Vallée de l'Homme
Communauté de Communes

Élaboration d'un
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

DIAGNOSTIC TERRITORIAL
Habitat

Document provisoire

Décembre 2016

Fanny Lainé-Daniel, Consultante
74 rue Mouneyra 33000 BORDEAUX - fldconsultante@gmail.com

SOMMAIRE

I.1 - L'HABITAT 5

I.1.1. EVOLUTION SOCIO-DEMOGRAPHIQUE 5
I.1.1.1. Un territoire en légère croissance démographique mais des disparités selon les secteurs et les communes 5
I.1.1.2. Une croissance démographique portée par le solde migratoire 7
I.1.1.3. Un vieillissement Sensible de la population 8
I.1.1.4. Une part importante et en augmentation de petits ménages 10
I.1.1.5. La poursuite de la baisse de la taille moyenne des ménages 10
I.1.1.6. Des indicateurs de revenus relevant une part importante de ménages en situation de précarité économique 11

I.1.2. LE PARC DE LOGEMENTS 13
I.1.2.1. Plus d'un logement sur quatre en résidence secondaire révélant la vocation touristique du territoire 13
I.1.2.2. Un taux de logements vacants conséquent mais restant inférieur à 10% à l'échelle du territoire 14
I.1.2.3. Une forte dominante de propriétaires occupants et un parc locatif réduit 14
I.1.2.4. Un parc de « grands » logements individuels 15
I.1.2.5. Près de quatre résidences principales sur dix datant d'avant 1948 16

I.1.3. LE MARCHE 17
I.1.3.1. Une dynamique de construction plutôt à la baisse du fait de la crise immobilière mais aussi de contraintes diverses 17
I.1.3.2. Un marché relativement actif avec des prix sensiblement plus élevés que ceux du département 17

I.1.4. LE PARC SOCIAL 19
I.1.4.1. Un parc conventionné réduit 19
I.1.4.2. Peu de logements HLM récents mais quelques projets 20
I.1.4.3. Une forte dominante de logements HLM individuels de 3-4 pièces 20
I.1.4.4. Des besoins en logements sociaux récemment estimés à 6/7 logements par an 20

I.1.5. LE PARC PRIVE 22
I.1.5.1. Des besoins d'amélioration du parc privé évidents même si restant à évaluer 22
I.1.5.2. Des enjeux de précarité énergétique identifiés, particulièrement dans le secteur ouest 22
I.1.5.3. Une politique à l'œuvre 23

I.1.6. LES BESOINS SPECIFIQUES 24
I.1.6.1. PDALPD : un volume important d'aides apportées, notamment pour l'énergie et l'eau 24
I.1.6.2. hébergement d'urgence et d'insertion : orientation des personnes vers les agglomérations les plus proches 25
I.1.6.3. Le logement des jeunes et des saisonniers : une problématique relevée par les acteurs locaux 25
I.1.6.4. Un enjeu partagé pour les années à venir : l'offre adaptée aux personnes âgées et/ou handicapées 25
I.1.6.5. L'accueil des gens du voyage : des lieux d'accueil programmés 26

I.1 - L'HABITAT

I.1.1. EVOLUTION SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

I.1.1.1. UN TERRITOIRE EN LEGERE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MAIS DES DISPARITES SELON LES SECTEURS ET LES COMMUNES

Après avoir perdu de la population entre 1968 et 1982, le territoire enregistre une croissance démographique depuis le début des années 80. Cette croissance a cependant toujours été faible (inférieure à 0,5% par an).

1968	1982	1999	2008	2010	2013
14 067	13 981	14 840	15 537	15 533	15 704

Evol an. 68/82	Evol an. 82/99	Evol an. 99/10	Evol an. 08/13	Evol an. 10/13
-0,04%	0,35%	0,42%	0,21%	0,37%

Sur la dernière période (2008 - 2013), elle est de +0,2% par an, soit un taux un peu plus faible que celui enregistré sur les périodes précédentes.
Cette croissance est inférieure à celle du département de la Dordogne, affichant lui-même une croissance limitée (+0,4% par an).

En infra-territoire, le secteur Ouest se démarque avec une perte de population (-0,3% par an). C'est aussi le cas des communes les plus importantes (en nombre d'habitants) qui ont vu leur population sensiblement diminuer sur la dernière période, à l'exception de Rouffignac.

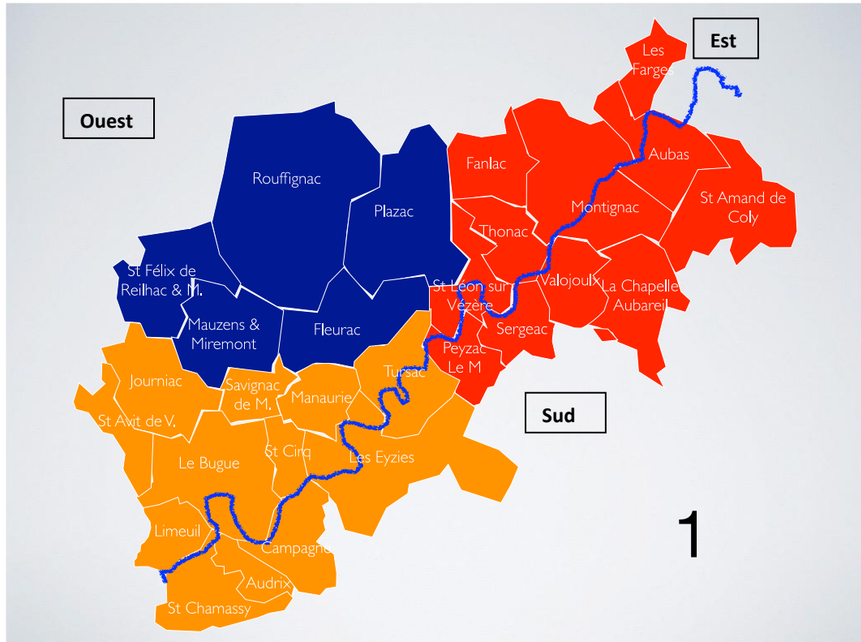
Evolution de la population entre 2008 et 2013

	2008	2013	Evol. an 08/13
Secteur Ouest	3 069	3 027	-0,3%
Rouffignac	1 547	1 569	0,3%
Secteur Sud	6 397	6 495	0,3%
Le Bugue	2 793	2 702	-0,7%
Les Eyzies	835	812	-0,6%
Secteur Est	6 071	6 182	0,4%
Montignac	2 852	2 814	-0,3%
Vallée de l'Homme	15 537	15 704	0,2%
Département 24	409 388	416 909	0,4%

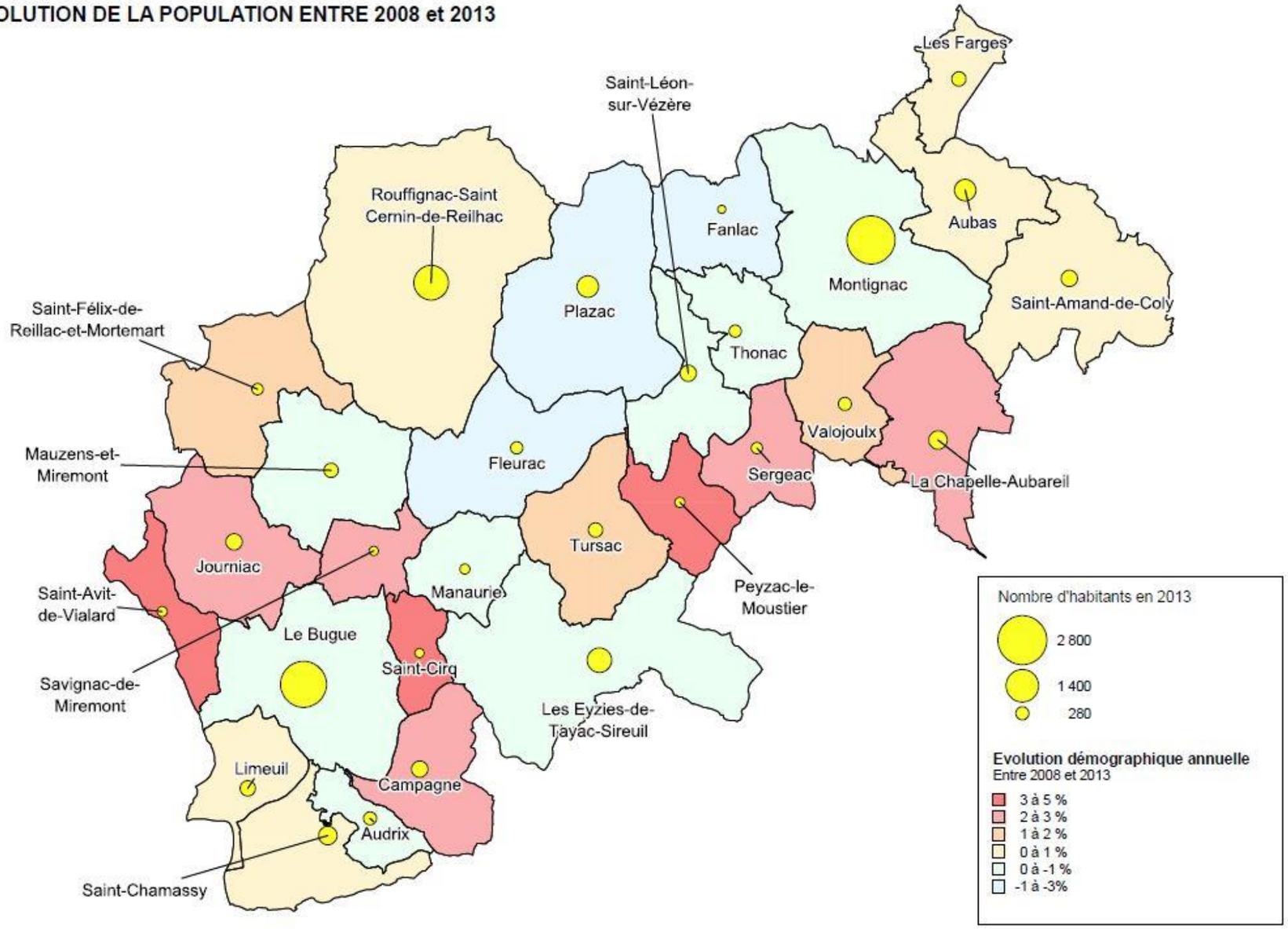
Données INSEE

Précisions de méthodologique :
Pour faciliter la présentation des données et les analyses, le territoire de la C.C. Vallée de l'Homme a été découpé en secteurs géographiques. Ce découpage a été réalisé de manière empirique, à partir de l'appréciation du fonctionnement du territoire par les acteurs locaux

