



HABITAT

# CONTRAT DE RELANCE DE TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE COHÉSION TERRITORIALE

Diagnostic de territoire  
Mars 2021





---

## PREAMBULE METHODOLOGIQUE

### Le cadre réglementaire

Par circulaire du 20 novembre 2020, le Gouvernement souhaite que chaque territoire soit accompagné pour décliner, dans le cadre de ses compétences, un projet de relance et de transition écologique à court, moyen et long terme sur les domaines qui correspondent à ses besoins et aux objectifs des politiques territorialisées de l'État.

### La méthode et le calendrier d'élaboration du diagnostic de territoire

Le diagnostic du territoire du Grand Périgueux est établi à partir du croisement des divers diagnostics récemment conduits sur le territoire, et complété des données récentes issues (cf. ci-contre) qui ont servi de socle au présent diagnostic.

Par ailleurs, des fiches diagnostic thématiques ont été élaborées par les référents techniques du Grand Périgueux et leur réseau partenarial, puis croisées avec la lecture du territoire des élus du Grand périgueux en charge des compétences concernées et les services de l'Etat.

L'élaboration du diagnostic de territoire a été conduite en février et mars 2021.

### Les thématiques explorées

Le présent diagnostic de territoire est organisé en sept parties, chacune détaillant la situation du territoire relative aux domaines suivants :

1. La démographie
2. Les inégalités sociales et territoriales
3. Les activités économiques
- 4. L'habitat**
5. Les mobilités et les déplacements
6. Les équipements et les services publics
7. L'environnement et la vulnérabilité du territoire au changement climatique

## PRINCIPALES SOURCES MOBILISEES

### *Capitalisation des diagnostics existants :*

- Contrat de ruralité (2017),
- Evaluation à mi-parcours du contrat de ville (2018),
- Action Cœur de Ville – ORT (2019),
- Schéma de COhérence Territoriale échelle Pays de l'Isle en Périgord
- Schéma départemental d'Accessibilité Aux Services Publics décliné par EPCI – Conseil Départemental (2017)
- Programme Local de l'Habitat Durable (2017),
- Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (2019),
- Plan Climat Air Energie Territorial (2019)
- Schéma cyclable Grand Périgueux – DÉVELOppement (2018)
- L'ESS en Nouvelle Aquitaine, une économie de la transition écologique et énergétique (CRESS NA 2019)
- Schéma touristique – In Extenso 2018
- Etude DYNACOM – 2019
- Etude de stratégie commerciale – Metropolis - 2019

### *Actualisation des données de connaissance du territoire*

- Etude de prospective population FORS 2019
- Profil croisé de territoire ANTEA 2019
- Données SIGENA-DREAL
- Données SDE 24/AREC
- Données Occupation Parc Social AROSHA
- Données INSEE RGP 2020
- Rapports d'activités CAGP 2014-2019
- Rapport d'activités Université - 2020
- Atlas commenté de l'économie sociale et solidaire 2020. Observatoire national de l'ESS
- L'ESS en Nouvelle Aquitaine, une économie de la transition écologique et énergétique (CRESS NA 2019)
- Rapport annuel de la gestion des déchets 2019
- Panorama des tiers-lieux en Nouvelle-Aquitaine – Coopérative des tiers-lieux NA – 2019

## HABITAT ET LOGEMENT

1. *UN PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DURABLE 2017-2022*
2. *UN PARC DE LOGEMENT QUI REpond PARTIELLEMENT AUX PRESSIONS*
3. *LA PROBLEMATIQUE DE LA VACANCE ET DES LOGEMENTS INDIGNES*
4. *LE PARC D'HABITAT SOCIAL : UN EFFORT IMPORTANT A FOURNIR*
5. *UN PARC LOCATIF PRIVE A ADAPTER*
6. *LES REPONSES AUX BESOINS ET SECTEURS SPECIFIQUES*



# HABITAT ET LOGEMENT

## 1. UN PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DURABLE 2017-2022

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux compte en 2018 (données RGP INSEE 2020) 103.757 habitants, dont 37% vivent dans des communes de moins de 5000 habitants, ce qui lui confère une configuration mixte urbain/rural. Sur les 43 communes qui composent le Grand Périgueux, seules 4 d'entre elles ont une population supérieure à 5000 habitants (9% des communes membres). Elle représente 25% de la population départementale et 70% de la population du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de l'Isle en Périgord.

### Une majorité de résidences principales

En 2017, la Communauté d'Agglomération compte **58.038 logements** dont 85% de résidences principales, une proportion stable depuis 1968. En comparaison, le parc de logement du département est composé à 76% seulement de résidences principales et 14% de résidences secondaires contre 4,7% dans le Grand Périgueux.

