

PLUI-H du Périgord Ribéracois

Programme d'Orientations et d'Actions

2021-2026



Contexte législatif et réglementaire	
Introduction	
Rappel des objectifs du PADD	
Une cohérence renforcée entre Habitat et Urbanisme.	
Les Orientations du PLH	
Tableau de synthèse des fiches-actions	p9
Les Fiches actions :	
1^{er} Enjeu : Le renforcement de la fonction résidentielle des pôles et la limitation de la vacance	
AXE 1/ REINVESTIR LE VACANT	
1-1 Soutenir le développement du locatif privé à loyer modéré dans le parc privé ancien	p11
1-2 Développer le parc locatif communal dans l'ancien	p13
1-3 Réinvestir 1 ou 2 immeubles emblématiques vacants dans le centre de Ribérac	p14
AXE2/ VALORISER LE CADRE BATI	
2-4 Mettre en œuvre une opération façade dans les bourgs-centres	p15
2-5 Accompagner la requalification de l'espace public	p16
2-6 Mise en œuvre d'un plan de commercialisation/communication des lotissements communaux	p17
2nd Enjeu : Le développement et la pérennisation d'une offre de logements diversifiée et de qualité	
AXE 3 / AMELIORER LE PARC EXISTANT	
3-7 Réhabiliter, remettre à niveau le confort du parc existant (privé et communal)	p20
3-8 Lutter contre les situations d'indignité	p22
AXE 4 /CONSTRUIRE DES LOGEMENTS ECONOMES EN RESSOURCES FONCIERES ET ENVIRONNEMENTALES	
4-9 Conforter le parc locatif social	p23
4-10 Soutenir des modes d'habitat innovants.	p24
4-11 Réalisation d'un éco-hameau	p25
AXE 5 / PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS SPECIFIQUES :	
5-11 Répondre aux besoins des gens du voyage	p27
5-12 Animer une cellule de veille autour des quartiers sensibles	p28
5-13 Produire un parc adapté aux publics fragiles	p29
5-14 Accompagner le vieillissement de la population	p30
5-14 Création d'une maison relais	p31
3^{ème} Enjeu : l'animation de la politique intercommunale de l'habitat	
AXE 6/ORGANISER LE PILOTAGE, L'ANIMATION ET LE SUIVI DU PLH	
6-15 Mettre en place des instances de pilotage du PLH	p33
6-16 Les missions du Service Habitat au sein de la CCPR	p35
6-17 Mise en place d'un observatoire Habitat	p36
Annexes	
Echéancier de mise en œuvre du PLH	p37
Tableau récapitulatif du budget prévisionnel	p38

Contexte législatif et réglementaire du PLUi H du Périgord Ribéracois :

Le cadre du PLUi valant PLH

Art. L151-44 du Code de l'urbanisme

« Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, le plan local d'urbanisme peut tenir lieu de programme local de l'habitat.

Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent qui est autorité organisatrice au sens de l'article L. 1231-1 du code des transports, le plan local d'urbanisme peut tenir lieu de plan de déplacements urbains.

Le plan local d'urbanisme infra-communautaire établi en application du chapitre IV du présent titre ne peut tenir lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains. »

Art. L151-45 du Code de l'urbanisme

« Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains, il comporte un programme d'orientations et d'actions.

Le programme d'orientations et d'actions comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat ou des transports et des déplacements définis par le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains. Dans ce cas, le rapport de présentation explique les choix retenus par ce programme. »

Art. L151-46 du Code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat poursuit les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre ces objectifs.

Art. L151-48 du Code de l'urbanisme

Lorsqu'une communauté de communes de moins de 30 000 habitants élabore un plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat ou lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas soumis à l'obligation d'élaborer un plan de déplacements urbains en application de l'article L. 1214-3 du code des transports élabore un plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains, ce plan comprend un programme d'orientations et d'actions et, si nécessaire, des dispositions relatives à l'habitat ou aux transports et déplacements dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Art.302-1 du code de la Construction

I. Le programme local de l'habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres.

Pour les communes de Paris, Marseille et Lyon, les maires d'arrondissement ou leurs représentants participent à l'élaboration du programme local de l'habitat.

II. Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.

III. Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, et de l'offre d'hébergement. Le diagnostic comporte notamment une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du premier alinéa de l'article 1er-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées.

Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire.

IV. Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- les objectifs d'offre nouvelle ;*
- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;*
- les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;*
- les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain, notamment celles mentionnées par la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ainsi que de la prise en compte du relogement des habitants et des objectifs des politiques de peuplement ;*
- les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme ;*
- la typologie des logements à réaliser ou à mobiliser au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat au titre de l'article L. 321-8 ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative et de gestion locative sociale. Cette typologie peut également préciser l'offre de logements intermédiaires définis à l'article L. 302-16. Pour l'application de cette disposition, les logements appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ou à une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dont le loyer prévu au bail est au plus égal aux plafonds fixés au titre IX du livre III, et destinés à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés au titre IX du livre III, ainsi que les logements financés à l'aide d'un prêt mentionné à ce même titre IX, sont assimilés à des logements intermédiaires au sens de l'article L. 302-16 lorsqu'ils ont été achevés ou ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1er mars 2014 ;*
- les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage ;*
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;*
- les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants ;*
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants.*

Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;*
- le nombre et les types de logements locatifs privés à mobiliser, dans le respect du IV de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;*
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;*
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;*
- les orientations relatives à l'application des 2° et 4° de l'article L. 151-28 et du 4° de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme.*

Un programme local de l'habitat est élaboré dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les communautés d'agglomération, dans les métropoles et dans les communautés urbaines.

Introduction :

Une politique de l'habitat au service des enjeux du territoire.

Pour répondre aux enjeux et défis d'une intercommunalité rurale, la Communauté de communes du Périgord Ribéracois se fixe un cap stratégique de développement exprimé autour de 5 axes précisés dans le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durables) du PLUi en cours d'élaboration débattu le 4 décembre 2017 :

Rappel des objectifs du PADD :

Le Périgord Ribéracois a établi un objectif de développement volontariste porté par scénario démographique de +0,8%/an jusqu'en 2030 (+205 habitants/an) et a défini un besoin annuel estimé à environ 95 résidences principales par an.

Besoins	Nb habitants attendus	nb d'occupants par ménages (estimation)	(A) besoins bruts en résidences principales	(B) logts récupérés dans le parc vacant environ 14 % du besoin brut	(A-B) besoins en logts neufs	potentiel de densification (dents creuses et divisions parcellaire) environ 35% du besoin brut	Potentiel en extension urbaine (environ 56% du besoin brut)
Objectifs chiffrés à 2030	2250	2,14	1050	145	905	395	510
Objectifs par an	205 habts/an		95 RP/an	13 RP dans l'existant/an	Besoin total de 82 logts neufs/an	36 logts construits dans l'enveloppe urbaine	46 logts neufs En extension urbaine

Cette ambition repose sur 5 axes majeurs :

1/Le renforcement des trois pôles du territoire (Ribérac/Villetoureix, Verteillac/La Tour Blanche, Tocane St Apre/Lisle) dans leur fonction résidentielle et dans leur rôle de centralité socio-économique.

2/ Une modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers conjuguée à la maîtrise du taux de vacance principalement dans les pôles.

projection 2020-2030 (nb logts) :			1050	/an
Communes pôles 43%	Besoin en logements		450	41
	récupération du vacant		90	8
	besoins en logements neufs		360	33
	<i>potentiel en densification</i>		160	15
	<i>potentiel en extension urbaine</i>		200	18
	<i>densité (logts/ha)</i>		8/10	
	surfaces en extension urbaine (ha)		25	
Autres communes 57%	Besoin en logements		600	55
	récupération du vacant		55	5
	besoins en logements neufs		545	50
	<i>potentiel en densification</i>		235	21
	<i>potentiel en extension urbaine</i>		310	28
	<i>densité (logts/ha)</i>		6	
	surfaces en extension urbaine (ha)		52	

3/La préservation de la qualité paysagère, patrimoniale et environnementale du territoire

4/L'amélioration du cadre de vie par la structuration de l'offre économique, commerciale et artisanale d'équipements et par le développement de services adaptés au territoire et à la population.

5/La volonté de devenir un territoire à énergie positive en contenant et en maîtrisant les extensions urbaines, en réhabilitant le bâti ancien, en impulsant des pratiques économes.