Les secteurs du territoire



ÉVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 2008 et 2013

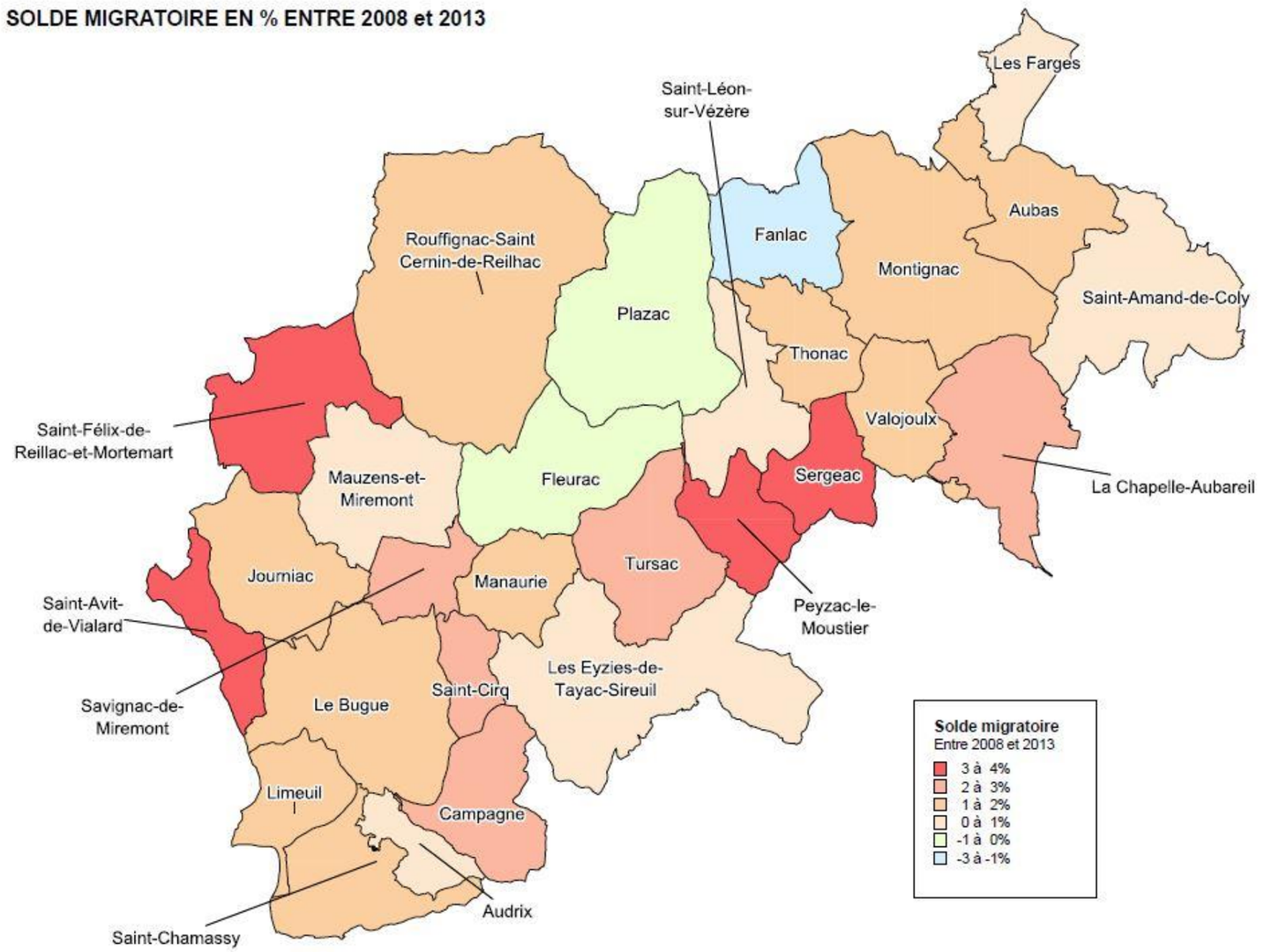


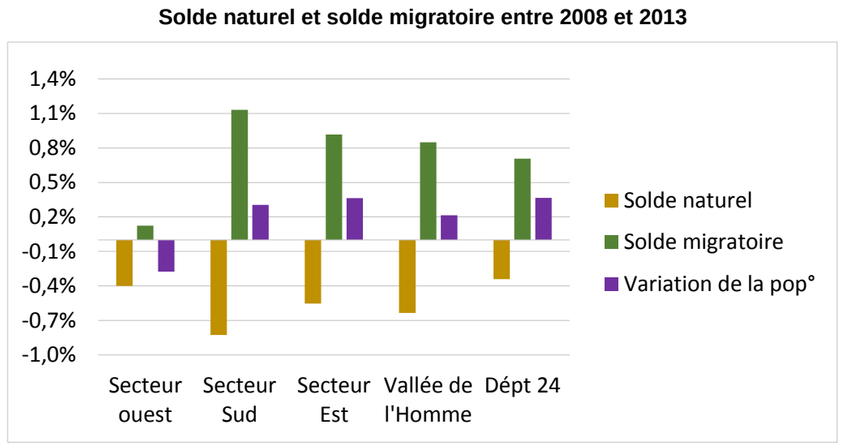
De manière globale, les communes connaissent toutes une faible croissance ou bien ont perdu quelques habitants entre 2008 et 2013.

Il n'y a pas de disparités importantes si ce n'est quelques petites communes qui ont enregistré une croissance relative plus significative, représentant toutefois un volume d'habitants limité.

I.1.1.2. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE PORTEE PAR LE SOLDE MIGRATOIRE

Le solde migratoire témoigne d'une certaine attractivité du territoire de la Vallée de l'Homme pour de nouveaux arrivants. Ces derniers compensent les soldes naturels négatifs relevés dans les secteurs Sud et Est mais pas dans le secteur ouest, qui se présente comme le moins dynamique sur le plan démographique.





Données INSEE

Les « petites » communes de Fanlac et de Fleurac se distinguent avec un solde migratoire négatif (-2,7% et -1,3%), qui se traduit de facto par une baisse sensible de population entre 2008 et 2013.

A contrario, quatre communes affichent un solde migratoire supérieur à 3% : Peyzac-le-Moustier, Saint-Avit-de-Vialard, Saint-Félix-de-Reilhac-et-Mortemart, Sergeac.

I.1.1.3. UN VIEILLISSEMENT SENSIBLE DE LA POPULATION

A l'échelle de la Communauté de communes, 21% des habitants ont moins de 25 ans et 28% ont 65 ans ou plus. Cette structure par âge n'est pas très éloignée de celle du Département, mais elle se distingue néanmoins avec : un peu moins de très jeunes et un peu plus de ménages « âgés ».

Certaines communes affichent des taux élevés de ménages « âgés » (+ de 65 ans), notamment les plus importantes en nombre d'habitants : près de 35% au Bugue, 32% à Rouffignac et 30% aux Eyzies et à Montignac.

Structure par âge de la population en 2013

	0-14 ans	15-19 ans	20-24 ans	25-39 ans	40-54 ans	55-64 ans	65-79 ans	80 ans ou +
Secteur Ouest	12%	4%	3%	12%	22%	20%	19%	9%
Rouffignac	11%	4%	3%	12%	20%	18%	21%	11%
Secteur Sud	12%	5%	3%	13%	20%	18%	20%	9%
Le Bugue	11%	5%	4%	11%	17%	17%	23%	12%
Les Eyzies	11%	4%	3%	14%	21%	18%	20%	10%
Secteur Est	15%	5%	3%	12%	24%	16%	17%	9%
Montignac	14%	5%	3%	10%	22%	15%	20%	11%
Vallée de l'Homme	13%	5%	3%	12%	22%	18%	19%	9%
Département 24	16%	5%	4%	15%	21%	16%	17%	8%

Données INSEE

Evolution des classes d'âge : 0-19 ans et 65 ans et + entre 2008 et 2013

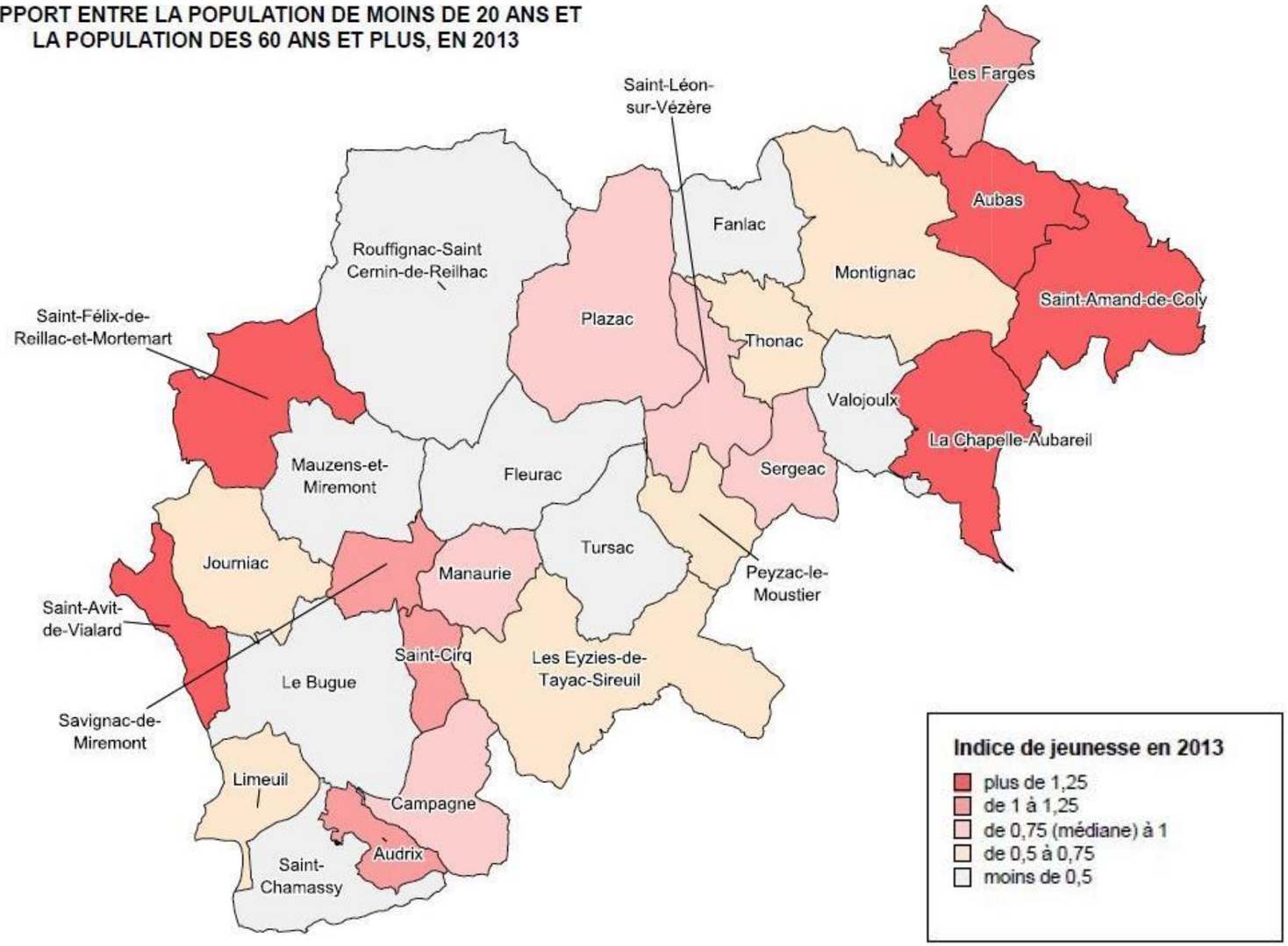
	0-19 ans		65 ans et plus	
	Nbre	**Evol 08/13**	**Nbre**	**Evol 08/13**
Secteur Ouest	474	-2,2%	829	2,1%
Rouffignac	231	-2,8%	499	2,2%
Secteur Sud	1 056	-1,1%	1 847	1,8%
Le Bugue	400	-0,9%	881	0,8%
Les Eyzies	121	-1,7%	241	1,0%
Secteur Est	1 224	-0,8%	1 547	1,7%
Montignac	520	-1,0%	830	0,7%
Vallée de l'Homme	2 754	-1,1%	4 223	1,8%
Département 24	82 970	0,3%	99 745	1,5%

Données INSEE

Mais ce sont surtout les dynamiques en cours qui caractérisent le territoire, révélant le vieillissement sensible de la population de la Vallée de l'Homme. Les habitants de 0 à 19 ans sont en nette diminution entre 2008 et 2013 (-1,1%), tandis que les 65 ans augmentent de +1,8%. Ces évolutions sont plus marquées que celles relevées à l'échelle du département.

En infra-territoire, le secteur Ouest est particulièrement concerné par le phénomène de vieillissement : +2,2% de 65 ans et + entre 2008 et 2013.