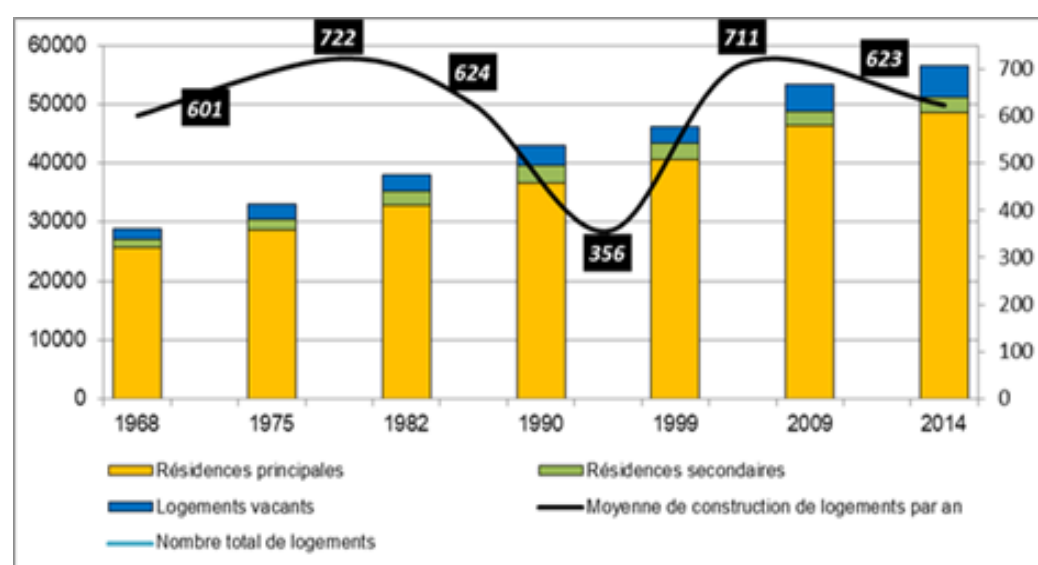


Cette proportion importante de résidences principales traduit le dynamisme de la Communauté d'Agglomération à attirer de nouvelles populations pour son offre en emploi et en formation ou pour sa proximité avec les pôles régionaux voisins par exemple.

Du moins, cela est vrai dans une large partie centrale du territoire qui profite de l'attractivité du cœur d'agglomération. Mais la forte proportion de résidences secondaires dans quelques communes plus éloignées semble traduire une certaine distance par rapport à l'attractivité économique du territoire. Depuis 1999, les communes au Sud du territoire (et quelques autres communes isolées) connaissent une augmentation de la part de résidences principales.

### Une légère baisse de la dynamique de construction

L'attractivité du Grand Périgueux se lit également dans la dynamique de construction de nouveaux logements, suivant les évolutions démographiques passées (nouveaux habitants et baisse de la taille des ménages). Le Grand Périgueux a toujours connu une dynamique de construction de logements, et à fortiori de résidences principales, proportionnellement plus forte que dans le département.



Sur la dernière période 2009-2014, la Communauté d'Agglomération a connu la production de 623 logements par an. Même si cette dynamique est inférieure à celle connue sur la période précédente (711 par an), elle est proportionnellement supérieure à celle du département. Malgré les difficultés économiques connues pendant les années 2007-2010, l'agglomération de Périgueux est l'un des territoires les plus attractifs de Dordogne.



# HABITAT ET LOGEMENT

## 2. UN PARC DE LOGEMENT QUI REPOND PARTIELLEMENT AUX PRESSIONS

Un parc de logements vieillissant qui nécessite d'être rénové et adapté aux attentes et besoins des habitants

Sur les 49 538 résidences principales dénombrées sur le Grand Périgueux, **près de la moitié datent d'avant 1971, c'est-à-dire avant toute réglementation thermique**. Cela laisse à supposer qu'il y a un enjeu majeur de rénovation énergétique de ces logements. Au-delà de l'amélioration des performances énergétiques de ces logements, les aspirations de la population ne sont plus les mêmes qu'avant les années 1980, avec des attentes en terme de conception des logements, de taille des logements et des espaces de vie (y compris extérieurs), de sécurisation et de mise aux normes.

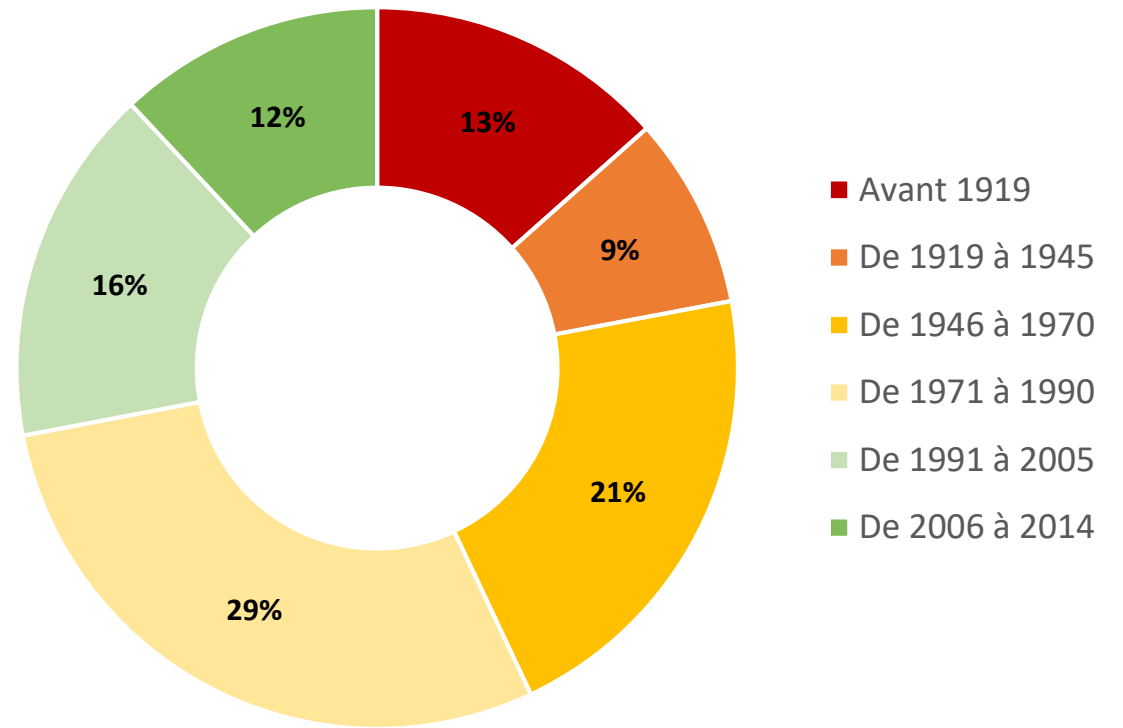
Une sur-représentation des logements de grande taille par rapport à la composition des ménages.

