



**RAPPORT DE PRESENTATION //
DIAGNOSTIC TERRITORIAL - Diagnostic Programme Local de l'Habitat**

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

PLUi Bastides
Dordogne
Périgord

Cachets & Visa

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire approuvant
le Plan Local d'Urbanisme
intercommunal valant Programme
Local de l'Habitat de la Communauté
de Communes Bastides Dordogne-
Périgord



Partie 1



Démographie & habitat

1 / Quelques chiffres clé

DEMOGRAPHIE

- **18 950** habitants en 2015
- **670** naissances entre 2010 et 2015
- **1 369** décès entre 2010 et 2015
- Un solde migratoire positif **(+0,6%/an)** ne permettant pas de compenser le solde naturel négatif **(-0,7%/an)** entre 2010 et 2015
- Plus d'**1 personne sur 3** a 60 ans et plus, soit **790** personnes de 60 ans et plus supplémentaires entre 2010 et 2015
- **43 jeunes** de moins de 20 ans pour **100 seniors** de 60 ans et plus
- **2,1** personnes par ménage
- **19 013€** de revenus annuels médians disponibles par unité de consommation, soit **1 584€ par mois**

HABITAT

- **12 700** logements au sein la CCBDP en 2015
- **93 %** de logements individuels
- **68 %** de résidences principales en 2015, soit **8 650** unités
- **22%** de résidences secondaires en 2015, soit **2 850** unités
- **9%** de logements vacants en 2015, soit **1 200** unités
- **5,7%** de logements locatifs sociaux sur le territoire,
- Soit **491** logements sociaux en 2017
- **104** demandes de logements sociaux exprimées pour **41** attributions, soit une pression de **2,5** demandes/attribution
- **25%** des propriétaires et **49%** des locataires privés ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI
- **1 000** logements livrés entre 2006 et 2016
- **5,7** logements construits par an pour 1000 habitants

LA CCBDP AU SEIN DU SCOT BERGERACOIS

- **21%** : Part de la population de la CCBDP au sein du SCoT
- **25%** : Part des logements de la CCBDP au sein du SCoT



Partie 1



Démographie & habitat

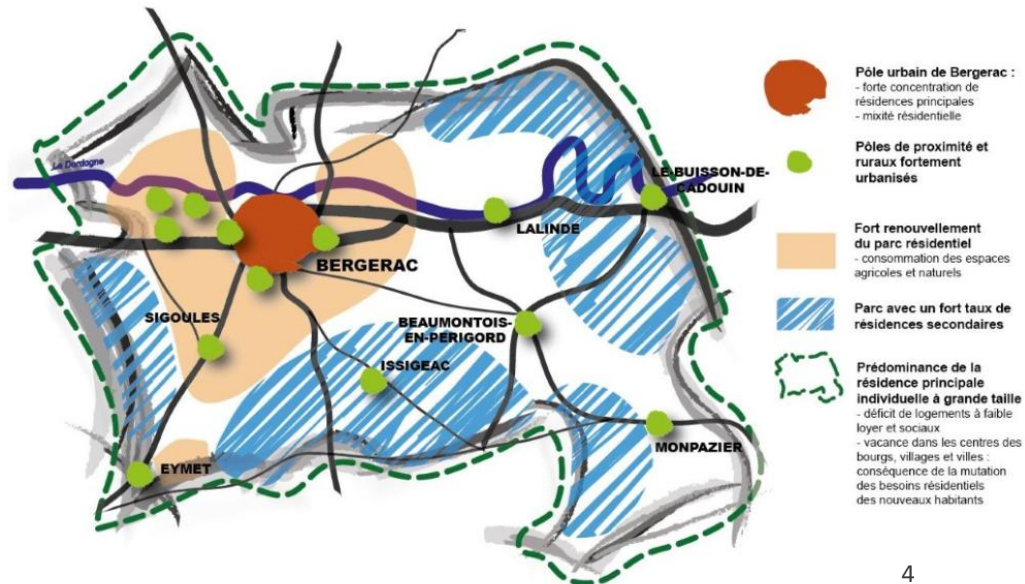
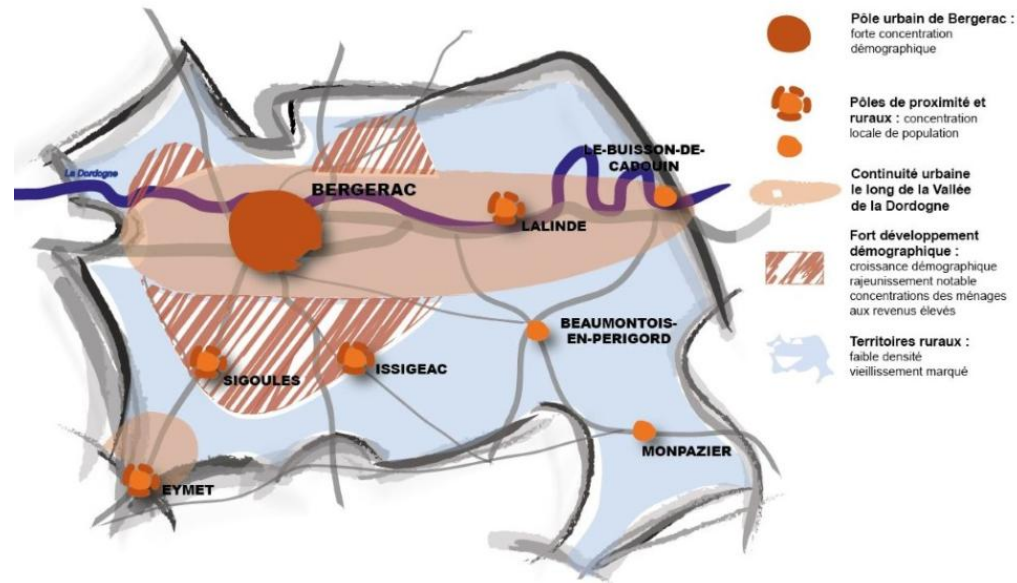
2/ Les principaux enjeux identifiés par le SCoT

Les dynamiques démographiques à l'œuvre

- L'accueil de nouveaux résidents dans les secteurs les plus propices au développement urbain ;
- Le renforcement de la complémentarité territoriale au sein du SCoT (équipements, économie, organisation des déplacements) ;
- L'intégration des problématiques de vieillissement et de décohabitation dans les nouvelles politiques d'aménagement ;
- La gestion des équilibres intergénérationnels au sein des différents secteurs du SCoT ;
- La préservation des complémentarités entre les secteurs urbains et ruraux, tant au niveau démographique qu'économique ;

L'habitat, un besoin de restructuration

- La réduction du nombre de logements vacants en hiérarchisant les priorités (logements adaptés aux besoins actuels des ménages) ;
- Le développement des logements collectifs et groupés, même dans les zones rurales, pour permettre notamment des économies de foncier et d'énergies ;
- Le renforcement de la mixité urbaine et sociale par la diversification du parc de logements en fonction des besoins identifiés des résidents et nouveaux habitants ;
- La mise en place d'objectifs de développement résidentiel cohérents et adaptés en lien avec les capacités en matière d'équipements, des commerces et services du territoire.





3/ Un vieillissement de la population qui grève l'attractivité résidentielle

A. Un territoire à dominante rural

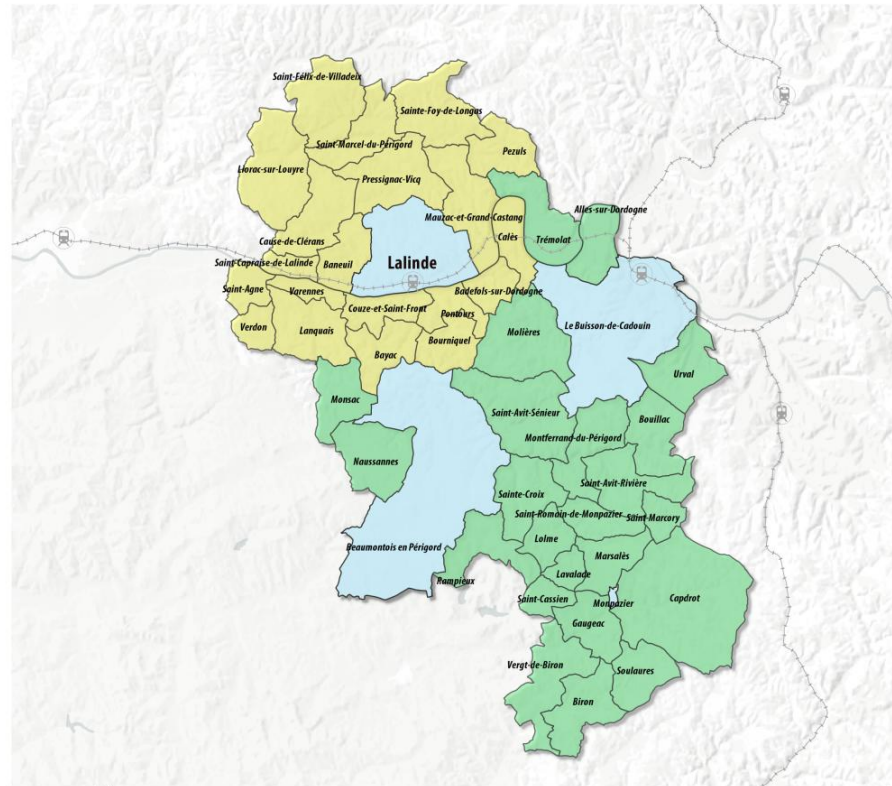
En 2015, la Communauté de Communes des Bastides Dordogne Périgord compte 18 950 habitants répartis sur 47 communes.

Ce territoire se compose aujourd'hui de :

- 4 communes regroupant **38% de la population** (près de 7 220 habitants) de l'intercommunalité correspondant aux **pôles de proximité** du SCoT (Beaumontois-en-Périgord, Lalinde, Le Buisson-de-Cadouin, Monpazier) ;
- 20 communes composent le **secteur rural-Dordogne (37% de la population, soit près de 6 990 habitants)**. Plus précisément, 4 communes comptent moins de 200 habitants et 14 ont entre 200 et 500 habitants. Couze-et-Saint-Front et Mauzac-et-Grand-Castang se distinguent par leur taille avec respectivement près de 730 et 890 habitants ;
- 23 communes correspondant au **secteur rural-Sud** et représentant **25% de la population** (près de 4 740 habitants) dont 16 d'entre elles qui comptabilisent moins de 200 habitants.

Secteurs identifiés au SCoT

PLUI-H CC Bastides Dordogne Périgord



Secteurs identifiés au SCoT

- Polarité de proximité
- Secteur rural - Sud
- Secteur rural - Dordogne

Réalisation : CITADIA - Décembre 2018
Sources : GEOFLA2015 - SCoT





3/ Un vieillissement de la population qui grève l'attractivité résidentielle

B. Une faible croissance démographique, voire négative selon les périodes

1. Une croissance démographique très faible voire négative et instable depuis la fin des années 1960

Depuis 1968, le nombre d'habitants sur la CCBDP a peu évolué avec seulement 93 habitants supplémentaires entre les deux dates pour un total de 18 942 habitants en 2015. La croissance observée à l'échelle intercommunale depuis la fin des années 1960 est bien en deçà des valeurs observées sur les échelles de comparaison

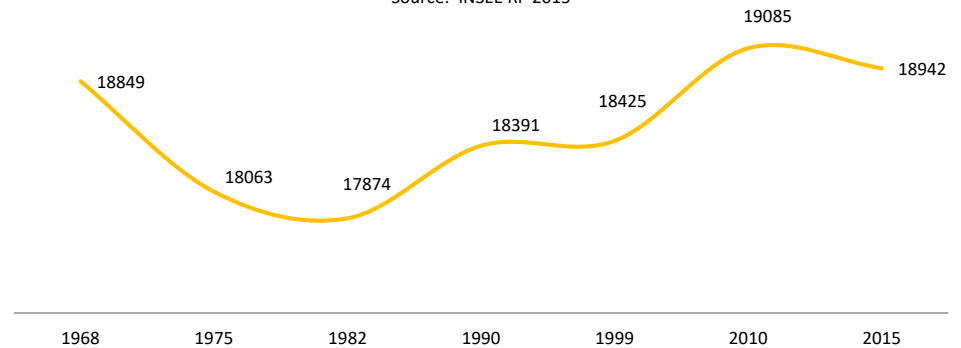
Après une période caractérisée par un rythme de croissance négatif entre 1968 et 1982, le territoire connaît une hausse de sa croissance de +0,4%/an entre 1982 et 1990 portée par les secteurs ruraux (+0,7%/an pour le Sud et +0,8%/an pour la Dordogne). Cette tendance se poursuit jusqu'en 2010.

Sur la dernière période, le rythme de la croissance du parc de logements est à nouveau négatif avec -0,2%/an et contraste fortement avec les tendances observées sur les territoires de comparaison (+0,1%/an pour la Dordogne et +0,6%/an en Nouvelle-Aquitaine entre 2010 et 2015).

A une échelle infracommunautaire, les évolutions sont différenciées. Les pôles de proximité subissent une perte d'attractivité malgré un léger regain entre 1999 et 2010 (+0,1%/an). Les communes appartenant au secteur rural Sud se caractérisent par une croissance démographique régulière et plus soutenue à partir des années 1990, en particulier sur la dernière période (+0,8%/an). Le secteur rural Dordogne est sujet à de plus fortes fluctuations selon les années à l'image de celles observées à l'échelle intercommunale.

Evolution de la population sur la CCBDP depuis 1968

Source: INSEE RP 2015



	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
Pôle de proximité	7 966	7 723	7 541	7 450	7 445	7 519	7 217
Secteur rural- Sud	4 483	4 043	4 052	4 269	4 355	4 557	4 739
Secteur rural-Dordogne	6 400	6 297	6 281	6 672	6 625	7 009	6 986
CCBDP	18 849	18 063	17 874	18 391	18 425	19 085	18 942
Dordogne	374 073	373 179	377 356	386 365	388 293	414 149	415 417
Nouvelle-Aquitaine	4 676 995	4 817 190	4 961 927	5 113 789	5 259 366	5 745 486	5 911 482

Evolution du nombre de la population entre 1968 et 2015 // Source : INSEE RP 2015

Ce que dit le diagnostic du SCoT Bergeracois :

- La CCBDP est l'un des secteurs concerné par un important déclin démographique important avec une grande majorité des communes ayant des taux d'évolution inférieurs à 2%
- Une densité moyenne de 27,5 habitants /km² (104,9 habitants /km² sur l'ensemble du territoire de la CCBDP)



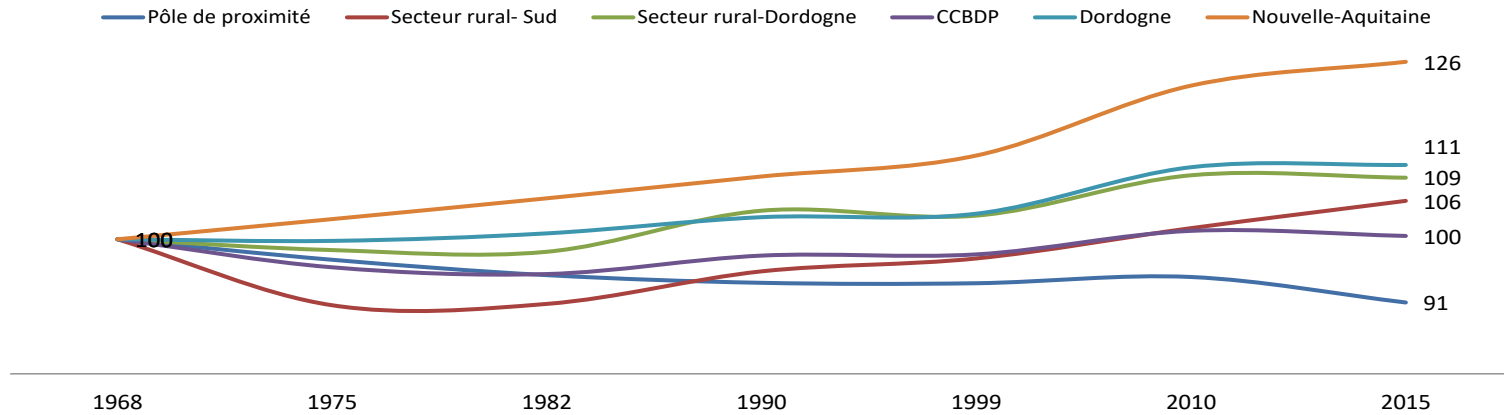
Partie 1



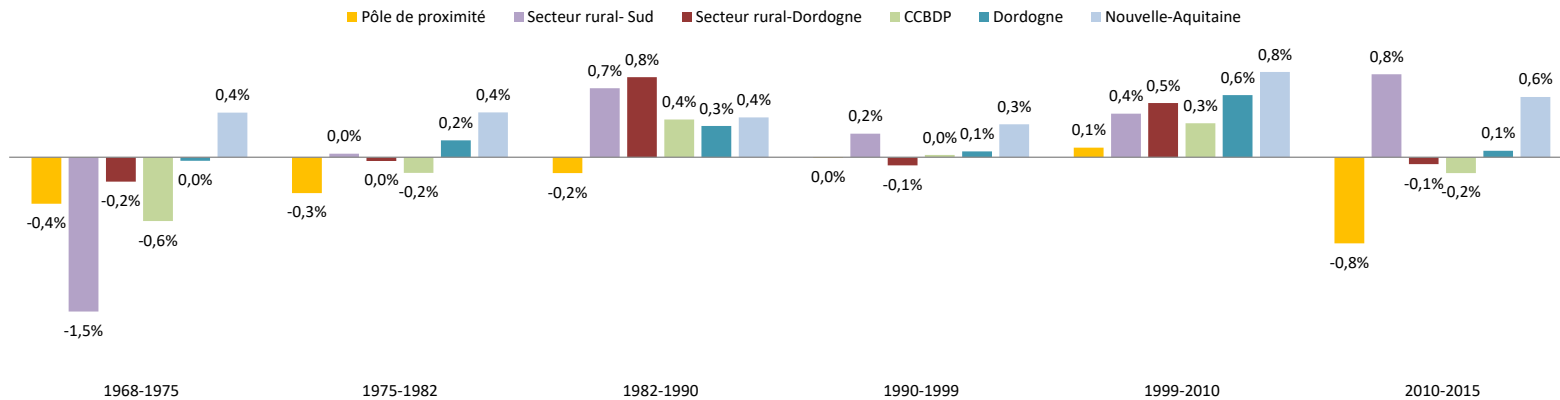
Démographie & habitat

3/ Un vieillissement de la population qui grève l'attractivité résidentielle

Evolution de la population entre 1968 et 2015 Indice 100
Source : INSEE RP 2015



Evolution annuelle moyenne de la population
Source: INSEE RP 2015



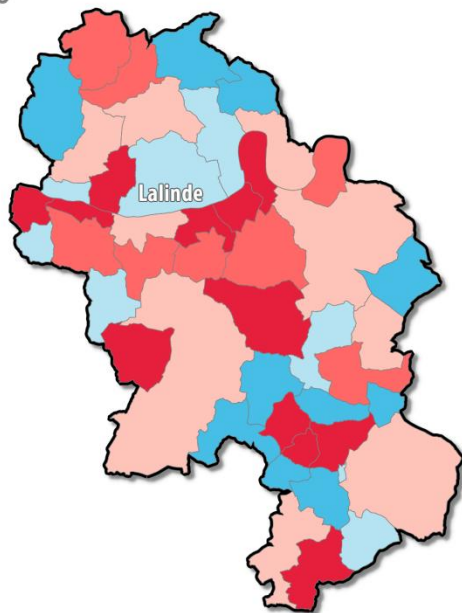
Partie 1 Démographie & habitat



Évolution de la population depuis 1999

PLUi-H CC Bastides Dordogne Périgord

1999-2010



▭ Limites d'EPCI

▭ Limites communales

Évolution de la population

■ Moins de -0,4 %

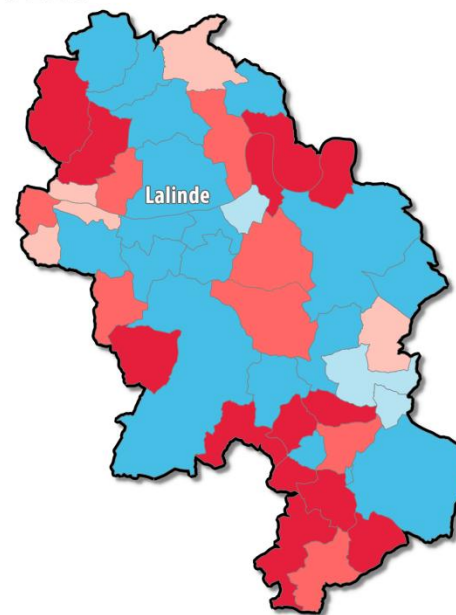
■ De -0,4 à 0 %

■ De 0 à 0,5 %

■ De 0,5 à 1 %

■ Plus de 1 %

2010-2015



Réalisation : MERC/AT - Décembre 2018
Sources : ADMIN EXPRESS 2018 - INSEE RP 2015

MERC/AT



3/ Un vieillissement de la population qui grève l'attractivité résidentielle

B. Une faible croissance démographique, voire négative selon les périodes

2. Une croissance démographique portée uniquement par un solde migratoire positif

L'évolution de la population dépend de deux facteurs : d'une part le solde naturel, qui correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès ; d'autre part le solde migratoire, qui est la différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs sur un territoire donné.

Sur la CCBDP, la période 1968-1975 se caractérise par un taux d'évolution annuel de la population négatif (-0,6%/an) en lien avec des soldes naturel et migratoire déficitaires (respectivement -0,2%/an et -0,4%/an). Depuis 1975, la croissance démographique est essentiellement portée par un solde migratoire excédentaire. En effet, dans les années 1980 et 2000, le territoire connaît un important apport migratoire (+0,9%/an entre 1982 et 1999 d'une part et entre 1999 et 2010 d'autre part). Ces deux périodes de forte croissance liées au solde migratoire excédentaire sont suivies d'une croissance plus modérée les années suivantes.

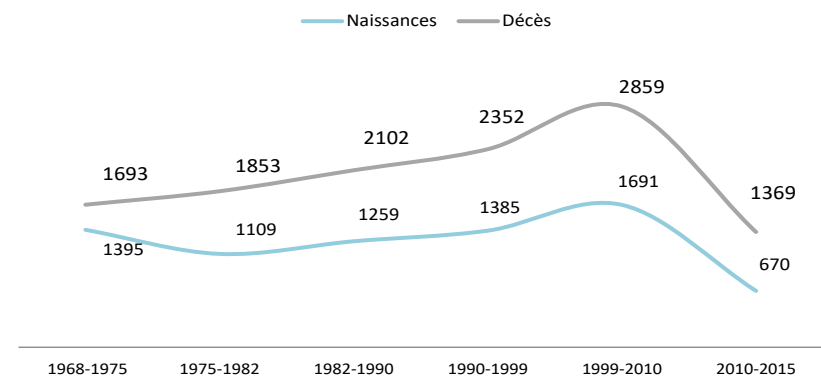
Sur la dernière période, le territoire se caractérise par un taux d'évolution lié au solde migratoire (+0,6%/an) qui n'a pas permis de compenser le solde naturel négatif, plus important (-0,7%/an). Ainsi, la CCBDP diffère des territoires de comparaison qui sont caractérisés par une croissance démographique portée essentiellement par un solde migratoire positif.

De plus, depuis 1968, le solde naturel demeure structurellement négatif avec davantage de décès que de naissances. Sur la dernière période, le territoire compte en moyenne près de 130 naissances pour 280 décès. Ce déficit naturel semble s'accroître sur les dernières années et devraient vraisemblablement se poursuivre compte-tenu du vieillissement important sur le territoire.

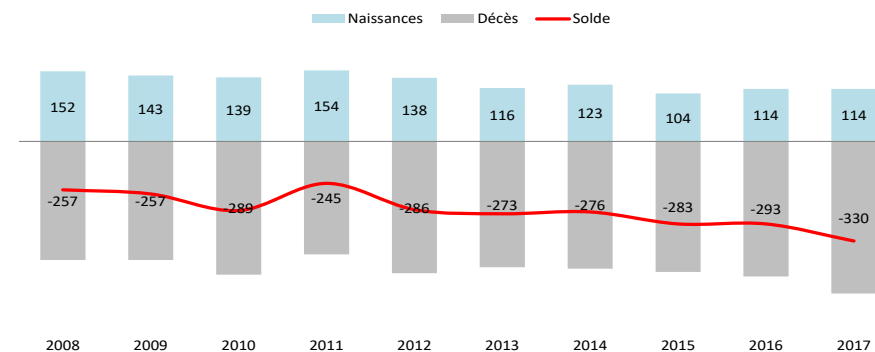
Sur la dernière période :

- Les pôles de proximité se distinguent par un solde naturel fortement négatif (-1,2%/an) et un solde migratoire proche de la moyenne intercommunale entraînant un déficit du nombre d'habitants (-300 personnes) ;
- Le secteur rural-Sud se caractérise par une évolution du solde naturel similaire à celui de la CCBDP et un apport migratoire important avec +1,5%/an, soit un apport de 180 personnes ;
- Pour le secteur rural Dordogne les évolutions sont moins marquées une perte de 20 habitants liée à une évolution du solde migratoire très faible (+0,1%/an) et une évolution du solde naturel négatif (-0,2%/an).

Evolution des naissances et des décès entre 1968 et 2015 sur la CCBDP
Source: INSEE RP 2015



Evolution des naissances et des décès sur le territoire entre 2008 et 2017
Source : INSEE RP 2015



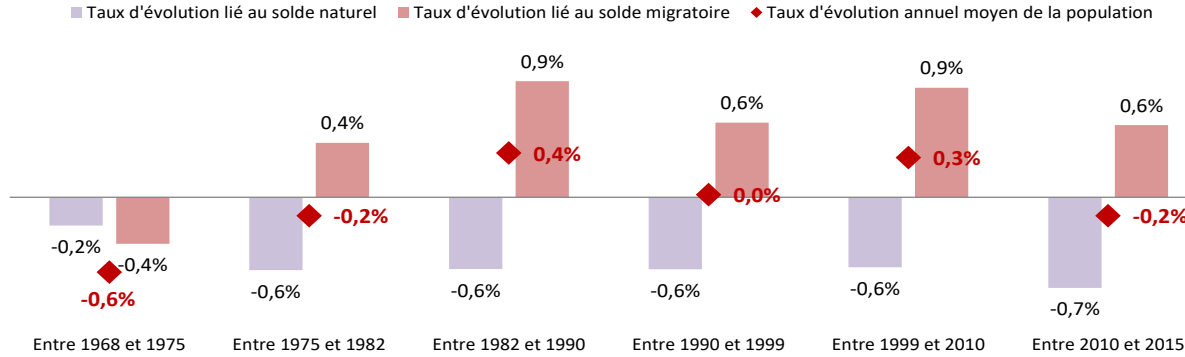
Partie 1



Démographie & habitat

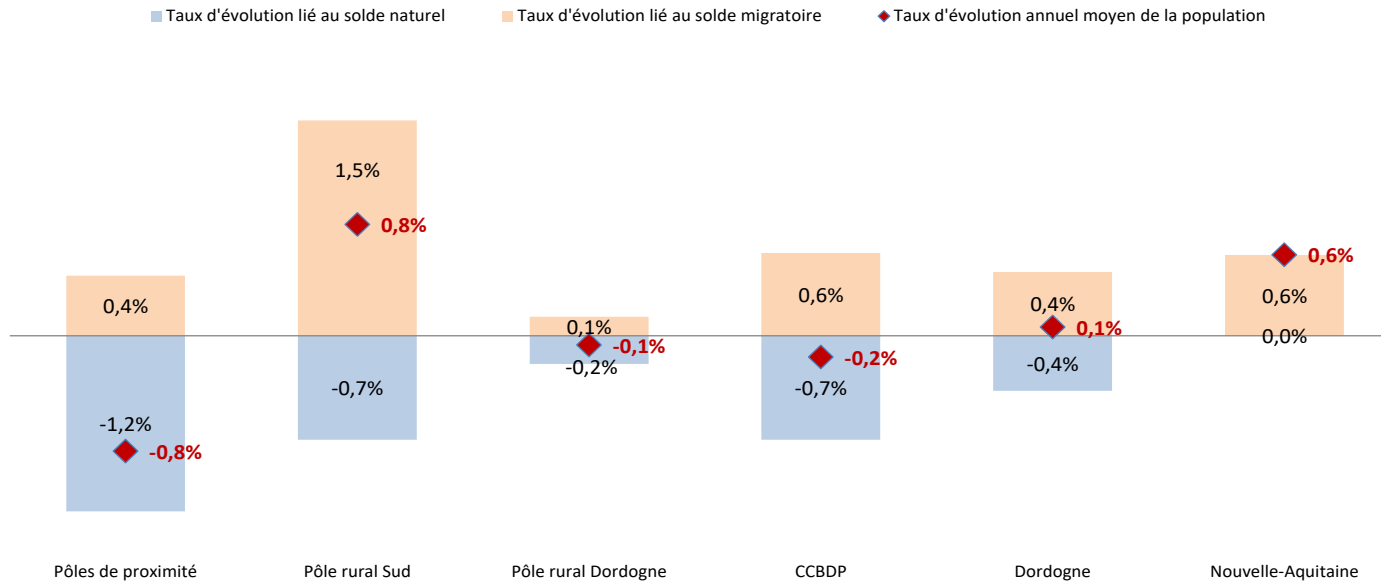
Moteurs de la croissance démographique sur la CCBDP depuis 1968

