

CdC du Pays Ribérais Elaboration du PLUi valant PLH

Ateliers Habitat
17 février 2017



Les orientations du PLUi H

Les élus du Ribéracois ont opté pour un scénario de développement ambitieux de leur territoire , le taux de croissance annuel moyen retenu est de 0,8%/an.

Ainsi, à l'horizon 2030, le Pays Ribéracois compterait 22170 habitants, soit 2340 habts de plus qu'en 2016. Dans cette perspective, 1070 logements nouveaux seront nécessaires.

Objectif des ateliers:

Il s'agira pour chacun (élus, acteurs privés et publics) de poser les jalons d'une politique habitat qui va porter les objectifs du PLUi du Ribéracois et trouver des déclinaisons opérationnelles.

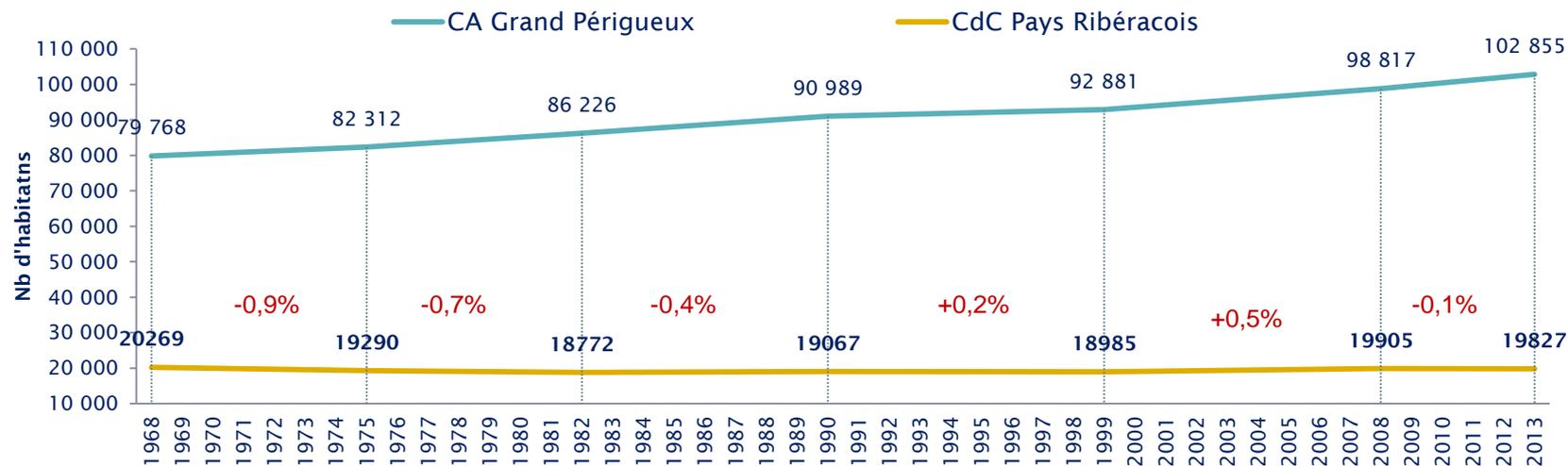
- Quels types de logements ?
- Pour qui ?
- Où faire ?
- Comment faire ?

Evolution démographique de la CC Pays Ribérais inscrite dans une tendance départementale où le solde migratoire (+0,6%) de la CC compense à peine un solde naturel négatif (-0,6%)

	Taux de variation annuel moyen, 2008-2013	Du au solde naturel	Du au solde migratoire
CdC Pays Ribérais	-0,1%	-0,6%	+0,6 %
CdC Dronne et Belle	+0,1%	-0,7%	+0,8 %
CA Grand Périgueux	+0,7%	+0,0%	+0,7%
Dép. Dordogne	+0,4%	-0,3%	+0,7%

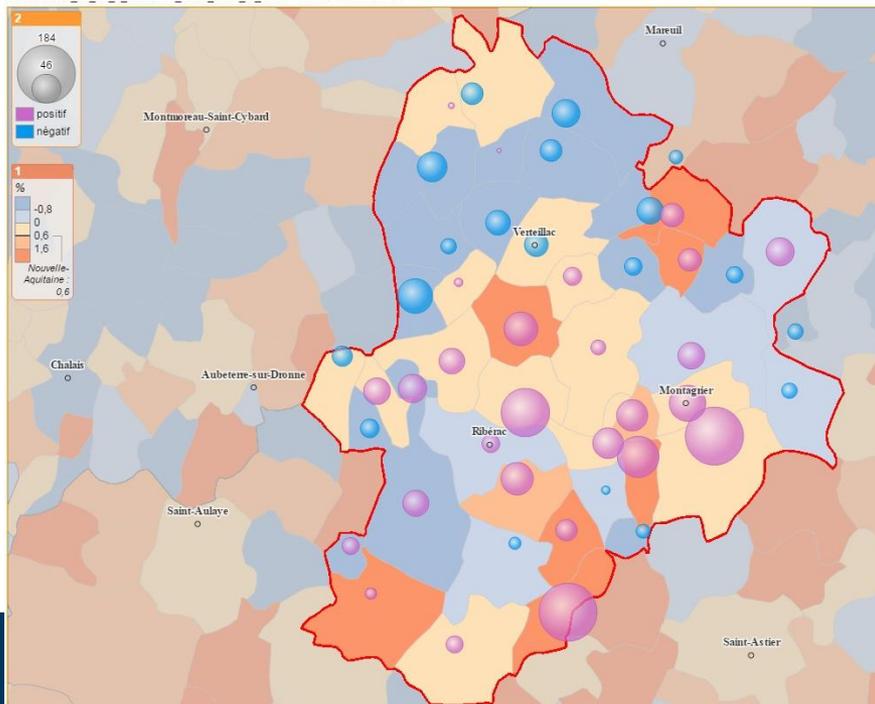
Source: Insee2013

Evolution de la population 1968-2013



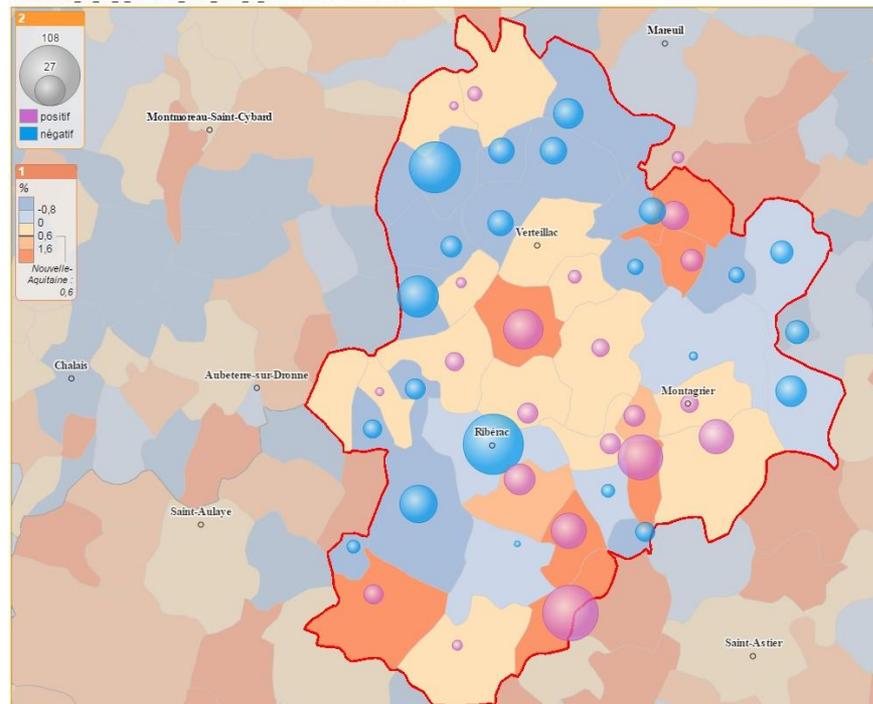
Evolution entre 1999 et 2013

1 - taux de variation annuel moyen de la population, 2008-2013 - source : Insee, RP
2 - Evolution du nb_d_habitants_entre_1999_et_2016 - source : insee 2016