Selon l'Insee, **la part des ménages seuls a progressé de 25 % entre 2007 et 2017**. La part des ménages seuls, des couples sans enfants et des familles monoparentales représente, en 2017, près de 62 % des ménages du grand Périgueux. Avec une moyenne de 2,09 personnes par foyer les besoins se concentrent donc sur des petites typologies de logements (T2/T3) quand le parc de logements est, quant à lui, pour plus de 65 % composé de T4 et de T5 (Insee 2017). Ce constat se vérifie aussi dans le parc public, des T1 et T2 au nombre de 1.304 quand il y a plus de 1400 demandes de personnes seules ou en couple. Selon le Système National d'Enregistrement (SNE 2019), les ménages d'une ou deux personnes représentent près de 75 % de la demande de logement social, et pour autant, ils ne représentent qu'un peu plus de 64 % des attributions.

Un parc de logements qui ne répond que partiellement au vieillissement de la population

Le vieillissement de la population est un fait sur le territoire, avec une tendance démographique qui va s'accroître dans les années à venir selon les projections Insee. Les indices de vieillissement sont bien supérieurs aux taux nationaux constatés (Observatoire National de la Santé Nouvelle Aquitaine juin 2020).

Date de construction des résidences principales (Insee 2017)



Manque de T1/T2 en cœur d'agglomération et dans les espaces plus ruraux



Surreprésentation des T4 et T5 et plus sur les communes les plus éloignées de Périgueux



Ce vieillissement de la population soulève **un enjeu majeur de solutions de logements adaptés, trop rares sur le territoire et pourtant recherchés**, que ce soit en logement ordinaire privé ou public (aménagements et travaux spécifiques), en résidences personnes âgées ou encore par des formes d'habitat innovantes.

# HABITAT ET LOGEMENT

## 3. LA PROBLEMATIQUE DE LA VACANCE ET DES LOGEMENTS INDIGNES

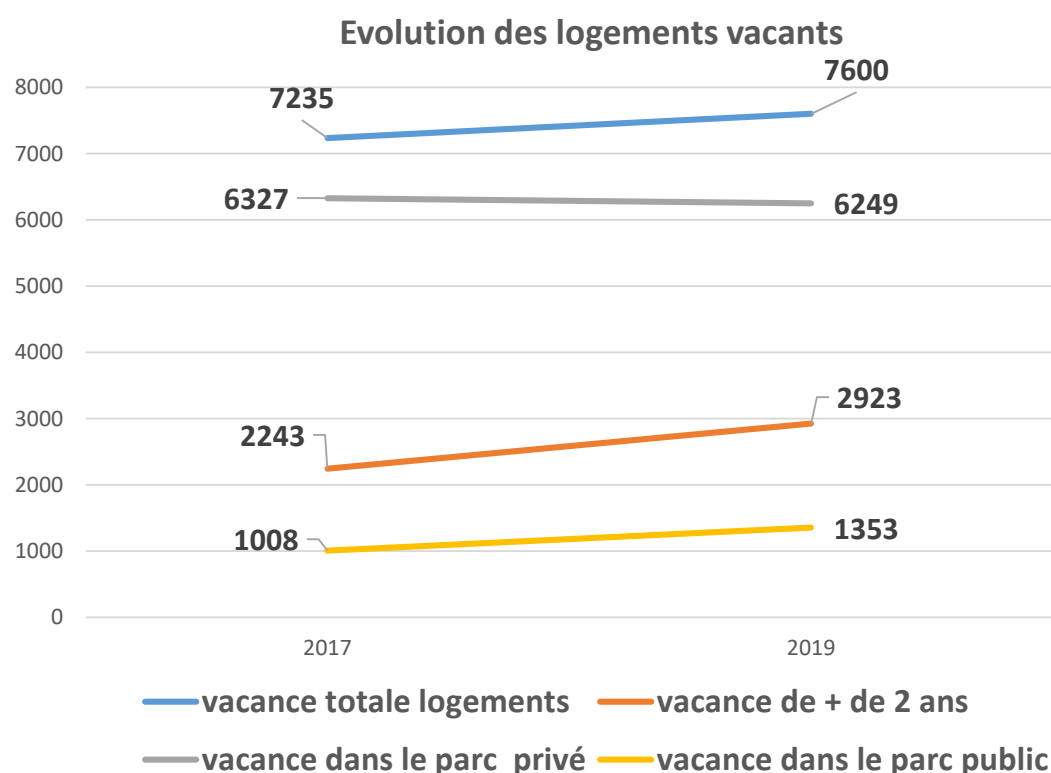
Le PLH durable 2017-2022, intégré au PLUi, a fait de la lutte contre la vacance et la résorption de l'habitat dégradé deux des enjeux forts de la politique intercommunale en matière d'habitat sur le territoire du Grand Périgueux, plus particulièrement sur les centres-bourgs et la ville centre.

En effet, la DGFIP recensait 2 498 logements de qualité médiocre ou très médiocre en 2014 (d'après Filocom 2011). Quant au nombre de logements vacants recensés par l'INSEE, il est inférieur à celui fourni par le fichier FILOCOM qui s'établissait en 2013 à 6 535 logements (11,2% du parc de logements).

