44%</b>	<b>10,56%</b>	<b>18850</b>
Lalinde	2967	36,69	317	86,38%	13,62%	19208
Bv Monpazier	<b>1776</b>	<b>39,45</b>	<b>283</b>	<b>89,83%</b>	<b>10,17%</b>	<b>17827</b>
Monpazier	527	38,27	135	87,56%	12,44%	16795

Arrond. BV	<b>98014</b>	<b>41,41</b>	<b>9868</b>	<b>88,10%</b>	<b>11,90%</b>	<b>19381</b>
Arrond. Adm.	<b>109466</b>	<b>41,50</b>	<b>11194</b>	<b>88,11%</b>	<b>11,89%</b>	<b>19338</b>
Dordogne	<b>409388</b>	<b>42,72</b>	<b>41599</b>	<b>88,91%</b>	<b>11,09%</b>	<b>19413</b>

Source : INSEE 2007, 2008 ; arrondissements par bassins de vie

## **Annexe 1.2**

### **L'habitat en Dordogne**

#### **État des lieux du parc : le rapport entre offre et besoin**

#### **Constats par arrondissement et bassins de vie**

## État des lieux du parc : le rapport entre offre et besoin sur l'arrondissement modifié de Nontron

L'arrondissement de Nontron est un territoire dans lequel dominant très largement les propriétaires occupants dont la part dans le parc de logement représente 79% . Les logements locatifs sont plus représentés à Nontron (40,78% du parc), mais aussi à Thiviers (37,21%) et à Brantôme (32,81%) ; c'est à dire , dans les trois principaux pôles de l'arrondissement modifié.

L'arrondissement de Nontron se trouve juste derrière le très touristique arrondissement de Sarlat avec 17,84% de résidences secondaires. De forts taux de résidences secondaires sont également recensés dans les bassins de vie hors pôle de Piégut (30,19%), de Mareuil (27,17%) et même de Nontron (24,68%) alors que dans les autres bassins de vie, ce taux est plus proche de 20%.

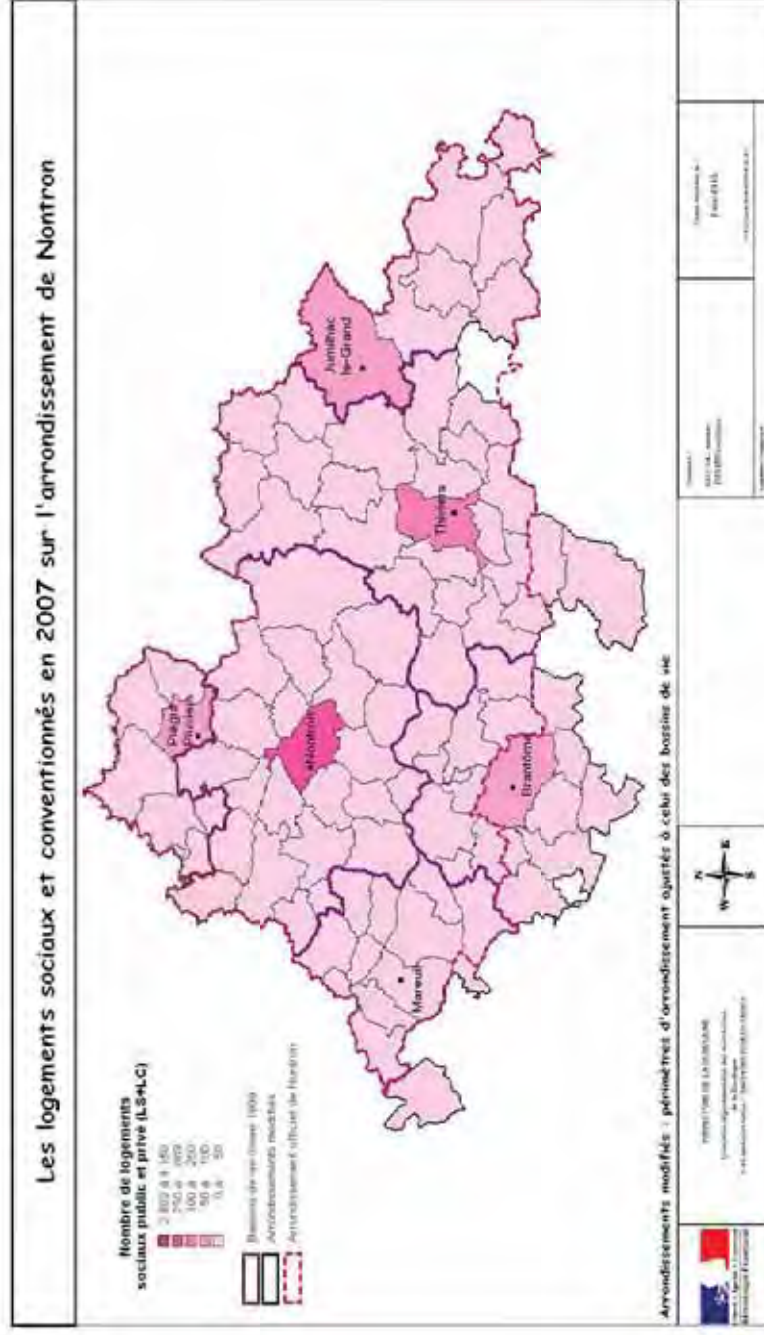
L'autre fait important concernant les résidences secondaires est la forte augmentation de leur taux (+9,12% dans l'arrondissement contre +4,15% dans le département). Le pôle dont l'augmentation est la plus forte est Nontron (+ 86,59%

L'arrondissement de Nontron est le plus marqué par l'ancienneté de son parc de logements en Dordogne (49,28%). Cette ancienneté se trouve notamment dans les arrondissements de Piégut (62,69%) et de Mareuil (62,16%). Ce taux laisse présager des problèmes de vétusté des logements de ce territoire.

## État des lieux du parc : le rapport entre offre et besoin sur l'arrondissement modifié de Nontron

Le logement social public représente sur l'arrondissement 1028 logements soit 4,65 % des résidences principales ce qui est particulièrement faible (moy départementale: 9%) dans un territoire où les problèmes de précarité ne sont pourtant pas absents. Les logements sociaux sont globalement plus nombreux dans les pôles notamment à Nontron (12,74%) et dans une moindre mesure à Jumilhac (8,51%), Thiviers (7,71%) et à Brantôme (7,47%).

À l'opposé, il faut relever la faiblesse de Piégut (4,84%) et de Mareuil (3,67%) qui se situent plus dans la moyenne des bassins de vie (le plus souvent sous les 4%). Piégut compense par contre son faible taux de logement social par une plus grande proportion de logements conventionnés (5,03%) ce qui n'est pas le cas de Mareuil.



## **État des lieux du parc : le rapport entre offre et besoin sur l'arrondissement modifié de Sarlat**

**L'arrondissement de Sarlat est également très marqué par son parc de propriétaires (26% de locataires)..** Ce taux est homogène entre les bassins de vie et leurs pôles excepté à Sarlat où le taux de locataires est de 43%. **Il faut noter que la part du locatif sur les autres pôles est relativement faible.** Cela remet en question la position de ces pôles : ce sont des pôles qui insufflent peu de dynamique territoriale sauf pour leurs proches habitants.

**La seconde caractéristique majeure de cet arrondissement est son taux de résidences secondaires qui est le plus élevé du département (26%)** et qui se répartit de manière homogène sur l'ensemble du territoire **excepté dans le bassin de vie de Terrasson et dans la ville de Terrasson.** Plus de 30% des logements des autres bassins de vie sont des résidences secondaires. **Ces taux de résidences secondaires connaissent la plus forte augmentation du département (13,61% contre 4,15%)** et touche l'ensemble du territoire. Les augmentations les plus fortes touchent la ville de Sarlat (+62%) et le bassin de vie de Montignac (+32%).

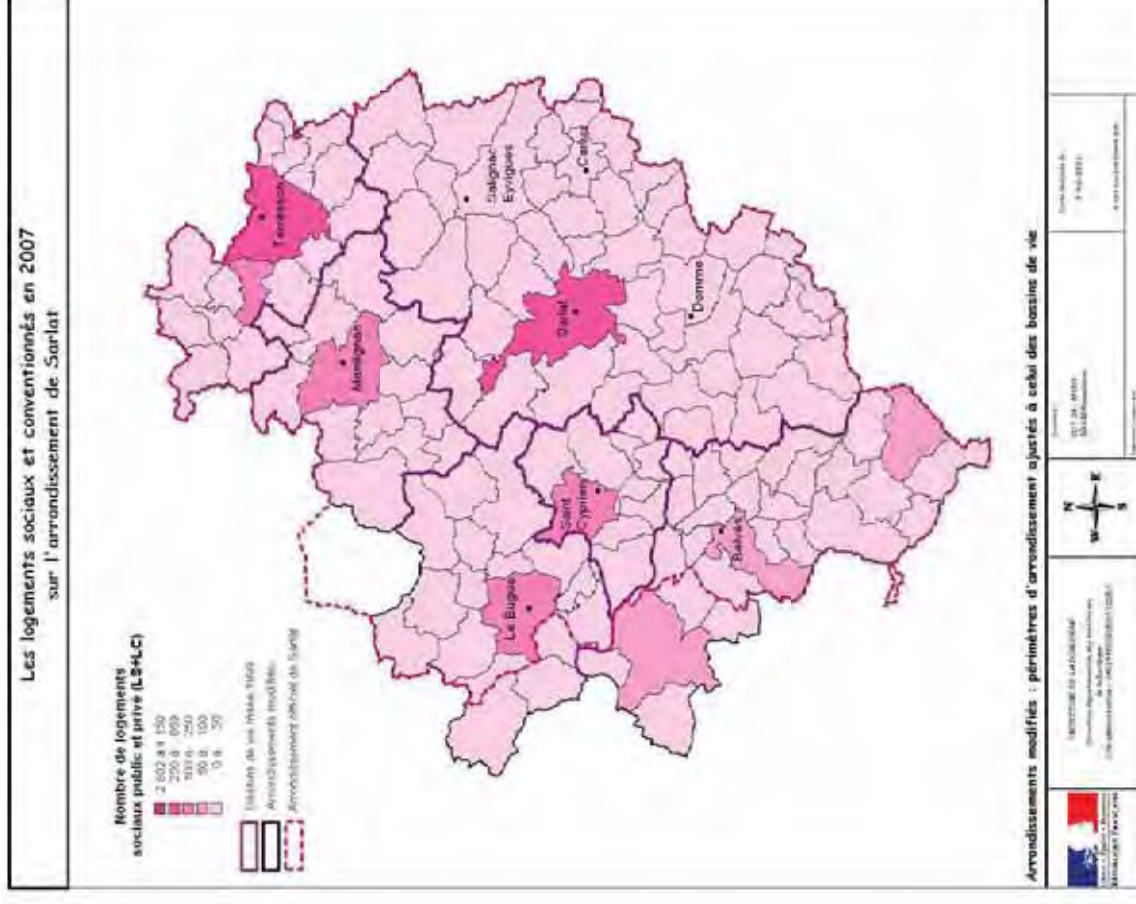
Un taux de logements construits avant 1949 est de 37,30 % contre 38,45% dans le département. Ce taux est plus faible dans les bassins de vie de Terrasson (33,66 %), de Sarlat (37,48 %) et Montignac (37,80 %).