Avec l'intégration d'un volet PLH dans son PLUi, la CC du Périgord Ribéracois marque une volonté forte de voir l'habitat prendre part au projet de territoire.

Une cohérence renforcée entre habitat et urbanisme :

Afin d'assurer une meilleure articulation entre les différentes politiques urbaines, conformément à la possibilité introduite par la loi ALUR, la CCPR s'est engagée dans un document d'urbanisme intégrateur, le PLUiH.

Le Programme d'orientations et d'actions (POA) constitue l'instrument de mise en œuvre de la politique de l'habitat dans le PLUi, tenant lieu de PLH. Il précise et détaille les orientations et objectifs inscrits dans le PADD et comporte l'ensemble des mesures ou informations nécessaires à la mise en œuvre des orientations de la CCPR portant sur l'habitat.

Le POA définit, pour une durée de 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser la reconquête du vacant et assurer les principes d'une mixité sociale en maintenant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements sur l'ensemble du territoire.

En complément, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui constituent l'une des pièces principales du Plan Local d'Urbanisme permettent de traduire les grandes orientations Habitat de la CCPR. Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des secteurs de son territoire et viennent compléter et territorialiser les orientations développées dans le POA (Programme d'Orientations et d'Actions).

Les orientations du PLH :

Au regard des éléments du diagnostic et du projet de territoire, le PLH est construit sur 3 enjeux-piliers :

1 /Le renforcement des 3 pôles et la limitation de la vacance :

Les chiffres proposés sont réalistes, ils prennent en compte le fait que pendant les 6 années du PLH la CC PR mettra en œuvre des dispositifs spécifiques qui seront en mesure de remettre sur le marché 145 vacants (objectifs précisés dans le PADD pour toute la durée du PLUi).

Objectifs du PLH (6 ans) 2019-2025		besoins en logements	récupération du vacant	Besoins en logements neufs
Communauté de communes du Pays Ribéracois		573	145	428
communes pôles (43%)	<i>Ribérac</i>	109	58	51
	<i>Villetoureix</i>	26	1	25
	<i>Tocane Saint Apre</i>	44	17	27
	<i>Lisle</i>	27	10	17
	<i>La Tour Blanche</i>	16	3	13
	<i>Verteillac</i>	25	1	24
<i>Autres communes (57%)</i>		326	55	271

2/ Le développement et la pérennisation d'une offre de logements diversifiée et de qualité :

Les objectifs définis ci-après s'inscrivent dans la poursuite d'un maintien de l'offre locative sur les pôles du Périgord Ribéracois avec les objectifs suivants :

- Garder à minima, les proportions actuelles de locatifs,
- Veiller à la production de logements à loyers à coût maîtrisés,
- Diversifier la taille et le type de logements produits, soutenir la part de petits logements.

Objectifs du PLH (6 ans) 2020-2025		Production en logements neufs	% locatif dans l'offre neuve (à minima)	Dont % de locatif à loyers maîtrisés (à minima)	% de T2/T3 dans l'offre neuve (à minima)
Communauté de communes du Périgord Ribéracois		428			
communes pôles (43%)	Ribérac	51	40%	6/10	10%
	Villetoureix	25	10%	5/10	10%
	Tocane Saint Apre	27	28%	6/10	10%
	Lisle	17	28%	6/10	10%
	La Tour Blanche	13	10	5/10	10%
	Verteillac	24	28%	6/10	10%

3/La structuration et l'animation de la politique intercommunale de l'habitat

Tableau de Synthèse du programme d'actions

1^{er} Enjeu : Le renforcement des 3 pôles et la limitation de la vacance

AXE 1/Réinvestir le parc vacant	Action 1 : Soutenir le développement d'un parc locatif privé à loyer modéré dans l'ancien.
	Action 2 : Développer le parc communal dans l'ancien.
	Action 3 : Réinvestir un/deux immeubles emblématiques vacants dans le centre de Ribérac.

AXE 2 /Valoriser le cadre bâti	Action 4 : Mettre en œuvre une opération façade.
	Action 5 : Accompagner la requalification de l'espace public.
	Action 6 : Mettre en place un plan de commercialisation/communication des lotissements communaux vides.

2nd Enjeu : Le développement et la pérennisation d'une offre de logements diversifiée et de qualité

AXE 3 /Améliorer le parc existant	Action 7 : Réhabiliter, remettre à niveau le parc de logements existant (privé et communal).
	Action 8: Lutter contre les situations d'indignité.

AXE 4 / Construire des logements économes en ressources foncières et environnementales	Action 9 : Conforter le parc locatif social.
	Action 10: Soutenir les modes d'habitat innovants.
	Action 11 : Réaliser d'un éco-hameau à Tocane St Apre.

AXE 5/Prendre en compte les besoins spécifiques	Action 12 : Répondre aux besoins des Gens du Voyage.
	Action 13 : Animer une cellule de veille sur les quartiers sensibles.
	Action 14 : Produire un parc adapté aux publics fragiles.
	Action 15 : Accompagner le vieillissement de la population .
	Action 16 : Créer une maison relais à Tocane St Apre.

3^{ème} Enjeu : l'animation d'une politique intercommunale à l'échelle de l'intercommunalité

AXE 6 /Organiser le pilotage, l'animation et le suivi du PLH	Action 17 : Mettre en place les instances de pilotage du PLH .
	Action 18 : Structurer un service habitat au sein de la CCPR.
	Action 19: Mettre en œuvre l'observatoire de l'habitat.

1^{er} Enjeu :

**Le renforcement des 3 pôles et la
limitation de la vacance**

Axe 1 /Réinvestir le parc vacant

Selon l'INSEE, le taux de vacance sur le territoire de la Communauté de communes du Périgord Ribéracois est de 10,6% en 2014, totalisant 1394 logements vacants (42% se situe sur les seules communes de Ribérac, Tocane et Lisle), ce parc a fortement augmenté entre 2009 et 2014 (+378 logements vacants).

Le PADD du PLUI définit la reconquête de ce parc comme un enjeu majeur du projet de territoire, précisant qu'une partie de ce parc (145 logements récupérés à *minima*) participera à l'accueil de nouveaux ménages : 90 logements vacants seront remis sur le marché sur les 6 communes pôles (dont une soixantaine sur Ribérac) et environ 55 logements sur les communes rurales.

Ces objectifs supposent de mettre en œuvre une politique de l'habitat et d'engager des moyens humains et financiers afin d'inciter les propriétaires à remettre sur le marché les biens immobiliers inoccupés et rendre attractif les centres historiques par des actions d'embellissement de l'espace public.

Le PLH définit 4 actions-leviers contribuant à la reconquête de ce parc :

- La création d'un parc locatif privé à loyer maîtrisé,
- Le développement du parc locatif communal par l'acquisition/rénovation d'immeubles
- La réhabilitation d'immeubles de qualité architecturale dans le centre historique de Ribérac.

Axe 1	
Action 1	
Soutenir le développement d'un parc locatif privé à loyer modéré dans l'ancien	
Localisation : Pôles et Centres-Villages	
<u>Constats :</u> Le locatif constitue pour l'ensemble du territoire le moyen d'accueillir de nouveaux ménages et par là même de constituer un levier au renouvellement démographique à condition d'offrir un parc de logements à loyers modérés et de typologie variée. La réhabilitation des logements vacants du parc privé peut répondre à cet objectif grâce aux aides octroyées par l'ANAH dans le cadre du PIG du Bassin Ribéracois/Double.	
<u>Objectifs</u> – Réduire le nombre de logements vacants – Recycler le bâti ancien et disposer de logements répondants aux attentes des ménages – Accueillir de nouveaux ménages dans toutes les communes – Faciliter les trajectoires résidentielles, – Créer du logement locatif conventionné privé	<u>Modalités d'intervention</u> Le Service Habitat peut contribuer à cette dynamique en réalisant en parallèle à l'animation du PIG un travail de repérage sur le bâti vacant de manière à mobiliser les propriétaires. Temps 1 : Réaliser avec les élus de chaque commune, un inventaire du parc privé vacant Temps 2 : Informer systématiquement tous les propriétaires privés : – Des impacts de la vacance, – Des aides disponibles, des conditions d'octroi – Décider les propriétaires à agir (vendre réhabiliter ou démolir)