A l'aulne de l'évaluation à mi-parcours du PLH durable, les chiffres actualisés démontrent que ces enjeux perdurent sur le territoire.

### Une croissance constante du parc de logements vacants...

Selon la DGIP (fichiers 1767Biscom17,18 et 19), le parc de logements vacants a augmenté de 5 % en deux ans, passant ainsi de 7235 logements vacants en 2017 à 7 600 logements vacants en 2019 (13 % du parc de logements). La problématique vacance structurelle (de plus de 2 ans), a, quant à elle, augmenté de 6 points sur cette même période.



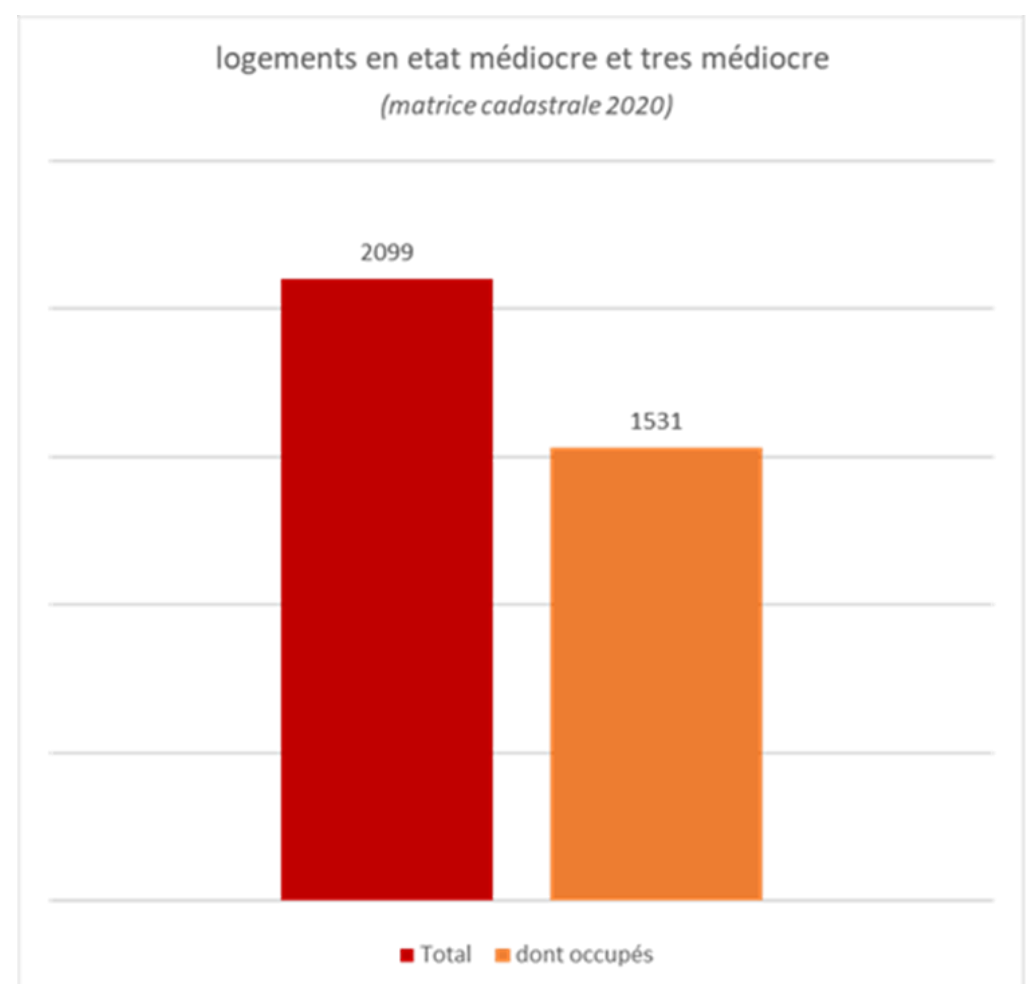
Ces chiffres sont néanmoins à relativiser :

- la vacance dans le parc privé a légèrement baissé de 1,25 %, laissant ainsi à penser que les ménages s'installent dans le parc existant réduisant ainsi la consommation foncière,
- L'augmentation de la vacance entre 2017 et 2019 dans le parc public impacte la hausse globale, due à des opérations de renouvellement urbain (ex. la vacance avant démolition de 200 logements sur le quartier Saltgourde à Périgueux).

La vacance structurelle, tous parcs confondus, reste la problématique à résoudre et un objectif fort volet habitat du PLUI avec la captation de 626 logements vacants pour assurer les objectifs de production de logements à l'horizon 2022 (soit 13 % du parc), dont plus de la moitié sur Périgueux. .

### ...couplée à un parc de logements dégradés potentiellement énergivore

En 2020, selon la matrice cadastrale, le Grand Périgueux compte près de 2 100 logements de qualité médiocre voire très médiocre (3,6 % du parc), dont près des ¾ sont occupés.



### Des règlements d'intervention pour effet levier

Ces constats révèlent sans doute :

- Un certain désintérêt de la part des ménages pour les logements les plus anciens (dont HLM), peu adaptés aux modes de vie actuels et ne répondant plus à leurs besoins (taille, typologie, conception, emplacement...),
- Une occupation des logements en mauvais état par des ménages précaires (propriétaires ou locataires) n'ayant pas d'autres solutions de logements.

Le PLH durable est donc couplé de règlements d'interventions en faveur du parc public et du parc privé pour favoriser notamment la rénovation de l'habitat dégradé et la lutte contre la vacance.



