

Département de la Dordogne  
Communauté de Communes Dronne & Belle

.....

# ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

.....

## PIÈCE N°6 - PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS (VOLET HABITAT)

### Elaboration du PLUi

Prescrite le :	28 janvier 2015
Arrêtée le :	28 janvier 2019
Approuvée le :	28 janvier 2020





## Coordonnées :



CdC Dronne & Belle  
ZAE Pierre Levée  
24310 BRANTOME EN PÉRIGORD  
Tel : 05.53.03.83.55 - Fax : 05.53.03.83.59

# BE-HLC

Bureau d'études en urbanisme,  
environnement et paysage  
11 av M<sup>al</sup> de Lattre de Tassigny  
24000 PÉRIGUEUX  
contact@behlc.fr // www.behlc.fr



Benjamin HAURIT, sociologue urbaniste  
54 avenue Jean Jaurès - A208  
33150 CENON  
benjamin.haurit@hotmail.fr

Nature & Compétences

Bureau d'études spécialisé dans les sciences  
naturalistes  
Le Matha 33220 CAPLONG  
f.becheau@nature-et-compétences.com



Arnaud LE GUAY, avocat  
1 rue de la Boëtie  
24000 Périgueux  
scpavocatslaboetie@aliceadsl.fr



**Communauté de communes Dronne et Belle**  
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal  
tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H)

**PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS**

**Orientations – Actions – Territorialisation**  
Feuille de route de la politique locale de l'habitat  
pour la période 2020-2025





## ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

---

**Armature – Diversification – Animation**  
**Trois axes à investir pour un premier PLH**



# LES OBJECTIFS DE PRODUCTION

## A- Perspectives démographiques et besoins en logements

### 1- Quelques éléments de prospective

L'exercice de prospective mis en œuvre à l'occasion des ateliers de concertation qui ont sous-tendu l'élaboration du PADD a permis d'identifier différents paramètres conditionnant les perspectives en matière de croissance démographique.

Plusieurs freins ont été mis en exergue :

- **un essoufflement démographique à l'échelle départementale** : alors que sa population connaissait une croissance continue depuis le milieu des années 1970, la Dordogne semble amorcer une phase de repli démographique qui se traduit notamment par une perte de 1000 habitants par an entre 2014 et 2018. Cet essoufflement s'observe encore avec plus d'acuité sur le territoire du Périgord Vert.
- **les efforts de recentrage de la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux**, qui a acté dans son Programme Local de l'Habitat la nécessité de contenir le processus de desserrement résidentiel qui l'affecte depuis deux décennies et qui profitait notamment aux communes de l'arc sud ;
- **le tassement et les mutations de l'emploi industriel sur le champagnacois**, le développement des emplois temporaires ayant de fortes chances d'atténuer l'installation résidentielle durable de familles primo-accédantes sur le territoire Dronne et Belle ;
- **la propension du territoire à capter des ménages ayant déjà réalisé leur projet familial** (jeunes retraités, population étrangère, familles avec un ou deux enfants...), qui supporte le solde migratoire mais limite la dynamique de natalité.

A l'inverse, plusieurs paramètres vont vraisemblablement continuer à alimenter le solde migratoire :

- **les valeurs paysagères et patrimoniales**, encore relativement préservées sur le territoire Dronne et Belle, constituent des vecteurs d'attractivité pour des jeunes retraités, pour des familles et pour une population étrangère en quête de paysages emblématiques ;
- **la progression de l'économie présentielle** (services, commerces, administration, social...), qui représente 95% des gains d'emplois sur la période 1999-2012 (775 emplois), constituant un levier pour l'attractivité du territoire et pour l'accueil de nouveaux ménages ;
- **la détente du marché immobilier**, se traduisant notamment par une stagnation des prix (qui varie toutefois selon le segment recherché), susceptible de profiter à des primo-accédants ne pouvant pas se loger sur l'agglomération du Grand Périgueux.

### 2- Des perspectives démographiques ambitieuses mais cohérentes avec l'enjeu de la revitalisation des bourgs

Dans le prolongement de ces perspectives, trois hypothèses de croissance démographique ont été formulées et débattues dans le cadre d'ateliers de travail et de conseils communautaires.

Perspectives démographiques	Hypothèse basse	Hypothèse moyenne	Hypothèse haute
Variation annuelle	+ 0,1 % / an	+ 0,4 % / an	+ 0,6 % / an
Référentiel	2008-2013	1999-2013	1999-2008
Gains 2013 - 2027	+ 162 habitants	+ 661 habitants	+ 1 005 habitants
Gains annuels	12 habitants	47 habitants	72 habitants
<b>Rappel tendances</b>	<b>2008-2013</b>	<b>1999-2013</b>	<b>1999-2008</b>
Evolutions brutes annuelles	+ 6 habitants	+ 44 habitants	+ 65 habitants

Considérant que les enjeux de revitalisation des centres-bourgs impliquaient nécessairement une certaine ambition démographique, l'hypothèse haute a été retenue par les élus de Dronne et Belle.

Celle-ci repose sur un taux de croissance annuel moyen de 0,6% et induit un gain de 70 habitants chaque année.

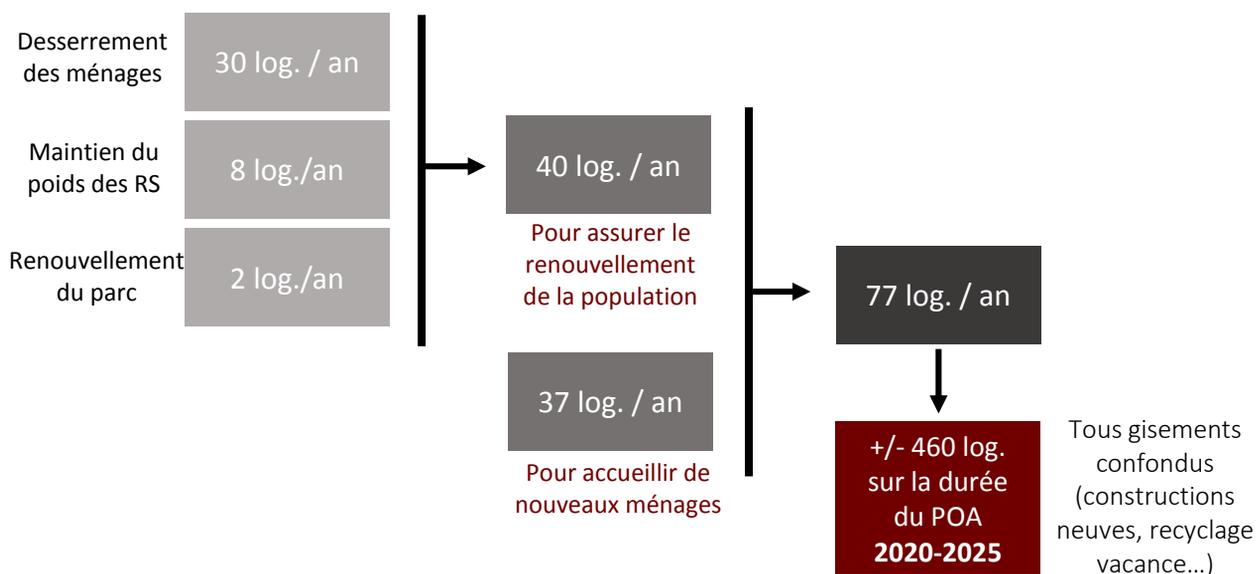
### 3- D'autres paramètres conditionnant les besoins en logements

En ce qui concerne le calcul du "point mort" (*besoins en logements à population constante*), la Communauté de communes Dronne et Belle a retenue les hypothèses suivantes :

- un **ralentissement du desserrement des ménages**, qui tient compte des dynamiques à l'œuvre sur le territoire et de l'objectif d'accueillir davantage de familles ;
- le **maintien de la part de résidences secondaires** (20 % du parc de logements), le tourisme constituant un gisement économique important sur Dronne et Belle et le parc de résidences secondaires un segment immobilier trop spécifique (typologies, prix...) pour capter des résidents permanents ;
- un **renouvellement du parc se poursuivant au même rythme**, aucune opération de renouvellement urbain d'envergure, de nature à impacter les besoins en logements, n'étant programmée.

Hypothèses	Principes	Taux retenus
Le desserrement des ménages se ralentit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une tendance déjà à l'œuvre</li> <li>• Des ménages déjà "petits"</li> <li>• Une volonté d'accueillir des familles</li> </ul>	<b>Pôles : 1,95 en 2030</b> (2,05 en 2013) <b>Bourgs relais : 1,9 en 2030</b> (2,1 en 2013) <b>Arc sud : 2,3 en 2030</b> (2,45 en 2013) <b>Dronne et Boulou : 1,9 en 2030</b> (2,2 en 2013) <b>Mareuillais : 1,9 en 2030</b> (2,1 en 2013)
La part des résidences secondaire se maintient	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le tourisme, un gisement économique important</li> <li>• Un segment immobilier trop spécifique pour capter des résidents permanents</li> </ul>	<b>Taux inchangé : 20 %</b> à l'échelle de la CDC Spécificités locales respectées
Le parc se renouvelle au même rythme	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas d'opérations de renouvellement urbain d'envergure</li> </ul>	<b>0,05 % / an</b>

### 4- Synthétique des besoins en logements et traduction à l'échelle temporelle du POA



# LES OBJECTIFS DE PRODUCTION

## B- La mobilisation du parc vacant

### 1- Les objectifs de remise sur le marché de logements vacants

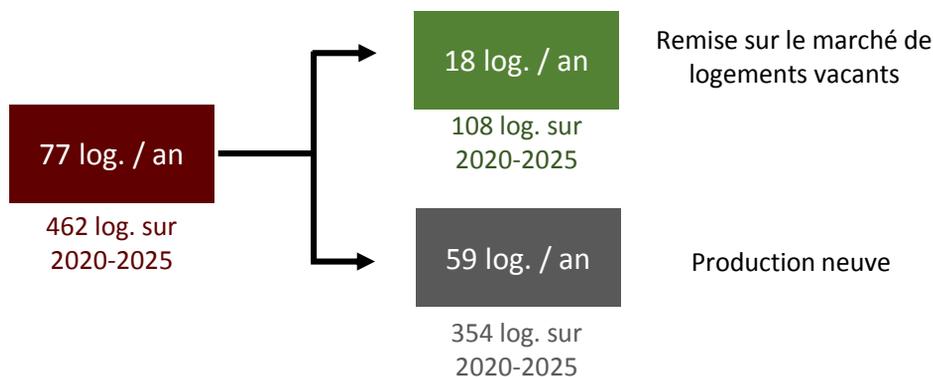
La Communauté de communes Dronne et Belle souhaite asseoir la production de logements sur la remobilisation du parc vacant, qui représente environ 900 logements sur le territoire, dont la moitié se concentre dans les bourgs de référence (Brantôme et Mareuil) et les bourgs relais (Bourdeilles et Champagnac-de-Belair). La problématique de la vacance cristallise en outre le déficit d'attractivité du parc ancien, lequel constitue néanmoins un gisement de premier plan pour l'accueil de populations nouvelles et la diversification de l'offre résidentielle.

Face à ces enjeux, la Communauté de communes Dronne et Belle a acté dans son PADD un objectif de reconquête de 305 logements vacants à l'horizon 2030, soit 18 logements par an. Un tel dessein permettrait de retrouver un taux de vacance acceptable (8,5% contre 12% en 2013 selon l'INSEE), tout en garantissant un certain niveau de fluidité dans les parcours résidentiels. A l'échelle du Programme d'Orientations et d'Actions, cela suppose de remobiliser 108 logements vacants sur la période 2020-2025, soit un peu plus de 20% des objectifs de production.

Armature territoriale	Taux de vacance <i>insee 2013</i>	Objectifs PADD horizon 2030		Déclinaisons POA 2020-2025	
		TX de vacance visé en 2030	Obj. de mobilisation du parc vacant	Obj. de remise sur le marché de LV	Objectifs annuels
<b>Pôles de référence</b>	16,8%	10,4%	153	<b>54</b>	<b>9</b>
<i>Brantôme</i>	18,7%		102	36	6
<i>Mareuil</i>	13,1%		51	18	3
<b>Bourgs relais</b>	9,5%	6,4%	34	<b>12</b>	<b>2</b>
<i>Champagnac-de-belair</i>	9,9%		17	6	1
<i>Bourdeilles</i>	9,2%		17	6	1
<b>Villages de l'arc sud</b>	6,9%	6,0%	17	<b>6</b>	<b>1</b>
<b>Villages du Champagnacois</b>	10,7%	8,5%	34	<b>12</b>	<b>2</b>
<b>Villages de la Vallée du Boulou</b>	13,3%	7,5%	34	<b>12</b>	<b>2</b>
<b>Villages du Mareuillais</b>	10,5%	8,5%	34	<b>12</b>	<b>2</b>
<b>TOTAL Dronne et Belle</b>	<b>11,9%</b>	<b>8,5%</b>	<b>306</b>	<b>108</b>	<b>18</b>

Cet objectif ambitieux implique de mettre en place un répertoire d'outils réglementaires et opérationnels plus étoffé, et de conforter l'OPAH-RR par de nouveaux dispositifs incitatifs (prime sur la sortie de vacance notamment) mais aussi coercitifs (Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants...). Cela suppose également d'ancrer les dispositifs d'amélioration et de reconquête de l'habitat ancien dans des stratégies globales de revitalisation des centres-bourgs, croisant les registres d'intervention (renouvellement urbain et recyclage foncier, espaces publics, équipements et services, vie sociale, redynamisation commerciale...).

### 2- Synoptique des objectifs de production par gisements



NB : cf. principes de territorialisation plus bas.

# LES OBJECTIFS DE PRODUCTION

## C- Le développement de l'offre conventionnée

### 1- Intensifier et diversifier la production de logements conventionnés

L'offre HLM, qui compte 115 logements, représente à peine 2,5 % du parc de résidences principales. En outre, avec un rythme de production de 1 logement / an depuis 2000, force est de constater que le territoire Dronne et Belle est peu attractif pour les bailleurs sociaux.

Toutefois, bien que seules 40 demandes aient été déposées pour le territoire en 2017, on observe une certaine tension sur l'offre à travers notamment l'absence de vacance (2%) et la diminution rapide de la rotation résidentielle. De même, plus de 90% des ménages vivant sous le seuil de pauvreté résident dans le parc privé, et le locatif privé reste difficilement accessible pour les ménages les plus précaires en dépit d'un marché immobilier détendu (*cf. diagnostic*).

Ce déficit est amorti par le parc communal et intercommunal, qui compte 75 logements répartis de manière équilibrée sur le territoire, dont 50 ont été produits depuis 2000 (soit 3 nouveaux logements par an), ainsi que par l'offre locative conventionnée ANAH, qui comprenait 21 logements en 2016.

Par ailleurs, le diagnostic a mis en évidence un sous-dimensionnement des petits logements (T1/T2) et des T3 au regard de l'occupation actuelle et de la demande. Il a également démontré la fragilité sociale des demandeurs, 70% de ces derniers ayant des ressources inférieures aux plafonds PLAI.

Face à ces constats, la Communauté de communes Dronne et Belle souhaite :

- **Intensifier le déploiement de l'offre HLM**, en ciblant notamment son développement sur les pôles de référence et les bourgs relais, qui disposent d'un meilleur niveau d'équipements ;
- **Adosser le développement de l'offre sociale à la reconquête du parc ancien** dans les centres-bourgs (acquisition – amélioration, baux à réhabilitation...), en positionnant ses opérateurs comme des partenaires de premier plan de la stratégie de revitalisation des centres-bourgs ;
- **Maintenir les efforts de production de logements communaux et intercommunaux sur l'ensemble des communes** du territoire, en privilégiant cependant l'enveloppe des centres-bourgs.
- **Asseoir la diversification de l'offre résidentielle sur le développement du parc social**, en incluant autant que possible une part de petits et moyens logements dans les opérations ;
- Profiter d'éventuelles opérations en neuf pour **expérimenter de nouvelles typologies urbaines et architecturales** (habitat intermédiaire ou individuel dense...), le logement social constituant un laboratoire d'innovations à cet égard.