Evolution entre 2008 et 2013

1 - taux de variation annuel moyen de la population, 2008-2013 - source : Insee, RP
2 - Evolution du nb_d_habitants_entre_2008_et_2016 - source : insee 2016



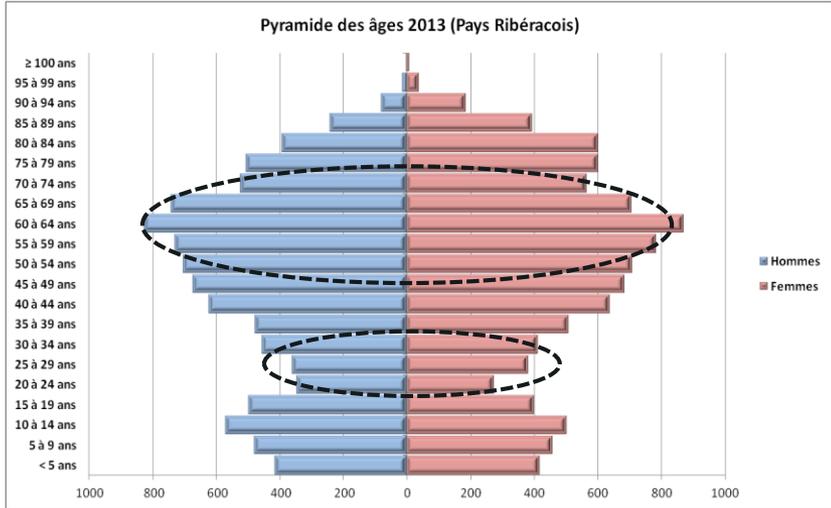
Entre 2008 et 2013 l'influence de Périgueux se réduit :

- La baisse de population se confirme sur les communes situées au nord
- La perte significative d'habitants sur Ribérac impacte la croissance des communes limitrophes
- Verteillac conforte sa position de pôle rural

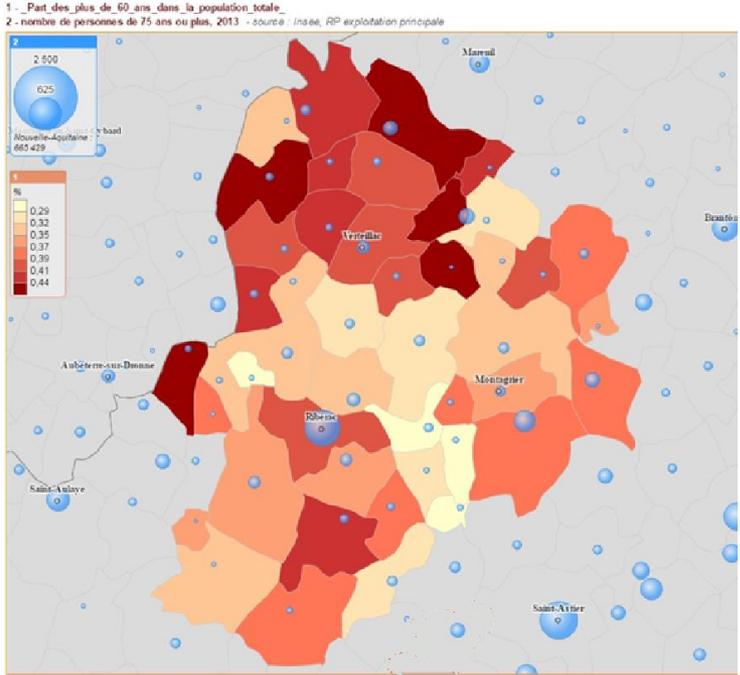
Éléments du diagnostic : Les tendances à l'oeuvre

Un **vieillissement de la population** sur la CdC du Ribéracois est comparable avec la pyramide des âges observée plus globalement sur la Dordogne.

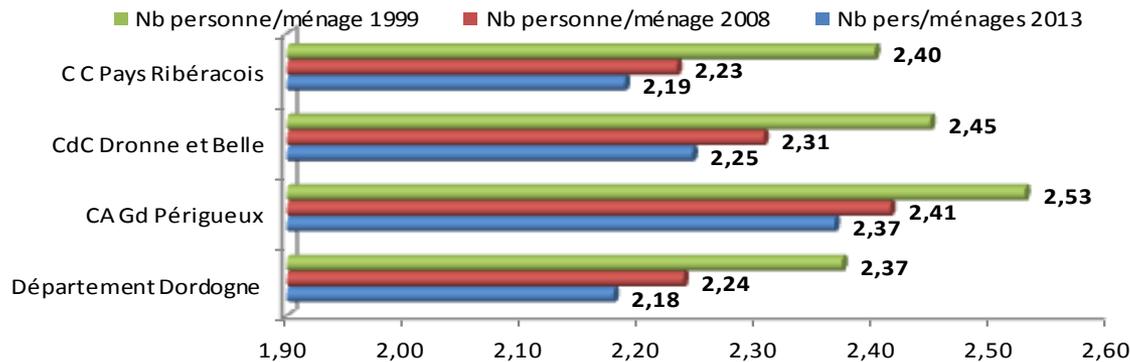
Augmentation sensible des plus de 50 ans, la pyramide se creuse sur sa base.



Les communes rurales sont davantage marquées par un vieillissement des populations même si les + de 75 ans sont plus nombreux dans les bourgs-centres



Evolution de la taille des ménages (source : Insee2016)

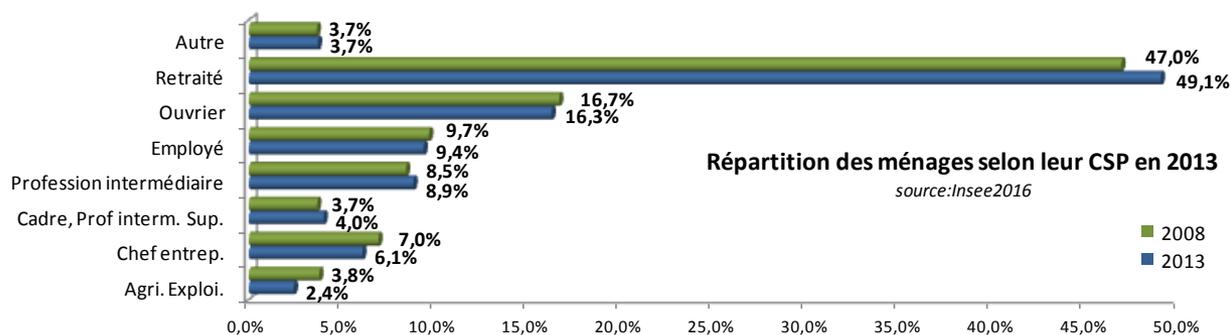


La CC PR totalise
9 092 ménages en 2013

La taille moyenne des ménages est en diminution (2,19 en 2013 contre 2,23 en 2008).

1/3 des personnes de plus de 65 ans vivent seules.