## État des lieux du parc : le rapport entre offre et besoin sur l'arrondissement modifié de Sarlat

**Le parc locatif social public représente en 2011 2605 logements sur l'arrondissement modifié soit 7,69 % des résidences principales.(moyenne départementale: 9%)**

Le logement social dans l'arrondissement de Sarlat se répartit de manière très hétérogène puisqu'il se **concentre essentiellement dans le bassin de Sarlat et de Terrasson mais aussi dans leur pôle respectif**. Ces deux villes représentent d'ailleurs la quasi-moitié des logements sociaux du territoire (1069 sur 2605 soit 41%). Les pôles de Saint-Cyprien et de Belvès se situent au-dessus de la moyenne départementale avec 17,55% et 10,76%.

La part des logements conventionnés (anah) est faible y compris dans le pôle de Sarlat (0,57%).





## État des lieux du parc : le rapport entre offre et besoin sur l'arrondissement modifié de Périgueux

L'arrondissement de Périgueux est une fois encore marqué par la grande influence de la préfecture qui cache la réalité d'un territoire contrasté : **si la ville de Périgueux compte 60,63% de locataires, les logements locatifs dans les bassins de vie occupent une part d'un peu plus de 30%**. Le parc de résidences principales est particulièrement peu diversifié dans la deuxième couronne périphérique de la ville puisqu'on ne trouve que 16,66% de locataires dans le bassin de vie de Neuvic et 18,33% dans celui de Saint-Astier. Au sein des pôles, il faut noter la grande part de locataires à Vergt (43,60%), Ribérac (40,30%), Mussidan (42,09%) et Excideuil (41,20%) .

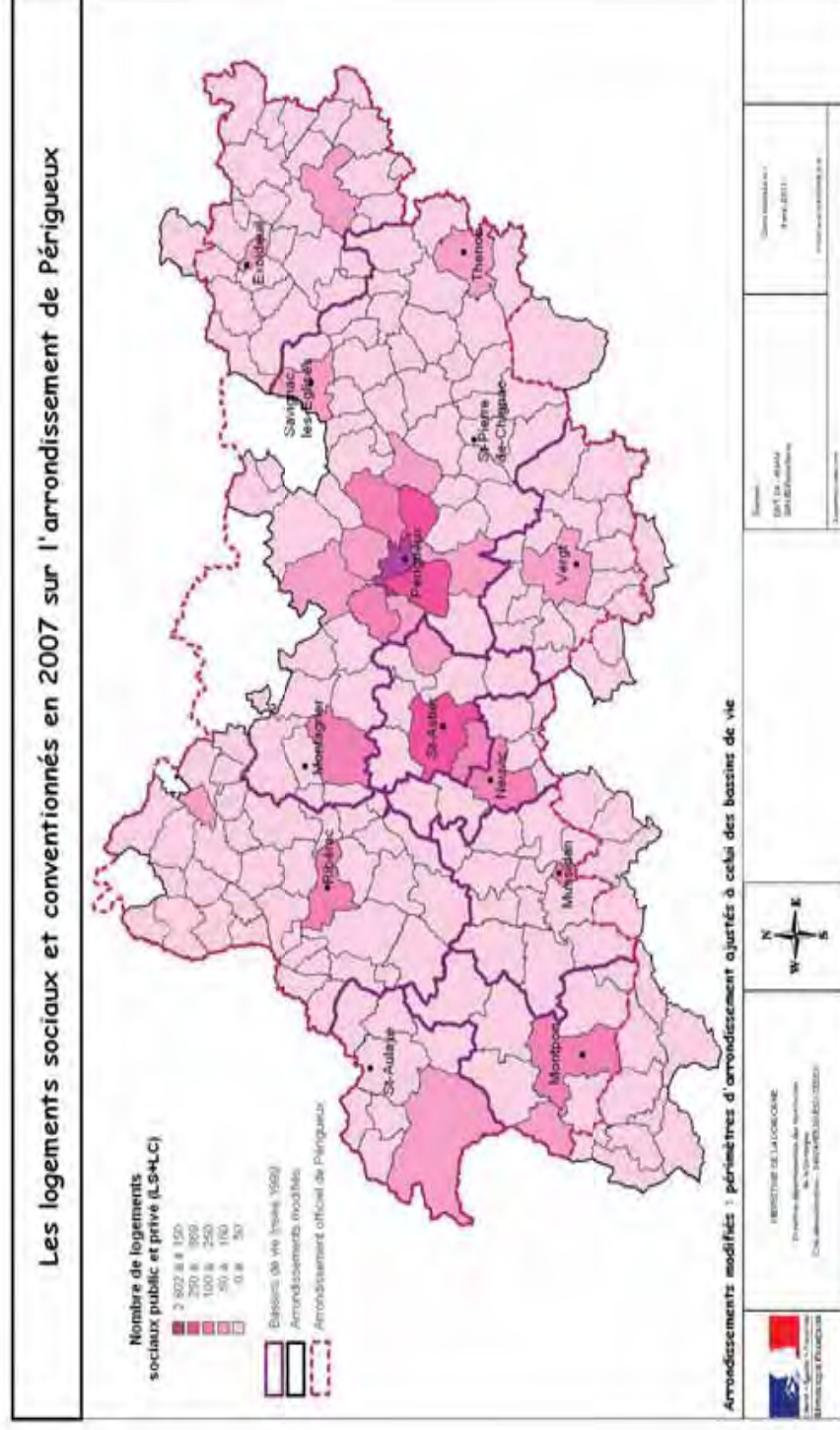
**Les résidences secondaires sont faiblement représentées à Périgueux et augmentent à mesure que l'on s'éloigne de ce pôle** : les extrémités Est et Ouest de l'arrondissement prennent un visage qui s'apparente au final plus à l'arrondissement de Nontron que des caractéristiques de Périgueux avec un fort taux de résidences secondaires et un contexte de vacance en augmentation. D'ailleurs, les taux de résidences secondaires diminuent dans l'ensemble de l'arrondissement (-6,08% entre 1999 et 2007) et ce dans quasi-totalité des bassins de vie et des pôles. L'augmentation la plus forte des bassins de vie se trouve dans celui Saint-Aulaye (9,43%) ; plus étonnante, l'augmentation de 40,79% à Thenon.

**L'ancienneté du parc de logements dans l'arrondissement de Périgueux (36,55% du parc construit avant 1949 soit le taux le plus faible du département) est essentiellement localisée dans ses extrémités Est et Ouest** notamment dans les bassins de vie d'Excideuil (59,52 %), de Ribérac (54,92 %) mais aussi de Montpon (44,02 %), Mussidan (40,18

## État des lieux du parc : le rapport entre offre et besoin sur l'arrondissement modifié de Périgueux

Le parc locatif social représente en 2011, 8755 logements sur l'arrondissement soit 10,74 % des RP localisé majoritairement sur l'agglomération de Périgueux, il est également bien représenté sur certains pôles de bassins mais peu sur certains pôles secondaires situés dans le bassins de vie de Périgueux (Montagnier, Saint Pierre de Chignac notamment).

Le logement social dans l'arrondissement est essentiellement, et ce de manière aussi bien relative qu'absolue, le fait du BV de Périgueux et de quelques-uns de ses pôles comme Périgueux (22,83%), Salignac-les-Églises (18,10%) et Thenon (12,56%). Les logements sociaux sont aussi extrêmement bien représentés à Saint-Astier et dans les communes alentour mais aussi à Excideuil (10,21%), à Ribérac (10,09%) ou encore Neuvic (11,75%) ; Le reste de l'arrondissement reste cependant peu doté (Montpon où les revenus par foyer fiscal ne sont pourtant peu élevés n'en héberge que 5,63%).



## État des lieux du parc : le rapport entre offre et besoin sur l'arrondissement modifié de Bergerac

L'arrondissement de Bergerac est également marqué par sa **grande proportion de propriétaires dans l'ensemble des bassins de vie ( 29% de locatif)** : seule Bergerac possède un parc de logement diversifié avec 49,05% de propriétaires et 48,33% de locataires. Il faut également noter le cas de Monpazier où cette diversité est à peu près équivalente (53,68% contre 39,34%).