	Temps 3 : – <i>Aider, accompagner les propriétaires privés à réinvestir le patrimoine vacant.</i> Dans le cadre du PIG : Définir une ligne prioritaire de sortie de vacance/production de locatifs dans l'ancien) et décider des conditions d'octroi d'une prime sortie de vacance, en complément des aides de l'ANAH
<u>Partenariat :</u> CCPR, CAUE Bureau d'étude en charge du suivi animation du PIG Département <u>Financements :</u> Département-ANAH (délégation des aides la pierre) Prime sortie de vacance (à définir)	<u>Indicateurs de suivi</u> PIG Ribéracois-Double: bilan annuel Service habitat : suivi de la vacance
<u>Echéancier :</u> 2021-2023 (PIG Ribéracois Double) 2023-2026 à poursuite du programme dans le cadre d'une OPAH	

Axe 1 Action 2	Développer un parc locatif communal dans l'ancien
Localisation : Pôles et Centres-Villages	
Constats : Chaque commune du Périgord Ribéracois est propriétaire <i>a minima</i> d'un logement locatif (116 logements selon l'enquête réalisée auprès des communes en 2016). Ce parc bénéficie d'un taux d'occupation élevé et d'un taux de rotation relativement faible. Ces locatifs communaux contribuent à diversifier la typologie des logements et permettent d'accueillir de nouveaux ménages au profil familial. Ils sont souvent un tremplin à l'installation définitive des ménages dans les petites communes et permettent de maintenir les effectifs scolaires dans le rural.	
Objectifs stratégiques – Conforter le parc locatif sur les communes – Diversifier l'offre en produisant du petit logement pour répondre aux besoins des ménages de petite taille – Réduire la vacance résidentielle – Maintenir la croissance démographique dans les villages	Moyens et conditions de mise d'œuvre : Repérer le bâti vacant potentiellement intéressant à valoriser pour les communes, lorsque les propriétaires ne sont pas en capacité d'agir sur leur bien Définir une programmation adaptée aux besoins des ménages Réaliser une étude faisabilité (coût d'opération/rentabilité) Evaluer les capacités financières de la commune, Mobiliser financements
Partenariat Communes/CC Périgord Ribéracois Département Etat CAUE (réalisation étude de faisabilité) Financements : Portage/Acquisition EPF Aquitaine Prêts aidés Caisses des Dépôts Subvention : Département, Etat,	Indicateurs de suivi : Suivi du nombre et des caractéristiques des logements mis sur le marché par les communes Service habitat : suivi de la vacance
Echéancier : 2021-2026 2021 Repérage vacant Enquête communes (identification des opportunités)	

Axe 1 Action 3	Réinvestir un/deux immeubles emblématiques vacants du centre de Ribérac
Localisation : Centre historique de Ribérac	
<u>Constats :</u> Le centre-ville de Ribérac perd des habitants (- 48 habitants entre 2009 et 2014), le taux de vacance des logements atteint 15,3%. Cette baisse d'attractivité du pôle-centre menace la fonction pôle de Ribérac avec un déclin de l'offre de commerces et de services de proximité. Dans le cadre d'une démarche de requalification de son centre-ville « Ribérac 2024 » Ribérac a programmé une série de travaux destinés à ramener les commerces et habitants dans le cœur historique : – Requalification de l'espace public (accessibilité, stationnements, traitement des surfaces) – Reconquête des rez de chaussée commerciaux – Valorisation du patrimoine – Résorption des logements vacants. Les hôtels bourgeois du centre-ville Ribéracois présentent un intérêt patrimonial pour le paysage urbain. D'abord sous occupés, ces bâtiments de grande taille deviennent vacants par manque d'entretien et de travaux de restructuration. Leur réhabilitation nécessite des moyens que le privé ne peut engager. Leur abandon devient rapidement problématique dans l'espace urbain et contribue à la déqualification de son environnement. Une intervention de la collectivité et la mobilisation d'un partenariat autour d'une opération de référence constituerait un signal fort à la reconquête du pôle de centralité	
<u>Objectifs stratégiques :</u> – Réaliser une opération phare en capacité de réamorcer une dynamique. – Impulser une démarche d'intérêt intercommunautaire (confortement des pôles), – Soutenir Ribérac dans sa fonction de pôle de centralité – Maintenir les habitants en centre-ville ; – Favoriser l'accueil de tous les publics dans les logements du centre-ville. <i>L'immeuble de la Poste rue du 26 mars et appartenant à la commune de Ribérac pourrait constituer une première opération sans acquisition.</i>	<u>Moyens et conditions de mise en œuvre :</u> Identifier des maisons bourgeoises vacantes d'intérêt architectural et patrimonial. Définir un programme opérationnel (quelle population accueillir ?) Mobiliser les structures locales pouvant investir les locaux en rez de chaussée (commerces, services) Mobiliser l'EPF Nouvelle Aquitaine (étude de faisabilité et portage financier sur l'acquisition) Rechercher des opérateurs en capacité de porter les projets. <u>Partenariat :</u> CCPR, Ribérac, Bailleurs publics, Département, Région nouvelle Aquitaine <u>Indicateurs de suivi :</u> Réalisation des projets en lien avec le programme « Ribérac 2024 »
<u>Echéancier : 2021-2026</u> 2021-2022 Prospection d'immeubles/ proposition/ Etude de faisabilité	

Axe 2 / Valoriser le Cadre bâti :

L'attractivité résidentielle est liée à l'environnement du logement, la qualité du paysage urbain réside dans l'espace public. La reconquête des logements situés dans le tissu dense des bourgs implique d'offrir un espace public qui compense l'absence d'espaces privatifs. L'effort doit être porté simultanément par le propriétaire privé et la collectivité.

Axe 2

Action 4

Mettre en œuvre une opération-façade

Localisation : Centres-bourgs des communes pôles

Constats :

Une opération façade est un des moyens de valoriser le patrimoine et d'embellir des quartiers. Les centres historiques des communes pôles du Ribéracois peuvent par leur bâti et leur organisation intéresser tous les propriétaires, quelque soit la nature de l'immeuble, à rénover les façades dégradées et vétustes. L'animation de cette action consistera à conseiller les propriétaires sur :

- La nécessité d'intervenir sur la façade,
- Sur la nature des travaux à réaliser,
- Sur les couleurs à mettre en œuvre.

Tout immeuble bâti, situé dans le périmètre d'action définie, pourra bénéficier d'une prime dès lors que des travaux de ravalement sont réalisés conformément aux prescriptions, sur les façades d'immeubles privés ou publics, visibles depuis l'espace public.

Objectifs stratégiques

- Redonner de l'attractivité aux centres historiques des communes pôles,
- Mener de pair la lutte contre la vacance et embellissement du paysage urbain,
- Souligner les qualités architecturales et patrimoniales du bâti privé et public

Moyens et conditions de mise en œuvre :

Désignation d'un opérateur animateur
Etude préliminaire sur les caractéristiques des bourgs centres
Définition de périmètres d'intervention
Réalisation d'un règlement d'attribution de primes

Création d'une palette de couleur applicable sur les matériaux de façade (enduits, menuiseries, fermeture, ferronnerie)

Partenariat

CCPR
Communes concernées,
CAUE, SDAP

Financements

CCPR
Communes concernées,

Indicateurs d'évaluation :

Nombre de façades rénovées

Echéancier : 2021-2026

2021 Définition des périmètres – Elaboration du règlement

2022-2026 : Animation de l'opération façade

Axe 2

Action 5

Accompagner la requalification de l'espace public

Localisation : Centres-bourgs des communes pôles

Constats :

Les communes du Ribéracois ont déjà largement engagé une réflexion sur la requalification de leurs espaces publics. Les communes pôles (Verteillac, Tocane St Apre, Lisle) ont réalisé des travaux d'aménagement sur les places, la traversée de bourg, Ribérac a lancé avec son programme « Ribérac 2024 » un projet d'aménagement ambitieux intégrant les volets économie, commerces et services, tourisme, culture sport et loisirs. Cette forte mobilisation de la collectivité doit être poursuivie pour un aménagement global et cohérent intégrant les urbanisations futures.

L'intervention de la collectivité sur l'espace public contribuera :

- A un maintien du maillage d'équipements et de service sur le territoire
- A l'attractivité résidentielle et touristique
- A une implication des propriétaires privés sur l'entretien et la réhabilitation du bâti.