RAPPORT ENTRE LA POPULATION DE MOINS DE 20 ANS ET LA POPULATION DES 60 ANS ET PLUS, EN 2013

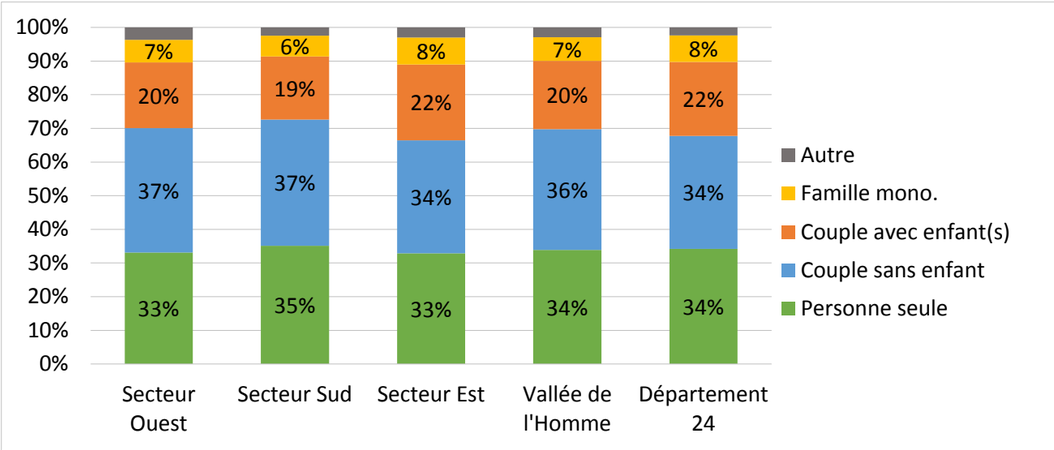


L'indice de jeunesse de la Vallée de l'Homme est de 0,65. Celui des principales communes est inférieur ou égal à 0,5 à l'exception de Montignac (0,63).

On relève que certaines petites communes présentent un indice de jeunesse élevé (supérieur à 1,3) : St-Félix-de-Reilhac-et-Mortemart, St-Avit-de-Vialard, St-Amand-de-Coly, La Chapelle-Aubareil, Aubas.

I.1.1.4. UNE PART IMPORTANTE ET EN AUGMENTATION DE PETITS MENAGES

Composition des ménages en 2013



Données INSEE

Le territoire compte 34% de ménages composés d'une seule personne et 36% de couples sans enfant. Ainsi, les « petits ménages » représentent 70% de l'ensemble des ménages et leur part a sensiblement progressé entre 2008 et 2013, comme à l'échelle du département. Les couples avec enfants et familles nombreuses sont moins présents.

Evolution de la composition des ménages entre 2008 et 2013

	Total ménages		Personne seule		Couple sans enfant		Couple avec enfant(s)		Famille monop.		Autre		Famille 3 enfts et +	
	Nbre	Evol. 08/13	Nbre	Evol. 08/13	Nbre	Evol. 08/13	Nbre	Evol. 08/13	Nbre	Evol. 08/13	Nbre	Evol. 08/13	Nbre	Evol. 08/13
Secteur Ouest	1 438	0,5%	476	1,6%	531	-0,2%	280	-1,3%	97	-2,0%	53	21,1%	50	0,4%
Rouffignac	752	0,5%	251	1,6%	286	-0,9%	145	-1,3%	50	9,5%	20	4,6%	25	-2,2%
Secteur Sud	3 084	0,7%	1 084	1,5%	1 155	1,1%	579	-2,2%	191	1,2%	76	11,3%	83	1,0%
Le Bugue	1 322	-0,3%	536	0,5%	491	0,2%	202	-2,2%	60	-8,5%	32	14,5%	39	7,6%
Les Eyzies	415	0,2%	150	1,5%	158	0,4%	67	-5,2%	36	12,3%	4	-12,9%	4	-12,9%
Secteur Est	2 842	1,0%	935	1,0%	954	0,8%	639	0,1%	230	3,7%	84	4,8%	97	-8,1%
Montignac	1 376	0,4%	528	0,5%	440	-0,5%	236	-1,3%	136	8,1%	36	0,0%	40	-10,1%
Vallée de l'Homme	7 364	0,8%	2 494	1,3%	2 640	0,7%	1 498	-1,1%	518	1,6%	213	10,2%	230	-3,6%
Département 24	191 526	0,9%	65 479	2,0%	64 341	0,7%	42 038	-0,8%	15 045	2,0%	4 622	2,0%	6 850	0,3%

Données INSEE

I.1.1.5. LA POURSUITE DE LA BAISSE DE LA TAILLE MOYENNE DES MENAGES

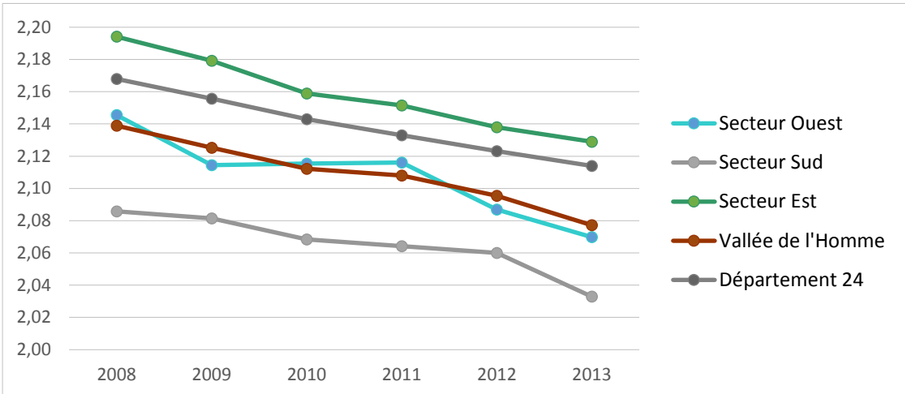
A l'échelle de la Communauté de communes, la taille moyenne des ménages était de 2,08 en 2013, soit légèrement inférieure à celle du département : 2,11. C'est le secteur Sud qui affiche la taille moyenne la plus basse tandis que le secteur Ouest accueille plus de familles. En cohérence avec les caractéristiques de la population vues précédemment, les tailles moyennes les plus basses sont relevées dans les communes du Bugue et aux Eyzies, à Montignac ainsi qu'à Fleurac.

Taille moyenne des ménages et évolution 2008 et 2013

	2008	2013
Secteur Ouest	2,15	2,07
Rouffignac	2,13	2,07
Secteur Sud	2,09	2,03
Le Bugue	1,94	1,91
Les Eyzies	2,03	1,95
Secteur Est	2,19	2,13
Montignac	2,04	1,99
Vallée de l'Homme	2,14	2,08
Département 24	2,17	2,11

Données INSEE

Evolution de la taille moyenne des ménages



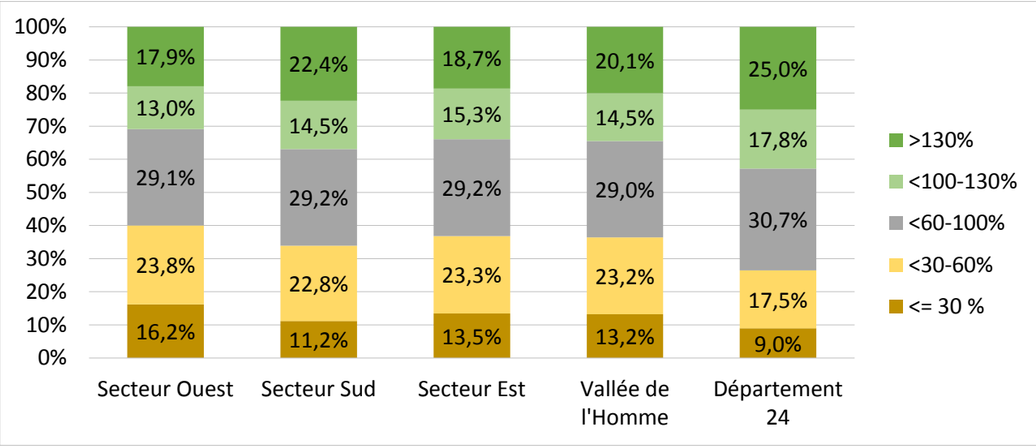
Données INSEE

Le phénomène de desserrement des ménages (réduction de la taille des ménages) lié aux évolutions démographiques (vieillissement de la population et composition familiale des ménages) se poursuit dans le territoire, comme à l'échelle du département.

I.1.1.6. DES INDICATEURS DE REVENUS RELEVANT UNE PART IMPORTANTE DE MENAGES EN SITUATION DE PRECARITE ECONOMIQUE

Le revenu médian des ménages du territoire est moins élevé que celui du département : 16 478 € par unité de consommation et par an contre 17 393 € pour la Dordogne. Par ailleurs, ce chiffre masque des disparités entre les communes du territoire : les petites communes de Journiac et de Campagne affichent les revenus médians les plus élevés (plus de 18 500 €) tandis que celles de Saint-Cirq et de Fleurac présentent les revenus les moins élevés (13 800€)[1]. Dans les principales communes du territoire, les revenus médians sont compris entre 16 400 € et 17 000 €.

Les revenus des ménages par rapport aux plafonds Hlm



Données FILOCOM

Plus de 65% des ménages sont éligibles au parc social Hlm, soit près de 2 ménages sur 3. Cette part est sensiblement supérieure à celle relevée à l'échelle du département (57%), et cela est encore plus marqué pour les ménages les plus fragiles économiquement :

- 36,4% des ménages de la Vallée de l'Homme relèvent du parc très social, contre 26,5% en Dordogne
- 13,2% des ménages de la communauté de communes ont des revenus inférieurs à 30% des plafonds Hlm, ce qui correspond le plus souvent à des revenus issus de prestations sociales, contre 9% au niveau départemental.
- Le secteur Ouest est le plus concerné : 16,2% des ménages ont des revenus inférieurs à 30% des plafonds HLM.

A contrario, les ménages avec des revenus dépassant 130% des plafonds HLM sont moins représentés dans le territoire que dans le département : 20,1% sur la Vallée de l'Homme contre 25% en Dordogne.

[1] Attention, les indicateurs moyens ou médians sont de fait plus sensibles dans les communes comptant peu d'habitants (autrement dit, quelques ménages avec de très faibles revenus, ou au contraire de hauts revenus, peuvent impacter fortement ces indicateurs).

Les constats précédents sur les revenus Hlm sont confirmés par le taux de ménages sous le seuil de pauvreté. Dans le territoire, près d'1 ménage sur 4 serait sous le seuil de pauvreté, contre 1 sur 6 dans le département. Là encore, le secteur Ouest se distingue avec un taux de ménages concernés plus élevé : 28%.

A noter : la ville des Eyzies affiche le taux de ménages sous le seuil de pauvreté le plus faible parmi les principales communes (les petites communes ne sont pas renseignées).

	% ménages sous le seuil de pauvreté
Secteur Ouest	27,9%
Rouffignac	25,9%
Secteur Sud	21,7%
Le Bugue	23,4%
Les Eyzies	18,7%
Secteur Est	25,6%
Montignac	24,8%
Vallée de l'Homme	23,7%
Département 24	16,1%

Données FILOCOM

Les ménages sous le seuil de pauvreté par statut d'occupation

	PO		LP		HLM		Total	
Secteur Ouest	256	65,0%	108	27,4%	30	7,6%	394	100%
Rouffignac	125	65,1%	55	28,6%	12	6,3%	192	100%
Secteur Sud	327	49,1%	242	36,3%	97	14,6%	666	100%
Le Bugue	132	41,6%	142	44,8%	43	13,6%	317	100%
Les Eyzies	45	58,4%	20	26,0%	12	15,6%	77	100%
Secteur Est	375	52,0%	250	34,7%	96	13,3%	721	100%
Montignac	161	46,7%	136	39,4%	48	13,9%	345	100%
Vallée de l'Homme	943	57,2%	555	33,7%	151	9,2%	1 649	100%
Département 24	73 666	35,3%	59 543	28,6%	75 270	36,1%	208 479	100%

Données Filocom

Les ménages sous le seuil de pauvreté sont à 57% propriétaires de leur logement, 34% sont locataires dans le parc privé tandis que 9% logent dans le parc Hlm.