**Cet arrondissement est également marqué par une moindre proportion de résidences secondaires.** C'est d'autant plus vrai dans le bassin de vie de Bergerac (7,13%) et dans ses pôles comme en attestent les pourcentages relevés : 2,39% à Bergerac, 4,65% à La Force et 4,86% à Vélines. **Les autres bassins de vie ont une vocation plus diversifiée, et donc plus touristique, puisque ce taux atteint jusqu'à 24,44% dans le bassin de vie de Monpazier.** Pourtant, son taux de résidences secondaires a diminué de 20,46%. Au final, **les taux de résidences secondaires diminuent dans cet arrondissement (-4,90%)** : seul le bassin de vie de Lalinde augmente (+8,31%) ainsi que quelques pôles notamment Villamblard (+66,40%).

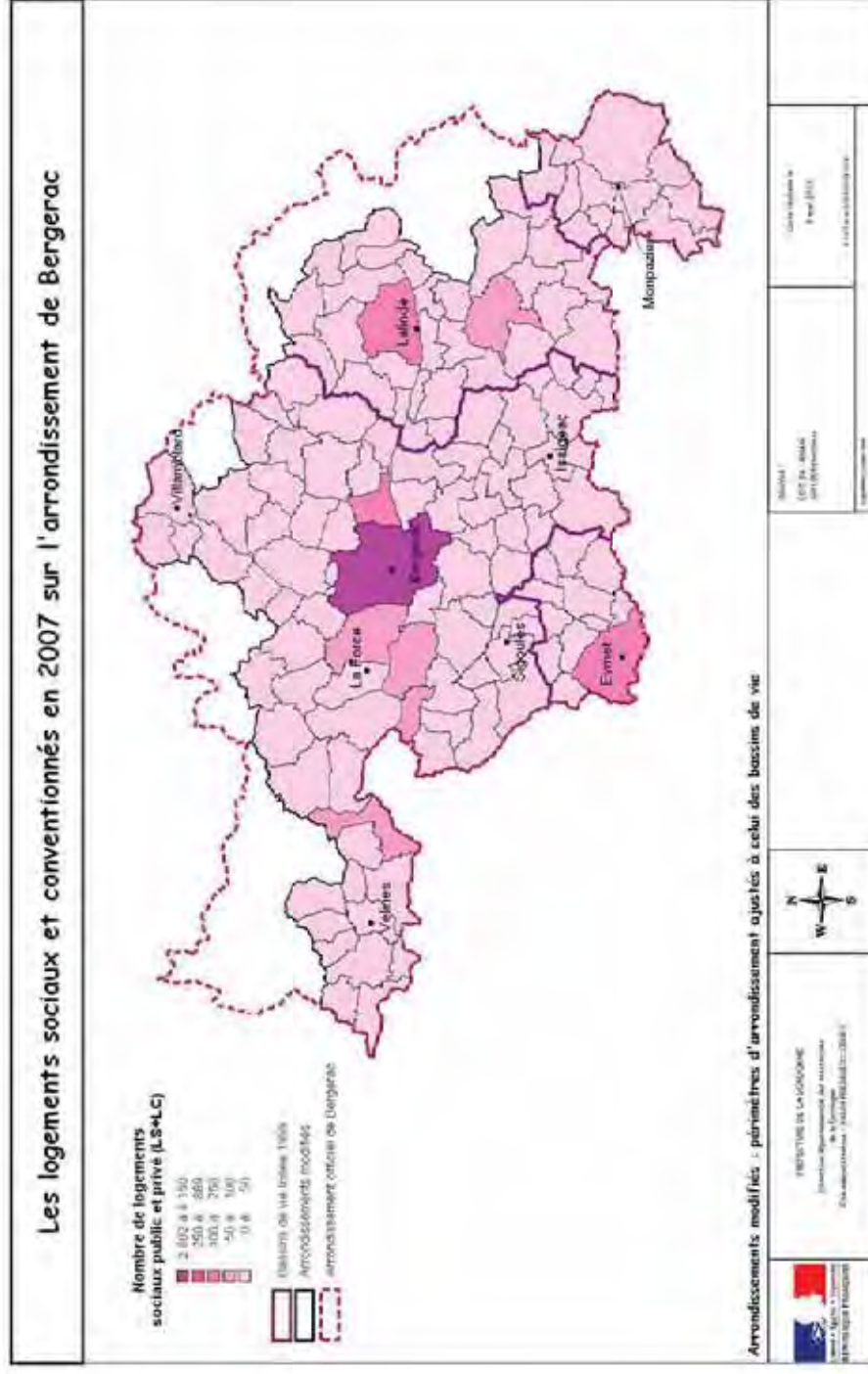
**Le dynamisme de construction de l'arrondissement de Bergerac implique un taux de logements construits avant 1949 plus faible que la moyenne départementale (37,40% contre 38,45%).** Ce taux peu élevé est essentiellement dû à l'impulsion procurée par le bassin de vie de Bergerac avec ses 36,57%. À l'opposé, le bassin de vie d'Eymet à l'extrémité sud du département est relativement ancien avec ses 58,12% de logements construits avant 1949.

## État des lieux du parc : le rapport entre offre et besoin sur l'arrondissement modifié de Bergerac

Le parc locatif social représente sur l'arrondissement 4110 logements soit 8,65 % des résidences principales, localisé majoritairement sur Bergerac, sa représentation est parfois faible sur les autres pôles (Monpazier, La Force, Vélines, Issigeac, Villambard).

Le logement social dans l'arrondissement de Bergerac est essentiellement un fait urbain puisque Bergerac renferme quasiment les deux tiers du parc de l'arrondissement, avec 17,88% de logements sociaux. Un effort est fourni à Lalinde avec ses 10,01%. A noter que Monpazier qui, avec ses 5,18% de logements sociaux, compense par ses 4,44% de logements conventionnés.

Le bassin de vie de Bergerac est au final le plus hétérogène puisque son offre de logement social se concentre autour de la vallée de la Dordogne et est moins présente au sud et au Nord (Issigeac par exemple ne compte que 1,79% de logements sociaux).



## **Annexe 1.3**

**Une intensification de l'activité de construction neuve  
et une augmentation de la vacance du parc de logements sur les bourgs équipés**

**Constats par arrondissement et bassins de vie**

## Construction et vacance du parc sur l'arrondissement modifié de Nontron

**En nombre de logements, l'arrondissement de Nontron est celui qui connaît l'activité de construction la moins élevée du département .**

Toutefois, la dynamique existe : le nombre de logements commencés sur l'arrondissement a augmenté de 67 % les dix dernières années par rapport aux dix précédentes.

Tout d'abord, selon les cartes montrant les logements commencés par communes, seuls **les trois pôles que sont Nontron, Jumilhac et Brantôme se renforcent** entre 1991 et 2000 ; dans la période suivante entre 2000 et 2010, **les communes périphériques** profitent d'une dynamique positive mais aussi d'autres pôles comme Piégut, Mareuil et les communes à proximité de Savignac-les-Églises .

**Le phénomène de vacance de l'arrondissement de Nontron est le plus important de Dordogne avec un taux de 9,26% contre 8,01%**. Cette vacance est particulièrement forte dans les pôles de **Brantôme** avec 12,19% contre 4,73% en 1999 (et surtout une augmentation de la vacance entre 1999 et 2007 de 158%) et de **Thiviers** avec 13,92% et de manière générale dans les extrémités septentrionales du département. Le pôle de Nontron voit sa vacance augmenter de 32%.