Les enjeux et les objectifs de requalification de l'offre existante, notamment sur Brantôme (Pierre Levée 1 et 2, Abbé Auvergne...) et Bourdeilles, devront être évalués au début de la mise en œuvre du POA en partenariat avec les bailleurs sociaux.

### 2- Produire 12 logements conventionnés en moyenne par an

<b>HLM</b> <b>5 log / an</b> 30 sur 2020-2025	<b>Communaux – intercommunaux</b> <b>3 log / an</b> 18 sur 2020-2025	<b>Conventionnement social – ANAH</b> <b>4 log / an</b> 24 sur 2020-2025
---	--	--

Au moins 50 % sur les pôles de référence et les bourgs relais

30 % T1/T2 – 35 % T3 – 35 % T4 ou +

18 PLAI – 12 PLUS

## AXE 1

# Une politique locale de l'habitat au service de l'armature et des identités territoriales

### 1- Principaux constats et questions soulevées

- Le diagnostic a mis en évidence un **déséquilibre démographique et sociologique croissant** entre la partie sud du territoire (communes de l'arc sud, secteurs du brantômois et du champagnacois), dont le développement prend appui sur le "desserrement" de l'agglomération de Périgueux, et le mareuillais, dont la population peine à se renouveler et vieillit à un rythme plus important que les moyennes locales.
- Il a également pointé la **fragilisation des centres-bourgs**, où se conjuguent dégradation du patrimoine bâti, vacance des logements, difficultés sociales et déstabilisation des appareils commerciaux traditionnels. Bien que cette tendance soit perceptible sur une grande partie du territoire, elle se manifeste avec encore plus d'acuité sur les bourgs de référence de Mareuil, Brantôme et Bourdeilles.
- On dénombre ainsi près de 900 logements vacants sur le territoire (environ 12% du parc), dont 75% sont inoccupés depuis plus d'un an. **Le parc ancien, qui concentre une grande partie de la vacance et des situations d'indignité**, est ainsi confronté à un déficit d'attractivité structurel (décalage avec la demande, faible adaptation aux besoins générés par le vieillissement, coûts de réhabilitation importants...). Bien qu'elle ait permis de réhabiliter près de 75 logements entre 2013 et 2016, l'OPAH-RR ne parvient pas à infléchir la spirale de décrochage qui affecte le parc ancien et la dévitalisation des centres-bourgs.
- Cette fragilisation des centres-bourgs a été accentuée par la production immobilière récente qui s'est déployée "au coup par coup" et souvent en rupture avec les centralités héritées. **Ce déficit de régulation** tend à favoriser la standardisation des formes urbaines et architecturales. Si le mitage et l'étalement urbain restent encore relativement contenus sur le territoire de Dronne et Belle, ils pourraient générer à terme une altération des paysages et du fonctionnement écologique (urbanisation des lignes de crête, dévalorisation des entrées de bourgs...).

### 2- Orientations du POA 2020-2025

Face à ces constats et aux enjeux qu'ils soulèvent, la Communauté de communes entend :

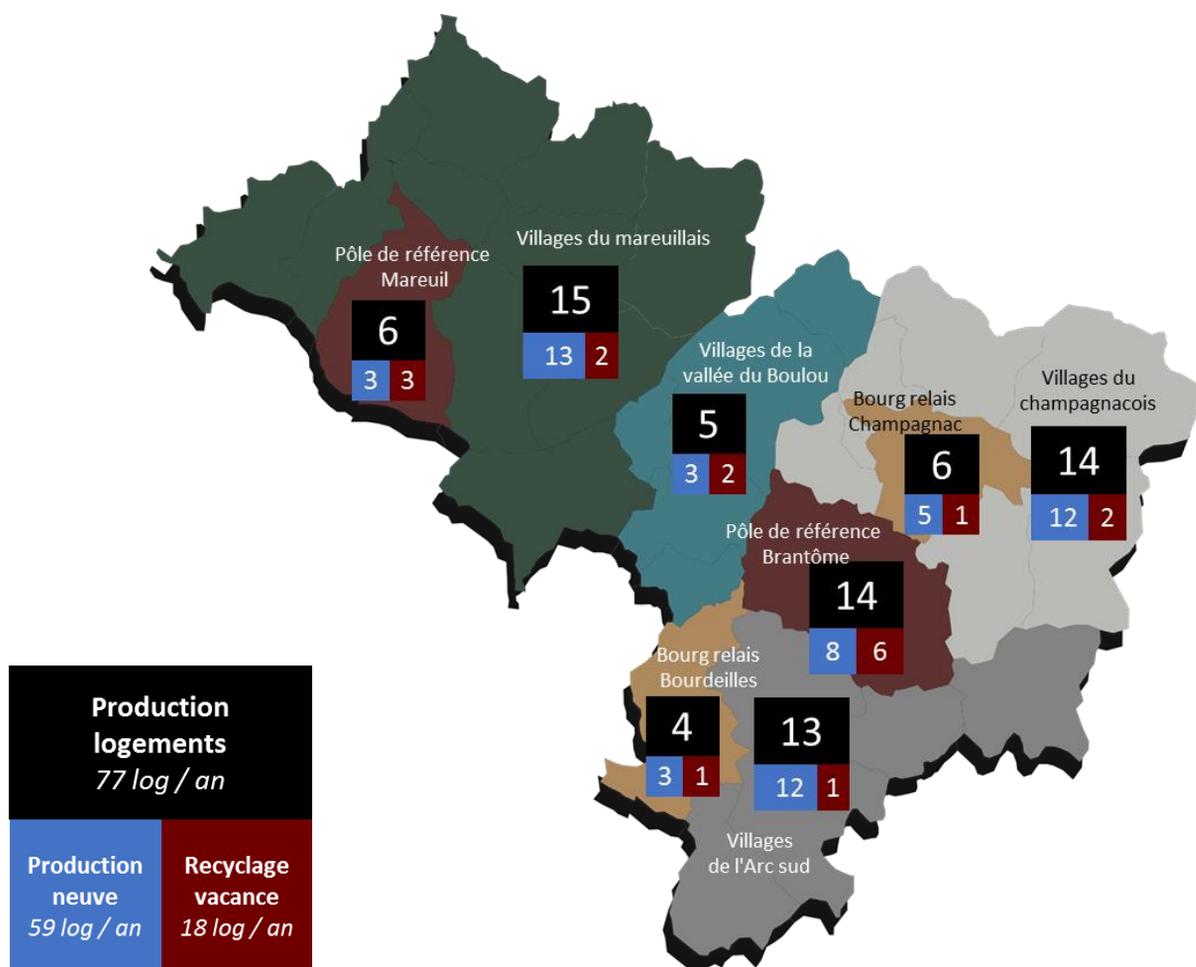
#### **Conforter l'armature territoriale de Dronne et Belle en indexant le développement de l'habitat à une géographie préférentielle**

Dans le prolongement des orientations validées dans le cadre du PADD, il s'agira notamment :

- **d'intensifier les dynamiques d'accueil sur Brantôme et Mareuil** : cet objectif se justifie par la nécessité de réactiver le potentiel urbain et bâti de ces pôles de référence, dont certains pans ont progressivement été délaissés, et par la nécessité de rapprocher les ménages des services, des commerces, des emplois et des équipements du territoire.
- **d'accroître le poids démographique de Champagnac-de-Belair et de Bourdeilles**, qui par leur échelle et leur niveau de commerces, de services et d'emplois constituent des "bourgs relais" polarisant une partie du territoire.
- **de maîtriser la croissance démographique des communes de l'arc sud**, dont le développement exponentiel récent a mis en tension le dispositif d'accueil, insuffisamment étoffé pour assurer pleinement l'intégration des nouveaux ménages.
- **d'accentuer les dynamiques d'accueil sur les villages du Champagnacois, du Boulou et du Mareuillais**, où il s'agira d'insuffler une dynamique propice à la revitalisation des centres-bourgs.

## Equilibres territoriaux à promouvoir sur le plan de la démographie et de l'habitat (PADD) :

Armature territoriale	Projet d'accueil		POA 2020-2025		Gisements	
	Répartition gains démo.	Gains habitants 2020-2025	Besoins en logements	Objectifs annuels	Production neuve annuelle moyenne	Recyclage vacance annuel moyen
<b>Pôles de référence</b>	<b>40%</b>	<b>174</b>	<b>120</b>	<b>20</b>	<b>11</b>	<b>9</b>
<i>Bourg de Brantôme</i>	25%	110	84	14	8	6
<i>Bourg de Mareuil</i>	15%	64	36	6	3	3
<b>Bourgs relais</b>	<b>10%</b>	<b>48</b>	<b>60</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>2</b>
<i>Champagnac-de-belair</i>	5%	24	36	6	5	1
<i>Bourdeilles</i>	5%	24	24	4	3	1
<b>Villages de l'arc sud</b>	<b>21%</b>	<b>90</b>	<b>78</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>1</b>
<b>Villages du Champagnacois</b>	<b>10%</b>	<b>42</b>	<b>84</b>	<b>14</b>	<b>12</b>	<b>2</b>
<b>Villages de la Vallée du Boulou</b>	<b>5%</b>	<b>21</b>	<b>30</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>2</b>
<b>Villages du Mareuillais</b>	<b>14%</b>	<b>61</b>	<b>90</b>	<b>15</b>	<b>13</b>	<b>2</b>
<b>TOTAL Dronne et Belle</b>	<b>100%</b>	<b>436</b>	<b>462</b>	<b>77</b>	<b>59</b>	<b>18</b>



**NB :** Afin de faciliter la mise en œuvre et le suivi du POA, les objectifs de production de logements ont été déclinés à l'échelle communale et infra-communale dans le chapitre "Territorialisation des orientations et des objectifs".

### Réinvestir le parc vacant et dégradé

La Communauté de communes souhaite intensifier sa politique de réhabilitation du parc ancien afin :

- d'accroître son attractivité auprès des familles et des jeunes ménages ;
- de l'adapter aux contraintes liées à la perte d'autonomie pour privilégier le maintien à domicile ;
- d'améliorer la performance énergétique des logements ;
- de faire participer ce segment à l'effort de diversification de l'offre résidentielle.

Elle entend également faire de la remobilisation du parc vacant un gisement important de la production de logements, et s'est par conséquent fixé un objectif annuel de remise sur le marché d'au moins 18 logements inoccupés.

Elle souhaite pour ce faire **agir à 2 niveaux** :

- en "toile de fond" sur tout le territoire de Dronne et Belle, il s'agira de poursuivre la mise en œuvre d'un programme incitatif d'amélioration de l'habitat ;
- sur les bourgs de référence et les bourgs relais, il s'agira de mobiliser de nouveaux outils ciblés sur les îlots ou les immeubles les plus dégradés, tels que le renouvellement urbain et le recyclage foncier, la mise en place de dispositifs coercitifs et curatifs, l'accompagnement de projets innovants... Ces outils seront définis dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle de revitalisation des centralités (cf. ci-dessous).

### Mettre en œuvre une politique de revitalisation des bourgs de Brantôme, Mareuil, Bourdeilles et Champagnac-de-Belair

La Communauté de communes Dronne et Belle souhaite :

- améliorer l'attractivité et la qualité résidentielle des bourgs de référence et relais de son territoire ;
- conforter leur capacité à jouer une fonction structurante et polarisante à l'échelle du territoire ;
- imbriquer les politiques locales de l'habitat, d'urbanisme, de développement économique, commercial, social...

Elle entend ainsi inscrire les interventions habitat dans la définition et la mise en œuvre de stratégies de revitalisation intégrant toutes les dimensions de l'action locale (espaces publics et paysage, mobilités, commerces, équipements et services, vie sociale...). Elle engagera donc une étude pré-opérationnelle qui devra permettre de définir un plan-guide ainsi que les procédures habitat à mobiliser sur ces 4 centres-bourgs (OPAH-RU, RHI-THIRORI...).

Tous les autres bourgs pourront en tout état de cause bénéficier des dispositifs incitatifs d'amélioration de l'habitat et des outils proposés dans les fiches actions.

### Rechercher la qualité urbaine, environnementale et architecturale

La Communauté de communes Dronne et Belle souhaite :

- promouvoir un habitat durable et performant sur le plan énergétique et environnemental ;
- déployer des formes urbaines et architecturales s'inscrivant dans les singularités paysagères locales ;
- privilégier les matériaux de construction naturels, durables et/ou locaux.

Au-delà de la mobilisation des dispositifs de réhabilitation du parc ancien évoqués plus haut, cet objectif recoupe largement les orientations du PCAET en cours d'élaboration sur le territoire. En outre, il implique nécessairement un effort de sensibilisation des porteurs de projets, des élus, des opérateurs, des constructeurs et des artisans.

### Traduction foncière des objectifs de production de logements

Armature territoriale	Besoins annuels en constructions neuves	Densité brute visée par le PADD	Besoins annuels en foncier	Besoins en foncier sur 2020-2025
Pôles de référence	11	10	1,1	6,6
Bourgs relais	8	8	1	6
Villages	40	7	6	34
<b>TOTAL Dronne et Belle</b>	<b>59</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>47</b>

## AXE 2

# Une offre résidentielle diversifiée, accessible et qualitative

### 1- Principaux constats et questions soulevées

- Le solde migratoire, qui porte à lui-seul la croissance démographique du territoire depuis les années 1960, a inauguré **une diversification de la sociologie locale et des besoins sociaux**, induite notamment par de multiples logiques d'installation résidentielle sur Dronne et Belle : "retour au pays", "coup de cœur", "opportunités foncières et immobilières", "captation des ménages fragiles par le parc ancien dégradé".
- Dronne et Belle constitue un territoire dynamique sur le plan de l'emploi (4300 emplois / + 650 emplois sur 1999-2014). **Toutefois, forces est de constater que la dissociation entre les logiques résidentielles et économiques tend à s'accroître.** Alors que le territoire comptait 9 emplois pour 10 actifs, 40% des actifs résidant sur le territoire travaillaient en dehors de Dronne et Belle.
- Bien qu'un effort de mise à niveau du système de ressources ait été entrepris (déploiement du parc de logements communaux/intercommunaux, logements conventionnés ANAH, développement d'équipements et de services...), force est de constater **que l'offre résidentielle est encore trop "monolithique" pour répondre à la multiplicité des besoins et des parcours résidentiels**, générant de facto des départs vers les pôles voisins ou, dans un tout autre registre, un repli sur l'habitat indigne des ménages les plus fragiles.
- Dronne et Belle compte près de 35% d'habitants âgés de plus de 60 ans. La perte d'autonomie générée par le vieillissement est vécue de manière différenciée par les habitants selon leur niveau d'inscription dans les réseaux de solidarités informelles. Si le territoire est doté d'une bonne couverture en structures adaptées (400 places), **des solutions restent encore à inventer entre l'amorce de la perte d'autonomie et l'entrée en EHPAD, de même que les conditions du maintien à domicile doivent être améliorées.**
- Si la Dordogne dispose d'un chainage remarquable d'outils et d'acteurs en matière d'accompagnement et d'hébergement des personnes défavorisées, **l'animation et la coordination des "acteurs de l'urgence sociale" restent encore à conforter** en-dehors des agglomérations de Périgueux, de Bergerac et de Sarlat.

### 2- Orientations du POA 2020-2025

Face à ces constats et aux enjeux qu'ils soulèvent, la Communauté de communes entend :

#### **Diversifier l'offre résidentielle afin de répondre à la multiplicité des besoins**

La communauté de communes Dronne et Belle souhaite apporter de nouvelles réponses à la demande des ménages fragiles mais aussi aux besoins générés par le vieillissement de la population, les décohabitations et les situations transitoires (jeunes, ruptures familiales, emploi à durée déterminé...).