Rappelons que le parc locatif est limité et le parc social réduit. Ainsi, plus d'1 locataire sur 3 est sous le seuil de pauvreté (35%) : 706 ménages sur moins de 2 000 locataires; tandis que 17% des propriétaires sont concernés, ce qui représente tout de même près de 950 ménages.

Les professionnels de l'immobilier comme certains élus soulignent la présence d'un parc privé jouant le rôle d'un parc social de fait : des maisons anciennes occupées par des propriétaires âgés modestes voire très modestes ; des logements dans des bâtis anciens avec un faible niveau de confort voire sans confort faute d'investissement patrimonial…

- **A retenir :**
  - Une croissance démographique, mais qui reste faible, inférieure à celle du département et qui est portée par le solde migratoire
  - Une dominante de petits ménages et en augmentation, en lien avec le vieillissement du territoire
  - De petites villes perdant des habitants ou affichant une croissance très modérée (Rouffignac) et qui vieillissent
  - Près des deux tiers des ménages éligibles au parc social et des situations de précarité économique très présentes, comparativement au département
  - Des ménages pauvres plus représentés parmi les locataires (1 sur 3) mais aussi près de 950 propriétaires concernés
  - Un secteur Ouest « en retrait » avec une perte de population et une augmentation des personnes seules et âgées (au détriment des jeunes), mais aussi le taux le plus élevé de ménages pauvres

I.1.2. LE PARC DE LOGEMENTS

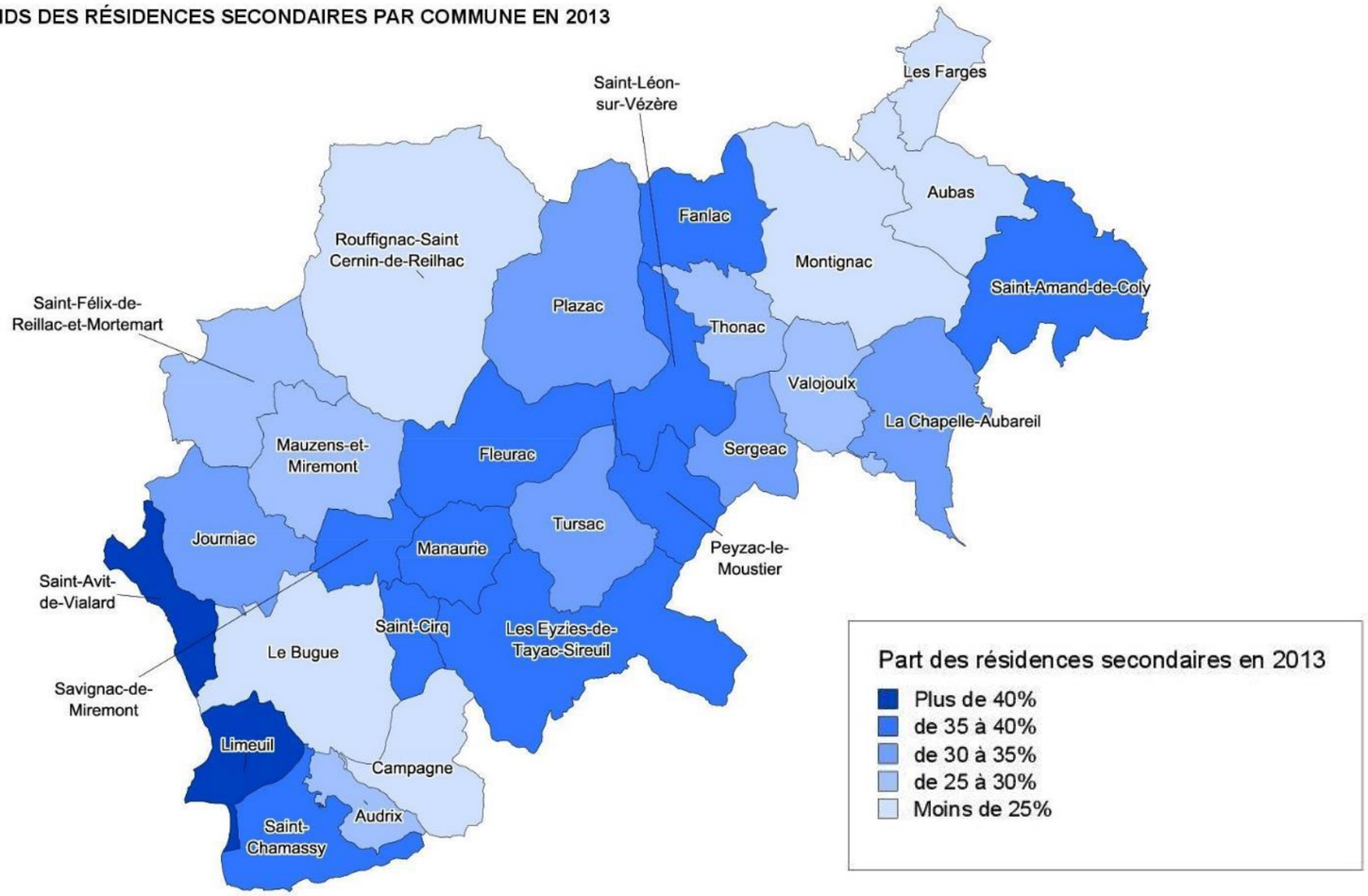
I.1.2.1. PLUS D'UN LOGEMENT SUR QUATRE EN RESIDENCE SECONDAIRE REVELANT LA VOCATION TOURISTIQUE DU TERRITOIRE

	Rés. principales		Rés. secondaires		Lgts vacants		Total
Secteur Ouest	1 455	66%	555	25%	183	8%	2 193
Rouffignac	764	72%	202	19%	97	9%	1 064
Secteur Sud	3 095	62%	1 383	28%	481	10%	4 959
Le Bugue	1 329	68%	313	16%	313	16%	1 956
Les Eyzies	417	53%	291	37%	72	9%	779
Secteur Est	2 848	65%	1 146	26%	412	9%	4 407
Montignac	1 376	65%	471	22%	269	13%	2 116
Vallée de l'Homme	7 399	64%	3 084	27%	1 076	9%	11 559
Département 24	191 413	76%	34 975	14%	24 668	10%	251 055

Données INSEE

Le territoire de la Vallée de l'Homme se caractérise par une part importante de résidences secondaires : 27% des logements selon l'INSEE. Celles-ci sont présentes sur l'ensemble du territoire mais plus encore dans certaines communes. Le taux de résidences secondaires dépasse en effet 35% dans 11 communes dont Les Eyzies (37%).

POIDS DES RÉSIDENCES SECONDAIRES PAR COMMUNE EN 2013



I.1.2.2. UN TAUX DE LOGEMENTS VACANTS CONSEQUENT MAIS RESTANT INFERIEUR A 10% A L'ECHELLE DU TERRITOIRE

Les logements vacants et leur évolution

	INSEE 2013		FILOCOM 2007 – 2013			
	Nb	Taux	Nb 2007	Taux	Nb 2013	Taux
Secteur Ouest	183	8%	168	8%	199	9%
Rouffignac	97	9%	85	8%	111	10%
Secteur Sud	481	10%	475	10%	444	9%
Le Bugue	313	16%	223	12%	227	12%
Les Eyzies	72	9%	95	13%	84	11%
Secteur Est	412	9%	347	9%	409	10%
Montignac	269	13%	217	11%	236	12%
Vallée de l'Homme	1 076	9%	990	9%	1 052	9%
Département 24	24 668	10%	25 278	11%	28 825	11%

Données INSEE et Filocom

Le taux de logements vacants reste inférieur à la moyenne départementale (9% contre 10% ou 11% en Dordogne selon les sources) et n'a pas évolué significativement depuis 2007. Il est néanmoins plus élevé dans les petites villes avec des taux compris entre 10% et 12% selon FILOCOM *(la base Filocom, tiré des fichiers fiscaux, est réputée plus pertinente que l'INSEE pour la vacance de logements).* Les visites de terrain et les entretiens avec les élus ont effectivement permis de confirmer la présence de logements vacants dans les centre-bourgs : maisons de ville anciennes non rénovées bordant des voies passantes, notamment en entrée de ville. Les professionnels de l'immobilier évoquent aussi la problématique du vieillissement avec des maisons anciennes qui ne sont pas adaptées au maintien à domicile des personnes âgées et génèrent ainsi de la vacance (départ des personnes en structure sans que le logement soit remis sur le marché).

En volume, le territoire de la Vallée de l'homme compte plus de 1 000 logements vides, dont une part importante au Bugue (entre 239 et 300 logements) et Montignac (entre 240 et 270).

Les logements sont pour près d'1/3 vacants depuis moins d'un an (28,2%), mais 44% le sont depuis plus de 3 ans, soit 590 logements vides de longue, voire très longue date.

Les logements vacants selon leur durée de vacance

	Moins d'un an		1 an		2 ans		3-4 ans		5-9 ans		10 ans et +	
Secteur Ouest	69	*27%*	41	*16%*	24	*9%*	39	*15%*	43	*17%*	37	*15%*
Rouffignac	35	*34%*	16	*15%*	6	*6%*	15	*14%*	19	*18%*	13	*13%*
Secteur Sud	163	*29%*	81	*15%*	85	*15%*	87	*16%*	76	*14%*	65	*12%*
Le Bugue	80	*41%*	25	*13%*	25	*13%*	27	*14%*	22	*11%*	16	*8%*
Les Eyzies	29	*36%*	14	*18%*	6	*8%*	6	*8%*	12	*15%*	13	*16%*
Secteur Est	145	*28%*	95	*18%*	46	*9%*	79	*15%*	82	*16%*	78	*15%*
Montignac	85	*38%*	35	*16%*	16	*7%*	25	*11%*	34	*15%*	30	*13%*
Vallée de l'Homme	377	*28%*	217	*16%*	155	*12%*	205	*15%*	201	*15%*	180	*13%*
Département 24	9 372	*36%*	4 483	*17%*	2 270	*9%*	3 134	*12%*	3 205	*12%*	3 403	*13%*

Données Filocom

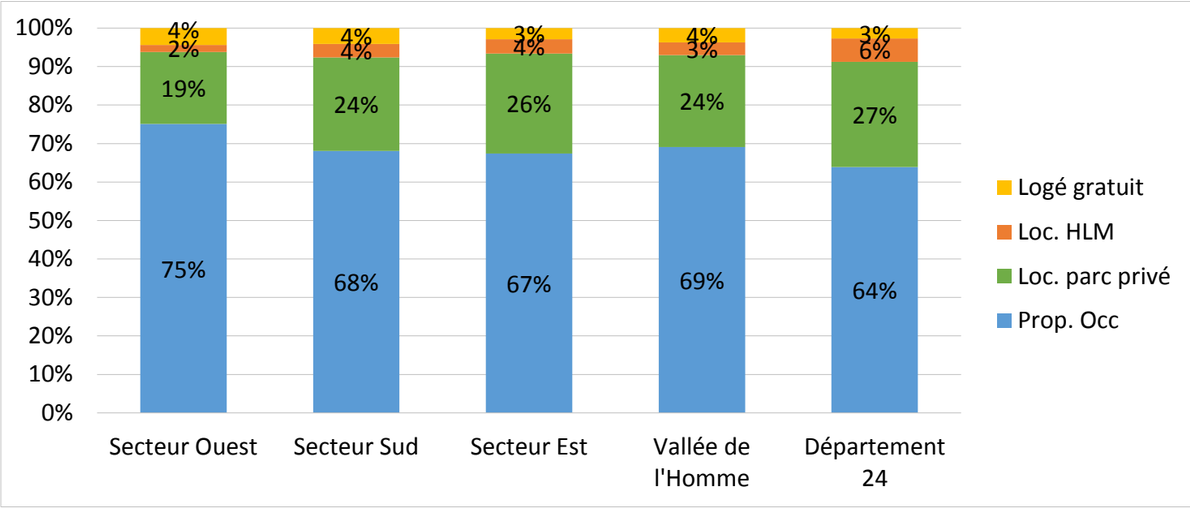
I.1.2.3. UNE FORTE DOMINANTE DE PROPRIETAIRES OCCUPANTS ET UN PARC LOCATIF REDUIT

Près de 7 ménages sur 10 sont propriétaires de leur logement, en cohérence avec le caractère à dominante rurale du territoire. Le parc locatif est donc limité et la C.C. compte peu de logements Hlm : 3% seulement (6% à l'échelle départementale). Les communes du Bugue et de Montignac se démarquent avec une offre plus diversifiée : part de locatif et de locatif social sensiblement plus importante.