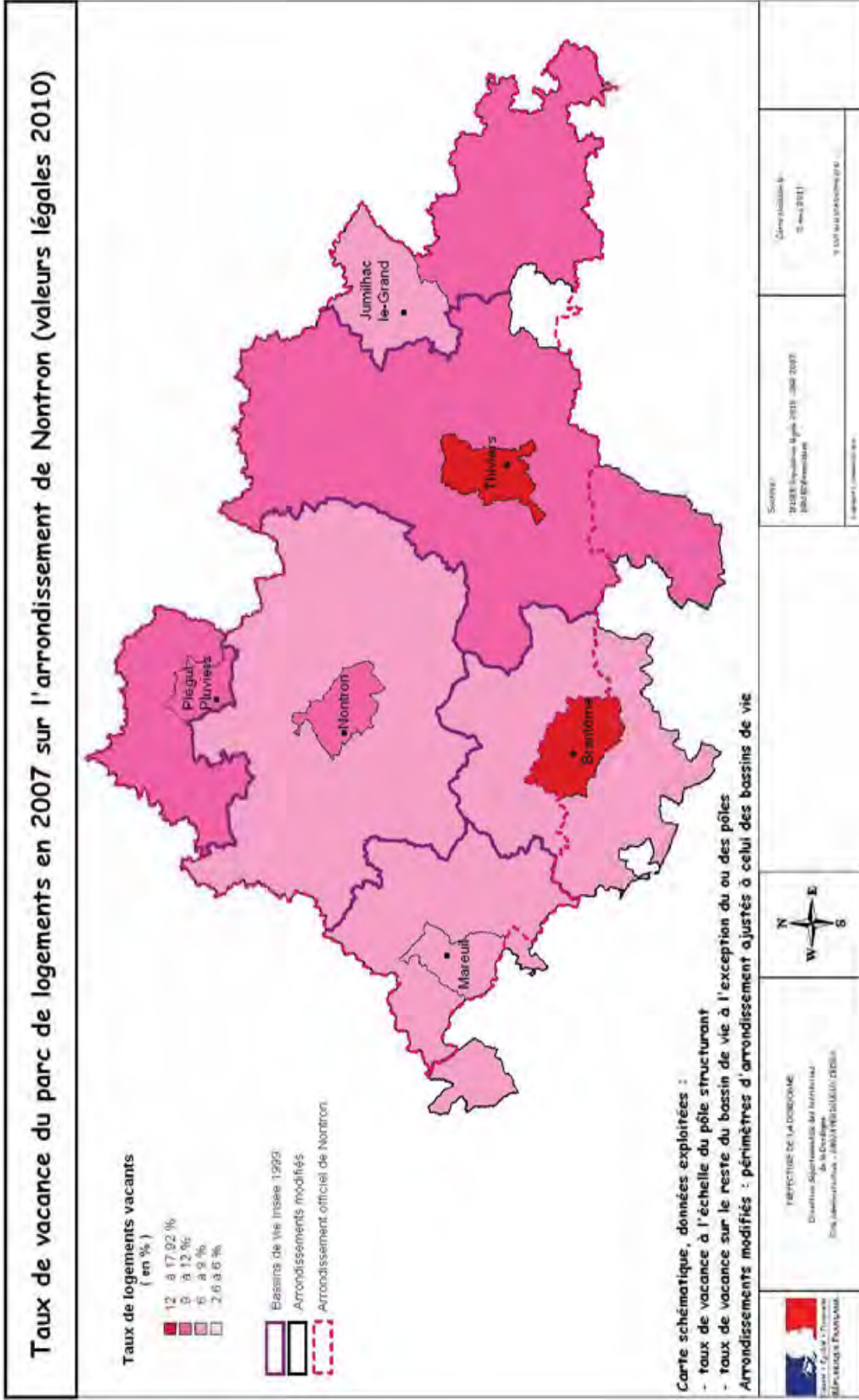
En croisant, la donnée de la vacance avec celle de la donnée de construction, on s'aperçoit que la **dynamique de construction est toujours présente même là où la vacance persiste** ce qui traduit plusieurs choses :

- ➔ il y a une inadéquation entre le parc de logement existant et les exigences de ceux qui se construisent un logement;
- ➔ il existe un réel engouement autour du logement neuf.

Surtout, **cette dynamique de construction positive est toujours supérieure à l'augmentation de la population et des ménages** ; et existe même lorsque la population est en déclin.

**Cette situation exige des politiques de réfléchir à l'ouverture des surfaces à l'urbanisation de manière réfléchie et globale en fonction des besoins en rapport avec les dynamiques démographiques du territoire.**

# Construction et vacance du parc sur l'arrondissement modifié de Nontron



## Construction et vacance du parc sur l'arrondissement modifié de Nontron

Territoire (les BV sont hors pôle)	Logement s vacants en 2007 (princ)	Taux de vacance 2007	Évolution du taux de vacance de 1999 à 2007	Nombre de logements commencés par année de 2001 à 2010	Nombre logements commencés/an 1991 à 2000	Évolution de l'activité de construction	Nombre de logements commencés de 2001 à 2010 / RP 99	Évolution de la population (TVAM) 1999- 2008 en %	Évolution du nbre de ménages 99-07
BV									
Brantôme	<b>257</b>	<b>7,91%</b>	<b>-2,12%</b>	<b>50</b>	<b>31</b>	<b>+61,3%</b>	<b>24,50%</b>	<b>0,981</b>	<b>15,41%</b>
Brantôme BV	153	12,19%	157,72%	14	11,5	+21,7%	16,03%	0,610	6,73%
Jumilhac	<b>272</b>	<b>10,50%</b>	<b>-6,96%</b>	<b>16</b>	<b>14,7</b>	<b>+8,8%</b>	<b>9,47%</b>	<b>0,148</b>	<b>5,79%</b>
Jumilhac BV	65	7,41%	-37,38%	7	4,5	+55,5%	13,03%	0,227	5,71%
Mareuil	<b>111</b>	<b>8,09%</b>	<b>-22,75%</b>	<b>11</b>	<b>8,2</b>	<b>+34,1%</b>	<b>13,43%</b>	<b>0,291</b>	<b>8,31%</b>
Mareuil BV	49	7,81%	-39,60%	6	2,6	+130,7%	11,90%	0,169	6,03%
Nontron	<b>500</b>	<b>7,47%</b>	<b>0,41%</b>	<b>67</b>	<b>31</b>	<b>+116,1%</b>	<b>15,56%</b>	<b>0,043</b>	<b>6,48%</b>
Nontron BV	185	9,35%	32,23%	13	9,5	36,8%	8,34%	-0,173	3,65%
Piéгут	<b>189</b>	<b>11,91%</b>	<b>-15,65%</b>	<b>15</b>	<b>7,4</b>	<b>102,7%</b>	<b>17,04%</b>	<b>-0,285</b>	<b>0,92%</b>
Piéгут BV	71	9,04%	4,37%	9	3,4	+164,7%	13,81%	-0,866	-3,42%
Thiviers	<b>728</b>	<b>9,35%</b>	<b>-1,83%</b>	<b>79</b>	<b>45</b>	<b>+75,5%</b>	<b>14,86%</b>	<b>0,270</b>	<b>6,36%</b>
Thiviers BV	266	13,92%	18,87%	8	6,7	+19,4%	5,72%	-0,388	4,62%
Arrond. BV	<b>2872</b>	<b>9,26%</b>	<b>0,34%</b>	<b>298</b>	<b>178</b>	<b>+67,4%</b>	<b>14,37%</b>	<b>0,167</b>	<b>6,44%</b>
Arrond. Adm.	<b>2515</b>	<b>9,31%</b>	<b>-3,92%</b>	<b>239</b>	<b>142</b>	<b>+68,3%</b>	<b>13,16%</b>	<b>0,001</b>	<b>5,39%</b>
Dordogne	<b>18740</b>	<b>8,01%</b>	<b>8,82%</b>	<b>3551</b>	<b>1930</b>	<b>+83,9%</b>	<b>21,67%</b>	<b>0,587</b>	<b>10,37%</b>

Source : INSEE, 2007, 2008 ; arrondissements par bassin de vie



## Construction et vacance du parc sur l'arrondissement modifié de Sarlat

L'activité de construction sur l'arrondissement de Sarlat est notable. Le nombre de logements construits a augmenté de 76% et l'impact territorial est important puisque la part de ces logements par rapport au parc existant en début de période représente près de 30 % (fortes dynamiques de construction).\*

→ La ville de Sarlat est au cœur de cette dynamique puisque plus on s'éloigne de ce pôle, plus le nombre de construction diminue : le bassin de vie de Sarlat et ses pôles représentent presque la moitié des logements commencés tant entre 1991 et 2000 qu'entre 2000 et 2010 ;

→ L'accélération de l'activité de construction sur le bassin de vie de Terrasson est significative : le nombre de logements commencés est presque multiplié par 3 (2001-2010 par rapport à 1999-2007) et la part de ces logements par rapport au parc existant représente près de 30%.

→ La part de logements construits ces dix dernières années est systématiquement plus élevée dans les périphéries de chaque pôle ce qui indique que le cadre de vie rural est ce que recherchent les nouveaux habitants de cet arrondissement

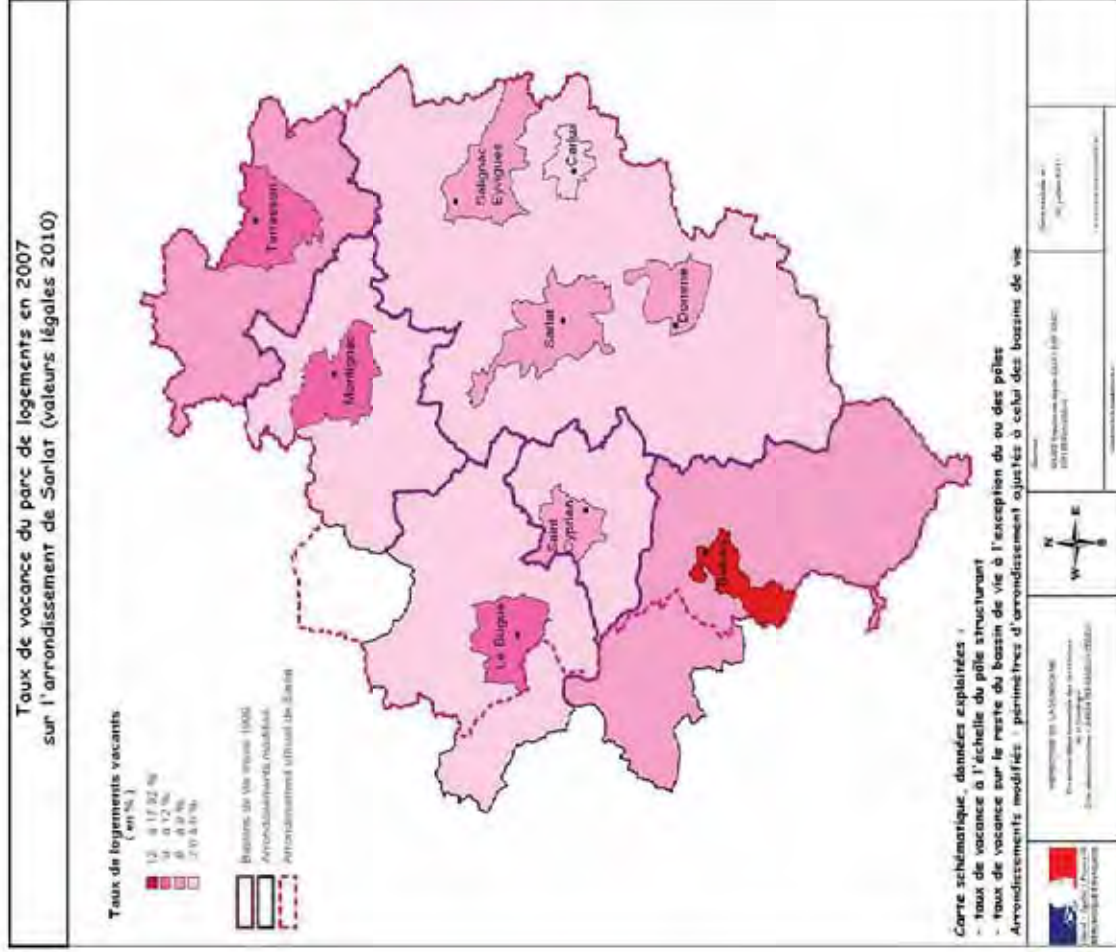
**L'arrondissement de Sarlat est celui qui est le moins touché par le phénomène de vacance avec 6,59% et une augmentation de 1,7%.**

