



COMPTE RENDU

<i>DE/FROM</i>	MF Mendez, N Gibaud	<i>DATE</i>	05/04/2016
<i>TEL</i>	09 81 23 05 70	<i>REF.</i>	
<i>FAX</i>		<i>PAGES</i>	1/5
<i>E-MAIL</i>	mfmendez.e2d@gmail.com		
<i>OBJET/SUBJECT</i>	PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU RIBERACOIS COMPTE-RENDU DE LA REUNION N°5 DU 1 AVRIL 2016 A 17H00 – CdC PR A RIBERAC PLU : DIAGNOSTIC : HABITAT- EQUIPEMENTS		

Feuille d'émargement COPIL PLUI du 1^{er} avril 2016

Titulaire	Suppléant
D Bazinet <i>Excuse</i>	B Bussière
H de Vilmorin	P Jeanneteau <i>[Signature]</i>
Duvergt <i>[Signature]</i>	M Desmoulins
Lucas <i>[Signature]</i>	C Ducoup
G Nadal <i>[Signature]</i>	M Lamy
JP Prunier <i>[Signature]</i>	M Gourdoux
D Virecoulon <i>Excuse</i>	A Vallade <i>[Signature]</i>
P Boismoreau	J Nadal
D Bonnefond <i>[Signature]</i>	P Malville
E Clugnac <i>[Signature]</i>	J Constant
JP Devergne <i>[Signature]</i>	M Lemazava
C Durand <i>[Signature]</i>	R Faure
F Lafaye <i>Excuse</i>	JD Andrieux
G Senrent	R Etourneauud <i>[Signature]</i>
F Blanchardie <i>[Signature]</i>	C Rossard
G Caignard	JP Prigul
P Lachaud <i>[Signature]</i>	G Dupuy
JP Lauron <i>[Signature]</i>	T Décima
M Lagorce <i>[Signature]</i>	JL Duprat
D Villedary <i>[Signature]</i>	A Tricoire
JC Arnaud	JM Beau <i>[Signature]</i>
M Boineau Serrano <i>[Signature]</i>	M Cassier
JB Charazac <i>[Signature]</i>	JP Chaumette
P Dubourg <i>[Signature]</i>	F Boniface
P Guigne <i>[Signature]</i>	S Berry
Nom Prénom	signature
Jugie & Ponce	<i>[Signature]</i>

1. PRESENTATION VOLET HABITAT

Introduction sur le volet PLH du PLUi : le PLH est adossé au PLUi. Le PLH est encadré par le code de la construction et de l'habitat tandis que le PLUi est encadré par le code de l'urbanisme
 L'intérêt d'un PLUi valant PLH est de conforter le projet auquel il apporte un outil stratégique pour définir une politique de l'habitat sur 6 ans, avec des objectifs différenciés par commune. Cela permet aussi de gérer le renouvellement démographique et à accompagner les projets de développement.
 L'habitat constitue un enjeu social (mixité, diversité sociale), paysager (bâti), économique (qui fixe la main d'œuvre et génère de l'activité), etc. C'est donc un point essentiel dans le projet de territoire. Par ailleurs, il coordonne la déclinaison locale des schémas départementaux (gérontologique, gens du voyage..)
 Le rapport de présentation du PLUi inclut le volet diagnostic du PLH, mais il faudra un autre document d'orientation différent pour le PLH, sous la forme du Programme d'Orientations et d'Actions (POA).

- **EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE**

La population a baissé depuis 50 ans, mais de manière contrastée : les secteurs sous l'influence de Périgueux ont une croissance positive.

- **LE PARC DE LOGEMENTS :**

Calcul du point d'équilibre : Entre 2007 et 2012, 638 logements ont été construits ; une partie a permis le remplacement de 53 logts qui ont disparu ; 216 ont servi au desserrement des ménages ; 376 sont devenus vacants ou résidences secondaires. Donc pour maintenir l'équilibre démographique, le besoin serait de 644 logements.

La production de logements neufs a été soutenue jusqu'en 2008 (moyenne de 187 logts/an) puis le nombre de logements construits a fortement baissé (moyenne de 82 logts/an entre 2008 et 2013), la tendance est à la baisse.

Les logements neufs construits entre 2004 et 2013 sont à 83% de l'individuel pur. Le graphique montre quelques opérations qui participent à la diversité du parc.

Dans l'analyse du parc de logements, Ribérac doit être regardé à part car la concentration sur cette commune fausse la vision sur l'ensemble du territoire : plus d'un logement sur 10 y ont été construits.

Problématique de la vacance sur le secteur Est alors qu'on est dans l'influence de Périgueux : Les maisons ne se vendent pas (spéculation, rétention...), malgré l'instauration d'une taxe (ex de Douchapt). Actuellement l'habitat ancien n'est pas adapté au mode d'habiter d'aujourd'hui. Cela demande des actions dans la durée.