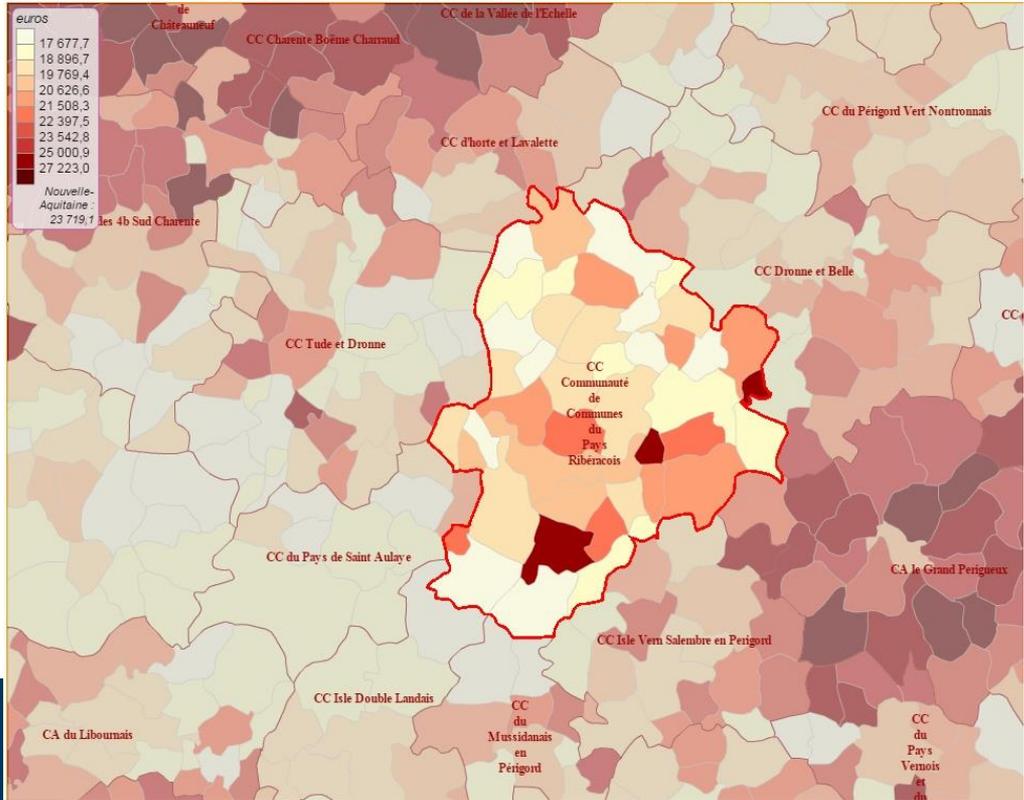
La moitié des personnes de + de 65 ans vivant seules habitent sur les pôles (Ribérac, Tocane St Apre, Verteillac)



1 ménage sur 2 a pour référent une personne retraitée,
La part des ménages agriculteurs est la moins représentée

Eléments du diagnostic : caractéristique des ménages

Revenu fiscal de références moyen par foyer fiscal, 2013 - source : DGFIP



Des ménages moins aisés qu'à l'échelle du département

Le revenu fiscal de référence médian (2013) sur la CC PR est de 19638 €, Par comparaison il est de :
 21276 € sur le département de la Dordogne
 20993 € sur la CC de Drone et Belle
 23406 € sur la CA grand Périgueux

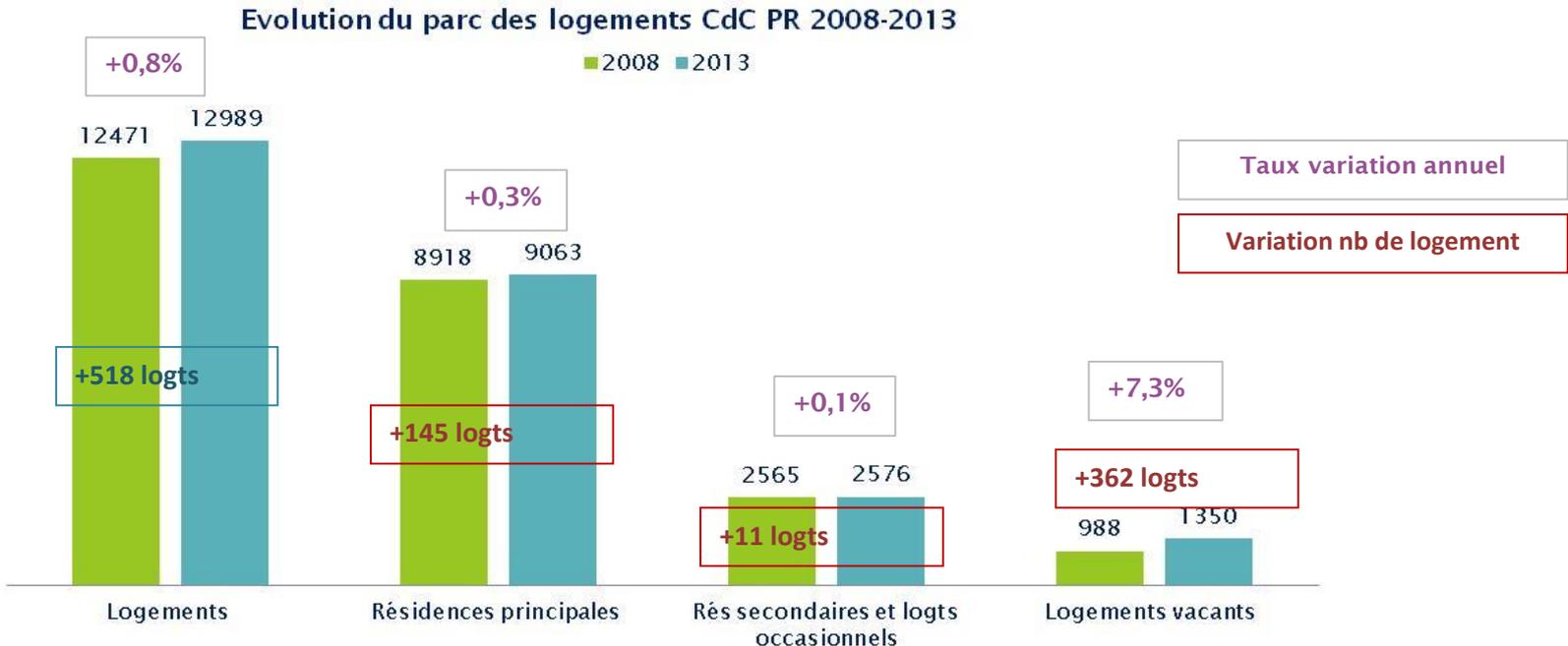
Le taux de pauvreté est de 18,5%, les -de 30 ans sont en premier lieu impactés (comme sur les territoires de référence), mais sur le Ribéracois, la tranche d'âge des 40-60 ans est concernée plus largement qu'ailleurs

	CdC Pays Ribéracois		Dép Dordogne	
	CAF	Nb Ménages (insee)	CAF	Nb Ménages (insee)
Nb de ménages allocataires de la CAF	2628	28,9%	61327	32%
Allocataires presta logts	1148	43,7%	31453	51,3%
Presta bas revenus	1000	38,1%	23450	38,2%
Presta RSA	466	17,7%	11487	18,7%