**La vacance est systématiquement plus élevée dans les pôles que dans les bassins de vie.** Cette vacance est plus élevée à Belvès (17,92%), à Montignac (11,65%) et à Terrasson (10,03%) dont le phénomène est en constante augmentation (+20,62%, +19,25% et +47,46%)

De manière globale, l'arrondissement de Sarlat s'adapte à la forte pression démographique qu'il subit ce qui explique une vacance moindre, mais persistante. **Dans les pôles où la vacance est élevée, il est possible de constater également un nombre élevé de logements commencés** : par exemple, à Sarlat, où la vacance a augmenté de 30% pour atteindre 7,86% du parc et où la population diminue (-0,49% par an), on décompte entre 2001 et 2010 116 logements commencés par an. Le même phénomène est remarquable à Montignac : la vacance augmente (+19%), la population diminue (-0,67% par an) mais le nombre de logements commencés par an est de 38. Les immeubles des centres bourgs se vident au profit de pavillons avec terrain en lotissement situés en entrée de ville, modifiant ainsi l'usage de territoires qui assoient leur image sur un centre bourg dynamique.

\* *Définition dynamique de construction = part des logements commencés sur une période par rapport au parc existant en début de période. (ratio: nombre de logements commencés de 2001 à 2010/residences principales 1999).*

# Construction et vacance du parc sur l'arrondissement modifié de Sarlat



## Construction et vacance du parc sur l'arrondissement modifié de Sarlat

Territoire (les BV sont hors pôle)	Logements vacants en 2007 (princ)	Taux de vacance 2007	Évolution du taux de vacance de 1999 à 2007	Nombre de logements commencés par année de 2001 à 2010	Nombre de logements commencés par année de 1991 à 2000	Évolution de l'activité de construction	Nombre de logements commencés de 2001 à 2010 / RP 99	Évolution de la population (TVAM) 1999-2008 en %	Évolution du nombre de ménages 99-08
BV Belvès	<b>388</b>	<b>6,96%</b>	- <b>12,79%</b>	<b>65</b>	<b>42</b>	<b>+54,7%</b>	<b>20,07%</b>	<b>0,501</b>	<b>10,22%</b>
Belvès	185	17,92%	20,62%	10	6	+66,6%	15,53%	0,224	4,60%
BV Le Bugue	<b>228</b>	<b>5,28%</b>	- <b>28,90%</b>	<b>72</b>	<b>43</b>	<b>+67,4%</b>	<b>32,61%</b>	<b>0,764</b>	<b>12,85%</b>
Le Bugue	165	9,53%	11,41%	28	16	+75,0%	22,58%	0,048	7,17%
BV Montignac	<b>152</b>	<b>4,94%</b>	- <b>30,21%</b>	<b>56</b>	<b>29</b>	<b>+93,1%</b>	<b>37,12%</b>	<b>1,639</b>	<b>19,47%</b>
Montignac	219	11,65%	19,25%	38	9	+322,2%	29,01%	-0,670	3,10%
BV Saint- Cyprien	<b>118</b>	<b>4,86%</b>	<b>26,15%</b>	<b>41</b>	<b>27</b>	<b>+51,8%</b>	<b>31,09%</b>	<b>1,425</b>	<b>15,80%</b>
Saint-Cyprien	96	8,79%	10,09%	14	8	+75,0%	18,22%	0,253	7,57%
BV Sarlat	<b>596</b>	<b>4,32%</b>	<b>-5,81%</b>	<b>259</b>	<b>183</b>	<b>+41,5%</b>	<b>36,14%</b>	<b>1,257</b>	<b>17,14%</b>
Carlux	12	2,60%	40,24%	6	4	+50,0%	23,77%	0,351	11,77%
Domme	61	8,13%	59,77%	9	11	-18,2%	22,96%	0,201	5,89%
Salignac- Eyvigues	52	7,41%	1,74%	12	10	+20,0%	31,47%	1,388	22,22%
Sarlat	448	7,86%	29,91%	116	56	+107,1%	26,56%	-0,488	5,48%
BV Terrasson	<b>280</b>	<b>6,00%</b>	<b>-2,77%</b>	<b>99</b>	<b>31</b>	<b>+219,3%</b>	<b>31,99%</b>	<b>1,403</b>	<b>16,55%</b>
Terrasson	320	10,03%	47,46%	53	25	+112,0%	21,59%	0,065	9,13%
Arrond. BV	<b>3319</b>	<b>6,59%</b>	<b>1,72%</b>	<b>876</b>	<b>498</b>	<b>+75,9%</b>	<b>28,96%</b>	<b>0,680</b>	<b>12,14%</b>
Arrond. Adm.	<b>3186</b>	<b>6,63%</b>	<b>2,92%</b>	<b>859</b>	<b>482</b>	<b>+78,2%</b>	<b>26,56%</b>	<b>0,674</b>	<b>12,33%</b>
Dordogne	<b>18740</b>	<b>8,01%</b>	<b>8,82%</b>	<b>3551</b>	<b>1930</b>	<b>+84,0%</b>	<b>21,67%</b>	<b>0,587</b>	<b>10,37%</b>

Source : INSEE, 2007, 2008 ; arrondissements par bassin de vie

## Construction et vacance du parc sur l'arrondissement modifié de Périgueux

L'arrondissement de Périgueux concentre le tiers des logements commencés et la moitié des Prêt à taux zero du département : **c'est là où l'accélération de de construction est la plus forte : le nombre de logements commencés est multiplié par deux entre 2000-2010 par rapport aux 10 années précédentes.**

→ **ces logements se concentrent essentiellement dans le pôle de Périgueux et sa périphérie de telle sorte que plus l'on s'éloigne de ce centre, plus le nombre de constructions diminue**

→ **Les taux montrent que les bassins de vie sont en plus forte progression que les pôles.** C'est d'autant plus vrai dans le bassin de vie de Périgueux ce qui montre que la vie urbaine de Périgueux inonde les communes de première et de deuxième couronne ;

→ **Il faut noter la forte progression du pôle et du bassin de vie de Saint-Astier** durant la deuxième période qui bénéficie de services et qui profite de sa proximité de Périgueux. Idem pour les pôles du bassin de vie de Périgueux notamment Montagnier et St-Pierre-de-Chignac

→ La progression du pôle et du bassin de vie de **Vergt** atteste également de l'influence positive du BV de Périgueux

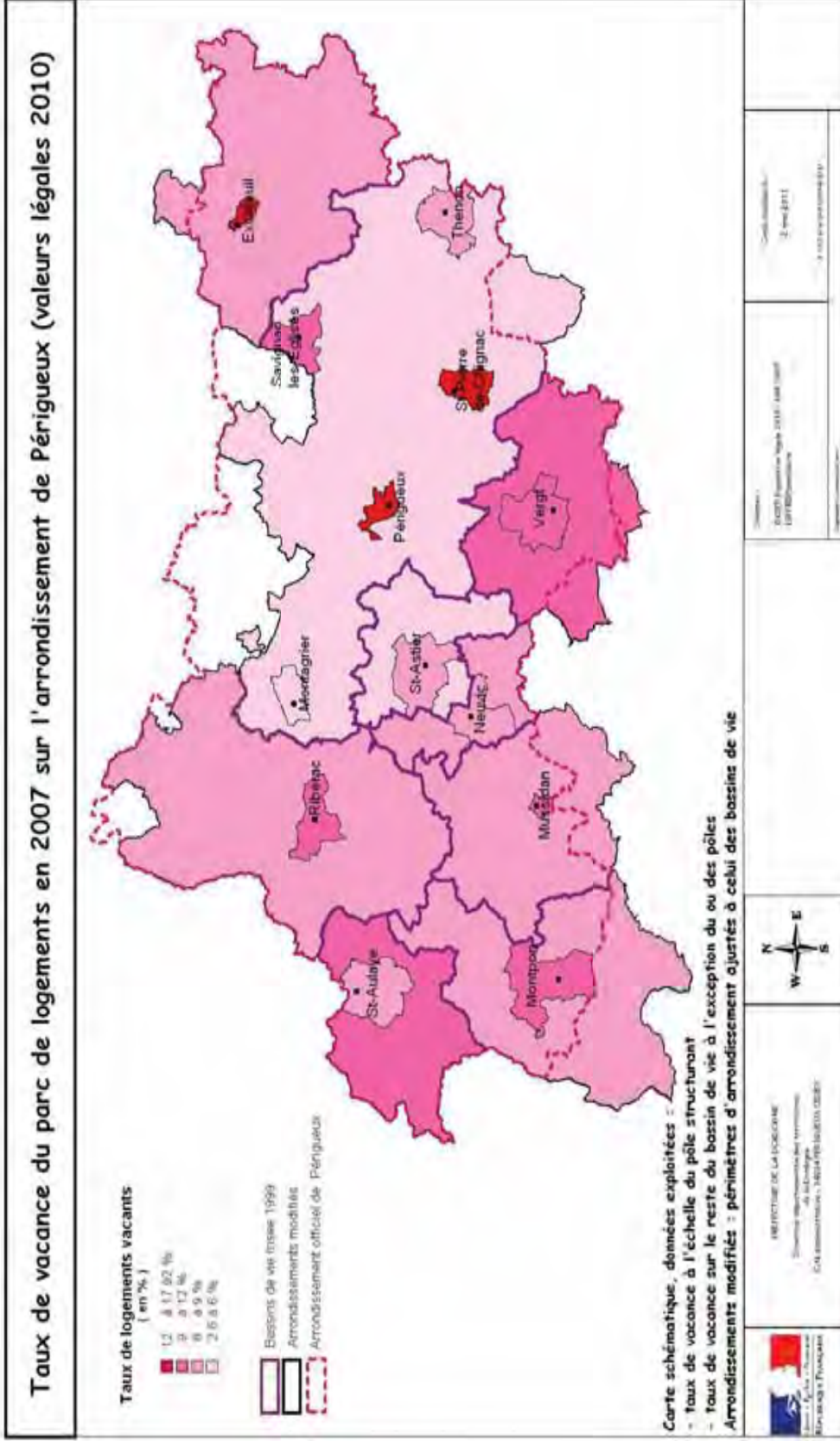
→ **Le bassin de vie de Montpon** semble aussi avec 27,82% de logements construits entre 2001 et 2010 par rapport au parc existant en 1999, bénéficier de l'effet positif de l'A89 toute proche