La vacance est très présente sur les bourgs elle représente 16% du parc sur Ribérac, avec 367 log vacants ; 117 logements vacants sur Tocane (12,3% du parc), elle est moindre sur Verteillac (7,4% du parc) Dordogne Habitat a expliqué dans l'Atelier Diagnostic, que la demande de logement porte davantage sur de petits logements, alors que sur le territoire on a surtout des grands logements.

Le secteur locatif n'est pas faible pour un territoire rural ; selon les secteurs on a de 20% à 30% de locatif sur le secteur centre. De plus il est assez bien réparti sur le territoire, même si 37% est concentré sur Ribérac.

Il restera à analyser, d'après l'enquête auprès des communes, l'état et le volume de logements communaux, les types d'appartements, etc. Il faudra faire apparaître ce qui peut permettre des adaptations pour rendre ce parc plus attractif.

Globalement le Ribérais est bien doté **en logement social** en comparaison avec d'autres territoires de Dordogne, même si ce parc est à conforter (diversification et besoins sur certains secteurs).

Le marché immobilier : selon notre enquête, réalisée en 2015 auprès de 4 agences immobilières, il semble que depuis quelques temps, il y a une reprise du marché, mais il reste fragile.

Les enjeux seront approfondis avec d'autres analyses complémentaires.

On peut déjà affirmer l'importance d'adapter le parc de logements existant

- pour accueillir des habitants et répondre à la demande

- prendre en compte l'évolution des demandes et des comportements qui changent.

Question : les élus s'interrogent la connaissance précise du vacant et particulièrement sur l'état de ces logements

Réponse : on dispose de peu d'informations d'après les bases de données : l'INSEE recense le nombre de vacants à un moment T mais ne donne pas la durée de la vacance ; l'autre source est la le fichier cadastre de la DGI (impôts) qui peut informer sur la durée de la vacance, mais il s'agit toujours de données déclaratives de plus le traitement de ce fichier à l'échelle de la CdCPR demanderait des mois de travail. Ce sont les élus qui connaissent le plus ce bâti car ils sont amenés à traiter les problèmes de péril dans le cadre de leur police. Ce qui sera intéressant dans le cadre du PLH, c'est de recenser les immeubles qui posent de réels problèmes de délabrement et qui déqualifient leur environnement... Peut être que cette

problématique si elle est identifiée comme prioritaire sur la CCPR pourra faire l'objet d'une action dans le PLH.

2. PRESENTATION VOLET EQUIPEMENTS SERVICE :

Le Pays Ribéracois présente un maillage en offre de services et de commerces qui correspond à un territoire rural de faible densité. Le fonctionnement du bassin de vie repose sur Ribérac (pôle principal) qui est conforté par les pôles dit intermédiaires (Tocane St Apre) et ceux définis comme « de proximité » (Lisle, Villetoueix, Verteillac, la Tour Blanche).

L'étude réalisée en 2015 par la CCI sur le commerce (chiffre d'affaire à l'échelle des territoires, attraction et évocation commerciale), montre que le Ribéracois est bien placé au niveau de la richesse produite par le secteur du commerce, en particulier le commerce lié à l'alimentaire qui échappe au commerce à distance, et que la CCPR exerce une attractivité sur les territoires voisins.

Concernant les écoles, les élus confirment que les écoles de Nanteuil sont fermées (2015) par manque d'effectifs et que d'autres le seront très probablement à la rentrée prochaine.

Le bureau d'études insiste sur la forte dynamique portée par le tissu associatif sur le pays Ribéracois et que cette caractéristique constitue un atout indéniable à l'attractivité au même titre que la couverture numérique.

En termes de fonctionnement global du territoire, les élus indiquent qu'il n'y a pas d'influence (travail, commerce) liée à Libourne. Dans l'hypothèse de la fusion avec la CC du pays de St Aulaye, cette relation sera plus évidente. L'influence d'Angoulême n'apparaît pas en termes de relations commerciales, car elle est plutôt limitée au nord de la CCPR (commune de Champagne et Fontaine).

La prochaine réunion est fixée le 28 avril à 17h

- Analyse chiffrée de la consommation d'espace
- Diagnostic : analyse transversale et définition des enjeux.

Rappel !:

Toutes les communes n'ont pas renvoyé le questionnaire qui leur a été transmis début janvier 2015, le bureau d'études rappelle que ces éléments ne peuvent être obtenus qu'avec l'aide des élus et qu'ils sont importants pour terminer le diagnostic. Merci de nous transmettre ces données au plus vite

Toulouse le 05/04/16