Elle entend ainsi développer :

- **l'offre locative conventionnée à hauteur de 12 logements par an** (cf. supra), en mobilisant un répertoire d'outils varié (soutien aux opérations de logements HLM, conventionnement ANAH, développement du parc communal et intercommunal, recours au bail à réhabilitation...);
- **le parc de petits logements**, en s'appuyant notamment sur le déploiement de l'offre conventionnée (65 % de la production HLM devant cibler des T1/T2/T3) ;
- **une opération innovante en matière d'habitat jeunes** (colocation accompagnée, etc.) dont il s'agira d'évaluer la pertinence et la faisabilité au cours des premières années du POA.

Elle souhaite également expérimenter les dispositifs d'auto-réhabilitation ou d'auto-constructions accompagnées ainsi qu'une bourse intercommunale du logement (cf. fiche action 6).

### **Lutter contre le l'habitat indigne**

La Communauté de communes Dronne et Belle entend :

- améliorer le repérage, l'identification et la prise en charge des situations d'habitat indigne ;
- renforcer la coordination des acteurs locaux et décloisonner les logiques d'actions entre le travail social et médico-social et les politiques de l'habitat ;
- se donner les moyens réglementaires pour contrôler la mise en location de nouveaux logements dans les secteurs les plus dégradés.

Pour ce faire, elle compte installer une "commission locale de lutte contre l'habitat indigne" regroupant les acteurs institutionnels mais aussi les intervenants de terrain. Elle souhaite en outre identifier un "réfèrent communal" pour ces questions. Enfin, l'instauration d'un permis de louer ainsi que ses modalités de mise en œuvre (périmètre, régime, outils de contrôle...) seront évaluées au lancement du POA.

### **Accompagner le vieillissement et favoriser l'accès au logement des personnes à mobilité réduite**

Il s'agira notamment de favoriser l'accès au logement et le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite grâce au déploiement d'une offre adaptée dans le cadre des dispositifs et des projets existants. A cet égard, entre 4 et 8 logements conventionnés (logements communaux/intercommunaux, offre HLM...) par an devront être adaptés aux personnes à mobilité réduite ou à la perte d'autonomie liée au vieillissement.

La communauté de communes entend également soutenir les démarches innovante visant à développer les "petites unités de vie" (colocation accompagnée, habitat adapté...), visant à mieux répondre aux besoins de la période de transition entre l'amorce de la perte d'autonomie et l'entrée en établissement d'hébergement spécialisé.

### **Répondre aux besoins des publics fragiles**

Il ne s'agira pas de développer de nouvelles solutions en matière d'accueil et d'hébergement d'urgence, le plan départemental en la matière ciblant plutôt de manière privilégiée les agglomérations de Périgueux, Bergerac et Sarlat, mais de renforcer le partenariat local entre les acteurs du PDALHPD et les acteurs locaux.

De même, la Communauté de communes s'engage à verser au Grand Périgueux une subvention compensatoire pour la non-réalisation de l'aire d'accueil de 8 places prescrites par l'ancien SDAGV, et ce pendant la période exécutoire du nouveau schéma (2018-2023). Pour palier le déficit de réponses à l'égard du petit passage, elle s'engage à aménager un terrain de petit passage pour 4 à 5 familles.

## AXE 3

# L'émergence et la structuration d'une ingénierie habitat et urbanisme

### 1- Principaux constats et questions soulevées

- La prise de compétence Habitat ainsi que la définition et la mise en œuvre du Programme d'Orientations et d'Actions positionnent de fait **la communauté de communes Dronne et Belle comme le "chef de file" de la politique locale de l'habitat.**
- Elle appelle ainsi nécessairement **la montée en puissance d'un service mutualisé "habitat et urbanisme"** afin d'impulser, de coordonner et de mettre en œuvre les actions du POA, mais aussi d'animer le réseau des acteurs institutionnels et locaux.
- Le diagnostic et les ateliers qui ont rythmés l'élaboration du PLUi-H l'ont prouvé : les intervenants sociaux, les acteurs du médico-social, les acteurs institutionnels, les acteurs de l'habitat et de l'urbanisme et les porteurs de projet souhaitent pouvoir échanger et croiser leur lecture du territoire et communiquer sur leurs besoins et leur projets le plus souvent possible. Il s'agit autant de **stimuler de nouveaux partenariats que de donner de la visibilité aux actions de chacun.**
- Enfin, la mise en œuvre du POA implique nécessairement **un renforcement du partenariat et des coopérations Communauté de communes/ communes.** Ces dernières doivent en effet pouvoir compter sur l'ingénierie nécessaire à la réalisation de leurs projets, de même que la poursuite des objectifs et la mise en œuvre actions du POA ne sauraient être envisageables sans le relai communal.

### 2- Orientations du POA 2020-2025

Face à ces constats, la Communauté de communes entend :

#### **Structurer un service habitat – urbanisme**

La nécessité d'impulser, de mettre en œuvre et d'évaluer le Programme d'Orientations et d'Actions impose la structuration d'un service dédié, véritable cheville ouvrière de la politique locale de l'habitat. Celui-ci devra se positionner comme le principal interlocuteur des porteurs de projets, des communes, des opérateurs, des bailleurs, des partenaires institutionnels, etc. en matière d'habitat.

Afin d'optimiser les ponts et la cohérence entre les politiques d'urbanisme et d'habitat, la Communauté de communes a souhaité intégrer ces deux compétences dans un même service. Un poste sera toutefois dédié aux questions d'habitat (suivi et mise en œuvre du POA, appui aux communes et aux porteurs de projets, suivi-animation des programmes et des actions, suivi des études, animation, observation...).

#### **Installer et faire vivre la gouvernance de la politique locale de l'habitat à tous les niveaux**

L'enjeu d'un premier Programme Local de l'Habitat consiste à structurer, à coordonner et à animer le partenariat local en décloisonnant les politiques publiques (urbanisme, développement économique, action sociale et médico-sociale, gérontologie, développement durable...). La Communauté de communes, chef de file de la politique locale de l'habitat, entend en effet donner une lisibilité et une transversalité aux actions qui seront portées par les acteurs locaux, et le cas échéant susciter de nouveaux partenariats.

Elle souhaite à cet égard prendre appui sur des instances partenariales formelles (comité de pilotage, comité technique) mais aussi sur un répertoire varié d'outils d'animation (ateliers thématiques, diffusion des travaux de l'observatoire, visite de sites...), drainant potentiellement un public de tous horizons.

Elle s'engage en effet mobiliser autant que possible la société civile en donnant une place aux représentants du milieu économique local (principaux employeurs notamment), aux associations et aux habitants. Plusieurs espaces de coopération seront créés, à l'instar de l'Atelier permanent de l'attractivité et de la revitalisation, ou encore des ateliers thématiques qui rythmeront la mise en œuvre du POA. De même, des représentants d'employeurs pourront siéger au comité technique.

### Expérimenter pour mieux mobiliser et apporter des réponses "sur mesure" aux besoins identifiés

La Communauté de communes Dronne et Belle entend faire de l'expérimentation un axe important de ce premier POA, considérant que celle-ci constitue un vecteur d'animation et de mobilisation des forces vives locales.

C'est pourquoi elle a inscrit dans son programme d'action le recours à des outils réglementaires ou opérationnels encore peu courants localement : permis de louer, bail à réhabilitation, auto-constructions / auto-réhabilitations accompagnées, bourse intercommunale du logement... Il s'agira en tout état de cause d'évaluer collectivement la pertinence, la faisabilité et les impacts potentiels de ces dispositifs avant de s'y impliquer plus durablement.

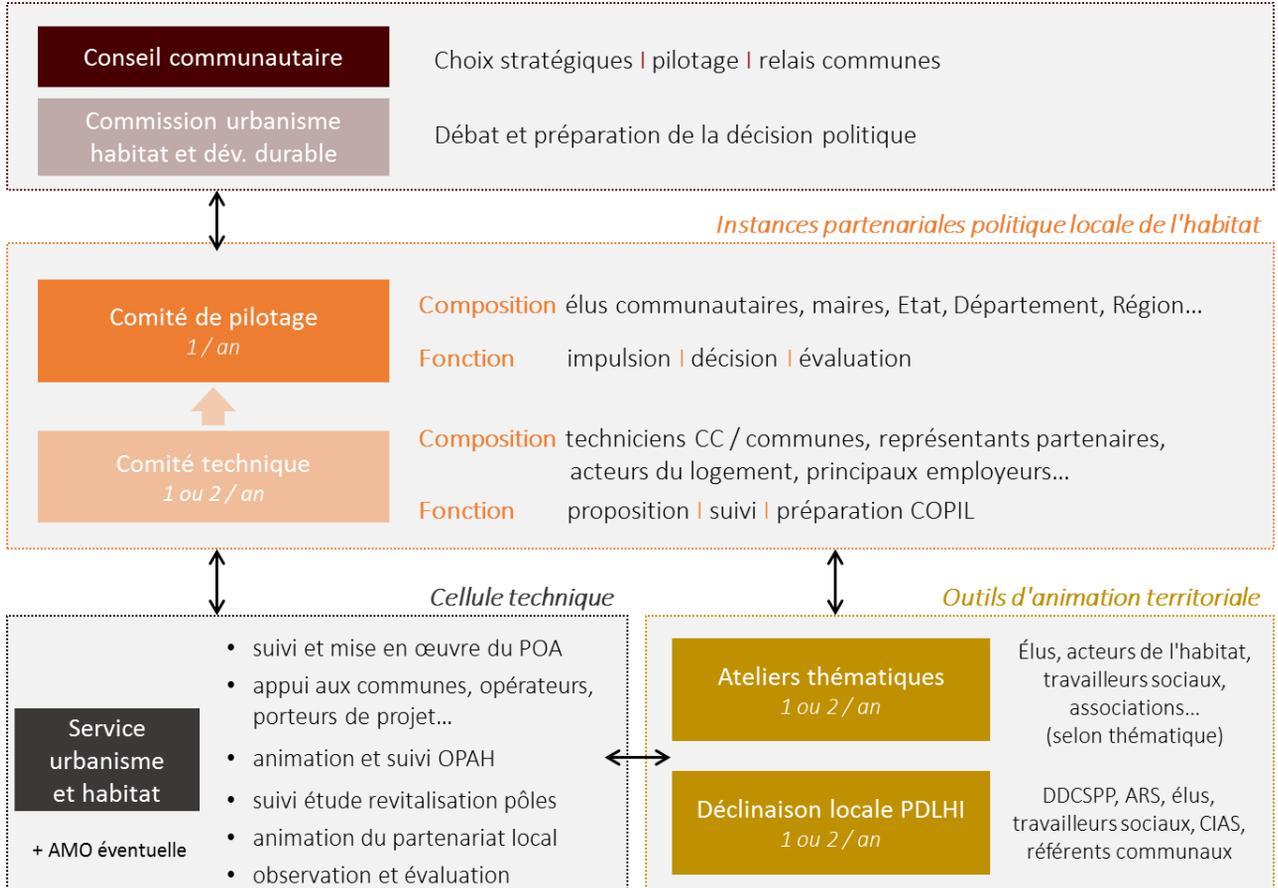
### Améliorer la connaissance du territoire et évaluer chemin faisant les actions mises en œuvre

Bien que la mise en place d'un observatoire soit une obligation légale pour tout EPCI approuvant un PLH, elle constitue une opportunité pour améliorer la connaissance des dynamiques et du marché et pour animer le partenariat local. L'observatoire devra également permettre d'évaluer chemin faisant et, le cas échéant, de réajuster les actions mises en œuvre.

Les "ponts" avec les EPCI voisins, qui élaborent également un PLUi-H (Pays Ribérais notamment), ou avec le PNR Périgord-Limousin, seront privilégiés afin de réaliser des économies d'échelle, de jouer sur la complémentarité des compétences, et de positionner la fonction d'observation dans une "focale" territoriale pertinente.

## ARCHITECTURE DU PILOTAGE ET DE LA COORDINATION DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

*Instances politiques Dronne et Belle*





**11 FICHES ACTIONS**  
**POUR METTRE EN ŒUVRE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT**

---



# SYNOPTIQUE DES ORIENTATIONS ET DES ACTIONS

## AXE 1

UNE POLITIQUE DE  
L'HABITAT AU SERVICE DE  
L'ARMATURE ET DES  
IDENTITES TERRITORIALES

**Action 1 :** Conforter l'armature des bourgs de référence et des centres-bourgs

**Action 2 :** Requalifier le parc privé ancien et stimuler la sortie de vacance

**Action 3 :** Définir et mettre en œuvre des projets de revitalisation sur les bourgs structurants

**Action 4 :** Rechercher la qualité architecturale, urbaine et environnementale

## AXE 2

UNE OFFRE RESIDENTIELLE  
DIVERSIFIEE, ACCESSIBLE ET  
QUALITATIVE

**Action 5 :** Développer l'offre locative conventionnée

**Action 6 :** Soutenir l'accueil de familles, de jeunes et d'actifs sur le territoire

**Action 7 :** Lutter contre l'habitat indigne

**Action 8 :** Accompagner le vieillissement et l'accès au logement des personnes à mobilité réduite

**Action 9 :** Répondre aux besoins des publics fragiles

## AXE 3

L'EMERGENCE ET LA  
STRUCTURATION D'UNE  
INGENIERIE HABITAT ET  
URBANISME

**Action 10 :** Structurer un service Habitat et Urbanisme et créer un observatoire

**Action 11 :** Faire vivre la politique locale de l'habitat

## **AXE 1**

### **UNE POLITIQUE DE L'HABITAT AU SERVICE DE L'ARMATURE ET DES IDENTITES TERRITORIALES**

- Fiche action 1 : Conforter l'armature des bourgs de référence et des centres-bourgs
- Fiche action 2 : Requalifier le parc privé ancien et stimuler la sortie de vacance
- Fiche action 3 : Définir et mettre en œuvre des projets de revitalisation
- Fiche action 4 : Rechercher la qualité architecturale, urbaine et environnementale

ACTION 1 : CONFORTER L'ARMATURE DES BOURGS DE REFERENCE ET DES CENTRES-BOURGS

Fondements de l'action

- Un déséquilibre sociologique et démographique croissant entre le mareuillais et la partie sud du territoire, qui bénéficie du "desserrement" de l'agglomération de Périgueux
- Une fragilisation urbaine des pôles de référence (Brantôme, Mareuil) et des centres-bourgs
- Une production récente de logements dissociée des centralités historiques et consommatrice d'espaces
- Un déficit de régulation de l'urbanisation, une stratégie foncière à développer et "cibler"

Objectifs de l'action

**Objectifs stratégiques :**

- Conforter les pôles de référence, les bourgs relais et les centres-bourgs
- Rapprocher l'habitat des emplois, des équipements et des services
- Limiter la consommation des surfaces agricoles et naturelles

**Objectifs territorialisés :**

- Intensifier les dynamiques d'accueil sur Brantôme et Mareuil
- Conforter le poids territorial de Champagnac-de-Belair et Bourdeilles en maintenant le rythme de production de logements
- Maîtriser et structurer la croissance de l'arc sud
- Insuffler une dynamique sur les villages du champagnacois, du Boulou et du mareuillais

**Objectifs chiffrés :**

Produire 59 logements neufs par an selon les modalités de répartition géographique indiquées dans la partie "Orientations de la politiques locale de l'habitat" et "Territorialisation des objectifs"

Modalités de mise en œuvre

● **1. Amélioration de l'articulation des politiques d'urbanisme et d'habitat :**

- Mettre en place un service "habitat et urbanisme" au sein de la Communauté de communes (cf. fiche action 10) et assurer le suivi-animation de la politique locale de l'habitat
- Mobiliser les outils inhérents aux autres pièces du PLUi-H (OAP, zonage, droit de préemption...)
- Renforcer le conseil et l'appui aux communes dans la mise en oeuvre de leur projet d'habitat