# HABITAT ET LOGEMENT

## 4. LE PARC D'HABITAT SOCIAL : UN EFFORT IMPORTANT A FOURNIR

### Des efforts soutenus de production de logements sociaux

Le PLH durable, intégré au PLUi, a défini des objectifs de production de logements sociaux en tenant compte de plusieurs paramètres :

- L'équilibre social et territorial de l'offre de logements,
- Le respect des obligations liés à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU),
- L'anticipation de ces mêmes obligations pour certaines communes du Grand Périgueux (possibles SRU).

A l'horizon 2022, ce sont donc 1 192 logements sociaux à produire (moyenne de 192 par an) dont près de 70 % sur les communes SRU ou possibles SRU.

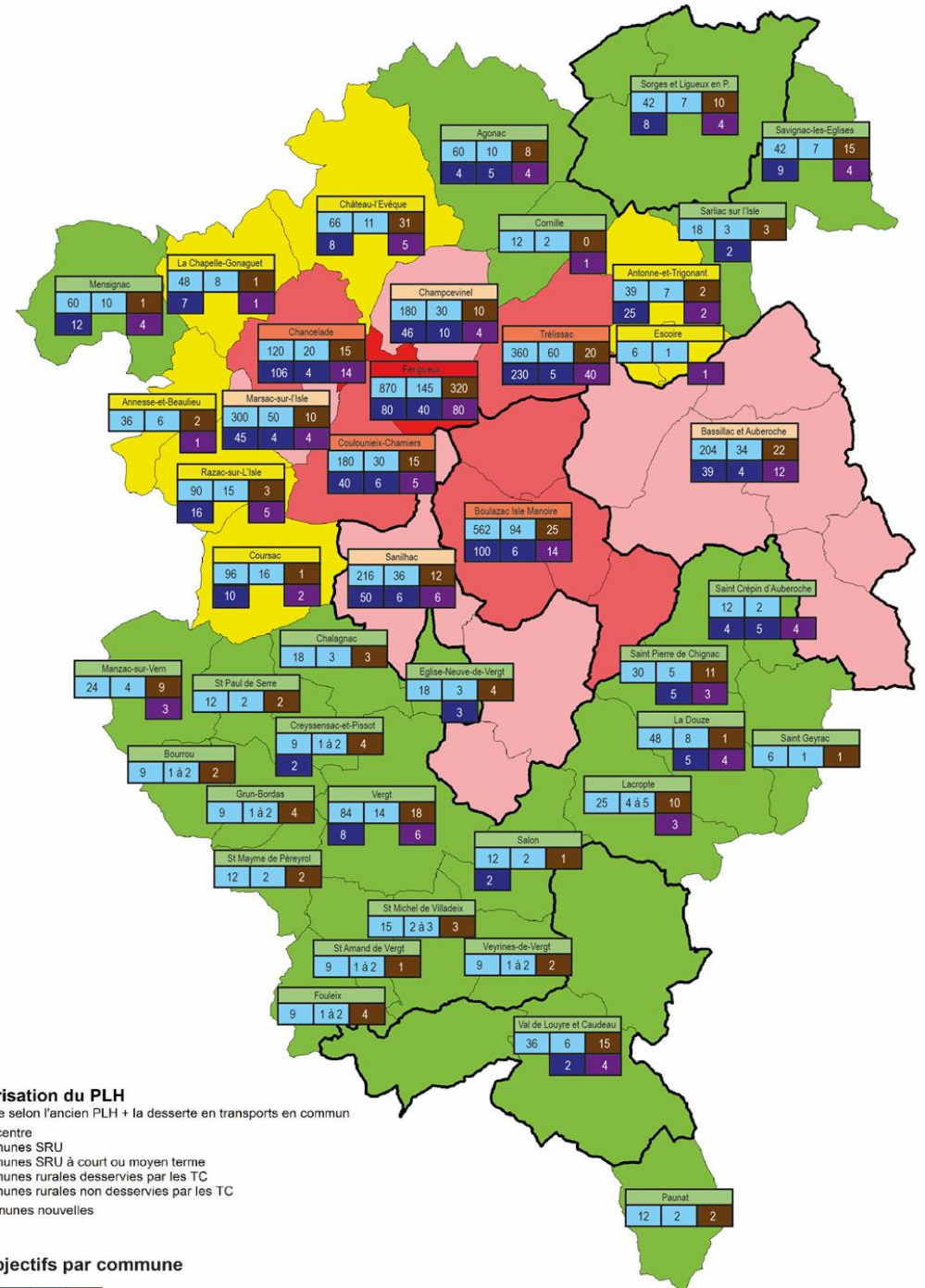
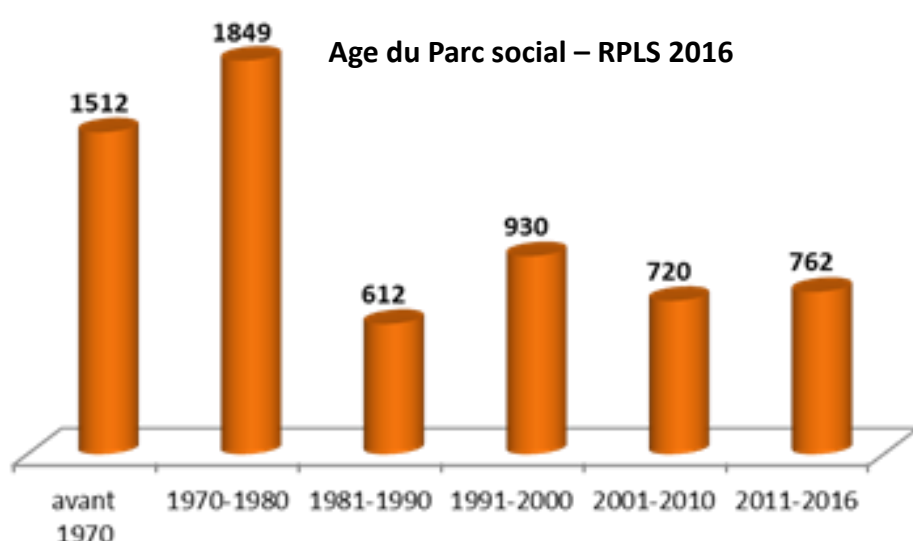
Ces objectifs sont associés à des objectifs qualitatifs comme, par exemple, la production de petits logements (T2/ T3) et leur localisation à proximité des centres-bourgs. Depuis 2017, le Grand Périgueux a financé 675 logements sociaux (603 logements HLM, 8 logements communaux conventionnés en centres bourgs et 64 logements privés conventionnés).