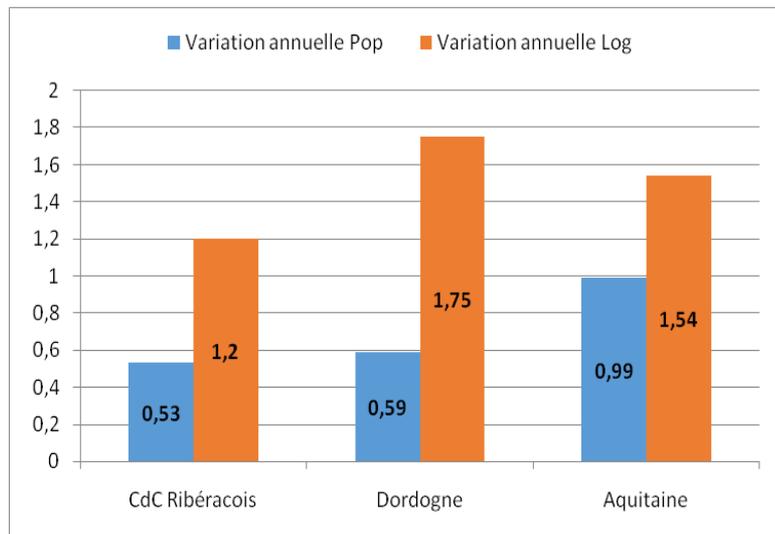
Sur la CC Pays Ribéracois, 1466 ménages allocataires CAF bénéficient de prestations liées aux bas revenus

En 2013, la CC Pays Ribérais compte 12 989 logements:

- Dont une grande majorité de Résidences Principales (69,8%),
- Une part de résidences secondaires significative, témoin de l'attractivité touristique du Ribérais (19,8%),
- Un nombre logements vacants important (10,4% soit 1350)



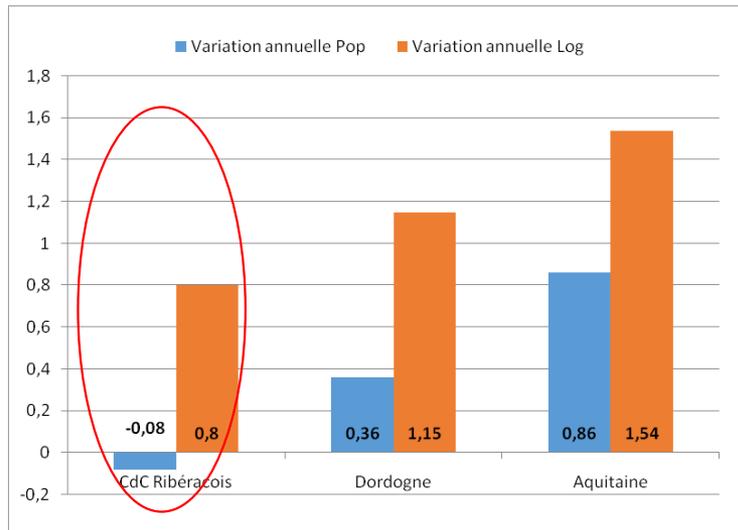
1999-2008



La croissance du parc de logements est très décalée par rapport aux évolutions de population.

Sur la période 1999-2008 le taux de variation annuel du parc de logements a été très supérieur au taux d'évolution de la population (2 fois plus important).

2008-2013



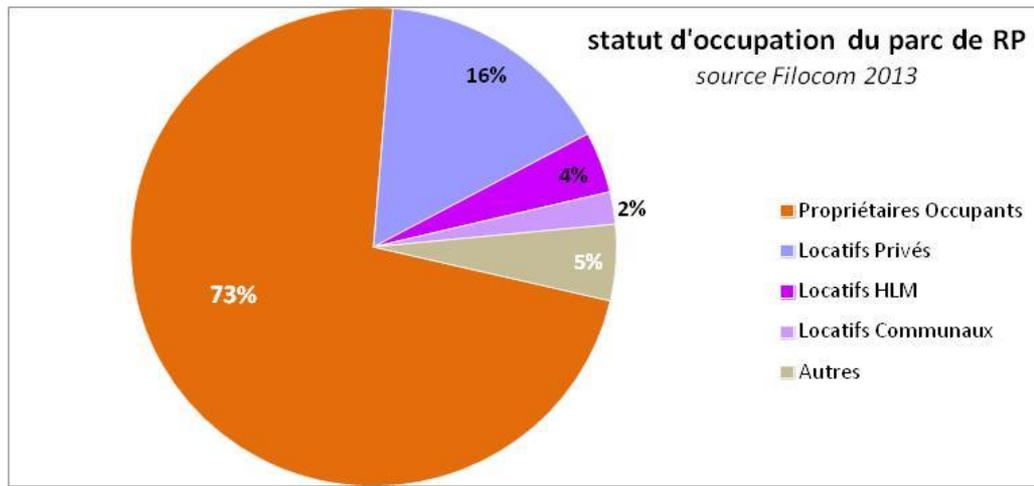
Sur 2008-2013, 518 résidences principales sont apparues alors que dans le même temps le Pays Ribéracois a perdu 78 habitants.

Eléments du diagnostic : la résidence principale

Source Filocom

Le parc de **résidences principales est peu diversifié**, il est constitué de maisons individuelles à 73,6%, enfin, 4 logements sur 5 sont de type T4 et +

Ce parc est globalement **ancien** puisque 42,5% des résidences principales ont été construites avant 1946



Grandes caractéristiques du parc de résidences principales selon le statut d'occupation

2013		Propriétaires occupants	Locatifs privés	Locatifs HLM	Locatifs communaux
Caractéristiques des logements	Part des T4 ou +	7 logts / 10	4 logts / 10	4 logts / 10	4 logts/ 10
	Appart/Maison	98% maisons	82% maisons	61% maisons	61% maisons
Caractéristiques des ménages	Part des +de 60 ans	6 ménages sur 10	6 ménages sur 10	3 ménages sur 10	3 ménages sur 10
	Nb moyen d'occupants par ménages	2,21	2,09	1,97	2,24
	Part famille avec enfant(s)	1 ménage sur 5	1 ménage sur 3	1 ménage sur 3	1 ménage sur 3
	Revenu brut médian	28772 €	17877 €	14232 €	17764 €