● **2. Mise en place d'une veille foncière en matière d'habitat, "ciblée" en coeur et en entrée de bourg :**

- Renforcer le suivi des Déclarations d'Intentions d'Aliéner (DIA) dans le cadre de la mise en place d'un observatoire de l'habitat, en particulier dans l'enveloppe des centres-bourgs et en entrée de bourg
- Elaborer une grille de priorisation des fonciers (situation, niveau de participation à la mise en oeuvre d'un projet, dureté foncière, coût...) en vue de futures acquisitions stratégiques
- Identifier les outils de maîtrise du foncier adéquats dans le cadre des démarches de revitalisation
- Développer le partenariat avec les notaires et les agences immobilières pour améliorer la connaissance du marché et des opportunités foncières et immobilières

● **3. Acquisition du foncier stratégique en coeur et en entrée de bourg**

- Mobiliser l'EPF Nouvelle Aquitaine et les bailleurs sociaux pour l'acquisition et le portage des fonciers stratégiques
- Orienter les porteurs de projet et les opérateurs vers les opportunités identifiées
- Participer au financement des déficits fonciers dans le cadre des projets de revitalisation des bourgs (cf. fiche action 3)

Maîtrise d'ouvrage de l'action

**Communauté de communes Dronne et Belle (service Habitat et urbanisme)**

Partenaires

- Communes, Etat (DDT), PNR Périgord-Limousin, Notaires, agences immobilières, EPF Nouvelle Aquitaine

Moyens

- Moyens humains (cf. fiche action 10)
- Mobilisation d'une Assistance à Maitrise d'Ouvrage pour la mise en place de l'observatoire
- Fonds de concours au financement des déficits fonciers à définir dans le cadre des démarches de revitalisation des pôles de référence et des bourgs relais (cf. fiche action 3)

Echéancier de l'action

2020	2021	2022	2023	2024	2025

Suivi - évaluation

- Volume et répartition territoriale de la production de logements neufs 2020-2025
- Volume et répartition territoriale des logements vacants remis sur le marché
- Nombre d'hectares acquis par l'EPF Nouvelle Aquitaine et les autres partenaires de la CCDB

**ACTION 2 : REQUALIFIER LE PARC PRIVE ANCIEN ET STIMULER LA SORTIE DE VACANCE**

**Fondements de l'action**

- Près de 1 000 logements vacants sur le territoire (+/- 13 % du parc), dont 3/4 depuis plus d'un an
- Un parc ancien prégnant qui constitue à la fois un modèle d'accueil en difficulté (déficit d'attractivité, consommation énergétique, coûts de la réhabilitation...) et un gisement de premier plan pour l'accueil de populations nouvelles
- Un parc ancien peu adapté aux enjeux et aux contraintes du vieillissement et de la perte d'autonomie

**Objectifs de l'action**

**Objectifs stratégiques :**

- Favoriser les acquisitions et les réhabilitations du parc ancien
- Stimuler la réhabilitation énergétique du parc ancien
- Faire de la remise sur le marché de logements vacants un gisement privilégié de la production de logements
- Favoriser le maintien à domicile en permettant l'adaptation des logements à la perte d'autonomie
- Asseoir le déploiement d'une offre locative abordable et qualitative en centre-bourg sur le réinvestissement du parc ancien dégradé et/ou vacant

**Objectifs quantitatifs :**

- **Remettre chaque année sur le marché au moins 18 logements vacants** (+/- 25 % de la production annuelle), dont la moitié sur les pôles de référence Brantôme et Mareuil

**Modalités de mise en œuvre**

- **1. Péreniser la mise en œuvre d'un programme communautaire d'amélioration de l'habitat**
  - Poursuivre le soutien financier et technique aux propriétaires privés, occupants ou bailleurs, dans leur projet de réhabilitation de logements (selon les modalités définies par la convention d'OPAH-RR actuelle)
  - Définir et mettre en œuvre un nouveau programme d'amélioration de l'habitat quand la convention d'OPAH-RR en cours sera achevée (2023-2024).

Ce nouveau programme devra être adossé à **une étude pré-opérationnelle** (la dernière étant antérieure à 2010) afin d'évaluer et de définir :

  - le potentiel existant et sa répartition territoriale,
  - les dynamiques du marché immobilier et les besoins en matière d'offre résidentielle
  - les thématiques et les secteurs prioritaires,
  - le type de programme à promouvoir (OPAH RU, PIG...)
  - les objectifs / cibles à atteindre, ainsi que les moyens humains et financiers nécessaires
- **2. Instaurer une prime communautaire de sortie de vacance afin de stimuler la reconquête du parc ancien en centre-bourg**
  - Porter le montant de la prime à 2 500 € / dossier, dans une limite de 10 dossiers par an
  - Etablir un règlement d'intervention communautaire :
    - \* privilégiant les projets situés dans l'enveloppe des bourgs de référence (Mareuil, Brantôme, Bourdeilles, Champagnac) et des autres centres-bourgs.
    - \* ciblant exclusivement les logements vacants depuis plus de 2 ans, voués à être occupés au titre de résidence principale
    - \* définissant les publics privilégiés au regard des couplages possibles avec les aides de l'OPAH
  - Installer une commission d'attribution des primes
- **3. Evaluer la pertinence de l'instauration de la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV) et son périmètre adéquat**
  - Mettre à jour l'identification de la vacance structurelle par commune et secteur
  - Identifier les causes et les caractéristiques
  - Identifier le périmètre le plus adéquat (échelle communale ? le cas échéant, sur quelle(s) commune(s)? périmètre intercommunal ?)
  - Evaluer les incidences fiscales pour les propriétaires ainsi que les bénéfices possibles pour la CCDB

**Maîtrise d'ouvrage de l'action**

**Communauté de communes Dronne et Belle**

**Partenaires**

ANAH, Département, Fondation du patrimoine, PNR Périgord-Limousin...

<b>Moyens</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en œuvre de l'OPAH-RR sur la période 2020-2023 : 58 250 € / an pour la CCDB</li> <li>- Prime de sortie de vacance : 25 000 € / an</li> <li>- Réalisation de l'étude pré-opérationnelle (2023) : 60 000 € HT, dont : <ul style="list-style-type: none"> <li>* 50 % pris en charge par l'ANAH (30 000 €)</li> <li>* 25 % pris en charge par le Département (15 000 €)</li> <li>* 25 % pris en charge par la CCDB (15 000 €)</li> </ul> </li> <li>- Coût du suivi-animation : à définir au cours de l'étude pré-opérationnelle</li> <li>- Etude sur la THLV : réalisation en interne ou recours à une AMO</li> </ul>						
<b>Echéancier de l'action</b>		2020	2021	2022	2023	2024	2025
	OPAH-RR 2018-2023						
	Etude pré-opérationnelle						
	Mise en œuvre nouveau programme						
	Primes sortie de vacance						
	Etude THLV						
	Instauration éventuelle THLV						
<b>Suivi - évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre et caractéristiques des dossiers OPAH-RR / nouveau programme</li> <li>- Répartition territoriale des projets / dossiers, poids des centres-bourgs dans les projets aidés</li> <li>- Nombre de primes de sortie de vacances distribuées, caractéristiques des bénéficiaires et des projets</li> <li>- Incidences fiscales de l'instauration de la THLV / évolution du volume de propriétaires concernés</li> </ul>						

**ACTION 3 : DEFINIR ET METTRE EN ŒUVRE DES PROJETS DE REVITALISATION SUR LES BOURGS STRUCTURANTS**

**Fondements de l'action**

- Des pôles de référence (Mareuil, Brantôme) et des bourgs relais (Bourdeilles notamment) où se conjuguent dégradation du patrimoine bâti, vacance des logements, difficultés sociales, fragilisation des commerces...
- Une OPAH-RR qui agit en "toile de fond" et peine à infléchir cette spirale de décrochage
- Une nécessité de croiser les registres d'intervention (habitat, foncier, espaces publics, commerces, équipements/services, vie sociale, implication des citoyens...) et les modalités d'intervention (renouvellement urbain, outils coercitifs et/ou substitutifs...) pour rendre la reconquête des pôles plus efficiente

**Objectifs de l'action**

- Améliorer l'attractivité et la qualité résidentielle des pôles de référence et des bourgs relais
- Conforter la capacité des bourgs de référence à jouer une fonction structurante à l'échelle de la CCDB et des bassins de vie qui la composent
- Articuler la politique de l'habitat avec la politique d'urbanisme et les stratégies de développement économique, commercial, social...

**Modalités de mise en œuvre**

- **1. Réaliser une étude pré-opérationnelle de revitalisation sur les bourgs structurants**
  - Dresser un diagnostic des centres-bourgs (tendances à l'oeuvre, fonctionnement urbain, social et commercial, dysfonctionnements, potentiel, secteurs à enjeux...)
  - Définir des orientations stratégiques et un plan d'actions et de mise en oeuvre opérationnelle
  - Identifier les outils/procédures à mobiliser (OPAH-RU, ORI, RHI, THIRORI...) et chiffrer les interventions. Cette étude devra être réalisée par une étude pluridisciplinaire intégrant des compétences en habitat, architecture, paysage, urbanisme, sociologie, développement commercial, programmation et montage d'opération, concertation...
- **2. Soutenir la mise en oeuvre des stratégies globales de revitalisation sur les bourgs structurants**
  - Co-pilotage des démarches de revitalisation en partenariat avec les communes
  - Appui à l'ingénierie, l'animation et la coordination des projets, des acteurs et des interventions opérationnelles
  - Appui au financement des études complémentaires
  - Appui au financement des déficits fonciers (renouvellement urbain, acquisition et portage foncier, outils de traitement de l'habitat dégradé..) et des montages innovants (bail à réhabilitation, habitat participatif...)
- **3. Créer l'atelier permanent de l'attractivité et de la revitalisation des centres-bourgs**

La mise en oeuvre des projets de revitalisation sur Bourdeilles, Brantôme, Mareuil et Champagnac-de-Belair s'inscrit dans un projet de territoire : chacun de ces projets ne pourra se mener indépendamment. Un espace d'échanges et de concertation sera ainsi créé afin :

  - d'engager une réflexion ouverte sur les facteurs d'attractivité résidentielle et économique du territoire et des centres-bourgs
  - d'associer les énergies locales (entreprises, commerçants, associations...) et les habitants à la démarche de revitalisation
  - de recenser et de mutualiser les bonnes pratiques, les projets innovants...

**Maîtrise d'ouvrage de l'action**

**Communauté de communes Dronne et Belle / communes**

**Partenaires**

ANAH, Département, DDT, Région, EPF Nouvelle Aquitaine, PNR Périgord-Limousin, CAUE...

**Moyens**

- Réalisation de l'étude pré-opérationnelle (2020) : 90 000 € HT, dont :
  - \* 50 % pris en charge par l'ANAH (45 000 €)
  - \* 25 % pris en charge par le Département (22 500 €)
  - \* 25 % pris en charge par la CCDB (22 500 €)
- Participation aux interventions opérationnelles (déficits fonciers, travaux...) : à définir dans le cadre de l'étude
- Atelier permanent de l'attractivité : moyens humains - budget communication et logistique (cf. fiches 10/11)

**Echéancier de l'action**

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Elaboration projet de revitalisation						
Mise en œuvre projets de revitalisation						
Atelier permanent de l'attractivité						

**Suivi - évaluation**

- Réalisation de l'étude
- Dépenses et nature des interventions engagées dans la mise en œuvre des projets de revitalisation
- Nombre d'ateliers organisés / nombre de participants / pérennité et vitalité de la dynamique initiée

ACTION 4 : RECHERCHER LA QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET ENVIRONNEMENTALE

<p><b>Fondements de l'action</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une urbanisation au "coup par coup" et un déficit de régulation de la production neuve qui favorisent la standardisation et l'uniformisation des formes urbaines et architecturales</li> <li>- Un fonctionnement environnemental et des paysages qui pourraient se déqualifier si de telles tendances se poursuivaient (urbanisation linéaire des lignes de crête, dévalorisation des entrées de bourg...)</li> </ul>						
<p><b>Objectifs de l'action</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Promouvoir un habitat durable et performant sur le plan énergétique et environnemental</li> <li>- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels</li> <li>- Déployer des formes urbaines et architecturales s'inscrivant dans les singularités paysagères du territoire</li> <li>- Privilégier les matériaux de construction naturels, durables et/ou locaux</li> </ul>						
<p><b>Modalités de mise en œuvre</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>1. Mobiliser et mieux diffuser les supports et les outils conçus par les partenaires (CAUE, PNR Périgord-Limousin, Maison paysanne...)</b> Il s'agira de sensibiliser les porteurs de projet (particuliers ou opérateurs) aux singularités locales en optimisant la diffusion des supports conçus par le CAUE à cet égard, et en pérennisant les permanences et le conseil sur les communes.</li> <li>● <b>2. Organiser et animer une série d'ateliers sur la qualité urbaine et architecturale</b> En partenariat avec le CAUE, il s'agira d'animer une série de rencontres avec les promoteurs, les constructeurs, le tissu d'artisans locaux, les porteurs de projet et les habitants sur la question du paysage, des identités locales et des formes urbaines et architecturales, afin de diffuser les "bonnes pratiques" en matière de construction neuve.</li> <li>● <b>3. Sensibiliser et former les acteurs locaux, les artisans et les porteurs de projet à la problématique du confort thermique et de la rénovation énergétique, en lien avec le PCAET</b> - Organiser des permanences info-énergie et des formations aux élus, techniciens, artisans...</li> <li>● <b>4. Soutenir la réhabilitation thermique du parc ancien</b> - Mettre en oeuvre un programme d'amélioration du parc ancien et de revitalisation des bourgs (Cf. fiches 2/3) - Définir et mettre en œuvre le Plan Climat Energie Territorial (PCAET) sur le territoire Dronne et Belle</li> <li>● <b>5. Promouvoir et soutenir une opération exemplaire d'habitat groupé (production neuve) ou de réinvestissement d'un îlot dégradé</b> Il s'agira de soutenir, sur le plan de l'ingénierie, du financement (à définir) et de la communication, une opération emblématique et exemplaire au plan architectural, urbain et environnemental. Le soutien et la promotion d'une telle opération devra donner à voir les possibles en matière de réhabilitation et/ou de constructions neuves, et améliorer la visibilité et l'attractivité résidentielle du territoire Dronne et Belle.</li> </ul>						
<p><b>Maîtrise d'ouvrage de l'action</b></p>	<p><b>Communauté de communes Dronne et Belle</b></p>						
<p><b>Partenaires</b></p>	<p>CAUE, PNR Périgord-Limousin, ANAH, Département, DDT, Région, communes, promoteurs / constructeurs, Bailleurs sociaux...</p>						
<p><b>Moyens</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ateliers sur la qualité urbaine et architecturale : cf. fiches action 10/11</li> <li>- Soutien à la réhabilitation énergétique du parc ancien : cf. fiches action 2/3, budget spécifique PCAET</li> <li>- Permanences info-énergie : 6 000 € / an, à raison d'une permanence par mois</li> <li>- Promotion et soutien à d'une opération exemplaire d'habitat : à définir dans le cadre des études de revitalisation (cf. fiche action 3)</li> </ul>						
<p><b>Echéancier de l'action</b></p>		2020	2021	2022	2023	2024	2025
	Diffusion supports CAUE						
	Ateliers qualité urbaine et architecturale						
	Permanences info-énergie						
	Soutien opération emblématique						
	Soutien réhabilitation parc ancien						
<p><b>Suivi - évaluation</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'ateliers organisés / nombre et type de participants</li> <li>- Logements réhabilités (OPAH - cf. fiche 2)</li> <li>- Nombre de rencontres particuliers / CAUE sur le territoire</li> <li>- Surfaces artificialisées, densité des opérations neuves...</li> </ul>						

