



EVALUATION TRIENNALE
VOLET HABITAT DU PLUIH du Grand Périgueux



Mise à jour du Diagnostic

Rappel des orientations

Enjeux d'Habitat 2023-2040

Bilan des Actions

SOMMAIRE

RAPPEL	p.5
LE DECOUPAGE DU TERRITOIRE VIA LE PRISME DU PLH ET DU PLUi DU GRAND PERIGUEUX	p.6
1) MISE A JOUR DU DIAGNOSTIC	
<u>I/ QUELLES EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES DEPUIS L'APPROBATION DU PLH ?</u>	p.10
A- Evolution du nombre d'habitants	p.10
1. Une croissance démographique constante avec de fortes disparités selon les communes	p.10
2. Une croissance démographique en ralentissement, essentiellement due au solde migratoire	p.12
⇒ Conclusion : une croissance démographique en deçà des projections du PLH et du PLUi	p.13
B- Evolution du nombre de ménages : des ménages de plus en plus nombreux et de plus en plus petits	p.13
⇒ Conclusion : une évolution de la taille des ménages en concordance avec les orientations du PLH mais un nombre de ménages inférieur aux objectifs	p.14
C- Evolution de la population par tranche d'âges : la poursuite du vieillissement de la population	p.15
⇒ Conclusion : un vieillissement de la population annoncé dans le PLH, confirmé par les dernières statistiques, à mieux prendre en compte	p.19
D- Evolution de la population par tranches de revenus : un territoire attractif pour les ménages actifs mais une paupérisation qui s'accroît	p.20
⇒ Conclusion : des actions concrètes du PLH qui favorisent le logement pour les ménages en difficultés	p.27
E- Synthèse	p.28
<u>II/ QUELLES EVOLUTIONS EN MATIERE D'HABITAT DEPUIS L'APPROBATION DU PLH ?</u>	p.29
A- Evolution du nombre de logements	p.29
1. Une croissance des résidences principales moins dynamique que l'augmentation globale du nombre de logements	p.31
2. Un ralentissement marqué de la construction depuis 2017 malgré un rebond sur 2019 et 2020	p.33
⇒ Conclusion : une croissance du nombre de logements inférieurs aux objectifs du PLH	p.37
B- Un statut d'occupation des logements, des types et des formes de logements qui restent stables	p.39
C- Evolution des résidences secondaires : un objectif de transformation en résidences principales non atteint	p.40
D- Evolution des logements vacants : des résultats en deçà des objectifs du PLH	p.44
E- Un parc de logements anciens encore prégnant pour lequel l'effort de rénovation doit se poursuivre	p.51
F- Un parc de logements économes pour lequel la dynamique de rénovation doit se poursuivre	p.54
G- Le marché de l'immobilier	p.58
1. Les transactions immobilières	p.58
2. Le marché locatif	p.60
H- La consommation foncière pour l'Habitat	p.62
I- Synthèse	p.65
<u>III/ QUELLES EVOLUTIONS DU PARC SOCIAL, DE SON OCCUPATION, DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS DEPUIS L'APPROBATION DU PLH ?</u>	p.67
A- Evolution du parc social depuis l'approbation du PLH	p.67
1. Une croissance constante depuis 2015 à nuancer	p.67
2. Une croissance inférieure aux objectifs quantitatifs du PLH à relativiser compte-tenu de la programmation sur les années à venir	p.72
3. Des communes concernées par l'article 55 de la Loi SRU	p.78
4. Une production conforme aux objectifs qualitatifs d'équilibre territorial avec une vigilance sur les communes potentielles SRU	p.80
5. Une production conforme aux objectifs qualitatifs en termes de loyers et de typologies	p.81
6. Une production éloignée des préconisations du PLH en terme de reconquête du bâti privé ancien	p.82

B- Evolution de la demande et des attributions de logements sociaux	p.84
1. Evolution de la demande de logement social sur le Grand Périgueux	p.84
2. Un nombre élevé de demandes satisfaites pour à peine 1/3 en moyenne	p.88
3. Un taux de tension de la demande locative qui peut conditionner l'application de la loi SRU	p.90
4. Des demandes de mutations prégnantes sur le territoire satisfaites à 22 % en moyenne	p.92
5. Une majorité de personnes seules ou à 2, peu satisfaites faute de logements correspondants	p.93
6. Un âge moyen des demandeurs à 42 ans mais des difficultés pour les+ de 50 ans à accéder au parc social	p.94
7. Des demandes et des attributions caractérisées par des ménages en situation d'emploi mais à faibles revenus	p.96
8. Avoir un logement plus grand, un logement moins cher et un logement adapté sont les principales motivations des demandeurs	p.97
9. Le statut d'occupation du demandeur au moment de la demande	p.99
10. Les attributions vis-à-vis des obligations de la Convention Intercommunale d'Attribution et des quartiles de revenus	p.100
C- L'occupation du parc social et la fragilité de certaines résidences	p.102
1. L'évolution de l'occupation du parc social	p.102
2. La fragilité des résidences sociales au regard de leur occupation et la préfiguration de la géographie prioritaire de demain	p.120
D- Synthèse	p.122

<u>IV/ QUELLES EVOLUTIONS DU LOGEMENT SPECIFIQUE DEPUIS L'APPROBATION DU PLH ?</u>	p.124
A- L'Habitat pour les jeunes : des logements supplémentaires depuis 2017 et des projets à venir	p.124
B- L'Habitat pour les personnes âgées : peu de solutions alternatives entre le domicile et l'EHPAD mais des projets en cours et d'autres choix possibles	p.125
1. L'accueil existant	p.127
2. Les projets privés	p.128
3. Les solutions alternatives	p.130
a. Maison partagée à Saint Michel de Villadeix	p.133
b. Des résidences sociales relevant de l'habitat inclusif	p.134
c. L'accueil familial : une forme d'hébergement toujours aussi peu développée	p.134
C- L'habitat pour personnes issues de la communauté des Gens du Voyage ou l'enjeu de la sédentarisation adaptée	p.135
1. Un réseau d'aires qui répond à la vie du voyage et aux besoins d'accueil temporaire	p.135
2. Des préconisations et des besoins en matière d'habitat adapté non satisfaits entièrement	p.136
D- Le logement pour les personnes en grande précarité / le logement d'urgence	p.137
E- Le logement pour les personnes handicapées	p.142
1. Une évolution marquée des besoins	p.142
2. Les solutions d'hébergement actuelles	p.144
F- Synthèse	p.146

2) LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PLH DURABLE 2017-2022 ET LES ORIENTATIONS POUR L'HABITAT DE DEMAIN

<u>I/ RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PLH DURABLE 2017-2022</u>	p.148
--------------------------------------------------------------------------------	-------

<u>II/ QUELS ENJEUX POUR L'HABITAT DE DEMAIN ?</u>	p.151
A- Comment rendre l'habitat attractif dans les centres-bourgs et le centre-ville ?	p.151
B- Le visage du parc social et comment prévenir ses fragilités ?	p.154
C- Quels parcours résidentiels liés à l'avancement en âge ?	p.155
D La rénovation durable et patrimoniale des logements anciens	p.157

3) LE BILAN DES ACTIONS DU PLH DURABLE 2017-2022	p.159
---------------------------------------------------------	-------

ANNEXES

Annexe 1	Repérage foncier réalisé lors de la convention avec l'EPF de Nouvelle Aquitaine	p.166
Annexe 2	Etude sur les attentes des français par rapport à leur logement et au logement futur	p.170
Annexe 3	Etude logement – baromètre IPSOS Qualitel de 2020	p.180
Annexe 4	Structuration des foncières de redynamisation	p.193
Annexe 5	Bilan OPAH RU Amélia 2 2019-2021	p.252
Annexe 6	Cartographie des logements sociaux financés par le Grand Périgueux entre 2017 et 2021	p.304
Annexe 7	Bilan de la fréquentation de la résidence la Passerelle à Périgueux (FJT) de 2016 à 2020	p.306
Annexe 8	Bilan de la fréquentation de la résidence Campus de la Dordogne à Boulazac Isle Manoire 2019 et 2020	p.324
Annexe 9	Synthèse enquêtes locataires par public 2021	p.332
Annexe 10	Exemple d'habitat sénior : résidence Le Village Périgord Habitat / résidence Concerto (Eneal / Logevie) / Fiche CEREMA	p.341

RAPPEL

Le PLH Durable 2017-2022 a été approuvé fin 2017. Le diagnostic s'est, entre-autre, basé sur un certain nombre de données disponibles à cette époque : pour la plupart ce sont des données en année de référence 2012 ou 2015.

La présente mise à jour s'appuie sur les données disponibles actuellement (2018 pour les plus récentes).

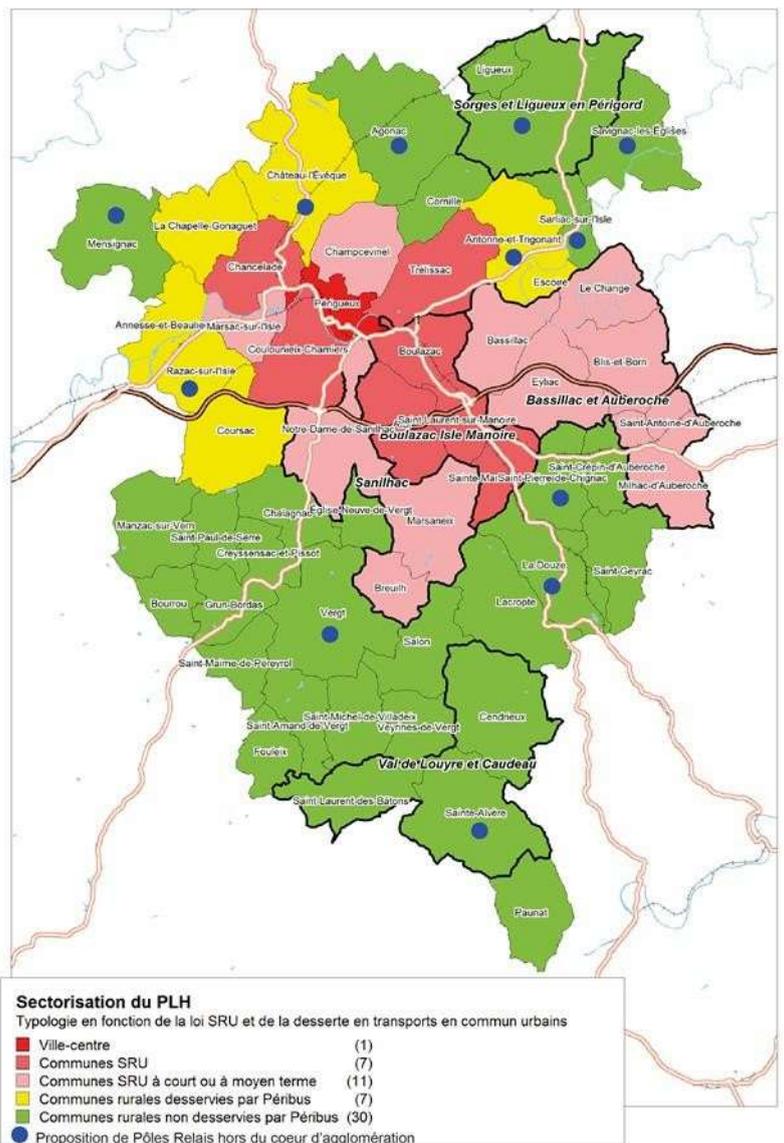
LE DECOUPAGE DU TERRITOIRE VIA LE PRISME DU PLH ET DU PLU_i DU GRAND PERIGUEUX

Le **PLH Durable 2017-2022** a notamment été organisé dans l'objectif de permettre aux communes concernées par la loi SRU d'atteindre leurs objectifs de 20% de logements locatifs sociaux. Le PLH a également une logique d'anticipation pour 4 communes qui, en raison de leur taille et de leur rythme de développement, risquent à moyen ou long terme, d'être concernées par l'objectif de 20% de logements locatifs sociaux.

Le PLH durable intègre également les enjeux du développement durable et notamment ceux liés à la **précarité énergétique liée aux déplacements** et à l'habitat.

Par conséquent, une sectorisation a été établie avec les **43 communes** de la CAGP réparties en **5 grands secteurs** :

- **Une ville-centre** : Périgueux ;
- **4 communes concernées par la loi SRU** : Boulazac-Isle-Manoire, Chancelade, Coulounieix-Chamiers et Trélissac ;
- **4 communes potentiellement concernées par la loi SRU à court ou moyen terme** : Champcevinel, Marsac-sur-Isle, la commune nouvelle de Sanilhac ainsi que la commune nouvelle de Bassillac et Auberoche ;
- **7 communes rurales desservies par des transports collectifs urbains** : Annesse-et-Beaulieu, Antonne-et-Trigonant, La Chapelle-Gonaguet, Château-l'Évêque, Coursac, Escoire et Razac-sur-Isle ;
- **27 bourgs ruraux qui ne possèdent pas de transports collectifs urbains** : Agonac, Cornille, La Douze, Mensignac, Saint-Crépin-d'Auberoche, Saint-Geyrac, Saint-Pierre-de-Chignac, Sainte-Marie-de-Chignac, Sarliac-sur-l'Isle, Bourrou, Val-de-Louyre-et-Caudeau, Chalagnac, Creyssensac-et-Pissot, Église-Neuve-de-Vergt, Fouleix, Grun-Bordas, Lacropte, Manzac-sur-Vern, Paunat, Saint-Amand-de-Vergt, Saint-Mayme-de-Péreyrol, Saint-Michel-de-Villadeix, Saint-Paul-de-Serre, Salon, Savignac-les-Églises, Sorges et Ligeux en Périgord, Vergt et Veyrines-de-Vergt.