Source:Filocom2016

Éléments du diagnostic : les logements vacants

Données insee

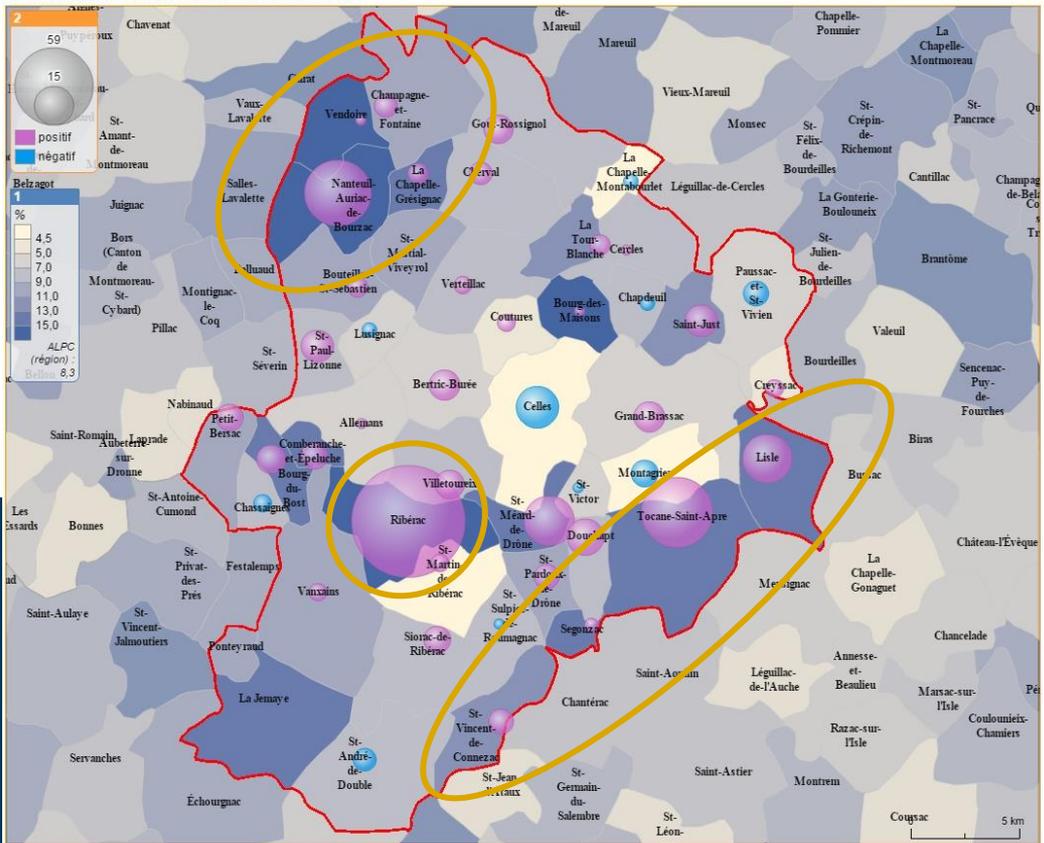
Un taux de vacance préoccupant sur l'ensemble du territoire

En 2013, **10,4%** du parc de logements était vacant. Ce taux est important en comparaison avec le département (9,8%) ou la Région (6,4%).

Le nombre de logements vacants a augmenté de manière significative sur l'ensemble du territoire (+362 logements vacants entre 2008 et 2013).

Ribérac est la commune la plus touchée par le phénomène (+122 vacants)
A l'inverse d'autres communes voient une diminution du nombre de : Celles (-17), Montagrier (-7), Paussac (-6)

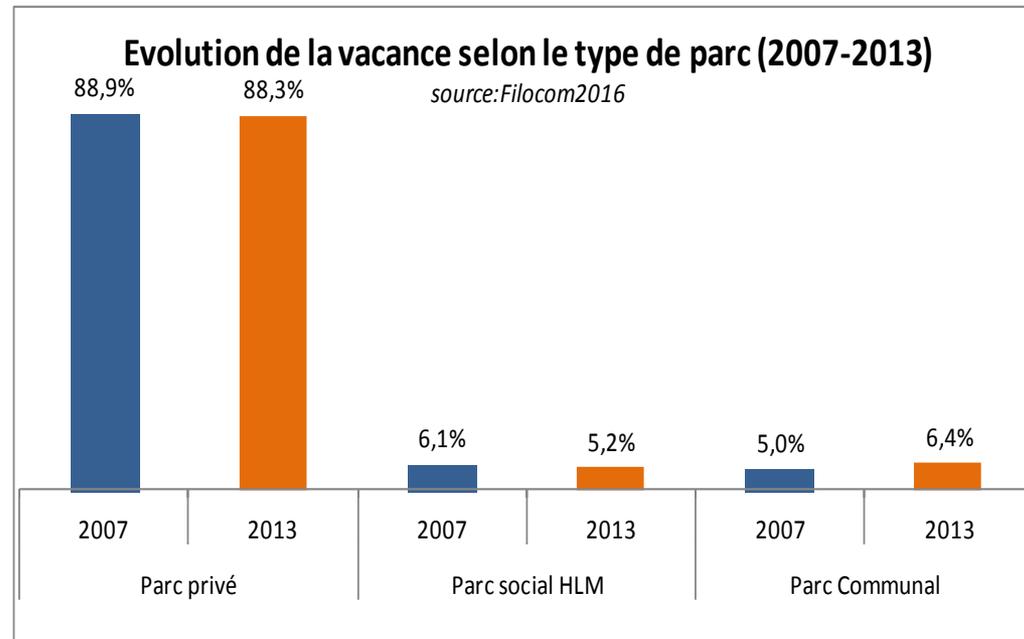
1 - part de logements vacants, 2013 - source : Insee, RP exploitation principale
2 - évolution Nb de vacants 2008-2013 - source : Insee 2016



Selon Filocom, on dénombrait 1 508 logements vacants sur l'ensemble du pays Ribéracois (en 2013).

L'augmentation du nombre de vacants a été très **importante** dans le **parc privé** (+ 17%), ainsi que sur le **parc communal** (+51%),

A l'inverse, la part de vacant dans le parc HLM a baissé



A l'échelle de la CCPR (1508 logements vacants en 2013):

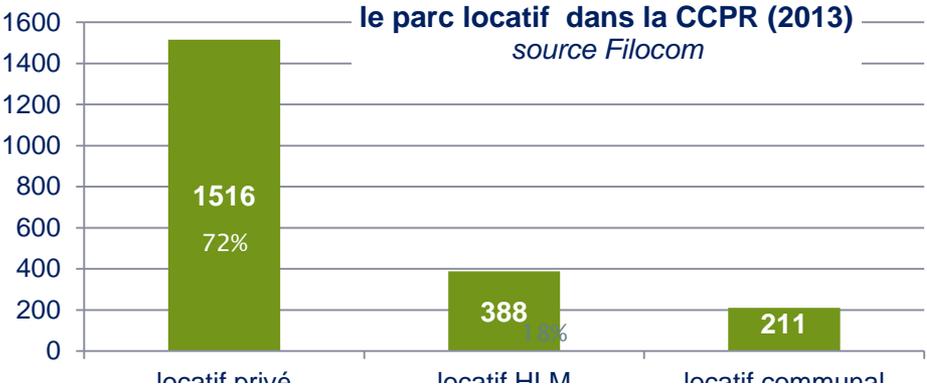
- 88% des logements vacants sont des logements privés
- 3 logements vacants sur 4 sont des maisons individuelles (surf. habitable moyenne 83 m²)
- La majorité du parc vacant (70%, soit 1 062 logts) a été construit avant 1915.
- La moitié du parc vacant est inoccupé depuis plus de 5 ans (vacance structurelle) ce dans toutes les catégories (parc privé, HLM et communal)
- 36% des logements privés vacants ont un classement cadastral (7-8) qui les qualifie de médiocre à très médiocre (qualité de l'habitation, équipement, date de construction).

Sur la commune de Ribérac (394 logts vacants en 2013)

- Sur le nombre total de logements vacants, 10% sont des logements HLM et 4% sont des logements communaux.
- 1 logt vacant sur 2 (200 logts) est une maison individuelle du parc privé (*ce peut être une maison de ville*) d'une surface moyenne de 72 m²
- 207 logements vacants du parc privé ont été construits avant 1915
- 4 logements sur 5 sont dotés d'un confort défini comme « moyen »

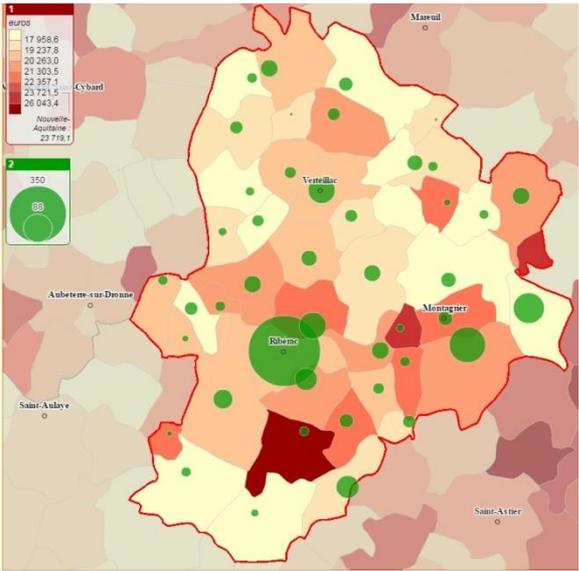
Eléments du diagnostic : les logements locatifs