Source : INSEE RP 2015



Moteurs de la croissance démographique entre 2010 et 2015

Source : INSEE RP 2015



Partie 1

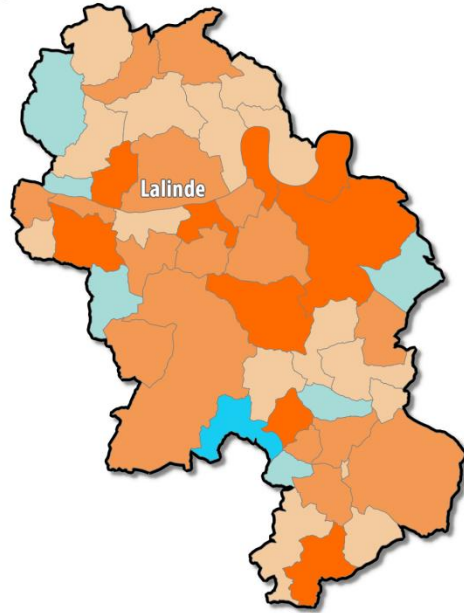


Démographie & habitat

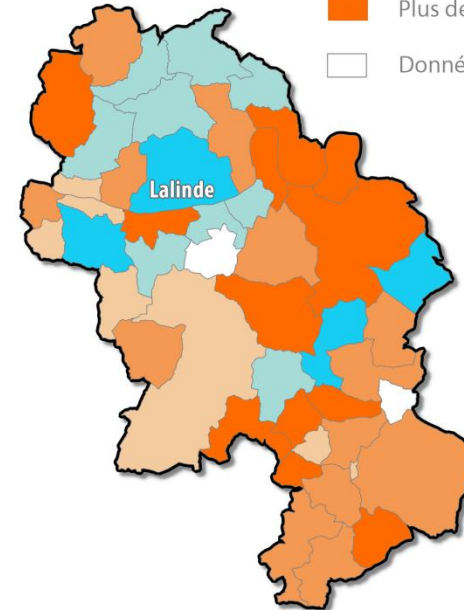
Évolution de la population liée au solde migratoire depuis 1999

PLUi-H CC Bastides Dordogne Périgord

1999-2010



2010-2015



▭ Limites d'EPCI

▭ Limites communales

Évolution de la population liée au solde migratoire

▭ Moins de -1 %

▭ De -1 à 0 %

▭ De 0 à 0,5 %

▭ De 0,5 à 1,3 %

▭ Plus de 1,3 %

▭ Donnée non exploitable

0 5 km

Réalisation : MERC/AT - Décembre 2018
Sources : ADMIN EXPRESS 2018 - INSEE RP 2015

MERC/AT

Partie 1

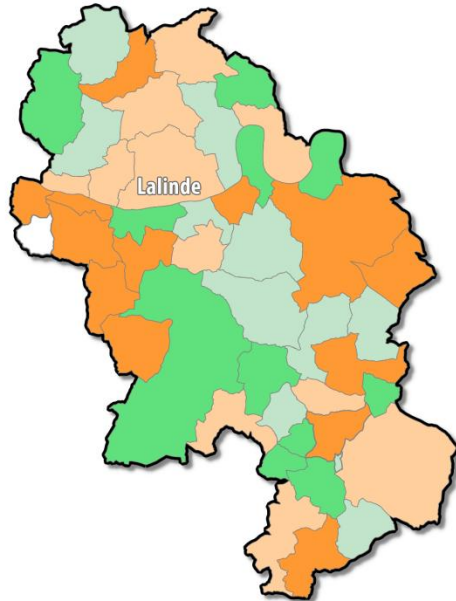


Démographie & habitat

Évolution de la population liée au solde naturel depuis 1999

PLUi-H CC Bastides Dordogne Périgord

1999-2010



0 5 km

Limites d'EPCI

Limites communales

Évolution de la population liée au solde naturel

Moins de -0,6 %

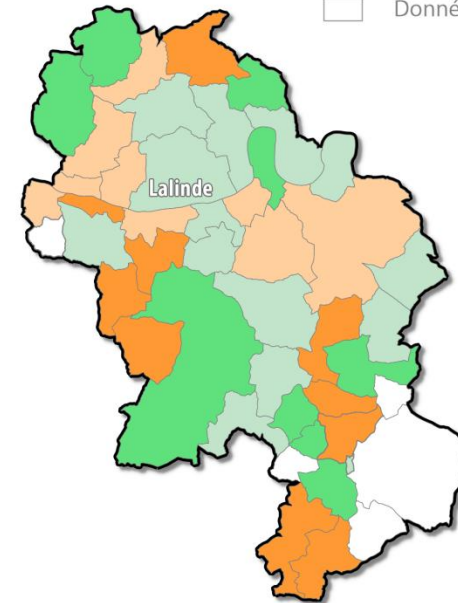
De -0,6 à -0,2 %

De -0,2 à 0 %

De 0 à 0,6 %

Donnée non exploitable

2010-2015



Réalisation : MERC/AT - Décembre 2018
Sources : ADMIN EXPRESS 2018 - INSEE RP 2015

MERC/AT



3/ Un vieillissement de la population qui grève l'attractivité résidentielle

B. Un territoire au profil peu familial

Avec **2,09 personnes par ménage**, le territoire présente un **profil assez peu familial** (une valeur similaire en Dordogne mais inférieure à la Nouvelle-Aquitaine). De plus, 71% des ménages sont composés d'une ou 2 personnes (ménages unipersonnels et couples sans enfant), une part légèrement supérieure par rapport aux échelles de comparaison (68% en Dordogne et 65% en Nouvelle-Aquitaine), à mettre en relation avec l'arrivée de couples à la retraite sur le territoire. Enfin, les familles avec enfants représentent 27% des ménages sur le territoire.

A une échelle infracommunautaire, les disparités sont notables concernant l'évolution et la composition des ménages :

- **les pôles de proximité présentent un profil moins familial** avec une taille moyenne des ménages de 1,95 couplée à une légère surreprésentation de ménages unipersonnels (39%) et une part des familles avec enfants sous-représentée (23%). Cela s'explique en partie par un parc accueillant des ménages moins familiaux et une fonction locative plus développée sur ce secteur ;
- **Les secteurs ruraux se caractérisent par un profil plus familial** avec une taille moyenne des ménages plus importante que sur les territoires de comparaison (2,20 pour le secteur Sud et 2,18 pour le secteur Dordogne), une légère surreprésentation de familles avec enfants (27% et 29%) en lien avec l'arrivée de jeunes familles avec enfants.

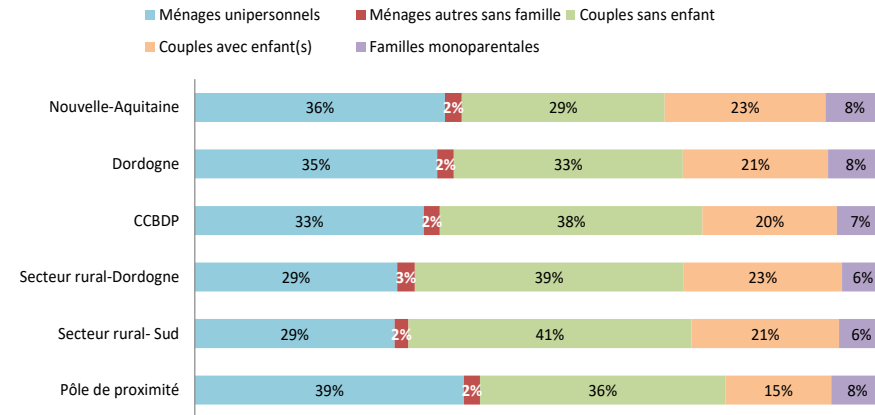
A l'instar de la situation nationale, le territoire connaît une diminution de la taille moyenne des ménages appelée également « desserrement des ménages ». Celle-ci est passée de 2,33 personnes par ménage en 1999 à 2,09 en 2015. Ce desserrement des ménages correspond à plusieurs phénomènes sociologiques et démographiques :

- Le vieillissement de la population avec de plus en plus de personnes vivant seules à leur domicile ;
- L'augmentation des divorces et séparations ;
- La décohabitation des jeunes.

Le territoire connaît un ralentissement du desserrement des ménages, à l'instar du secteur rural Dordogne, plus attractif pour les familles et des territoires de comparaison. Le secteur rural Sud connaît une stagnation du desserrement des ménages. Enfin, cette évolution diffère pour les pôles de proximité dont la taille des ménages continue de diminuer de manière importante en particulier entre 2010 et 2015 (-1,2%/an), traduisant un fort vieillissement et des départs de familles au profit des territoires ruraux plus attractifs.

Composition des ménages en 2015

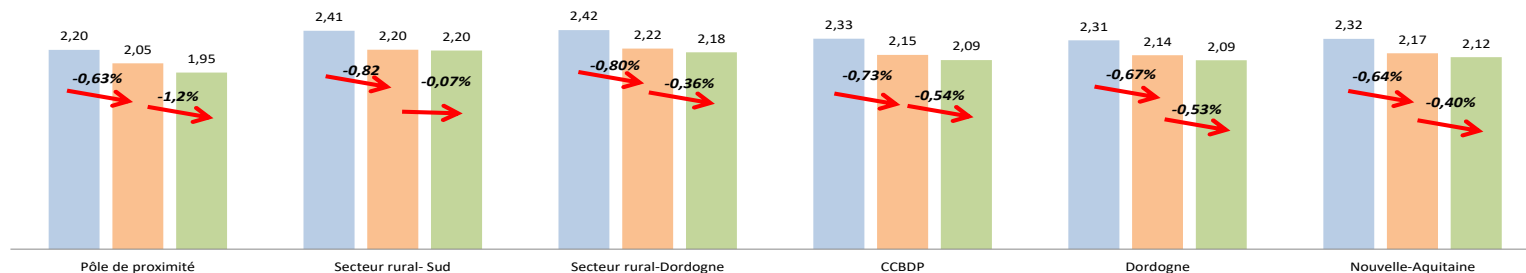
Source : INSEE RP 2015



Evolution comparée de la taille des ménages et rythme de desserrement

Source : INSEE RP 2015

1999 2010 2015



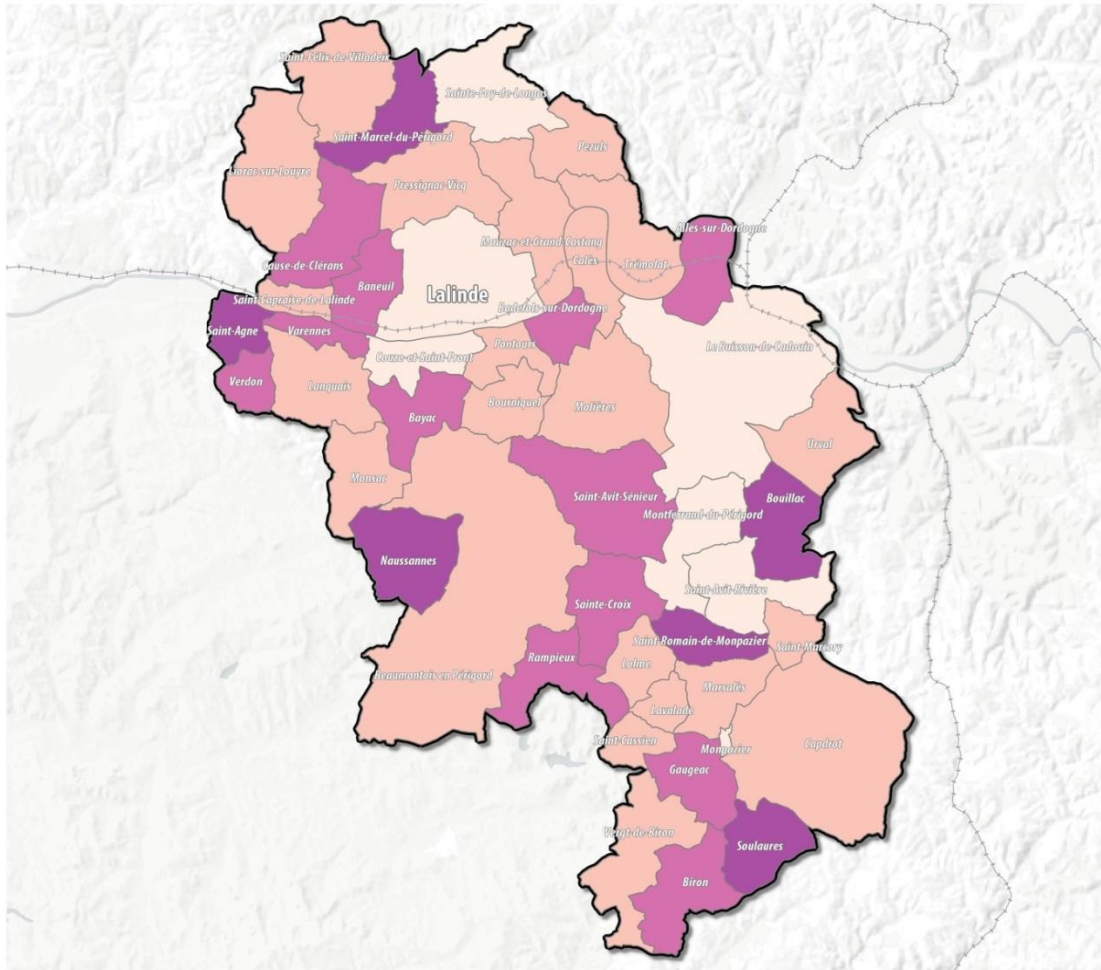
Partie 1



Démographie & habitat

Taille moyenne des ménages en 2015

PLUIH CC Bastides Dordogne Périgord



▭ Limites d'EPCI

▭ Limites communales

Nombre de personnes par ménage en 2015

▭ Moins de 2

▭ De 2 à 2,2

▭ De 2,2 à 2,4

▭ Plus de 2,4

Point définition :

Un **ménage** désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne (source : INSEE).

Une **famille** est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée :

- Soit d'un couple vivant au sein du ménage, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage ;
- Soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage.

Un ménage peut comprendre zéro, une ou plusieurs familles.

Réalisation : CITADIA - Octobre 2018
Sources : ADMIN EXPRESS 2018 - INSEE 2015

MERCAT



3/ Un vieillissement de la population qui grève l'attractivité résidentielle

C. Une population âgée et vieillissante

L'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les 60 ans et plus) est de 0,43, soit une part plus importante de personnes âgées (40% de la population a 60 ans et plus soit 7 605 séniors) que de jeunes (17% de la population a moins de 20 ans, soit 3 289 jeunes). Cette valeur est inférieure à celles observées sur les territoires de comparaison (0,57 pour le Département et 0,76 pour la Région).

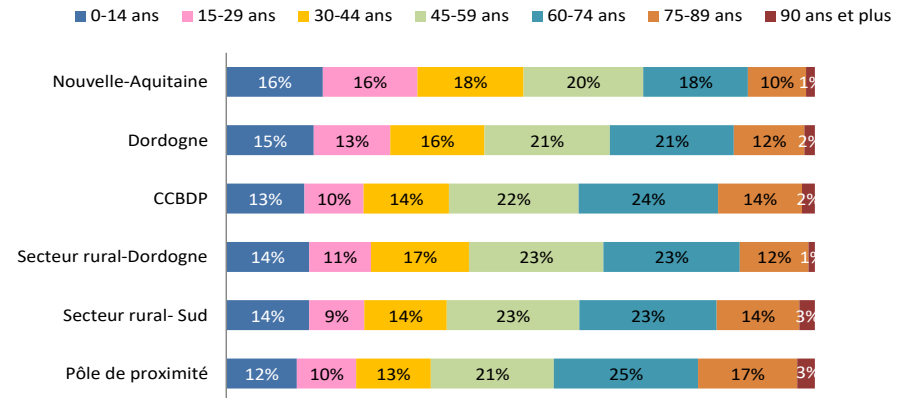
De plus, une dynamique de vieillissement s'observe : un indice de jeunesse qui diminue (indice de 0,49 en 2010 et 0,43 en 2015), une hausse de la part des 60 ans et plus passant de 37% à 40% entre 2010 et 2015 (soit une croissance de +1,4% par an et 525 séniors supplémentaires entre 2010 et 2015).

L'ensemble de ces indicateurs traduit un vieillissement de la population, à des rythmes différents selon les secteurs :

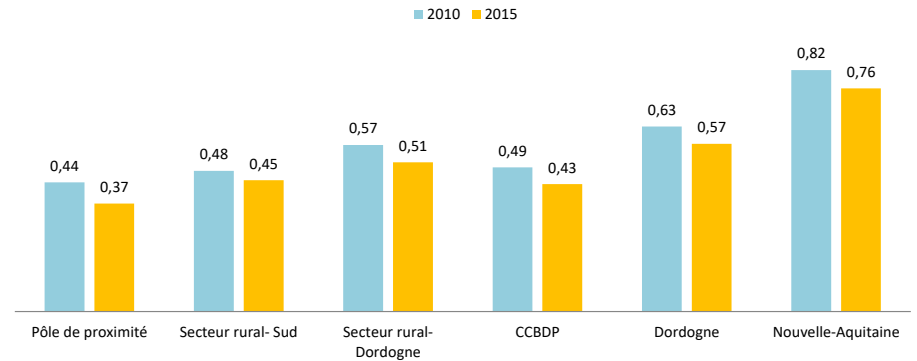
- Au sein des pôles de proximité, l'indice de jeunesse est inférieur à la moyenne intercommunale (0,37) avec 1 170 jeunes pour 3 200 séniors. Cette tendance au vieillissement marquée (-3,5%/an) est à mettre en relation avec le poids plus important de ménages unipersonnels (39%) et avec le profil déjà vieillissant des ménages et les départs de ménages avec enfants vers les secteurs plus ruraux.
- Les secteurs ruraux se distinguent avec un profil plus jeune (indice de jeunesse de 0,45 pour le secteur rural Sud et 0,51 pour le secteur rural Dordogne), bien qu'en deçà des échelles de comparaison. en lien avec le poids légèrement plus important de familles installées sur ces secteurs. En parallèle, les taux d'évolution annuels des 60 ans et plus sont de +1,7%/an pour le secteur Dordogne et +2,6%/an pour le secteur Sud, une valeur supérieure à celles observées à l'échelle de la Dordogne (+2,3%/an) et de la Nouvelle-Aquitaine (+2,2%/an).

Ainsi le territoire est sujet à un vieillissement de la population alimenté par le glissement de la pyramide des âges des habitants du territoire et par une perte d'attractivité auprès des ménages familiaux.

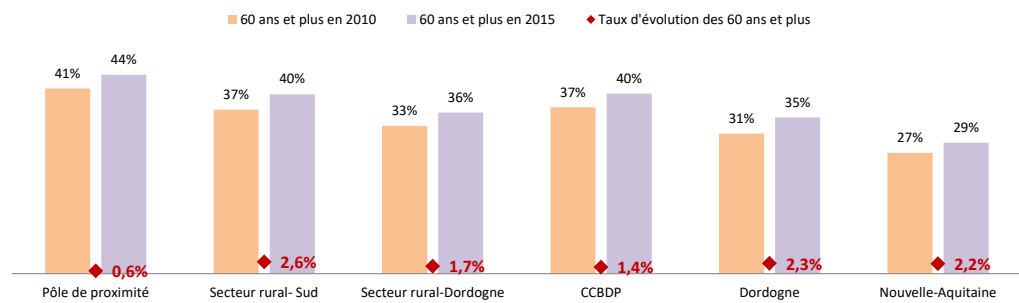
Répartition de la population par tranche d'âge
Source: INSEE RP 2015



Indices de jeunesse comparés
Source: INSEE 2015



Evolution de la part des 60 ans et plus
Source: INSEE RP 2015



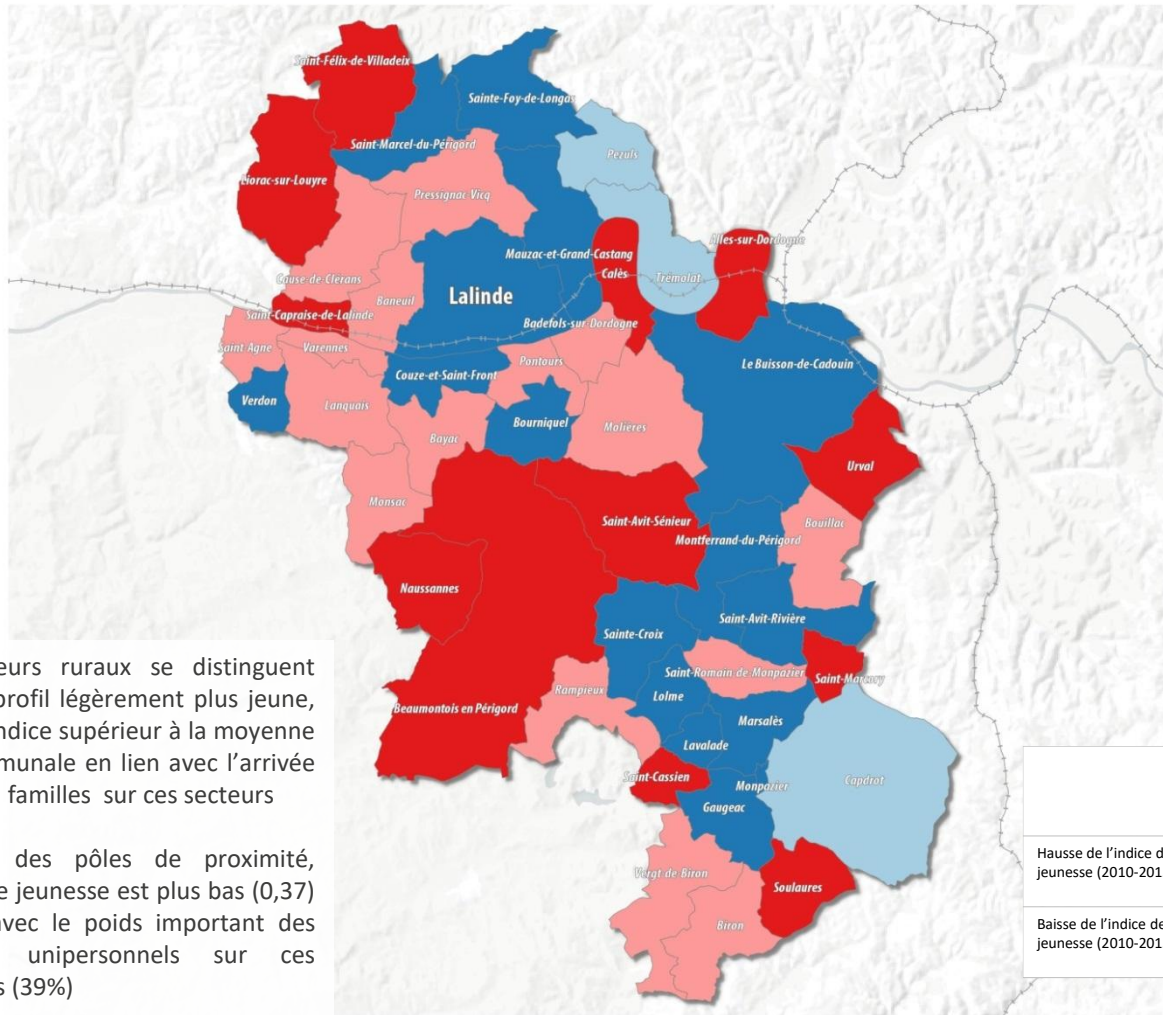
Partie 1



Démographie & habitat

Le vieillissement sur le territoire entre 2010 et 2015

PLUIH CC Bastides Dordogne Périgord



- Limites d'EPCI
- Limites communales

Viellissement sur le territoire

- Territoire jeune et peu touché par le vieillissement
- Territoire jeune connaissant un vieillissement
- Territoire vieux connaissant un rajeunissement
- Territoire très vieillissant

	Indice de jeunesse supérieur à la moyenne de la CCBDP (0,43)	Indice de jeunesse inférieur à la moyenne de la CCBDP (0,43)
Hausse de l'indice de jeunesse (2010-2015)	Territoires jeunes	Territoire vieux connaissant un rajeunissement
Baisse de l'indice de jeunesse (2010-2015)	Territoires jeunes connaissant un vieillissement	Territoire au vieillissement marqué

Réalisation : CITADIA - Octobre 2018
Sources : ADMIN EXPRESS 2018 - INSEE 2016



➤ Les secteurs ruraux se distinguent avec un profil légèrement plus jeune, avec un indice supérieur à la moyenne intercommunale en lien avec l'arrivée de jeunes familles sur ces secteurs

➤ Au sein des pôles de proximité, l'indice de jeunesse est plus bas (0,37) en lien avec le poids important des ménages unipersonnels sur ces territoires (39%)

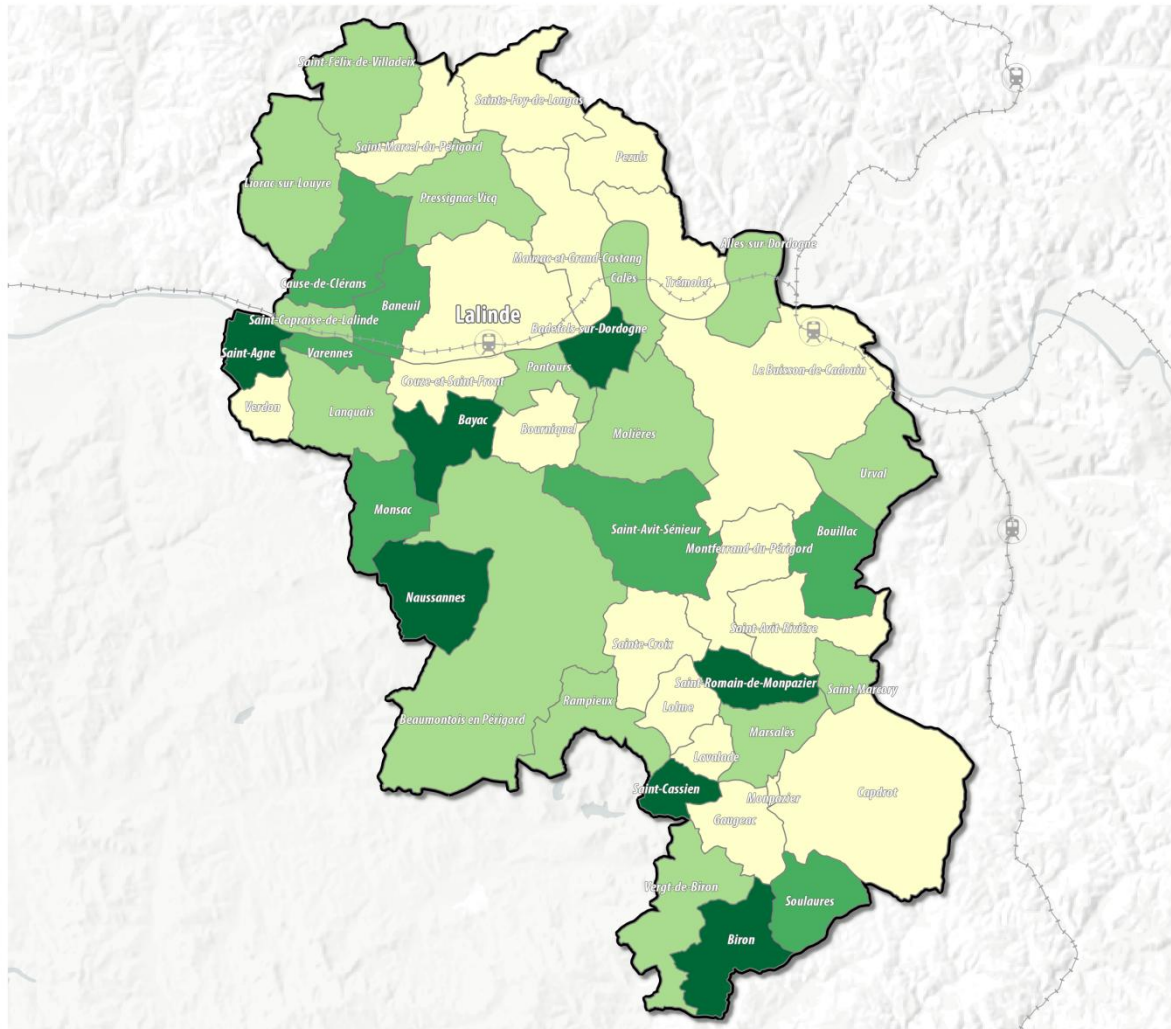
Partie 1



Démographie & habitat

Indice de jeunesse en 2015

PLUi-H CC Bastides Dordogne Périgord



▭ Limites d'EPCI

▭ Limites communales

Indice de jeunesse en 2015

▭ Moins de 0,43

▭ De 0,43 à 0,55

▭ De 0,55 à 0,7

▭ Plus de 0,7



L'indice de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus.