Parmi les communes rurales, certaines jouent un rôle **de pôle relais**, grâce à leurs équipements en services marchands et non marchands. Il s'agit notamment des **12 communes suivantes** : Agonac, Antonne et Trigonant, Château l'Evêque, La Douze, Mensignac, Razac-sur-l'Isle, Sarliac-sur-l'Isle, Saint Pierre de Chignac, Savignac-les-Eglises, Sorges-et-Ligieux-en-Périgord, Val-de-Louyre-et-Caudeau et Vergt.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) a, quant à lui, décliné le territoire en **3 grands secteurs**. En effet, la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux se caractérise par la nécessité de gérer des espaces à la fois très urbains et présentant une forte densité des constructions et à la fois des espaces ruraux où les dominantes naturelles et agricoles sont également très fortes.

Il s'est appuyé pour cela sur son diagnostic territorial qui met en évidence ces caractéristiques très différentes du territoire, mais également sur le PLH approuvé en 2017, qui permet de caractériser des objectifs par typologie de commune en fonction de leur rôle dans le fonctionnement territorial.

SECTEUR 1 :	SECTEUR 2 :	SECTEUR 3 :
Communes du cœur d'Agglomération (communes SRU et potentielles SRU)	Communes pôles relais ou communes sous influence urbaine	Communes rurales
Bassillac et Auberoche	Agonac	Bourrou
Boulazac Isle Manoire	Annesse et Beaulieu	Chalagnac
Champcevinel	Antonne et Trigonnant	Creysensac et Pissot
Chancelade	Château l'Evêque	Eglise Neuve de Vergt
Coulounieix -Chamiers	Cornille	Fouleix
Marsac sur l'Isle	Coursac	Grun Bordas
Périgueux	Escoire	Lacropte
Sanilhac	La Chapelle Gonaguet	Manzac sur Vern
Trélissac	La Douze	Paunat
	Mensignac	Saint Amand de Vergt
	Razac sur l'Isle	Saint Crépin d'Auberoche
	Saint Pierre de Chignac	Saint Geyrac
	Sarliac sur l'Isle	Saint Mayme de Pereyrol
	Savignac Les Eglises	Saint Michel de Villadeix
	Sorges et Ligieux	Saint Paul de Serre
	Val de Louyre et Caudeau	Salon
	Vergt	Veyrines de Vergt

Pour l'évaluation à mi-parcours du PLH, il est proposé de **conserver la sectorisation du PLUI**, abondé de la sectorisation initiale du PLH au regard de la loi SRU pour le secteur 1 - Cœur d'Agglomération : Ville centre /communes SRU / Communes potentielles SRU :

Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux Secteurs du PLUI



MISE A JOUR DU DIAGNOSTIC

I/ QUELLES EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES DEPUIS L'APPROBATION DU PLH ?

A- Evolution du nombre d'habitants

1) Une croissance démographique constante avec de fortes disparités selon les communes

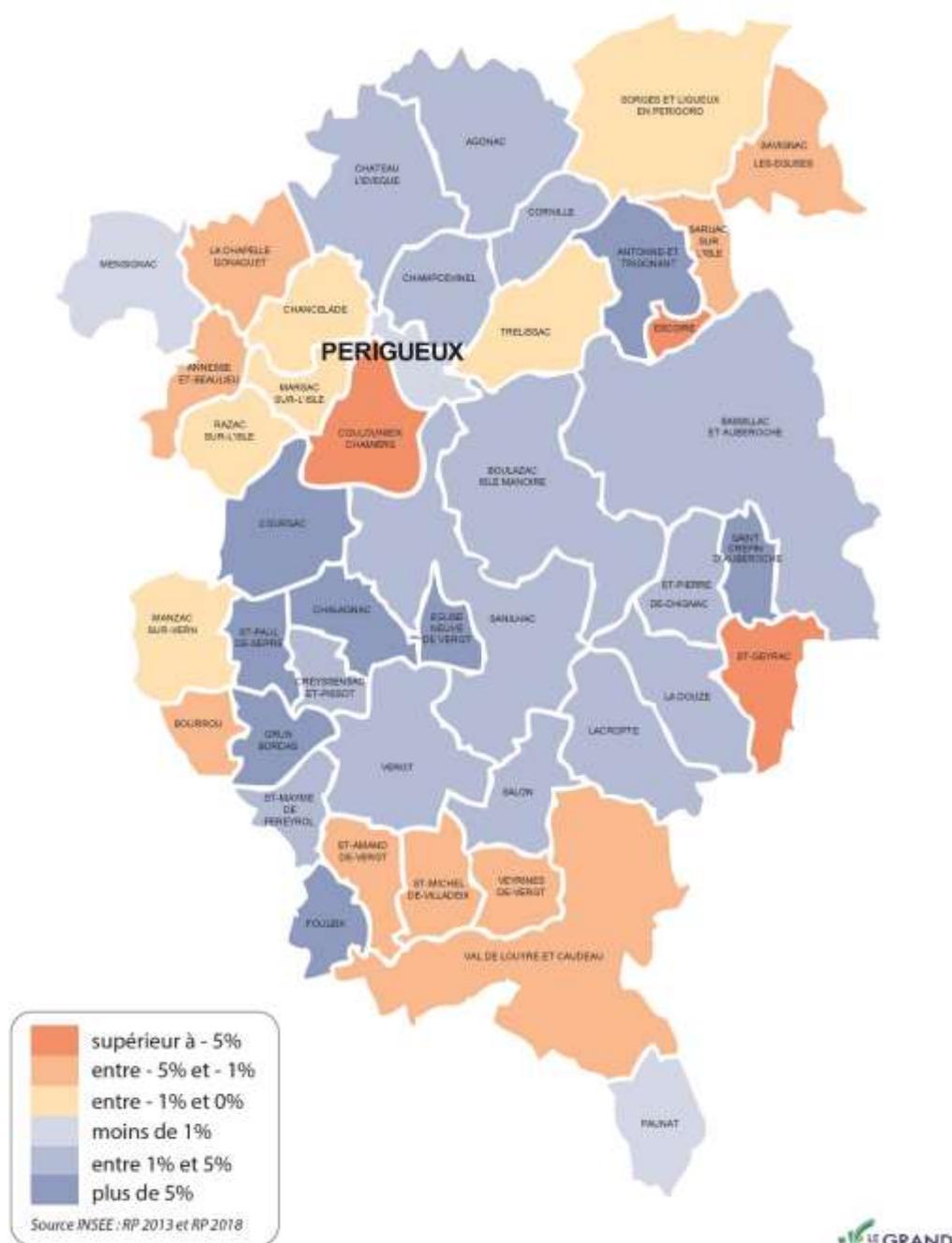
Evolution totale de la population	2008		2013		2018		Evolution 2008-2018 (10 ans)		Evolution 2013-2018 (5 ans)	
	nombre	% de la population du Grand Périgueux	nombre	% de la population du Grand Périgueux	nombre	% de la population du Grand Périgueux	nombre	%	nombre	%
Agonac	1 625	1,63%	1 718	1,66%	1 766	1,70%	141	8,68%	48	2,79%
Annesse et Beaulieu	1 468	1,48%	1 493	1,45%	1 425	1,37%	-43	-2,93%	-68	-4,55%
Antonne	1 202	1,21%	1 213	1,18%	1 293	1,25%	91	7,57%	80	6,60%
Bassillac et Auberoche	4 149	4,17%	4 349	4,21%	4 456	4,30%	307	7,40%	107	2,46%
Boulazac Isle Manoire	9 793	9,84%	10 282	9,96%	10 725	10,34%	932	9,52%	443	4,31%
Bourrou	147	0,15%	131	0,13%	126	0,12%	-21	-14,29%	-5	-3,82%
Chalagnac	383	0,38%	416	0,40%	439	0,42%	56	14,62%	23	5,53%
Champcevinel	2 518	2,53%	2 790	2,70%	2 915	2,81%	397	15,77%	125	4,48%
Chancelade	4 174	4,20%	4 293	4,16%	4 257	4,10%	83	1,99%	-36	-0,84%
Ch. L'Evêque	2 001	2,01%	2 116	2,05%	2 150	2,07%	149	7,45%	34	1,61%
Cornille	659	0,66%	670	0,65%	680	0,66%	21	3,19%	10	1,49%
C. Chamiers	8 356	8,40%	8 108	7,86%	7 458	7,19%	-898	-10,75%	-650	-8,02%
Coursac	1 761	1,77%	2 033	1,97%	2 180	2,10%	419	23,79%	147	7,23%
Creysensac et Pissot	220	0,22%	251	0,24%	259	0,25%	39	17,73%	8	3,19%
Eglise Neuve de Vergt	396	0,40%	494	0,48%	557	0,54%	161	40,66%	63	12,75%
Escoire	465	0,47%	443	0,43%	415	0,40%	-50	-10,75%	-28	-6,32%
Fouleix	208	0,21%	232	0,22%	256	0,25%	48	23,08%	24	10,34%
Grun Bordas	214	0,22%	211	0,20%	235	0,23%	21	9,81%	24	11,37%
La Chapelle	1 042	1,05%	1 077	1,04%	1 064	1,03%	22	2,11%	-13	-1,21%
La Douze	1 018	1,02%	1 119	1,08%	1 157	1,12%	139	13,65%	38	3,40%
Lacropte	617	0,62%	650	0,63%	663	0,64%	46	7,46%	13	2,00%
Manzac sur Vern	527	0,53%	586	0,57%	582	0,56%	55	10,44%	-4	-0,68%
Marsac s/ l'Isle	2 650	2,66%	3 117	3,02%	3 105	2,99%	455	17,17%	-12	-0,38%
Mensignac	1 387	1,39%	1 513	1,47%	1 523	1,47%	136	9,81%	10	0,66%
Paunat	307	0,31%	309	0,30%	310	0,30%	3	0,98%	1	0,32%
Périgueux	29 080	29,23%	30 036	29,11%	30 060	28,97%	980	3,37%	24	0,08%
Rzac	2 438	2,45%	2 400	2,33%	2 395	2,31%	-43	-1,76%	-5	-0,21%
St Amand de Vergt	209	0,21%	247	0,24%	239	0,23%	30	14,35%	-8	-3,24%
St Crepin d'Auberoche	282	0,28%	310	0,30%	349	0,34%	67	23,76%	39	12,58%
St Geyrac	235	0,24%	220	0,21%	198	0,19%	-37	-15,74%	-22	-10,00%
St Mayme de Pereyrol	264	0,27%	276	0,27%	284	0,27%	20	7,58%	8	2,90%
St Michel de Villadeix	287	0,29%	317	0,31%	311	0,30%	24	8,36%	-6	-1,89%
St Paul de Serre	260	0,26%	264	0,26%	288	0,28%	28	10,77%	24	9,09%
St Pierre de Chignac	786	0,79%	860	0,83%	876	0,84%	90	11,45%	16	1,86%
Salon	245	0,25%	272	0,26%	278	0,27%	33	13,47%	6	2,21%
Sanilhac	4 175	4,20%	4 416	4,28%	4 576	4,41%	401	9,60%	160	3,62%
Sarliac	1 020	1,03%	1 051	1,02%	1 024	0,99%	4	0,39%	-27	-2,57%
Savignac les Eglises	958	0,96%	969	0,94%	953	0,92%	-5	-0,52%	-16	-1,65%
Sorges et Ligueux	1 528	1,54%	1 587	1,54%	1 577	1,52%	49	3,21%	-10	-0,63%
Trélissac	6 798	6,83%	6 836	6,62%	6 821	6,57%	23	0,34%	-15	-0,22%
Val de Louyre & Caudeau	1 664	1,67%	1 643	1,59%	1 595	1,54%	-69	-4,15%	-48	-2,92%
Vergt	1 748	1,76%	1 625	1,57%	1 679	1,62%	-69	-3,95%	54	3,32%
Veyrines de Vergt	230	0,23%	254	0,25%	249	0,24%	19	8,26%	-5	-1,97%
TOTAL	99 494	100%	103 197	100%	103 748	100%	4254	4,28%	551	0,53%

source : Insee : RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021

La population du Grand Périgueux est en constante augmentation depuis 10 ans, avec 103 748 habitants au dernier recensement de 2018 (données Insee 2021).