La structure du parc de résidences principales (*Données INSEE*)

	Prop. Occ		Loc. parc privé		Loc. HLM		Logé gratuit	
Secteur Ouest	1 113	*75%*	277	*19%*	27	*2%*	65	*4%*
Rouffignac	574	*73%*	158	*20%*	22	*3%*	33	*4%*
Secteur Sud	2 183	*68%*	781	*24%*	114	*4%*	131	*4%*
Le Bugue	811	*57%*	470	*33%*	89	*6%*	48	*3%*
Les Eyzies	306	*71%*	90	*21%*	16	*4%*	21	*5%*
Secteur Est	1 993	*67%*	769	*26%*	109	*4%*	86	*3%*
Montignac	876	*60%*	471	*32%*	94	*6%*	29	*2%*
Vallée de l'Homme	5 289	*69%*	1 827	*24%*	250	*3%*	283	*4%*
Département 24	130 234	*64%*	55 638	*27%*	12 423	*6%*	5 540	*3%*

La structure du parc de résidences principales



I.1.2.4. UN PARC DE « GRANDS » LOGEMENTS INDIVIDUELS

Les résidences principales selon le nombre de pièces

	Total RP	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces ou +	
Secteur Ouest	1 455	22	1%	88	6%	268	18%	436	30%	642	44%
Rouffignac	764	4	1%	43	6%	139	18%	247	32%	331	43%
Secteur Sud	3 095	78	3%	179	6%	603	19%	976	32%	1 259	41%
Le Bugue	1 329	58	4%	82	6%	260	20%	439	33%	490	37%
Les Eyzies	417	6	1%	35	8%	108	26%	122	29%	147	35%
Secteur Est	2 848	30	1%	200	7%	522	18%	916	32%	1 180	41%
Montignac	1 376	20	1%	106	8%	287	21%	434	32%	529	38%
Vallée de l'Homme	7 399	130	2%	466	6%	1 393	19%	2 327	31%	3 081	42%
Département 24	191 413	4090	2%	13 654	7%	33 701	18%	58 895	31%	81 072	42%

Données INSEE

Sans surprise au regard des caractéristiques du territoire, les logements individuels sont ultra-majoritaires : 9 logements sur 10. Ce sont principalement des maisons de 4/5 pièces voire plus. Le parc de petits logements (de 1 à 3 pièces) est quant à lui limité (19% de 3 pièces, 8% de 1-2 pièces), mais ceci n'est pas propre au territoire, le département affichant à peu près la même structure de parc.

I.1.2.5. PRES DE QUATRE RESIDENCES PRINCIPALES SUR DIX DATANT D'AVANT 1948

Le parc ancien et même très ancien est très représenté dans le territoire, comme dans le département. Si l'on ajoute le parc construit entre 48 et 75, c'est plus de la moitié des logements qui, si ces derniers n'ont pas fait l'objet d'investissements patrimoniaux conséquents, ne répond pas aux exigences de confort et de performances énergétiques.

Les résidences principales selon l'époque de construction

	Total RP	< 1948	%	1948-1974	%	1975-1998	%	1999 et +	%
Secteur Ouest	1 512	633	42%	189	13%	372	25%	318	21%
Rouffignac	784	290	37%	153	20%	194	25%	147	19%
Secteur Sud	3 323	1 231	37%	506	15%	930	28%	656	20%
Le Bugue	1 430	461	32%	311	22%	407	28%	251	18%
Les Eyzies	454	193	43%	75	17%	119	26%	67	15%
Secteur Est	2 982	1 133	38%	448	15%	777	26%	624	21%
Montignac	1 470	586	40%	309	21%	369	25%	206	14%
Vallée de l'Homme	7 817	2 997	38%	1 143	15%	2 079	27%	1 598	20%
Département 24	194 761	75 171	39%	35 331	18%	50 364	26%	33 895	17%

Données FILOCOM

- **A retenir :**
  - Un double marché du logement : celui de la résidence principale (2/3) et celui des résidences secondaires (1/3)
  - Une vacance de logements modérée et plutôt stable à l'échelle du territoire, mais qui représente tout de même un stock de plus de 1 000 logements
  - Des taux de vacance de logements plus élevés dans certaines communes révélant une problématique plus globale de perte d'attractivité et de déqualification des centres bourgs
  - Une offre peu diversifiée en termes de statuts d'occupation (peu de locatifs dont locatifs sociaux) et de types de logements (grandes maisons)
  - Un décalage offre / besoins : un parc avec une forte dominante de grands logements alors que 70% des ménages ne sont composés que d'1 ou 2 personnes
  - Un parc ancien important laissant présager des besoins de travaux d'amélioration

I.1.3. LE MARCHE

I.1.3.1. UNE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION PLUTOT A LA BAISSE DU FAIT DE LA CRISE IMMOBILIERE MAIS AUSSI DE CONTRAINTES DIVERSES

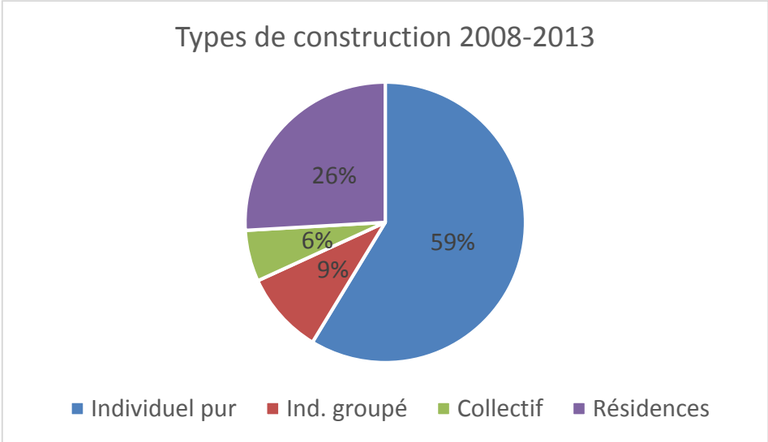
Entre 2008 et 2014, 1 266 logements ont été construits sur le territoire, soit une moyenne annuelle de 181 logements. Le nombre de constructions est toutefois plus faible les deux dernières années avec 141 et 101 logements. Près de 6 logements sur 10 ont été construits dans une des quatre petites villes du territoire : 231 à Montignac, 186 au Bugue, 164 aux Eyzies, 150 à Rouffignac.

Les logements mis sur le marché (estimation[2])

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Moy. 08-14	Moy. 12-14
Secteur Ouest	68	43	36	25	24	34	34	38	31
Secteur Sud	72	147	38	35	156	48	26	75	77
Secteur Est	70	188	53	34	35	59	41	69	45
Total CC Vallée de l'Homme	210	378	127	94	215	141	101	181	152

Pour les élus du territoire, la dynamique de construction est impactée par le manque de fonciers disponibles, par les contraintes naturelles et règlementaires (notamment surcoût des travaux dans les zones de classement), particulièrement dans le secteur de la Vallée de la Vézère. Ils soulignent les potentialités de développement de l'offre de logements (résidences principales, résidences secondaires ou gite) dans le bâti existant, via des reconversions de bâtiments agricoles ou autres, qui restent toutefois peu exploitées faute des autorisations nécessaires…

Les logements neufs sont principalement des logements individuels, même si quelques programmes collectifs ont pu être réalisés, notamment sur le secteur Ouest.

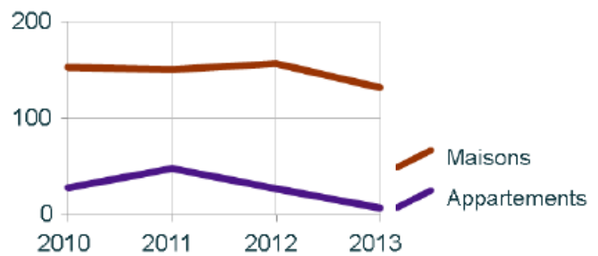


I.1.3.2. UN MARCHE RELATIVEMENT ACTIF AVEC DES PRIX SENSIBLEMENT PLUS ELEVES QUE CEUX DU DEPARTEMENT

Le volume de transactions

	2010	2011	2012	2013	2014	Total
Montignac	73	72	68	69	64	346
Le Bugue	54	53	65	69	49	290
Les Eyzies	53	76	49	34	18	230
Rouffignac	23	51	33	33	31	171
CCVH	409	468	413	373	338	2 001
Département	9 526	9 697	9 336	8 846	8 433	45 838

Entre 2010 et 2014, 2 000 transactions immobilières ont été enregistrées sur le territoire, soit 4,3% de l'ensemble des transactions réalisées dans le département. Leur nombre est relativement stable sur les trois premières années mais fléchi depuis 2013.
Les quatre pôles urbains du territoire de la Vallée de l'Homme représentent plus de 50% de l'ensemble des transactions : 17% Montignac, 14,5% Le Bugue, 11,5% Les Eyzies et 8,5% Rouffignac.



Source : DGFIP, DVF (01-2016)

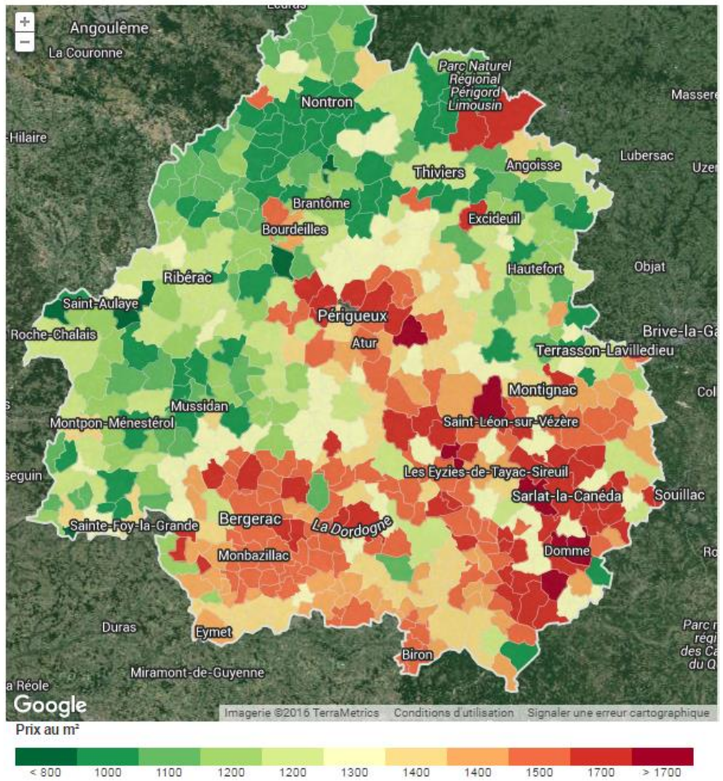
Ces transactions concernent principalement des maisons, en toute logique sachant que les collectifs sont peu présents tant dans le parc de logements que dans la production neuve.