Objectifs stratégiques

Garder et développer les centralités en leur redonnant une attractivité résidentielle :

- Retrouver un équilibre commercial par le maintien des commerces et des services de proximité en centre-bourg.
- Améliorer la qualité de l'espace public,
- Limiter les nuisances liées à la circulation et développer le réseau des déplacements doux
- Harmoniser la signalétique urbaine,
- Rationaliser le stationnement automobile
- Relier les nouvelles urbanisations au bourg-centre et lutter contre l'étalement urbain,

Moyens et conditions de mise en œuvre :

Réaliser un état des lieux des bourgs pôles en associant élus et habitants,
Définir une stratégie d'intervention sur l'espace urbain qui prendra en compte toutes les composantes du bourg (habitat, activité, déplacements) et les projets communaux.

Prioriser l'action et décider de l'intervention sur différents temps (court, moyen et long terme).

Mobiliser une équipe pluridisciplinaire (architecte, paysagiste)

Partenariat :

CCPR,
Communes concernées
Etat/Département

Contrat de ruralité

Indicateurs d'évaluation :

Projets

Echéancier : 2021-2026

2021-2022 Diagnostic de l'espace public des communes pôles

2022 définition du programme d'intervention

Axe 2

Action 6

Mise en place d'un plan de commercialisation/communication des lotissements communaux vides

Localisation : Communauté de communes

Constats :

Plusieurs communes de la CCPR témoignent de la vacance persistante de terrains situés dans des lotissements communaux (Champagne et Fontaine, Celles, Douchapt, Petit Bersac). Ces terrains équipés et aménagés par les communes constituent un gisement de foncier à bâtir qu'il est nécessaire de mobiliser en priorité avant d'ouvrir de nouvelles opportunités foncières.

Objectifs stratégiques :

- Solder le stock de terrains à bâtir équipés
- Faire un recensement exhaustif de tous les lots communaux à la vente
- Faire une analyse fine des atouts et faiblesses de l'offre
- Recréer un projet autour de l'existant.

Moyens et conditions de mise en œuvre :

Réaliser une enquête dans chaque commune au moyen d'un questionnaire à remplir.

Identifier chaque lot disponible et préciser :

- Sa localisation,
- La taille,
- Les réseaux,
- Le prix à la vente,

Réunir une commission technique pour :

- Proposer des solutions pour valoriser ces lotissements vides (plantations, liaisons avec le bourg, accessibilité, espaces publics, redistribution des lots, ...)
- Mettre en place une stratégie de marketing à l'échelle de l'intercommunalité :
 - Harmonisation des prix de vente,
 - Réalisation d'un plan de vente (communication, publicité...)

Partenariat

CCPR,
Service Habitat de la CCPR (animation)

Partenariat technique, agents immobiliers, notaires, CAUE

Indicateurs d'évaluation :

Vente de lots

Echéancier :

2021 : Enquête communes

2002-2024 : mise en place d'une stratégie intercommunale

2nd Enjeu :

**Le développement et la pérennisation
d'une offre de logements diversifiée et de
qualité**

Axe 3 /Améliorer le parc existant

Sur le territoire de la CCPR, les enjeux de réhabilitation sont importants, même si le Périgord Ribéracois a depuis plusieurs décennies mobilisé les procédures de type OPAH et PIG, la qualité du parc reste faible. Il convient donc de poursuivre le PIG.

Axe 3 Action 7	Réhabiliter, remettre à niveau le confort du parc existant (privé et communal)
Localisation : Toutes communes	
<u>Constats :</u> En 2013, 54,3% du parc de résidences principales a été construit avant 1970 (avant le choc pétrolier) sans norme visant à économiser l'énergie. De plus, parmi les logements dotés de chauffage presque une installation sur 3 concerne un chauffage électrique individuel. L'électrique individuel est souvent en appoint d'un chauffage bois (poêle ou insert) que l'Insee ne recense pas, mais dans bien des ménages, il constitue le mode de chauffage principal et contribue à la précarité énergétique. Selon l'Insee, en 2013, 276 habitations n'étaient toujours pas pourvues de confort sanitaire dans le Périgord Ribéracois (3% du parc de résidences principales contre 2,3% pour la Dordogne). Concernant le parc locatif privé, le diagnostic a relevé le faible niveau de revenus des locataires : 70,1% des ménages locataires n'étaient pas imposables en 2013 (revenu brut médian égal à 17877 €).	
<u>Objectifs stratégiques :</u> - Adapter le parc de logements aux besoins des ménages avec une remise à niveau de la qualité du parc - Lutter contre la précarité énergétique, - Anticiper la vacance, - Favoriser le maintien à domicile des populations âgées, <i>La CC du Périgord Ribéracois pourra dès la fin du PIG (contracté avec la CC de St Aulaye) déployer un dispositif plus ambitieux de type OPAH RR sur le territoire intercommunal.</i>	<u>Moyens et conditions de mise en œuvre :</u> Le parc privé : Poursuivre l'animation du PIG visant à l'amélioration du parc privé ancien (propriétaires occupants et bailleurs) construit depuis plus de 15 ans. Le Service habitat de la CCPR participera de manière active au dispositif en relayant l'information auprès des acteurs de terrains (travailleurs sociaux, élus) Conforter les aides financières complémentaires aux subventions ANAH, en direction des propriétaires avec pour cibles - L'amélioration de la performance énergétique des logements et la lutte contre la précarité énergétique - L'amélioration du parc locatif - L'adaptation des logements au handicap/vieillessement Le parc public (hors procédure): Poursuite de l'amélioration du parc public portant sur le confort et l'amélioration de la performance énergétique. Réaliser un état des lieux des logements communaux et des travaux d'amélioration de restructuration. - Diagnostic thermographique des logements communaux de la CCPR - Mise en œuvre d'un appel d'offre groupé pour la réalisation de travaux d'amélioration du confort thermique des logements communaux. de la CCPR.

	<u>Partenariat :</u> CCPR (Service Habitat, Point info énergie) Département, Soliha Dordogne, Professionnels du bâtiment, CAUE <u>Financements :</u> <i>Parc privé :</i> Etat, département, ANAH, CCPR, Région (dispositif ARTEE), Caisses de retraite. <i>Parc communal :</i> Etat, Département, CCPR <u>Indicateurs de suivi</u> Bilan annuel du PIG : Objectifs quantitatifs par type de logements et les publics ciblés
<u>Echéancier :</u> Parc privé : 2021-2023 (PIG Ribéracois Double) 2023-2026 poursuite du programme dans le cadre d'une OPAH RR Parc communal: 2021 diagnostic 2020-2026 Programme d'intervention	

Axe 3

Action 8

Lutter contre les situations d'indignité

Localisation : Toutes communes

Constats :

La loi ALUR et la loi relative à l'Egalité et à La Citoyenneté oblige au repérage et au traitement des situations d'indignité.

Sur la CCPR, en 2013, selon le PDALHPD 2018-2023 environ **7% du parc des résidences privées est considéré comme potentiellement indigne**. Ces 904 logements, définis comme médiocres et de mauvaise qualité constituent un facteur d'aggravation et participent à la dérégulation des marchés du logement.

Objectifs stratégiques :

- Repérer sur les difficultés liées au logement
- Coordonner les interventions de lutte contre le mal logement.
- Envisager le transfert de la compétence de police du maire à la communauté de communes ?

Moyens et conditions de mise en œuvre :

Mettre en place une commission locale de lutte contre l'habitat indigne en prolongement du Plan départemental.

Réaliser un repérage grâce à une mobilisation des acteurs locaux en capacité de recueillir l'information :

- L' élu référent habitat/commune et l'accompagner dans le repérage des situations d'habitat indigne.
- Les professionnels « entrants » au domicile (services sociaux CAF –département-CCIAS, aides à domicile, soignants à domicile).

Les modalités de cette action seront définies au sein d'un échange entre l'organisme mandaté par l'Etat pour la mise en œuvre de la lutte contre l'habitat indigne et les différents partenaires sociaux de terrain.

Appui aux maires dans la mise en œuvre de procédures adaptées aux situations (péril, règlement sanitaire départemental, insalubrité)

Partenariat

CCPR, Communes, animateurs du PIG OPAH, CIAS, CAF, PDALHPD, MSA, PDLHI
DDT, Département,

Indicateurs d'évaluation :

Réunions de la commission LHI,
Suivi des dossiers : nombre et type de dossiers traités
Consignation des aides CAF

Echéancier :

2021-2026

Axe 4 / Construire des logements économes en ressources foncières et environnementales

Le Périgord Ribéracois se caractérise par une homogénéité de la construction neuve par :

- Les caractéristiques et la qualité des constructions.
- L'inadaptation de la surface consommée /logement
- La localisation du bâti et son rapport à l'environnement.