## **AXE 2**

### **UNE OFFRE RESIDENTIELLE DIVERSIFIEE, ACCESSIBLE ET QUALITATIVE**

- Fiche action 5 : Développer l'offre locative conventionnée
- Fiche action 6 : Soutenir l'accueil de familles, de jeunes et d'actifs sur le territoire
- Fiche action 7 : Lutter contre l'habitat indigne
- Fiche action 8 : Accompagner le vieillissement et à l'accès au logement des personnes à mobilité réduite
- Fiche action 9 : Répondre aux besoins des publics fragiles

ACTION 5 : DEVELOPPER L'OFFRE LOCATIVE CONVENTIONNEE

Fondements de l'action

- Une offre HLM inférieure à 3% du parc de résidences principales, alors que 65% des ménages sont éligibles à un logement social
- Une rotation résidentielle qui diminue et une vacance très faible dans le parc social, générant des difficultés d'accès à cette offre
- Un parc privé qui accueille 95% des ménages les plus fragiles sur le territoire
- Un marché locatif privé difficilement accessible pour les franges les plus pauvres de la population

Objectifs de l'action

**Objectifs stratégiques :**

- Développer l'offre locative conventionnée à l'appui de la stratégie de reconquête des centres-bourgs
- Répondre aux besoins des ménages fragiles, vieillissants ou des jeunes en décohabitation
- Evaluer les enjeux et les besoins de requalification de l'offre sociale existante

**Objectifs quantitatifs :**

Produire 72 logements locatifs conventionnés sur 2020-2025 (15 % de la production totale), soit 12/an

HLM	Communaux – intercommunaux	Conventionnement social - ANAH
<b>5 log / an</b>	<b>3 log / an</b>	<b>4 log / an</b>
30 sur 2020-2025	18 sur 2020-2025	24 sur 2020-2025

Au moins 50 % sur les pôles de référence et les bourgs relais

30 % T1/T2 – 35 % T3 – 35 % T4 ou +

18 PLAI – 12 PLUS

Modalités de mise en œuvre

● **1. Mise en place d'une convention cadre avec les bailleurs HLM**

Il s'agira d'engager un débat avec les opérateurs de logement social présents sur le territoire et le Département afin de faire émerger une convention pluri-annuelle permettant :

- de fixer des objectifs de développement de l'offre sociale, dans le respect des équilibres définis par le POA
- d'évaluer les besoins de réhabilitation de l'offre existante (Bourdeilles et Brantôme notamment)
- d'asseoir le partenariat entre les bailleurs et les acteurs locaux dans la politique de reconquête des bourgs

● **2. Participation au financement d'opérations incluant une part de logement social**

Appui à l'ingénierie, cessions foncières et participations éventuelles au financement des déficits fonciers en cas de restructuration d'ilot (cf. fiche action 3 et 4)

● **3. Soutien au développement des opérations de bail à réhabilitation**

Le bail à réhabilitation est un dispositif qui permet aux propriétaires bailleurs de réhabiliter des immeubles dégradés sans avoir à porter le coût des travaux et de gestion locative.

Il prend la forme d'un contrat dans lequel le preneur (organisme HLM, SEM, SOLIHA, autres opérateurs tel que des organismes agréés ayant pour objectif de contribuer au logement des personnes défavorisées...) s'engage à réaliser dans un délai déterminé des travaux de réhabilitation sur l'immeuble et à le conserver en bon état en vue de le louer pour une durée minimale de 12 ans (en réalité, cette période correspond plus fréquemment au temps de l'amortissement).

En fin de bail, les améliorations effectuées sur l'immeuble bénéficient au propriétaire sans indemnisation.

Ce dispositif permet de remettre sur le marché des logements vacants et/ou dégradés, de soutenir la politique de revitalisation des bourgs et de déployer l'offre locative conventionnée.

● **4. Soutien au développement du parc de logements communaux / intercommunaux**

Modalités d'intervention à définir ultérieurement.

Maîtrise d'ouvrage de l'action

Communauté de communes Dronne et Belle

Partenaires

ANAH, Département, DDCSPP, opérateurs de logement social, opérateurs locaux de l'habitat, communes

Moyens

- Appui à l'ingénierie (prospection foncière, études...)
- Cessions foncières à déterminer selon projet (cf. fiche action 1)
- Subventions d'équilibre pour le montage d'opération de bail à réhabilitation : 45 000 €
- Soutien au développement du parc communal / intercommunal : à définir ultérieurement

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Echéancier de l'action</b>	Elaboration convention HLM					
	Participation financière création HLM					
	Soutien opérations bail à réhabilitation					
	Développement logements com. / intercom.					
<b>Suivi - évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre et types de logements locatifs conventionnés créés</li> <li>- Indicateurs de gestion du parc HLM (RPLS), occupation, peuplement et demande (OPS, données bailleurs, SNE)</li> <li>- Montants engagés dans le déploiement et la réhabilitation de l'offre locative conventionnée</li> </ul>					

ACTION 6 : SOUTENIR L'ACCUEIL DE FAMILLES, D'ACTIFS ET DE JEUNES SUR LE TERRITOIRE

Fondements de l'action

- Un territoire dynamique sur le plan de l'emploi (4 350 emplois / + 650 emplois sur 1999-2014) mais une dissociation croissante des logiques économiques et résidentielles
- Une difficulté à capter durablement les actifs qui travaillent sur le territoire (sur le champagnacois et le mareuillais notamment)
- Des décohabitations tardives pointées par les acteurs locaux et confirmées par les chiffres (seuls 45% des 20-24 ans vivants seuls ou en couple sur le territoire, le reste résidant encore au sein du domicile parental)

Objectifs de l'action

- Attirer les actifs qui travaillent sur le territoire sans y résider
- Permettre aux personnes bénéficiant d'emplois à durée déterminée (saisonniers, intérimaires, services civiques...) de se loger sur le territoire
- Développer des réponses pour maintenir sur le territoire une partie des jeunes qui décohabitent

Modalités de mise en œuvre

- **1. Mise en place d'une prime incitative de 2 500 € pour l'accueil des primo-accédants**  
 Cette prime sera versée en appui aux subventions de l'OPAH aux ménages primo-accédants :
  - souhaitant acquérir un logement dans l'enveloppe des centres-bourgs (zone U du zonage)
  - dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés par l'ANAH pour la Dordogne
- **2. Déploiement du parc locatif conventionné**  
 Cf. fiche action 5
- **3. Soutien aux dispositifs d'auto-réhabilitation et d'auto-construction accompagnées**  
 On entend par auto-réhabilitation ou auto-construction accompagnée la démarche conjointe entre l'occupant et/ou acquéreur d'un logement et un accompagnateur spécifique, dans laquelle le ménage engage des travaux qu'il définit avec l'assistance de l'accompagnateur et dont il réalise lui-même une partie en fonction de ses capacités financières et de ses compétences techniques. Le ménage bénéficie d'un accompagnement technique dans les travaux. Des professionnels du bâtiment sont sollicités pour la partie des travaux qu'il ne peut réaliser. Cette démarche, qui s'inscrit généralement dans des parcours d'insertion sociale et économique, doit être accompagnée par un opérateur spécifique (Les compagnons bâtisseurs, associations ou opérateurs dédiés) et des intervenants sociaux locaux (travailleurs sociaux du Département, associations spécialisées...). Elle nécessite en outre une ingénierie technique et financière (prospection foncière, appui au montage d'opération, évaluation des devis d'artisans...) qui sera prise en charge par la CCDB ; de même, la CCDB pourra mettre à disposition le foncier nécessaire pour la réalisation de tels projets.
- **4. Expérimentation d'une "bourse intercommunale du logement"**
  - Installer un partenariat entre les principaux employeurs du territoire, la Mission Locale, Pôle Emploi... afin d'identifier et d'anticiper les besoins en main d'oeuvre et les besoins résidentiels correspondants
  - Dresser et tenir une liste actualisée des propriétaires bailleurs et des logements locatifs en leur possession
  - Mobiliser les propriétaires bailleurs connus afin de pouvoir loger les saisonniers, les intérimaires, les actifs... qui viendraient travailler sur le territoire
  - Identifier les "biens de qualité" en vente et accompagner les éventuels acquéreurs dans leur démarche
- **5. Soutien aux opérations d'habitat groupé**  
 Appui à l'ingénierie de projet pour les communes et les opérateurs souhaitant développer une opération d'habitat groupé.
- **6. Evaluation de la pertinence et de la faisabilité / mise en oeuvre d'une opération innovante en matière d'habitat pour les jeunes**  
 En lien avec la Mission Locale de Thiviers et les associations/organismes pourvoyeurs d'apprentis, de stagiaires et de services civiques (association Tricycle Enchanté par exemple), il s'agira d'évaluer la pertinence et la faisabilité d'un programme d'habitat collectif en centre-bourg (type colocation) visant à loger temporairement les personnes qui en ont besoin. Le cas échéant, la CCDB participe à l'ingénierie de projet ainsi qu'aux coûts d'investissement (foncier et/ou coût de réhabilitation).

Maîtrise d'ouvrage de l'action

Communauté de communes Dronne et Belle

Partenaires

Communes, Mission Locale, Employeurs, Associations, opérateurs, Département, Région, ANAH

Moyens

- Primes aux primo-accédants : 2 500 €/ dossier - 12 dossiers sur la durée du POA (30 000 €)
- Fond de soutien à l'ingénierie des projets innovants (auto-réhabilitation / initiative jeunes) : 15 000 €
- Cessions foncières / participation aux coûts d'acquisition et d'investissement à définir

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Echéancier de l'action</b>	Bonus primo-accession					
	Développement parc conventionné					
	Soutien dispositif auto-réhabilitation					
	Soutien aux opérations d'habitat groupé					
	Bourse intercommunale du logement					
	Soutien initiative habitat jeunes					
<b>Suivi - évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de primes distribuées / profil des bénéficiaires / nature et situation du projet immobilier</li> <li>- Nature et caractéristiques des logements recensés dans la bourse intercommunale du logement</li> <li>- Montants engagés dans le déploiement d'une offre d'habitat innovante</li> </ul>					

**ACTION 7 : LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE**

**Fondements de l'action**

- Une difficulté à identifier les situations d'habitat indigne liée notamment à un déficit d'échanges et de coordination entre les intervenants sociaux (travailleurs sociaux, infirmiers à domicile, aides à domicile...), les acteurs de l'habitat, le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, l'ARS...

- Un affaiblissement progressif des mécanismes de sociabilité et de solidarité informelles qui permettaient d'identifier les situations d'isolement, d'habitat indigne et les fragilités sociales "diffuses"

**Objectifs de l'action**

- Lutter contre le mal logement en combinant des outils de nature diverse

- Améliorer le repérage, l'identification et la prise en charge des situations d'habitat indigne

- Améliorer la coordination des acteurs locaux et décloisonner les logiques d'acteurs entre les intervenants des différents champs (social, habitat, médico-social, gérontologie...)

- Impliquer les citoyens dans l'identification et le signalement des situations critiques

**Modalités de mise en œuvre**

● **1. Installer et animer une commission locale de Lutte contre l'Habitat Indigne**, dans le prolongement des ambitions portées par les divers plans départementaux

Cette commission, qui pourra se réunir tous les trimestres ou semestres, devra permettre :

- d'optimiser le repérage et l'identification des situations de mal logement
- de coordonner l'accompagnement social des ménages, le traitement et le suivi des procédures
- de renforcer le partenariat autour de l'habitat et de décloisonner les logiques d'acteurs (CCDB, référent communal, DDCSPP, ANAH, ARS, travail social, aide à la personne, soins à domicile, agents immobiliers...)

**Un référent par commune, chargé d'identifier les situations critiques et d'orienter le ménage vers l'organisme adéquat, pourra être désigné (élu ou habitant ressource).**

● **2. Définir les modalités de l'instauration d'un permis de louer sur les secteurs fortement impactés par l'habitat dégradé**

La CCDB souhaite amplifier la lutte contre l'habitat indigne en instaurant un permis de louer, **sous le régime de "l'autorisation préalable"**, sur les secteurs les plus impactés par la dégradation de l'habitat (bourgs de Mareuil et de Brantôme notamment). Ce permis de louer subordonnera la mise en location d'un nouveau logement ou le changement de locataire d'un logement à une autorisation préalable délivrée par la CCDB, qui s'assurera que le respect des critères de décence et de salubrité du logement soient bien respectés.

Une étude préalable menée en interne par la CCDB et les communes (ou avec l'aide d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage), permettra de définir les périmètres les plus pertinents, la catégorie fiscale et l'ancienneté des logements visés par les autorisations préalables.

Un dispositif de contrôle sera également défini (visite de logement par la CCDB ou le référent communal, etc.).

**Maîtrise d'ouvrage de l'action**

**Communauté de communes Dronne et Belle**

**Partenaires**

Communes, Fondation Abbé Pierre, Département (CMS), DDCSPP, ANAH, ARS, CIAS, organismes d'aide et de soins à domiciles (SSAD, SSIAD), CLIC...

**Moyens**

- CCDB : Ingénierie / animation (fiches action 10/11)

**Echéancier de l'action**

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Commission Locale LHI						
Instauration permis de louer						

**Suivi - évaluation**

- Nombre de réunion de la Commission LHI / nombre et nature des situations identifiées - suivies

- Nombre d'autorisation dispensées ou refusées / nature de logements ayant fait l'objet d'une demande de PL

**ACTION 8 : ACCOMPAGNER LE VIEILLISSEMENT ET FAVORISER L'ACCES AU LOGEMENT AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE**

**Fondements de l'action**

- Près de 35% des habitants ont plus de 60 ans / 1720 habitants de plus de 75 ans, dont plus de la moitié sur Brantôme et Mareuil / un vécu qui diffère selon le niveau d'inscription dans la vie locale  
 - Une couverture en hébergement collectif parmi les plus importante de Dordogne (400 places) mais des solutions à inventer entre l'amorce de la perte d'autonomie et l'entrée en EHPAD

**Objectifs de l'action**

- Favoriser l'accès et le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite  
 - Développer des logements adaptés aux personnes handicapées et aux PMR  
 - Améliorer la coordination des acteurs du milieu sanitaire, social, médico-social et les acteurs de l'habitat

**Modalités de mise en œuvre**

● **1. Déploiement d'une offre adaptée à travers la mise en oeuvre des dispositifs existants**  
 Il s'agira d'asseoir le déploiement d'une offre adaptée au vieillissement et à la diminution de l'autonomie sur la réhabilitation du parc ancien (OPAH-RR / nouveau dispositif d'amélioration de l'habitat) et sur la politique de revitalisation des centres-bourgs.  
 Le développement et la requalification de l'offre locative conventionnée (HLM, ANAH, logements communaux/intercommunaux) constituera également un levier pour déployer une telle offre.  
**Entre 4 et 8 logements conventionnés par an seront adaptés au PMR ou à la perte d'autonomie liée au vieillissement.**

● **2. Soutien aux démarches innovantes visant à développer les "petites unités de vie"**  
 Il s'agira pour la CCDB de venir en appui aux porteurs de projets d'habitat innovant à destination des personnes âgées (colocation accompagnée, habitat groupé adapté...), sur le modèle du projet en cours de réflexion sur Mareuil ou Villars, afin de promouvoir un habitat alternatif répondant mieux aux enjeux/besoins de la période de transition entre l'amorce de la perte d'autonomie et l'entrée dans un établissement d'hébergement spécialisé.