[2] Calcul à partir des logements commencés décalés : +1 an les logements individuels et +2 ans pour les collectifs

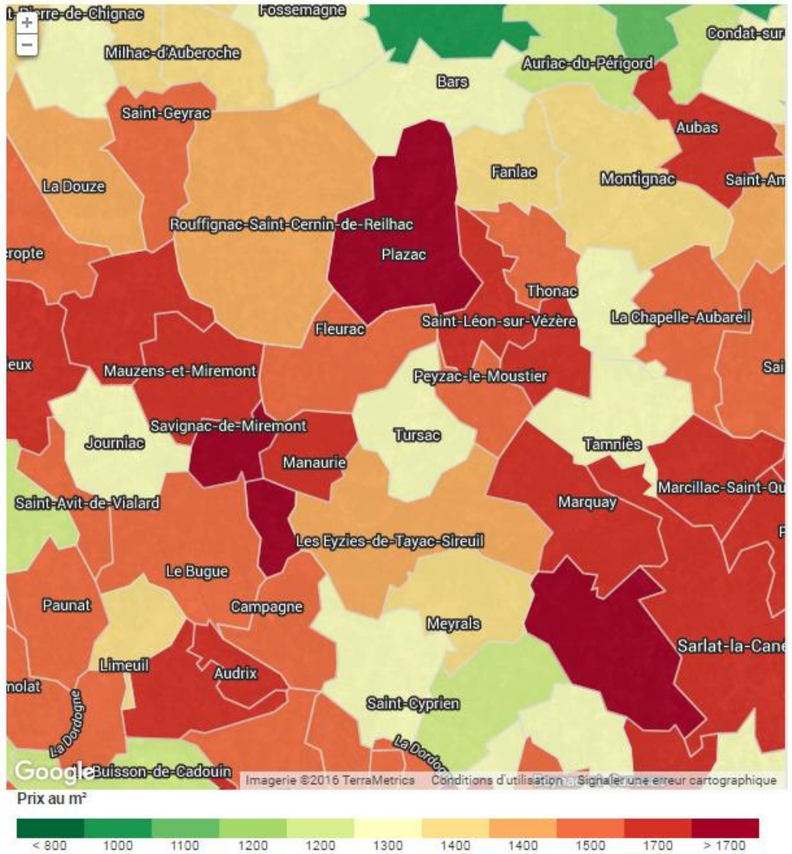
Selon le site en ligne Efficity, le prix moyen au m² en Dordogne est évalué à 1 280 € en moyenne (72% des logements sont des 4 pièces ou +), à comparer au prix moyen en Aquitaine qui est de 1 802 €/m², et 2 470 €/m2 pour le territoire national. Le territoire de la C.C.V.H., situé au sud du département, affiche des prix au m2 parmi les plus élevés du département.

Pour les professionnels de l'immobilier, le territoire est intégré dans un « corridor touristique » avec de forts atouts culturels (particulièrement la grotte de Lascaux mondialement connue), mais aussi des qualités environnementales (vallée de la Vézère). Cette attractivité résidentielle du territoire se traduit par : un solde migratoire suffisamment élevé pour compenser le solde naturel négatif depuis 1698, une part importante de résidences secondaires et des prix élevés (comparés au reste du département). Le territoire accueille une proportion importante de résidents étrangers, principalement des Anglais et des Néerlandais.

Carte des prix au m2 : Dordogne et ses environs



Carte des prix au m2 : Dordogne et ses environs



Prix moyen d'une maison sur les 4 pôles urbains de la C.C. et sur le département de 2010 à 2014 (en €)

	2010	2011	2012	2013	2014
Montignac	130 551	136 440	155 637	107 238	144 187
Rouffignac	NR	143 309	123 438	76 143	121 058
Le Bugue	185 817	120 650	119 710	121 047	135 176
Les Eyzies	149 000	186 230	125 656	137 142	NR
CCVH	167 437	150 002	155 699	136 348	148 916
Département	135 894	136 797	134 500	132 932	128 622

Observatoire NAFU

Selon les données de l'observatoire régional, le prix moyen des transactions de maison était de 148 916€ en 2014, soit un montant sensiblement plus élevé que celui relevé à l'échelle du département, et cela vaut pour toutes les années de 2010 à 2014. Les prix moyens varient selon les communes et selon les années, mais on peut relever qu'ils sont un peu moins élevés à Rouffignac.
A l'échelle de la C.C. Vallée de l'Homme, le prix moyen d'un terrain à bâtir était de 35 871€/m2 entre 2009 et 2013, ou 13€ du m2 pour une surface moyenne de parcelle qui reste importante : 2 827m2.

Construction de maisons individuelles 2009-2013

	CC de la Vallée de l'homme (epci) 2009-2013
Prix moyen d'une maison neuve construite (€)	146 959
Prix moyen d'un terrain à bâtir (€)	35 871
Prix moyen/m² d'un terrain à bâtir (€)	13
Surface moyenne d'un terrain à bâtir (m²)	2 827
Part de foncier dans le projet global (%)	19,6

source : EPTB - 2009-2013

- **A retenir :**
  - Une dynamique de construction impactée par la crise de 2008 avec une courte reprise en 2012 mais un volume de construction qui reste faible ces toutes dernières années
  - D'importantes contraintes pour la construction relevées par les acteurs locaux, environnementales mais aussi règlementaires
  - Des constructions réalisées en majorité dans les 4 pôles urbains (6 sur 10)
  - Plus de 2 000 transactions de 2010 à 2014, à 50% dans les quatre principales communes, mais un net fléchissement les deux dernières années
  - Des prix relativement élevés, à l'échelle du département
  - Une surface moyenne de parcelle restant très importante sur la période 2009-2013 : près de 3 000m2

I.1.4. LE PARC SOCIAL

I.1.4.1. UN PARC CONVENTIONNE REDUIT

Selon les derniers chiffres disponibles, le parc social conventionné du territoire de la Vallée de l'Homme représentait un volume de 266 logements familiaux. Parmi ceux-ci, on distingue les logements Hlm, les logements communaux conventionnés et les logements conventionnés du parc privé.

Le territoire compte 221 logements HLM selon RPLS[3]. Ces logements sont principalement concentrés dans les pôles urbains, notamment à Montignac (45%) et au Bugue (25%).
Ils sont propriété de deux bailleurs sociaux : l'OPH de la Dordogne et la SA HLM de Dordogne (anciennement Périgordia devenu Mésolia).

Le parc conventionné communal représente 40 logements, répartis sur 14 communes du territoire. Saint Amand de Coly et Aubas se distinguent avec respectivement 11 et 6 logements communaux.
Enfin, 5 logements privés conventionnés sont comptabilisés en 2016.

Communes	Log. communaux conventionnés
Aubas	6
Campagne	2
Fanlac	1
Fleurac	2
Les Eyzies	2
Manaurie	1
Mauzens et M.	2
Plazac	2

Communes	Log. communaux conventionnés
Rouffignac	2
St Amand de Coly	11
Saint Chamassy	1
Saint Cirq	1
Saint Léon sur V.	4
Tursac	3
Vallée de l'Homme	**40**

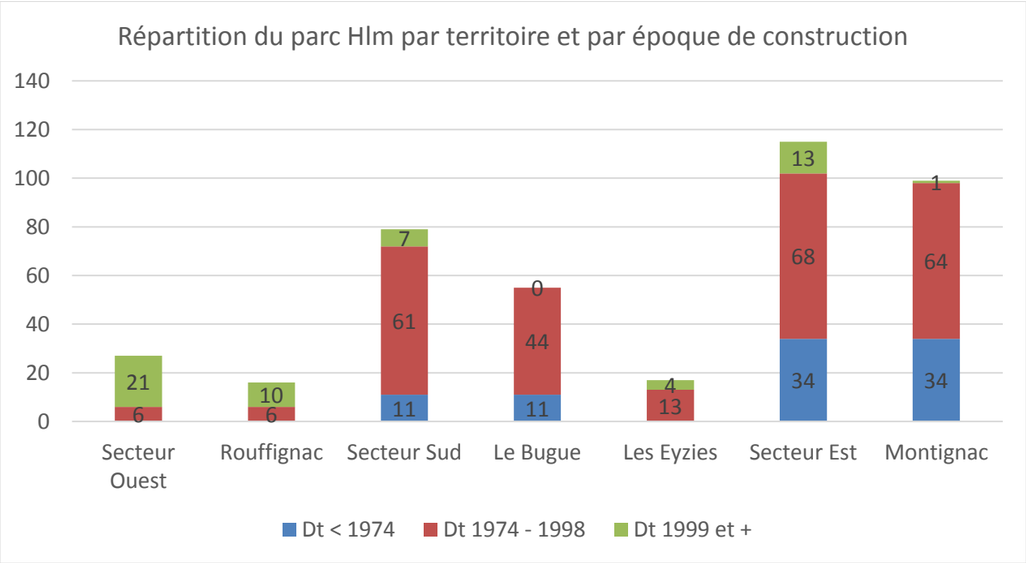
ECOLO 2016

Communes	OPH de la Dordogne	SA HLM de Dordogne	Total logements
Aubas	11		11
Le Bugue	49	6	55
Les Eyzies-de-Tayac-Sireuil	4	13	17
Limeuil	3	4	7
Montignac	44	55	99
Plazac	11		11
Rouffignac-St-Cernin-de-Reilhac	16		16
Saint-Léon-sur-Vézère	5		5
Vallée de l'Homme	**143**	**78**	**221**

RPLS 2014

[3] Répertoire du parc locatif social

I.1.4.2. PEU DE LOGEMENTS HLM RECENTS MAIS QUELQUES PROJETS



La majorité des logements Hlm a été construite dans la période 78-99 (61%), mais le territoire compte aussi une part de logements plus anciens (20%) principalement localisés à Montignac. Depuis 1999, la construction de logements Hlm est faible, avec seulement 41 logements livrés en 15 ans, et ceux-ci sont situés pour une large part sur le secteur Ouest, qui rattrape quelque peu son retard en la matière.

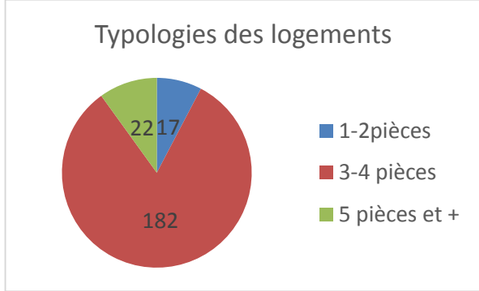
Ces toutes dernières années, 5 projets de logements sociaux ont été réalisés, représentant 18 logements dont 3 logements communaux.

Année	Commune	Maître d'ouvrage	Type(s)	Financement
2013	Thonac	Commune	1 T3	PALULOS
2013	Montignac	DH	4 T3 - 4 T4	PLUS
2013	Aubas	Commune	1 T5+	PLUS
2014	St Cirq du Bugue	Commune	1 T4	PALULOS
2016	Le Bugue	DH	5 T3 – 2 T4	PLUS - PLAI

I.1.4.3. UNE FORTE DOMINANTE DE LOGEMENTS HLM INDIVIDUELS DE 3-4 PIECES

81% des logements Hlm de la C.C.V.H. sont des logements individuels, contrairement au département où cela concerne seulement 39% des logements sociaux. Cela s'explique par le caractère à dominante rurale du territoire et, en lien, par les aspirations des locataires.