Ces efforts sont à poursuivre au regard de la demande de logement social qui s'élève à près de 2 400 demandes en 2019, pour seulement un peu plus de 700 attributions.

### La remise à niveau du patrimoine HLM et la montée en gamme de la qualité urbaine des résidences

Les logements locatifs sociaux du parc HLM sont majoritairement des logements collectifs (78,6 %). C'est par ailleurs un parc plutôt ancien puisque près de 53 % de ce parc date d'avant 1980 (source RPLS 2016).

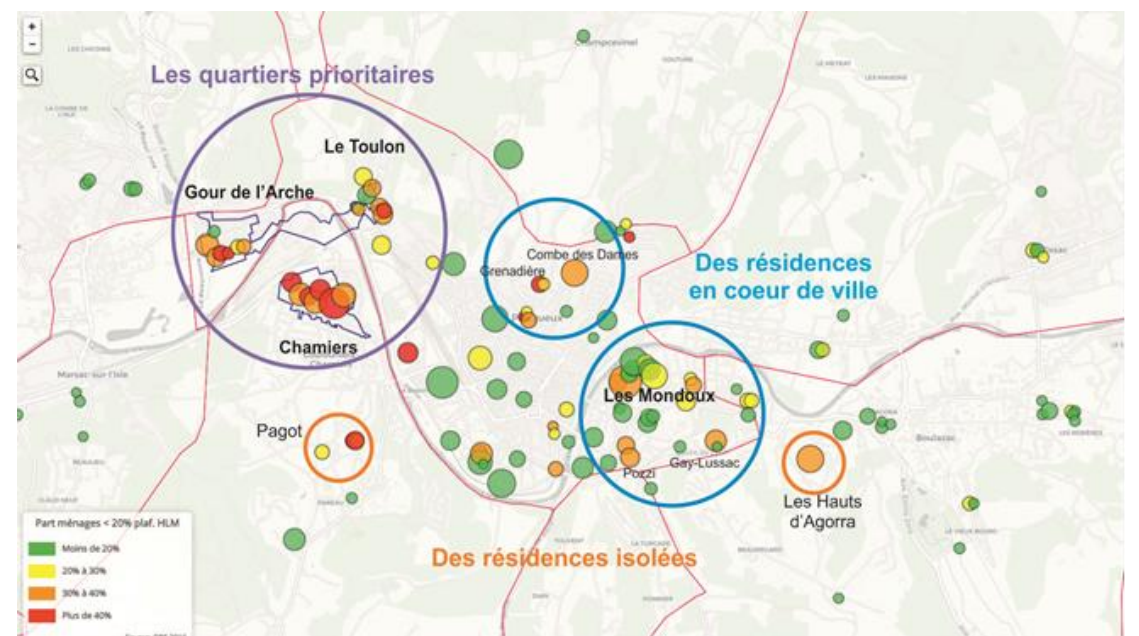
Ce parc ancien nécessite souvent un panel d'interventions, que ce soit en terme de changement de composants, de rénovation thermique, de mise aux normes, d'adaptation aux besoins des habitants (configuration des espaces de vie, y compris extérieurs), amélioration de l'environnement immédiat du logement. Le projet de renouvellement urbain de Chamiers répond à cette nécessité ainsi que d'autres projets, actuellement à la réflexion sur le territoire : résidence des Mondoux à Périgueux, Les Hauts d'Agora à Boulazac Isle Manoire.



### Le nécessaire rééquilibrage social et territorial du peuplement du parc social

En 2018, la Convention Intercommunale d'Attribution du Grand Périgueux met en exergue la fragilité de certains ensembles résidentiels qui accusent une spécialisation sociale préoccupante. Afin de remédier à ces déséquilibres cela qui nécessite tout à la fois solidarité inter-bailleurs et solidarité inter-communales dans leur politique de production et d'attribution des logements sociaux.

Cela relève aussi des mécanismes de rééquilibrage déployés dans le cadre de la politique de la ville, actuels et futurs