0 5 km

Réalisation : MERC/AT - Décembre 2018
Sources : ADMIN EXPRESS 2018 - INSEE RP 2015

MERC/AT

Partie 1



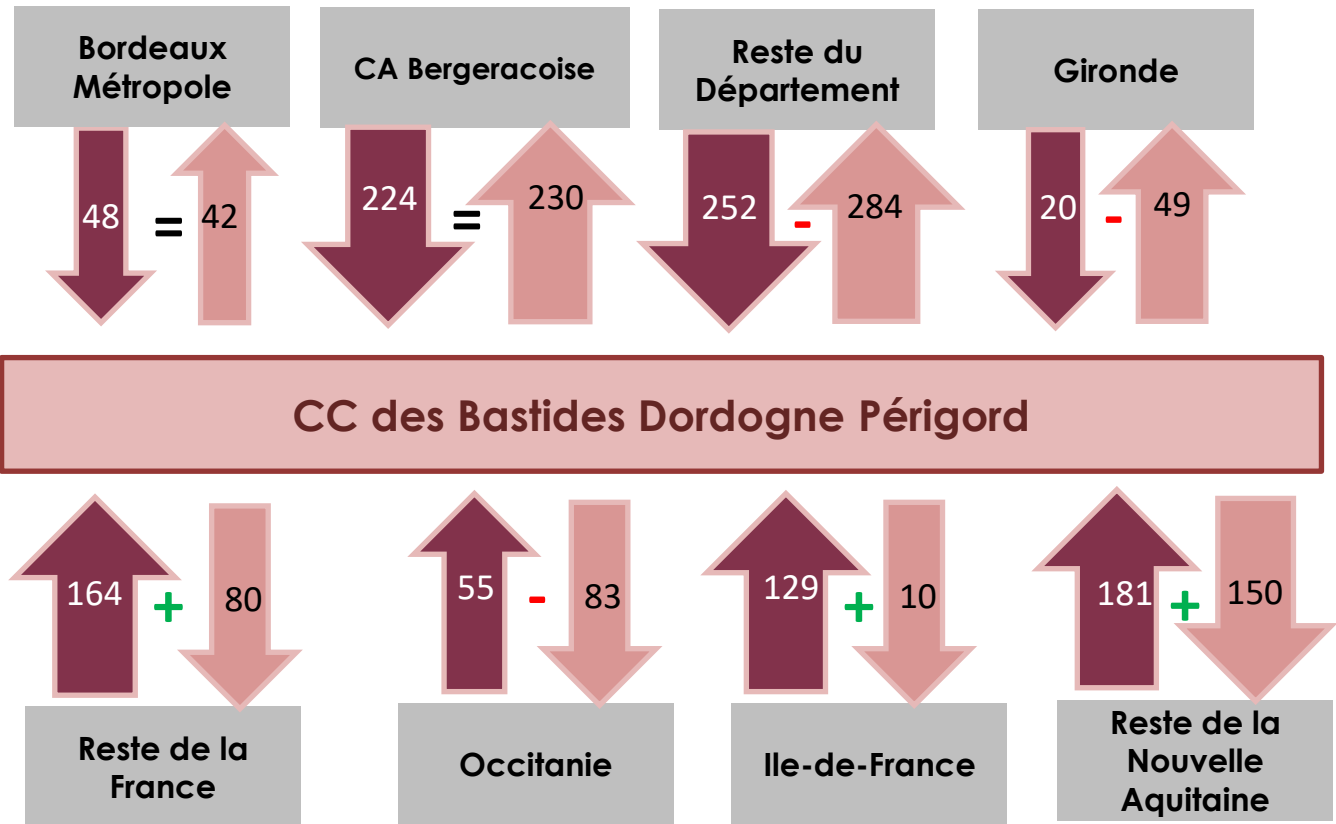
Démographie & habitat

3/ Un vieillissement de la population qui grève l'attractivité résidentielle

D. Des échanges importants avec le Département et en particulier avec la CA bergeracoise

Ensemble des entrants :
1 117 personnes (dont 64
personnes venant de l'étranger)

Ensemble des sortants : 879
personnes (hors personnes
sortant vers l'étranger)





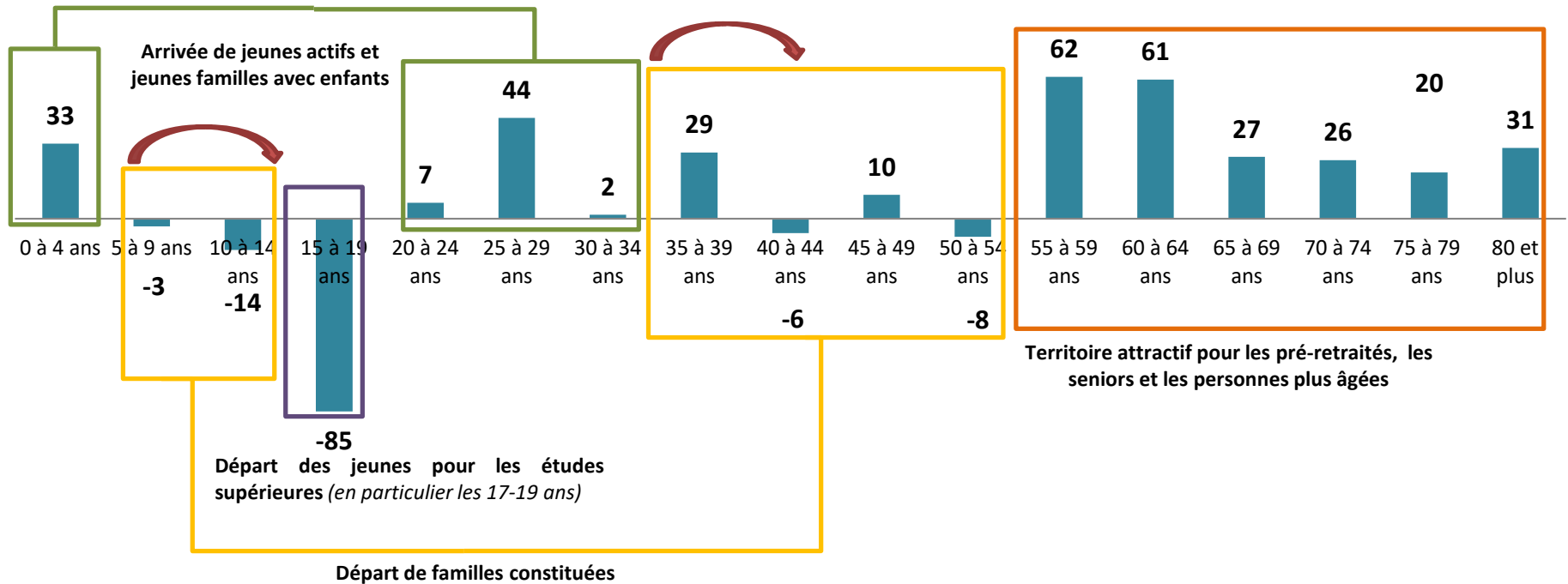
3/ Un vieillissement de la population qui grève l'attractivité résidentielle

E. Un territoire attractif auprès des jeunes familles, des pré-retraités et séniors

À titre indicatif / les traitements ne portent que sur une seule année

Solde migratoire par tranche d'âge une année auparavant

Source: INSEE RP 2015



Départ des jeunes pour les études supérieures (en particulier les 17-19 ans)

Départ de familles constituées

Départ progressif des familles pour se rapprocher des équipements scolaires structurants correspondant aux études secondaires des enfants

Territoire attractif pour les pré-retraités, les séniors et les personnes plus âgées

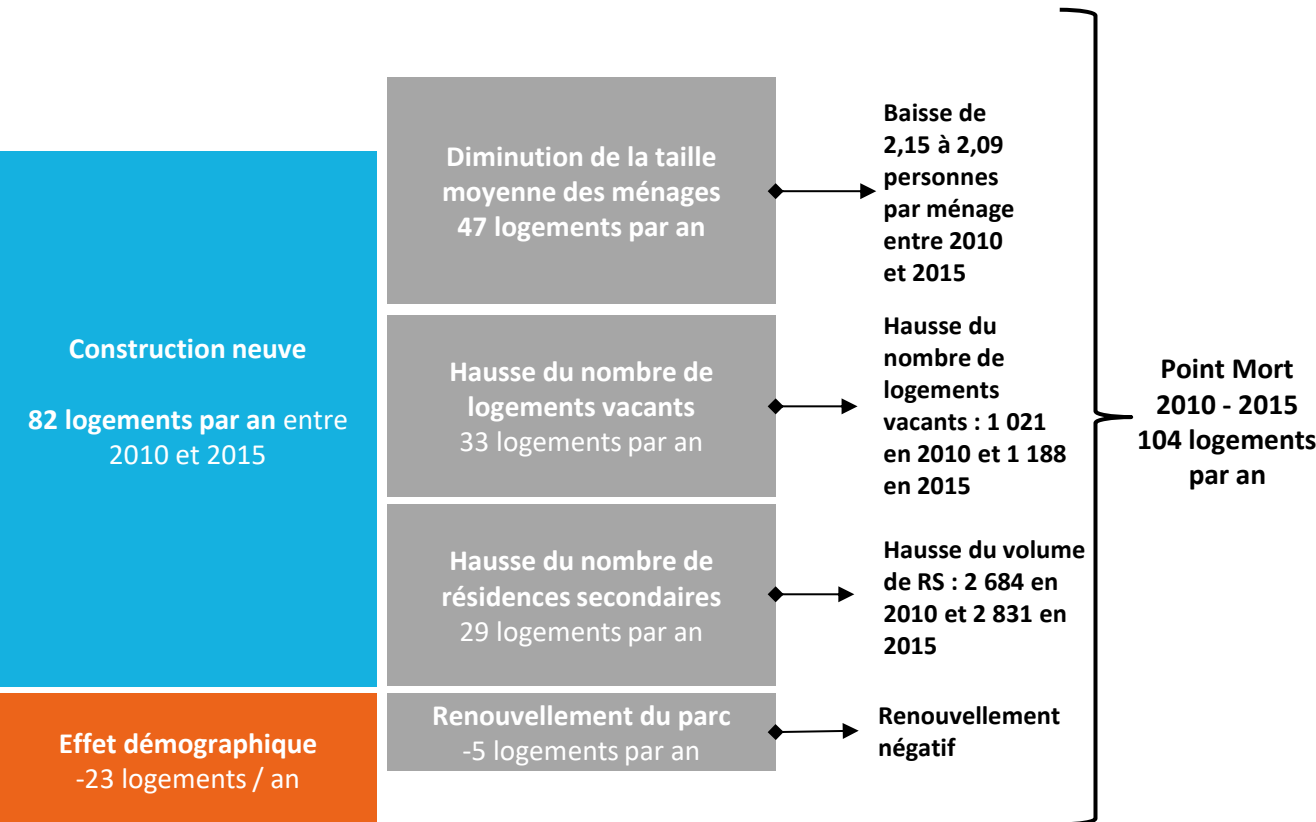


3/ Un vieillissement de la population qui grève l'attractivité résidentielle

F. Une construction neuve qui ne permet pas de maintenir la population sur le territoire

Depuis 2010, le rythme de construction (82 logements par an) n'a pas permis de maintenir la population sur le territoire :

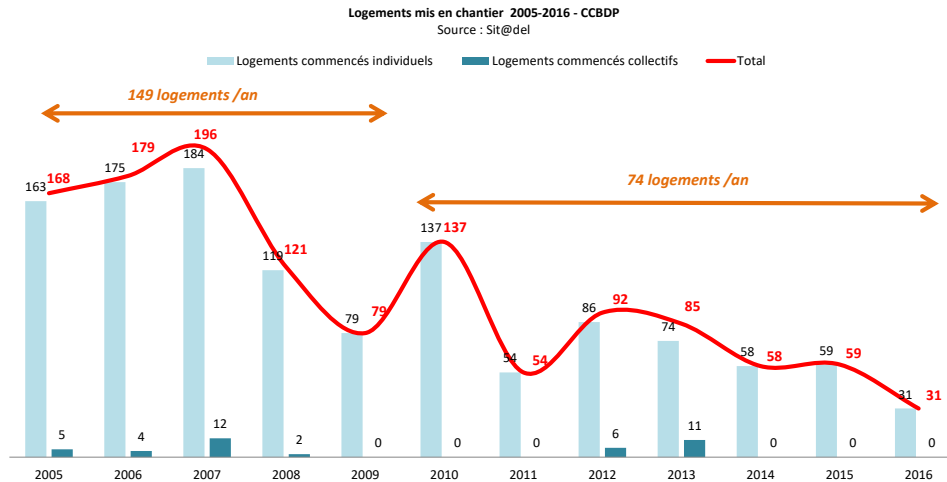
- 47 logements par an ont permis de répondre à la diminution de la taille moyenne des ménages. Ce phénomène est lié au vieillissement de la population, aux décohabitations et aux séparations.
- La vacance a augmenté de 33 logements par an traduisant un délaissement du parc ancien au profit de logements neufs. Une reconquête des logements vacants devra être envisagée.
- Une part non négligeable de la construction est dédiée aux résidences secondaires (22,5%).
- Le dernier poste du Point Mort est le renouvellement du parc. Il équivaut à la création de 5 logements par an dans le parc existant (transformation d'usage, division de logements etc.)





3/ Un vieillissement de la population qui grève l'attractivité résidentielle

G. Un marché de la construction de moins en moins dynamique



Territoires	Part de la population	Part de la production de logements	Nombre de logements/an	Indice de construction	Part de l'individuel
Pôle de proximité	39%	37%	39	4,0	93%
Secteur rural-Dordogne	27%	37%	39	6,1	99%
Secteur rural-Sud	34%	26%	27	7,9	99%

Ce que dit le DOO du SCoT Bergeracois :

Pour les pôles de proximité (dimensionnement à l'échelle du PLUi) :

- Un besoin de **475 logements** pour satisfaire les besoins liés à la croissance démographique
- Un foncier maximum de **40 ha** à consommer
- Un foncier maximum de **59 ha** à réserver en intégrant la rétention foncière

Pour les secteurs ruraux (dimensionnement à l'échelle du PLUi) :

- Un besoin de **510 logements** pour satisfaire les besoins liés à la croissance démographique
- Un foncier maximum de **64 ha** à consommer
- Un foncier maximum de **83 ha** à réserver en intégrant la rétention foncière

Entre 2005 et 2016, le territoire a produit en moyenne 105 logements/an (pour un total de 1 228 logements entre 2005 et 2016), soit environ 5,7 logements par an pour 1 000 habitants, un niveau inférieur aux territoires de comparaison (6,3 pour la Dordogne et 6,8 pour la Région).

Cette production est en baisse régulière depuis 2005 malgré quelques fluctuations, notamment en 2010 (137 logements individuels mis en chantier cette année). Avant 2010, le rythme de construction était relativement élevée avec près de 150 logements mis sur le marché par an. La période 2010-2016 est bien moins dynamique avec environ 75 logements commencés par an.

La construction est essentiellement tournée vers le logement individuel (offre neuve monotypée maison individuelle) qui représente 97% de la production (102 logements annuels). La production de logements collectifs représente seulement 3% de la production totale de logements avec 40 logements mis en chantier depuis 2005, soit environ 3 par an entre 2005 et 2016).

Cette dynamique de la construction diffère légèrement de la répartition de la population sur la CCBDP en témoigne la répartition des parts de la production de logements et de la population. Ainsi, un effort de construction important est observé pour le secteur rural Dordogne (37% de la production), au regard de la population présente sur ce secteur (27%). A l'inverse, le secteur rural Sud qui compte 34% de la population a un effort bien moindre pour le secteur rural Sud (26%). Enfin, les pôles de proximité concentrent 37% de la population et 39% de l'effort de construction.

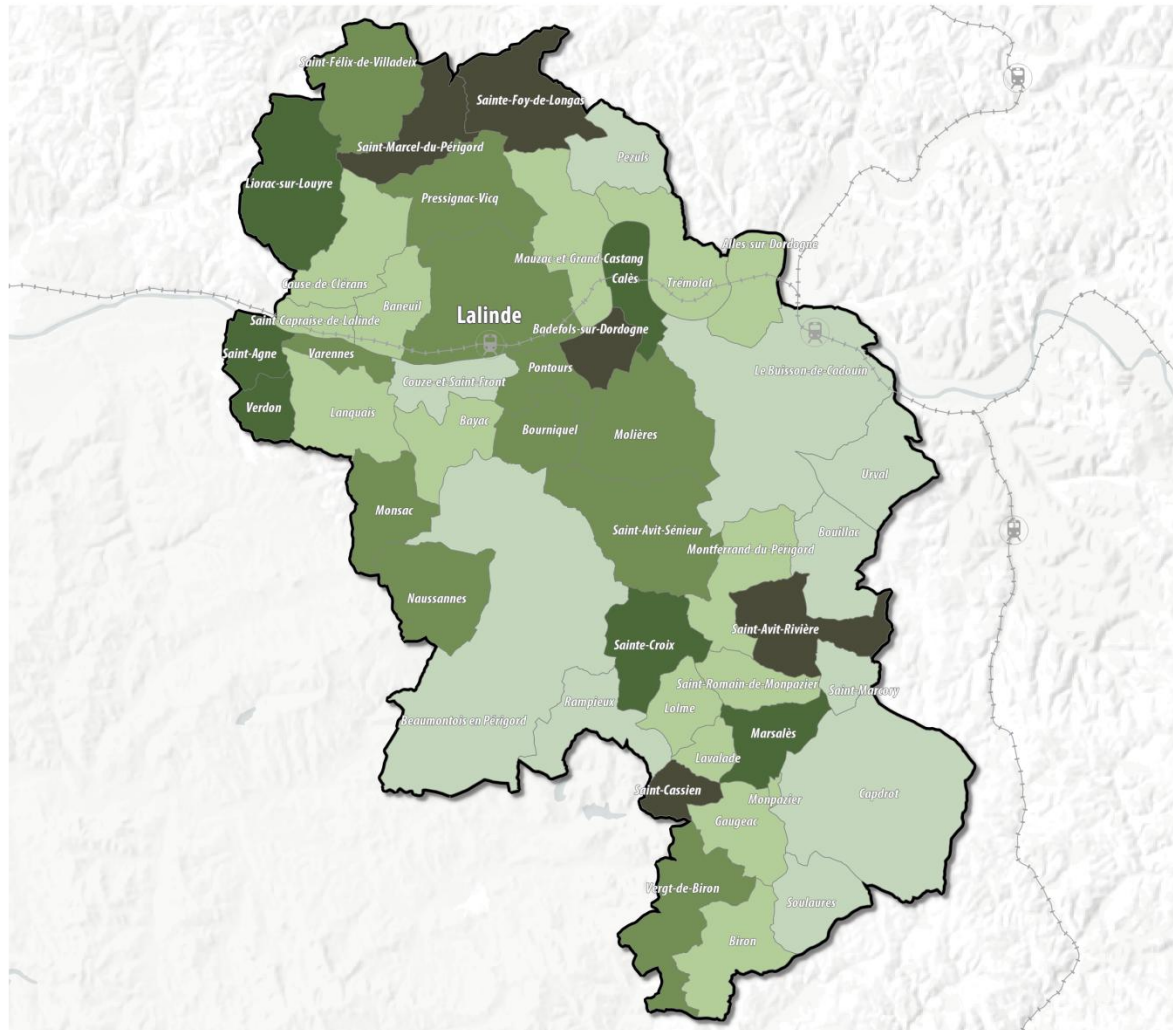
Partie 1



Démographie & habitat

Indice de construction de 2006 à 2016

PLUi-H CC Bastides Dordogne Périgord



▭ Limites d'EPCI

▭ Limites communales

Nombre de logements construits par an pour 1000 habitants de 2006 à 2016

Moins de 4

De 4 à 6

De 6 à 8

De 8 à 10

Plus de 10

0 5 km

Réalisation : MERC/AT - Décembre 2018

Sources : ADMIN EXPRESS 2018 - INSEE RP 2015 & Sit@del

MERC/AT



3/ Un vieillissement de la population qui grève l'attractivité résidentielle

H. Un territoire aux revenus plus modestes que sur les territoires de comparaison et de fortes disparités territoriales concernant les profils socio-démographiques

La population de la CC des Bastides Périgord a des niveaux de ressources médians (19 013€ par an par unité de consommation, soit 1 584 €/mois pour une personne seule) similaire à la médiane départementale (19 065€ par an, soit 1 598€/mois) mais bien inférieure à la médiane régionale (20 148€ /an, soit 1 679€/mois). Quelques disparités sont observées à l'échelle de l'intercommunalité. Certaines communes se distinguent avec des revenus médians supérieurs à 1 700€ à l'image de Liorac-sur-Louyre, Sainte-Foy-de-Longas, Pezuls, Baneuil, Varennes et Pontours. A l'inverse, la frange Sud, au profil plus rural, affiche les revenus les plus faibles du territoire avec moins de 1500€/mois. Dans ces communes, la part des agriculteurs et par conséquent des retraites agricoles est importante et peut expliquer des ressources plus basses. Plus précisément, 31% des ménages au sein de la CCBDP peuvent, au vu de leurs ressources, bénéficier d'un logement social de type PLAI (Source: FILOCOM 215).

Le territoire de la CCBDP accueille 6 030 emplois en 2015 (soit 460 emplois supplémentaires par rapport à 2010) pour environ 6 300 actifs occupés, soit un indice de concentration d'emploi (ICE) de 0,92, mettant en évidence **le caractère attractif de l'intercommunalité en termes d'emplois**. Cet indice est en hausse par rapport à 2010, période à laquelle le territoire comptabilisait 5 612 emplois pour 6 281 actifs occupés. Cette moyenne intercommunale cache de fortes disparités. En effet, les pôles de proximité présentent un ICE (1,46) bien supérieur à la CCBDP et aux autres territoires de comparaison en lien notamment avec la présence de zones d'activités sur ces communes pourvoyeuses d'emplois. A l'inverse, les pôles ruraux présentent un caractère davantage résidentiel au regard de leur plus faible ICE (0,66 pour le secteur rural-Dordogne et 0,71 pour le secteur rural-Sud).

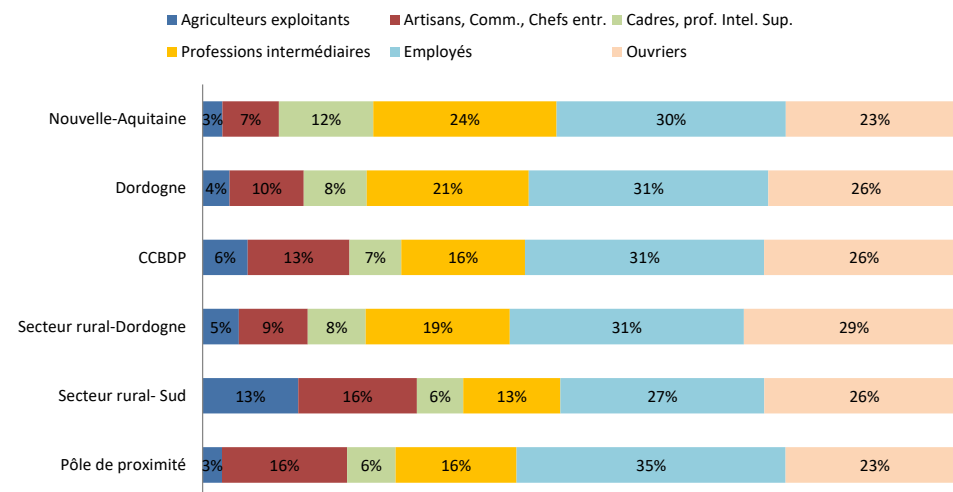
En parallèle, la CCBDP compte 7 380 actifs de 15 à 64 ans en 2015 et 1 084 chômeurs, soit un taux de chômage qui s'élève à 15% à l'instar de la Dordogne et légèrement supérieur à la Région Nouvelle-Aquitaine et en hausse par rapport à 2010 (12% de chômage). Ce taux est impacté par le poids des pôles de proximité qui compte plus de 17% de chômeurs parmi sa population active. Monpazier et Lalinde, et Le Buisson-de-Cadouin présentent des taux de chômage particulièrement élevés (respectivement 19% et 18%). La confrontation entre un taux de chômage et un ICE élevés sur les pôles de proximité indiquent probablement une certaine inadéquation entre le profil des ménages et les emplois proposés.

Les secteurs ruraux présentent un taux de chômage légèrement inférieur à la moyenne intercommunale. Néanmoins, au sein du secteur rural Sud, on observe de très fortes disparités. En effet, les taux de chômage peuvent varier entre 5%/6% à l'image de Rampieux, Saint-Marcory ou Mollières et peuvent atteindre plus de 20% à l'instar de Bouillac (21%), Biron (22%) et Saint-Avit-Rivière (26%).

La population active de l'intercommunalité est essentiellement composée d'employés (31%) et d'ouvriers (26%), à l'image du département et de la région. Par ailleurs, la CCBDP présente une légère surreprésentation d'artisans (13%), une part d'autant plus forte pour le secteur rural Sud et les pôles de proximité (16%). La part des agriculteurs est également élevée (6% à l'échelle intercommunale). Notons que le secteur rural Sud se distingue avec une très forte proportion d'agriculteurs (13%).

Enfin, le secteur rural-Dordogne présente un profil similaire à celui de la Dordogne.

Répartition des actifs selon les CSP
Source : INSEE RP 2015



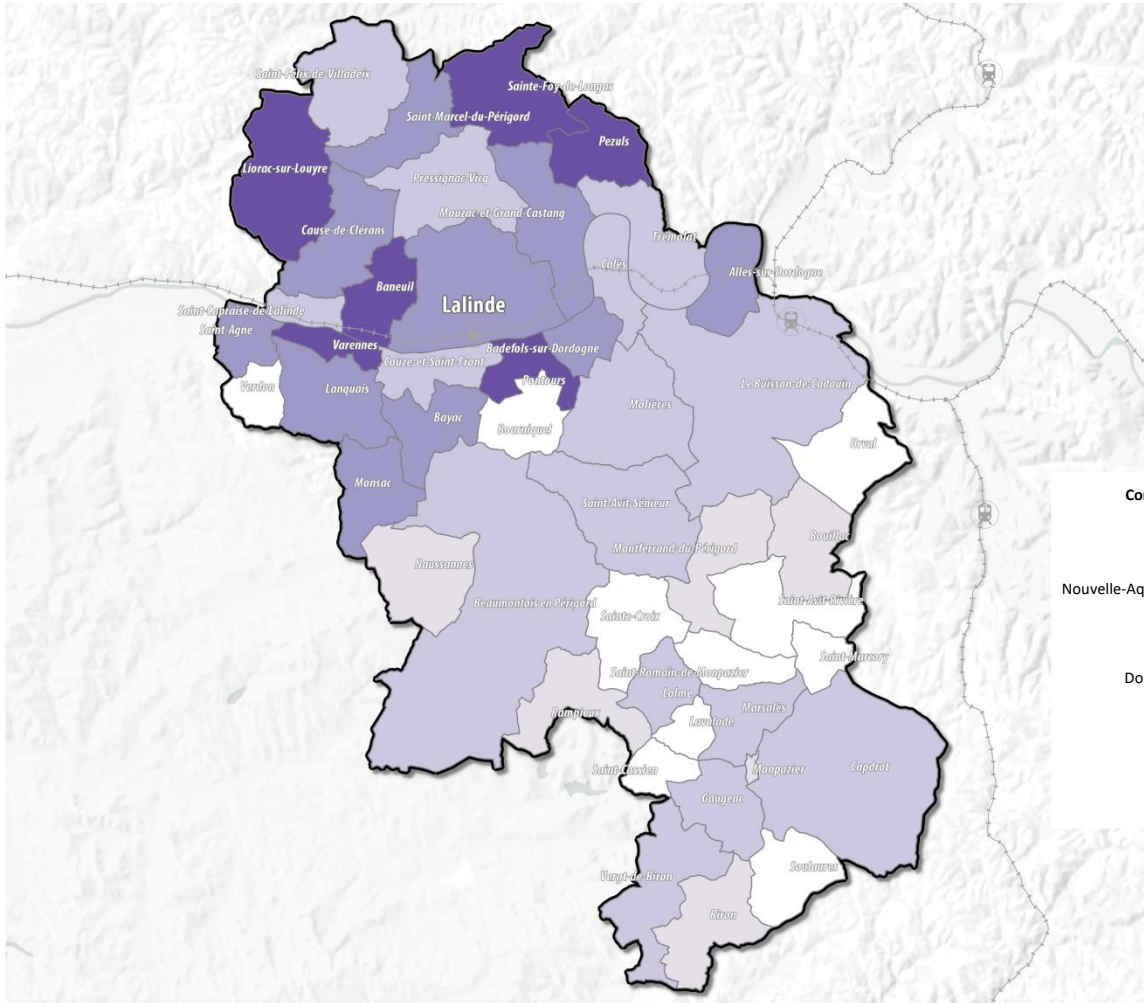
Partie 1



Démographie & habitat

Revenus mensuels médians disponibles par Unité de Consommation (UC)

PLUi-H CC Bastides Dordogne Périgord



▭ Limites d'EPCI

▭ Limites communales

Revenus mensuels médians disponibles en euro par UC

▭ Moins de 1500 €

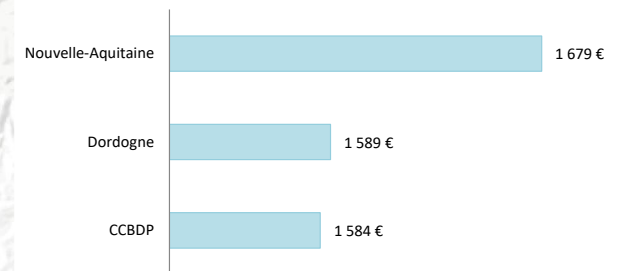
▭ De 1500 à 1600 €

▭ De 1600 à 1700 €

▭ Plus de 1700 €

▭ Secret statistique

Comparaison des revenus mensuels médians disponibles en 2015
Source: FILOSOFI



➤ Une frange Nord aux revenus plus élevés que sur la partie Sud du territoire

0 5 km

Réalisation : MERC/AT - Décembre 2018
Sources : ADMIN EXPRESS 2018 - FILOSOFI 2015

MERC/AT

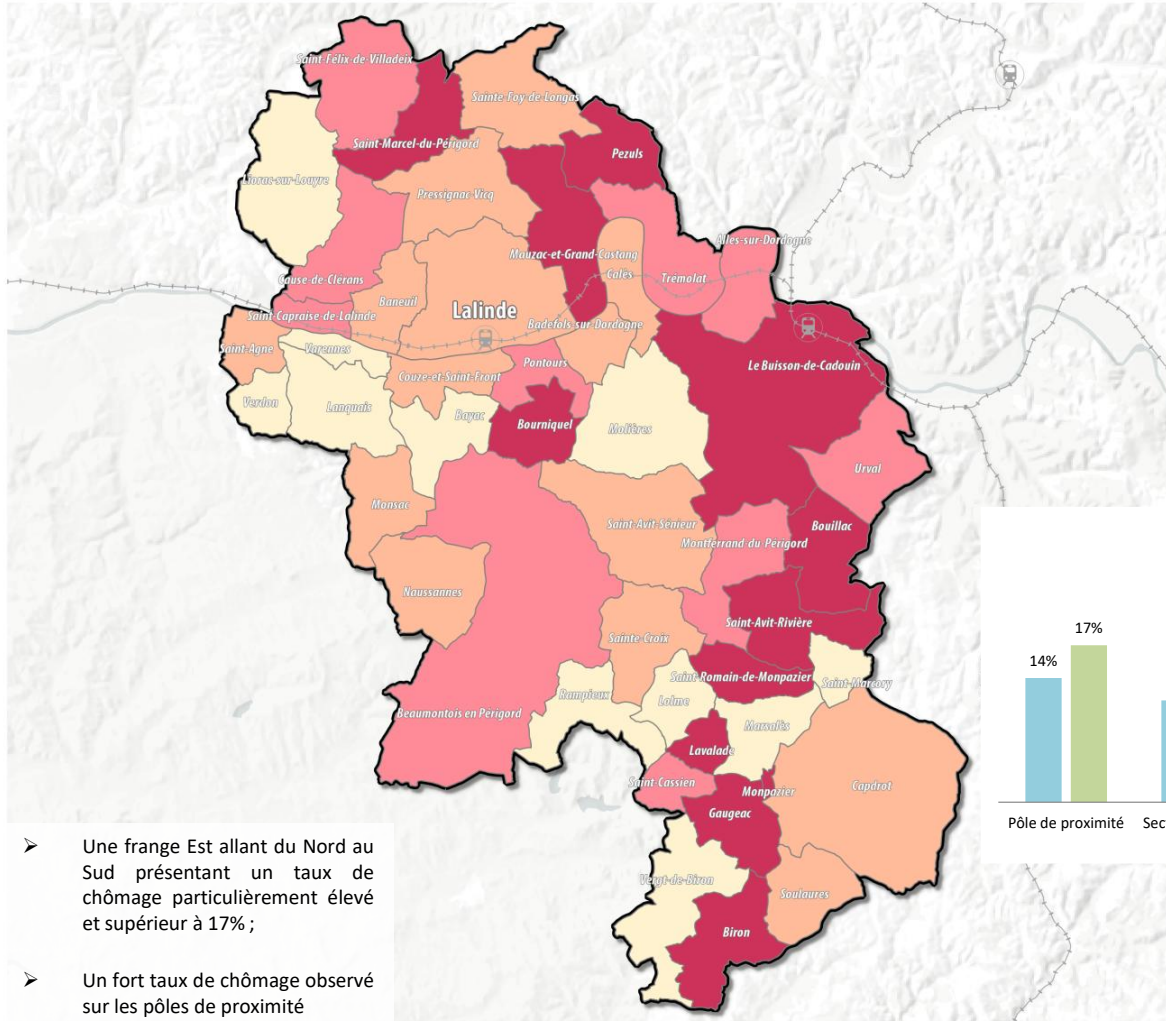
Partie 1



Démographie & habitat

Taux de chômage en 2015

PLUI-H CC Bastides Dordogne Périgord



- Limites d'EPCI
- Limites communales

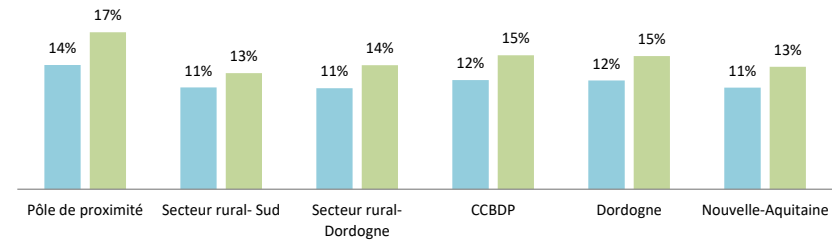
Taux de chômage en 2015

- Moins de 10 %
- De 10 à 14 %
- De 14 à 17 %
- Plus de 17 %

Taux de chômage

Source : INSEE RP 2015

■ 2010 ■ 2015



- Une frange Est allant du Nord au Sud présentant un taux de chômage particulièrement élevé et supérieur à 17% ;
- Un fort taux de chômage observé sur les pôles de proximité

0 5 km

Réalisation : MERC/AT - Décembre 2018
Sources : ADMIN EXPRESS 2018 - INSEE RP 2015

MERC/AT



4/ Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

A. Une croissance du parc de logements plus soutenue que la croissance démographique

En 2015, le parc de logements compte plus de **12 660 logements**, près du double de logements par rapport à 1968, avec une croissance bien plus marquée et soutenue que pour l'évolution de la population. Le développement résidentiel sur la CCBDP est plus important par rapport à l'échelle départementale mais légèrement inférieur en comparaison à la Nouvelle-Aquitaine.