La croissance démographique sur le Grand Périgueux depuis 2013 (dernières données disponibles lors de l'approbation du PLH) est de **0,53 % en 5 ans**, avec de fortes disparités selon les communes :

Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux
Evolution de la population de 2013 à 2018



	Population 2013	Population 2018	Variation démographique 2013-2018 en Nombre	Variation démographique 2013-2018 En Taux	Taux moyen annuel
Secteur 1 : Cœur d'Agglomération	74 227	74 373	+ 146 ha	+ 0,20 %	+ 0,04 %
- Ville centre	30 036	30 060	+ 24 hab	+ 0,08 %	+ 0,02 %
- Communes SRU	29 519	29 261	- 258 hab	- 0,87 %	- 0,17 %
- Communes potentielles SRU	14 672	15 052	+ 380 hab	+ 2,59 %	+ 0,52 %
Secteur 2 : Communes pôles relais ou sous influence urbaine	23 530	23 752	+ 222 hab	+ 0,94 %	+ 0,19 %
Secteur 3 : Communes rurales	5 440	5 623	+ 183 hab	+ 3,36%	+ 0,67 %
Grand Périgueux	103 197	103 748	+ 551 hab	0,53 %	+ 0,11 %

La croissance démographique du Grand Périgueux est essentiellement due à la forte croissance sur **les communes rurales ainsi que les potentielles communes SRU**, tout comme sur la période précédente (1999-2012 – référence du diagnostic du PLH). En volume, les communes potentielles SRU et les communes rurales ont une croissance démographique plus forte que les communes pôles relais ou sous influence urbaine.

2) Une croissance démographique en ralentissement et essentiellement due au solde migratoire

Si le Grand Périgueux a accueilli 551 habitants entre 2013 et 2018, cette croissance est nettement moins forte que sur la période précédente (2007-2012), pendant laquelle on a dénombré 4 014 habitants supplémentaires sur le territoire.

Ce tassement de la croissance démographique est un phénomène bien marqué sur ces 5 dernières années : cf tableau ci-dessous (*Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2018*)

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,4	0,6	0,6	0,3	0,6	0,7	0,1
due au solde naturel en %	0,2	0,1	0,1	-0,0	-0,0	0,0	-0,1
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,2	0,5	0,5	0,3	0,7	0,7	0,2
Taux de natalité (‰)	14,3	12,6	11,7	10,0	10,1	10,2	9,4
Taux de mortalité (‰)	12,3	11,6	10,5	10,0	10,3	10,0	10,7

Avec une baisse du taux de natalité marquée sur ces cinq dernières années, la croissance démographique sur le Grand Périgueux **est essentiellement due au solde migratoire, lui-même en ralentissement par rapport aux années précédentes.**

⇒ **CONCLUSION : Une croissance démographique en deçà des projections du PLH et du PLUi**

Les estimations de croissance démographique dans le PLH et le PLUi se sont basées sur les projections OMPHALE de l'Insee : le scénario alors retenu dans les orientations stratégiques du PLH est le scénario haut, de l'ordre de 0,69% par an de croissance démographique d'ici 2022.

Or, avec une croissance démographique de 0,11 % /an entre 2013 et 2018, le Grand Périgueux connaît une croissance démographique inférieure de près de 85 % par rapport aux prévisions du PLH et du PLUi. Cela a forcément un impact sur l'habitat et les besoins en logements (même en tenant compte du phénomène de décohabitation).

B- Evolution du nombre de ménages : des ménages de plus en plus nombreux et de plus en plus petits

Ménages selon leur composition	Nombre de ménages					
	2008	%	2013	%	2018	%
Ensemble	45 449	100	48 290	100	49 900	100
Ménages d'une personne	16 275	35,8	17 954	37,2	20 083	40,2
Autres ménages sans famille	1 075	2,4	1 116	2,3	801	1,6
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	28 099	61,8	29 219	60,5	29 016	58,1
Un couple sans enfant	13 583	29,9	14 394	29,8	14 215	28,5
Un couple avec enfant(s)	10 735	23,6	10 595	21,9	10 200	20,4
Une famille monoparentale	3 780	8,3	4 230	8,8	4 601	9,2

(Insee : RP2008, RP 2013 RP2087)

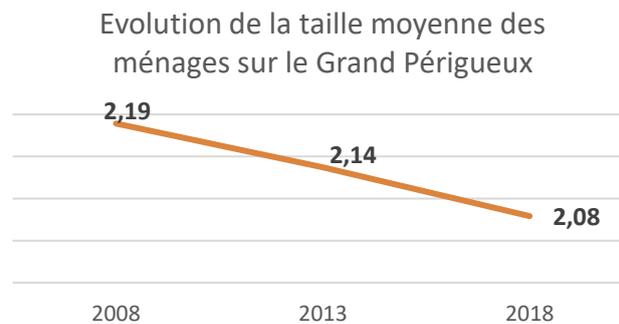
On dénombre **49 900 ménages installés sur la CAGP en 2018** soit un **accroissement annuel moyen de 0,67 %** depuis 2013. Cela représente en moyenne, **322 nouveaux ménages par/an** entre 2013 et 2018.

Cette croissance est essentiellement caractérisée par :

- **L'augmentation importante du nombre de ménages composés d'une personne** : + 11,9 % en 5 ans, soit **une croissance annuelle de 2,37 %** (contre 0,67 % en moyenne sur l'agglomération) ; cela représente 426 ménages / an en moyenne,
- Une hausse du nombre de familles monoparentales : + 371 ménages en 5 ans (moyenne de 74 ménages / an), soit **une croissance annuelle moyenne de 1,75 %/an** (contre une moyenne de 0,67 % sur l'agglomération),
- Une baisse du nombre de ménages composés de couples avec enfants : - 395 ménages en 5 ans (moyenne de 79 ménages / an), **soit une « décroissance » annuelle moyenne de - 0,75 %/an.**

Avec 103 748 habitants en 2018 et 49 900 ménages, la taille moyenne des ménages sur l'agglomération est de **2,08 personnes par ménage**. En 2012, (données disponibles lors de

l'élaboration du PLH), cette taille moyenne était de 2,14 personnes par ménage : on constate donc une baisse continue de la taille des ménages.



Source Insee RP2008 au RP2018

⇒ **CONCLUSION : Une évolution de la taille des ménages en concordance avec les orientations du PLH mais un nombre de ménages inférieur aux objectifs**

Le PLH durable constatait un manque de petits logements, au regard de la taille des ménages et fixait des objectifs de production axés sur des logements T2 et T3. Ce constat et cet objectif peut être réaffirmé au regard des dernières données Insee.

Par contre, l'objectif du PLH, au regard des projections Omphale de Insee, était de pouvoir accueillir 800 nouveaux ménages par an. Or ce chiffre est de 322 par an sur les 5 dernières années (2013-2018) : même si nous ne disposons pas des statistiques à l'échéance du PLH, c'est à dire 2022, ces derniers résultats montrent une tendance à la baisse de l'évolution du nombre de ménages. En effet, sur la période précédente (2008-2013), Le Grand Périgueux avait accueilli 568 ménages supplémentaires par an.

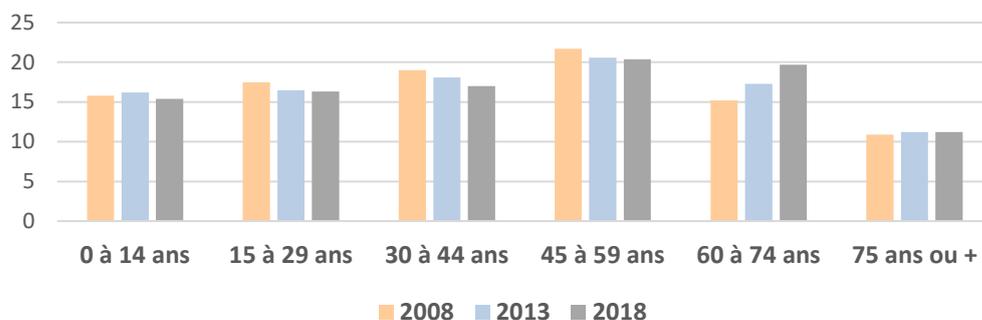
ACTION DU PLH : le règlement d'intervention du Grand Périgueux en faveur du parc social prévoit une subvention « **bonus petites typologies** » (jusqu'au T3) pour la construction ou la rénovation de logements communaux conventionnés, afin de répondre à la composition actuelle des ménages.

C- Evolution de la population par tranches d'âge : la poursuite du vieillissement de la population

L'augmentation de la population depuis 2013 revêt des réalités différentes : en effet seules les tranches d'âges les plus élevées ont vu leur nombre augmenté quand les tranches d'âges allant de 0 à 59 ans ont toutes baissé entre 2013 et 2019.

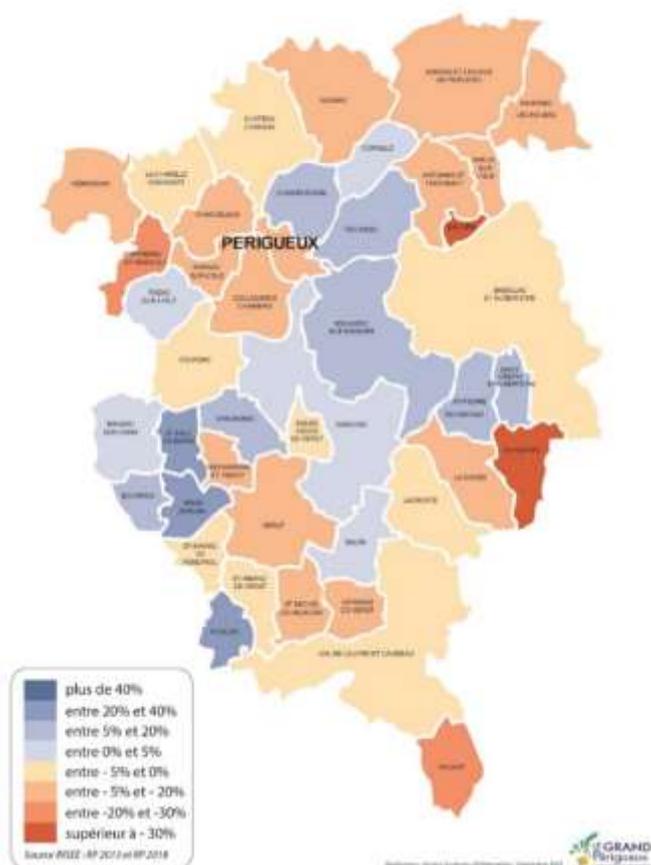
Population par grandes tranches d'ages

(Insee RP 2008 2013 2018)