→ Sur l'arrondissement, le **taux de vacance est en augmentation : +16,81% contre 8,82% dans le département. Comparativement, cet arrondissement est celui qui augmente le plus.**

→ **C'est dans les pôles que la vacance est plus présente à Périgueux notamment avec 12,49% de logements vacants et surtout une augmentation du phénomène de 39,66%**, Excideuil, Mussidan et Saint Pierre de Chignac. Les augmentations les plus grandes sont à Saint-Astier (+143,44%) même si la vacance (7,06 %) reste inférieure à la moyenne départementale. Dans un même temps, la dynamique de construction\* est très positive sur Saint-Astier (27,76%).

\* *Définition* dynamique de construction = part des logements commencés sur une période par rapport au parc existant en début de période. (ratio: nombre de logements commencés de 2001 à 2010/residences principales 1999).

# Construction et vacance du parc sur l'arrondissement modifié de Périgueux



## Construction et vacance du parc sur l'arrondissement modifié de Périgueux

Territoire (les BV sont hors pôle)	Logements vacants en 2007 (princ)	Taux de vacance 2007	Évolution du taux de vacance de 1999 à 2007	Nombre de logements commencés par année de 2001 à 2010	Nombre de logements commencés par année de 1999 à 2001	Évolution de l'activité de construction	Nombre de logements commencés de 2001 à 2010 / RP 99	Évolution de la population (TVAM) 1999-2008 en %	Évolution du nombre de ménages 99-08
BV Excideuil	<b>499</b>	<b>8,05%</b>	<b>7,52%</b>	<b>70</b>	<b>39</b>	<b>+79,5%</b>	<b>17,52%</b>	<b>0,213</b>	<b>6,13%</b>
Excideuil	93	12,22%	-4,08%	2	2	0	3,18%	-0,051	-0,22%
BV Montpon	<b>340</b>	<b>6,61%</b>	<b>14,05%</b>	<b>101</b>	<b>47</b>	<b>+114,9%</b>	<b>27,82%</b>	<b>1,496</b>	<b>15,88%</b>
Montpon	315	10,34%	20,17%	34	21	+61,9%	13,98%	0,440	8,24%
BV Mussidan	<b>337</b>	<b>7,16%</b>	<b>0,26%</b>	<b>62</b>	<b>31</b>	<b>+100,0%</b>	<b>18,13%</b>	<b>0,837</b>	<b>9,06%</b>
Mussidan	195	11,26%	42,13%	21	7	+200,0%	15,08%	-0,031	7,22%
BV Neuvic	<b>99</b>	<b>6,97%</b>	<b>-12,39%</b>	<b>19</b>	<b>9</b>	<b>+111,1%</b>	<b>20,23%</b>	<b>1,294</b>	<b>14,19%</b>
Neuvic	102	6,30%	-28,77%	24	10	+140,0%	19,61%	0,896	14,10%
BV Périgueux	<b>1853</b>	<b>5,93%</b>	<b>29,22%</b>	<b>674</b>	<b>308</b>	<b>+118,8%</b>	<b>28,60%</b>	<b>1,087</b>	<b>14,76%</b>
Montagnier	17	5,41%	-6,63%	6	3	+100,0%	34,27%	1,514	25,41%
Périgueux	2369	12,49%	39,66%	217	99	+119,2%	13,81%	-0,401	1,68%
Saint-Pierre-de-Chignac	51	12,62%	15,15%	7	4	+75,0%	23,75%	0,128	9,46%
Savignac-les-Églises	57	10,47%	27,78%	6	3	+100,0%	14,55%	0,684	8,19%
Thenon	50	6,57%	-41,40%	7	6	+16,7%	13,90%	0,770	9,20%
BV Ribérac	<b>534</b>	<b>7,36%</b>	<b>5,32%</b>	<b>89</b>	<b>45</b>	<b>+97,8%</b>	<b>20,10%</b>	<b>0,472</b>	<b>10,93%</b>
Ribérac	245	10,60%	-15,50%	14	14	0	8,14%	0,351	9,30%
Bv Saint-Astier	<b>172</b>	<b>4,22%</b>	<b>-15,70%</b>	<b>66</b>	<b>28</b>	<b>+135,7%</b>	<b>21,06%</b>	<b>1,236</b>	<b>13,74%</b>
Saint-Astier	191	7,06%	143,44%	57	18	+216,7%	27,76%	0,622	13,87%
Bv Saint-Aulaye	<b>253</b>	<b>10,04%</b>	<b>-6,92%</b>	<b>27</b>	<b>10</b>	<b>+170,0%</b>	<b>15,06%</b>	<b>-0,186</b>	<b>8,03%</b>
Saint-Aulaye	70	8,89%	49,55%	8	8	0	13,41%	-0,347	4,33%
Bv Vergt	<b>264</b>	<b>9,14%</b>	<b>-8,41%</b>	<b>43</b>	<b>18</b>	<b>+138,9%</b>	<b>22,69%</b>	<b>1,033</b>	<b>14,40%</b>
Vergt	88	9,57%	-7,05%	9	6	+50,0%	13,16%	1,610	16,31%

Arrond. BV	<b>8195</b>	<b>8,17%</b>	<b>16,81%</b>	<b>1562</b>	<b>737</b>	<b>+111,9%</b>	<b>20,96%</b>	<b>0,648</b>	<b>10,11%</b>
Arrond. Adm.	<b>8240</b>	<b>8,27%</b>	<b>18,20%</b>	<b>1533</b>	<b>735</b>	<b>+108,6%</b>	<b>20,70%</b>	<b>0,645</b>	<b>10,04%</b>
Dordogne	<b>18740</b>	<b>8,01%</b>	<b>8,82%</b>	<b>3551</b>	<b>1930</b>	<b>+84,0%</b>	<b>21,67%</b>	<b>0,587</b>	<b>10,37%</b>

## Construction et vacance du parc sur l'arrondissement modifié de Bergerac

L'arrondissement de Bergerac est celui qui s'est révélé le plus constant dans sa dynamique de construction\* . Le développement de l'arrondissement n'est pas homogène pour autant :

→ Le bassin de vie de Bergerac écrase quantitativement les autres territoires de l'arrondissement. On peut souligner les dynamiques sur le bassin de vie d'Eymet (33,72% de logements construits par rapport au parc pré-existant) à l'extrémité sud du département ;

→ Soulignons également l'évolution du secteur de Vélines qui profite de la proximité de Sainte-Foy-la-Grande et de manière générale l'ouest de l'arrondissement notamment les territoires limitrophes de la Gironde qui voient le plus de logements se construire ;