**Maîtrise d'ouvrage de l'action**

**Communauté de communes Dronne et Belle**

**Partenaires**

Communes, opérateurs de logement social, Département, ANAH, opérateurs privés

**Moyens**

- Appui à l'ingénierie de projet apportée par la CCDB  
 - Fond de soutien à l'ingénierie des projets innovants : 15 000 € (cf. fiche action 6)

**Echéancier de l'action**

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Déploiement offre adaptée						
Soutien initiatives innovantes						

**Suivi - évaluation**

- Nombre de logements adaptés créés / nature et caractéristiques du logement et des occupants

**ACTION 9 : REpondre aux besoins des publics fragiles**

**Fondements de l'action**

- Un département qui dispose d'un chainage remarquable d'outils et d'acteurs et matière d'accompagnement et d'hébergement des personnes défavorisées, mais un déficit d'animation en dehors des agglomérations de Périgueux, de Bergerac et de Sarlat
- Un secteur globalement peu concerné par le passage et la sédentarisation des gens du voyage

**Objectifs de l'action**

- Améliorer le repérage, la qualification, l'orientation et le traitement des situations d'urgence
- Permettre le passage et l'accueil des familles de gens du voyage

**Modalités de mise en œuvre**

- **1. Renforcement du partenariat local entre les acteurs du Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et les acteurs locaux** autour :
  - du repérage et du traitement des situations d'habitat indigne
  - de l'accompagnement social des ménages concernés (relogement, accompagnement social lié au logement...)  
*Cf. fiches action 7 et 11*
- **2. Aménagement d'un terrain de petit passage destiné à accueillir 4 ou 5 familles, conformément au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2018-2023**  
Il s'agira d'ouvrir et d'entretenir un terrain viabilisé destiné à l'accueil temporaire de 4 ou 5 familles de gens du voyage, incluant un compteur électrique, un point d'eau et des sanitaires.  
Les périodes d'occupation du site devront faire l'objet d'un travail renforcé avec les intervenants sociaux du CMS voire, le cas échéant, des associations spécialisées, afin de garantir un suivi social et médico-social et d'améliorer l'intégration des familles dans la vie locale (école, santé, participation aux dynamiques collectives...).
- **3. Versement au Grand Périgueux d'une contrepartie financière pour la non-réalisation, sur le territoire de la CCDB, d'une aire d'accueil de 8 places prescrite par le SDAGV 2018-2023**

**Maîtrise d'ouvrage de l'action**

Communauté de communes Dronne et Belle

**Partenaires**

Département (CMS), DDCSPP, ANAH, ARS, CIAS, organismes d'aide et de soins à domicile (SSAD, SSIAD), CLIC...

**Moyens**

- Animation commission LHI : Communauté de communes Dronne et Belle
- Aménagement et entretien d'un terrain de petit passage : 2 000 € / an
- Contreparties financières accordées au Grand Périgueux : 50 000 € / an

**Echéancier de l'action**

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Commission LHI						
Aménagement / entretien terrain passage					A redéfinir	
Contreparties financières GP					A redéfinir	

**Suivi - évaluation**

- Nombre et caractéristiques des familles utilisatrices de l'aire de petit passage / coût de l'entretien
- Qualité des partenariats noués entre les familles, les intervenants sociaux locaux et les divers organismes

### **AXE 3**

## **L'EMERGENCE ET LA STRUCTURATION D'UNE INGENIERIE HABITAT ET URBANISME**

- Fiche action 10 : Structurer un service habitat et urbanisme et créer un observatoire
- Fiche action 11 : Faire vivre la politique locale de l'habitat

**ACTION 10 : STRUCTURER UN SERVICE HABITAT ET URBANISME ET CRÉER UN OBSERVATOIRE**

**Fondements de l'action**

- Un déficit de stratégies et de régulation à l'échelle du territoire de la CCDB
- Une prise de compétence habitat et la mise en œuvre d'un POA qui appellent la création d'une ingénierie spécifique

**Objectifs de l'action**

- Impulser, coordonner, mettre en œuvre les actions du POA
- Animer le réseau des acteurs locaux et décloisonner les logiques d'action (logement, urbanisme, action sociale, acteurs institutionnels et associatifs...)
- Venir en appui aux communes et aux opérateurs dans la conception et la réalisation de leurs projet
- Suivre et évaluer la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat, réajuster le cas échéant ses modalités d'actions

**Modalités de mise en œuvre**

- **1. Création d'un service habitat et urbanisme et d'un poste de coordination de la politique locale de l'habitat**
  - Suivi et mise en œuvre du POA
  - Accueil du public
  - Appui aux communes, opérateurs, porteurs de projet...
  - Animation et suivi du programme d'amélioration de l'habitat
  - Suivi de l'étude et de la démarche de revitalisation des bourgs de référence
  - Animation du partenariat local, de la Commission LHI et des ateliers thématiques
  - Observation et évaluation de la politique locale de l'habitat
- **2. Création d'un observatoire de l'habitat et de l'urbanisme** (action obligatoire d'un PLH)  
 Un observatoire permet de disposer des moyens de suivre, d'évaluer et d'actualiser les objectifs et les actions du PLH. Il constitue à la fois un outil de connaissance, d'aides à la décision et d'animation du partenariat local. Il s'agira notamment :
  - de mettre en place et suivre des tableaux de bords et une cartographie évolutive concernant les évolutions socio-démographiques, le logement (production, sortie de vacance...), les conjonctures du marché immobilier...
  - de mettre en place un dispositif de veille foncière territorialisée (coeur et entrée de bourg en priorité)
  - de mettre en oeuvre un suivi de la demande et de l'offre en logements (bourse intercommunale du logement), intégrant les données du SNE (demandes et attributions de logements sociaux)
  - de suivre la mise en oeuvre de la politique locale de l'habitat au regard des indicateurs définis dans ce POA
  - de produire régulièrement des supports de diffusion sur des questions thématiques en lien avec les enjeux habitat du territoire
  - d'évaluer et, le cas échéant, de réajuster les objectifs et les actions de la politique locale de l'habitat : bilans annuels thématiques, bilan triennal "global obligatoire" et bilan à 6 ans

**Maîtrise d'ouvrage de l'action**

**Communauté de communes Dronne et Belle**

**Partenaires**

Agence Technique Départementale, DDT, communes, PNR Périgord-Limousin, EPCI voisins...

**Moyens**

- Chargé de mission habitat : 45 000 € / an
- AMO création d'un observatoire (ATD) : 8 000 €

**Echéancier de l'action**

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Création service habitat et urbanisme						
Suivi-animation POA						
Observatoire						

**Suivi - évaluation**

Mise en place de l'observatoire / bilans / réunions

**ACTION 11 : FAIRE VIVRE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT**

**Fondements de l'action**

- Une nécessité de concevoir l'habitat comme un champ à part entière des politiques publiques locales
- Une nécessité d'animer la politique de l'habitat et de décloisonner les logiques d'acteurs

**Objectifs de l'action**

- Installer la Communauté de communes Dronne et Belle comme le chef de file de la politique locale de l'habitat
- Donner une lisibilité et une transversalité à la politique intercommunale de l'habitat
- Animer une démarche collective de suivi, d'évaluation et de réajustement du programme d'actions
- Animer des ateliers réguliers sur des thématiques précises

**Modalités de mise en œuvre**

- **1. Création et installation d'un Comité de pilotage dédié à la politique locale de l'habitat**
  - Composition : élus communautaires, communes, Etat (DDT, DDCSPP, ANAH), Département, Région...
  - Fonction : impulser la mise en œuvre des actions habitat, évaluation et décisions stratégiques
  - Périodicité : 1 Comité de pilotage / an
- **2. Création et installation d'un Comité technique dédié à la politique locale de l'habitat**
  - Composition : élus impliqués, techniciens CCDB/Communes, représentants des partenaires, référents communaux habitat, acteurs du logement et de l'habitat, représentants d'entreprises...
  - Fonction : coordination du PLH, proposition pour la mise en œuvre des actions, suivi et bilan du POA, préparation des Comités de pilotage...
  - Périodicité : 2 Comités techniques par an
- **3. Développement d'outils d'animation de la politique locale de l'habitat**
  - Commission Locale de Lutte contre l'Habitat Indigne (cf. fiche action 7)
  - Atelier permanent de l'attractivité et de la revitalisation des centres-bourgs (cf. fiche action 3)
  - Ateliers thématiques annuels (qualité urbaine et architecturale, foncier...)
  - Diffusion de bilans chiffrés / thématiques aux communes et partenaires
  - Etc.

**Maîtrise d'ouvrage de l'action**

**Communauté de communes Dronne et Belle**

**Partenaires**

Tous les partenaires de la politique locale de l'habitat (cf. fiches action précédentes)

**Moyens**

- Chargé de mission habitat - cf fiche action 10
- Frais de communication et d'animation : 5 000 € / an
- AMO "animation et appui à la mise en œuvre du POA" : 3 500 € / an

**Echéancier de l'action**

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Installation COPIL / COTECH						
Animation politique locale de l'habitat						

**Suivi - évaluation**

- Mise en place des instances de pilotage et de coordination / pérennité et vitalité de la dynamique créée
- Nombre de bilan et de bulletins thématiques diffusés
- Nombre et profil des participants aux différents ateliers / nature et pérennité de la dynamique initiée

# ECHancier INDICATIF DE MISE EN ŒUVRE DES MODALITES D'ACTION

MODALITES D'ACTION		2020	2021	2022	2023	2024	2025
Action 1	Articulation des politiques de l'habitat et d'urbanisme						
	Veille foncière ciblée sur les cœurs et entrées de bourg						
	Acquisition du foncier stratégique en cœur et en entrée de bourg						
Action 2	OPAH-RR 2018-2023						
	Etude pré-opérationnelle nouveau programme d'amélioration de l'habitat						
	Mise en œuvre du nouveau programme						
	Distribution des primes de sortie de vacance						
	Etude sur la mise en œuvre de la Taxe d'Habitation sur les logements vacants						
Action 3	Mise en œuvre de la THLV						
	Etude pré-opérationnelle de revitalisation des bourgs de référence						
	Mise en œuvre de la politique de revitalisation						
Action 4	Création et animation d'un atelier permanent sur l'attractivité des centres-bourgs						
	Mobilisation et diffusion des supports conçus par le CAUE						
	Permanences info-énergie / formation-sensibilisation à la rénovation énergétique						
Action 5	Promotion d'une opération emblématique d'habitat						
	Elaboration d'une convention avec les opérateurs HLM						
Action 6	Soutien au développement du parc locatif conventionné						
	Mise en place d'une prime incitative pour l'accueil de primo-accédants						
	Soutien au dispositif d'auto-réhabilitation et d'auto-construction accompagné						
	Mise en place d'une bourse intercommunale du logement						
Action 7	Définition et soutien à la promotion d'un projet habitat innovant pour les jeunes						
	Installation d'une commission locale de Lutte contre l'Habitat Indigne						
Action 8	Mise en place du permis de louer						
	Déploiement d'une offre adaptée aux PMR et aux personnes âgées						
Action 9	Soutien aux projets innovants de "petites unités de vie"						
	Aménagement d'un terrain de petit passage pour les gens du voyage						
Action 10	Versement d'une contrepartie financière au Grand Périgueux						
	Création et animation du service Habitat et Urbanisme						
Action 11	Création et animation d'un observatoire de l'habitat et de l'urbanisme						
	Installation du Comité technique et du comité de pilotage du PLH						
	Animation d'ateliers thématiques et diffusion des bilans chiffrés						

## SYNTHESE INDICATIVE DU BUDGET HABITAT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES SUR LE POA 2020-2025

MODALITES D'ACTION	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL ACTION
Acquisition du foncier stratégique en cœur et en entrée de bourg							
OPAH-RR 2018-2023	58 250 €	58 250 €	58 250 €	58 250 €			233 000 €
Etude pré-opérationnelle nouveau programme d'amélioration de l'habitat				15 000 €			15 000 €
Mise en œuvre du nouveau programme					65 000 €	65 000 €	130 000 €
Distribution des primes de sortie de vacance	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	150 000 €
Etude pré-opérationnelle de revitalisation des bourgs de référence	22 500 €						22 500 €
Appui au financement du renouvellement urbain en centre-bourg							
Participation financière à la tenue de permanences info-énergie	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	36 000 €
Promotion d'une opération emblématique d'habitat							
Soutien au développement du parc locatif conventionné							
Appui aux opérations de bail à réhabilitation	7 500 €	7 500 €	7 500 €	7 500 €	7 500 €	7 500 €	45 000 €
Mise en place d'une prime incitative pour l'accueil de primo-accédants	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	30 000 €
Fond d'appui à l'ingénierie des projets innovants (ARA, ACA...)	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	15 000 €
Déploiement d'une offre adaptée au PMR et aux personnes âgées							
Aménagement d'un terrain de petit passage pour les gens du voyage	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €			8 000 €
Versement d'une contrepartie financière au Grand Périgueux	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €			200 000 €
Création et animation du service Habitat et Urbanisme	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	270 000 €
AMO pour la création d'un observatoire	8 000 €						8 000 €
Communication	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	30 000 €
AMO animation / évaluation du PLH	3 500 €	3 500 €	3 500 €	3 500 €	3 500 €	3 500 €	21 000 €
<b>TOTAL PAR AN</b>	<b>240 250 €</b>	<b>209 750 €</b>	<b>209 750 €</b>	<b>224 750 €</b>	<b>164 500 €</b>	<b>164 500 €</b>	<b>1 213 500 €</b>

soit 17 € / habitant / an (19 € sur Grand Périgueux)



## **TERRITORIALISATION DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT**

### **Principes de territorialisation des objectifs et fiches communales**

---



# TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS AUX ECHELLES COMMUNALES ET INFRA-COMMUNALES

1- Afin de respecter les équilibres territoriaux et démographiques du PADD d'une part, et de faciliter la mise en œuvre et le suivi du POA d'autre part, les objectifs de production de logements susmentionnés ont été déclinés à l'échelle communale et infra-communale.

Communes	Projet d'accueil		POA 2020-2025		Gisements	
	Répartition gains démo.	Gains habitants 2020-2025	Besoins en logements	Objectifs annuels	Production neuve annuelle moyenne	Recyclage vacance annuel moyen
<b>Brantôme-en-Périgord</b>	<b>35%</b>	<b>152</b>	<b>150</b>	<b>25</b>	<b>19</b>	<b>6</b>
Bourg de Brantôme - Pôle de référence	25%	110	84	14	8	6
Valeuil / Sencenac-Puy-de-Fourches / Eyvirat	6%	26	30	5	5	0
Autres villages du territoire communal	4%	16	36	6	6	0
<b>Mareuil-en-Périgord</b>	<b>25%</b>	<b>108</b>	<b>108</b>	<b>18</b>	<b>12</b>	<b>6</b>
Bourg de Mareuil - Pôle de Référence	15%	64	36	6	3	3
Autres villages du territoire communal	10%	44	72	12	9	3
<b>Communes relais</b>	<b>10%</b>	<b>48</b>	<b>60</b>	<b>10</b>	<b>7</b>	<b>3</b>
Bourdeilles	5%	24	36	6	4	2
Champagnac-de-Belair	5%	24	24	4	3	1
<b>Communes du Mareuillais</b>	<b>5%</b>	<b>20</b>	<b>18</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
La Rochebeaucourt-et-Argentine						
Sainte-Croix-de-Mareuil	5%	20	18	3	2	1
Rudeau-Ladosse						
<b>Communes de la vallée du Boulou</b>	<b>2%</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
Saint-Félix de Bourdeilles	2%	10	12	2	2	0
La Chapelle-Montmoreau						
<b>Communes du champagnacois</b>	<b>10%</b>	<b>40</b>	<b>78</b>	<b>13</b>	<b>11</b>	<b>2</b>
Condat-sur-Trincou						
La Chapelle-Faucher						
Quinsac	10%	40	78	13	11	2
Saint-Panrace						
Villars						
<b>Communes de l'arc sud</b>	<b>13%</b>	<b>58</b>	<b>36</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>0</b>
Biras	13%	58	36	6	6	0
Bussac						
<b>DRONNE ET BELLE</b>	<b>100%</b>	<b>436</b>	<b>462</b>	<b>77</b>	<b>59</b>	<b>18</b>

**NB** : Ces objectifs annuels doivent être appréhendés comme des moyennes établies sur 6 ans. Ils pourront le cas échéant être réévalués à l'occasion du bilan à mi-parcours de la mise en œuvre du Programme d'Orientations et d'Actions (2022). En outre, si les objectifs territorialisés en matière de production neuve constituent des plafonds dont le respect conditionnera les rééquilibrages territoriaux escomptés, les objectifs de remobilisation du parc vacant pourront excéder l'ambition affichée, ce gisement constituant un vecteur de valorisation du patrimoine local et de redéploiement d'une offre nouvelle n'entamant pas de nouveaux espaces naturels et agricoles.