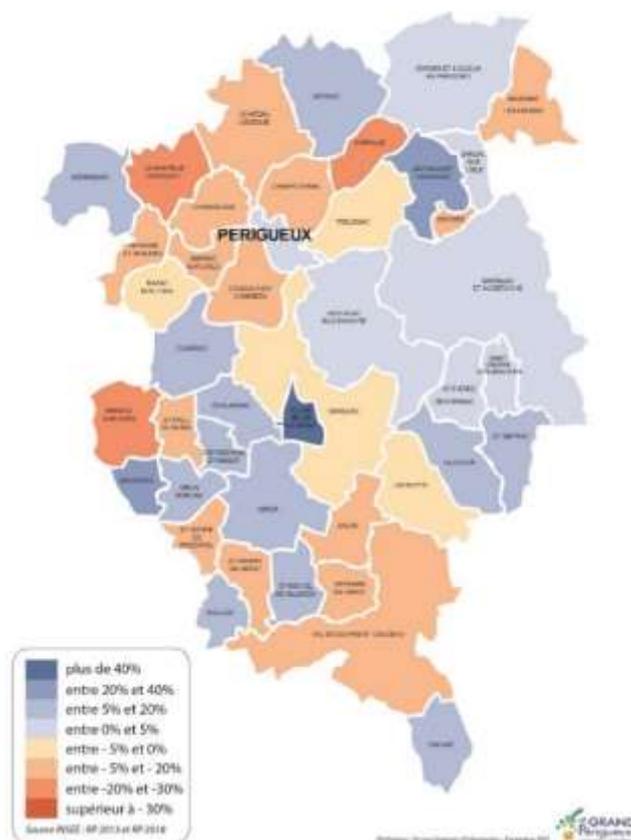


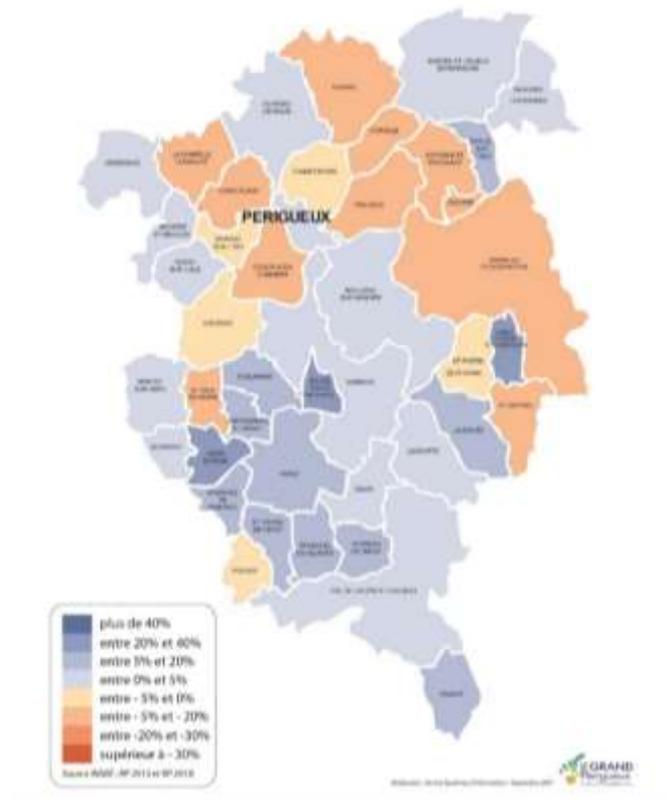
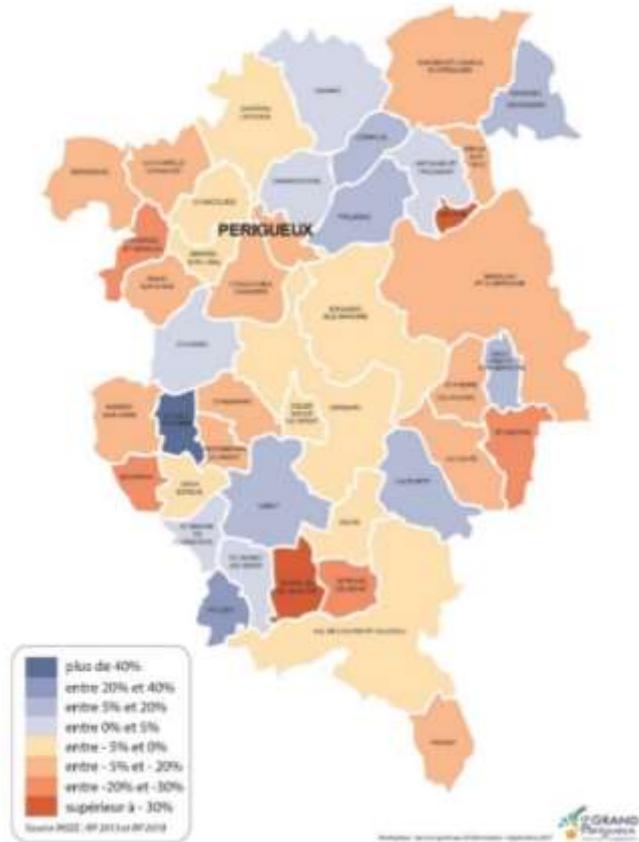
Ce constat est néanmoins différent selon les communes. Selon les deux cartes ci-après, on voit que les communes rurales au sud-ouest et à l'Est de l'agglomération gagnent des habitants « jeunes » (moins de 30 ans).

Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux
Evolution des 0 - 14 ans, de 2013 à 2018

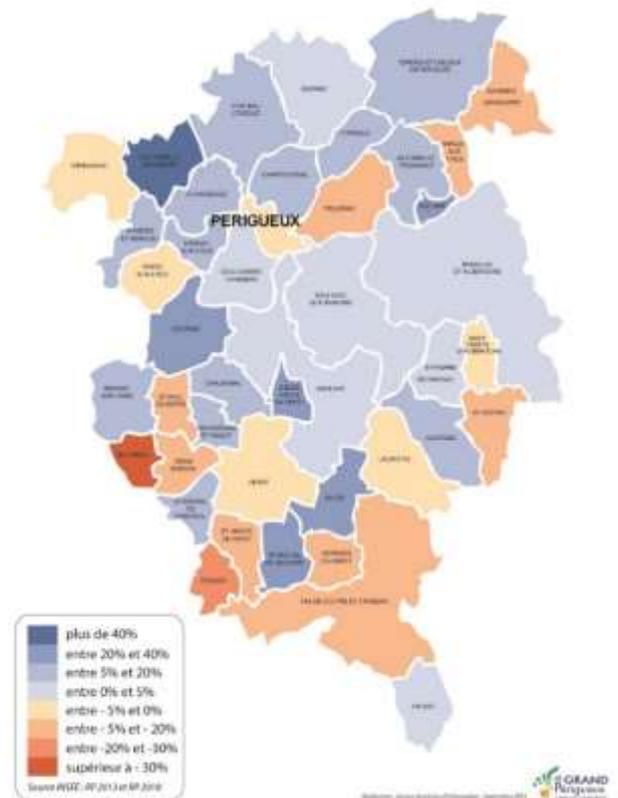
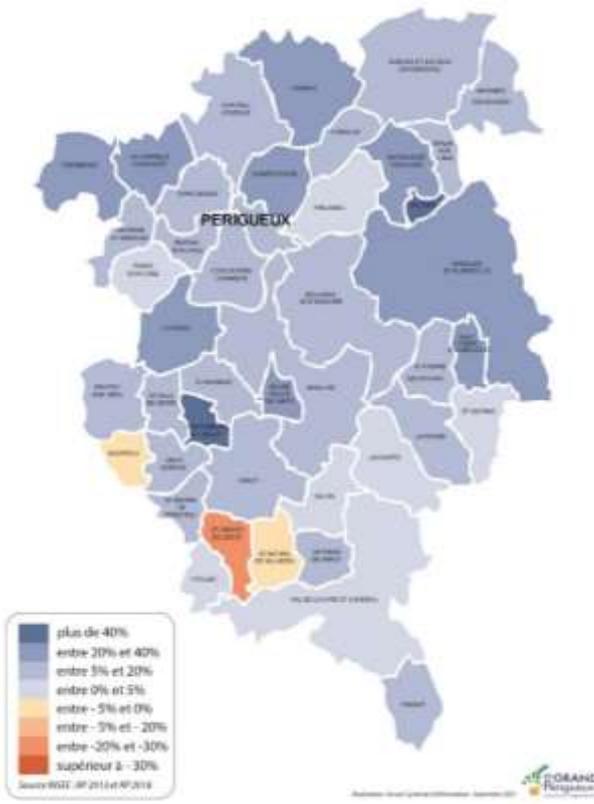


Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux
Evolution des 15 - 29 ans, de 2013 à 2018



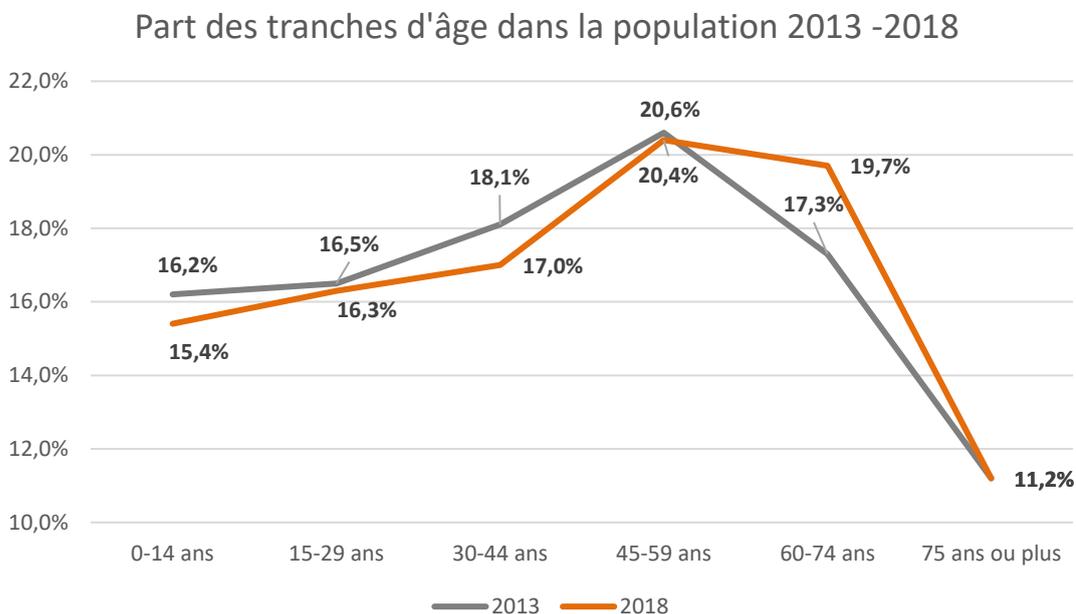


La quasi-totalité des communes de l'agglomération ont vu leur population de «60-74ans » augmenter ces 5 dernières années. Par ailleurs, les baisses constatées sur la tranche d'âge + de 75 ans sont minimales par rapport à l'augmentation des 60-74 ans.



	Population totale 2018	Total des + de 60 ans en 2018	Part des plus de 60 ans en 2018
Agonac	1 766	598	33,86%
Annesse et Beaulieu	1 425	505	35,44%
Antonne	1 293	488	37,74%
Bassillac et Auberoche	4 456	1 407	31,58%
Boulazac Isle Manoire	10 725	2 820	26,29%
Bourrou	126	38	30,16%
Chalagnac	439	115	26,20%
Champcevinel	2 915	935	32,08%
Chancelade	4 257	1 573	36,95%
Ch. L'Evêque	2 150	696	32,37%
Cornille	680	230	33,82%
C. Chamiers	7 458	2 640	35,40%
Coursac	2 180	537	24,63%
Creysensac et Pissot	259	68	26,25%
Eglise Neuve de Vergt	557	133	23,88%
Escoire	415	127	30,60%
Fouleix	256	69	26,95%
Grun Bordas	235	47	20,00%
La Chapelle	1 064	281	26,41%
La Douze	1 157	304	26,27%
Lacropte	663	188	28,36%
Manzac sur Vern	582	203	34,88%
Marsac s/ l'Isle	3 105	741	23,86%
Mensignac	1 523	438	28,76%
Paunat	310	127	40,97%
Périgueux	30 060	8 926	29,69%
Razac	2 395	749	31,27%
St Amand de Vergt	239	63	26,36%
St Crépin d'Auberoche	349	106	30,37%
St Geyrac	198	76	38,38%
St Mayme de Pereyrol	284	97	34,15%
St Michel de Villadeix	311	94	30,23%
St Paul de Serre	288	71	24,65%
St Pierre de Chignac	876	284	32,42%
Salon	278	83	29,86%
Sanilhac	4 576	1 337	29,22%
Sarliac	1 024	308	30,08%
Savignac les Eglises	953	277	29,07%
Sorges et Ligueux	1 577	532	33,73%
Trélissac	6 821	2 477	36,31%
Val de Louyre & Caudeau	1 595	610	38,24%
Vergt	1 679	548	32,64%
Veyrines de Vergt	249	91	36,55%
TOTAL	103 748	32 037	30,88%

Les + de 60 ans représentaient 28,5 % de la population de l'agglomération en 2013 ; alors même que le nombre d'habitants a augmenté en 2018, **les + de 60 ans représentent désormais 30,9 % des habitants de l'agglomération**, pratiquement aussi nombreux que les 0-29 ans (31,6 % de la population).