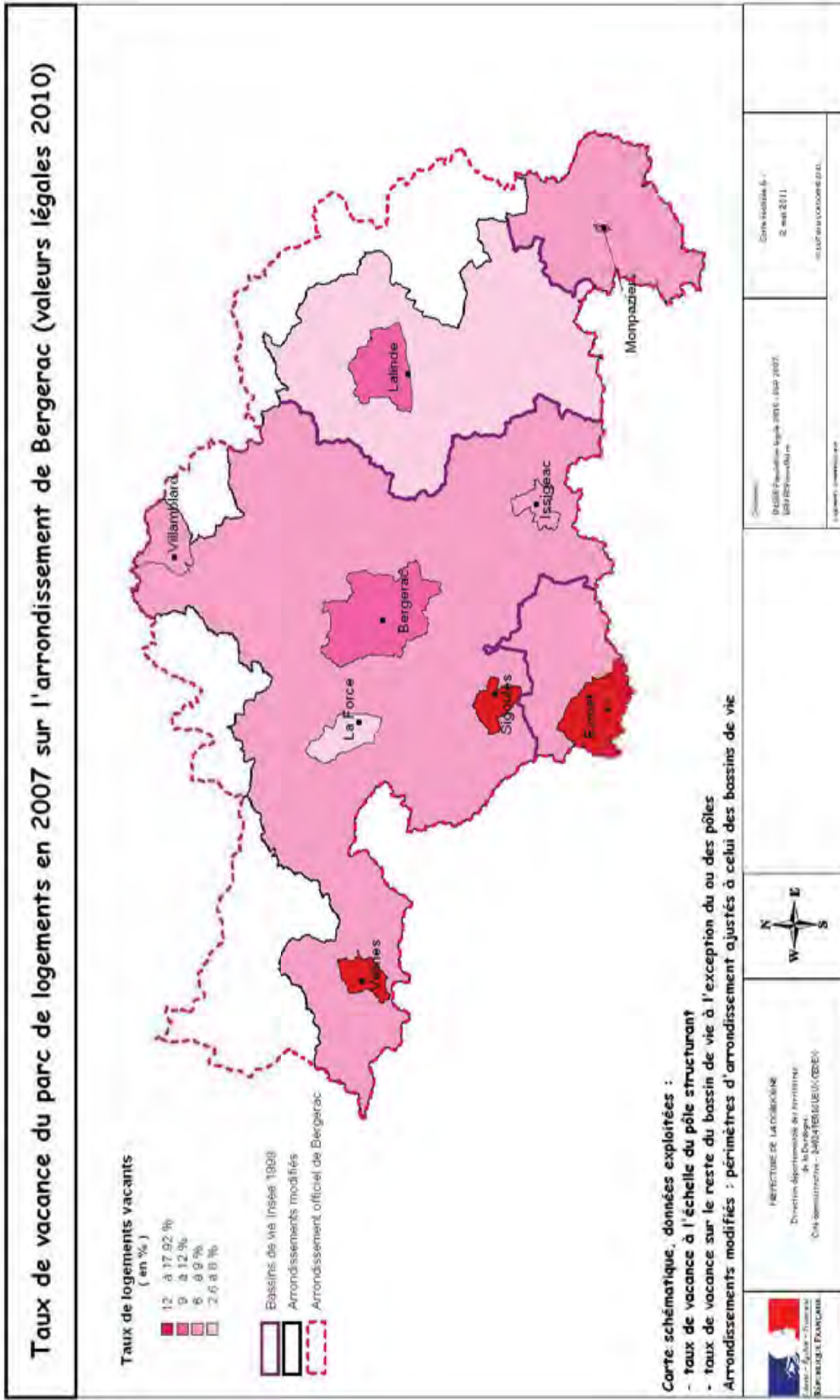
→ On constate le développement des périphéries de l'ensemble des pôles qui atteint la deuxième couronne de Bergerac pour se confondre avec les communes périphériques d'Eymet, d'Issigeac et de Sigoulès. Ce phénomène est très fort puisqu'il touche également les communes périphériques de pôles moins dynamiques comme Monpazier et Lalinde.

Le phénomène de vacance est marqué essentiellement dans les pôles de bassin de vie dont la vacance est systématiquement plus forte que dans les territoires qu'ils polarisent (à l'exception de la Force dont le taux n'est que de 3,61%). Le phénomène de vacance se situe légèrement au-dessus de la moyenne départementale (8,32% contre 8,01%), mais son évolution est moins forte (7,62% contre 8,82%). La vacance diminue même dans certains bassins de vie (de Lalinde : -24,42%) mais surtout dans certains pôles ce qui est peu fréquent dans l'ensemble des arrondissements (-44,34% à Issigeac, -36,92% à La Force et -17,75% à Monpazier)

Il faut cependant relever l'augmentation de la vacance du pôle de Bergerac (+16,76%), mais aussi de Vélines (+17,64%), d'Eymet (+19,19%) et surtout de Sigoulès (+92,07%) où les dynamiques de construction sont pourtant importantes.

• *Définition dynamique de construction = part des logements commencés sur une période par rapport au parc existant en début de période (ratio: nombre de logements commencés de 2001 à 2010/residences principales 1999).*

# Construction et vacance du parc sur l'arrondissement modifié de Bergerac





## Construction et vacance du parc sur l'arrondissement modifié de Bergerac

Territoire	Logements vacants en 2007 (princ)	Taux de vacance 2007	Évolution du taux de vacance de 1999 à 2007	Nombre de logements commencés par année de 2001 à 2010	Nombre de logements commencés par année de 1999 à 2000	Évolution de l'activité de construction	Nombre de logements commencés de 2001 à 2010 / RP 99	Évolution de la population (TVAM) 1999-2008 en %	Évolution du nbre de ménages 99-08
BV Bergerac	1473	6,80%	9,45%	345	308	+12,0%	21,45%	0,681	11,84%
Bergerac	1670	10,71%	16,76%	264	96	+175,0%	21,79%	0,617	12,02%
Issigeac	38	8,82%	-44,34%	4	4	0	14,29%	0,546	13,17%
La Force	36	3,61%	-36,92%	22	10	+120,0%	26,94%	0,887	15,83%
Sigoulès	52	12,37%	92,07%	10	5	+100,0%	33,91%	1,711	10,83%
Vélines	79	13,79%	17,64%	7	2	+250,0%	17,66%	0,361	10,63%
Villamblard	41	8,51%	-19,49%	4	5	-20,0%	11,52%	0,999	13,41%
BV Eymet	84	7,44%	3,33%	23	10	+130,0%	33,72%	0,820	15,97%
Eymet	208	13,05%	19,19%	20	5	+300,0%	17,57%	-0,057	5,20%
Bv Lalinde	368	5,91%	-24,42%	76	49	+55,1%	19,65%	0,515	12,76%
Lalinde	179	10,18%	17,74%	19	11	+72,7%	13,92%	-0,082	3,80%
Bv Monpazier	89	8,02%	51,05%	17	11	+54,5%	25,38%	0,633	8,84%
Monpazier	36	9,87%	-17,75%	3	2	+50,0%	12,85%	0,235	8,94%

Arrond. BV	4354	8,32%	7,62%	814	517	+57,4%	21,26%	0,613	11,59%
Arrond. Adm.	4799	8,09%	6,70%	920	571	+61,3%	21,61%	0,661	11,73%
Dordogne	18740	8,01%	8,82%	3551	1930	+84,0%	21,67%	0,587	10,37%

Source : INSEE, 2007, 2008 ; arrondissements par bassin de vie

## ANNEXE 2 : Modalités d'accès à l'espace collaboratif

### Espace collaboratif sur site internet

- Dans cet espace de partage de données, vous pourrez trouver l'ensemble des diaporamas présentés lors du comité de pilotage et lors des 4 animations territoriales par arrondissement.
- C'est également un espace de travail qui pourra être alimenté par tous au cours de l'élaboration du document, selon les modalités suivantes :
  - Lancer l'adresse du site dans votre navigateur web : <http://extranet-miage.dordogne.equipement.gouv.fr/>
  - Cliquer sur " Authentification " en fin du pied de page (en bas à droite des pages web)
  - L'application demande un nom d'utilisateur (login) et un mot de passe (*ces informations se trouvent ci-dessous*)
    - Login : visiteur.pdh (ne pas oublier le point)
    - Mot de passe : [pdh24@ddt](mailto:pdh24@ddt)
  - Ces éléments renseignés et validés, vous pouvez accéder à l'espace dédié au PDH :
    - " Travail sur les projets " ;
    - " Accès protégés " ;
    - " Plan Départemental de l'Habitat " .
- Vous pouvez joindre des documents ou apporter votre contribution en cliquant sur " Livraison des documents et contributions " .

### **ANNEXE 3 :**

**Arrêté de création de l'instance de concertation :  
la section départementale du Comité Régional de l'Habitat**

**Arrêté**

**fixant la composition de la Section Départementale du Comité Régional de l'Habitat  
en charge de la concertation dans le cadre de l'élaboration  
du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de la Dordogne**

Le Président du Conseil général,

Le Préfet de la Dordogne,  
Officier de l'Ordre National du Mérite

Vu la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, art 68, 3° portant engagement national pour le logement  
conviennent ce qui suit :

**Article 1<sup>er</sup> –**

Il est créé une section départementale du Comité Régional de l'Habitat dont les missions se réfèrent à  
l'article L 302-12 du code de la construction et de l'habitation.

Elle a notamment pour objet de permettre la concertation des acteurs de la politique du logement et de  
l'habitat dans le département de la Dordogne au moment notamment de l'élaboration du plan  
départemental de l'habitat.

**Article 2 –**

La composition de la Section Départementale du Comité Régional de l'Habitat en charge de la concertation  
dans le cadre de l'élaboration du Plan Départemental de l'Habitat de la Dordogne est définie comme suit :

**Co-Présidence**

Elle est assurée par Monsieur Le Préfet, représentant de l'Etat dans le département et par Monsieur le  
Président du Conseil général de la Dordogne.