2- Le Programme d'Orientations et d'Actions entend par ailleurs diversifier l'offre résidentielle en produisant **72 logements locatifs conventionnés sur 2020-2025, soit 12 logements par an**, correspondant à 15% des objectifs globaux de production de logements.

**Au moins 50% de cette offre nouvelle devra être développée sur les pôles de référence** (bourgs de Mareuil et de Brantôme) **et les bourgs relais** (Champagnac-de-Belair et Bourdeilles), où se concentrent les équipements, les services, les acteurs et les dispositifs d'action publique.

Ces objectifs se décomposent de la manière suivante :

- 30 logements HLM, à privilégier sur les bourgs de Brantôme, Mareuil, Champagnac et Bourdeilles ;
- 24 logements conventionnés social ou très social par l'ANAH, orientés de manière préférentielle sur les bourgs de Brantôme, Mareuil et Bourdeilles, à l'appui de leur stratégie de reconquête du parc privé ancien ;
- 18 logements communaux – intercommunaux, sur l'ensemble des centres-bourgs du territoire.

# COMMUNE NOUVELLE DE MAREUIL-EN-PERIGORD



## Statut dans l'armature territoriale

**Pôle de référence :** bourg de Mareuil  
**Villages :** Beaussac, Champeaux-et-la-Chapelle-Pommier, Les Graulges, Léguillac-de-Cercles, Monsec, Puyrenier, Saint-Sulpice-de Mareuil, Vieux Mareuil

Population	2015
Mareuil-en-Périgord	2 451
Dronne et Belle	11 415
Poids dans Dronne et Belle	21%
Dynamiques démographiques 2010-2015	
Evolutions brutes	- 100 hab.
Tx de croissance annuel moyen	-0,8%
Comparaison Dronne et Belle	-0,1%
Part des plus de 65 ans	2015
Mareuil-en-Périgord	36,1%
Dronne et Belle	29,5%
Revenu médian	2015
Mareuil-en-Périgord	18 715 €
Dronne et Belle	19 240 €
Emplois	2015
Mareuil-en-Périgord	801
Poids dans Dronne et Belle	19%
Constructions neuves (sitadel@2) 2006-2015	
Total logements commencés	110
Moyenne annuelle	11
Parc de logements	2015
Nombre de logements	1 782
Part résidences principales	67%
Part logements vacants	13,5%
Part résidences secondaires	19,5%
Logements conventionnés	2016
Logements HLM (RPLS)	21
Logements com / intercom.	22

## Objectifs de production de logements 2020 - 2025

### Production neuve :

- Bourg de Mareuil : 18 logements
- Villages : 54 logements

### Remise sur le marché de logements vacants :

- Bourg de Mareuil : 18 logements
- Villages : 18 logements

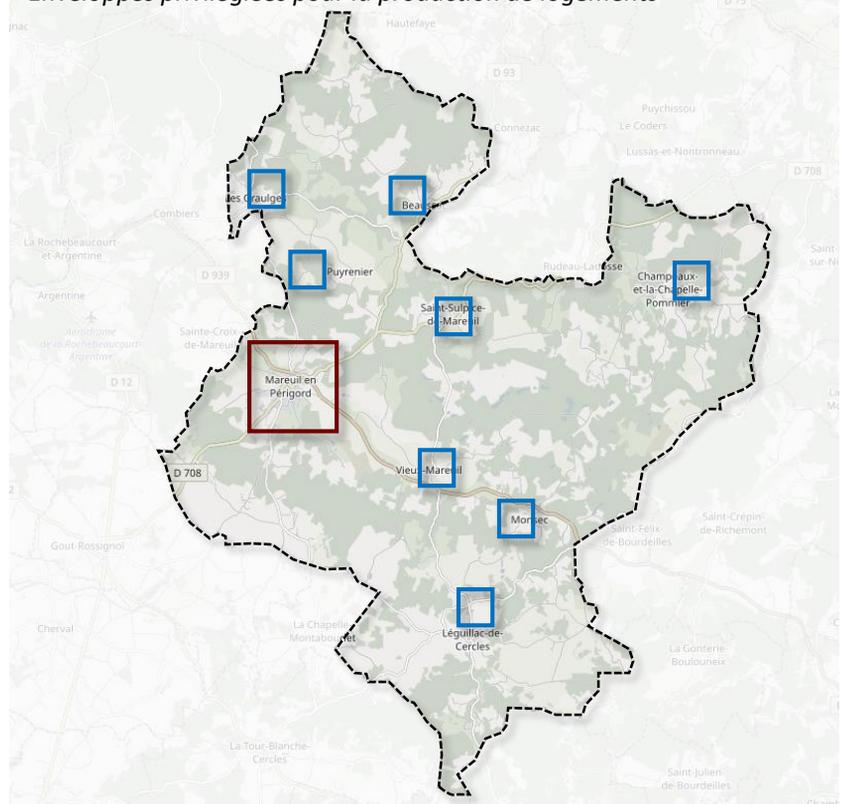
### Logements conventionnés :

- Bourg de Mareuil : entre 10 et 15 logements (HLM, ANAH...)
- Villages : selon opportunités en centre-bourg

## Principales orientations

- Sur Mareuil, inscrire la production de logements dans une stratégie de revitalisation globale du bourg
- Asseoir la remise sur le marché de logements vacants et dégradés sur des interventions à l'échelle de l'îlot, notamment sur la route de Périgueux, la place du marché, la rue Dugail...
- Développer des produits attractifs pour les actifs travaillant à la SELP tout en accompagnant l'adaptation de l'offre au vieillissement

## Enveloppes privilégiées pour la production de logements



# COMMUNE NOUVELLE DE BRANTÔME-EN-PERIGORD



Statut dans  
l'armature  
territoriale

**Pôle de référence :** bourg de Brantôme

**Villages :** Cantillac, Eyvirat, La Gonterie-Boulouneix, Valeuil, Sencenac-Puy-de-Fourches, Saint-Crépin-de-Richemont, Saint-Julien de Bourdeilles

Population	2015
Brantôme - commune nouvelle	3 778
Dronne et Belle	11 415
Poids dans Dronne et Belle	33%
Dynamiques démographiques 2010-2015	
Evolutions brutes	-4 hab.
Tx de croissance annuel moyen	0%
Comparaison Dronne et Belle	-0,1%
Part des plus de 65 ans	2015
Brantôme - commune nouvelle	31%
Dronne et Belle	29,5%
Revenu médian	2015
Brantôme-en-Périgord (avant fu:	20 313 €
Dronne et Belle	19 240 €
Emplois	2015
Brantôme - commune nouvelle	1519
Poids dans Dronne et Belle	35%
Constructions neuves (sitadel@2)	2006-2015
Total logements commencés	225
Moyenne annuelle	22,5
Parc de logements	2015
Nombre de logements	2 443
Part résidences principales	70,5%
Part logements vacants	14%
Part résidences secondaires	15,5%
Logements conventionnés	2016
Logements HLM (RPLS)	40
Logements com / intercom.	20

## Objectifs de production de logements 2020 - 2025

### Production neuve :

- Bourg de Brantôme : 48 logements
- Bourgs de Valeuil / Sencenac / Eyvirat : 30 logements
- Autres villages : 36 logements

### Remise sur le marché de logements vacants :

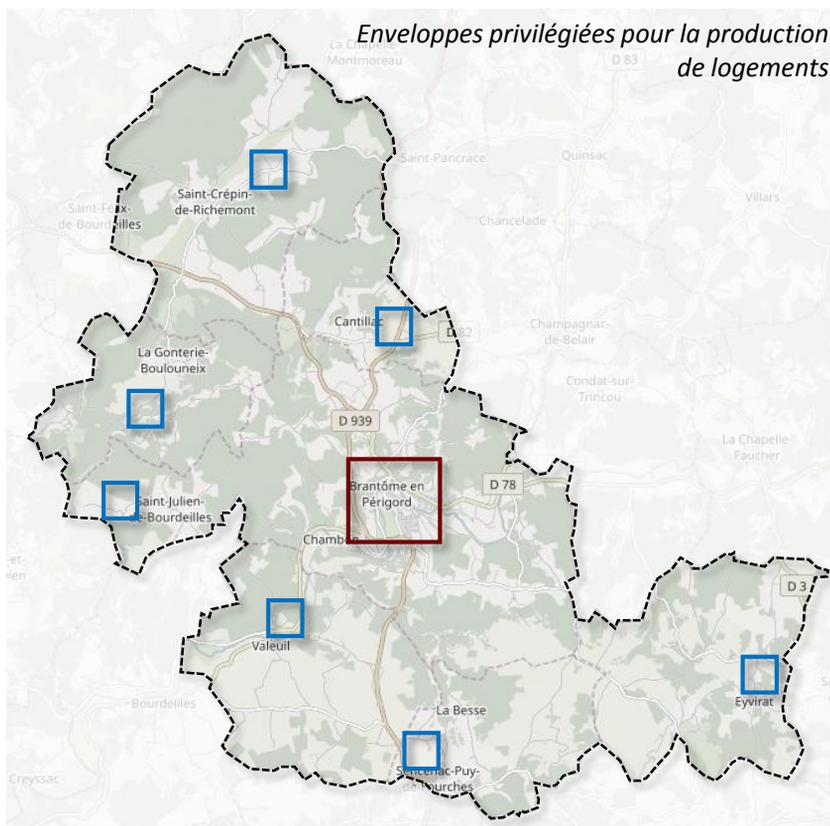
- Bourg de Brantôme : 36 logements
- Villages : selon opportunités en centre-bourg

### Logements conventionnés :

- Bourg de Brantôme : entre 12 et 18 logements (HLM, ANAH...)
- Villages : selon opportunités, en centre-bourg

## Principales orientations

- Inscrire la production de logements dans une stratégie de revitalisation du bourg, asseoir la remobilisation du parc ancien sur des interventions à l'échelle de l'îlot
- Adosser la diversification de l'offre à la reconquête du parc vacant et à la mutation de l'ancienne maison de retraite
- Evaluer les besoins de réhabilitation du parc HLM (Pierre Levée, Abbé Audierne)



# CHAMPAGNAC-DE-BELAIR



Statut dans  
l'armature  
territoriale

**Bourg relais**

## Population 2015

Champagnac-de-Belair	730
Dronne et Belle	11 415
Poids dans Dronne et Belle	6%

## Dynamiques démographiques 2010-2015

Evolutions brutes	+34 hab.
Tx de croissance annuel moyen	1%
Comparaison Dronne et Belle	-0,1%

## Part des plus de 65 ans 2015

Champagnac-de-Belair	24%
Dronne et Belle	29,5%

## Revenu médian 2015

Champagnac-de-Belair	19 665 €
Dronne et Belle	19 240 €

## Emplois 2015

Champagnac-de-Belair	494
Poids dans Dronne et Belle	11%

## Constructions neuves (sitadel@2) 2006-2015

Total logements commencés	50
Moyenne annuelle	5

## Parc de logements 2015

Nombre de logements	457
Part résidences principales	72%
Part logements vacants	10%
Part résidences secondaires	18%

## Logements conventionnés 2016

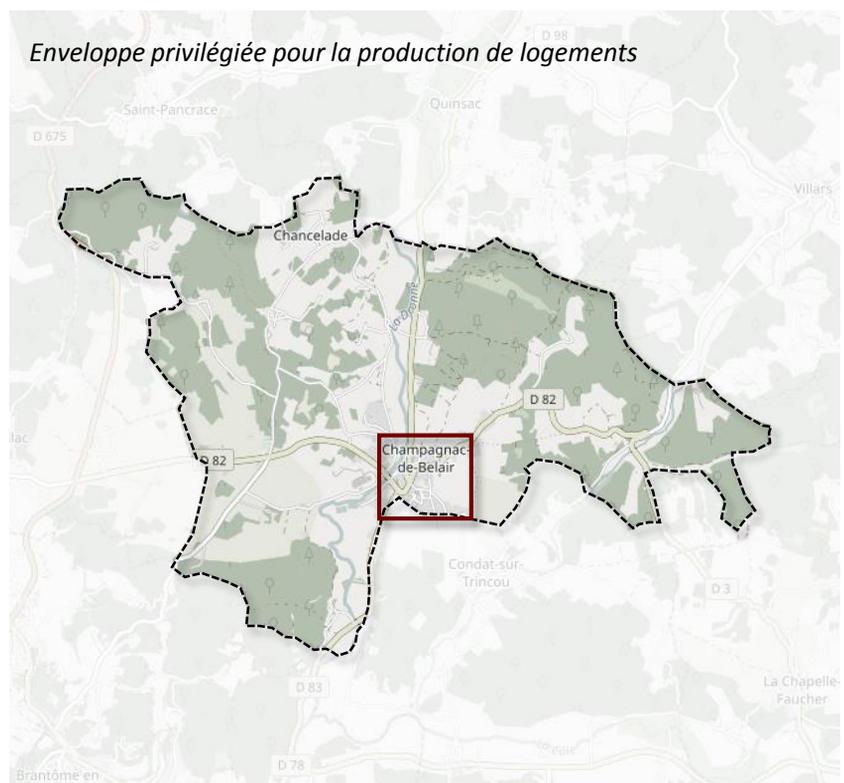
Logements HLM (RPLS)	19
Logements com / intercom.	4

## Objectifs de production de logements 2020 - 2025

- **Production neuve** : 18 logements
- **Remise sur le marché de logements vacants** : 6 logements
- **Logements conventionnés** : au moins 5 logements (HLM, ANAH, communaux/intercommunaux...), dans l'enveloppe du bourg

## Principales orientations

- Faire participer le développement de l'habitat à l'objectif de structuration d'une nouvelle enveloppe urbaine pour le bourg, en proposant des opérations groupées sur les secteurs situés au contact direct du bourg
- Cibler la remobilisation du parc ancien sur les secteurs les plus stratégiques (auberge des Voyageurs, îlot faisant face à la mairie...)
- Développer une offre attractive pour les familles et les jeunes en décohabitation
- Développer l'offre locative afin de répondre aux besoins ponctuels générés par les entreprises de l'industrie agro-alimentaire et par l'installation croissance de personnes âgées sur le centre-bourg