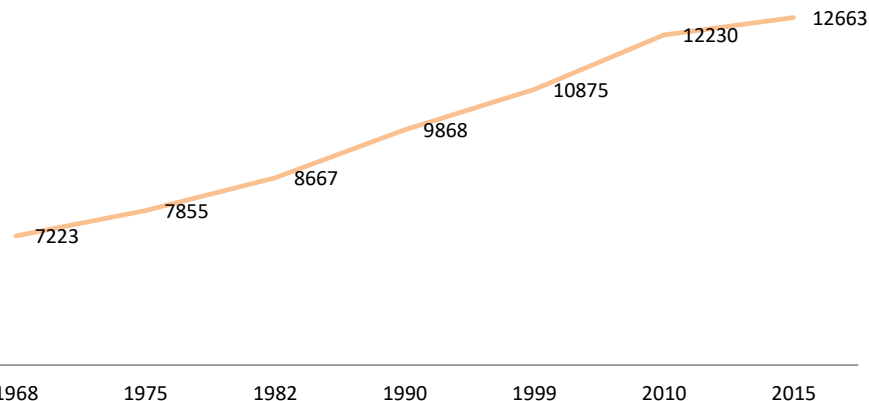
Le rythme de croissance du parc de logements a augmenté entre 1968 et 1990. Il était de +1,2% en moyenne par an entre 1968 et 1975, porté essentiellement par les pôles de proximité (+1,5%/an), de +1,4% par an entre 1975 et 1982 (avec une forte croissance du secteur rural Sud de +2,3%/an) et de +1,6% par an entre 1982 et 1990.

A partir des années 1990, le développement résidentiel continue de croître mais de manière moins significative (+1,1%/an entre 1990 et 1999 et entre 1999 et 2010) malgré une forte croissance pour le secteur rural Sud de +2,2%/an entre 1990 et 1999.

Sur la dernière période, le rythme de croissance du parc a de nouveau ralenti (+0,7%/an entre 2010 et 2015) en lien avec une plus faible croissance du nombre de logements sur les pôles de proximité (+0,2%/an). Les secteurs ruraux Dordogne et Sud présentent un rythme de croissance plus élevé, se rapprochant de la moyenne intercommunale (respectivement +0,8%/an et +1,2%/an), en lien avec des prix légèrement plus abordables et des biens proposés correspondant aux besoins des ménages.

Evolution du nombre de logements sur la CCBDP

Source : INSEE RP 2015



	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
Pôle de proximité	3 008	3 340	3 565	4 077	4 332	4 869	4 929
Secteur rural- Sud	1 773	1 829	2 140	2 403	2 926	3 185	3 386
Secteur rural-Dordogne	2 442	2 686	2 962	3 388	3 617	4 175	4 348
CCBDP	7 223	7 855	8 667	9 868	10 875	12 230	12 663
Dordogne	374 073	373 179	377 356	386 365	388 293	414 149	415 417
Nouvelle-Aquitaine	1 716 457	1 954 084	2 220 304	2 488 926	2 742 006	3 217 540	3 415 982

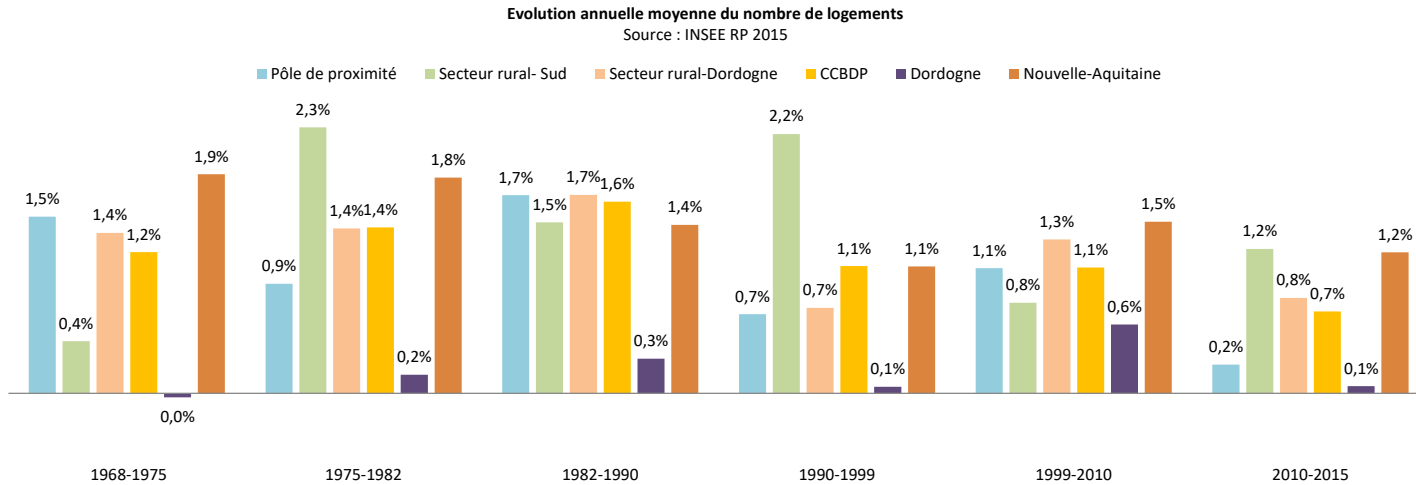
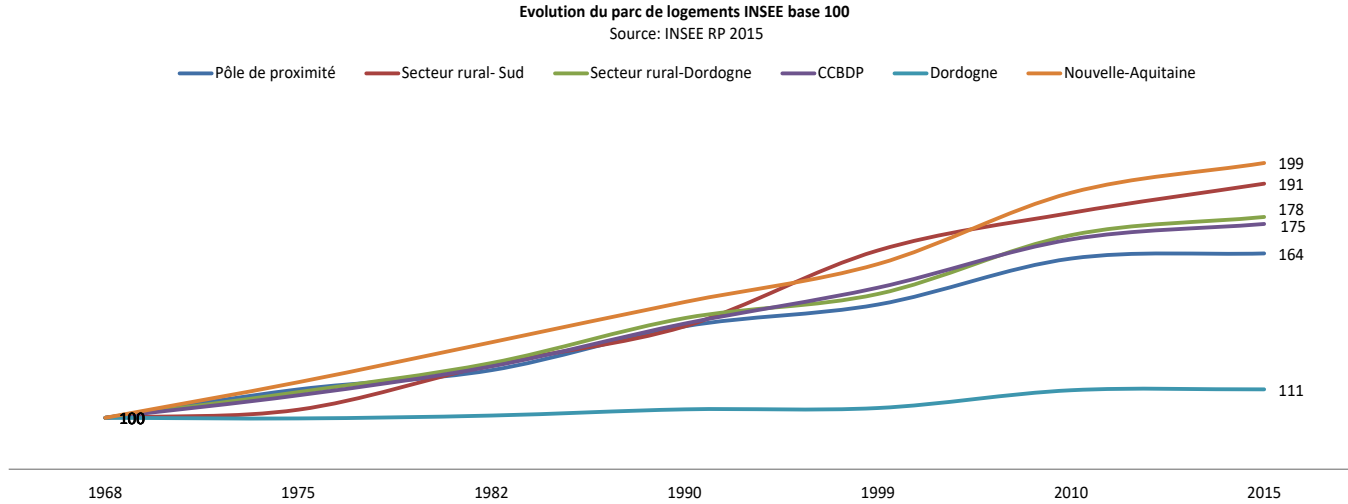
Evolution du nombre de logements entre 1968 et 2015 // Source : INSEE RP 2015

Partie 1



Démographie & habitat

4/ Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger



Partie 1



Démographie & habitat

4/ Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

B. Un parc à dominante de résidences principales, couplée à une part importante de résidences secondaires

La majorité du parc de logements est essentiellement composé de résidences principales (68% de la totalité du parc), une valeur néanmoins inférieure au département (76%) et à la région (80%). Ce parc représente près de 8 650 unités en 2015. Les pôles de proximité et le secteur rural Dordogne se distinguent par une légère surreprésentation de résidences principales (respectivement 72% et 70%). A l'inverse, le secteur rural Sud est caractérisé par une sous-représentation de résidences principales, au profit des résidences secondaires.

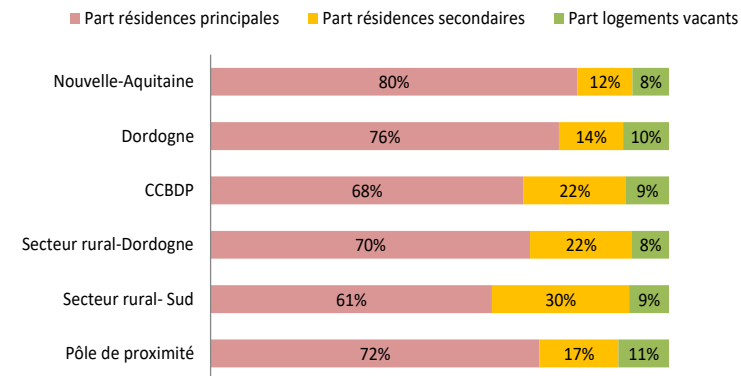
Le parc des résidences secondaires, avec 2 830 unités, occupe une part importante au sein du parc total de logements (22%), et témoigne d'une attractivité touristique sur l'intercommunalité au regard des valeurs départementale et régionale (12% pour la région et 14% pour la Dordogne). Cette part est d'autant plus forte pour le secteur rural Sud (30%) et en légère sous-représentation sur les pôles de proximité (17%). Néanmoins, si le parc de résidences secondaires continue de croître, il augmente moins vite depuis la fin des années 1990 (taux d'évolution oscillant entre 0,8% et 1,1%/an) par rapport aux années 1970 où le taux avoisinait les +6%/an).

La vacance est marquée à l'échelle de la CCBDP (9%, soit 1 190 logements), une part légèrement inférieure à la Dordogne (10%) mais supérieure d'un point par rapport à la région. Depuis le début des années 2000, le taux de vacance annuel augmente de manière régulière et plus importante que pour les résidences principales et secondaires, avec +3,1%/an sur la dernière période, une évolution proche des territoires de comparaison (+3,4%/an pour la Dordogne et +3,2%/an pour la Nouvelle-Aquitaine) avec près de 170 logements vacants supplémentaires entre 2010 et 2015. Néanmoins, cette hausse de la vacance cache d'importantes disparités. Si elle n'a augmenté que de 0,3%/an sur les pôles de proximité, la hausse de la vacance est bien plus forte sur les secteurs ruraux (+6,3%/an pour le secteur Sud et +5,5%/an pour le secteur Dordogne).

Ces chiffres sont à relativiser dans la mesure où une partie du parc est concerné par une vacance conjoncturelle (succession, changement de propriétaire ou de locataire, mise sur le marché d'un bien immobilier etc.). De fait, le taux de logements vacants dit « structurel » est moins élevé.

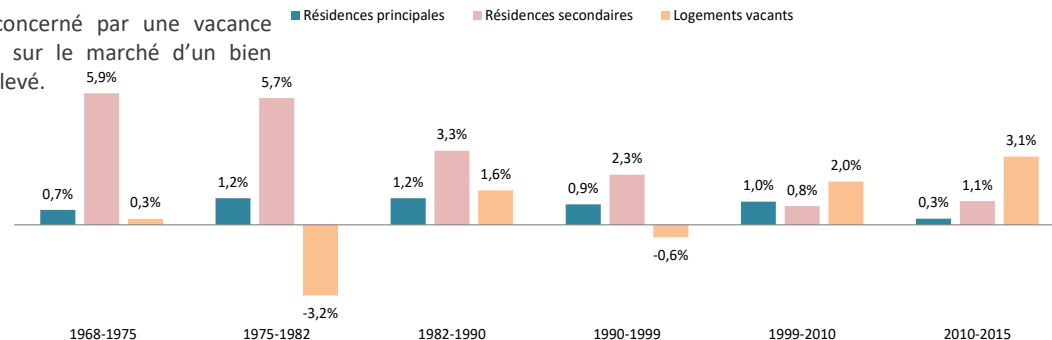
Répartition du parc par catégorie de logements

Source : INSEE RP 2015



Evolution du parc de logements entre 1968 et 2015

Source : INSEE RP 2015



Ce que dit le diagnostic du SCOT Bergeracois :

La CCBDP accueille une part importante résidences secondaires sur l'ensemble du territoire du SCOT (22% sur la CCBDP, 18% sur CC Portes du Périgord, 11% sur le SCOT) avec certaines communes, à l'instar de Pezuls et Saint-Cassien qui ont une part de RS qui représente plus de la moitié du parc total de logements (respectivement 53% et 54%)

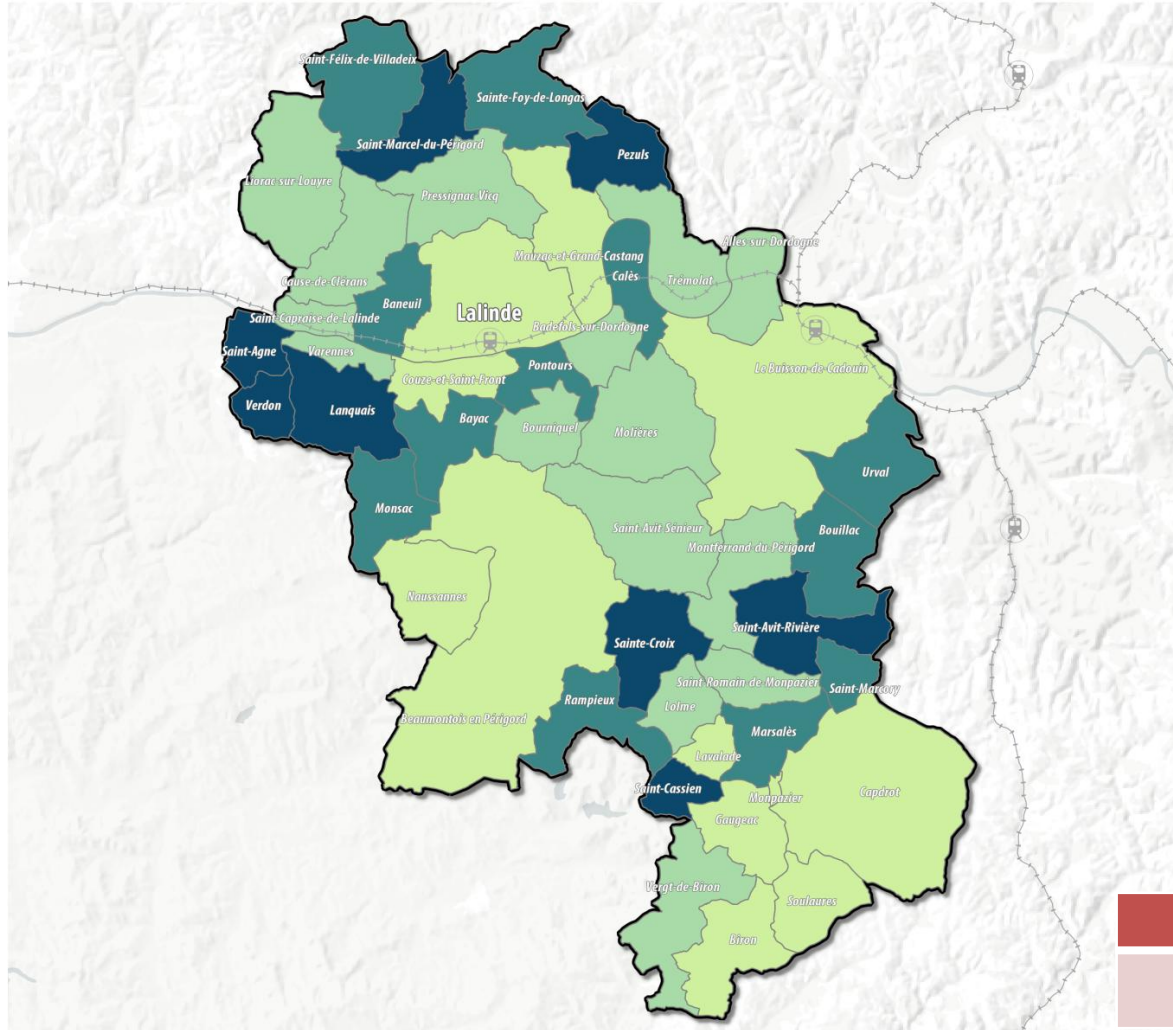
Partie 1



Démographie & habitat

Part des résidences principales

PLUi-H CC Bastides Dordogne Périgord



- Limites d'EPCI
- Limites communales

Part des résidences principales

- Moins de 75 %
- De 75 à 80 %
- De 80 à 85 %
- Plus de 85 %

- Une part de résidences principales plus importante le long de la voie ferrée à l'Ouest du territoire et sur quelques communes des secteurs ruraux à l'image de Saint-Cassien, Sainte-Croix Pezuls ou Saint-Marcel-du-Périgord.
- A l'inverse, la frange Sud et les pôles de proximité présentent une part de résidences principales légèrement moindre.

CCBDP	Dordogne
68%	76%

Réalisation : MERC/AT - Décembre 2018
Sources : ADMIN EXPRESS 2018 - INSEE RP 2015

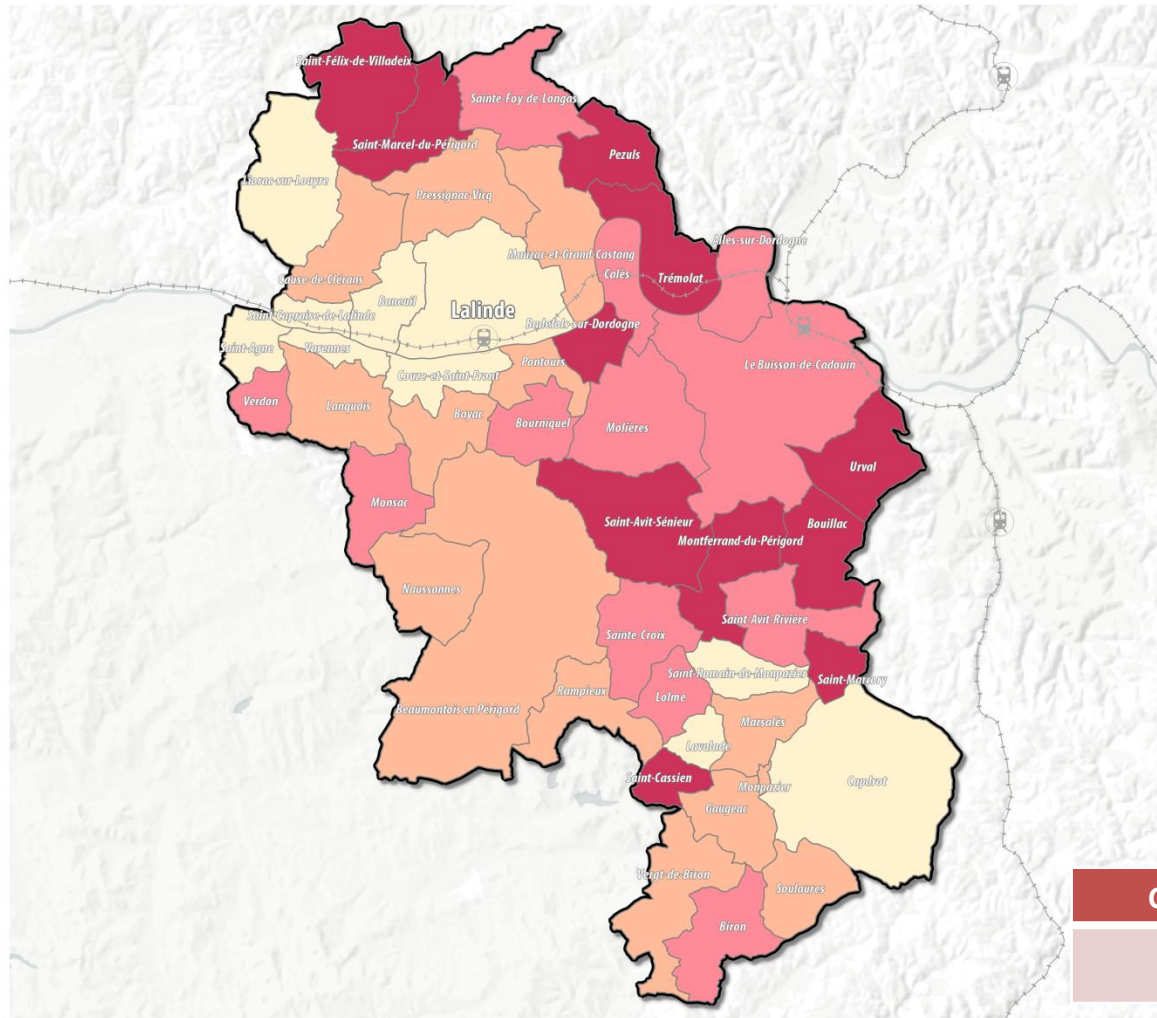


0 5 km

Partie 1 Démographie & habitat

Taux de résidences secondaires en 2015 par commune

PLUi-H CC Bastides Dordogne Périgord



 Limites d'EPCI

 Limites communales

Part des résidences secondaires en 2015

 Moins de 17 %

 De 17 à 24 %

 De 24 à 33 %

 Plus de 33 %

➤ Une part de résidences secondaires plus importante sur les communes à l'Est du territoire

➤ A l'inverse, Lalinde et sa première couronne et Liorac-sur-Louyre, au Nord, les communes situées sur le tracé de la voie ferrée côté Ouest ainsi que Capdrat, Saint-Romain de Monpazier, Lavalde dans le Sud présentent une part de résidences secondaires plus faible.

CCBDP	Dordogne
22%	14%

0 5 km

Réalisation : MERC/AT - Décembre 2018
Sources : ADMIN EXPRESS 2018 - INSEE RP 2015

MERC/AT

Partie 1



Démographie & habitat

4/ Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

C. Un parc composé majoritairement de logements individuels et de grande taille

La CCBDP est un territoire à très forte dominante de logements individuels, leurs poids, s'élevant à 93%, est supérieur aux échelles de référence (72% en Nouvelle Aquitaine et 85% en Dordogne). Les secteurs ruraux, secteurs Sud et Dordogne, se distinguent avec une part de logements individuels nettement supérieure (respectivement 96% et 97%). Les pôles de proximité, présentent néanmoins une part de logements collectifs supérieure à celle de la CCBDP (12% contre 6% à l'échelle intercommunale) mais nettement inférieure aux échelles de comparaison, à corréliser avec davantage de petits logements (9% de T1 et T2 sur ces communes contre 6% sur la CCBDP).

En lien avec les formes urbaines présentes, près de 80% du parc de logements sur la CCBDP est composé de logements de plus de 4 pièces sur tous les secteurs. Cette proportion est supérieure à celles des situations départementale (73%) et régionale (67%). Les petites typologies sont très peu développées, avec seulement 7% de T1 et T2 contre 14% en Nouvelle-Aquitaine et 9% en Dordogne.

Les grands logements (T4 et +) sont majoritaires sur les secteurs ruraux (81%) compte tenu d'une offre composée quasi exclusivement de logements individuels. Ces secteurs n'accueillent par ailleurs qu'une faible part de petits et moyens logements (moins de 20% du parc de logements).

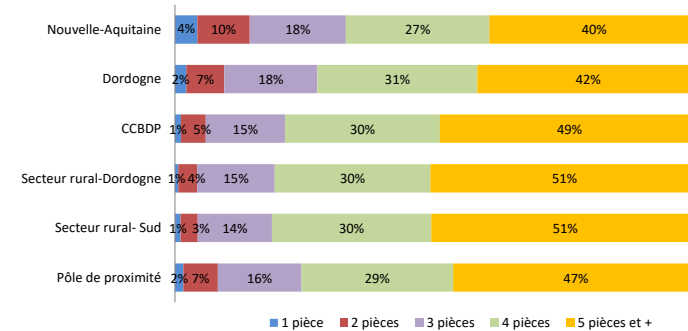
Les pôles de proximité qui présentent une part de grands logements légèrement inférieure aux échelles de comparaison se caractérise néanmoins par une plus grande diversité de logements avec une légère surreprésentation de petites et moyennes typologies (25% de T1 au T3).

A l'échelle de l'intercommunalité, la croissance la plus marquée concerne les T5 et + (+1,4% par an entre 2010 et 2015). A l'inverse, les petites typologies ont connu une évolution négative (-6,4%/an), une évolution différente des échelles de comparaison, liée principalement à une très forte diminution de T1 sur les pôles de proximité (-10,8%/an). A noter que la croissance des T2 sur ces polarités est supérieure aux échelles de comparaison (+3,6%/an).

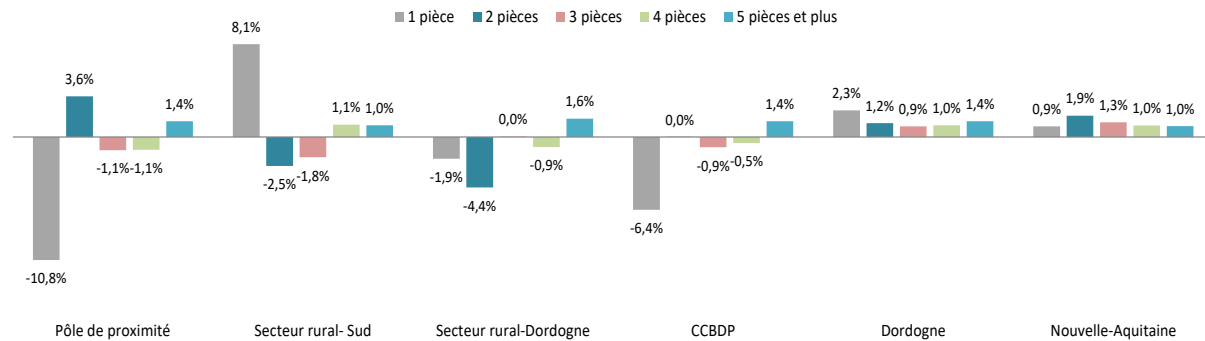
Au sein du secteur rural-Sud, les T1 ont augmenté de façon plus significative (+8,1%/an), ce qui pourrait être liée à la livraison de programmes avec de petits logements. La croissance des grandes typologies reste positive mais bien moins importante (+1,1%/an pour les T4 et +1% /an pour les T5 et plus).

Sur le secteur rural Dordogne, la croissance du parc est portée davantage par les T5, à l'image de l'intercommunalité (+1,6%/an), confortant leur vocation d'accueil d'une population légèrement plus familiale.