**Composition :**

Elle est composée de 4 collèges, dont les membres sont répartis comme suit :

¶ 1<sup>er</sup> collège – membres de droit (4 membres)

Les représentants des collectivités locales membres du comité de pilotage du PDH sont membres de droit de la section départementale :

Communauté d'Agglomération Périgourdine (CAP)	Président ou son représentant
SYndicat de COhérence TERRitorial du Bergeracois (SYCOTEB)	Président ou son représentant
Communauté de Communes du Pays Foyen	Président ou son représentant
Union Départementale des Maires 24 (UDM)	Président ou son représentant

¶ 2<sup>nd</sup> collège – représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements (7 membres)

Collectivités locales et leur regroupement	Membres
1) Conseil régional ou un représentant	Président ou son représentant
2) Conseil général du domaine de l'habitat et du logement	Vice-président ou son représentant
3) Conseil général en charge des problématiques sociales	2 Vice-présidents ou leur représentant
Communauté de Communes de :	Président ou son représentant
4) du Périgord Nontronnais	
5) du Ribéracois	
6) du Sarladais	
7) du Terrassonnais	

¶ 3<sup>ème</sup> collège - professionnels intervenant dans les domaines du logement, de l'immobilier, de la construction ou de la mise en œuvre des moyens financiers correspondants (21 membres)

Professionnels	Membres
1) Agence Technique Départementale 24 (ATD)	Directeur ou son représentant
2) Architecte des Bâtiments de France	Directeur ou son représentant
3) Caisse d'Allocations Familiales (CAF)	Directeur ou son représentant
4) Chambre des Notaires	Président ou son représentant
5) Chambre des Propriétaires et Copropriétaires de Bordeaux et de la Gironde, UNPI (33) : représentants de bailleurs privés	Président ou son représentant
6) Conseil d'Architecture d'Urbanisme, et d'Environnement de la Dordogne (CAUE)	Directeur ou son représentant
7) Comité Interprofessionnel du Logement du Sud Ouest (CILSO) : collecteurs 1 %	Directeur ou son représentant

8) Les Services Départementaux du Conseil général : Direction Départementale du Développement Territorial (DDT) : Service du Logement, Observatoire de l'Habitat, Mission Urbanisme, Direction de la Solidarité et de la Prévention (DDSP) Mission Climat, Mission Développement Durable	Directeurs ou leurs représentants
9) Dordogne Habitat	Directeur ou son représentant
10) Services de l'Etat : Agence Régionale de la Santé (ARS), Direction Départementale De la Cohésion Sociale et De La Protection des populations (DDCSPP), Direction Départementale des Territoires (DDT), Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL), Observatoire Régional de l'Habitat	Directeurs ou leurs représentants
11) Fédération des promoteurs constructeurs	Directeur ou son représentant
12) Fédération Nationale des agents Immobiliers (FNAIM)	Président ou son représentant
13) Mutualité Sociale Agricole (MSA) Dordogne Lot et Garonne	Directeur ou son représentant
14) Ordre des Architectes	Directeur ou son représentant
15) Protection Amélioration Conservation et Transformation (PACT)	Directeur ou son représentant
16) Périgord Habitat	Directeur ou son représentant
17) Périgueux Habitat, Office Public de l'Habitat	Directeur ou son représentant
18) Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP)	Directeur ou son représentant
19) Société d'Economie Mixte du Périgord (SEMIPER)	Directeur ou son représentant
20) URBALYS	Directeur ou son représentant
21) Union Nationale des Constructeurs de Maisons Individuelles (UNCFMI) : constructeurs de maisons individuelles	Directeur ou son représentant

□ 4<sup>ème</sup> collège – représentants d'organisations d'usagers, de bailleurs privés, d'associations d'insertion et de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement, des partenaires sociaux associés à la gestion de la participation des employeurs à l'effort de construction et de personnes qualifiées (14 membres)

Usagers	Membres
1) Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL)	Directeur ou son représentant
2) Association Périgourdine d'Action et de Recherche sur l'Exclusion (APARE)	Directrice ou son représentant
3) Association de Soutien de la Dordogne (ASD)	Directeur ou son représentant
4) Chambre d'Agriculture de Dordogne	Directrice ou son représentant
5) Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de la Dordogne	Directeur ou son représentant
6) Chambre de Métiers et de l'Artisanat Région Aquitaine	Directeur ou son représentant
7) Comité Départemental Des Retraités et Personnes Agées (CODERPA)	Président ou son représentant
8) Confédération Nationale du Logement (CNL) 24	Présidente ou son représentant
9) Fondation Abbé Pierre	Directeur ou son représentant
10) Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH)	Directrice ou son représentant
11) Mission Locale	Directeur ou son représentant
12) Union des Consommateurs Périgoureux Que choisir	Président ou son représentant
13) Union Départementale des Associations Familiales (UDAF) de la Dordogne	Directeur ou son représentant
14) Syndicat des professionnels du tourisme : Comité Départemental du Tourisme de la Dordogne	Directeur ou son représentant

**Article 3 –**

La section départementale organise, pour l'élaboration du Plan Départemental de l'Habitat, la concertation avec tous les acteurs participant à la mise en œuvre des politiques de l'habitat.

**Article 4 –**

Les membres de la section départementale sont nommés pour la période couvrant l'élaboration du Plan Départemental de l'Habitat.

Le mandat prend fin si son titulaire perd la qualité au titre de laquelle il a été désigné. Celui-ci est remplacé pour la durée du mandat restant à courir.

**Article 5 –**

Des réunions à différentes échelles géographiques ou des réunions par collège pourront être organisées en fonction des thèmes mis à l'ordre du jour.

**Article 6 –**

Le fonctionnement de la section départementale s'appuiera sur un règlement intérieur.

**Article 7 –**

Monsieur le Préfet et Monsieur le Président du Conseil général sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié aux recueils des actes administratifs de la Préfecture et du Conseil général.

A Périgueux, le 13 JUL. 2011

Le Président du Conseil général  
de la Dordogne,



7 2 11  
Bernard CAZEAU

Le Préfet de Dordogne



Le Préfet,  
Jacques BILLANT



**ANNEXE 4 :**  
**Arrêté conjoint portant sur l'approbation du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de la Dordogne**

**Arrêté conjoint**  
**portant sur l'approbation du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de la Dordogne**

Le Président du Conseil général de la Dordogne,

Le Préfet de Dordogne,  
Officier de l'Ordre National du Mérite

**VU** la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, portant engagement national pour le logement, notamment son article 68 ;

**VU** la circulaire n° 2007-32 du 2 mai 2007 relative à la mise en œuvre des plans départementaux de l'habitat ;

**VU** la convention de délégation de compétence en matière d'aides à la pierre signée entre M. le Préfet et M. le Président du Conseil général, en date du 15 Février 2012 ;

**VU** la délibération n°                      du                      portant validation du présent PDH par le Conseil général ;

**SUR** proposition de Monsieur le Directeur Général des Services Départementaux de la Dordogne,

**SUR** proposition de Monsieur le Directeur Départemental des Territoires,

**ARRETENT**

**Article 1 :** Le Plan Départemental de l'Habitat de la Dordogne est approuvé pour la période 2012-2017.

**Article 2 :** Le présent arrêté fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Préfecture et au recueil des actes administratifs du Département.

**Article 3 :** Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture, Monsieur le Directeur Départemental du Territoire, Monsieur le Directeur Général des Services Départementaux, sont chargés chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Périgueux, le

Le Président  
du Conseil général de la Dordogne,

Le Préfet de Dordogne,

Bernard CAZEAU

Jacques BILLANT

## GLOSSAIRE

ADEFA : Association Départementale pour l'Emploi et la Formation en Agriculture

ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

ADIL: Agence Départementale d'Information sur le Logement

AIVS: Agence Immobilière à Vocation Sociale

ANAH : Agence nationale de l'Amélioration de l'Habitat

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

APA : Allocation Personnalisée d'Autonomie

APARE : Association Périgourdine d'Action, et de Recherche sur l'Exclusion

APL : Aide Personnalisée au Logement

ARIL : Appui au Relogement et à l'Insertion par le Logement

ASE : Aide de Solidarité Ecologique

ATD : Agence Technique Départementale

BBC : Bâtiment Basses Consommation

BTP : Bâtiment et Travaux Publics

BV : Bassin de Vie

CAF : Caisse d'Allocations Familiales

CAP : Communauté d'Agglomération Périgourdine

CAPEB : Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment

CARSAT : Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé au Travail

CAUE : Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale  
CDC : Caisse des Dépôts  
CG : Conseil Général  
CIAS : Centre Intercommunal d'Action Sociale  
CDC : Caisse des Dépôts et Consignations  
CG : Conseil Général  
CLIC : Centre Local d'Information et de Coordination  
CRH : Comité Régional de l'Habitat  
CUS : Convention d'Utilité sociale

DD : Développement Durable  
DDCSPP : Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations  
DDT : Direction Départementale des Territoires

EDF : Electricité De France  
EHPAD : Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes  
ENL : Engagement National pour le Logement  
EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale

FSL : Fond de Solidarité pour le Logement

GDF : Gaz De France  
GRL : Garantie des Risques Locatifs

HQE : Haute Qualité Environnementale

HLM : Habitat à Loyer Modéré

INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques

MOUS : Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale

MSA : Mutualité Sociale Agricole

ODH : Observatoire Départemental de l'Habitat

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

OPAH RR : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale

OPAH RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Urbaine

PACT : Protection, Amélioration, Conservation et Transformation de l'Habitat

PDALPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées

PDH : Plan Départemental de l'Habitat

PDHI : Plan Départemental d'Accueil et d'Hébergement et d'Insertion

PDLHI : Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne

PIG : Programme d'Intérêt Général

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLAH : Programme Local de l'Amélioration de l'Habitat

PLD : Plan Logement Dordogne

PLH : Plan Local de l'Habitat

PLU: Plan Local d'Urbanisme

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PSLA : Prêt Social Location Accession

PST : Programme Social Thématique

PTZ : Prêt à Taux Zéro

RHVS : Résidence Hôtelière à Vocation Sociale

RR : Revitalisation Rurale

RU : renouvellement Urbain

SACICAP : Société Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété

SAFER : Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

SEMIPER : Société d'Économie Mixte et d'Équipement du Périgord

SIAO : Système Intégré d'Accueil et d'Orientation

SIRES : Service Immobilier Rural Et Social

SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif

THPE : Très Haute Performance Énergétique

### **Lois et réglementations.**

Loi MOLLE : Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion

Loi SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain

RT 2012 : Règlementation Thermique

ENE : Engagement National pour l'Environnement