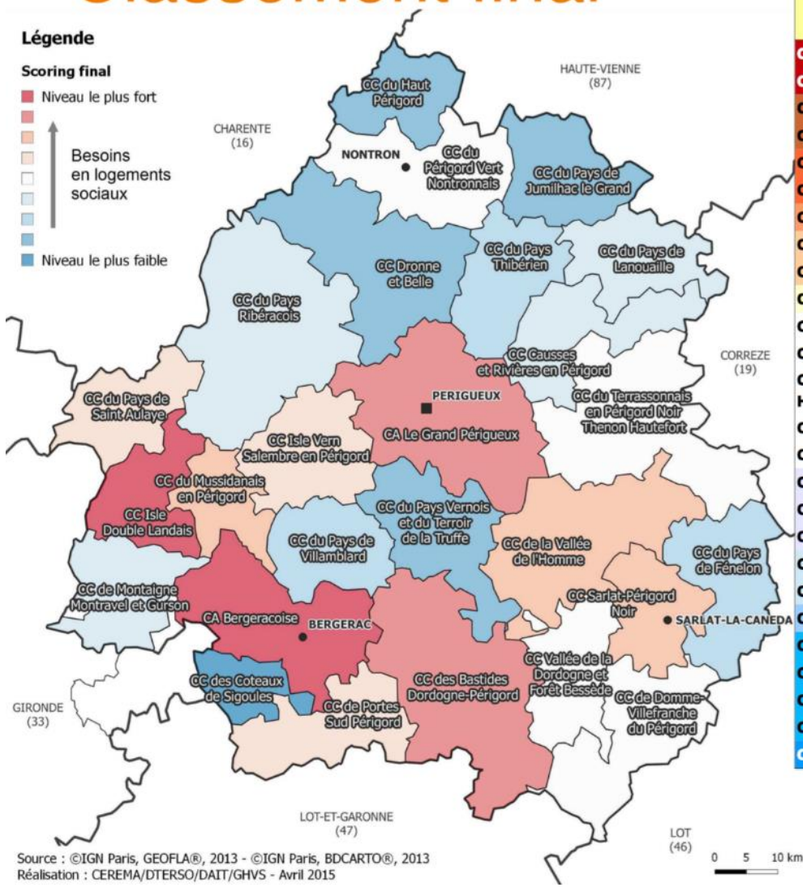
Les logements Hlm sont majoritairement des 3-4 pièces (82%). Les grands et petits logements sont peu présents et principalement localisés sur le secteur Est, à Montignac (14 T1-T2 et 15 T5 et +).



I.1.4.4. DES BESOINS EN LOGEMENTS SOCIAUX RECEMMENT ESTIMES A 6/7 LOGEMENTS PAR AN

L'étude récente réalisée par le Cerema sur les besoins en logements sociaux dans le cadre du PDH de la Dordogne aboutit à un besoin en logements sociaux estimé entre 312 et 352 logements par an. Le classement établi par le bureau d'études à partir du rapport « demande/offre », des loyers (écart entre parc privé et parc social) et du nombre de demandeurs (à partir du numéro unique) donne à la C.C. Vallée de l'homme un « score » de 15 (à comparer avec le score maximal de 19 pour Périgueux et le score minimum de la C.C. des Coteaux de Sigoules qui obtient 4). Cela se traduit par un besoin estimé en logements sociaux supérieur à la moyenne des EPCI du département, soit concrètement 6 à 7 logements à produire par an.

Classement final



EPCI	Scoring Final
CA Bergeracoise	19
CC Isle Double Landais	19
CA Le Grand Périgueux	18
CC des Bastides Dordogne-Périgord	18
CC Sarlat-Périgord Noir	16
CC du Mussidanais en Périgord	16
CC de la Vallée de l'Homme	15
CC Isle Vern Salembre en Périgord	14
CC de Portes Sud Périgord	14
CC du Pays de Saint Aulaye	13
CC de Domme- Villefranche du Périgord	12
CC Vallée de la Dordogne et Forêt Bessède	12
CC du Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort	11
CC du Périgord Vert Nontronnais	11
CC de Montaigne Montravel et Gurson	10
CC du Pays Ribéracois	9
CC Causses et Rivières en Périgord	9
CC du Pays de Lanouaille	9
CC du Pays de Fénelon	8
CC du Pays de Villamblard	8
CC du Pays Thibérien	7
CC Dronne et Belle	6
CC du Haut Périgord	6
CC du Pays de Jumilhac le Grand	6
CC du Pays Vernois et du Terroir de la Truffe	6
CC des Coteaux de Sigoules	4

- **A retenir :**
  - Un parc de logements sociaux limité : 221 logements HLM, soit 3% des résidences principales, auxquels s'ajoutent 40 logements communaux et 5 conventionnés privés
  - Une offre sociale peu diversifiée : des logements majoritairement individuels et surtout, peu de petits logements
  - Des logements Hlm pour partie anciens (20%) et quelques collectifs dont l'attractivité reste à questionner
  - Des besoins en logements sociaux récemment estimés à 6/7 logements par an

I.1.5. LE PARC PRIVE

I.1.5.1. DES BESOINS D'AMELIORATION DU PARC PRIVE EVIDENTS MEME SI RESTANT A EVALUER

Le territoire compte une part importante de logements anciens voire très anciens, dont certains sont inhabités faute de confort et/ou d'attractivité. Ces logements sont pour beaucoup localisés dans les centres-bourgs : « le long de certaines voies très passantes ou dans petites rues étroites ; des logements peu attractifs car en mauvais état et sans jardin… ».

Les caractéristiques du parc de logements, les aides de l'Anah accordées ces dernières années et la population éligible à ces aides interrogent les enjeux d'amélioration :

- 38% des résidences principales datent d'avant 1948
- 369 résidences principales sont identifiées comme « potentiellement indignes »[4] (sachant que le fichier PPPI ne renseigne que les communes où leur nombre est supérieur à 11 pour raison de secret statistique). Les communes les plus concernées sont trois des quatre pôles urbains : 100 au Bugue (7,5% des résidences principales), 93 à Montignac (7% des RP) et 69 à Rouffignac (9% des RP)
- Sur la période 2013-2015, 28 dossiers Anah ont été comptabilisés, concernant uniquement des propriétaires occupants : 17 dossiers « énergie/Habiter Mieux » et 11 dossiers « autonomie »
- 44% des ménages propriétaires occupants de la Vallée de l'homme (soit 2 374 ménages) sont éligibles aux aides de l'Anah au regard de leurs ressources, dont une majorité avec un chef de ménage âgé de plus de 60 ans (70%). Si ces taux sont quasiment les mêmes que ceux relevés à l'échelle départementale, ils sont néanmoins plus élevés dans deux communes du territoire : Rouffignac et Montignac (environ 50%)

Notons que les données disponibles ne permettent pas de renseigner la qualité des logements sociaux (Hlm) sur le plan énergétique (79% de logements non renseignés).

Les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah dont PO de plus de 60 ans

	Total PO	Total PO éligibles Anah (évaluation)	% des PO	PO > 60 ans éligibles Anah (évaluation)	% des PO éligibles
Secteur Ouest	1 118	551	49%	392	71%
Rouffignac	578	292	51%	215	74%
Secteur Sud	2 261	936	41%	629	67%
Le Bugue	889	355	40%	286	81%
Les Eyzies	312	136	44%	101	74%
Secteur Est	2 027	887	44%	631	71%
Montignac	918	437	48%	336	77%
Vallée de l'Homme	5 406	2 374	44%	1 652	70%
Département 24	131 282	57 579	44%	38 996	68%

Le parc potentiellement indigne (pour les seules communes dont le nombre dépasse 11 unités)

Commune	Nombre de PPPI		Dont PPPI catégorie 6		Dont PPPI catégorie 7 - 8		Nb de PPPI d'avant 1949		Ménages âgés (≥ 60ans)	
Montignac	93	*6,9%*	[80-90[		]0:11[		72	*77,4%*	[40:50[	
Saint-Amand-de-Coly	18	*12,1%*	[10-20[		]0:11[		[10-20[		]0:11[	
Saint-Léon-sur-Vézère	22	*11,5%*	11	*50,0%*	11	*50,0%*	[10-20[		[11:20[	
Fleurac	18	*13,6%*	[10-20[		]0:11[		[10-20[		]0:11[	
Plazac	30	*10,1%*	[20-30[		]0:11[		24	*80,0%*	16	*53,3%*
Rouffignac	69	*9,4%*	33	*47,8%*	36	*52,2%*	54	*78,3%*	[30:40[	
Le Bugue	100	*7,5%*	61	*61,0%*	39	*39,0%*	69	*69,0%*	59	*59,0%*
Les Eyzies	19	*4,2%*	[10-20[		]0:11[		[10-20[		]0:11[	
Département	12 929	*7,2%*	7 936	*61,4%*	4 993	*38,6%*	10 245	*79,2%*	6 398	*49,5%*

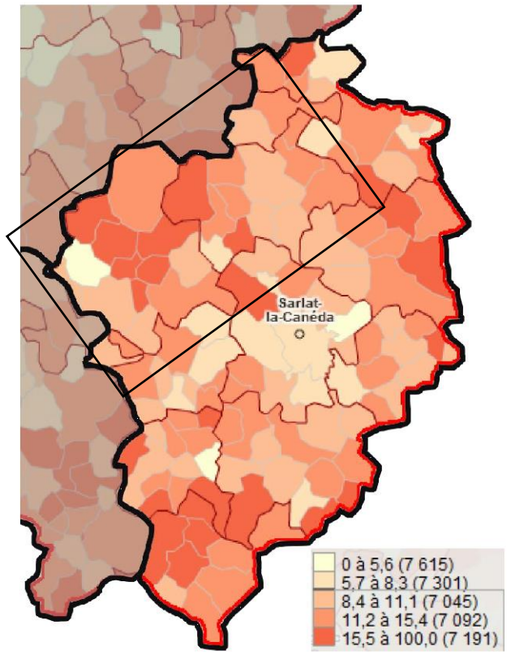
Données Filocom

I.1.5.2. DES ENJEUX DE PRECARITE ENERGETIQUE IDENTIFIES, PARTICULIEREMENT DANS LE SECTEUR OUEST

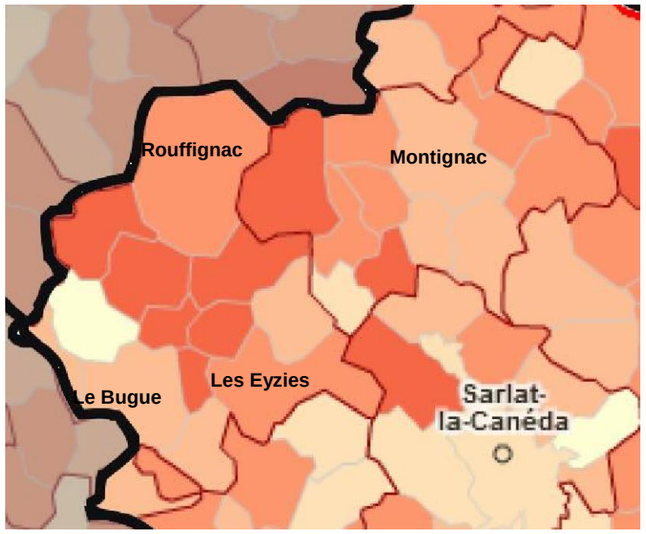
La question de la précarité énergétique est une problématique réelle pour le territoire, mentionnée dans le PDALPD, relevée dans le cadre du PDH et d'une étude récente menée sur « La rénovation énergétique de l'habitat en Dordogne », ou encore soulignée par certains élus du territoire.
Le sujet dépasse la question du parc ancien car des logements plus récents (construits dans les années 60 à 80) peuvent aussi se révéler peu performants sur le plan énergétique. Enfin, on peut aussi considérer les situations de précarité énergétique des ménages qui, s'installant loin voire très loin de leur lieu de travail, doivent faire face à de lourdes dépenses de déplacement (cf. supra).