Répartition des résidences principales par typologie en 2015
Source : INSEE RP 2015



Evolution annuelle des résidences principales par typologie entre 2010 et 2015
Source : INSEE RP 2015



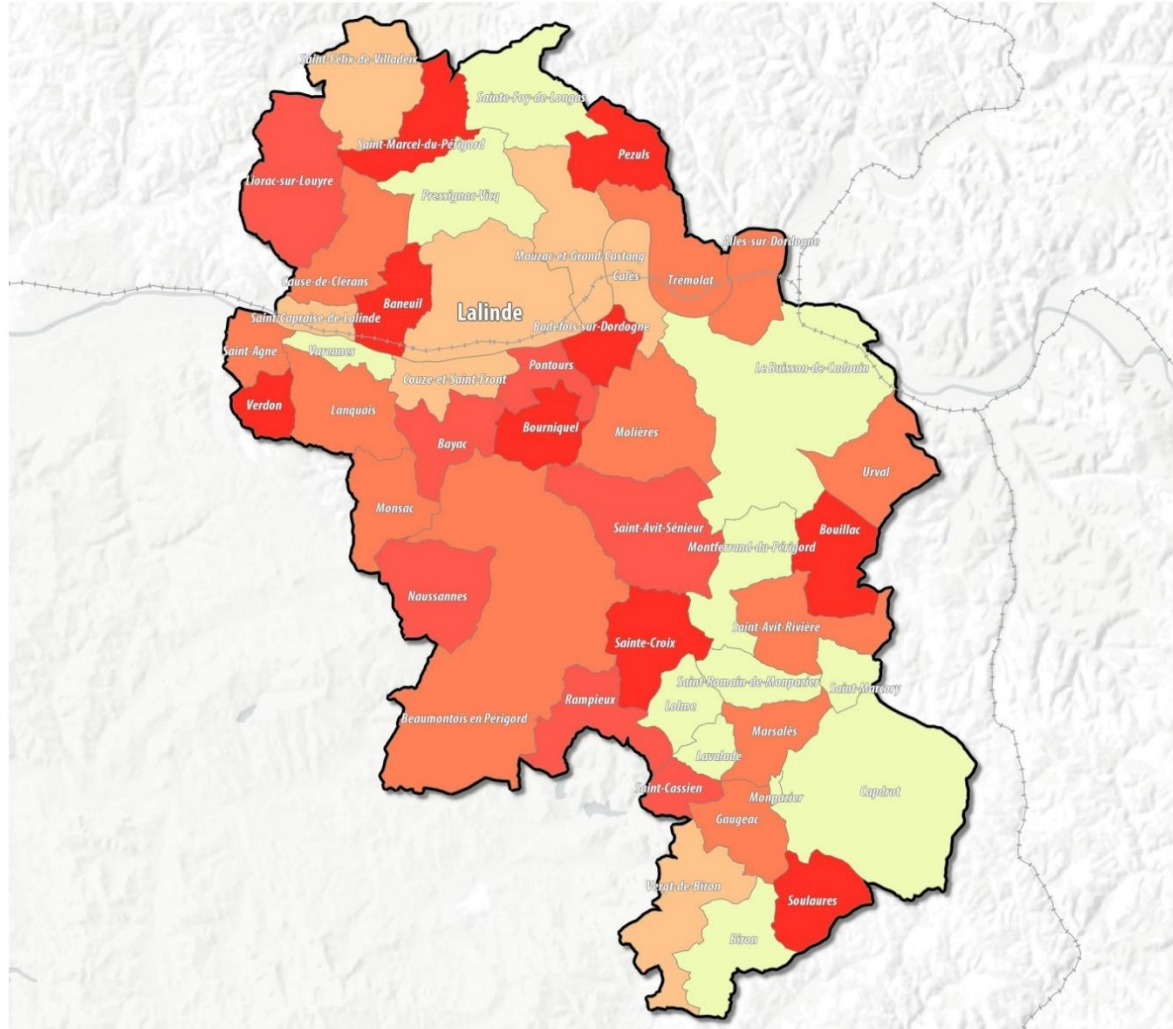
Partie 1



Démographie & habitat

Part des résidences principales de 5 pièces ou plus en 2015

PLUIH CC Bastides Dordogne Périgord



- Limites d'EPCI
- Limites communales

Part des résidences principales de 5 pièces ou plus en 2015

- Moins de 45 %
- De 45 à 50 %
- De 50 à 55 %
- De 55 à 60 %
- Plus de 60 %

Réalisation : CITADIA - Octobre 2018
Sources : ADMIN EXPRESS 2018 - INSEE 2015



Partie 1



Démographie & habitat

4/ Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

D. Un marché accessible pour les ménages

La mise en regard des niveaux de prix à l'achat et des niveaux de ressources des ménages locaux illustre le fait que **le marché est accessible pour la majorité des ménages locaux**. Les biens en vente sur le territoire sont essentiellement des maisons individuelles. L'offre d'appartements est largement minoritaire.

Sur l'ensemble de la CCBDP, **le prix d'achat médian est d'environ 125 000€ pour une maison**, un prix supérieur à celui observé à l'échelle départementale de (115 000€). Les prix oscillent entre 82 000 € et 195 000 € (entre 75 000 € et 157 500 € à l'échelle départementale).

Plus précisément, 75% des couples et 85% des couples avec un enfant peuvent acquérir une maison ancienne de 60-80m² pour un budget total de 110 000€. Entre 1 700 et 1 800€ /mois sont nécessaires pour accéder à la propriété.

Le revenu mensuel nécessaire pour parvenir à payer les mensualités liées à l'achat d'un bien de 120 000 / 130 000€ est d'environ 1 900 / 2 000€. Ainsi, 65% des couples et 80% des couples avec un enfant peuvent accéder à la propriété à ce niveau de prix.

Pour une maison neuve de la même superficie, il faut compter une enveloppe totale de 130 000/140 000€. Les revenus mensuels nécessaires sont bien légèrement plus élevés (entre 2 100 et 2 200€). Ainsi, 60 des couples et 75% des couples avec un enfant peuvent prétendre acheter.

Pour une maison de plus grande superficie, entre 130 et 150m², 70% des couples avec un enfant et 80% des couples avec deux enfants peuvent acheter ce type de bien pour un budget total de 140 000/150 000€.

Pour les biens ayant une superficie comprise entre 170 et 200 m², le marché est plus difficile d'accès : 35% des couples avec 1 enfant et 50% des couples avec 2 enfants peuvent acquérir un bien entre 170 et 190m² et moins de 5% d'entre eux qui peuvent prétendre à un bien de 250-300m² pour une enveloppe de 350 000/370 000€. Plus de 5 700€ de revenus mensuels sont nécessaires pour acquérir de tels biens.

Le territoire de la CCBDP est attractif pour son cadre de vie (calme, ensoleillement, qualité de vie etc.). **Les acheteurs sont essentiellement des pré-retraités qui viennent de l'extérieur du territoire régional** (Hauts-de-France, Normandie, région Bordelaise) voire **hors territoire national** (ménages belges, anglais, allemands principalement). A noter que la part des ménages anglais, qui représentaient près de 50% des acheteurs il y a encore quelques années, a fortement diminué l'année dernière (en lien avec le Brexit, chute de la livre sterling etc.). De plus, une minorité de jeunes achète sur la CCBDP. La précarité de l'emploi et les niveaux de revenus insuffisants au regard des conditions de prêt expliquent en partie ce constat.

L'ampleur des travaux de réhabilitation pour certains biens anciens peut freiner l'achat. Ainsi, une part des acheteurs préférera se diriger vers des biens immobiliers neufs plutôt que d'engager des travaux conséquents de réhabilitation/rénovation.

La veille immobilière réalisée en septembre 2018 fait état d'un **marché locatif immobilier inexistant** sur la CCBDP malgré une demande réelle essentiellement de la part des jeunes. Selon les dires des agents immobiliers, le manque de confiance, l'appréhension des propriétaires à louer leur bien expliquent cette faiblesse de l'offre locative. A noter que les biens en location les plus demandés sont des T3 (petites maisons ou appartements).



Baromètre des prix sur la CCBDP en Septembre 2018 // Source: le Baromètre immobilier des notaires



Baromètre des prix en Dordogne en Septembre 2018 // Source: le Baromètre immobilier des notaires

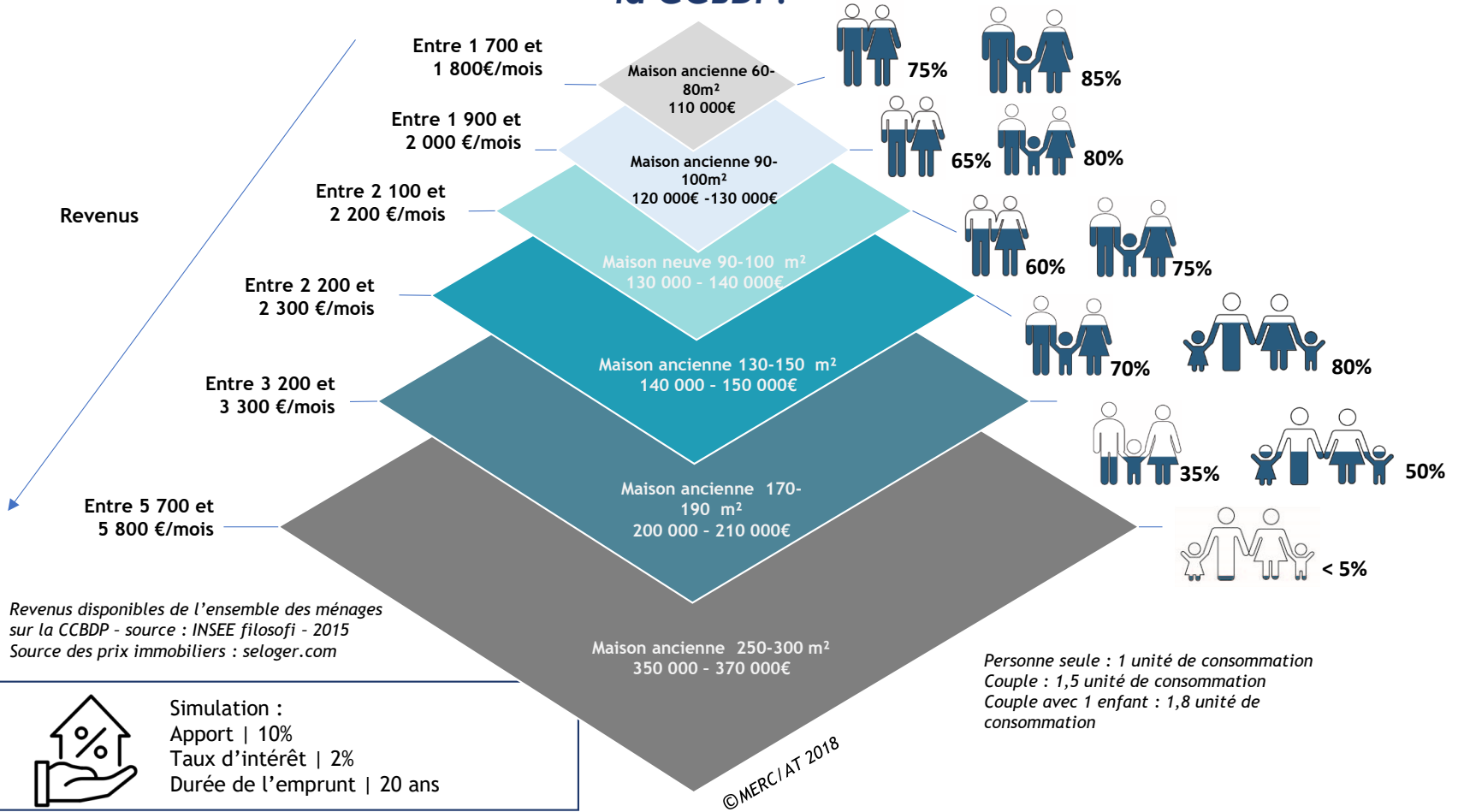
Point méthodologie :

La simulation de l'acquisition intègre :

- le prix d'achat,
- les frais de notaires (7,5% du prix d'achat dans l'ancien, 2,5% dans le neuf),
- des frais financiers (taux d'intérêt à 2% pour un emprunt sur 20 ans),
- avec un apport de 10% du prix d'achat,
- un taux d'endettement à 33% (maximum légal).

Deux simulations sont réalisées à partir des revenus disponibles d'une part d'un ménage composé de deux adultes (1,5 unité de consommation) et d'autre part de deux adultes et un enfant (1,8 unité de consommation).

Que peuvent acheter les ménages sur la CCBDP?



Partie 1



Démographie & habitat

4/ Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

E. Une pression sur le parc social bien inférieure aux échelles de comparaison qui ne doit pas masquer les besoins qui s'expriment

La CCBDP comptabilise **491 logements sociaux** sur son territoire (données SRU issues du PAC), soit **5,7% de logements locatifs sociaux**. (à compléter en attente données RPLS et OPS par la DDT).

De plus, le conventionnement favorise la mixité sociale et permet d'avoir une offre plus diffuse sur l'ensemble du territoire sans augmenter le nombre de résidences principales. En ce sens, SOLIHA a pour projet la réalisation de 6 logements conventionnés sur Lalande (conventionnement sur 9 ans).

Une pression sociale importante sur les T2, une forte demande pour les T3

En 2017, le territoire enregistre **104 demandes et 41 attributions, soit 2,5 demandes pour 1 attribution** (3,3 en Dordogne). La moitié des demandes est concentrée sur les pôles de proximité, dont Lalande (37 demandes) et Le Buisson de Cadouin (15 demandes). Le ratio demandes/attributions est bien inférieur à ceux observés sur les territoires de comparaison (3,3 pour la Dordogne et 4,9 pour la Nouvelle Aquitaine).

Sur la CCBDP, la pression est particulièrement forte sur les T2 avec 23 demandes pour 1 attribution, ce qui correspond à 22% de l'ensemble des demandes. Cette pression est similaire sur les communes hors Lalande (16 demandes pour 1 attribution).

Concernant les T3, la pression est plus importante sur Lalande (5 demandes pour 1 attribution), légèrement supérieur aux échelles de comparaison et à la CCBDP. Les T3 représentent près de la moitié des demandes sur le territoire intercommunal (47%), une part plus importante que pour le département (39%) et la région (31%).

Les T4 et les T5 sont sous représentés par rapport aux territoires de comparaison. Ces grandes typologies représentent néanmoins plus de 20% des demandes, avec des indices de pression respectifs de 1,1 et 0,3. Ces caractéristiques peuvent être rapprochées du caractère vieillissant de la population locale.

A noter que 9 demandes ont été faites pour des T1, soit 9% de l'ensemble des demandes. Aucun logement n'a été attribué. De plus, il est courant que les ménages demandent en 1er choix un T1 mais souhaitent un T2 (demandé en 2^{ème} choix) et refusent le logement si un T1 leur est proposé, ce qui peut faire augmenter l'indicateur de pression.

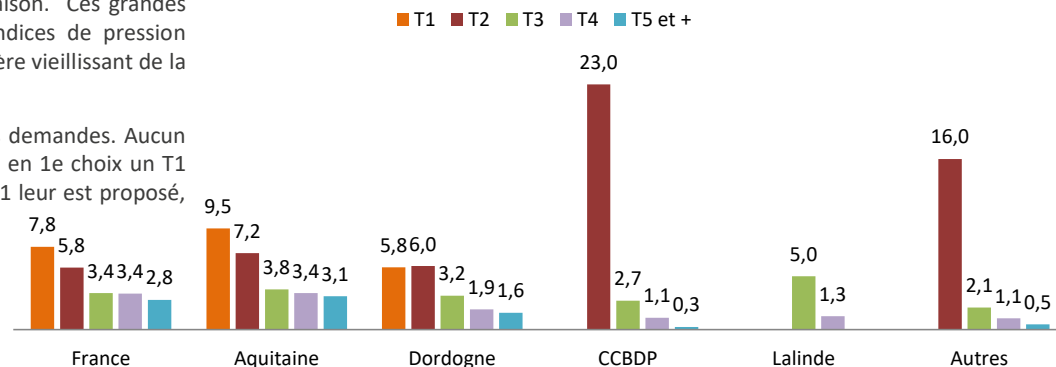
	Nombre demandes	Nombre d'attributions	Rapport demande/attribution
Aquitaine	87112	17909	4,9
Dordogne	4958	1510	3,3
CC des Bastides Dordogne-Périgord	104	41	2,5
Couze-et-Saint-Front	11	ss	ss
Lalande	37	10	3,7
Le Buisson-de-Cadouin	15	ss	ss
Mauzac-et-Grand-Castang	13	ss	ss
Autres	28	31	ss

ss = secret statistique

Evolution du nombre de demandes et d'attributions dans le parc social // Source : données SNE 2018

Volume des demandes par attribution de logement social

Source : Répertoire demande sociale - 2017





4/ Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

E. Une pression sur le parc social bien inférieure aux échelles de comparaison qui ne doit pas masquer les besoins qui s'expriment

Un profil des demandeurs plus précarisé que sur le Département et la Région

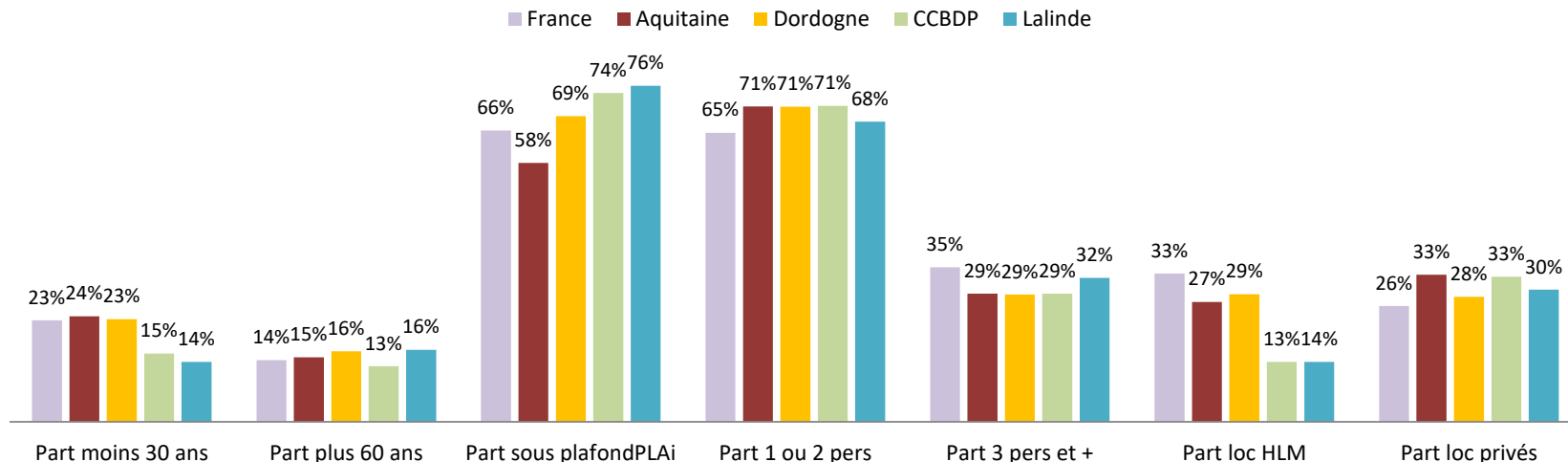
La CCBDP présente un profil légèrement plus précaire, en comparaison à la Dordogne et la Nouvelle Aquitaine :

- Une demande plus précaire que sur les autres territoires avec 74% des demandeurs qui sont éligibles à un logement PLAI, une part d'autant plus forte sur Lalinde (76%), contre 58% à l'échelle régionale et 69% sur la Dordogne ;
- Une très large majorité de petits ménages (personnes seules, personnes isolées, couples, familles monoparentales etc.) correspondant à 71% de l'ensemble des demandeurs, en lien avec la présence importante de jeunes (15%) et de personnes âgées (13%) ;

- Un profil plus familial pour une partie des demandeurs avec 29% des demandeurs qui correspondent à des ménages de plus de 3 personnes ; une part est plus importante sur Lalinde (32%) ;
- 13% des demandes de logements sont des demandes de mutation de la part des ménages déjà locataires d'un logement social. Néanmoins, le tiers des demandeurs viennent du parc locatif privé, une part plus élevée qu'à l'échelle départementale (28%).

Profil des demandeurs d'un logement social

Source: Répertoire demande logement social - 2017





4/ Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

F. Une précarité marquée sur le territoire

1. Une précarité plus importante sur la CCBDP par rapport aux échelles de comparaison

Les ménages de la CCBDP ont un niveau de ressources médian de 19 013€ par unité de consommation (soit 1 584€/mois pour une personne seule), une valeur proche du département (19 065€) mais nettement inférieurs à la région (20 148€ pour la région).

D'après FILOCOM, 1 664 ménages vivent sous le seuil de pauvreté sur le territoire, soit 20% de l'ensemble des ménages, une part similaire au Département (21%). Cette part est plus importante pour les locataires du parc privé (36%) que pour les propriétaires occupants (15%).

De plus, 74% des demandeurs d'un logement social disposent de revenus inférieurs au PLAI, une part plus importante que sur les territoires de comparaison (69% en Dordogne et 58% pour la Région).

La CCBDP ne compte aucune structure d'hébergement dédiée aux ménages en difficulté. Les personnes les plus fragiles trouvent en partie réponse dans le parc social :

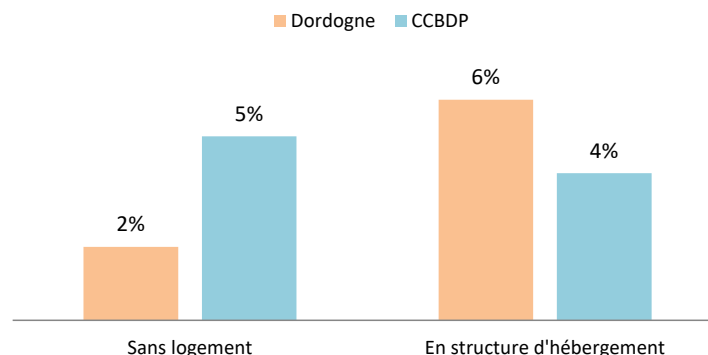
- 5% des demandeurs d'un logement social (avec 5 demandes pour 1 attribution) sont aujourd'hui sans situation de logement, une part plus de 2 fois supérieure qu'à l'échelle de la Dordogne (2%) ;
- 4% des demandeurs d'un logement social sont dans une structure d'hébergement (4 demandes), une part légèrement inférieure aux échelles départementale et régionale (respectivement 6% et 9%) en lien avec une absence de l'offre de structures sur la CCBDP.

De plus, en 2016, le territoire compte 2 380 allocataires logements, soit 28% des ménages de la CCBDP. Cette prestation est versée sous conditions de ressources. Les allocations logement permettent de soutenir les personnes et les familles modestes dans leur effort financier consacré au logement principal. Les aides au logement sont constituées de :

- l'Allocation de Logement Familiale (ALF) ;
- l'Allocation de Logement Sociale (ALS) ;
- l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

Précarité des demandeurs d'un logement social

Source : SNE 2017



	Indice de pression (demandes/attribution) sans situation de logement	Indice de pression demandes/attribution situation d'hébergement
Aquitaine	5,0	3,8
Dordogne	4,0	3,3
CCBDP	5,0	4,0





4/ Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

F. Une précarité marquée sur le territoire

L'Allocation de Logement Familiale (ALF)

L'Allocation de Logement Familiale (ALF) est une aide financière destinée à réduire le montant du loyer ou des mensualités d'emprunt en cas d'accession à la propriété d'un logement ancien situé en dehors d'une zone tendue, sous conditions de ressources. Elle est versée en raison de la situation familiale du ménage (bénéficiaire de prestations familiales, personnes à charge...).

Peuvent prétendre à l'ALF les publics suivants :

- les bénéficiaires de prestations familiales ou de l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH),
- les ménages ayant un enfant à charge d'au plus 21 ans mais qui n'ont pas le droit aux prestations familiales ou à l'AEEH,
- les jeunes couples mariés depuis moins de 5 ans, à condition que chacun des deux époux ait moins de 40 ans lors du mariage,
- les femmes enceintes, seules ou vivant en couple sans personne à charge,
- les ménages ayant à charge un ascendant de plus de 65 ans (ou 60 ans, s'il est inapte au travail, ancien déporté ou ancien combattant) et ne disposant pas de ressources supérieures au plafond de l'Allocation de Solidarité aux Personnes Agées (ASPA),
- les ménages ayant à charge un ascendant, descendant ou collatéral atteint d'une infirmité entraînant une incapacité permanente d'au moins 80 % ou qui est, dans l'impossibilité reconnue par la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH) de se procurer un emploi.

L'Allocation de Logement Social (ALS)

L'allocation de logement sociale (ALS), comme l'ALF, est une aide financière destinée à réduire le montant du loyer ou des mensualités d'emprunt en cas d'accession à la propriété d'un logement ancien situé en dehors d'une zone tendue. Le bénéfice de l'ALS, initialement réservé à certaines catégories de personnes (personnes âgées, infirmes, jeunes salariés...) a été progressivement étendu, sous condition de ressources, à toutes les personnes exclues des autres aides au logement, c'est-à-dire de l'allocation de logement familiale (ALF) et de l'aide personnalisée au logement (APL).

Peuvent prétendre à l'ALS les publics suivants :

- les locataires ou colataires ou sous-locataires (déclaré au propriétaire) d'un logement meublé ou non,
- les ménages accédant à la propriété d'un logement ancien, situé en zone 3, en ayant bénéficié d'un prêt conventionné (PC) ou d'un prêt d'accession sociale (PAS) conclu entre le 1er janvier 2018 et le 1er janvier 2020,
- les résidents en foyer (EHPAD, résidence autonomie, résidence pour étudiant...).

L'Allocation Personnalisée au Logement

L'Aide Personnalisée au Logement permet à ses bénéficiaires de réduire leurs dépenses de logement en allégeant :

- la charge de prêt pour les accédants à la propriété et les propriétaires qui occupent leurs logements ;
- la charge de loyer pour les locataires.

Le montant de l'APL tient compte de plusieurs éléments : la situation familiale, le nombre d'enfants ou de personnes à charge, les ressources, le loyer, la nature du logement, le lieu de résidence. Le barème est indexé chaque année, au 1er janvier, sur l'évolution annuelle de l'indice de référence des loyers (IRL).

Peuvent prétendre à l'APL les personnes qui occupent un logement à titre de résidence principale (au moins 8 mois par an) :

- soit en qualité d'accédants d'un logement acquis et le cas échéant amélioré à l'aide d'un prêt PAS (Prêt à l'Accession Sociale) ou PC (Prêt conventionné),
- soit en qualité de locataires d'un logement qui a fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'Etat.



4/ Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

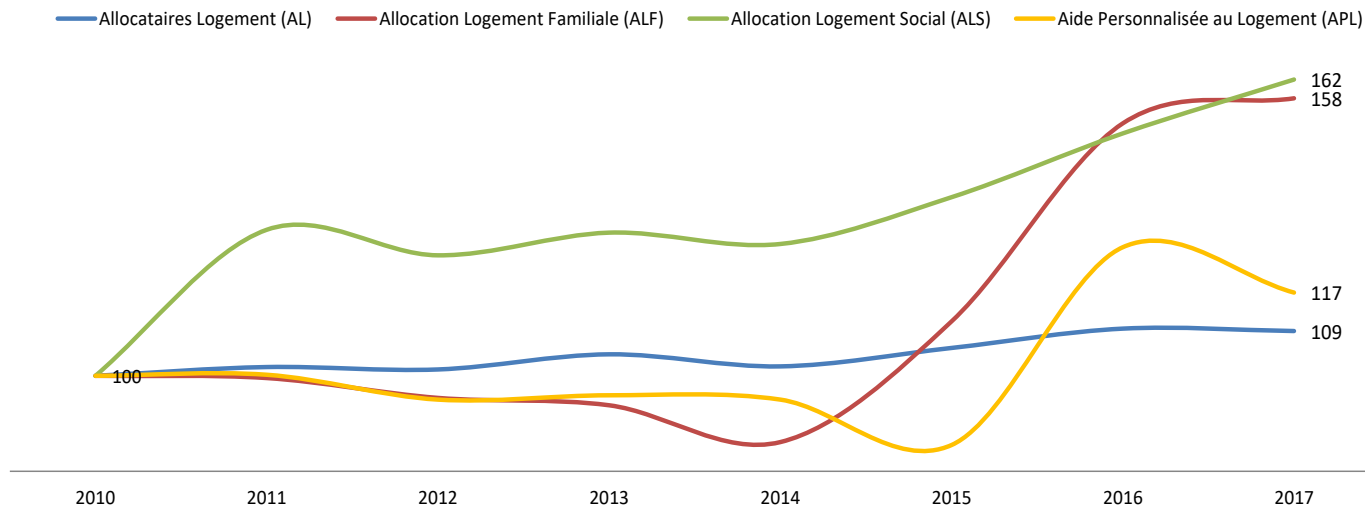
F. Une précarité marquée sur le territoire

En 2017, le territoire de la CCBDP compte ainsi :

- **1 026 allocataires Logement Familial**, soit 377 bénéficiaires de plus qu'en 2010, avec de fortes fluctuations du nombre de bénéficiaires selon les années ;
- **546 bénéficiaires de l'Allocation Logement Social**, soit 209 allocataires supplémentaires, avec un nombre de bénéficiaires en hausse constante depuis 2010 avec de légères fluctuations selon les années ;
- **519 bénéficiaires de l'APL**, soit 77 bénéficiaires supplémentaires par rapport à 2010, un nombre en baisse jusqu'en 2015, suivi d'une hausse entre 2015 et 2016. L'année 2017 est concernée par une baisse du nombre d'allocataires.

Evolution des allocations logements sur la CCBDP entre 2010 et 2017

Source: CAF





4/ Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

F. Une précarité marquée sur le territoire

2. Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des personnes défavorisées 2018-2023

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2018-2023 (PDALHPD) est aujourd'hui en cours de réalisation.

Conforté par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR de mars 2014, ce plan, co-piloté par l'Etat et le Conseil départemental de 2018 à 2023, est issu de la fusion du Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion (PDAHI) et du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD).

Ce plan définit, de manière territorialisée, les mesures destinées à répondre aux besoins en logement et en hébergement des personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement (article 34 de la Loi ALUR).

Le nouveau PDALHPD met l'accent sur une stratégie intégrée et territorialisée autour des orientations suivantes :

- le développement de l'animation territoriale,
- le maintien dans le logement,
- l'intensification de la lutte contre le mal logement,
- l'optimisation du parc conventionné à contribuer à la régulation des besoins des publics du plan,
- la consolidation des coordinations pour mieux répondre aux parcours complexes et prévenir les ruptures,
- le développement d'un outil d'observation et de suivi.

Plus précisément, les objectifs opérationnels sur le territoire de la CCBDP, appartenant à l'arrondissement de Bergerac, sont les suivants :

Orientation 1 : Développer l'animation territoriale du Plan

- Délimitation du travail avec les partenaires
- Fonctionnement des commissions : adaptation et révisions des procédures

Orientation 2 : Assurer le maintien dans le logement (prévention des expulsions / Accord Collectif Départemental)

- Mobilisation des partenaires pour élaborer une plaquette
- Réflexion partenariale autour d'un cahier des charges d'un accompagnement spécifiques (réfugiés et jeunes)

Orientation 3 : Intensifier la lutte contre le mal logement

- Recours à une large panoplie d'outils dont des moyens coercitifs pour mettre un terme aux dérégulations observées
- Appui au portage foncier et immobilier pour recycler certains immeubles
- Affirmation de démarches partenariales de projet permettant de promouvoir des réponses qualitatives et d'inscrire les interventions dans des démarches globales, décloisonnées

Orientation 4 : Optimiser les contributions du parc conventionné à la régulation des besoins des publics du Plan

- Inscription et participation du Plan à de nouveaux supports :
 - la Conférence Intercommunale du Logement
 - élaboration d'une Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial, d'un Plan de Gestion Partagée de la Demande et d'Information des Demandeurs

Orientation 5 : Consolider les coordinations pour mieux répondre aux parcours complexes, prévenir les ruptures

Des actions sont menées en faveur des sortants de détention, des sortants de CADA, HUDA, CAO, des sortants de psychiatrie et concernant des personnes sujettes à une rupture familiale ou rupture de contrat jeunes majeurs.