Le PADD du PLU définit les grandes orientations de développement durable, en particulier les objectifs de maîtrise de consommation de l'espace.

Le PLH entend cadrer une partie de cette production en proposant des aménagements de qualité au travers de deux actions

- Conforter le parc social
- Appuyer les initiatives autour d'un habitat à caractère innovant,
- Soutenir les aménagements

Axe 4

Action 9

Conforter le parc locatif social

Localisation : Communes pôles

Constats :

En 2014, le Périgord Ribéracois comptait 372 logements locatifs HLM (soit 4,1% du parc de résidences principales), ce parc est localisé à 76% sur les communes pôles dont 55% su Ribérac.

L'étude CEREMA réalisée en 2015 a estimé à 7/8 locatifs par an les besoins en locatifs sociaux.

Cette évaluation, calculée sur la base de plusieurs indicateurs :

- Une faible discordance entre l'offre et la demande en locatifs sociaux,
- Un marché immobilier peu tendu,
- Un nombre de demandes de l'ordre de 50 à 100 /an.

Ces objectifs de production sont donnés au moment où les organismes HLM alertent sur les risques de fragilisation de leur capacité d'investissement (baisse des APL)

Objectifs stratégiques :

- Poursuivre l'offre locative sociale en créant 7/8 locatifs HLM supplémentaires/an
- Accompagner la diversité des parcours résidentiels
- Créer un parc adapté en cohérence avec la taille des ménages et les capacités financières des ménages
- Soutenir la vitalité et la valorisation des bourgs centres

Moyens et conditions de mise en œuvre :

Réaliser pendant la période du PLH des petits programmes de logements sociaux (6/8 logements) sur les communes pôles, dans le périmètre bâti.

- Soit, prioritairement, par des acquisitions/réhabilitation
- Soit sur des réserves foncières communales, (logements neufs)

Il conviendra de soutenir, à l'intérieur de ces opérations, la production d'un parc à vocation très sociale (PLAi) afin de répondre à la précarité financière croissante de la demande sociale.

Mise en place d'une convention cadre avec les bailleurs locaux (appui à l'ingénierie, modalités de la participation de l'intercommunalité)

Définir le contenu des programmes (logements individuels ou intermédiaires),

	Prévenir les risques de concurrence (mutation des ménages) à l'intérieur du parc social public.
	<u>Partenariat :</u> CCPR, Communes, département, Région, organismes HLM, Caisse des Dépôts et Consignation, partenaires du PDALHPD, Etablissement public foncier
	<u>Indicateurs d'évaluation :</u> Concrétisation des objectifs de production de locatifs sociaux attendus du PLH
<u>Echéancier :</u> 2021-2026	

Actions liées

Action 6 : Mettre en place un plan de commercialisation/communication des lotissements communaux vides

Action 9 : Conforter le parc locatif social

Action 10: Soutenir les modes d'habitat innovants

Action 16 : Définir les missions du Service Habitat

Axe 4

Action 10

Soutenir des modes d'habitat innovants

Localisation : Toutes communes

Constats :

Le Périgord Ribéracois offre par son caractère rural une spécificité, un cadre de vie qui peut potentiellement attirer des populations en recherche de pratiques sociales et citoyennes innovantes souhaitant sortir du schéma traditionnel de l'habitat individuel.

Depuis l'application de la loi ALUR qui a reconnu l'habitat participatif, les projets immobiliers citoyens ont fait l'objet d'expériences diverses et multiples en milieu rural, recouvrant plusieurs statuts :

- Habitat groupé auto gérés et la coopérative d'habitants
- L'autopromotion

Objectifs stratégiques :

- Favoriser la croissance démographique dans les villages,
- Soutenir l'installation de projets d'habitat participatifs sur le territoire

Moyens et conditions de mise en œuvre :

Promouvoir le Périgord Ribéracois auprès d'associations œuvrant pour la démarche de l'habitat participatif.

Accompagner localement, de manière expérimentale une démarche en :

- Facilitant l'accès au foncier (coût)
- Assurant un appui politique à la démarche (favoriser l'intégration dans la communauté villageoise)
- Mobiliser un partenariat institutionnel autour des porteurs de projets (insertion dans le paysage, expertise juridique du projet, mixité sociale).

Partenariat :

CCPR, commune, CAUE, ADIL, bailleurs sociaux, ... Associations,

Indicateurs d'évaluation

Nombre

Echéancier :

2023-2026

Axe 4

Action 11

Réaliser un éco-hameau

Localisation : Tocane Saint Apre

Constats :

L'éco-hameau a pour objectif de proposer des logements dans un cadre de vie de qualité tout en limitant son empreinte écologique. Le projet de Tocane Saint Apre a l'ambition de fabriquer un espace de vie en considérant les dimensions du développement durable : économique, social et environnemental. Ainsi l'éco lotissement :

- S'inscrit dans les démarches globales et environnementales tels que le SCoT, le PLUi, ainsi que les schémas départementaux et régionaux.
- Intègre une pluridisciplinarité des compétences au stade la conception,
- Est pensé à différentes échelles (parcelle, quartier, commune, intercommunalité)
- Communique sur l'exemplarité des actions collectives (stockage des eaux de pluie, espaces collectif, participation citoyenne,)

Objectifs stratégiques :

- Favoriser la croissance démographique du village
- Densification du bourg-centre
- Favoriser la proximité des équipements et des services

Moyens et conditions de mise en œuvre :

- PLUi (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Partenariat :

CCPR, commune, CAUE, ADIL, bailleurs sociaux, promoteur...

Indicateurs d'évaluation

Respect des orientations éco-environnementales
Nombre de lots vendus

Echéancier :

2021-2023 montage du projet

2023-2026 promotion commercialisation

Axe 5 / Prendre en compte les besoins spécifiques :

Le vieillissement de la population, la paupérisation des ménages sont des préoccupations partagées par l'ensemble des acteurs locaux.

Axe 5 Action 12	L'hébergement et l'accueil des gens du voyage
Localisation : Ribérac	
<u>Constats :</u> Le Schéma Départemental pour l'Accueil des Gens du Voyage (SDAHGV) en vigueur est valable sur la période 2018-2023. Le territoire est à ce jour doté d'une aire permanente d'accueil de 20 places située à Ribérac. Le schéma en vigueur a défini des actions obligatoires (prescriptions) : - Réduction de la capacité de l'aire permanente d'accueil à 12 places associée à une réhabilitation du site - Aménagement de 5 terrains locatifs familiaux de 2 places chacun (total de 10 places) pour permettre une scission du groupe familial en résidence sur l'aire permanente d'accueil) Et conseille la mise en place d'actions (préconisations) : - Réalisation de 2 logements adaptés (construction neuve ou réhabilitation dans l'ancien)	
<u>Objectifs stratégiques :</u> - Répondre aux prescriptions du SDAHGV, - Accompagner l'accueil des publics spécifiques <i>Les terrains familiaux, contrairement aux aires d'accueil, ne sont pas assimilables à des équipements publics. Ils correspondent à un habitat privé locatif. Réalisés à l'initiative de la collectivité ces terrains familiaux constituent des opérations d'aménagement à caractère privé.</i>	<u>Moyens et conditions de mise en œuvre :</u> CCPR : - Réaliser les travaux de réhabilitation/réduction de l'aire permanente d'accueil de Ribérac. - Identifier dans le cadre du PLUi, le long de l'axe Ribérac/Tocane St Apre (D710) des terrains locatifs familiaux Comité de pilotage (fréquence 1 à 2 fois/an) - Suivi des projets entrant dans les prescriptions, - Définition des modalités de mises en œuvre des préconisations (logements adaptés) - Suivi de l'occupation de l'aire d'accueil, - Conception et déclinaison d'un projet socio-éducatif sur les terrains familiaux, - Accompagnement social axé sur l'insertion des publics concernés <u>Partenariat</u> CCPR (Service habitat), Département, Etat, CCIAS, CCAS de Ribérac <u>Financements :</u> Subvention du département : 25% (maximum subventionnable 300.000€) <u>Indicateurs d'évaluation :</u> Réalisation des projets Accompagnement et insertion du public
<u>Echéancier : 2021-2026</u>	

Axe 5

Action 13

Animer une cellule de veille autour des quartiers sensibles

Localisation : Communauté de communes du Périgord Ribéracois

Constats :

Lors des ateliers Habitat du PLUI H, les participants ont signalé une hausse des démonstrations d'incivilités (notamment dans les quartiers d'habitat sociaux de Ribérac) qui traduit le renforcement d'une fragilité sociale des populations (communautarisme, paupérisation des ménages, désœuvrement, addiction, exclusion).