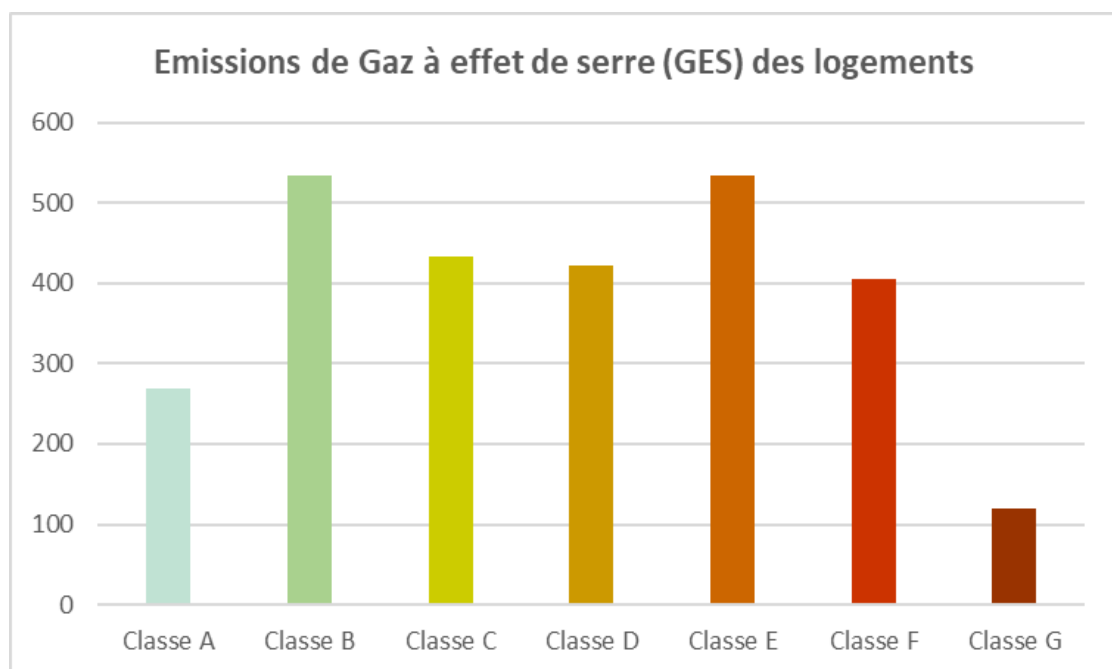
# HABITAT ET LOGEMENT

## 5. UN PARC LOCATIF PRIVE A ADAPTER

### Un parc privé ancien à fort impact sur l'environnement et les conditions de vie

Le parc de logements sur le territoire du Grand Périgueux est vieillissant, classé en état médiocre et très médiocre en 2020, selon les services fiscaux, et donc potentiellement énergivore. Ces logements sont au nombre de 2.099 logements, dont 1531 d'entre eux sont occupés, avec des niveaux de facture énergétique élevés et des conditions de vie inconfortables.

C'est pourquoi, le résidentiel arrive en première cause du réchauffement climatique, doublé d'un impact significatif sur les émissions de gaz à effet de serre.



Sources : ADEME – Logements inspectés sur la période 2013-2019 – CA Grand Périgueux – Observatoire Habitat CD24

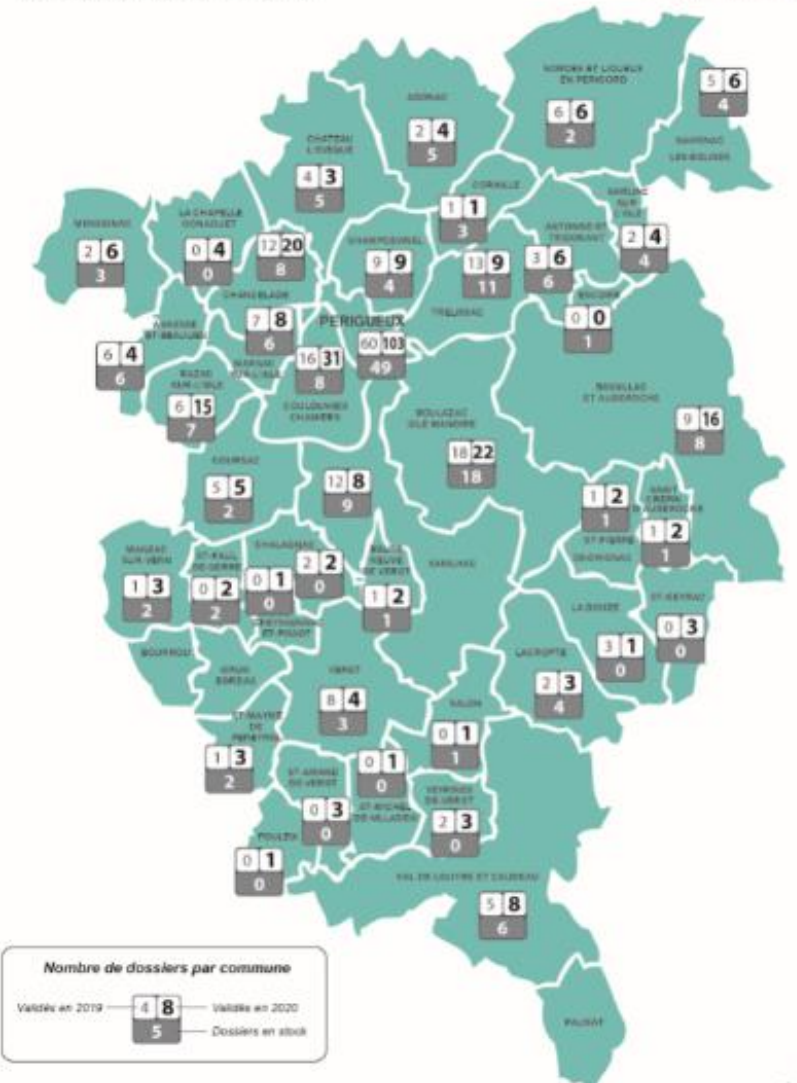
Par ailleurs, selon le fichier des services fiscaux, le territoire comptabilise un stock de 7.000 logements vacants sur le territoire (2.923 logements depuis plus de 2 ans) dont près de la moitié sont situés sur la ville de Périgueux. Il s'agit là d'un important gisement foncier puisque ces logements pourraient être remis sur le marché entraînant ainsi une réduction des déplacements motorisés et une limitation de la consommation foncière.