[4] Le PPPI correspond aux résidences principales de catégorie cadastrale 6, occupée par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté, et de catégories cadastrales 7 et 8, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté.

ARRONDISSEMENT DE SARLAT – TAUX D'EFFORT ENERGÉTIQUE



Part des ménages dont le taux d'effort énergétique total >15% et le reste à vivre <0€
Source : Precariter, 2011



Etude SOLIHA – Présentation juin 2016

Dans l'arrondissement de Sarlat, dont fait partie le territoire de la Vallée de l'Homme, plusieurs communes affichent un taux important de ménages en situation de précarité énergétique. C'est notamment le cas des communes formant une couronne autour de Rouffignac.

I.1.5.3. UNE POLITIQUE A L'ŒUVRE

Outre les aides de droit commun de l'Anah, plusieurs dispositifs ont été mis en place à l'échelle départementale par les acteurs locaux en faveur de l'amélioration du parc de logements privés :

- Le programme de lutte contre la précarité énergétique du Conseil Départemental de la Dordogne, relancé en septembre 2016, avec deux volets : volet « diagnostic-conseil » aux habitants ; volet expérimentation sur 10 ménages identifiés par le FSL
- Le PIG CAF « Lutte contre l'habitat non décent et indigne » 2015-2018, animé par Soliha, avec un triple objectif : expertises au titre de la non décence, contrôle des mises aux normes de logements, réhabilitation de logements fortement dégradés ou non décents

Par ailleurs, un projet d'OPAH est à l'étude au Bugue, avec deux principaux objectifs : la remise sur le marché de logements vacants, la requalification de logements anciens occupés grâce à des aides aux travaux accordées aux propriétaires.

- **A retenir :**
  - Des logements anciens, vacants et occupés, à améliorer voire à rénover, notamment dans les trois principaux pôles urbains
  - Une problématique « habitat dégradé » qui renvoie à un enjeu plus global d'aménagement et de revitalisation des centres bourgs
  - Une part importante de propriétaires occupants avec de faibles revenus, notamment âgés, et donc éligibles aux aides de l'Anah : 44%
  - Un territoire concerné par les situations de précarité voire de pauvreté énergétique, particulièrement le secteur ouest (en part relative)
  - Des actions publiques en cours pour répondre aux besoins d'amélioration du parc privé conduites à l'échelle du département et une opération programmée prévue au Bugue. Une politique à conforter ?

I.1.6. LES BESOINS SPECIFIQUES

Les enjeux relatifs aux besoins spécifiques en logements sont en partie traités dans le cadre de différents documents de programmation : le PDH, le PDALPD de la Dordogne, le SDAVG[5]. Ces documents arrivent cependant à leur terme en 2017 et seront donc revus au cours des années 2016-2017.

I.1.6.1. PDALPD : UN VOLUME IMPORTANT D'AIDES APPORTEES, NOTAMMENT POUR L'ENERGIE ET L'EAU

Les aides accordées par le FSL (Fond Solidarité Logement) révèlent des situations de précarité de logement. Le territoire représente entre 3% et 4% des aides accordées à l'échelle départementale par le FSL, et cela vaut pour tous les types d'aides. Notons que ces pourcentages correspondent au poids du territoire dans le Département.
Les aides versées par le FSL portent sur l'accès (19%) et le maintien dans le logement (5%), mais ce sont surtout des aides « énergie » et « eau » (71%).

Aides du FSL 2014 et 2015

Types d'aide	C.C. VALLEE DE L'HOMME			DEPARTEMENT 24		
	Nb aides	Montant total	Montant moyen	Nb aides	Montant total	Montant moyen
Aide à l'accès à un logement	35	7 421 €	212 €	1 255	244 921 €	195 €
Aide à la prévention des expulsions locatives	1	865 €	865 €	29	20 821 €	718 €
Aide curative EDF	98	11 396 €	116 €	3 058	65 765 €	22 €
Aide curative ENGIE	18	1 930 €	107 €	680	24 253 €	36 €
Aide pour le dépôt de garantie	39	13 587 €	348 €	1 396	140 452 €	101 €
Aide pour les dettes d'eau	82	6 696 €	82 €	2 048	12 802 €	6 €
Aide pour les dettes d'énergie	30	3 975 €	133 €	923	11 596 €	13 €
Aide pour les dettes de loyer et charges locatives	20	6 199 €	310 €	686	77 842 €	113 €
Aide pour un abandon de créance Eau	29	681 €	23 €	1 035	41 034 €	40 €
Aide pour un accord préalable	2	1 056 €	528 €	77	38 585 €	501 €
Aide préventive EDF	15	1 848 €	123 €	406	22 944 €	57 €
Aide préventive ENGIE	3	444 €	148 €	106	9 513 €	90 €
Garantie de loyer accès au logement	1	466 €	466 €	32	18 394 €	575 €
TOTAL	**388**	**56 564 €**	**146 €**	**11 731**	**728 921 €**	**62 €**

[5] Plan Départemental de l'Habitat, Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées, Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

I.1.6.2. HEBERGEMENT D'URGENCE ET D'INSERTION : ORIENTATION DES PERSONNES VERS LES AGGLOMERATIONS LES PLUS PROCHES

Le territoire de la Vallée de l'Homme est dépourvu de structures d'hébergement et d'insertion. Les personnes sont orientées vers les agglomérations de Bergerac, Périgueux et Sarlat. Le PDALPD pointe le déficit d'offre dans plusieurs territoires du département, ce qui ne permet pas de répondre aux besoins de certains publics « en rupture » d'hébergement ou de logement. Le PDAHI relève que les zones rurales du Nord et du Sud du département sont particulièrement dépourvues de solution d'hébergement. Toutefois, le territoire n'est pas prioritaire pour le développement de ce type d'offre.

I.1.6.3. LE LOGEMENT DES JEUNES ET DES SAISONNIERS : UNE PROBLEMATIQUE RELEVEE PAR LES ACTEURS LOCAUX

La question du logement des jeunes et des saisonniers est clairement posée sur le territoire de la Vallée de l'Homme. En effet, l'activité et les équipements touristiques génèrent un besoin de main d'œuvre saisonnière. Cela concerne plus particulièrement les secteurs Sud et Est.
Selon une enquête réalisée par la Maison de l'Emploi du Périgord Noir, 38% des employeurs déclarent héberger leurs salariés saisonniers.
L'offre privée constitue la principale alternative, mais la pression touristique conduit nombre de propriétaires à privilégier la location de tourisme, plus lucrative.
Ainsi, les saisonniers sont souvent contraints de recourir à des solutions de dernier recours, avec des conditions d'hébergement précaires contribuant à rendre le territoire « peu accueillant » pour cette main d'œuvre.
Les mêmes difficultés sont rencontrées par les apprenants ou apprentis, qui recherchent des solutions d'hébergement accessibles économiquement pour de courtes durées dans le territoire.
Pourtant, des solutions existent, comme le Centre international de séjour de Lascaux à Montignac et le Centre d'accueil permanent de la ligue de l'enseignement aux Eyzies, mais elles sont peu mises en avant et l'offre privée n'est ni structurée ni recensée.
La Région Aquitaine a par ailleurs développé des dispositifs en direction de ces publics : « Un, deux, toit » qui vise les jeunes en formation professionnelle, apprentis et lycéens/étudiants recherchant un hébergement de courte ou plus longue durée (plus ou moins fractionnée) chez l'habitant ; un portail d'information destiné aux saisonniers a également été mis en place pour favoriser l'emploi, la recherche d'hébergement et informer les saisonniers de leurs droits.
Le principal axe d'intervention identifié dans l'étude réalisée en 2014[6] vise à valoriser l'offre diffuse existante et potentielle sur l'ensemble du territoire de la CCVH mais aussi du Périgord Noir, et à engager une réflexion sur une possible mobilisation du foncier vacant pour développer une offre d'hébergement temporaire.

I.1.6.4. UN ENJEU PARTAGE POUR LES ANNEES A VENIR : L'OFFRE ADAPTEE AUX PERSONNES AGEES ET/OU HANDICAPEES[7]

La problématique de l'accueil et de l'accompagnement des personnes âgées est importante au niveau au niveau départemental et particulièrement au niveau local : les 65 ans et plus représentent 28% des habitants (25% en Dordogne).
Différents modes d'accueil et de services ont été déployés au niveau départemental : le CLIC (Centre Local d'Information et de Coordination dédié aux personnes âgées) localisé à Sarlat et qui couvre tout le Périgord Noir ; des services à domicile proposé par le Conseil départemental (livraison de repas, soins…). Concernant les personnes handicapées, la Maison du département pour les personnes handicapées (MDPH) est aussi localisée à Sarlat, point d'accueil le plus proche pour les habitants du territoire.
Mais reste la question de l'offre de logements spécifiques et adaptés.
Le territoire de la Vallée de l'Homme compte plusieurs structures dédiées : un foyer logement et un EHPAD au Bugue, et un EHPAD à Montignac.
Les politiques d'amélioration de l'habitat se traduisent aussi par la réalisation de travaux d'adaptation dans certains logements.
Mais, à dire d'acteurs, il semble que les réponses aux séniors doivent être développées. Les élus relèvent notamment un déficit d'offre de « logements autonomes mais adaptés », au regard du vieillissement des habitants mais aussi des profils d'une partie des nouveaux arrivants (part significative de retraités).
Sur ce créneau, la commune de Montignac aurait un projet de programme en accession (30 logements) et, à l'étude, un autre projet privé.
La commune de Rouffignac est aussi en réflexion sur un programme mixte incluant des logements pour personnes âgées.

---

[6] Etude des besoins en hébergement des travailleurs saisonniers et apprenants en Périgord Noir réalisée par la Maison de l'Emploi du Périgord Noir en 2014 ; Fiche INSEE Aquitaine n° 196 « Saisonniers dans le Sud-Dordogne : une professionnalisation difficile », novembre 2011

[7] Schéma Départemental d'organisation sociale et médico-sociale de Dordogne (personnes âgées) 2014-2019 ; Schéma départemental en faveur des personnes handicapées de Dordogne 2012-2017

I.1.6.5. L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE[8] : DES LIEUX D'ACCUEIL PROGRAMMES

La Dordogne est un département qui connaît des flux importants de gens du voyage, principalement dans le sens est-ouest. La communauté de communes de la Vallée de l'Homme est peu touchée mais la réalisation de lieux d'accueil étaient néanmoins prévus dans le Schéma de 2003-2009. Ceux-ci ont cependant été revus dans le cadre du Plan 2012-2017.

- Aire de 25 places au Bugue requalifiée en aire de 10 places et un terrain familial de 6 à 10 places pour la sédentarisation des familles
- Aire de petit passage de Montignac supprimée au bénéfice d'un terrain familial

- **A retenir :**

- Des besoins évidents de développement d'une offre sénior au regard des dynamiques démographiques, incluant des logements autonomes « banalisés ». Des projets à concrétiser et à développer ?
- Des aides au logement visant les personnes défavorisées révélant le poids des charges liées au logement (eau, énergie) et confirmant les enjeux d'amélioration du parc
- Un territoire qui fonctionne avec les agglomérations proches s'agissant des réponses à l'urgence et aux besoins de logements d'insertion. Est-ce suffisant (notamment urgence) ?
- Des besoins pour les jeunes apprentis et saisonniers identifiés par les acteurs locaux interrogeant prioritairement la coordination/valorisation des solutions existantes. Quid de l'opportunité de développer une offre dédiée ?
- Une programmation définie pour améliorer l'accueil des gens du voyage et faciliter la sédentarisation qui reste à concrétiser.

[8] Plan Département d'Accueil des Gens du Voyage de la Dordogne 2012-2017