Source Filocom- enquête communale -Rpls

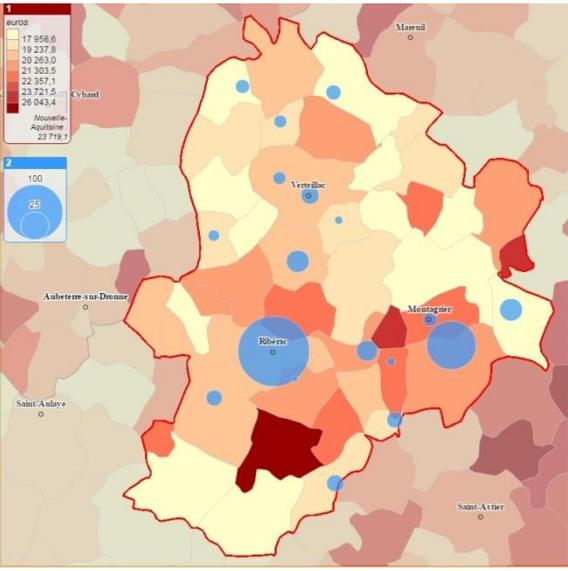


Le parc privé est le plus représenté (72% du parc)
Le parc communal assure une couverture l'ensemble du territoire
Le Parc HLM est implanté sur les communes situées en bordure des axes principaux

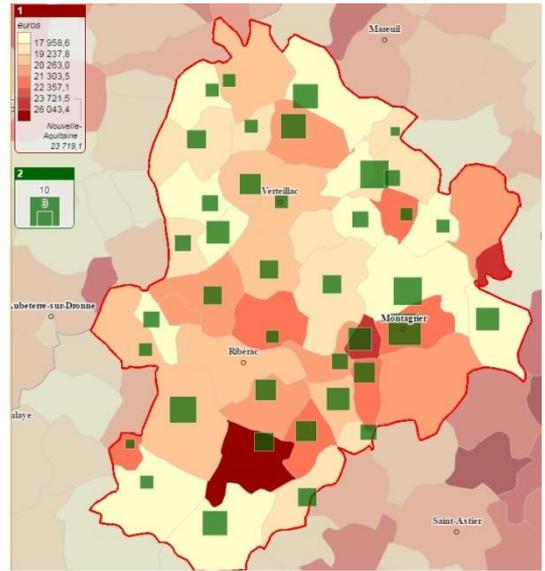
Localisation des logements locatifs selon le domaine (privé, Hlm, communal)



Parc privé



Parc HLM



Parc communal

5,3 hébergements pour 1000 personnes âgées de + de 80 ans en 2013.

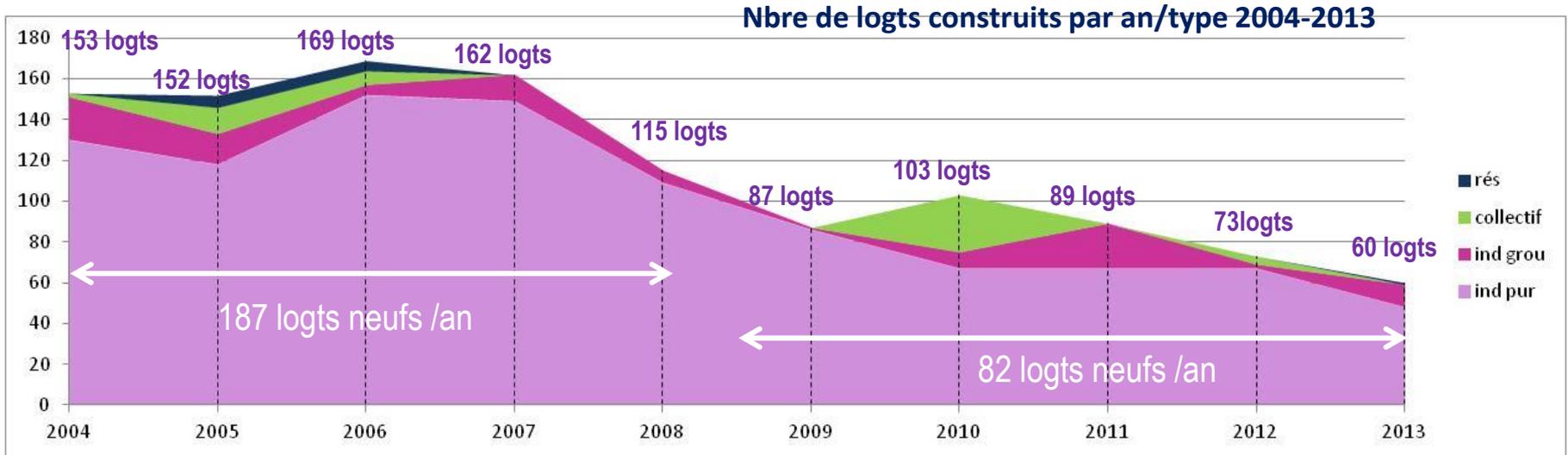
En 2016, on compte 5 établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) totalisant 374 places, réparties comme suit :

- Goûts-Rossignols (privé) – 100 lits dont 14 places spécialisées ;
- La Tour Blanche (privé) – 82 lits dont 28 places spécialisées ;
- Tocane-Saint-Apre (privé) – 52 lits ;,
- Ribérac (intercommunal) – 140 lits dont 20 places spécialisées.

2 foyers proposent 60 logements indépendants :

- Ribérac – 40 logements de type T1/T1 bis ;
- Tocane-Saint-Apre – 20 logements : cinq de type T1/T1 bis et quinze T2