C'est pourquoi le Grand Périgueux a mis en place plusieurs programmes d'amélioration de l'habitat privé depuis 15 ans qui ont déjà permis de rénover plusieurs centaines de logements énergivores et de remettre sur le marché des logements vacants après travaux.

Une troisième opération programmée d'amélioration de l'habitat pilotée par l'Agglomération a été mise en place avec un important volet précarité énergétique sur la période 2019-2023 (OPAH Amélia 2).

L'objectif est de rénover 1.455 logements en 5 ans, dont près de 600 en rénovation thermique. Par ailleurs, une incitation financière a été intégrée au programme 2019-2023 en cas de recours à des matériaux biosourcés. Un suivi très fin a enfin été mis en place sur le volume des économies d'énergie (kwh/m<sup>2</sup>/an) et le niveau d'évitement de rejet de gaz à effet de serre (TeqCO<sub>2</sub>/ an) générés par le programme Amélia 2.

### Synthèse des dossiers Années 2019 - 2020



# HABITAT ET LOGEMENT

## 6. LES REPONSES AUX BESOINS ET SECTEURS SPECIFIQUES

Le PLH Durable s'attache aussi à traiter les enjeux liés au logement des « publics spécifiques », à savoir les gens du voyage, les jeunes et les personnes en perte d'autonomie

### Des solutions de logements pour les jeunes

En 2017, l'Insee recense **17 015 jeunes entre 15 et 29 ans** sur le Grand Périgueux et près de 3 200 étudiants universitaires ou en formation professionnelle, avec des projets de développement à court terme (2023-2024). Pour accompagner l'accueil de ces jeunes sur le territoire, trois résidences sont venues compléter l'offre du parc privé et du parc public depuis 2017 : une résidence étudiante de 27 logements et un Foyer des Jeunes Travailleurs à Périgueux (70 places) et un Foyer des jeunes travailleurs, couplé à une Résidence Hôtelière à Vocation sociale sur Boulazac Isle Manoire (150 places). Par ailleurs un projet de Résidence Yellom portée par le bailleur Noalis de 30 places devrait voir le jour d'ici 2023. Enfin l'agglomération du Grand périgueux s'est associé au site [jesuisunjeune.com](http://jesuisunjeune.com) pour notamment donner de la visibilité à l'offre de logements destinée aux jeunes et faciliter leurs démarches de vie quotidienne via des relais vers des structures partenaires (Plateforme Accueil Information Orientation). Les besoins en matière de logement des jeunes semblent donc pourvus.

### Une offre très satisfaisante d'accueil des gens du voyage

Le territoire du Grand Périgueux est en parfaite conformité avec les obligations du Schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage



Depuis 2007, Le Grand Périgueux gère deux aires de grand passage (240 places) ainsi qu'un réseau de 6 aires de passage pour un total de 80 places. Cette offre variée a permis d'accueillir 612 personnes en 2019, ce chiffre étant en constante augmentation.

Néanmoins des difficultés perdurent pour les ménages qui souhaitent se sédentariser et pour lesquels le Grand périgueux est en déficit d'habitat adapté (2 logements réalisés sur les 10 prévus) et de terrains familiaux locatifs, qui pourraient être une solution dans les parcours résidentiels de ces familles. Une vigilance devra être maintenue sur leur localisation afin de ne pas renforcer les concentrations de logements sédentaires sur certaines communes de l'Ouest.

### Un déficit de logements adaptés à la perte d'autonomie

Les projections de l'INSEE font état d'une croissance de la part de la population de plus de 60 ans de 28 % en 2011 à 35 % en 2042.

	60-69 ans	70-79 ans	80-89 ans	90 ans et plus	60 ans et plus	ensemble
Bergeracois	3,8	52,7	-2,2	37,4	18,0	4,7
Grand Périgueux	0,4	53,8	-1,3	36,4	16,9	3,6
Nord-Dordogne	8,6	40,6	-8,2	32,0	15,5	4,1
Périgord-Noir	6,5	50,1	-0,7	38,8	19,0	4,7
Ribéracois - Vallée de L'Isle	4,3	42,2	-3,3	40,0	15,6	4,4

Source : Insee, projections démographiques (modèle Omphale, scénario central - 2014)  
Exploitation : ORS Aquitaine

L'impact sur la demande de logements adaptés au vieillissement est visible. Si les besoins des personnes âgées dépendantes semblent à l'heure actuelle plutôt bien couverts, les solutions de logements pour personnes âgées relativement autonomes font cruellement défaut.

Plusieurs solutions peuvent être mises en œuvre pour de l'habitat inclusif (résidence intergénérationnelle, colocation, etc.). L'adaptation du parc existant devient également crucial et une étude d'un projet de « show-room » a été réalisée par Cassiopéa entre 2018 et 2020 pour sensibiliser et informer sur les aides techniques.

### L'habitat inclusif en émergence

Des projets d'habitat inclusif pour les personnes en situations de handicap sont à l'étude depuis 3 ans et devraient voir le jour à court terme :

- projet de l'APEI sur Antonne et Trigonant pour des personnes déficients mentaux,
- projet de l'AOL dur Boulazac isle Manoire pour des personnes atteinte d'autisme

Pour autant, si des projets bien spécifiques réussissent à éclore sur le territoire, il est très compliqué pour les personnes en situation de handicap d'accéder au parc de logement classique, même adapté. Preuve en est la tension dans le parc social sur ce type de demande avec 95 demandes pour raisons de handicap pour seulement 17 attributions (SNE 2018)