Orientation 6 : Développer un outil d'observation et de suivi

- Concernant le département :
- Elargissement du périmètre d'acteurs associés
 - Apports d'éclairages nouveaux (en particulier le SIAO pour mieux cerner l'offre aux besoins d'hébergement et de logement)





4/ Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

F. Une précarité marquée sur le territoire

3. Le dispositif DALO

La liste des personnes prioritaires a été modifiée par la Loi Egalité et Citoyenneté. Les critères généraux de priorité font l'objet d'une réécriture en incluant ceux prévus par la Loi DALO et la Loi BESSON. Toutefois, toutes les personnes handicapées restent prioritaires pour l'attribution d'un logement alors qu'elles ne peuvent demander le bénéfice du DALO que si le logement est sur-occupé ou ne répond pas à tous les critères de décence.

Ainsi, les logements sont attribués dans un premier temps à des publics prioritaires ou du DALO :

- en situation de handicap,
- mal logées ou défavorisées et rencontrant des difficultés particulière de logement. Les personnes confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale sont ajoutées à cette catégorie,
- hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition,
- reprenant une activité après une période de chômage longue durée,
- vivant maritalement ou liées par un PACS et justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires,
- engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle,
- victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme.

La Loi Egalité et Citoyenneté ajoute les catégories de personnes suivantes :

- sortant d'un appartement de coordination thérapeutique,
- exposées à des situations d'habitat indigne,
- ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent,
- dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers,
- menacées d'expulsion sans relogement.

Nombre de logements DALO (en attente de données).

4. Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) 2012-2017

Le 1er Plan Départemental de l'Habitat (PDH) 2012-2017 est arrivé à échéance. Ce plan était basé sur une analyse territoriale à l'échelle des bassins de vie. Afin de tenir compte des évolutions territoriales, réglementaires et des actions engagées en Dordogne par tous les acteurs de l'urbanisme, de l'habitat et du logement, il a été décidé que le nouveau cadre d'analyse porterait sur l'échelle des SCOT. **Le prochain document PDH 2018-2023 est en cours d'élaboration.**

5. La charte départementale des expulsions locatives de 2016

Dans le département de la Dordogne, la première charte de prévention des expulsions locatives a été adoptée en 1998. Levier de mobilisation des acteurs locaux de la prévention, il voit son rôle réaffirmé par la loi ALUR. Elle s'inscrit dans l'orientation du PLDALHPD qui vise à renforcer les actions en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées. Elle répond également aux dispositions de l'instruction ministérielle de mars 2017 relative à la mise en œuvre du plan interministériel pour la prévention des expulsions locatives.

Cette charte vise plus précisément à* :

- Enrichir le partenariat en matière de prévention des expulsions par rapport à la charte établie en 1998 ;
- Permettre une connaissance mutuelle des interventions et des moyens des différents partenaires locaux en faveur de la prévention ;
- Formaliser, de manière coordonnée et consensuelle, les engagements de chacun des acteurs locaux de la prévention des expulsions locatives à chaque de la procédure ;
- Harmoniser autant que possible le traitement des situations d'expulsion sur l'ensemble du territoire départemental ;
- Pérenniser une dynamique continue de l'efficacité de la prévention entre les acteurs ;
- Poursuivre l'observation de la problématique de la prévention des expulsions.





4/ Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

F. Une précarité marquée sur le territoire

6. Le Fonds Solidarité Logement (FSL)

Le Département recherche les conditions d'amélioration de la qualité de vie en protégeant et valorisant le cadre de vie, en permettant, par une aide financière et / ou un accompagnement social, l'accès ou le maintien dans un logement décent et la disposition des fournitures en énergie, etc.

Parmi ces aides sont identifiées :

- **L'aide FSL volet accès logement** : le FSL aide des personnes défavorisées qui ne sauraient par elles-mêmes trouver les ressources financières nécessaires à leur installation dans un logement (accès logement identifié) ou aide des personnes défavorisées sauf les étudiants rencontrant des difficultés de relogement (accès logement non identifié).
- Le dispositif FSL distingue des publics dont la ou les problématiques relèvent d'un traitement prioritaire.
- **L'aide FSL, volet maintien** : le FSL aide des personnes défavorisées qui ne peuvent trouver par elles-mêmes les ressources financières nécessaires à leur maintien dans un logement.
- **L'aide FSL, volet Eau, Energie, téléphone** : Le FSL aide des personnes défavorisées qui rencontrent des difficultés à régler les charges liées au logement.
- **L'aide FSL volet Aide à la Médiation Locative** : L'AML (Aide à la Médiation Locative) est un système par lequel un bailleur loue un logement à une association agréée. Cette dernière sous-loue ce logement à une famille en difficulté jusqu'à ce que les freins à son relogement dans le droit commun soient levés.
- **L'aide FSL volet Accompagnement Social Lié au Logement** : L'accompagnement social doit être mis en œuvre lorsque les difficultés rencontrées par un ménage limitent ses chances d'insertion pour accéder ou se maintenir dans un logement. L'ASLL (Accompagnement Social Lié au Logement) est mis en œuvre lorsqu'il apparaît que parmi les difficultés du ménage, celles liées au logement sont prépondérantes ou que leur résolution est un préalable à toute autre action.

Partie 1



Démographie & habitat

4/ Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

G. Anticiper les besoins des personnes âgées

Une population vieillissante et propriétaire de grands logements

Sur le territoire de la CCBDP, sont observées les caractéristiques suivantes concernant les séniors :

- 95% des 65 ans et plus vivent dans une maison (90% dans le département),
- 85% des 65 ans et plus sont propriétaires de leur logement (82% à l'échelle départementale) et 11% sont locataires du parc privé, une valeur similaire à l'échelle du département). En outre, 2% d'entre eux résident au sein du parc social, une valeur deux fois moins importante qu'à l'échelle départementale (4%),
- 83% des séniors vivent dans une maison de 4 pièces et plus (82% dans le département). La présence de séniors dans de grands logements peut être à l'origine de difficultés d'entretien et de sous-occupation.

Pour rappel, 40% de la population a 60 ans et plus sur la CCBDP, soit 7 605 séniors. Le vieillissement de la population (+1,4%/ an) nécessite une réflexion sur la diversification des produits favorisant le maintien à domicile ou la poursuite du parcours résidentiel au sein d'un habitat et d'un environnement adapté (proximité des services et équipements).

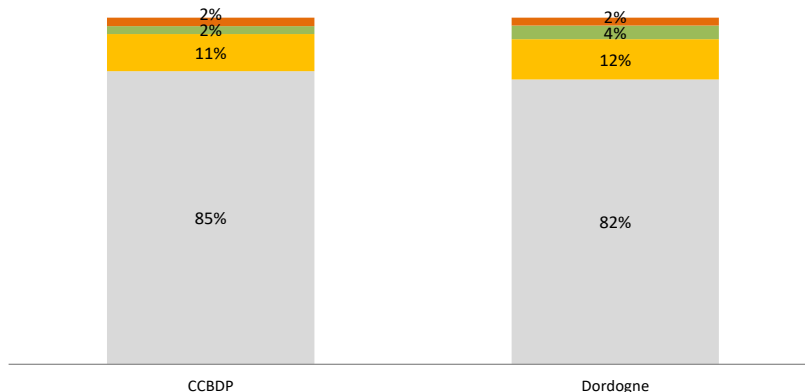
De plus, la **question de la production d'une offre de logements adaptés et adaptables dans le parc privé et le parc social** doit également être envisagée pour améliorer les conditions de vie des ménages âgés qui ne peuvent assumer l'entretien de leur grand logement et libérer des grands logements aujourd'hui sous-occupés.

Tous ces ménages n'ont pas nécessairement besoin d'un hébergement spécifique et la question du maintien à domicile rejoint alors les problématiques propres aux personnes âgées. Certains séniors peuvent donc trouver des solutions au sein du parc privé. Le territoire intercommunal est couvert à 100% tant au niveau des Services d'Aide à Domicile (SAD), principalement par le CIAS Bastides Dordogne Périgord, que des services des Soins Infirmiers à Domicile (SSIAD).

Statut d'occupation des 65 ans et plus

Source : INSEE RP 2015

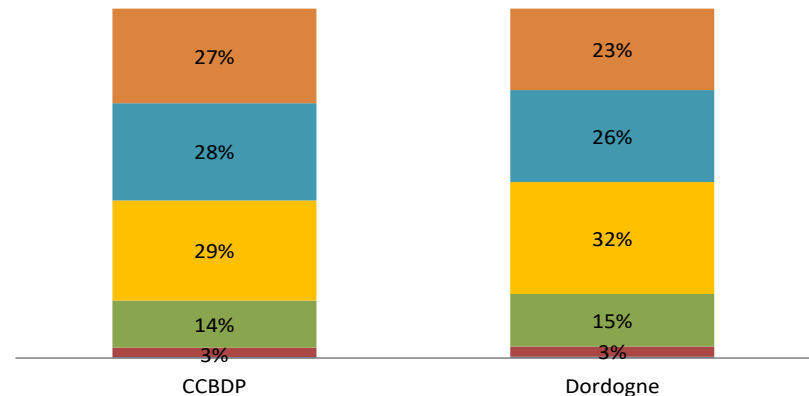
■ Propriétaires ■ Locataires privés ■ Locataires HLM ■ Logés gratuitement



Taille des maisons occupées par les 65 ans et plus

Source : INSEE RP 2015

■ 1 pièce ■ 2 pièce ■ 3 pièce ■ 4 pièce ■ 5 pièce ■ 6 pièce et plus





4/ Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

G. Anticiper les besoins des personnes âgées

Un territoire disposant d'une offre en hébergement conséquente

À ce jour, le **taux d'équipement pour les personnes âgées sur la CCBDP est nettement supérieur aux autres territoires de comparaison** avec :

- **401 places en EHPAD** réparties entre 5 EHPAD situés sur Beaumontois-en-Périgord, Le Buisson de Cadouin, Lalinde, Capdrot, Lolme et Saint-Félix de Villadeix. Cela correspond à un taux de places d'hébergement d'EHPAD de près de 127 places pour 1 000 habitants âgés de 75 ans et plus. Ce taux est supérieur aux moyennes départementale et régionale (106%).
- Le territoire dispose également d'une Résidence Autonomie située à Lalinde de 47 places, d'une résidence pour personnes âgées de 9 places à Monpazier et d'une MARPA (Maison d'Accueil Rurale pour Personnes Agées) au Buisson de Cadouin de 23 places, soit un taux en places d'hébergement hors EHPAD de 25,4 pour 1 000 personnes âgées de plus de 75 ans (valeur supérieure aux moyennes départementale et régionale (21%)) ;

A noter que le territoire comptabilise également un foyer d'accueil privé à Saint-Félix de Villadeix de 24 places destiné aux frères retraités.

De plus, une part relativement faible des 75 ans et plus peut accéder à un EHPAD (hors aide sociale ou familiale) :

- le revenu médian pour les 75 ans et plus est de 1 602€ par mois,
- Entre 20 et 25% des 75 ans et plus peuvent accéder à un EHPAD en GIR1/2, entre 25 et 35% en GIR 3/4 et entre 35 et 45% en GIR 5/6 selon les EHPAD.

Le GIR (groupe iso-ressources) correspond au niveau de perte d'autonomie d'une personne âgée. Il existe 6 GIR * :

- **GIR 1** : Personne confinée au lit ou au fauteuil, dont les fonctions mentales sont gravement altérées et qui nécessite une présence indispensable et continue d'intervenants / ou personne en fin de vie,
- **GIR 2** : Personne confinée au lit ou au fauteuil, dont les fonctions mentales ne sont pas totalement altérées et dont l'état exige une prise en charge pour la plupart des activités de la vie courante / ou personnes dont les fonctions mentales sont altérées, mais qui est capable de se déplacer et qui nécessite une surveillance permanente,
- **GIR 3** : Personne ayant conservé son autonomie mentale, partiellement son autonomie locomotrice, mais qui a besoin quotidiennement et plusieurs fois par jour d'une aide pour les soins corporels

- **GIR 4** : Personne n'assumant pas seule ses transferts mais qui, une fois levée, peut se déplacer à l'intérieur de son logement, et qui a besoin d'aides pour la toilette et l'habillage / ou personne n'ayant pas de problèmes locomoteurs mais qui doit être aidée pour les soins corporels et les repas
- **GIR 5** : Personne ayant seulement besoin d'une aide ponctuelle pour la toilette, la préparation des repas et le ménage
- **GIR 6** : Personne encore autonome pour les actes essentiels de la vie courante.

A noter également que 474 seniors bénéficient de l'APA sur la CCBDP (Allocations et Aides aux Personnes Agées) dont 31% sont des personnes seules –Source: Département de la Dordogne.

Personnes âgées	Commune	Places	Taux d'occupation en 2017	Taux d'équipement		
				CCBDP	Dordogne	Nouvelle-Aquitaine
Hébergement complet EHPAD		401		127.0	105.5	105.3
EHPAD La Bastide	Beaumontois-en-Périgord	83	99%			
EHPAD de Cadouin	Le Buisson de Cadouin	88	100%			
EHPAD Résidence Rivière Espérance	Lalinde	81	99%			
EHPAD Monpazier Résidence Le Périgord	Capdrot	89	97%			
EHPAD de Lolme	Lolme	60	92%			
Hébergement hors EHPAD		79		25.4	21.4	21
Résidence Autonomie Les Bélistes	Lalinde	47	Non connu			
Résidence personnes âgées	Monpazier	9	Non connu			
Marpa de la Tour Pierre Chaussade	Le Buisson de Cadouin	23	Non connu			

Taux d'équipement : nombre de places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus // Source: FINESS 2018-STATISS, INSEE RP 2015

	GIR 1/2	GIR 3/4	GIR 5/6
EHPAD La Bastide	25%	35%	45%
EHPAD de Cadouin	25%	30%	40%
EHPAD de Rivière Espérance	25%	30%	40%
EHPAD Le Périgord	25%	30%	40%
EHPAD Lolme	20%	25%	35%

Simulation d'accession à un EHPAD pour les 75 ans et plus // Source: FILOSOFI 2015



4/ Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

G. Anticiper les besoins des personnes âgées

Il est également prévu de créer un accueil de jour itinérant sur le secteur de Lalinde (Source : Conseil Départemental). Ce service sera porté par les EHPAD de Bergerac (La Madeleine et le Jardin d'Antan). De plus, du fait d'un taux de couverture correct de la Dordogne au regard des autres départements de Nouvelle Aquitaine, l'ARS, qui délivre conjointement avec le Président du Conseil départemental les autorisations de création de places d'EHPAD, ne privilégie pas le département de la Dordogne. A cet égard, aucune nouvelle place n'a été autorisée sur le département depuis la création des ARS en 2010.

Par ailleurs, la réflexion se porte désormais sur les modes d'accueil alternatifs comme les expériences d'EHPAD hors les murs ou d'habitats collectifs.

Le schéma départemental en faveur des personnes âgées

Le schéma départemental en faveur des personnes âgées est établi pour une durée de 5 ans (2014-2019). Intitulé « Bien Vieillir en Dordogne » il définit les orientations et les programmes d'actions en faveur des personnes âgées.

Il repose entre autres sur un bilan quantitatif et qualitatif de l'offre sociale et médico-sociale en Dordogne et détermine les objectifs de développement de l'offre sociale et médico-sociale. Il précise le cadre de la coopération et de la coordination entre les établissements et services.

Ce schéma est décliné en quatre grandes orientations :

- agir pour le développement de l'emploi et la valorisation des métiers du grand âge,
- encourager et articuler les actions de prévention et d'éducation à la santé et les initiatives en faveur de la citoyenneté,
- poursuivre et amplifier les initiatives pour soutenir les aidants familiaux et les réseaux de Solidarité,
- organiser le pilotage et le suivi de la politique départementale en faveur des personnes âgées.

Ces 4 orientations sont déclinées en 20 mesures et 23 actions.



Source: Site du département



4/ Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

H. Une seule structure d'accueil de jour pour les personnes en situation de handicap

Le territoire dispose d'une première structure pour personnes en situation de handicap visuel et auditif de 20 places, soit un taux d'équipement de 20 places pour 1 000 habitants, un taux légèrement plus élevé que les territoires de comparaison (2,1 pour la Dordogne et 2 pour la Nouvelle Aquitaine).

Créée en 1972, le foyer de vie La Peyrouse s'est développé dans un cadre familial en lien avec l'environnement proche : l'activité chaiserie notamment, mise en œuvre par les résidents, génère des relations avec l'extérieur et aide à faire mieux connaître ce handicap rare.

En 1992 l'Association « Accueil des Sourds-Aveugles La Peyrouse » est créée pour prendre le relais de la Congrégation qui continue à en assurer la Direction. Un agrément pour l'accueil de 9 résidents est accordé en 1993 par le Conseil Général de la Dordogne.

En 2006, l'Association devient propriétaire des locaux. Les nouveaux bâtiments, permettant une extension de capacité (portée à 19 places dont une en accueil temporaire), sont inaugurés en 2008. Désormais totalement autonome, les Résidents, encadrés par du personnel professionnel (25 équivalents temps plein), sont accueillis toute l'année et bénéficient d'une aide journalière personnalisée et d'une offre d'activités adaptée à leurs besoins. Il s'agit de développer l'autonomie des résidents et de prévenir toute forme régression par la réalisation d'activités quotidiennes diversifiées. Les activités proposées sont diverses et adaptées aux capacités des résidents.

Le territoire compte également un **Etablissement Expérimental pour personnes handicapées Vieillissantes** de 45 places sur la commune de Monpazier. L'association « les Papillons Blancs » en partenariat avec la Communauté de Communes du Monpaziérois a obtenu de la part des services de l'Etat et du Conseil Général l'autorisation de créer un « foyer d'accueil expérimental pour personnes handicapées vieillissantes » d'une capacité de 45 lits dont 12 lits d'hébergement temporaire.

Le schéma départemental en faveur des personnes handicapées

Ce schéma couvre la période 2012-2017. Pilotée par le Conseil Départemental, son élaboration a été établie en concertation avec l'Agence Régionale de Santé et les acteurs du handicap ou de la perte d'autonomie.

Ce schéma vise à :

- agir en faveur de la citoyenneté et de la participation à la vie sociale des personnes handicapées,
- favoriser la continuité des parcours de vie et des accompagnements.

Un nouveau cadre – le schéma départemental de l'autonomie – intégrera à terme le schéma départemental en faveur des personnes âgées et le schéma départemental en faveur des personnes handicapées. Elaboré par le Conseil Départemental en lien avec l'ARS et la MDPH, il constituera le socle en matière de coordination des actions et de coopération des acteurs, de consolidation de la vie à domicile, de diversification des offres et services.

Personnes en situation de handicap	Commune	Places	Taux d'équipement		
			CCBDP	Dordogne	Nouvelle-Aquitaine
Foyer de vie La Peyrouse	Saint-Félix de Villadeix	20	2,5	2,1	2

Taux d'équipement : nombre de places pour 1 000 personnes âgées de 20 à 59 ans // Source: FINESS 2018- STATISS, INSEE RP 2015



Foyer la Peyrouse // Source : site internet Historique du Foyer des Sourds-Aveugles La Peyrouse

Partie 1



Démographie & habitat

4/ Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

I. Une absence de structures d'hébergement pour les jeunes souhaitant décohabiter

Le territoire de la CCBDP compte 1 904 jeunes de 15 à 29 ans, soit 10% de la population (13% à l'échelle du département et 16% à l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine). Parmi ces jeunes, 38% vivent sur les pôles de proximité (soit 728 jeunes), 39% sur le secteur Dordogne (735 jeunes) et 23% sur le secteur Sud (soit 442 jeunes).

La population jeune est confrontée à des problématiques de décohabitation, de logements étudiants, d'allongement de la durée des études et de difficultés de primo-accession. **Néanmoins, le territoire ne compte aucune structure d'hébergement spécifique dédiée aux jeunes.**

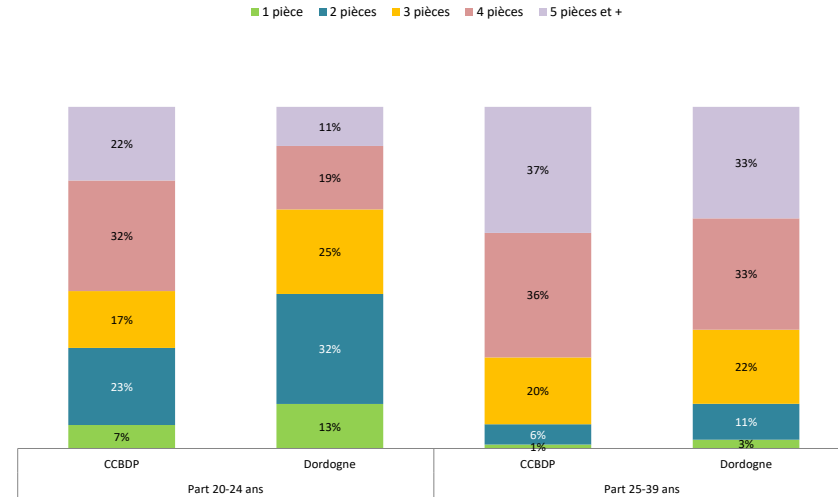
Plus précisément, certaines caractéristiques se dégagent concernant les jeunes :

- **63% des 20-24 ans** vivent dans une maison. Cette part s'élève à 87% pour les 25-39 ans, une valeur bien supérieure à la moyenne départementale (74%) compte-tenu du profil du parc de résidences principales de la CCBDP,
- **77% des 20-24 ans sont locataires** (dont 68% sont des locataires privés et 10% sont des locataires dans le parc social). Cette part reste inférieure aux valeurs départementales (77% de locataires dans le parc privé et 10% dans le parc social),
- **Les 20-24 ans vivent davantage dans de moyennes typologies** (39% dans des T2 et T3). Cette part s'amenuise au profit des plus grandes typologies pour les 25-39 ans (73% pour des T4 et +) correspondant aux évolutions de parcours résidentiels,
- **le revenu médian annuel des jeunes de moins de 30 ans est de 16 366€**, une valeur légèrement supérieure à l'échelle départementale (16 291€) mais inférieure à la valeur régionale (17 055€),

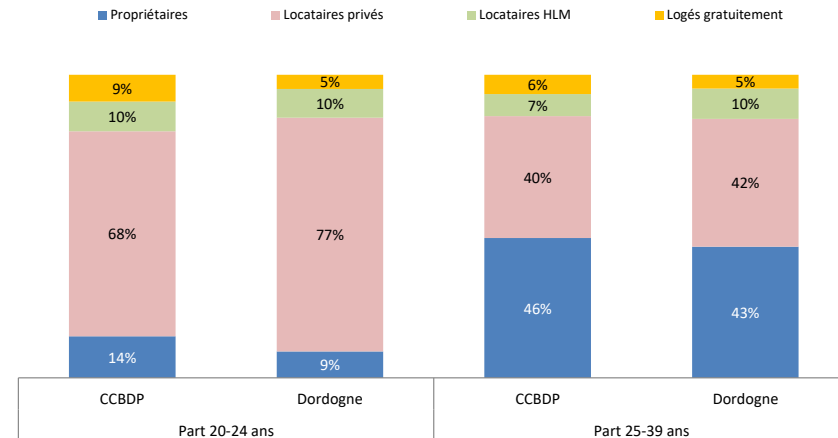
Face à ces difficultés, les jeunes se tournent vers le logement social (**15% des demandeurs ont moins de 30 ans** (23% en Dordogne) **avec 16 demandes pour 11 attributions, soit 1,5 demandes pour 1 attribution**, pression inférieure à la moyenne intercommunale

Notons que l'offre en matière de logement pour les apprentis, les étudiants et les saisonniers est aujourd'hui insuffisante et inadaptée pour des demandes temporaires. Faute de locations disponibles sur une courte durée, les demandeurs se rabattent sur des solutions souvent plus coûteuses (hôtels, *AirB&B* etc.) ou sur des logements bon marché le plus souvent dégradés.

Typologie des logements occupés par les 20-39 ans
Source : INSEE RP 2015



Statut d'occupation des 20-39 ans
Source : INSEE RP 2015



Partie 1



Démographie & habitat

4/ Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

J. Un territoire peu concerné par l'accueil des Gens du Voyage

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) 2012-2017, préconisait :

- la réalisation d'un terrain de petit passage à Lalinde, terrain qui n'a pas été réalisé,
- la mise à disposition de 5 terrains familiaux, soit 10 places sur Lalinde.

Le schéma mettait également en exergue l'existence d'une dizaine de places de stationnements illicites sur Lalinde.

Le nouveau SDAHGV 2018-2023 en cours de révision ne prévoit aucune prescription ou préconisation particulière sur le territoire de CCBDP. En effet, il y a peu de voyageurs et peu de demandes sur ce territoire.

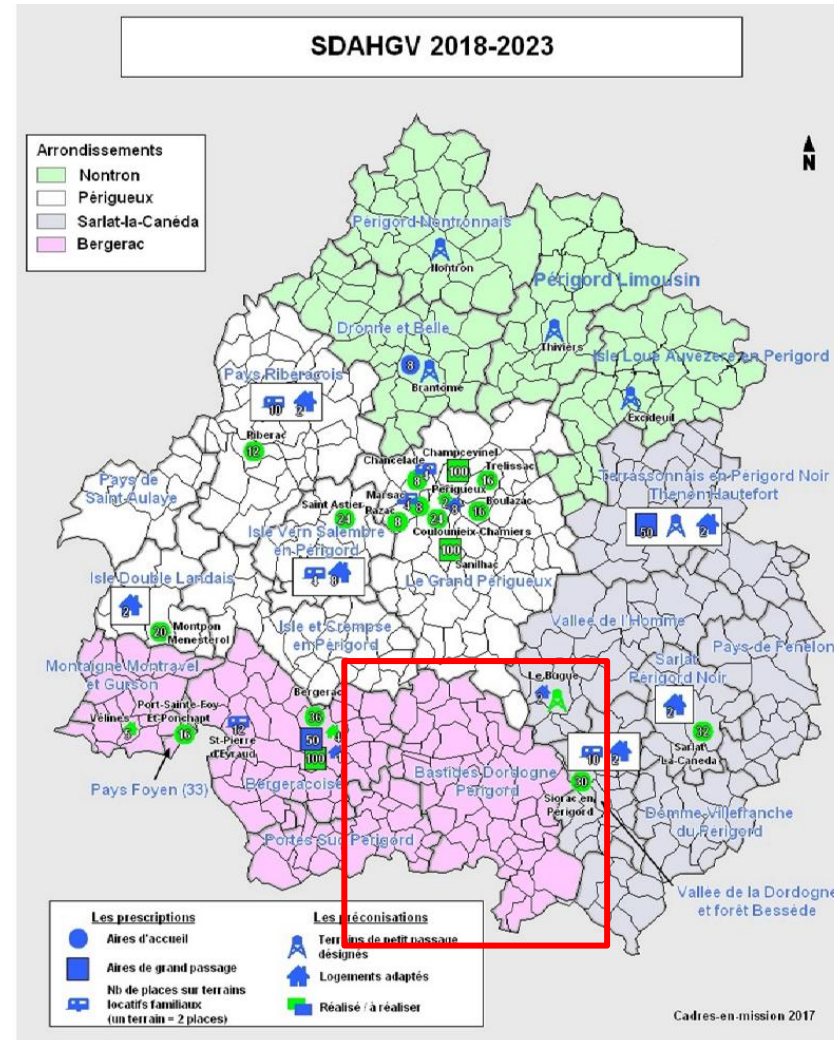
Vers une sédentarisation des Gens du Voyage

De caractère fortement rural, le département de la Dordogne est depuis de très nombreuses années une terre d'accueil temporaire ou définitive pour les familles issues du voyage. Cet ancrage est en constante augmentation du fait :

- de l'évolution des modes de vie, même si les déplacements saisonniers demeurent ;
- des mécanismes de décohabitation des jeunes, ceux-ci étant assez nombreux et en recherche précocement d'une vie autonome ;
- du caractère rural du département qui offre des capacités foncières importantes, certains propriétaires trouvant auprès de familles du voyage des opportunités pour vendre des parcelles par nature inconstructibles (zone forestière, zone agricole, zone à risques, ...).

Sur le territoire de la CCBDP, principalement sur Lalinde et Saint-Caprise de Lalinde, environ 15 familles sont sédentarisées et intégrées (les enfants vont à l'école, certains ont un emploi fixe etc.).

Une offre pérenne d'habitat sédentaire doit donc être proposée aux gens du voyage souhaitant se sédentariser. Pour ce faire, la conduite de missions de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale à l'échelle de territoires où les implantations sont nombreuses paraît un préalable nécessaire à toute démarche de production d'habitat. Des réflexions sur la possibilité de réaliser, notamment avec les bailleurs sociaux des petits programmes d'habitat adapté sur la base du prêt locatif aidé d'insertion (PLAI), dans l'ancien ou dans le neuf pourra également être envisagée.



Extrait du SDAHGV de la Dordogne 2018-2023



5/ Un parc ancien, en partie déqualifié, et des situations de précarité observées chez les ménages

A. Un parc de logements ancien

Plus de la moitié des résidences principales a été construite avant 1971 et les premières réglementations thermiques. Le coût lié au chauffage peut engendrer un poste de dépenses important pour les occupants du logement. Cette part est une plus élevée qu'à l'échelle départementale (48%) et régionale (44%).

A une échelle intra-communautaire, le secteur rural Sud a connu une vague d'urbanisation plus importante au début du XXème siècle avec près de 36% de résidences principales construites avant 1919, soit le double par rapport à la Nouvelle Aquitaine.

A partir des années 1920 et ce, jusqu'aux premières réglementations thermiques dans les années 1970, ce sont les communes appartenant aux pôles de proximité qui ont connu le plus fort développement avec près de 30% des résidences construites sur cette période. Cette part est bien supérieure aux secteurs ruraux (20% pour le secteur rural Dordogne et 17% pour le secteur rural Sud).