So

Source : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/20

	En nombre d'habitants			En taux		
	Evolution 0-29 ans 2013-2018	Evolution 30-60 ans 2013-2018	Evolution 60 ans et + 2013-2018	Evolution 0-29 ans 2013-2018	Evolution 30-60 ans 2013-2018	Evolution 60 ans et + 2013-2018
Secteur 1 : Cœur d'Agglomération	- 698	- 905	+ 1 745	-2,80 %	-3,21%	+ 8,27 %
- Ville centre	- 437	- 257	+ 717	- 3,93 %	-2,40 %	+ 8,73 %
- Communes SRU	- 199	- 448	+ 388	- 2,16 %	-3,99 %	+ 4,25 %
- Communes potentielles SRU	- 62	- 200	+ 640	+ 1,33 %	- 3,20 %	+ 16,93 %
Secteur 2 : Communes pôles relais ou sous influence urbaine	- 287	- 261	+ 770	-3,97 %	-2,73 %	+ 8,92 %
Secteur 3 : Communes rurales	+ 17	+ 63	+ 103	+ 1,03 %	+ 2,82 %	+ 6,58 %
Grand Périgueux	- 968	- 1 103	+ 2 618	-2,86 %	-2,76 %	+ 8,90 %

En 2030, deux fois plus de seniors que de jeunes en Dordogne

	2005		2030		Âge moyen (ans)	
	Moins de 20 ans (%)	60 ans et plus (%)	Moins de 20 ans (%)	60 ans et plus (%)	2005	2030
Dordogne	20,4	29,3	18,3	40,5	44,3	48,4
Gironde	24,0	20,6	21,8	28,8	39,1	42,7
Landes	21,8	26,3	19,8	37,0	42,5	46,4
Lot-et-Garonne	22,1	27,8	20,4	37,6	42,9	46,6
Pyrénées-Atlantiques ..	22,4	25,0	20,0	34,5	41,6	45,6
Aquitaine	22,7	24,0	20,7	33,1	41,1	44,8

Part des personnes jeunes et âgées dans les départements (en %)

Source : Insee - Modèle OMPHALE, scénario central

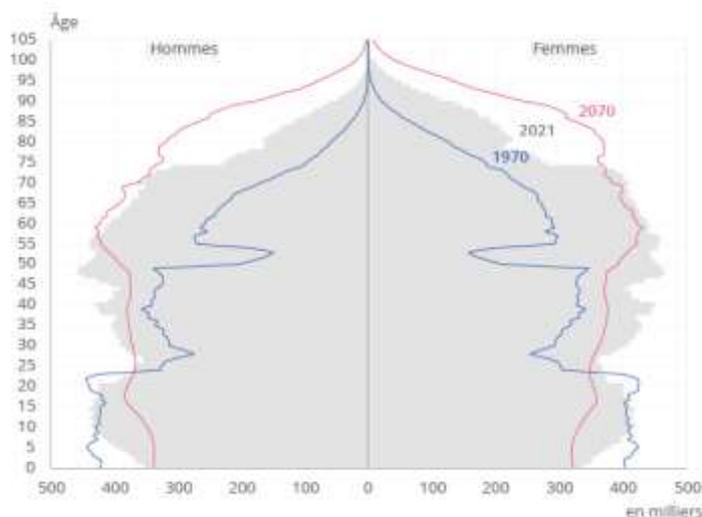
Selon l'Insee (projection Omphale), **la Dordogne comptabilisera 2 fois plus de seniors que de jeunes en 2030**

ACTIONS du PLH en quelques chiffres clés :

- 1) Depuis l'approbation du PLH, le Grand Périgueux a soutenu la création **de logements destinés aux jeunes : ainsi ce sont 247 places d'hébergement** qui sont proposées depuis fin 2017 (150 places au sein de la Résidence Campus de Boulazac, 70 places au FJT de Périgueux et 27 logements en résidence étudiante).
- 2) Concernant le logement des jeunes, le Grand Périgueux s'est associé au **site « jesuisunjeune.com »** et au **Centre Information Jeunesse** de Périgueux pour la concrétisation d'une plateforme d'accueil, d'information et d'orientation pour le logement des jeunes : **498 hébergeurs et 820 jeunes inscrits en 2020**
- 3) Depuis son lancement en janvier 2019, le **Programme Amélia2 (2019-2023)**, a permis **d'adapter 178 logements au vieillissement et/ ou à la perte d'autonomie** (chiffres arrêtés au 01/11/2021)
- 4) Le Grand Périgueux a soutenu financièrement également la réalisation de **73 logements sociaux adaptés aux personnes âgées et / ou en perte d'autonomie**, certains étant inscrits dans une démarche d'habitat inclusif.

⇒ CONCLUSION : un vieillissement de la population annoncé dans le PLH, confirmé par les dernières statistiques, à mieux prendre en compte

*Le logement pour les 15-25 ans étaient une véritable problématique avant 2017 et le Grand Périgueux avait œuvré pour que des solutions de logements adaptés aux besoins soient proposées et afin de **maintenir une population de jeunes entre 15-25 ans sur son territoire**. Cette problématique reste un enjeu fort pour les années à venir et doit être **accompagné d'un marketing territorial fort et de développement de formations attractives, porteuses d'avenir** (Parcours d'accès spécifique santé campus connecté, etc.)*



Comme on l'a vu, la part des + 60 % représente plus de 30 % de la population sur la Grand Périgueux, soit 5 points plus élevé que le niveau national (INSEE 2018). Selon l'Insee ces proportions devraient d'ailleurs continuer à croître comme le montre la projection de pyramide des âges ci-contre.

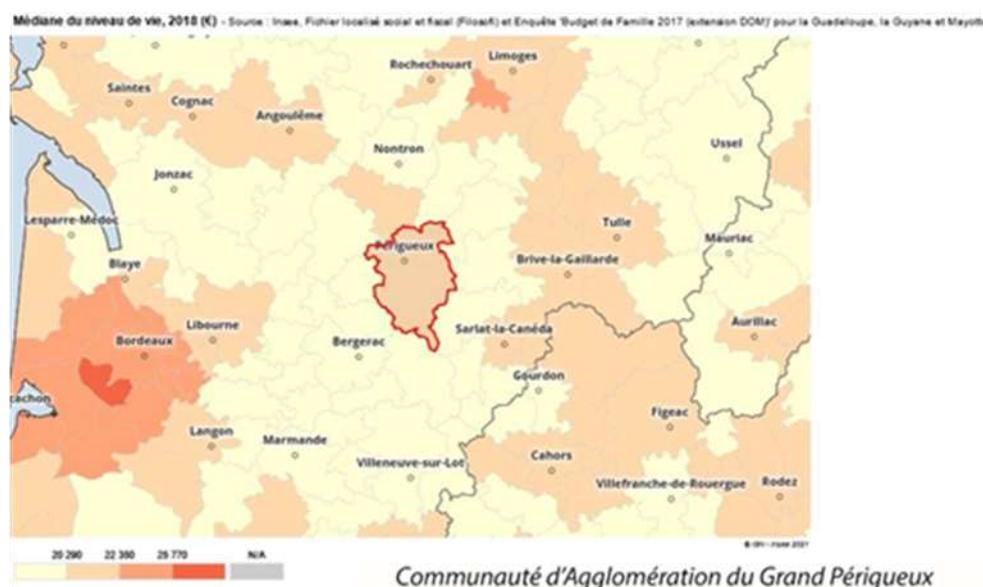
(Source Insee, estimations de population et scénario central des projections de population 2021-2070).

*Malgré les bons résultats des actions mises en œuvre dans le PLH pour les personnes âgées, **cela reste insuffisant au regard de cet enjeu démographique**. Proposer des solutions de logements adaptés aux parcours résidentiels avec l'avancée en âge, en alternative à l'EPHAD, doit être une des priorités 2023-2030.*

D- Evolution de la population par tranches de revenus : un territoire attractif pour les ménages actifs mais une paupérisation qui s'accroît

En 2018, selon l'Insee, le revenu médian disponible par unité de consommation s'élève à **21 130 €** sur l'agglomération du Grand Périgueux.

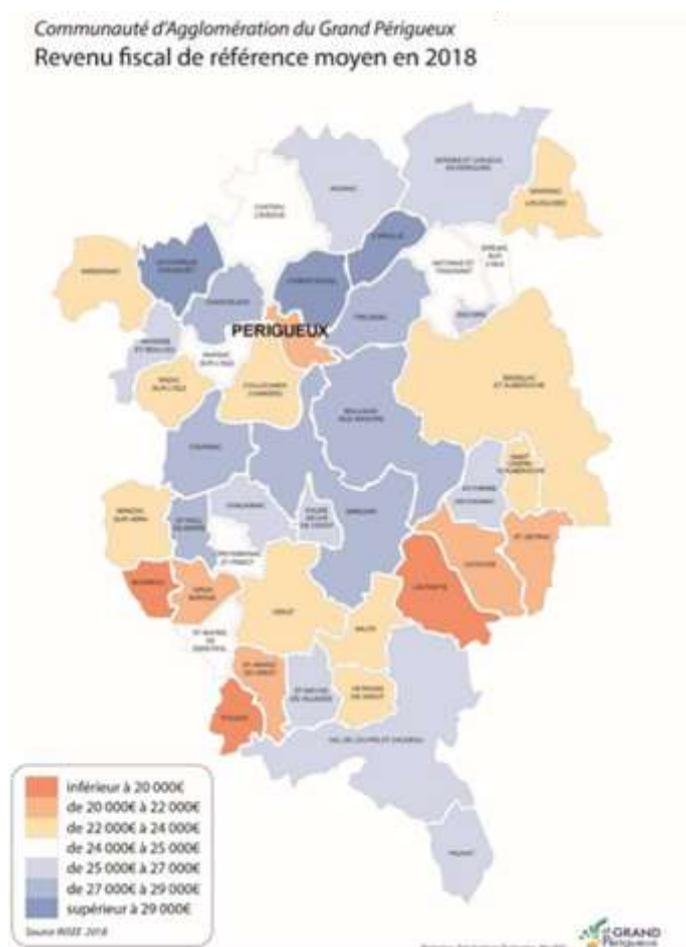
Ce revenu médian est supérieur à celui constaté au niveau du Département de la Dordogne (20 140€) mais légèrement inférieur comparé à l'échelle de la Région Nouvelle Aquitaine (21 290€).



Selon les fichiers fiscaux IRCOM, en 2012, le revenu fiscal moyen des foyers fiscaux de la CAGP s'élevait à **23 051 €**.

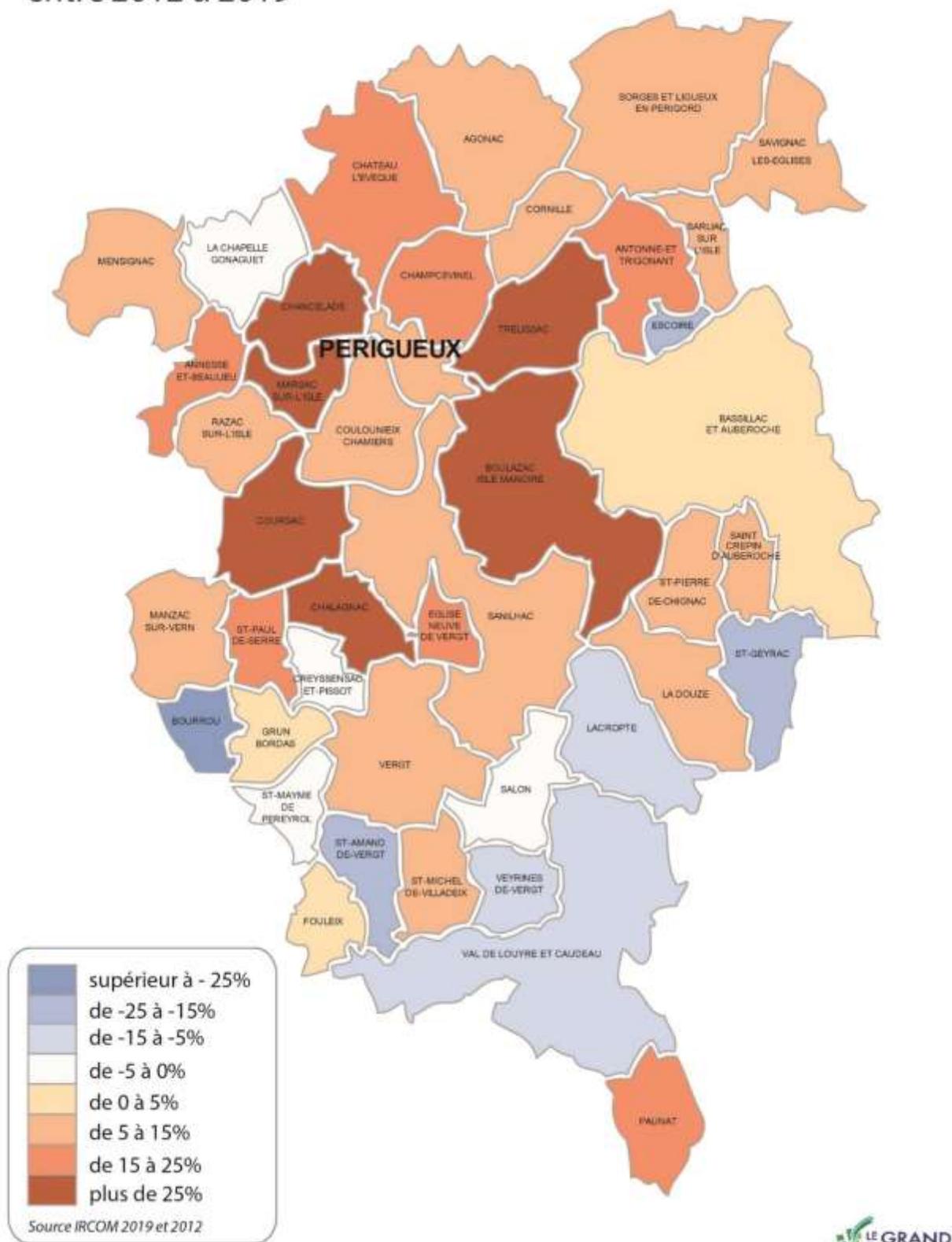
En 2018, le revenu fiscal moyen des foyers fiscaux de la CAGP s'élève à 24 855 € (IRCOM impôts 2019 sur revenus 2018).