Éléments du diagnostic : La production de logements neufs



**Entre 2004 et 2013, 1357 logements ont été construits (151 lgts/ an en moyenne)
638 logts**

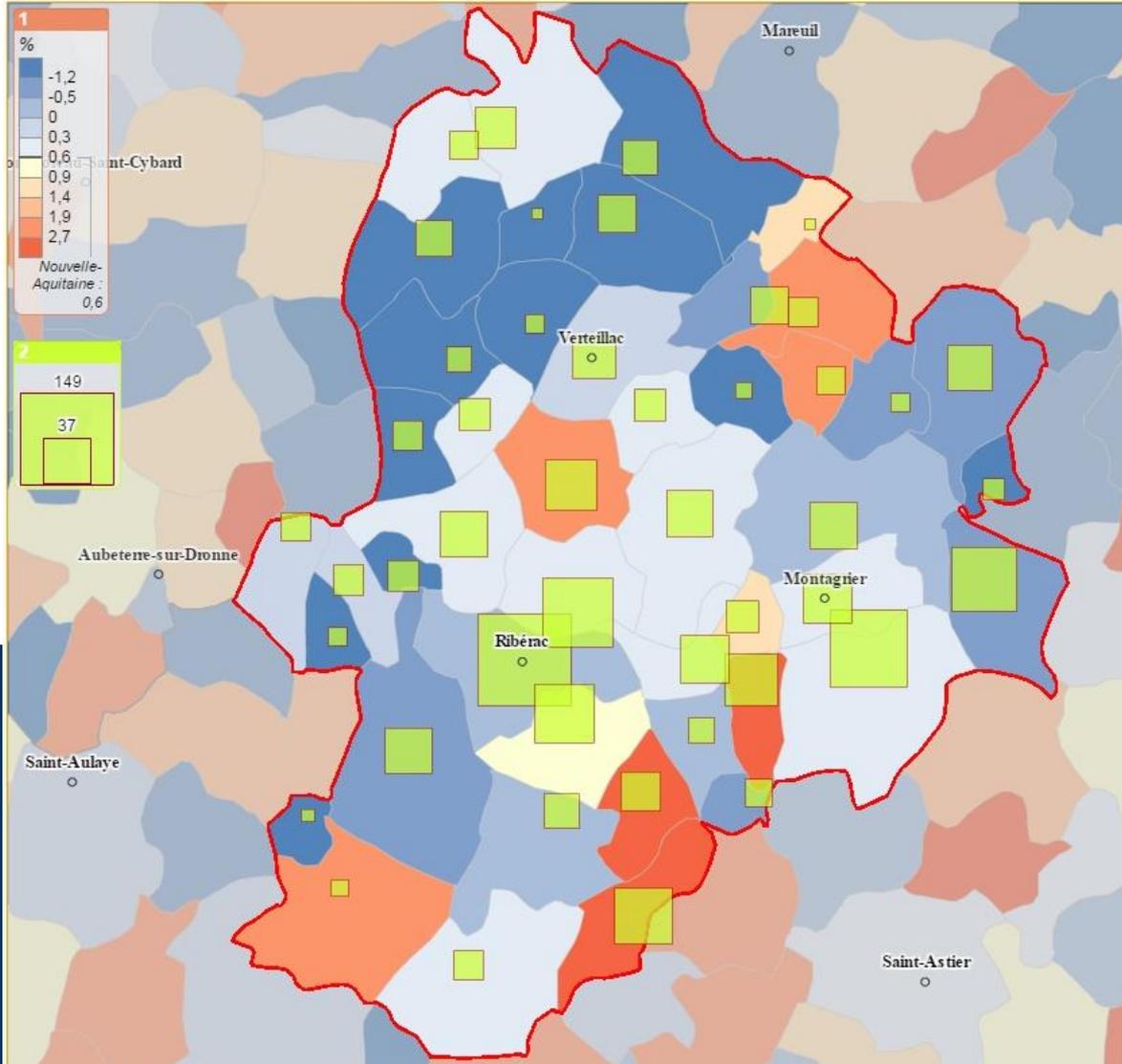
La production d'individuel pur a représenté 85 % des logements construits sur le Pays Ribéracois

On constate un net fléchissement de la construction neuve à partir de 2008 avec une tendance à la baisse qui se confirme

Eléments du diagnostic : production de logements neufs et démographie

1 - taux de variation annuel moyen de la population, 2008-2013 - source : Insee, RP

2 - Nbre_de_logements_commencés entre 2004 et 2013 - source : sit@del 2015



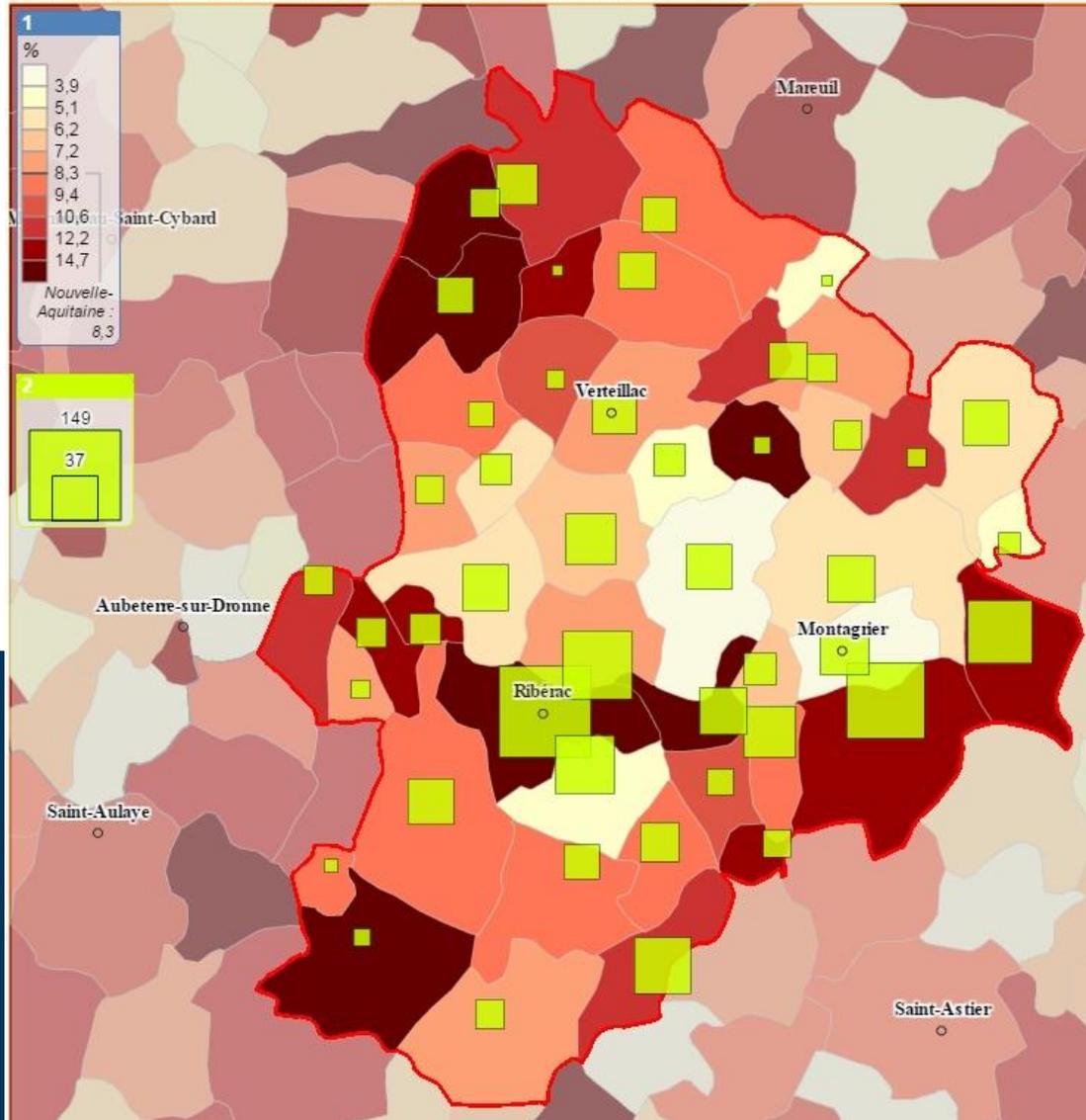
Localisation de la production de logements neufs

Il y a un déséquilibre entre la production de logements neufs (entre 2004 et 2013) et l'évolution démographique (2008-2013).