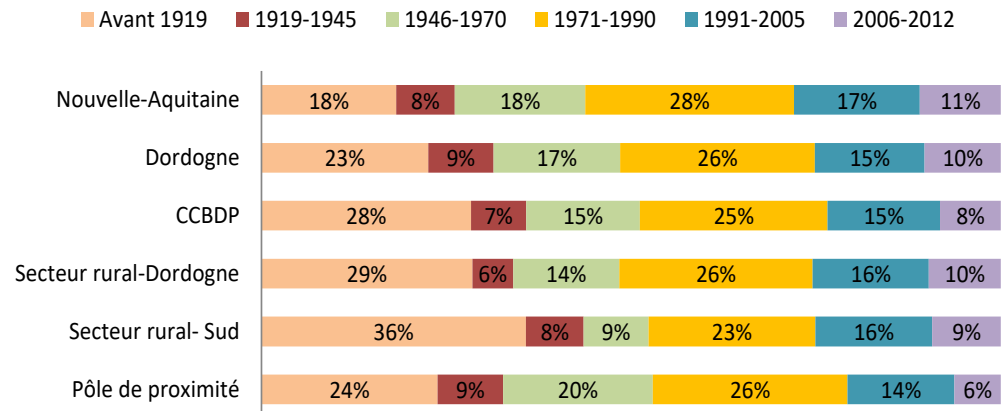
Les communes appartenant au secteur rural Dordogne et aux pôles de proximité connaissant à nouveau un fort développement dans les années 1970 et 1980 avec plus du quart du parc construit à cette période, à l'image de la Dordogne.

Sur une période plus récente, les secteurs ruraux se distinguent en poursuivant leur développement, en lien avec la poursuite de la périurbanisation.

Part des résidences principales construites avant 1970 – Source : INSEE RP 2015	
Pôles de proximité	53%
Secteur rural –Sud	52%
Secteur rural – Dordogne	48%
CCBDP	51%
Dordogne	48%
Nouvelle-Aquitaine	44%

Période de construction des résidences principales

Source: INSEE RP 2015



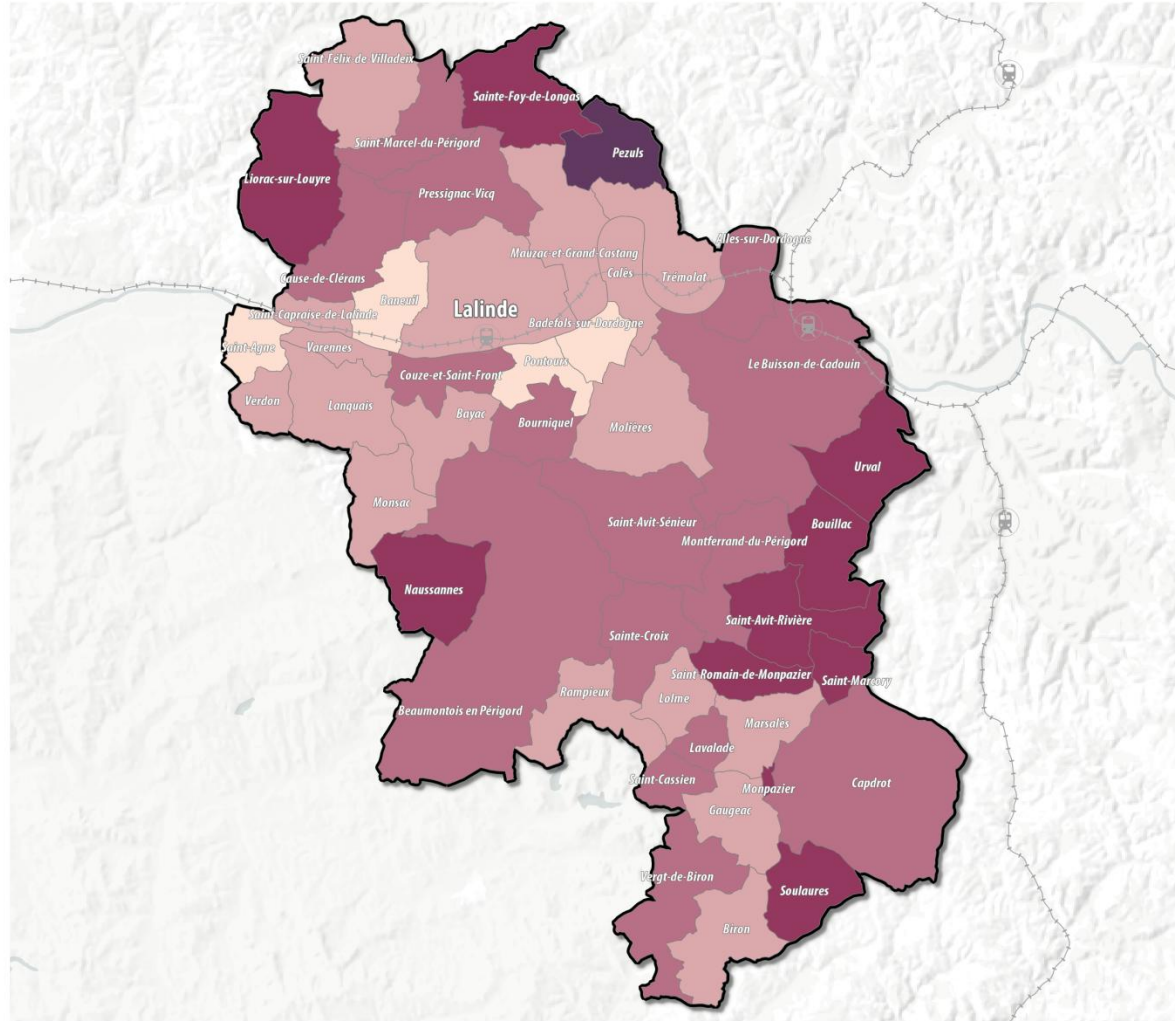
Partie 1



Démographie & habitat

Part des résidences principales construites avant 1971

PLUi-H CC Bastides Dordogne Périgord



▭ Limites d'EPCI

▭ Limites communales

Part des résidences principales construites avant 1971

▭ Moins de 40 %

▭ De 40 à 50 %

▭ De 50 à 60 %

▭ De 60 à 70 %

▭ Plus de 70 %

0 5 km

Réalisation : MERC/AT - Décembre 2018
Sources : ADMIN EXPRESS 2018 - INSEE RP 2015

MERC/AT



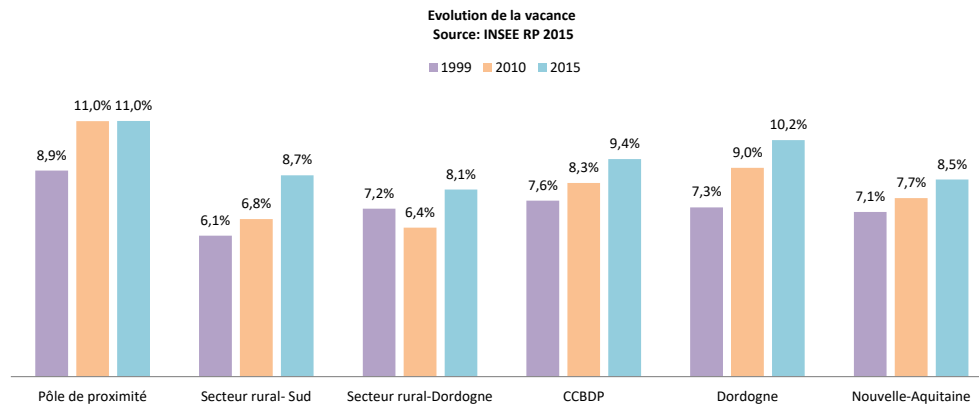
5/ Un parc ancien, en partie déqualifié, et des situations de précarité observées chez les ménages

B. Une problématique de la vacance marquée sur le territoire et différenciée selon les secteurs

En 2015, le taux de vacance sur la CCBDP est de 9%, une valeur inférieure au département (10%) mais légèrement supérieur à la Région (8%), avec environ 1 190 logements considérés comme vacants en 2015. Les pôles de proximité se démarquent avec une vacance supérieure (11%) et près de 550 logements vacants. Le secteur rural Sud, avec plus de 290 logements vacants présente une part similaire à la CCBDP. Enfin, le secteur rural Dordogne comptabilise plus de 350 logements vacants, soit une valeur similaire à la Nouvelle-Aquitaine.

Selon les fichiers fiscaux, environ 1 470 logements sont référencés vacants en 2015 (17% du parc de logements), soit un poids au sein du parc de logements nettement plus important que sur les territoires de comparaison (15% en Dordogne et 11% en Nouvelle-Aquitaine).

Depuis la fin des années 1990, la part de la vacance ne cesse d'augmenter atteignant une croissance annuelle de +3,1% entre 2010 et 2015, soit 170 logements vacants supplémentaires sur la période. Néanmoins, à une échelle intra-communautaire, on note de fortes disparités. Si la hausse de la vacance est quasi nulle sur les pôles de proximité (+0,3%/an entre 2010 et 2015) avec moins de 10 logements supplémentaires en 5 ans, cette hausse est bien plus significative sur les secteurs ruraux (+5,5%/an pour le secteur rural Dordogne et +6,3%/an pour le secteur rural Sud) avec plus de 160 logements supplémentaires. Cela s'explique en partie par la présence d'un parc plus ancien ne correspondant par toujours aux attentes actuelles des ménages (logements très anciens, travaux importants, etc.).



Point méthodologie :

La mesure de la vacance constitue un indicateur de l'ajustement entre les caractéristiques du parc et la demande locale. Un minimum de vacance, est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements (réalisation de travaux). Une vacance comprise entre 5 % et 7 % est ainsi généralement admise comme ne présentant pas une problématique majeure sur un territoire.

De manière générale, on peut distinguer deux grands types de vacance :

- **La vacance conjoncturelle ou de marché, dite aussi « frictionnelle » :** cette vacance assure une certaine fluidité du marché et est donc nécessaire. Ce peut être le cas d'un logement en attente de locataire ou nouvellement mis en vente, d'un logement étudiant lors des vacances d'été, etc. L'indisponibilité peut aussi être temporaire lors d'une période de réhabilitation, de travaux d'amélioration du logement.
- **La vacance structurelle :** au-delà de deux ans, les logements sont considérés comme étant exclus du marché. Cette vacance renvoie à des situations diverses : inadéquation entre l'offre en logement et la demande des ménages (vétusté, taille...) ou stratégie des propriétaires (refus de louer, problème de succession, travaux importants...).

Ce que dit le diagnostic du SCoT Bergeracois :

- Des taux de vacance supérieurs à 17% sont observés sur certaines communes à l'image de Saint-Avit-Rivière, Saint-Cassien ou Rampieux.

Ce que dit le DOO du SCoT Bergeracois :

Pour les pôles de proximité

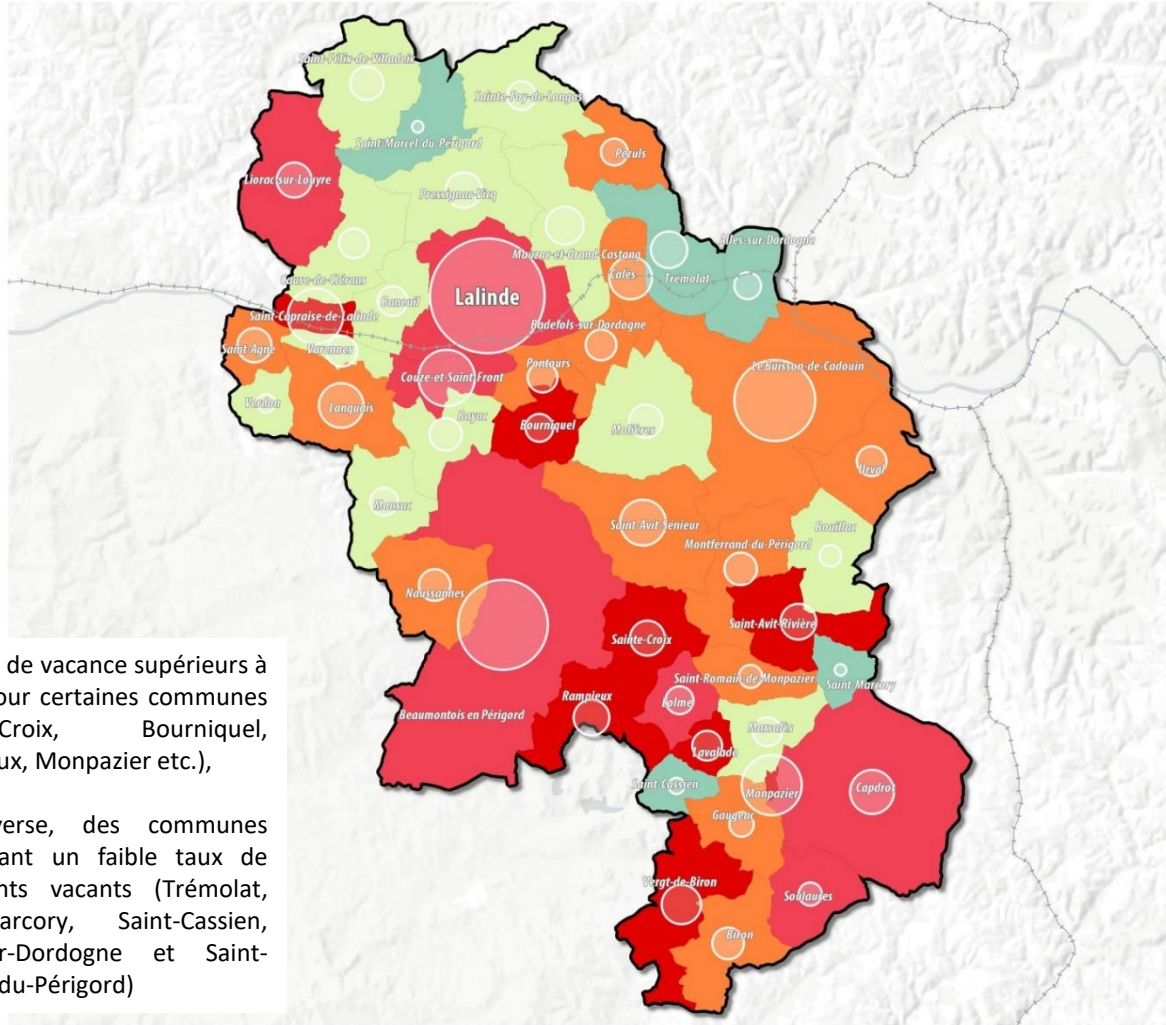
- Pour les communes ayant un parc de logements vacants supérieur à 8% et à 20 logements, a minima, 30% des logements vacants inventoriés dans le diagnostic devront faire l'objet de mesures de réhabilitation

Partie 1 Démographie & habitat



Part des logements vacants en 2015

PLUIH CC Bastides Dordogne Périgord

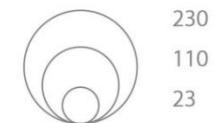


- Limites d'EPCI
- Limites communales

Part des logements vacants en 2015

- Moins de 5 %
- De 5 à 7 %
- De 7 à 10 %
- De 10 à 15 %
- Plus de 15 %

Nombre de logements vacants



- Un taux de vacance supérieurs à 15% pour certaines communes (Sainte-Croix, Bourniquel, Rampieux, Monpazier etc.),
- A l'inverse, des communes présentant un faible taux de logements vacants (Trémolat, Saint-Marcory, Saint-Cassien, Alès-sur-Dordogne et Saint-Marcel-du-Périgord)

CCBDP	Dordogne
9%	10%

Réalisation : CITADIA - Octobre 2018
Sources : ADMIN EXPRESS 2018 - INSEE 2015

MERC/AT



5/ Un parc ancien, en partie déqualifié, et des situations de précarité observées chez les ménages

C. Des problèmes de vacance liés à la qualité du parc

Cette vacance touche particulièrement le parc de moindre qualité et de moyenne taille :

- 3% des logements vacants ont le confort partiel et 21% sont sans confort (dans le parc de RP, 5% des logements sont sans confort et 33% ont le confort partiel) ;
- 20% du parc vacant appartient aux catégories 7/8 contre 4% pour les RP ;
- En moyenne, le parc vacant est composé de 3 pièces ;
- Plus de 60% du parc de logements vacants date d'avant 1919 (54% en Dordogne).

De plus, **la vacance est essentiellement structurelle** (57% des logements vacants le sont depuis 2 ans et plus, une part bien supérieure à celle observée à l'échelle départementale (49%) et concerne 840 logements.

Cette vacance structurelle est davantage liée à une inadéquation des logements aux attentes actuelles des ménages. De plus, la remise en état d'un logement vacant peut être contingentée par la réalisation de travaux relativement lourds dans un contexte de faible tension.

Enfin, **43% des logements sont vacants depuis moins de 2 ans** (soit 630 unités) , en lien avec des phénomènes conjoncturels (succession, délais de mise en vente etc.).

A noter qu'en moyenne, sur la CCBDP, **un logement reste vacant 4 ans et demi**, soit un an de plus que sur le département.

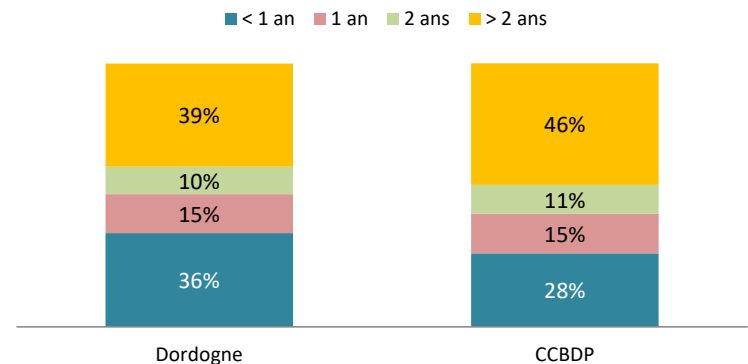
Des projets en cours de réflexion pour la réhabilitation de logements vacants : Exemple de Monpazier

La commune souhaite mener une **opération de revitalisation sur son centre-bourg** en réhabilitant un bâtiment vacant. Le projet sur ce foncier est la création d'une résidence intergénérationnelle, au cœur de la bastide, dont l'installation bénéficierait aux commerces de la bastide et aux services présents sur la commune. Monpazier souhaite également **acquérir un autre bâtiment vacant**, pour y transférer ses ateliers municipaux. La libération des locaux permettrait la création d'un logement communal, ou la revente à un opérateur privée pour la création de logement sur ce foncier stratégique en entrée de bourg.

Pour ce faire, **une convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg a été signée le 12 décembre 2018 entre la commune de Monpazier et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.**

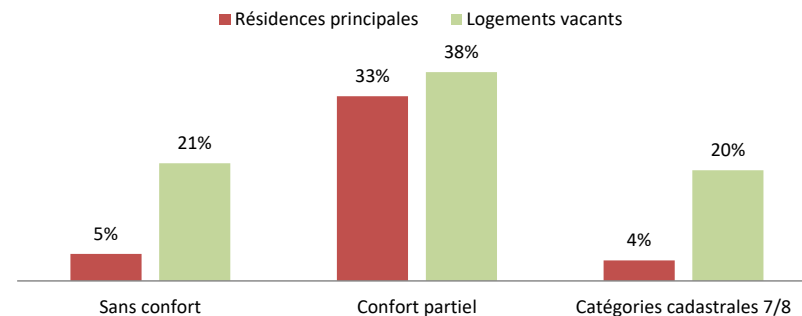
L'EPF accompagnera la commune dans la réalisation de ces différents projets en menant les négociations et l'acquisition de ces propriétés situées dans le périmètre de réalisation. L'EPF pourra mener les travaux à entreprendre de manière à laisser un foncier prêt à aménager ou à réhabiliter pour la réalisation des projets.

Durée de la vacance
Source : FILOCOM 2015



Caractéristiques du parc de logements vacants dans la CCBDP en comparaison avec les RP

Source : FILOCOM 2015





5/ Un parc ancien, en partie déqualifié, et des situations de précarité observées chez les ménages

D. Une croissance du parc portée par le parc privé

Sur la CCBDP, 74% du parc est occupé par des propriétaires avec une part plus élevée sur les deux secteurs ruraux (78% pour le secteur Sud et 80% pour la Dordogne). Les pôles de proximité comptent une part moins importante de propriétaires occupants, à l'image de la Dordogne.

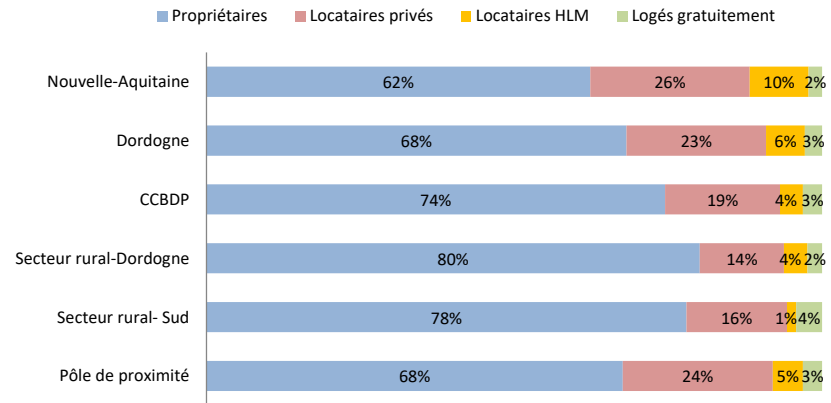
Le poids des locataires (privés et publics) est plus important au sein des pôles de proximité (29%) que sur les autres territoires de la CCBDP, en lien avec la présence de ménages aux parcours résidentiels moins avancés et donc plutôt tournés vers la location.

Entre 2010 et 2015, le poids des locataires privés au sein du parc de résidences principales est celui qui augmente le plus rapidement (+1,1%/an, contre +0,4%/an pour les propriétaires occupants). Cette tendance est particulièrement marquée au sein du secteur rural Sud (+1,8%/an) et dans une moindre mesure les pôles de proximité (+1%/an).

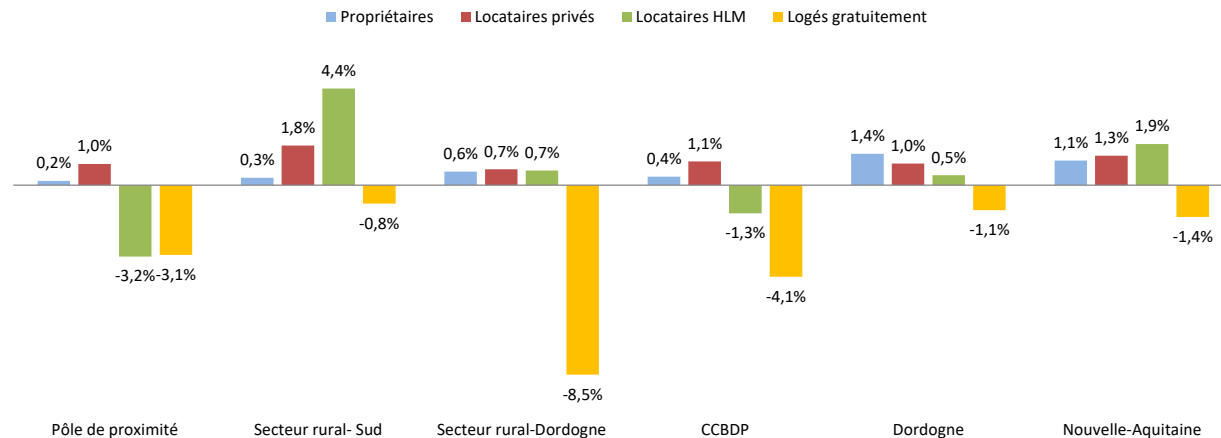
Le secteur rural-Sud est également concerné par une forte croissance du parc locatif public (+4,4%/an), un secteur qui jusqu'à présent, comptabilisait une part très limitée de logements locatifs sociaux, à relativiser compte-tenu des volumes concernées (25 unités en 2010 et 31 en 2015). A l'inverse, les pôles de proximité présentent une croissance négative (204 unités en 2010 et 173 en 2015), lié probablement à de la vente HLM.

Résidences principales par statut d'occupation

Source : INSEE RP 2015



Source: INSEE RP 2015



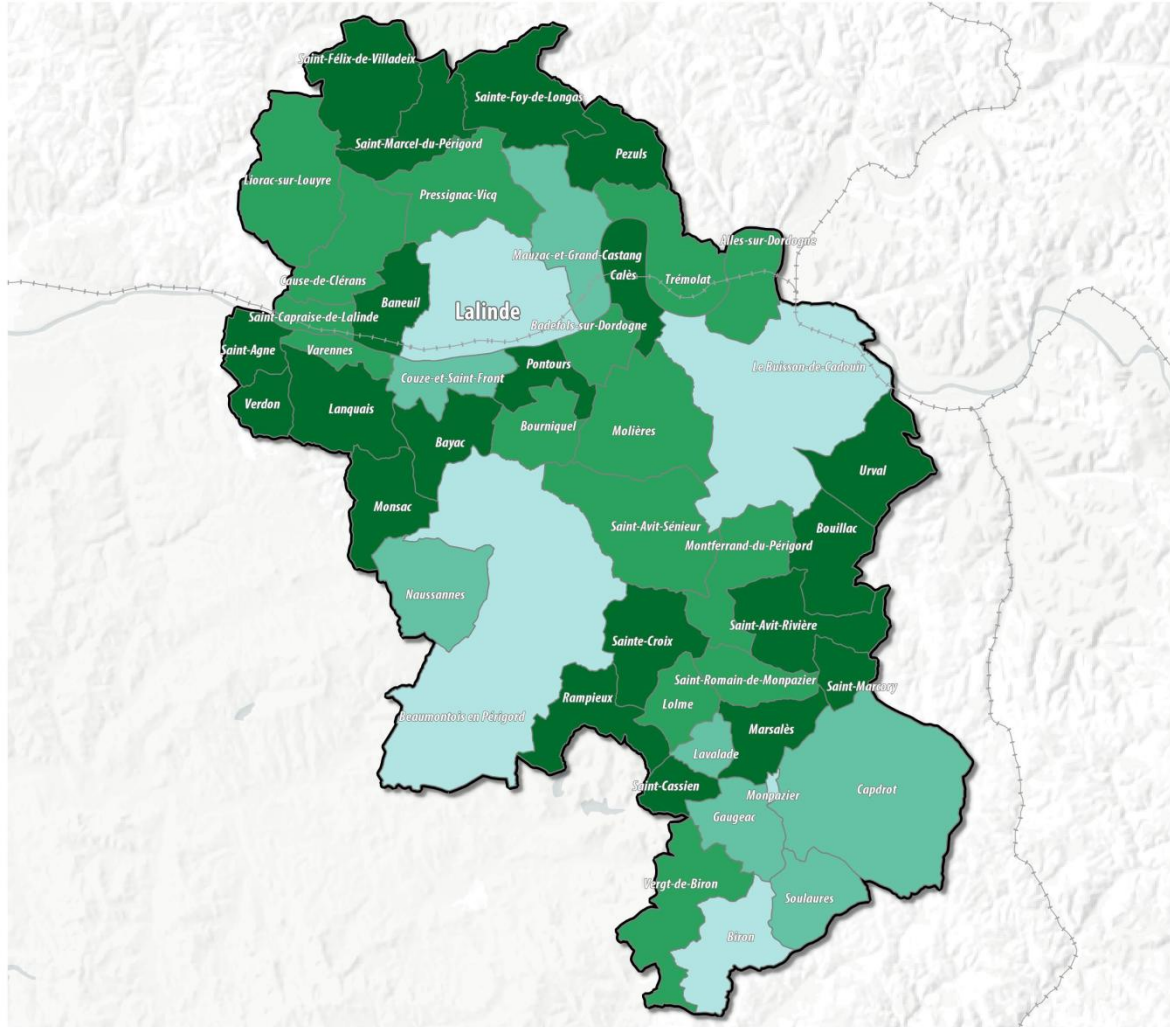
Partie 1



Démographie & habitat

Part des propriétaires occupants

PLUiH CC Bastides Dordogne Périgord



- ▭ Limites d'EPCI
- ▭ Limites communales

Part des résidences principales occupées par leur propriétaire en 2015

- ▭ Moins de 70 %
- ▭ De 70 à 75 %
- ▭ De 75 à 80 %
- ▭ Plus de 80 %

Réalisation : CITADIA - Octobre 2018
Sources : ADMIN EXPRESS 2018 - INSEE 2015

MERCAT



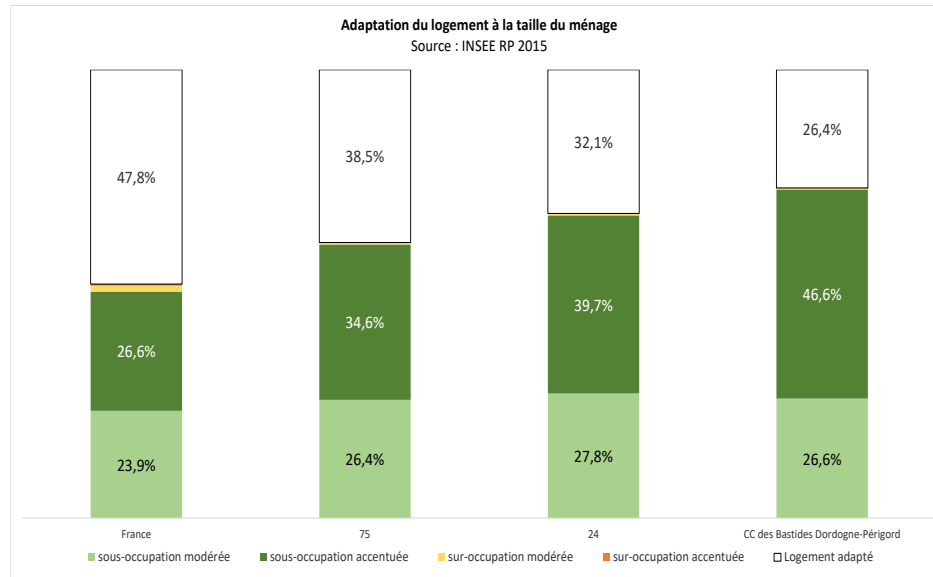
5/ Un parc ancien, en partie déqualifié, et des situations de précarité observées chez les ménages

E. Un parc de logements nettement sous-occupé

Au sein de la CCBDP, près de 73% des logements apparaissent sous-occupés, dont **47% sont en sous-occupation accentuée, des valeurs bien supérieures à la moyenne constatée au niveau national (50% en sous-occupation dont 27% en sous-occupation accentuée)**. Ce niveau correspond entre autres à des situations de couples vieillissants dont les enfants ont décohabité. Toutefois, **au vu des dynamiques démographiques de l'intercommunalité qui tendent vers un vieillissement de la population, ces situations pourraient s'accroître.**

Cette sous-occupation est particulièrement forte chez les petits ménages. En effet, 56% des résidences principales sont occupées par 1 ou 2 personnes disposant d'un logement de 4 pièces et plus. Le marché de l'immobilier moins tendu qui favorise la possibilité de se loger au sein de logements plus grands peut en partie expliquer cette sous-occupation.