La dégradation du cadre de vie, à l'intérieur des quartiers dans la ville de Ribérac) nécessite de mettre en place une cellule de veille qui repose sur :

- La cohésion sociale (sport/culture et prévention de la délinquance)
- Le cadre de vie et le renouvellement urbain (entretien et aménagement des espaces extérieurs)
- L'emploi (formation et insertion-emploi)

Objectifs stratégiques

- Favoriser la mixité sociale dans les quartiers d'habitat social,
- Anticiper la déprise du parc public et limiter le taux de rotation.
- Redonner de l'attractivité à l'hyper-centre de Ribérac
- Accompagner la réactivité des bailleurs sociaux

Moyens et conditions de mise en œuvre :

Créer par une cellule de veille une interface entre les habitants, les institutions et les associations locales afin de régler, limiter les conflits de la vie quotidienne.

La cellule de veille œuvrera sur l'ensemble des communes du territoire de manière à :

- Identifier les familles fragiles
- Partager l'information
- Coordonner et articuler les dispositifs
- Animer les réseaux associatifs et le partenariat autour de l'intégration des familles en difficultés,
- Mettre en œuvre les modalités de participation des habitants

Leviers :

Majoration des subventions intercommunales aux associations, structures locales qui participeront aux dispositifs d'intégration de jeunes

Clause d'insertion commande publique (marchés publics, chantiers d'insertion)

Actions du Plan Départemental d'insertion

Réunir la cellule de veille tous les 2 mois (animation Service Habitat)

Partenariat

CCPR (Service Habitat, CIAS)

CCAS de Ribérac, travailleurs sociaux, mission locale du Ribéracois, Police municipale de Ribérac, gendarmerie, associations sportives et culturelles du Ribéracois, acteurs associatifs, département (PDI, PDALHPD)

Indicateurs d'évaluation

Amélioration des relations de voisinage,
Baisse des actes de délinquance

Echéancier :

2021-2026

Axe 5

Action 14

Produire un parc adapté aux publics fragiles

Localisation : Communes pôles

Constats :

Le petit logement est très faiblement représenté dans le parc de résidences principales du parc Ribéracois (5,8% du parc). Si Le parc de logements locatifs est plus important sur les communes pôles, il est composé à 50% de logements de grande taille (T4 et +).

Cette absence de diversité de l'offre est un frein à l'attractivité des bourgs et au renouvellement de leur population.

Objectifs stratégiques :

Maintenir le taux de 30% de logements locatifs dans la production de logements sur les communes de Lisle, Tocane St Apre et Verteillac et 40% sur la commune de Ribérac

Atteindre 10% de logements de type T2 dans l'offre en neuf et dans les opérations de restructuration de l'existant

- Faciliter les parcours résidentiels,
- Adapter le parc de logements à la taille et aux capacités financières ménages (logements de petite taille, économes en énergie, à loyers modérés)
- Diversifier l'offre sur les pôles pour répondre aux besoins des catégories de ménages souhaitant se rapprocher des commerces et des services.

Moyens et conditions de mise en œuvre :

- Orienter la production de petits logements locatifs (T2/T3) dans les centres-bourgs en direction des ménages à faibles revenus (familles monoparentales, jeunes décohabitants).
- Créer des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite dans les pôles.
 - Dans les opérations financées par le PIG (réhabilitation)
 - Dans les OAP du PLUIH (logements neufs) -

Partenariat

ANAH, département (PDI, PDALHPD), bailleurs publics
Financements

Indicateurs d'évaluation

Nombre de logements réalisés

Echéancier :

2021-2026

Axe 5

Action 15

Accompagner le vieillissement de la population

Localisation : Communes pôles

Constats :

En 2014, 15,6% des habitants du Périgord Ribéracois étaient âgés de + de 75 ans et 45,6% des + de 80 ans déclarent vivre seuls. De plus, le niveau de vie de ces ménages est très modeste (19850 €/an en moyenne pour la Dordogne)

En parallèle, on dénombre 5 établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes sont implantés sur le territoire (totalisant 374 places) et 2 foyers spécialisés (60 logements).

Le volet personnes âgées du Schéma d'organisation sociale et médico-sociale de Dordogne -2014-2019-, prévoit à l'horizon 2025, pour Ribéracois-Vallée de L'Isle, une forte augmentation des tranches d'âges des 70-79 ans (+42,2%) et des plus de 90 ans (+40%).

Ces indicateurs supposent de l'imiter et d'anticiper l'isolement des personnes âgées et de maintenir au maximum le niveau d'autonomie en créant un parc de logements adaptés dans les centres-bourgs.

Objectifs stratégiques

Elargir la palette de choix offerts aux personnes en perte d'autonomie liée à l'âge.

Développer des modes d'habitat inclusif dans les pôles proches des commodités.

Moyens et conditions de mise en œuvre :

Développer un parc de logements individuels (en propriété et en locatif)

- Construction d'une résidence pour personnes âgées à Verteillac (4 T3 et 4 T2) Portage Dordogne Habitat (Réalisation courant 2019)

Déployer l'accueil familial pour personnes âgées (peu développé dans le Périgord Ribéracois) :

- Promouvoir ce type d'hébergement,
- Accompagner les postulants dans la démarche de demande d'agrément auprès du département,
- Conseiller, guider les familles dans l'aménagement de (accessibilité, réagencement des espaces de vie...)

Partenariat :

CCPR, Communes pôles, CLIC du Ribéracois-Vallée de l'Isle, Soliha Dordogne
Département,
Dordogne Habitat.

Indicateurs d'évaluation :

Nombre de logements réalisés

Demande d'agrément d'accueil familial pour pers. âgées.

Echéancier :

2021-2026

Axe 5

Action 16

Créer une maison relais

- **Localisation : Tocane Saint Apre**

Constats :

Les maisons –relais constituent un hébergement capable de satisfaire l'évolution de nouveaux besoins des publics en difficultés. Ces structures offrent des lieux de vie stables et adaptés à des personnes en situation d'isolement et de grande fragilité. Leur localisation sur un territoire, Le projet de la maison relais de Tocane Saint Apre s'inscrit dans le cadre du plan quinquennal « pour le logement d'abord ». Initié par l'Etat, ce projet est porté par l'ACSC (Association des Cités du Secours Catholiques) qui gère et anime plusieurs maisons relais dont celle de la Cité Béthanie à Ribérac)

Objectifs stratégiques

Les maisons-relais ont pour objectif d'aider les résidents à recouvrer du lien social en leur proposant un cadre semi-collectif basé sur la convivialité et en facilitant leur intégration dans l'environnement local.

La maison relais contribue ainsi au développement du centre bourg de Tocane par l'apport de populations nouvelles.

Moyens et conditions de mise en œuvre :

Réalisation d'une unité de vie collective comprenant 18 petits logements (T1 bis)

- Portage foncier (commune)
- Réalisation des travaux (Maisolia)
- Financements (Etat)
- Gestion (ACSC)

Partenariat :

CCPR, Commune de Tocane (CIAS),
MESOLIA
Etat
Maison-relais de la cité Béthanie Bergerac

Indicateurs d'évaluation :

Réalisation /location des logements

Echéancier :

2021-2022

3^{ème} Enjeu :

L'animation de la politique intercommunale de l'habitat

Axe 6 / Organiser le pilotage, l'animation et le suivi du PLH

La politique de l'Habitat doit se concevoir à l'échelle de l'intercommunalité. Le territoire rural connaît des problématiques habitat qui nécessitent la mise en place d'outils opérationnels nombreux, adaptés au contexte et qui impliquent une animation forte, gage d'efficacité pour une coordination et une cohérence des actions.