Sur de nombreuses communes, la construction de logements n'a pas contribué à une croissance démographique

Eléments du diagnostic : production de logements neufs et vacance

1 - part de logements vacants, 2013 - source : Insee, RP exploitation principale
2 - Nbre_de_logements_commencés entre 2004 et 2013 - source : sit@del 2015



Localisation de la production de logements neufs

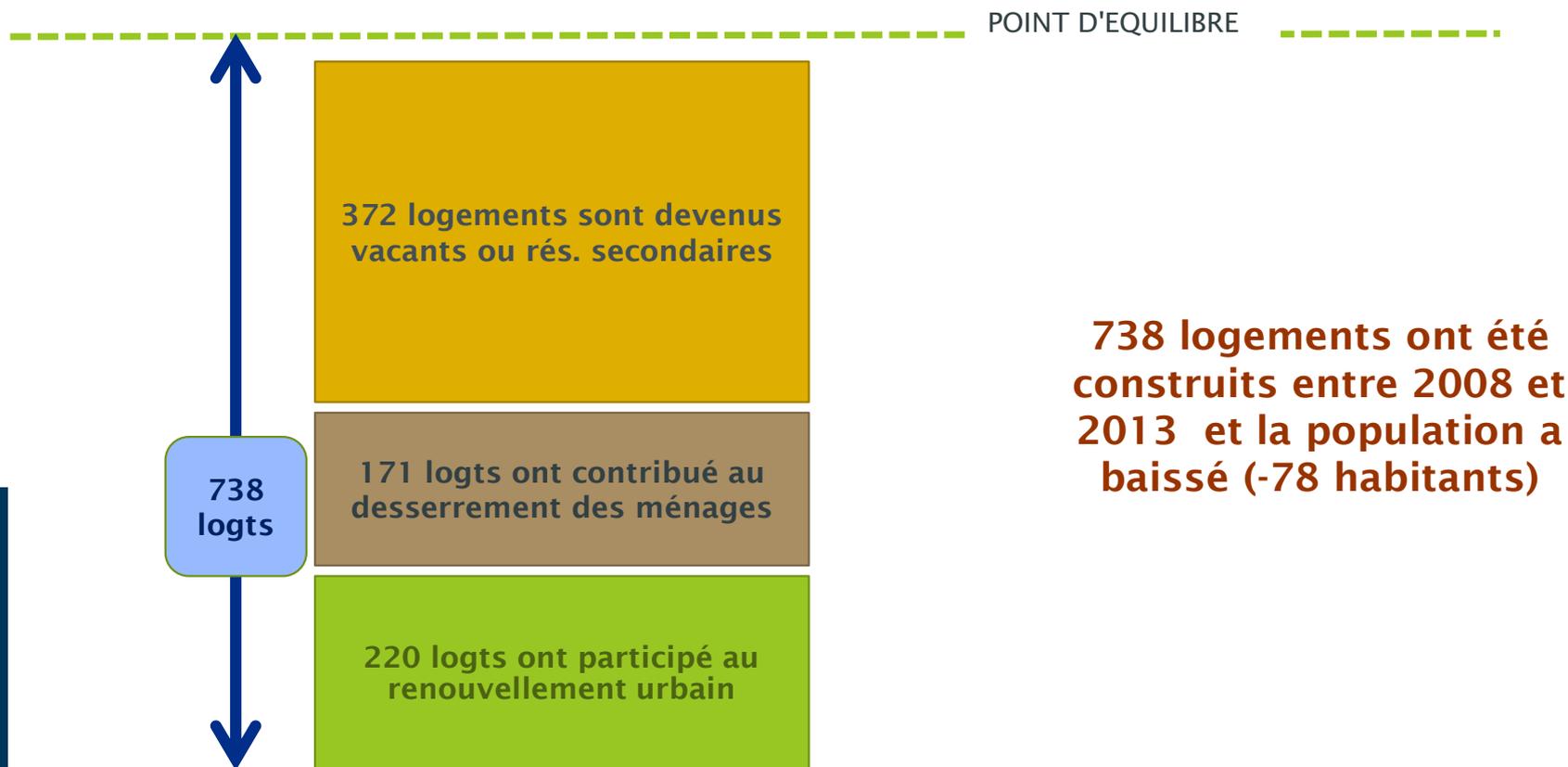
Il n'y a pas de lien entre le nombre de constructions neuves et l'importance du taux de vacance.

Bon nombre de communes associent **taux de vacance** particulièrement élevé et **construction** de nouveaux logements

Eléments du diagnostic :

Le calcul du point d'équilibre (2008-2013)

Le calcul du pt d'équilibre permet d'évaluer le nombre de logements qui ont contribué à l'équilibre démographique (**il se mesure *a posteriori* et il constitue un besoin *a minima***).



Enquête auprès des professionnels de l'immobilier

Les transactions

Des prix à la baisse (-40% depuis 2008), beaucoup de biens à la vente (330 à 350 dans un rayon de 25 km autour de Ribérac) mais peu d'échanges...

1/20 biens vendus dépassent 250 k€

- Le marché résidentiel est porté par
 - Ménages retraités qui cherchent bourgs (proximité services et commerces)
 - Primo accédant sont très peu de moyen (budget : 120 k€) ciblent l'axe Ribérac-Périgueux
- Les transactions sur le **foncier à bâtir** sont plus rares (10% du marché). Le cout de la construction est trop cher, la part destinée au foncier est basse 15.000 /18.000€
- Peu d'activité sur le marché de la **résidence secondaire** : légère reprise avec le retour des européens du Nord
- Budget global moyen très bas (130 à 150 k€)

L'offre et la demande locative:

Le parc locatif manque sur certains secteurs (Verteillac en particulier)

- Loyers peu chers (200-250 € pour un T1 à 550 € pour un T4).
- Parc locatif s'améliore mais la moitié est encore à réhabiliter (performance énergétique médiocre)
- Quelques segments du parc insuffisamment représentés : parc locatif social, logements pour personnes âgées

Enjeux

Renouer avec la croissance démographique :

- Maintenir l'attractivité des ménages retraités
- Soutenir l'accueil de jeunes ménages

A l'échelle du PLUi H et du SCoT

- Améliorer le cadre de vie (commerces et services de proximité, équipements, mobilité,...)
- S'inscrire dans une dynamique de bassin d'emploi
- Organiser l'accueil (mettre en place les outils de gestion, de répartition de l'offre et de la demande)

Reconquérir le logement vacant & valoriser l'habitat ancien :

- Enrayer le déclin des bourgs centres, renforcer la fonction des villes pôles (Ribérac, Tocane St Apre, Verteillac)
- Limiter la consommation foncière,
- Adapter l'existant aux modes d'habitat actuels

A l'échelle du PLUi H

- Conforter les programmes existants (PIG du bassin Ribéracois-Double, PIG Caf), sur le territoire ?
- **Diversifier le parc de résidences principales**
 - Accompagner le vieillissement de la population,
 - Permettre la diversité des parcours résidentiels

A l'échelle du PLUi H

- Développer une offre de logements intermédiaires en accession à la propriété et en locatif (en direction des ménages de petite taille, des habitants en mobilité personnelle plus ou moins contrainte (décohabitation, séparation, petits ménages à faibles ressources))

Orientations

Définir un projet de développement permettant de répondre aux besoins de la population actuelle et future dans le contexte d'une attractivité démographique modérée

- Quels objectifs de mise sur le marché d'offre neuve ou rénovée ?
- Quelles priorités de localisation ?
- Quelle répartition entre parc en accession et parc locatif ?

Améliorer la qualité environnementale de l'offre

- Quel renforcement du poids des pôles?
- Quelle valorisation du parc ancien des centres bourgs ?
- Quelles formes de logements moins consommatrices d'espace?

Améliorer la fonction sociale de l'offre

- Comment et où répondre aux besoins particuliers des ménages modestes, des personnes âgées ?
- Comment mieux organiser l'offre existante à cout accessible?
- Quels développements et quelles places pour le parc social, le parc communal?

→ **Formalisation d'une politique intercommunale de l'habitat, de ses outils de ses moyens et dispositifs d'animation**



Merci pour votre attention