Cette moyenne cache cependant de fortes disparités au sein de la CAGP : Il est à noter que toutes les communes SRU ou potentielles SRU ont un revenu fiscal moyen supérieur à la moyenne de l'agglomération sauf Périgueux (-12%) et Coulounieix-Chamiers (-5%). La situation n'a pas changé depuis l'élaboration du PLH durable : à l'échelle de la CAGP, **les revenus les plus faibles sont situés dans la ville-centre et dans les communes rurales du Sud de l'agglomération.**



Libellé de la commune	Evolution du nombre de foyers fiscaux imposés entre 2012 et 2019	Evolution en % des foyers fiscaux imposés entre 2012 et 2019	Evolution du nombre de foyers fiscaux non imposés entre 2012 et 2019	Evolution en % des foyers fiscaux non imposés entre 2012 et 2019
Agonac	-2	-0,40%	60	13,61%
Annesse-et-Beaulieu	-11	-2,66%	69	21,77%
Antonne-et-Trigonant	18	5,47%	49	16,44%
Bassillac et Auberoche	124	10,39%	55	4,60%
Boulazac Isle Manoire	589	23,54%	807	39,29%
Bourrou	10	52,63%	-15	-25,86%
Chalagnac	-3	-2,73%	35	30,97%
Champcevinel	38	3,92%	105	20,04%
Chancelade	-64	-4,55%	253	25,10%
La Chapelle-Gonaguet	-10	-3,17%	-11	-4,44%
Château-l'Évêque	-7	-1,13%	88	15,17%
Cornille	9	4,02%	17	13,49%
Coulounieix-Chamiers	-132	-5,46%	186	7,71%
Coursac	80	14,08%	102	25,76%
Creyssensac-et-Pissot	14	19,18%	0	0,00%
La Douze	16	6,48%	30	8,17%
Église-Neuve-de-Vergt	31	25,41%	23	18,85%
Escoire	22	15,83%	-22	-20,75%
Fouleix	4	8,89%	3	3,33%
Grun-Bordas	8	17,39%	2	2,67%
Lacropte	15	12,10%	-13	-5,02%
Manzac-sur-Vern	-4	-2,70%	23	13,45%
Marsac-sur-l'Isle	2	0,23%	198	25,19%
Mensignac	16	4,23%	24	5,52%
Paunat	8	11,43%	14	15,22%
Périgueux	-374	-4,21%	1 214	11,90%
Razac-sur-l'Isle	-41	-5,97%	91	13,56%
Saint-Amand-de-Vergt	14	35,00%	-17	-16,67%
Saint-Crépin-d'Auberoche	9	12,86%	7	7,00%
Saint-Geyrac	8	15,09%	-14	-18,42%
Saint-Mayme-de-Péreyrol	0	0,00%	0	0,00%
Saint-Michel-de-Villadeix	14	21,54%	10	9,35%
Saint-Paul-de-Serre	16	21,05%	14	19,72%
Saint-Pierre-de-Chignac	14	5,93%	35	14,34%
Salon	19	36,54%	-4	-4,17%
Sarliac-sur-l'Isle	-39	-13,64%	40	14,98%
Sanilhac	88	6,68%	113	10,00%
Savignac-les-Églises	-13	-5,53%	24	8,19%
Sorges et Ligueux en Périgord	0	0,00%	40	9,50%
Trélissac	-15	-0,65%	500	29,82%
Val de Louyre et Caudeau	35	10,20%	-61	-10,37%
Vergt	35	9,36%	40	6,39%
Veyrines-de-Vergt	10	20,41%	-5	-5,75%
TOTAL	551	1,87%	4 109	14,08%

Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux
 Evolution en % des foyers fiscaux non imposés
 entre 2012 à 2019



	Foyers imposés 2012	Foyers imposés 2019	Foyers non imposés 2012	Foyers non imposés 2019	Evolution Foyers imposés 2012-2019	Evolution Foyers non imposés 2012-2019
Secteur 1 : Cœur d'Agglomération	21 885	22 141	20 990	24 421	+ 1,17 %	+ 16,35 %
- Ville centre	8 893	8 519	10 203	11 417	-4,21%	+ 11,9 %
- Communes SRU	8 628	9 006	7 152	8 898	+ 4,38 %	+ 24,41 %
- Communes potentielles SRU	4 364	4 616	3 635	4 106	+ 5,77 %	+ 12,96 %
Secteur 2 : Communes pôles relais ou sous influence urbaine	6 354	6 476	6 424	7 039	+ 1,92 %	+ 9,57 %
Secteur 3 : Communes rurales	1 236	1 409	1 774	1 837	+ 14 %	+ 3,55 %
Grand Périgueux	29 475	30 026	29 188	33 297	+ 1,87 %	+ 14,08 %

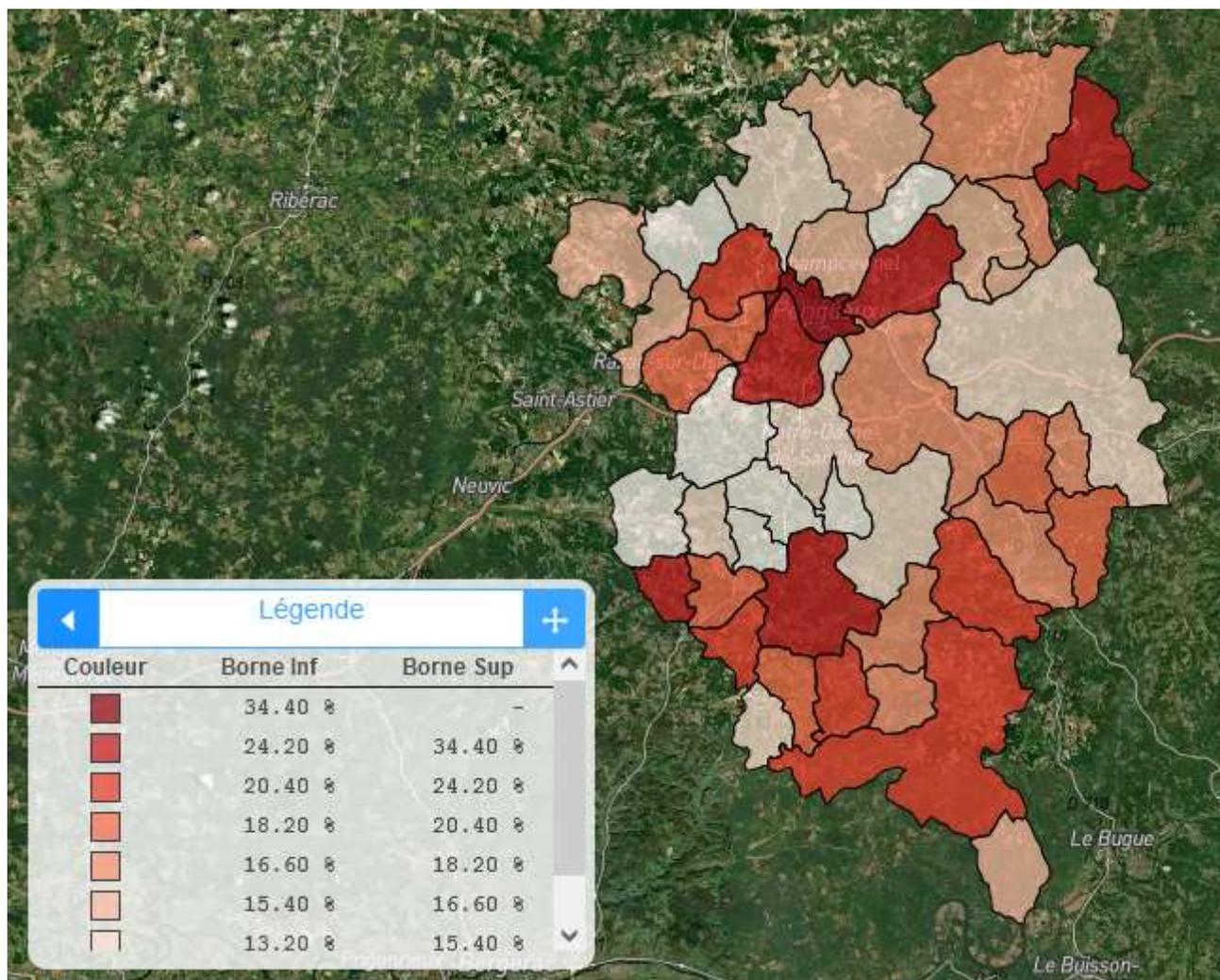
Selon l'Insee, la part d'actifs au chômage a diminué de 0,2 point en 5 ans, alors même que le nombre d'actifs a diminué de 2,5 % sur la même période : sur cette période, cela représente environ **60 personnes en moins par an au chômage**.

	Population active (15-64 ans) – ensemble			Population active au chômage		
	2013	2018	Evolution 2013-2018	2013	2018	Evolution 2013-2018
Secteur 1 : Cœur d'Agglomération	46 896	45 468	-3,04 %	5 114	4 167	- 18,5 %
- Ville centre	19 471	19 101	-1,90 %	2 696	2 595	- 3,74 %
- Communes SRU	17 888	17 128	- 4,24 %	1 722	1 579	- 8,30 %
- Communes potentielles SRU	9 537	9 239	-3,12 %	695	593	-14,68 %
Secteur 2 : Communes pôles relais ou sous influence urbaine	14 417	14 115	-2,09 %	1 077	1 164	+ 8,08 %
Secteur 3 : Communes rurales	3 288	3 393	- 3,19 %	294	253	- 13,96 %
Grand Périgueux	64 601	62 976	-2,5 %	6 485	6 184	- 4,64 %

Cette baisse du nombre de chômeurs annoncé par l'Insee entre 2013 et 2018 est à relativiser. En effet, sur cette même période, on voit une augmentation de la part des personnes qualifiées « **d'autres inactifs** » (ni étudiants, ni apprentis, ni retraités ou préretraités) de 0.7 point, ce qui représente en 2018 environ 4 912 personnes quand ils n'étaient qu'environ 4 586 en 2013 : soit **une augmentation de 65 personnes par an**.

Selon l'ONPE (Observatoire National de la Précarité Energétique), 12 116 ménages, soit 24,6 % des ménages de l'agglomération, ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté en 2019 (la moyenne étant de 22,4 % à l'échelle de la France métropolitaine). Ce seuil de pauvreté est déterminé par rapport à la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population. Le seuil retenu est le seuil de 60 % du niveau de vie médian, utilisé par les organismes européens, soit 1094€/mois pour l'année 2019.

Part des ménages sous le seuil de pauvreté :



Source : ONPE- GEODIP – seuil de pauvreté 2019-mise à jour 2021

Selon la carte ci-dessus, on remarque que, **sur certaines communes**, la part des ménages sous le seuil de pauvreté est bien **supérieure à la moyenne de l'agglomération** : Périgueux, Coulounieix-Chamiers, Vergt, Boulazac-Isle-Manoire, Bourrou et Savignac les Eglises.

ACTIONS du PLH en quelques chiffres clés :

- 1) Amelia, une des actions du PLH pour le parc privé, est destiné **aux ménages les plus modestes** : ainsi, depuis le début du programme (2019), ce sont **792 propriétaires occupants** qui ont été aidés dans leurs travaux de rénovation (**66 % de ménages « très modestes et 34 % de ménages « modestes »**) et **68 logements proposés à la location en loyer modéré** (loyer conventionné)
- 2) Sur les **846 logements produits par les bailleurs sociaux** et soutenus par la CAGP, **41,8 % sont des PLAI (361 logements à loyer bas)**, **53,2 % sont des PLUS (450 logements sociaux à loyer moyen)** et enfin **26 logements sont destinés à de l'accession sociale à la propriété** (location-accession)

⇒ CONCLUSION : des actions concrètes du PLH qui favorisent le logement pour les ménages en difficultés

*Le soutien du Grand Périgueux à la production de logements sociaux a pour objectif de pouvoir proposer des solutions de logements pour des foyers ne dépassant pas un certain seuil de revenus. Il en va de même du programme Amélia 2 pour lesquels seuls des ménages modestes sont éligibles aux aides de l'agglomération. Par ces deux prismes, il s'agit de **1706 ménages à faibles ressources aidés dans leur accès aux logements ou leur maintien dans un logement plus confortable.***

Par ailleurs, en soutenant la rénovation du parc HLM ancien et la rénovation énergétique des logements du parc privé, il s'agit aussi de réduire la précarité énergétique liée au logement pour les habitants aux ressources modestes.