Ce phénomène peut s'avérer problématique pour des ménages seniors en perte d'autonomie (entretien difficile, logement peu adapté au vieillissement, etc.).

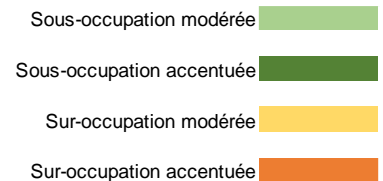


Méthodologie - L'inadaptation au logement

Un logement peut être considéré comme inadapté dès lors qu'il existe un différentiel de deux pièces avec le nombre de personnes du ménage. Par exemple, quand 3 personnes habitent dans un studio, le logement est sur-occupé. A l'inverse, lorsque 2 personnes habitent dans un 5 pièces, le logement est sous-occupé.

NB : ces données sont à rapprocher d'une réalité tangible et n'est pas obligatoirement source de difficultés. Par exemple, une sous-occupation peut-être liée à la l'éclatement des cellules familiales (garde alternée, retour des enfants le week-end ou pendant les vacances...)

		1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou +	Ensemble
CC des Bastides Dordogne-Périgord	1 pièce	0,9%	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
	2 pièces	3,5%	1,0%	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%	
	3 pièces	7,8%	5,4%	1,3%	0,5%	0,1%	0,0%	
	4 pièces	9,3%	12,6%	4,0%	2,9%	0,6%	0,1%	
	5 pièces	6,7%	11,8%	3,8%	3,4%	0,8%	0,3%	
	6 pièces ou +	4,9%	11,0%	3,0%	2,4%	0,9%	0,5%	





5/ Un parc ancien, en partie déqualifié, et des situations de précarité observées chez les ménages

F. Une part notable de logements potentiellement indignes identifiée sur le territoire

Sur le territoire de la CCBDP, des situations de mal logement ont été identifiées et nécessiteraient une réhabilitation. Pour rappel, les données FILOCOM de 2015 apportent des compléments quant à l'état bâti du parc privé. Le parc privé des résidences principales se caractérise par :

- 5% de résidences principales aujourd'hui sans confort *;
- 33% avec le confort partiel,
- 4% appartenant aux catégories 7/8.

Ainsi, **606 résidences principales privées** sont répertoriées comme potentiellement indignes (PPPI) sur la CCBDP (dont 73 sur Lalinde), soit 7,6% de l'ensemble du parc de résidences principales privées. Cette part est supérieure à celle observée en Dordogne (7,1%). A noter que Lalinde présente une part moindre (5,4%).

Sur ces 606 logements, 402 logements sont identifiés en catégorie 6 et 204 en catégorie 7-8, aussi appelée noyau dur (6= ordinaire, 7 =médiocre et 8= très médiocre).

Plus de la moitié (**55%**) concernent des logements occupés par leur propriétaire, une part plus élevée qu'à l'échelle de la Dordogne (50%).

Les ménages de 60 ans et plus représentent **48%** des occupants de logements identifiés comme potentiellement indignes.

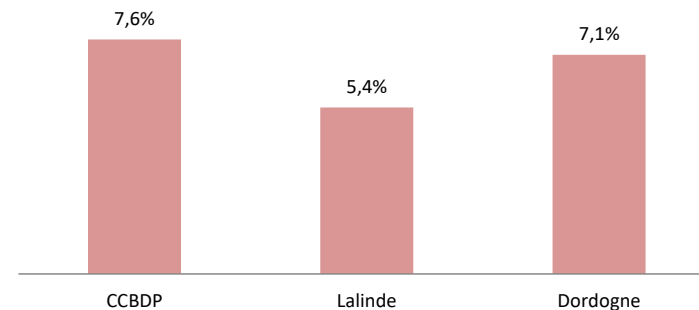
Plus de **80%** des logements identifiés comme potentiellement indignes ont été construits avant 1949, une part légèrement supérieure par rapport à la moyenne départementale (79%).

Concernant les logements du PPPI de catégorie 7/8, sont identifiés :

- **133 PO** (65% des occupants du parc) et **46 locataires du parc privé (23%)**,
- **117 ménages** de 60 ans et plus vivant dans des logements identifiés comme potentiellement indignes dont **89 PO**.

Part du PPPI dans les RP du parc privé

Source : DDT, données 2013



Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) est une méthode pré-repérage des logements potentiellement indignes, elle ne permet pas un repérage exhaustif. Ces données permettent de cibler des secteurs prioritaires qui peuvent être investigués de manière plus précise dans le cadre de la définition d'un outil d'amélioration de l'habitat.

Cette méthode croise la catégorie cadastrale des logements avec le revenu des occupants à partir du fichier FILOCOM, en faisant l'hypothèse qu'un logement a d'autant plus de chance d'être indigne qu'il est occupé par un ménage ne dépassant pas certains seuils de revenus.

Depuis 2010, le PPPI est composé des résidences principales privées considérées comme :

- ordinaires (catégorie 6), et occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté,
- médiocres (catégorie 7) ou très médiocres (catégorie 8) occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté soit 75% du revenu médian.

*Selon FILOCOM, le confort se définit ainsi :

- *tout confort* : baignoire ou douche, WC affecté au logement, intérieur ou sur la parcelle et chauffage central,
- *sans confort* : ni chauffage central, ni baignoire, ni douche, ni WC affecté au logement, intérieur ou sur la parcelle,
- *confort partiel* : autres possibilités.



5/ Un parc ancien, en partie déqualifié, et des situations de précarité observées chez les ménages

F. Une part notable de logements potentiellement indignes identifiée sur le territoire

	CCBDP		Lalinde		Dordogne	
	Nb	Part	Nb	Part	Nb	Part
Le PPPI en 2013						
Nombre de PPPI et part dans l'ensemble des RP privées	606	7,6%	73	5,4%	12929	7,1%
Rappel 2005/2009						
Nombre de PPPI en 2005 et évolution 2005/2009	678	-3,2%	68	0,0%	15642	-8,7%
Nombre de PPPI en 2009 et évolution 2009/2013	656	-7,6%	68	7,4%	14279	-9,5%
Le PPPI 2013 de catégorie 6						
Nombre de PPPI 6 et part dans l'ensemble des RP privées de catégorie 6	402	15%	55	14%	7936	14%
Nombre de PPPI 6 en 2005 et évolution 2005/2009	404	5%	51	-2%	7656	5%
Nombre de PPPI 6 en 2009 et évolution 2009/2013	426	-6%	50	10%	8014	-1%
Le PPPI 2013 de catégorie 7/8						
Nombre de PPPI 7/8 et part dans l'ensemble des RP privées de catégorie 7/8	204	60%	18	50%	4993	56%
Nombre de PPPI 7/8 en 2005 et évolution 2005/2009	274	-16%	17	6%	7986	-22%
Nombre de PPPI 7/8 en 2009 et évolution 2009/2013	230	-11%	18	0%	6265	-20%

Le Parc Privé Potentiellement Indigne
Source : FILOCOM 2015



5/ Un parc ancien, en partie déqualifié, et des situations de précarité observées chez les ménages

G. Un faible nombre de copropriétés considérées comme fragiles

Sur la CCBDP, le nombre de copropriétés a légèrement augmenté jusqu'en 2013 (78 unités à cette date), une hausse suivie d'une légère baisse avec 74 copropriétés identifiées en 2015. Parmi elles, 36 copropriétés sont situées à Varennes, 12 à Lalinde et 12 sur Monpazier.

La majorité des copropriétés correspond à des logements individuels (46 unités pour 28 copropriétés en collectif).

Moins de 11 copropriétés sont identifiées et classées en catégorie 7/8.

Les copropriétés sont de petite et de moyenne taille (moins d'une trentaine sont composées de 1 à 4 logements, une dizaine de copropriétés comptent entre 5 et 9 logements et 36 copropriétés sont composées de 10 à 49 logements).

Enfin, 20 à 30 copropriétés sont considérées comme vacantes sur le territoire de la CCBDP.

En attente de données pour compléter.

Les copropriétés fragiles

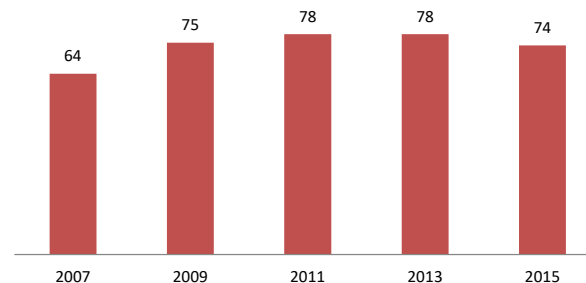
La fragilité d'une copropriété est mesurée à partir des indicateurs suivants :

- situation socio-économique des occupants : revenu, sur-occupation, poids des familles monoparentales ou familles nombreuses ;
- Qualité du bâti : poids des logements de qualité médiocre,
- Poids de la vacance structurelle (supérieure ou égale à 3 ans),
- Revenus des propriétaires occupants.

Chaque copropriété du champ d'observation se voit attribuer une note moyenne globale correspondant à la moyenne des notes obtenues sur chacun critères de difficulté. A partir de leur note moyenne globale, les copropriétés sont ensuite réparties dans l'une des 4 catégories suivantes A, B, C, et D, du plus faible potentiel de fragilité au plus fort.

Evolution du nombre de copropriétés entre 2007 et 2015

Source: FILOCOM 2015



Caractéristiques des copropriétés	CCBDP	Lalinde	Monpazier	Varennes
Nombre de copropriétés en 2015	74	12	12	36
Nombre de copropriétés en individuel	46	Entre 0 et 11	Entre 0 et 11	36
Nombre de copropriétés classées 7/8	Entre 0 et 11	Entre 0 et 11	Entre 0 et 11	0

Caractéristiques des copropriétés sur la CCBDP

Source : FILOCOM 2015

Taille des copropriétés	CCBDP
1 à 4 logements	Entre 20 et 30
5 à 9 logements	Entre 0 et 11
10 à 49 logements	36

Taille des copropriétés sur la CCBDP

Source : FILOCOM 2015



5/ Un parc ancien, en partie déqualifié, et des situations de précarité observées chez les ménages

H. Des situations de précarité plus importantes sur la CCBDP par rapport aux échelles de comparaison

Le parc ancien et en voie de dégradation peut accueillir une population fragile qui peut correspondre à :

- Des locataires qui faute de moyens financiers suffisants, reportent leur demande sur des logements moins chers mais de moindre qualité ;
- Des propriétaires qui rencontrent des difficultés à assurer le paiement de leurs charges et dont les revenus ne leur permettent pas d'investir dans leur logement.

Ainsi, au sein de la CCBDP :

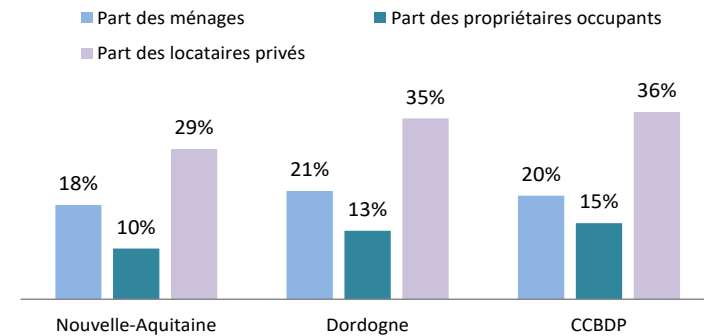
- **44% des propriétaires peuvent prétendre à des aides de l'ANAH.** Cette part s'élève à 41% pour le département) avec la répartition suivante :
 - **14% des propriétaires éligibles aux aides ANAH modestes soit 883 propriétaires,**
 - **30% des propriétaires éligibles aux aides ANAH très modestes soit 1 906 propriétaires,**
- **15% des propriétaires** (près de 914 ménages) ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté (environ 850€/ mois pour une personne seule). Cette part est plus élevée qu'aux échelles départementale (13%) et régionale (10%). Pour les locataires privés, cette part s'élève à 36%, une valeur proche de la moyenne départementale mais bien supérieure à la valeur observée sur la région (29%) ;
- **25% des propriétaires ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI.**

Les situations de précarité sont également présentes dans le parc locatif privé :

- **36% des locataires privés** vivent sous le seuil de pauvreté (35% en Dordogne et 29% en Nouvelle-Aquitaine) ;
- **49% des LP** ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI (48% en Dordogne et 41% en Nouvelle-Aquitaine).

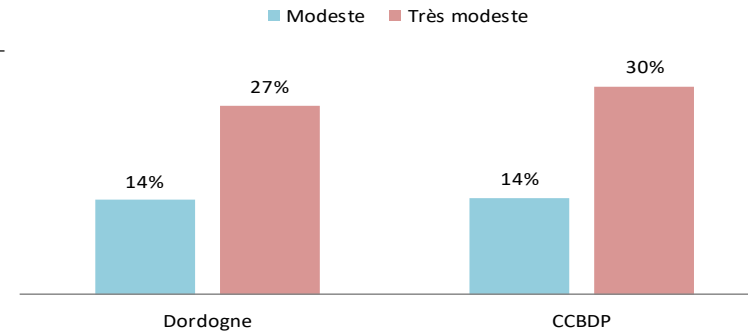
Part des ménages sous le seuil de pauvreté

Source: FILOCOM 2015



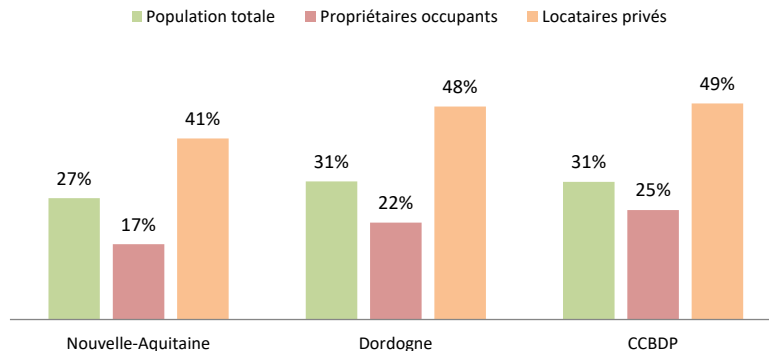
Part des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah

Source : FILOCOM 2015



Part des ménages sous les plafonds PLAI

Source: FILOCOM 2015



Partie 1



Démographie & habitat

5/ Un parc ancien, en partie déqualifié, et des situations de précarité observées chez les ménages

H. Des situations de précarité plus importantes sur la CCBDP par rapport aux échelles de comparaison

Le Programme Local d'Amélioration de l'Habitat : signature d'une convention cadre en 2018 avec SOLIHA

Une convention cadre a été conclue le 19 décembre 2017 pour une durée d'un an entre la CC BDP et SOLIHA du 1er janvier au 31 décembre 2018.

Ce Programme Local d'Amélioration de l'Habitat vise plus particulièrement à atteindre les objectifs suivants :

- *Réhabiliter 2 logements locatifs privés*
- *Permettre l'amélioration de 14 logements de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH.*
- *Permettre la rénovation énergétique de 33 logements de propriétaires occupants non éligibles aux aides de l'ANAH dans le cadre de la convention TEPCV*
- *Permettre la rénovation énergétique de 7 logements en accession à la propriété dans les centres bourgs dans le cadre de la convention TEPCV (Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte).*
- *Informers, sensibiliser les habitants, animer l'opération,*
- *Effectuer des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès des propriétaires,*
- *Définir le périmètre d'action de l'action « aide à la rénovation énergétique de logements en accession à la propriété afin de revitaliser les centres-bourgs ».*

A l'heure actuelle, les objectifs quantitatifs concernant la rénovation énergétique de 33 logements de propriétaires occupants non éligibles aux aides de l'ANAH n'ont pas été atteints en raison d'un manque de communication et d'information auprès des propriétaires.

En revanche, l'objectif affiché pour rénover 7 logements en accession à la propriété dans les centres bourgs est atteignable pour SOLIHA.

A noter que la précarité énergétique du parc de logements, le vieillissement sont les principales problématiques observées par SOLIHA sur le territoire de la CCBDP.



Partie 1



Démographie & habitat

5/ Un parc ancien, en partie déqualifié, et des situations de précarité observées chez les ménages

H. Des situations de précarité plus importantes sur la CCBDP par rapport aux échelles de comparaison

Le PIG « Lutte contre l'habitat indigne et non décent 2015-2018 »

Face à l'émergence de situations de mal logements dans le parc privé sur l'ensemble de la Dordogne, les acteurs du territoire impliqués dans la mise en œuvre des politiques de l'habitat se sont mobilisés à plusieurs reprises pour lutter contre les situations de non décence des logements et de l'habitat indigne (Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées 2012-2017, mise en place du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, Programme d'Intérêt Général de « lutte contre l'habitat indigne » 2009-2012 etc.). En 2015, le département de la Dordogne, la MSA Dordogne Lot et Garonne, la CAF de la Dordogne, l'Etat et l'ANAH ont signé une convention pour réaliser un Programme d'Intérêt Général de Lutte contre l'Habitat Indigne et Non Décent qui porte sur deux volets :

- volet 1 : Agir en faveur de la décence des logements,
- volet 2 : Agir en faveur de la réhabilitation des autres formes d'habitat indigne ou très dégradé.

Via ce PIG, il s'agit plus précisément de traiter les situations de « mal logement », de produire une offre de logements locatifs de qualité pour les ménages modestes en favorisant le conventionnement dans le parc privé, adapter les logements aux besoins des ménages spécifiques et lutter contre la précarité énergétique des logements pour répondre à un objectif de confort et de diminution des charges pour les occupants des logements.

- Les objectifs quantitatifs sont évalués à 892 logements au minimum dont :
- 40 logements occupés par leur propriétaire ;
 - 852 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés)

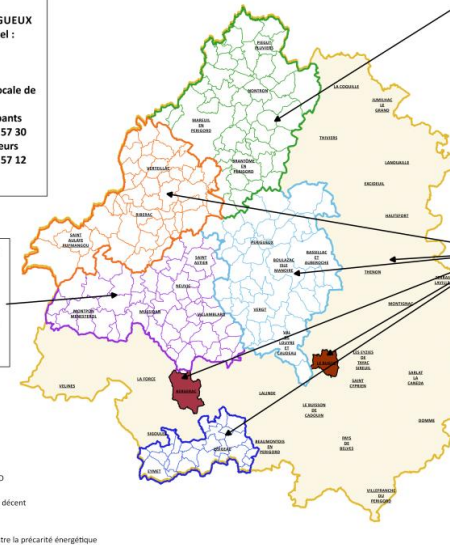
Ce dispositif s'applique sur l'ensemble du territoire intercommunal.

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	TOTAL
VOLET 1					
Diagnosics «non décence»	170	170	170	170	680
Nombre de logements PB non décents à réhabiliter éligibles aux aides de l'ANAH	4	4	4	4	16
Contrôle de travaux des logements diagnostiqués «non décents»	35	35	35	35	140

Point rénovation info service de Dordogne
ADIL24
3, rue Victor Hugo 24000 PERIGUEUX
Tél : 05 53 09 89 89 / Courriel : adil.24@wanadoo.fr
Site : www.adil24.org
Coordonnées de la délégation locale de l'Anah
- Pour les propriétaires occupants
Tél : 05 53 45 57 11 / 05 53 45 57 30
- Pour les propriétaires bailleurs
Tél : 05 53 45 57 15 / 05 53 45 57 12

OPAH-RR Pays de l'Isle en Périgord
Arthur DELLA-VIA
98 BIS Avenue Général de Gaulle
24660 COULOUNIEUX CHAMIERES
Tél : 05 53 33 33 33
a.della-via@pays-isle-perigord.com

Programmes d'amélioration de l'habitat, en cours et en projet en JANVIER 2019



- Communauté de communes Dronne et Belle
Service Habitat- OPAH-RR
Avenue Ferdinand de Beyney
24350 CHAMPAGNAC DE BELAIR
Anne GAZEAU Tél : 05 53 46 31 82
a.gazeau@dronneetbelle.fr
- Communauté de communes du Périgord
Nontonnais
9, Avenue du Général Leclerc
24300 NONTRON
Nicolas CHAMOLLAUD Tél : 05 53 56 25 36
habitat@ccpn.fr

SOLIHA DORDOGNE-PERIGORD
56, rue Gambetta BP 1011
24001 PERIGUEUX Cedex
Tél: 05 53 06 81 20
Site : <http://www.dordogne.solih.fr/>

Légende
 OPAH-RR RIBERACIS / DOUBLE
 OPAH-RR SASSIN NONTONNAIS
 OPAH-RR AMELIA 2
 OPAH-RR PAYS DE LISLE EN PERIGORD
 OPAH-RR PORTES SUD PERIGORD
 PIG Lutte contre l'habitat indigne et non décent
 OPAH-RR BERGERAC
 OPAH-RR LE BUGUE
 Programme Départemental de lutte contre la précarité énergétique

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	TOTAL
VOLET 2					
Logements éligibles aux aides de l'ANAH					
PO « Travaux lourds »	9	9	9	9	36
PO sécurité / salubrité	1	1	1	1	4
Dont PO ASE	9	9	9	9	36
Total Igmts PO	10	10	10	10	40
PB Travaux lourds	2	2	2	2	8
PB Sécurité / salubrité	1	1	1	1	4
Autres PB (dégradation moyenne + RSD)	1	1	1	1	4
Dont PB ASE	4	4	4	4	16
Dont MOUS « accompagnement sanitaire et social renforcé »	4	4	4	4	16
Total Igmts PB	4	4	4	4	16



Points forts

Un vieillissement de la population qui grève l'attractivité résidentielle

- Un territoire au profil attractif pour les pré-retraités et retraités
- Une majorité d'actifs au sein de la population totale, à l'image des territoires de comparaison

Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

- Un marché immobilier à la vente relativement accessible pour les ménages du territoire
- Une faible pression sur le parc social mais une offre qui ne permet pas de satisfaire toutes les demandes
- Une offre en hébergement pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap suffisante au regard des autres territoires de comparaison
- Un territoire non concerné par des prescriptions et préconisations pour l'accueil des Gens du Voyage

Un parc ancien, en partie déqualifié, et des situations de précarité observées chez les ménages

- Une diminution du nombre de logements identifiés comme potentiellement indignes
- Un faible nombre de copropriétés identifiées comme potentiellement fragiles

Points de vigilance

Un vieillissement de la population qui grève l'attractivité résidentielle

- Une croissance démographique très faible voire négative et instable depuis la fin des années 1960 couplée à un marché de la construction de moins en moins dynamique
- Un solde migratoire qui ne permet pas toujours de compenser un solde naturel négatif et un déficit naturel qui s'aggrave sur la dernière période
- Un vieillissement de la population alimenté à la fois par le phénomène d'attractivité auprès des pré-retraités et retraités, par le glissement de la pyramide des âgées des habitants du territoire et par une perte d'attractivité auprès des ménages familiaux
- Une population âgée et vieillissante dont les besoins en logements demandent certaines adaptations

Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

- Une offre locative privée quasi absente sur le territoire
- Une faible part du parc social au sein des résidences principales avec une concentration sur Lalinde
- Une pression sur le parc social plus importante pour les petites et moyennes typologies (T2/T3)
- Une absence de structure d'hébergement pour les jeunes et les ménages précaires malgré une demande et le profil des ménages

Un parc ancien, en partie déqualifié, et des situations de précarité observées chez les ménages

- Un parc de logements ancien, construit majoritairement avant les premières réglementations thermiques
- Une problématique de la vacance marquée avec des taux particulièrement élevés sur certaines communes
- Une vacance qui concerne particulièrement des logements anciens, dégradés et de moyenne taille
- Une forte part de propriétaires occupants aux revenus modestes éligibles aux aides de l'ANAH
- Des situations de précarité non négligeables dans le parc locatif privé et plus importantes que sur les territoires de comparaison



6/ Synthèse et enjeux

Enjeux

Le retour vers une stabilité démographique en retrouvant un équilibre de la dynamique

La prise en compte des équilibres territoriaux en matière de développement de l'offre neuve

La capacité du territoire à mieux retenir les familles sur le territoire

La reconquête des logements vacants en ciblant les secteurs fortement touchés par une approche globale du bâti et son environnement

La poursuite du développement de l'offre locative avec une montée en qualité (y compris le conventionnement au sein du parc privé)

Une communication, une sensibilisation et un accompagnement poussé auprès des propriétaires dans la réalisation de travaux d'amélioration

Le développement d'une offre de logements de plus petite taille, en adéquation avec le profil des ménages

La diversification de l'offre dans le parc social en termes de typologie

La réponse aux besoins en logements liés au vieillissement et son anticipation dans la programmation habitat

La mise sur le marché des logements abordables (location et accession) permettant de maintenir les populations locales à plus faible pouvoir d'achat

Le développement d'une offre pour le début de parcours résidentiel de jeunes ménages pour ancrer leur présence sur le territoire

L'accompagnement des ménages des Gens du Voyage vers l'habitat adapté

1

DEVELOPPEMENT
RESIDENTIEL

2

INTERVENTION SUR
LE PARC EXISTANT

3

DIVERSIFICATION DE
L'OFFRE

Partie 1

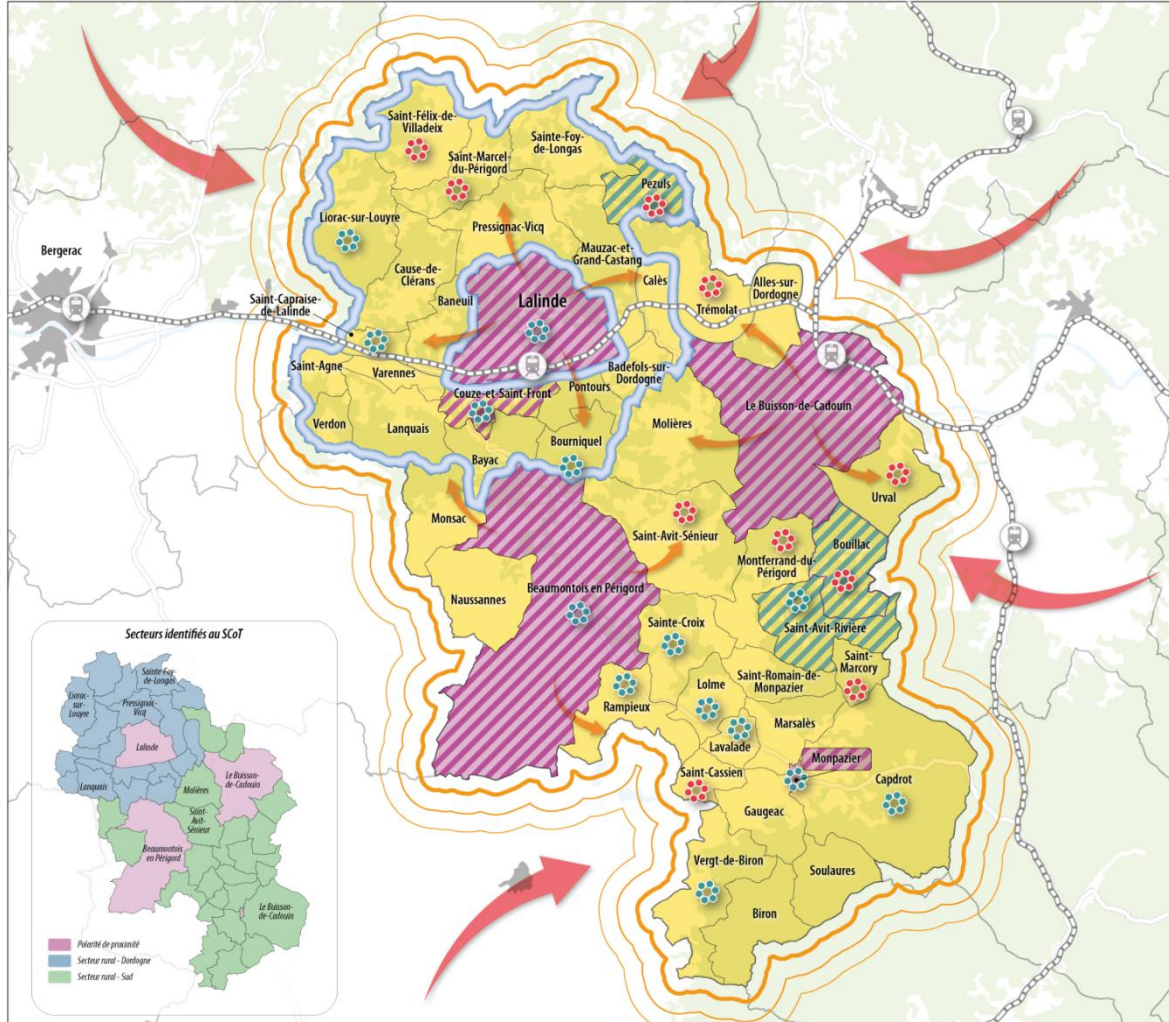


Démographie & habitat

6/ Synthèse et enjeux

Carte de synthèse : dynamiques démographiques et résidentielles

PLUi-H CC Bastides Dordogne Périgord



Un vieillissement de la population qui grève l'attractivité résidentielle

- La CCBDP, un territoire accessible et attractif pour son cadre de vie
- Des arrivées de jeunes familles, pré-retraités et séniors sur le territoire de la CCBDP
- Une perte d'attractivité des pôles de proximité au profit des secteurs ruraux
- Des territoires au profil plus jeune et familial avec une part plus importante de logements individuels et de grande taille répondant entre autres aux besoins des familles
- Le secteur rural - Dordogne caractérisé par une attractivité moindre et une problématique du vieillissement plus importante en comparaison au secteur rural - sud
- Pôle de proximité : Principales polarités du territoire identifiées comme pôles de proximité dans le SCOT, caractérisées par une population plus âgée et vieillissante, avec une légère surreprésentation de petites typologies et une fonction locative plus développée

Des segments d'offre manquants ne permettant pas à tous de se loger

- Les résidences secondaires, un segment qui peut concurrencer le parc de résidences principales sur certaines communes (plus du tiers du parc total de logements)
- Une offre locative sociale fortement concentrée sur les polarités (3/4 de l'offre de la CCBDP)

Un parc ancien, en partie déqualifié et des situations de précarité observées chez les ménages

- Des communes présentant un taux de vacance élevé et supérieur à 10%
- Un parc très ancien avec plus des 2/3 des logements construits avant les années 1970 et les premières réglementations thermiques