Axe 6 Action 17	Mettre en place les instances de pilotage et de suivi du PLH
Localisation : Communauté de communes du Périgord Ribéracois	
<u>Constat :</u> La communauté de Communes du Ribéracois créée en 2016 ne disposait pas d'une instance dédiée à l'habitat. L'élaboration du PLUi, la mise en œuvre du PLH ambitieux, impliquent de mettre en place un dispositif d'animation et de suivi de la politique intercommunale de l'Habitat.	
<u>Objectifs stratégiques :</u> - Mettre en place les modalités de gouvernance et d'organisation de la politique de l'habitat pour assurer le pilotage, la mise en œuvre des actions définies dans le PLH et son suivi. - Faciliter la réalisation des objectifs et mobiliser les acteurs locaux, - Développer un service habitat pour répondre aux besoins des élus, - Mettre en place un observatoire de l'habitat	<u>Modalités d'intervention</u> Mettre en place le pilotage et la mise en œuvre du PLH, une organisation qui repose sur : Les instances de gouvernance dédiées : Un comité de pilotage et de suivi du PLH (en lien avec les instances décisionnaires de la CCPR (le Comité de pilotage sera élargi aux partenaires pour partager les éléments de bilan du PLH aux différentes étapes (1 réunion/an) Un Comité technique : instance plus restreinte, elle se réunit autour des techniciens du Service habitat et du Service urbanisme. (2 réunions/an). Des groupes opérationnels de mise en œuvre du PLH : Un groupe de travail « accompagnement des projets » qui se réunira à la demande, acquisition/réhabilitation de logements, programme de logements sociaux, opérations de requalification des bourgs-centres, ...) Un groupe de travail sur le logement des ménages modestes et en difficulté, constitué du représentant de la commission habitat, de l'ensemble des acteurs locaux en lien avec les ménages en difficulté, CIAS et CCAS, assistants sociaux, bailleurs sociaux. Ces réunions ont pour vocation de suivre au plus près les besoins des ménages et d'y répondre de façon transversale, la taille modérée de la Communauté de Communes permettant d'éviter la trop forte spécialisation des publics. C'est dans ce groupe que peut notamment se construire un échange régulier avec la cellule de veille Un groupe de travail « marché de l'habitat » constitué des professionnels de l'immobilier locaux, notaires afin d'échanger sur les évolutions du

	marché. (1 réunion/an)
	<u>Partenariat :</u> Constituer le réseau des acteurs de l'habitat : - Identifier un référent élu dans chaque commune, - Constituer une liste des partenaires sociaux professionnels du territoire.
	<u>Indicateurs d'évaluation</u> Mise en place effective de l'organisation Nombre de réunions et participants
<u>Echéancier :</u> 2021	

Axe 6

Action 18

Structurer un service Habitat au sein de la CCPR

Localisation : Communauté de communes du Périgord Ribéracois

Constat :

Le PLH

Objectifs stratégiques :

Structurer et développer le service habitat pour répondre aux besoins des habitants et accompagner les élus autour de la question de l'habitat.

- Mettre en place un lieu d'accueil de la population identifiée autour de la thématique habitat logement
- Constituer le réseau des acteurs de l'habitat
- Relayer l'information sur les politiques de l'habitat auprès des communes,

Modalités de mise en œuvre :

Le Service Habitat de la CCPR aura pour mission d'(de) :

- Animer la démarche auprès des instances de pilotage,
- Mettre en œuvre les orientations du PLH

Et plus largement, son rôle sera :

- D'apporter un conseil aux particuliers et aux communes,
- D'assister et d'accompagner les projets communaux et intercommunautaires
- De relayer l'action du département auprès des instances communales (aides à la pierre, schémas départementaux)
- De mettre en relation des acteurs du territoire (partenaires socioprofessionnels, habitants et élus,)
- D'assurer une veille sur la question du mal logement (précarité énergétique, insalubrité, logement des personnes âgées,
- De mettre en œuvre et de nourrir les outils de connaissance (observatoire de l'habitat et du foncier)
- De suivre les objectifs de la politique habitat (PLH, PIG)

Les missions du Service Habitat ci avant listées ont été précisées lors du comité technique du 7 février 2018)

Partenariat :

CCPR, acteurs institutionnels

Indicateurs de suivi :

Réalisation d'un bilan d'activité annuel

Echéancier :

2021

Axe 6

Action 19

Mettre en œuvre l'observatoire habitat

Localisation : Communauté de communes du Périgord Ribéracois

Objectifs stratégiques :

Le PLH impose la mise en œuvre d'un observatoire de l'Habitat lequel permettra de suivre, d'évaluer et d'actualiser les objectifs et les actions du PLH.

Il s'agira notamment de :

- Construire les outils de suivi des indicateurs des actions (fichiers Excel), pour une observation permanente et continue de l'évolution de l'habitat (vacance, marché immobilier local, indicateur de consommation d'espace, demande de logement, demande de foncier)
- Se donner les moyens d'améliorer la connaissance des besoins locaux en logement
- Créer un réseau des acteurs de l'habitat partenaires avec lesquels systématiser des échanges de données,
- Produire des notes pour les groupes de travail,
- Réaliser les bilans pour les instances de pilotage.

Modalités de mise en œuvre :

Mettre au point les outils de suivi des actions

L'observatoire du PLH doit répondre à un double objectif : objectif de connaissance (connaître pour agir et pour partager les informations avec les partenaires impliqués) et de suivi de la politique de mise en œuvre (suivre les résultats du PLH pour ajuster les dispositifs et les actions).

Dans un premier temps, les observations doivent principalement porter sur **les résultats du PLH** :

- Le suivi de la programmation de logements,
- Le suivi du foncier,
- Le suivi des différentes aides apportées pour l'amélioration du parc privé dans le PIG,
- Le suivi du parc communal (la demande / les attributions),
- La connaissance des besoins en logement :
 - Enregistrement de tous types de demandes,
 - Besoins auxquels le territoire n'a pas pu répondre.

Pour chaque thème et sujet, doivent être définis en amont : les indicateurs, les sources, la périodicité et le ou les acteurs en charge de cette observation.

Organiser le recours aux Observatoires des partenaires pour alimenter les bilans

- Bailleurs sociaux, CAF, MSA
- Département, Etat.

Partenariat

Communes, Département, services de l'Etat

Indicateurs de suivi :

Mise en place de l'observatoire
Réalisation de bilans annuels

Echéancier :

2021-2026

Annexes 1 :

1-1 Echancier de mise en œuvre du PLH (2021-2026)

		2021	2022	2023	2024	2025	2026
AXE 1/Réinvestir le parc vacant	Action 1 : Soutenir le développement d'un parc locatif privé à loyer modéré dans l'ancien						
	Action 2 : Développer le parc communal dans l'ancien						
	Action 3 : Réinvestir un/deux immeubles emblématiques vacants dans le centre de Ribérac						
AXE 2 /Valoriser le cadre bâti	Action 4 : Mettre en œuvre une opération façade						
	Action 5 : Accompagner la requalification de l'espace public						
	Action 6 : Mise en oeuvre d'un plan de commercialisation/communication des lotissements communaux vides						
AXE 3 /Améliorer le parc de logements existants	Action 7 : Réhabiliter, remettre à niveau le parc existant (privé et communal)						
	Action 8 : Lutter contre les situations d'indignité						
AXE 4 / Construire des logements économes en ressources foncières et environnementales	Action 9 : Conforter le parc locatif social						
	Action 10 : Soutenir les modes d'habitat innovants						
	Action 11 : Réalisation d'un Eco-lotissement à Tocane St Apre						
AXE 5/Prendre en compte les besoins spécifiques	Action 12 : Répondre aux besoins des Gens du Voyage						
	Action 13 : Animer une cellule de veille sur les quartiers sensibles						
	Action 14 : Créer un parc adapté aux publics fragiles						
	Action 15 : Accompagner le vieillissement des ménages du Ribéracois						
	Action 16 : Créer une maison relais						
AXE 6 /Organiser le pilotage, l'animation et le suivi du PLH	Action 17 : Mettre en place les instances de pilotage et de suivi du PLH						
	Action 18 : Structurer un service Habitat au sein de la CCPR						
	Action 19 : Mettre en oeuvre un observatoire de l'habitat						

1-2 Tableau récapitulatif du budget prévisionnel de la politique habitat du Périgord Ribéracois

Tableau récapitulatif du budget prévisionnel de la politique Habitat de la CC du Pays Ribéracois