Statut dans  
l'armature  
territoriale

**Bourg relais**

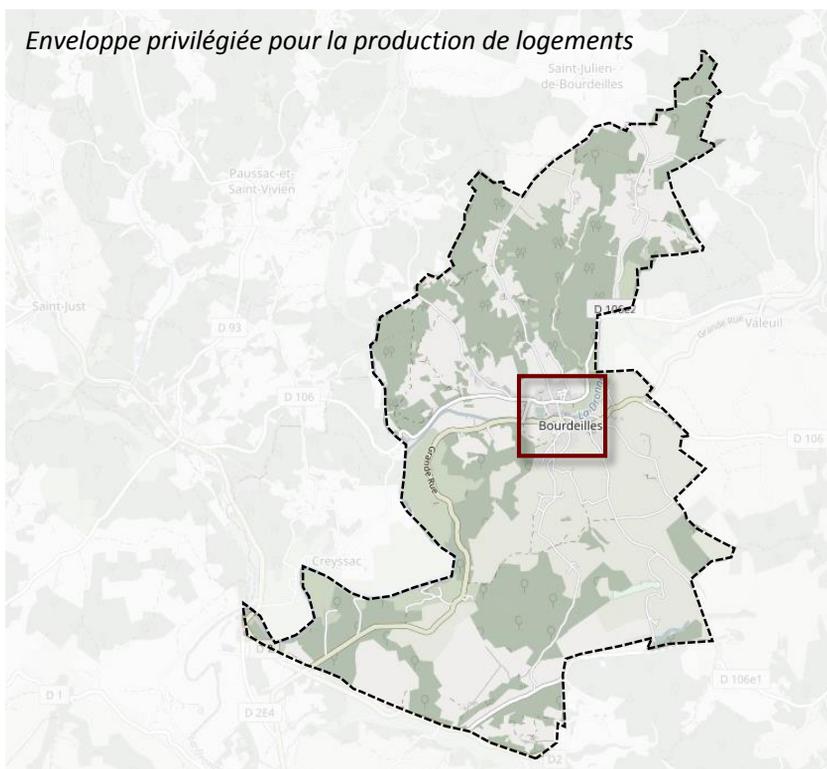
Population	2015
Bourdeilles	739
Dronne et Belle	11 415
Poids dans Dronne et Belle	6%
Dynamiques démographiques 2010-2015	
Evolutions brutes	-30 hab.
Tx de croissance annuel moyen	-1%
Comparaison Dronne et Belle	-0,1%
Part des plus de 65 ans	2015
Bourdeilles	33,4%
Dronne et Belle	29,5%
Revenu médian	2015
Bourdeilles	19 876 €
Dronne et Belle	19 240 €
Emplois	2015
Bourdeilles	293
Poids dans Dronne et Belle	7%
Constructions neuves (sitadel@2)	2006-2015
Total logements commencés	30
Moyenne annuelle	3
Parc de logements	2015
Nombre de logements	465
Part résidences principales	63%
Part logements vacants	9,5%
Part résidences secondaires	27%
Logements conventionnés	2016
Logements HLM (RPLS)	19
Logements com / intercom.	1

## Objectifs de production de logements 2020 - 2025

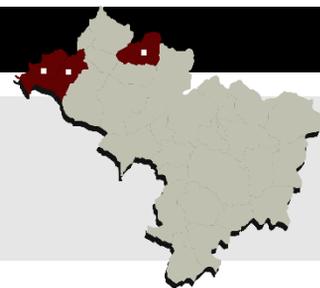
- **Production neuve** : 24 logements
- **Remise sur le marché de logements vacants** : 12 logements
- **Logements conventionnés** : au moins 8 logements (HLM, ANAH, communaux/intercommunaux...), dans l'enveloppe du bourg

## Principales orientations

- Faire participer le développement de l'habitat à l'objectif de structuration d'une nouvelle enveloppe urbaine pour le bourg, à l'appui de la création d'une voie de contournement
- Cibler la remobilisation du parc ancien sur le "bas" de la Grand rue, dont le trafic va être nécessairement apaisé avec le projet de déviation
- Evaluer les besoins de réhabilitation du parc HLM
- Développer l'offre locative et les petites typologies de logements afin de répondre aux enjeux du vieillissement et de l'accueil de petits ménages



# COMMUNES DU MAREUILLAIS



Statut dans  
l'armature  
territoriale

**Villages** : La Rochebeaucourt-et-Argentine, Sainte-Croix de Mareuil, Rudeau-Ladosse

Population	2015
Communes du Mareuillais	614
Dronne et Belle	11 415
Poids dans Dronne et Belle	5%

Dynamiques démographiques	2010-2015
Evolutions brutes	-95 hab.
Tx de croissance annuel moyen	-2,8%
Comparaison Dronne et Belle	-0,1%

Part des plus de 65 ans	2015
Communes du Mareuillais	27%
Dronne et Belle	29,5%

Revenu médian	2015
Communes du Mareuillais (estir	18 580
Dronne et Belle	19 240 €

Emplois	2015
Communes du Mareuillais	271
Poids dans Dronne et Belle	6%

Constructions neuves (sita del@2)	2006-2015
Total logements commencés	30
Moyenne annuelle	3

Parc de logements	2015
Nombre de logements	484
Part résidences principales	60%
Part logements vacants	16%
Part résidences secondaires	24%

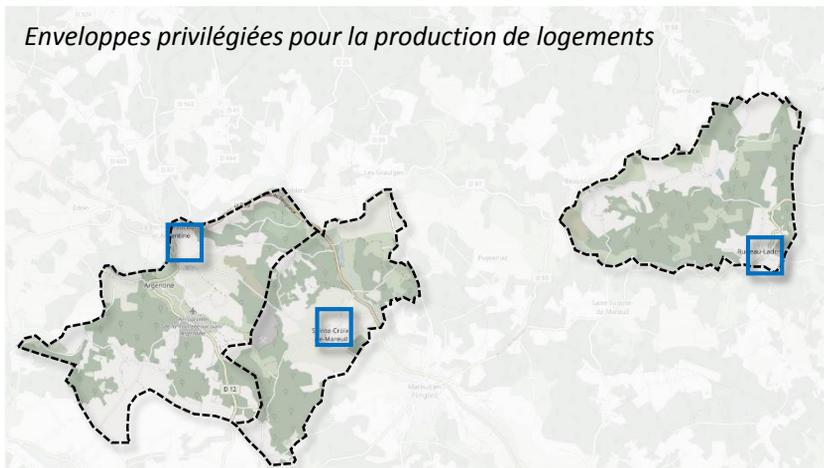
Logements conventionnés	2016
Logements HLM (RPLS)	7

## Objectifs de production de logements 2020 - 2025

- **Production neuve** : 12 logements
- **Remise sur le marché de logements vacants** : 6 logements (min.)
- **Logements conventionnés** : selon opportunités, en ciblant l'enveloppe des centres-bourgs

## Principales orientations

- Associer la remobilisation du parc ancien (vacant ou dégradé) à la requalification des espaces publics (traversée des bourgs, aménagement des placettes...) afin de promouvoir une stratégie d'intervention globale
- Développer une offre susceptible d'attirer les familles et les ménages actifs (SELP, sud de l'agglomération angoumoise...)
- Développer l'offre locative et les petites typologies de logements afin de répondre aux enjeux du vieillissement et de l'accueil de petits ménages



# COMMUNES DE LA VALLÉE DU BOULOU



Statut dans  
l'armature  
territoriale

**Villages :** Saint-Félix de Bourdeilles, La Chapelle-Montmoreau

Population	2015
Communes vallée du Boulou	138
Dronne et Belle	11 415
Poids dans Dronne et Belle	1%

Dynamiques démographiques	2010-2015
Evolutions brutes	-4 hab.
Tx de croissance annuel moyen	-0,8%
Comparaison Dronne et Belle	-0,1%

Part des plus de 65 ans	2015
Communes vallée du Boulou	38%
Dronne et Belle	29,5%

Revenu médian	2015
Communes vallée du Boulou	NC
Dronne et Belle	19 240 €

Emplois	2015
Communes vallée du Boulou	36
Poids dans Dronne et Belle	1%

Constructions neuves (sitadel@2)	2006-2015
Total logements commencés	0
Moyenne annuelle	0

Parc de logements	2015
Nombre de logements	118
Part résidences principales	60%
Part logements vacants	13%
Part résidences secondaires	27%

Logements conventionnés	2016
Logements HLM (RPLS)	0
Logements com / intercom.	0

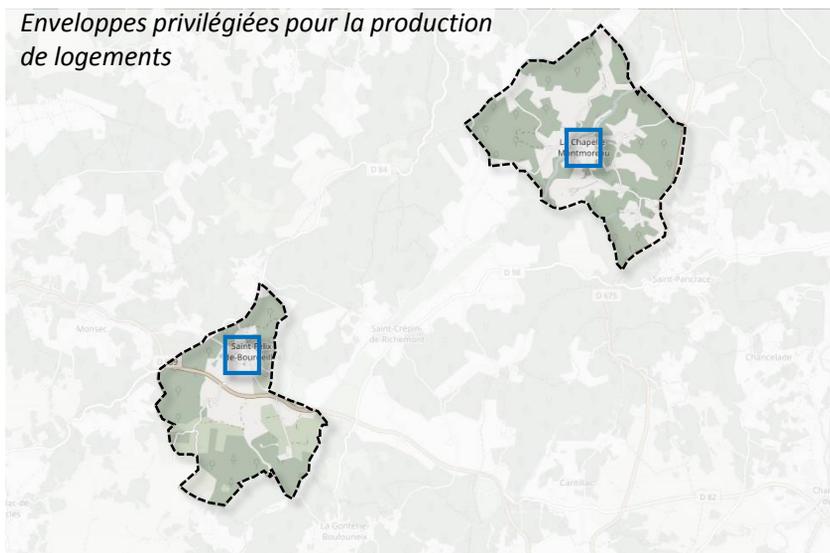
## Objectifs de production de logements 2020 - 2025

- **Production neuve** : 12 logements
- **Remise sur le marché de logements vacants** : selon opportunité
- **Logements conventionnés** : selon opportunités, en ciblant l'enveloppe des centres-bourgs

## Principales orientations

- Privilégier une opération d'habitat groupé au développement de logements diffus et expérimenter de nouveaux modes d'habiter (espaces de vie mutualisés / partagés...)
- Promouvoir des formes urbaines et architecturales s'inscrivant dans les paysages emblématiques de la vallée du Boulou
- Accompagner les propriétaires dans leurs projets de réhabilitation et d'amélioration du confort thermique des logements

## Enveloppes privilégiées pour la production de logements



# COMMUNES DU CHAMPAGNACOIS



Statut dans  
l'armature  
territoriale

**Villages :** Condat-sur-Trincou, La Chapelle-Faucher, Quinsac, Saint-Pancrace, Villars

Population	2015
Communes du champagnacois	1 916
Dronne et Belle	11 415
Poids dans Dronne et Belle	17%

Dynamiques démographiques	2010-2015
Evolutions brutes	+35 hab.
Tx de croissance annuel moyen	0,4%
Comparaison Dronne et Belle	-0,1%

Part des plus de 65 ans	2015
Communes du champagnacois	29%
Dronne et Belle	29,5%

Revenu médian	2015
Communes champagnacois (est)	18 600 €
Dronne et Belle	19 240 €

Emplois	2015
Communes du champagnacois	785
Poids dans Dronne et Belle	18%

Constructions neuves	(sitadel@2) 2006-2015
Total logements commencés	83
Moyenne annuelle	8,3

Parc de logements	2015
Nombre de logements	1 280
Part résidences principales	70%
Part logements vacants	10%
Part résidences secondaires	20%

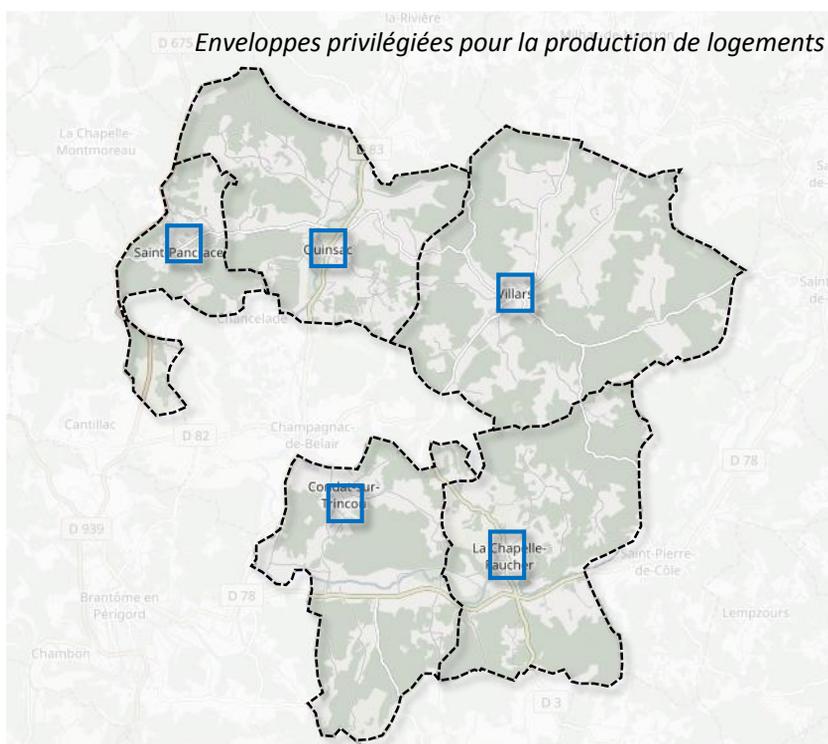
Logements conventionnés	2016
Logements HLM (RPLS)	4
Logements com / intercom.	14

## Objectifs de production de logements 2020 - 2025

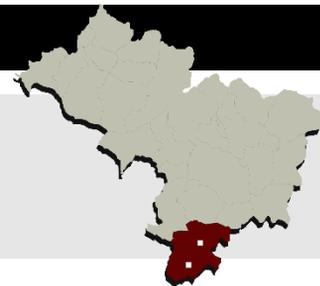
- **Production neuve** : 66 logements
- **Remise sur le marché de logements vacants** : 12 logements
- **Logements conventionnés** : au moins 15, en ciblant l'enveloppe des centres-bourgs (communaux/intercommunaux, HLM...)

## Principales orientations

- Asseoir la production neuve de logements sur des opérations groupées plutôt que sur une logique d'opportunité, en ciblant la veille foncière sur les entrées et les cœur de bourg
- Promouvoir de nouvelles formes urbaines et architecturales plus denses et tenant compte des singularités locales (forêt, topographie et rapport au paysage...)
- Développer le logement locatif pour répondre aux enjeux du vieillissement et des décohabitations et aux besoins générés ponctuellement par le tissu économique local ;
- Associer la réhabilitation du parc ancien à des actions de requalification des espaces publics dans les centres-bourgs
- Accompagner les propriétaires dans leurs projets de réhabilitation et d'amélioration du confort thermique des logements



# COMMUNES DE L'ARC SUD



Statut dans  
l'armature  
territoriale

**Villages :** Biras, Bussac

Population	2015
Communes de l'arc sud	1 049
Dronne et Belle	11 415
Poids dans Dronne et Belle	9%
Dynamiques démographiques 2010-2015	
Evolutions brutes	+93 hab.
Tx de croissance annuel moyen	1,9%
Comparaison Dronne et Belle	-0,1%
Part des plus de 65 ans	2015
Communes de l'arc sud	15%
Dronne et Belle	29,2%
Revenu médian	2015
Communes de l'arc sud (estim.)	19 300 €
Dronne et Belle	19 240 €
Emplois	2015
Communes de l'arc sud	106
Poids dans Dronne et Belle	2%
Constructions neuves (sitadel@2)	2006-2015
Total logements commencés	125
Moyenne annuelle	12,5
Parc de logements	2015
Nombre de logements	517
Part résidences principales	82%
Part logements vacants	6%
Part résidences secondaires	12%
Logements conventionnés	2016
Logements HLM (RPLS)	5
Logements com / intercom.	6

## Objectifs de production de logements 2020 - 2025

- **Production neuve** : 36 logements
- **Remise sur le marché de logements vacants** : selon opportunités
- **Logements conventionnés** : au moins 8, en ciblant l'enveloppe des centres-bourgs (communaux/intercommunaux, HLM)

## Principales orientations

- Maîtriser la production de logements afin d'enrayer la dilution progressive de l'armature territoriale de Dronne et Belle et d'adapter le dispositif d'équipements à la demande
- Limiter le processus de mitage des lignes de crête et des espaces naturels et agricoles en recentrant la production de logements dans l'enveloppe des bourgs
- Asseoir la production neuve de logements sur des opérations groupées plutôt que sur une logique d'opportunité, en développant une veille foncière en entrée et en cœur de bourg
- Promouvoir de nouvelles formes urbaines et architecturales plus denses et tenant compte des singularités locales (forêt, topographie et rapport au paysage...)
- Développer le logement locatif et les petites typologies pour répondre aux besoins générés par les décohabitations (séparations, prise d'autonomie des jeunes...), le vieillissement et des échecs à l'accession
- Accompagner les propriétaires dans leurs projets de réhabilitation et d'amélioration du confort thermique des logements

## Enveloppes privilégiées pour la production de logements