Tableau récapitulatif du budget prévisionnel de la politique Habitat de la CC du Pays Ribéracois							FICHES-ACTION (n°)																		
MODALITES D'ACTIONS	2021	2022	2023	2024	2025	2026	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
PIG RIBERACOIS DOUBLE (en cours) participation du Pays Ribéracois	?	?	?				X	X					X	X	X					X	X				
Etude pré- opérationnelle d'OPAH			15 000 €				X	X					X	X	X					X	X				
OPAH du Ribéracois				65 000 €	65 000 €	65 000 €	X	X					X	X	X					X	X				
Primes sortie de vacance	?	?	?	A définir dans l'OPAH RR			X	X					X	X	X					X	X				
Opération façades bourgs-centres (définition du périmètre/règlement)	8 000 €									X															
Opération façades bourgs-centres (primes façades)		30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €				X															
Etudes d'aménagements des espaces publics (à définir)	à définir										X														
Aides à l'aménagement des espaces publics				à définir							X														
Plan de commercialisation/communication des lotissements communaux vides		1 500 €		1 500 €								X													
Remise à niveau du parc de logements existants (privés et publics)		intégré au PIG		Primes à définir dans l'OPAH			X	X					X	X	X					X	X				
Diagnostic thermographique des logements communaux	?												X												
Rénovation thermique des logements communaux (appel d'offre groupé)		A définir																							
Lutte contre les situations d'indignité		intégré au PIG		Primes à définir dans l'OPAH			X	X					X	X	X					X	X				
Construction de locatifs HLM		Appui à l'ingénierie- Cessions foncières													X										
Soutenir les modes d'habitat innovants		A définir modalités d'accompagnements														X									
Réalisation d'un éco-hameau à Tocane St Apre	?																X								
Travaux sur l'aire d'accueil de Ribérac				à définir															X						
Etude pour la réalisation de terrains familiaux				à définir															X						
Créer un parc adapté aux publics fragiles		intégré au PIG		Primes spécifiques dans l'OPAH			X					X	X	X					X	X					
Accompagner le vieillissement des ménages du Ribéracois				Primes spécifiques dans l'OPAH			X					X	X	X					X	X					
Lotissement de Verteillac																									
Acquisition terrain pour la création d'une maison relais à Tocane St Apre	30 000 €																					X			
Fonctionnement d'un service habitat intégré à la CCPR	?	?	?	?	?	?																		X	

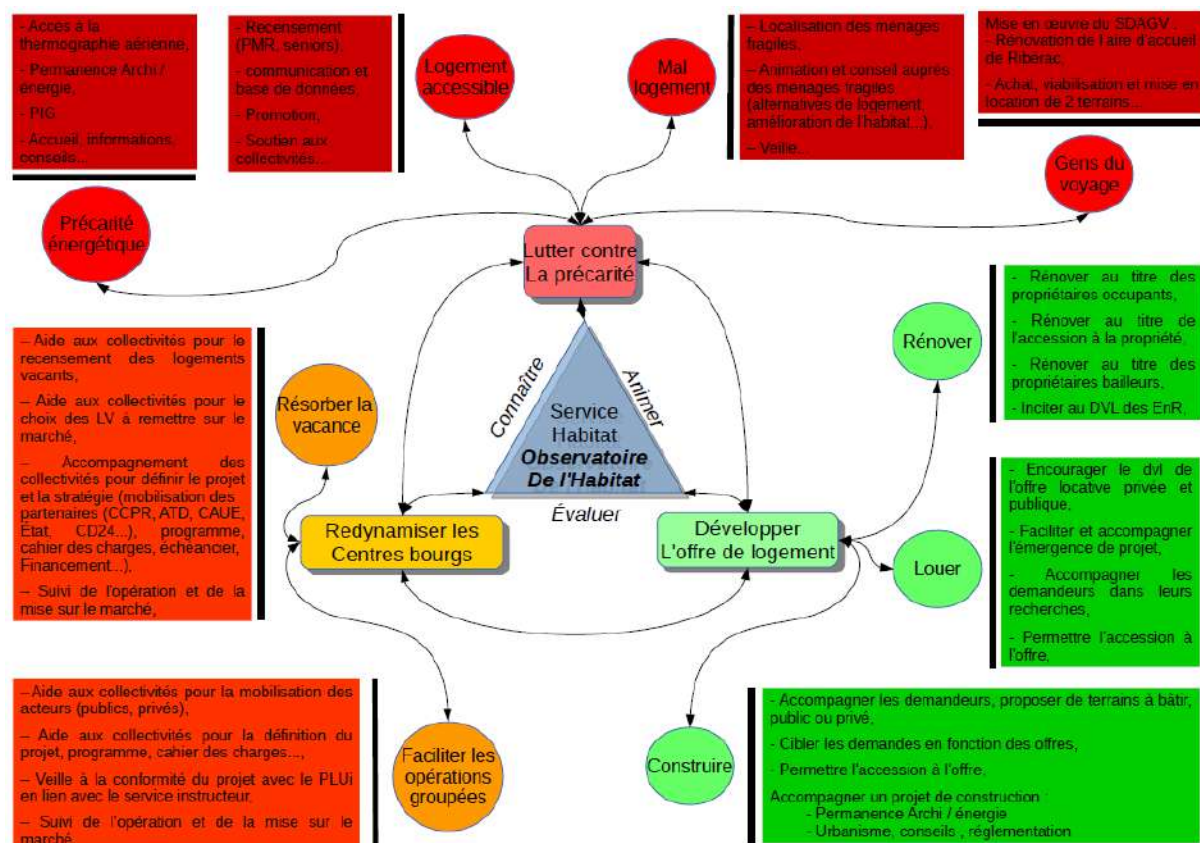
1-3 Territorialisation des actions du PLH

Territorialisation des actions du PLH	Communes rurales	Pôles		
		Ribérac / Villetoureix	Tocane St Apre / Lisle	Verteillac / la Tour Blanche
Action 1 : Soutenir le développement d'un parc locatif privé à loyer modéré dans l'ancien				
Action 2 : Développer le parc communal dans l'ancien				
Action 3 : Réinvestir un/deux immeubles emblématiques vacants dans le centre de Ribérac		●		
Action 4 : Mettre en œuvre une opération façade				
Action 5 : Accompagner la requalification de l'espace public				
Action 6 : Mise en œuvre d'un plan de commercialisation / communication des lotissements communaux vides				
Action 7 : Réhabiliter, remettre à niveau le parc existant (privé et communal)				
Action 8 : Lutter contre les situations d'indignité				
Action 9 : Conforter le parc locatif social				
Action 10 : Soutenir les modes d'habitat innovants				
Action 11 : Réalisation d'un Eco-lotissement à Tocane St Apre			●	
Action 12 : Répondre aux besoins des Gens du Voyage				
Action 13 : Animer une cellule de veille sur les quartiers sensibles				
Action 14 : Créer un parc adapté aux publics fragiles				
Action 15 : Accompagner le vieillissement des ménages du Ribéracois				●
Action 16 : Créer une maison relais			●	

1-3 Définition des missions du Service Habitat de la CCPR

Ce service intégré et sous la responsabilité du service Développement Durable Aménagement du territoire de la CC Périgord Ribéracois comptera dès sa mise en œuvre 2 temps pleins

Missions du Service Habitat (source CCPR)



Axe 1 - Développer l'offre de logement

Entrée	Type d'action	Échéance
Louer	Répertorier les logements vacants (privés, publics) Créer un outil informatique pour enregistrer les demandes/les offres Enregistrer les demandes locatives sociales (en lien avec l'OPDHLM et les communes)	2018 -2019
Rénover	Accompagner les particuliers au travers : - De la Permanence archi énergie - Du PIG - Du service ADS	En cours
Construire	Inventaire et promotion des lotissements communaux et intercommunaux Mise en ligne du PLUi sur le site internet	2018- 2020

Axe 2 - Lutter contre la précarité

Entrée	Type d'action	Échéance
Mal logement	1- Repérer, aux côtés des mairies et des partenaires sociaux : - les cas de « mal logement » (ménages fragiles et logement indigne, précarité énergétique ...) - les cas de « logement s inadaptés » (PMR, séniors...) 2- Mettre en place un accompagnement et mener des opérations foncières...	Moyen et long terme
Les gens du Voyage	- Mise en œuvre de préconisation du Schéma Départemental (mise aux normes de l'AAGV, proposition de terrains familiaux ...)	2018- 2020

Axe 3 - Redynamiser les centres bourgs

Entrée	Type d'action	Échéance
Résorber la vacance	- Identifier, classifier les logements vacants (avec les communes) - Priorisation des logements à remettre sur le marché - Définir une stratégie de réhabilitation et des opérations foncières (avec les partenaires identifiés, communes propriétaires ,EPF, ATD, CAUE, Etat...) en lien avec les objectifs d'aménagement du territoire (voir PLUI)	Moyen et long terme
Faciliter les opérations groupées	- Identifier des îlots de logements vacants à réhabiliter dans le cadre d'une opération d'aménagement de bourg (commune, propriétaires et EPF)- accompagner les communes dans leurs projets	Moyen et long terme