Ainsi les actions mises en œuvre répondent bien à l'axe 2 des orientations stratégiques du PLH à savoir : « Faciliter les parcours résidentiels dans le parc privé et le parc social »

E- SYNTHÈSE :

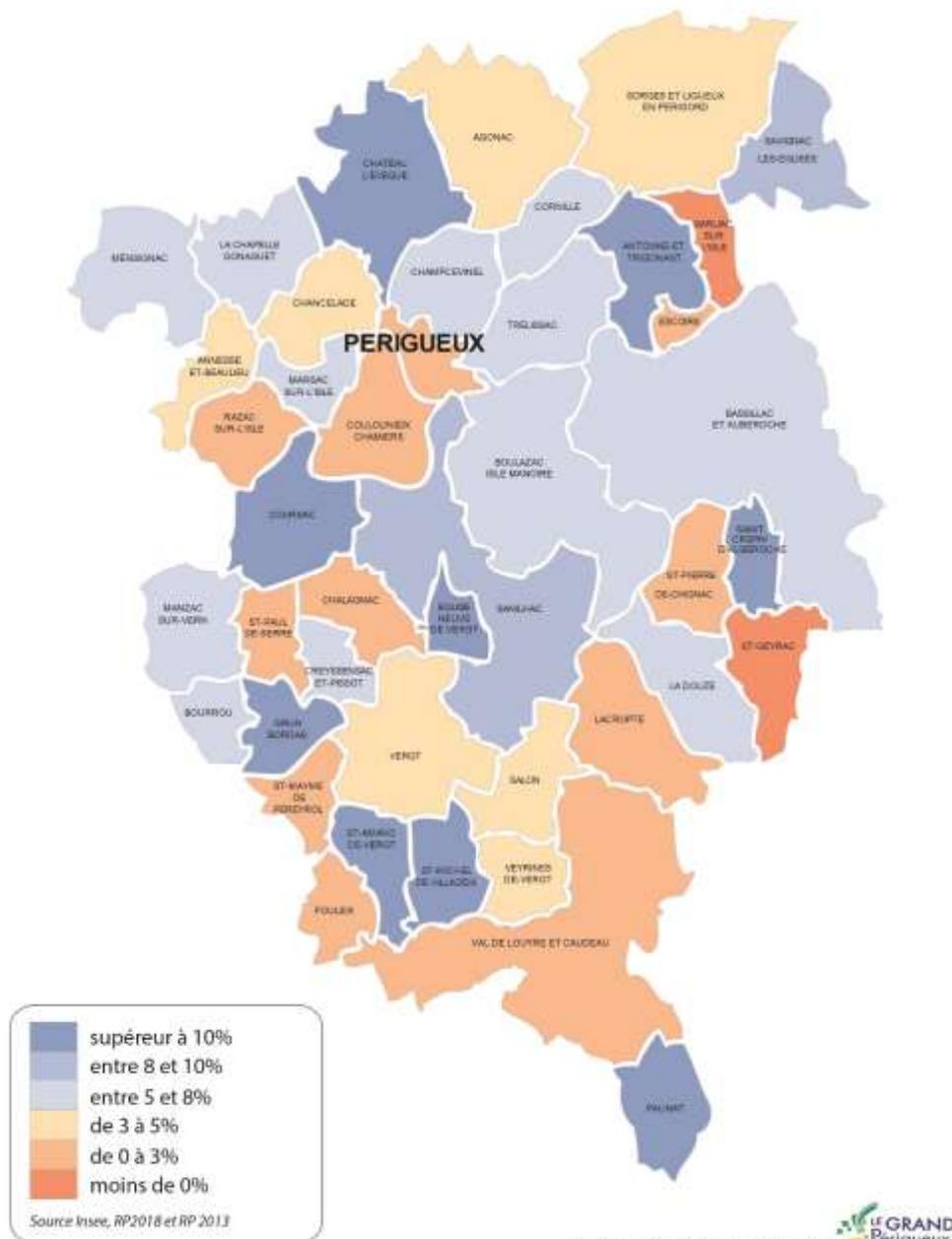
Forces	Faiblesses
Du Territoire	
<ul style="list-style-type: none"> • Avec 103 758 habitants en 2018, une croissance démographique constante : 0,53 % en 5 ans • Des ménages de plus en plus nombreux et de plus en plus petits : (49 900 ménages en 2018) : accroissement annuel de 0,67 % entre 2013 et 2018. En 2018, la moyenne d'un ménage est de 2,08 personnes. • Le revenu médian par ménage est supérieur au reste du département (21 130 € en 2018 sur le Grand Périgeux, contre 20 140 € sur la Dordogne) 	<ul style="list-style-type: none"> • Une croissance démographique certes mais qui subit un fort ralentissement ces dernières années : elle en est en deçà des projections du PLH et du PLUi • Le vieillissement de la population continue à s'accroître : la croissance démographique depuis 2013 ne concerne que la population de plus de 60 ans (+ 8,37 % entre 2013 et 2018) • Les foyers non imposables ont augmenté de 14,1 % entre 2012 et 2019 pour atteindre 52,6 % des foyers fiscaux • 24,6 % des ménages ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté
Des Actions du PLH 2017-2022	
<ul style="list-style-type: none"> • Des actions du PLH qui visent des ménages à faibles ressources (production et rénovation de logements sociaux, OPAH-RU amélia2) • Un règlement d'intervention en faveur du logement social qui favorise la réalisation de logements sociaux pour l'accueil de nouveaux habitants • Un règlement d'intervention en faveur du parc privé (Amélia2) qui favorise la réalisation de logements locatifs conventionnés dans le parc privé pour répondre à la croissance démographique et le desserrement des ménages • Un programme Amelia 2 qui vise, entre autre, à permettre le maintien à domicile des personnes âgées et la rénovation des logements pour réduire la précarité énergétique des ménages • Des aides à la rénovation des logements sociaux pour améliorer le confort thermique des locataires et réduire les consommations d'énergie 	<ul style="list-style-type: none"> • Des aides à la rénovation énergétique de logements sociaux et des aides à l'amélioration du confort et de la sécurité des locataires trop peu sollicitées par les bailleurs • Des actions pour le logement des personnes âgées qui n'explorent pas assez les différentes solutions de logements dédiées à cette catégorie de population • Un volet habitat peu développé en matière de marketing territorial pour attirer de nouvelles populations
Enjeux de l'Habitat 2023-2030	
<p>L'équilibre de l'habitat se réfléchit à l'échelle intercommunale, mais se concrétise finement à l'échelle infra communale. Au regard des données démographiques présentées ci-avant, les enjeux 2023-2030 s'axent sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La possibilité offerte par le territoire de parcours résidentiels tout au long de la vie, pour le maintien des populations en place et/ou l'accueil des nouveaux arrivants. • Un habitat participant au cadre de vie comme facteur d'attractivité du territoire, par la reconquête du bâti ancien et une production raisonnée. • L'adaptation et la production des logements aux tendances de la taille des ménages, de leurs revenus et du vieillissement de la population. 	

II/ QUELLES EVOLUTIONS EN MATIERE D'HABITAT DEPUIS L'APPROBATION DU PLH ?

A- EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS

Selon l'Insee, le nombre de logements a augmenté de plus de 4,3 % en 5 ans, passant de **56 032 logements en 2013 à 58 460 logements en 2018**, soit une croissance de 4,33 % en 5 ans (+0,87 % / an). Cette évolution n'est pas uniforme sur toutes les communes de l'Agglomération :

Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux
Evolution du nombre de logements 2013 - 2018



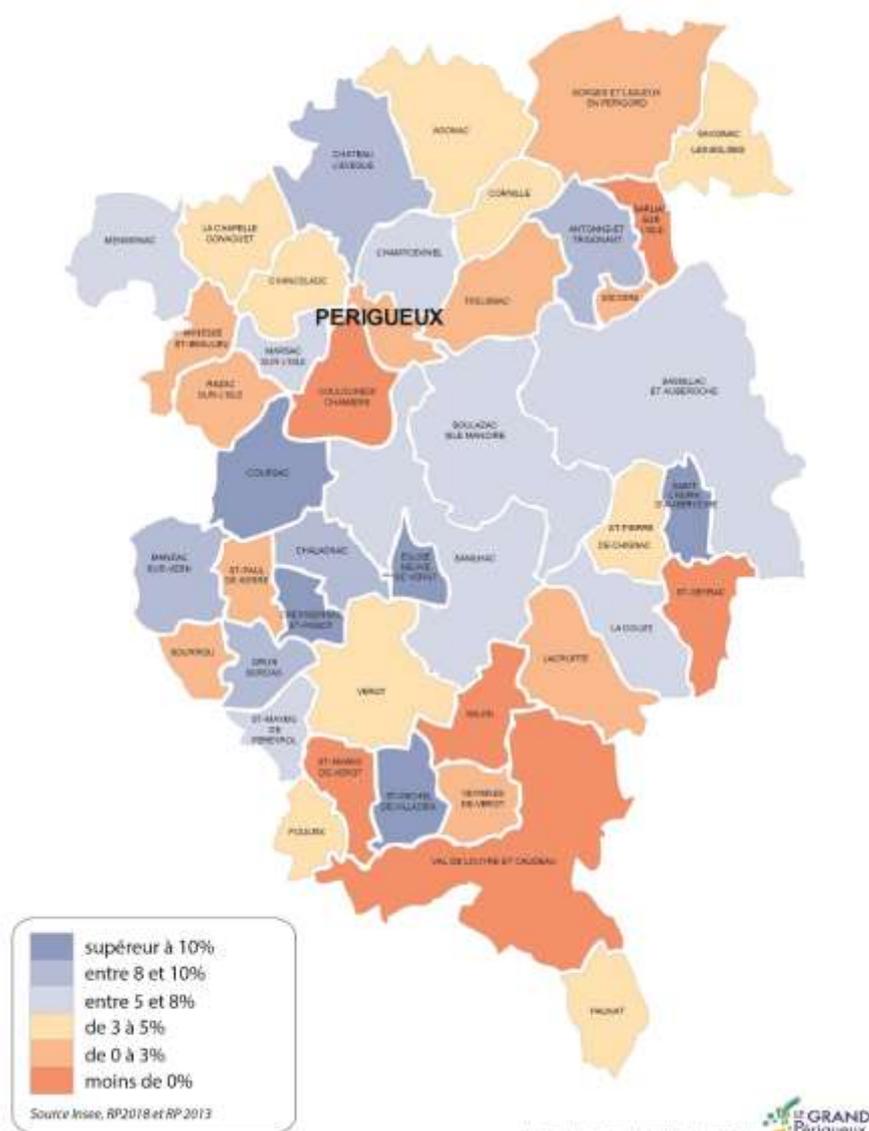
Nombre total de logements	2013	2018	Evolution 2013-2018	
	nombre	nombre	nombre	%
Agonac	816	853	37	4,53%
Annesse et Beaulieu	638	662	24	3,76%
Antonne	500	564	64	12,80%
Bassillac et Auberoche	2 141	2 291	150	7,01%
Boulazac Isle Manoire	4 804	5 114	310	6,45%
Bourrou	76	80	4	5,26%
Chalagnac	196	198	2	1,02%
Champcevinel	1 367	1 461	94	6,88%
Chancelade	2 106	2 209	103	4,89%
Ch. L'Evêque	975	1 078	103	10,56%
Cornille	304	320	16	5,26%
C. Chamiers	4 171	4 268	97	2,33%
Coursac	843	938	95	11,27%
Creyssensac et Pissot	135	143	8	5,93%
Eglise Neuve de Vergt	209	242	33	15,79%
Escoire	204	208	4	1,96%
Fouleix	138	140	2	1,45%
Grun Bordas	117	131	14	11,97%
La Chapelle	450	483	33	7,33%
La Douze	558	594	36	6,45%
Lacropte	350	354	4	1,14%
Manzac sur Vern	319	337	18	5,64%
Marsac s/ l'Isle	1 424	1 518	94	6,60%
Mensignac	695	738	43	6,19%
Paunat	220	246	26	11,82%
Périgueux	19 757	20 184	427	2,16%
Razac	1 132	1 140	8	0,71%
St Amand de Vergt	149	165	16	10,74%
St Crépin d'Auberoche	145	176	31	21,38%
St Geyrac	169	168	-1	-0,59%
St Mayme de Pereyrol	169	171	2	1,18%
St Michel de Villadeix	148	170	22	14,86%
St Paul de Serre	144	147	3	2,08%
St Pierre de Chignac	450	457	7	1,56%
Salon	152	157	5	3,29%
Sanilhac	2 062	2 227	165	8,00%
Sarliac	505	499	-6	-1,19%
Savignac les Eglises	540	590	50	9,26%
Sorges et Ligueux	881	922	41	4,65%
Trélissac	3 621	3 812	191	5,27%
Val de Louyre & Caudeau	1 162	1 180	18	1,55%
Vergt	944	974	30	3,18%
Veyrines de Vergt	145	150	5	3,45%
TOTAL	56 032	58 460	2 428	4,33%

1) Une croissance des résidences principales moins dynamique que l'augmentation globale du nombre de logements

Si, en globalité, le nombre de logements a augmenté de 4,33 % en 5 ans, les résidences principales ont, quant à elles, connu une croissance plus faible : en effet il y avait 48 241 résidences principales en 2013, contre 49 918 en 2018 : **cette croissance n'est que de 3,48 % en 5 ans, soit une croissance annuelle moyenne de 0,69 %.**

La part des résidences principales sur le nombre total de logements a d'ailleurs diminué sur cette même période : en 2013, les résidences principales représentaient 86,1 % des logements, quand elles ne représentent plus que 85,4 % des logements en 2018.

Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux
Evolution des résidences principales 2013 - 2018



Source : Insee RP 2013 et 2018, mise à jour 2021

résidences principales	2013	2018	Evolution 2013-2018	
	nombre	nombre	nombre	%
Agonac	708	735	27	3,81%
Annesse et Beaulieu	564	574	10	1,77%
Antonne	438	479	41	9,36%
Bassillac et Auberoche	1792	1916	124	6,92%
Boulazac Isle Manoire	4457	4727	270	6,06%
Bourrou	57	57	0	0,00%
Chalagnac	167	181	14	8,38%
Champcevinel	1254	1319	65	5,18%
Chancelade	1884	1955	71	3,77%
Ch. L'Evêque	863	939	76	8,81%
Cornille	285	294	9	3,16%
C. Chamiers	3699	3630	-69	-1,87%
Coursac	793	878	85	10,72%
Creyssensac et Pissot	102	113	11	10,78%
Eglise Neuve de Vergt	187	216	29	15,51%
Escoire	186	190	4	2,15%
Fouleix	101	106	5	4,95%
Grun Bordas	86	94	8	9,30%
La Chapelle	416	431	15	3,61%
La Douze	449	477	28	6,24%
Lacropte	274	278	4	1,46%
Manzac sur Vern	249	270	21	8,43%
Marsac s/ l'Isle	1288	1381	93	7,22%
Mensignac	612	645	33	5,39%
Paunat	142	147	5	3,52%
Périgueux	16651	17051	400	2,40%
Razac	1019	1020	1	0,10%
St Amand de Vergt	111	105	-6	-5,41%
St Crépin d'Auberoche	122	145	23	18,85%
St Geyrac	102	97	-5	-4,90%
St Mayme de Pereyrol	126	133	7	5,56%
St Michel de Villadeix	124	137	13	10,48%
St Paul de Serre	119	120	1	0,84%
St Pierre de Chignac	366	377	11	3,01%
Salon	119	118	-1	-0,84%
Sanilhac	1857	1994	137	7,38%
Sarliac	450	446	-4	-0,89%
Savignac les Eglises	426	441	15	3,52%
Sorges et Ligueux	683	694	11	1,61%
Trélassac	3313	3383	70	2,11%
Val de Louyre & Caudeau	728	711	-17	-2,34%
Vergt	771	809	38	4,93%
Veyrines de Vergt	104	105	1	0,96%
TOTAL	48 241	49 918	1 677	3,48%

La croissance des résidences principales est fortement marquée sur les communes potentielles SRU (en nombre et en taux) et sur les communes rurales :

	Nombre de Résidences principales			
	2013	2018	Evolution 2013-2018 en nombre	Evolution 2013 2018 en pourcentage
Secteur 1 : Cœur d'Agglomération	36 195	37 356	1 161	+ 3,21 %
- Ville centre	16 651	17 051	400	+ 2,40 %
- Communes SRU	13 353	13 695	342	+ 2,56 %
- Communes potentielles SRU	6 191	6 610	419	+ 6,77 %
Secteur 2 : Communes pôles relais ou sous influence urbaine	9 754	10 140	386	+ 3,93 %
Secteur 3 : Communes rurales	2 292	2 422	130	+ 5,67 %
Grand Périgueux	48 241	49 918	1 677	+ 3,48 %

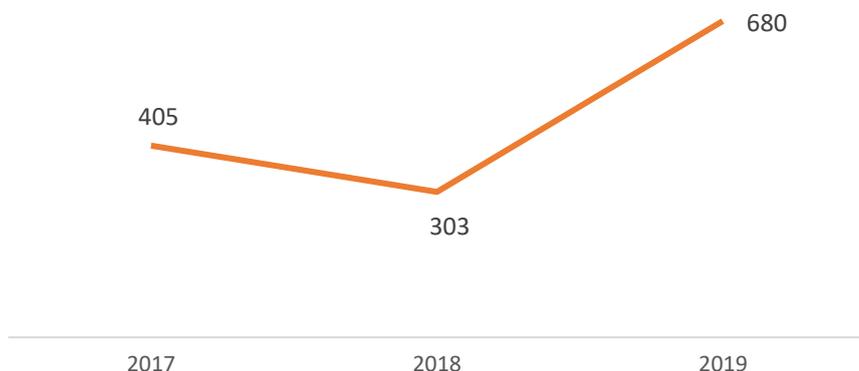
Source Insee RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021

2) Un ralentissement marqué de la construction depuis 2017 malgré un rebond sur 2019 et 2020

Des sources plus récentes issues des fichiers Sitadel (*source Sit@adel2 - Logements autorisés et commencés - données arrêtées à fin avril 2021*) montrent clairement un ralentissement marqué de la construction. **Eneffet, alors que l'Insee affiche une croissance de 2 458 logements entre 2013 et 2018, soit une moyenne de 485 logements / an, les données de Sitadel montrent que cette croissance n'est que de 1 388 logements entre 2017 et 2019, soit une moyenne annuelle de 463 logements.** Toutefois, le rythme des logements commencés est en forte hausse en 2019 (par rapport à 2017 et 2018), ce qui pourrait présager d'une reprise de la construction.

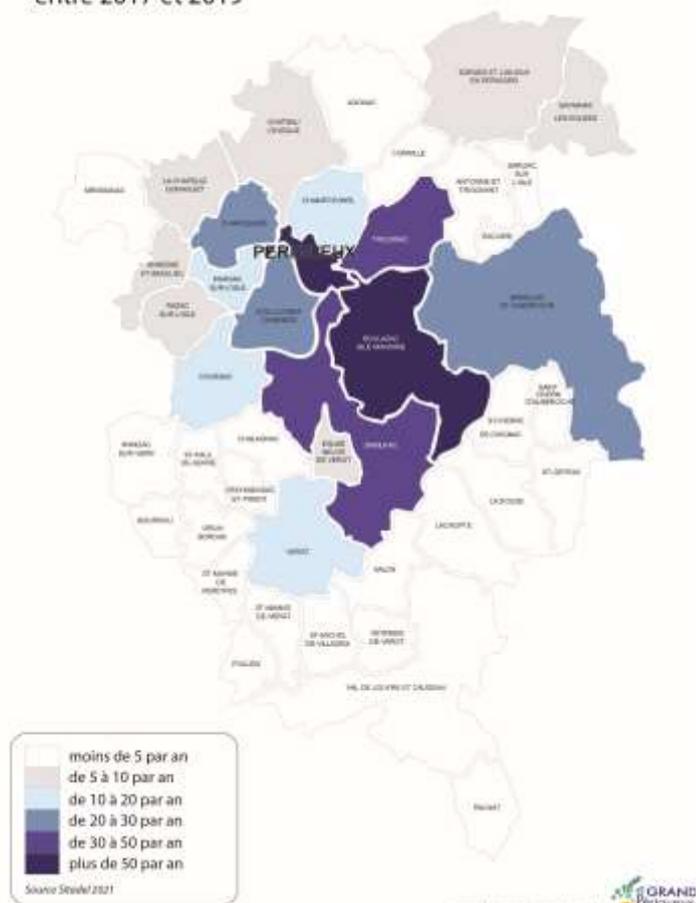
Source Sit@adel2 – Logements commencés arrêtés à fin avril 2021

Grand Périgueux - Logements commencés



sitadel logements commencés	TOTAL logements commencés 2017 2019	MOYENNE ANNUELLE
Agonac	9	3
Anesse	26	9
Antonne	5	2
Bassillac et Auberoche	67	22
Boulzac Isle Manoire	264	88
Bourrou	3	1
Chalagnac	2	1
Champcevinel	31	10
Chancelade	71	24
Ch. L'Evêque	28	9
Cornille	6	2
C. Chamiers	60	20
Coursac	56	19
Creyssensac et Pissot	0	0
Eglise Neuve de Vergt	15	5
Escoire	1	0
Fouleix	2	1
Grun Bordas	0	0
La Chapelle	18	6
La Douze	12	4
Lacropte	1	0
Manzac sur Vern	6	2
Marsac s/ l'Isle	48	16
Mensignac	9	3
Paunat	2	1
Périgueux	273	91
Razac	21	7
St Amand de Vergt	2	1
St Crépin d'Auberoche	1	0
St Geyrac	0	0
St Mayme de Pereyrol	0	0
St Michel de Villadeix	1	0
St Paul de Serre	5	2
St Pierre de Chignac	12	4
Salon	4	1
Sanilhac	99	33
Sarliac	9	3
Savignac les Eglises	16	5
Sorges et Ligueux	24	8
Trélassac	141	47
Val de Louyre & Caudeau	5	2
Vergt	32	11
Veyrines de Vergt	1	0
TOTAL	1388	463

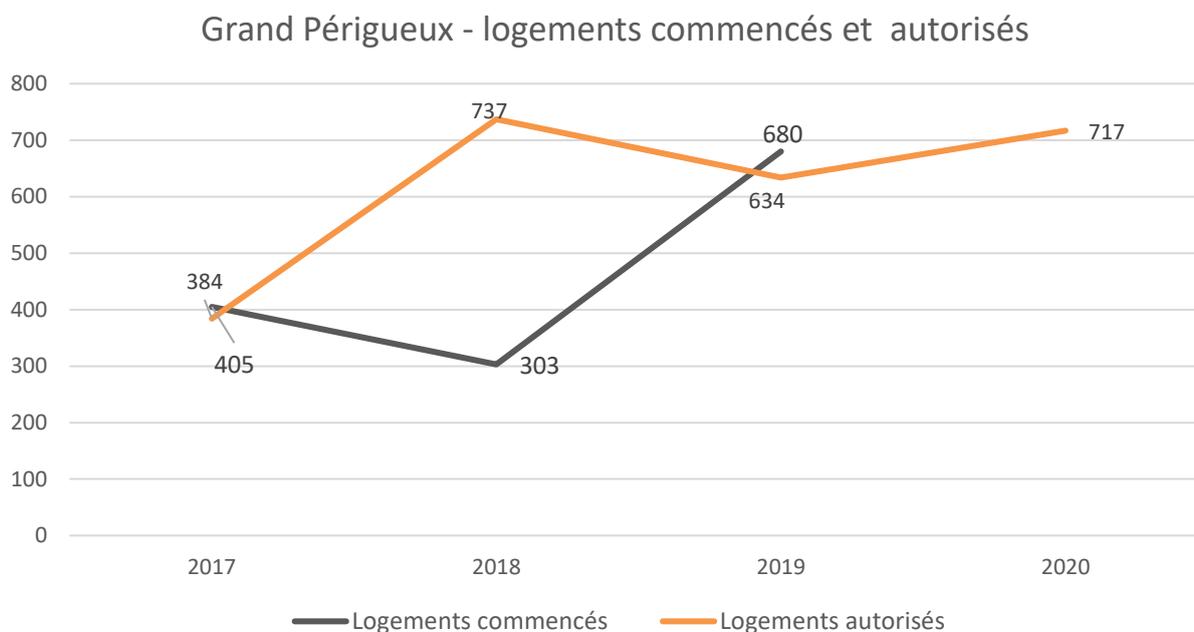
Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux
Moyenne annuelle des logements commencés
entre 2017 et 2019



<i>Sit@del – logements commencés à date réelle 2017-2018-2019 / avril 2021</i>	Nombre de logements commencés 2017-2019				
	2017	2018	2019	Total	Moyenne annuelle
Secteur 1 : Cœur d'Agglomération	314	186	554	1 054	351
- Ville centre	37	3	233	273	91
- Communes SRU	175	110	251	536	179
- Communes potentielles SRU	102	73	70	245	82
Secteur 2 : Communes pôles relais ou sous influence urbaine	77	100	112	289	96
Secteur 3 : Communes rurales	14	17	14	45	15
Grand Périgueux	405	303	680	1 388	463

Les constructions se concentrent sur les communes constituant le cœur d'agglomération et notamment, les communes soumises aux obligations SRU.

La reprise de la construction en fin de période semble également confirmée par le nombre de logements autorisés :



<i>Sit@del – logements autorisés à date réelle 2017-2018-2019-2020 / avril 2021</i>	Nombre de logements autorisés 2017-2020					
	2017	2018	2019	2020	Total	Moyenne annuelle
Secteur 1 : Cœur d'Agglomération	239	597	437	580	1 853	463
- Ville centre	9	175	81	210	475	119
- Communes SRU	134	185	210	290	819	205
- Communes potentielles SRU	96	237	146	80	559	140
Secteur 2 : Communes pôles relais ou sous influence urbaine	120	119	164	117	520	130
Secteur 3 : Communes rurales	25	21	33	20	99	25
Grand Périgueux	384	737	634	171	2 472	618

Le cœur d'agglomération concentre les autorisations de logements et plus particulièrement, les communes SRU et potentielles SRU.

ACTIONS du PLH:

Le Grand Périgueux a conclu une convention cadre avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine en avril 2018 pour faciliter la maîtrise et le portage foncier. Un avenant à cette convention intégrant les objectifs du PLH durable 2017-2022 a été signé en septembre 2019. A cette occasion, un repérage foncier sur des parcelles propices à des opérations d'habitat a été réalisé, en collaboration avec les communes SRU ou potentielles SRU (annexe 1)

⇒ CONCLUSION : Une croissance du nombre de logements inférieure aux objectifs du PLH

Le PLH durable préconisait 800 logements (résidences principales) par an jusqu'en 2022 : or, comme vu précédemment :

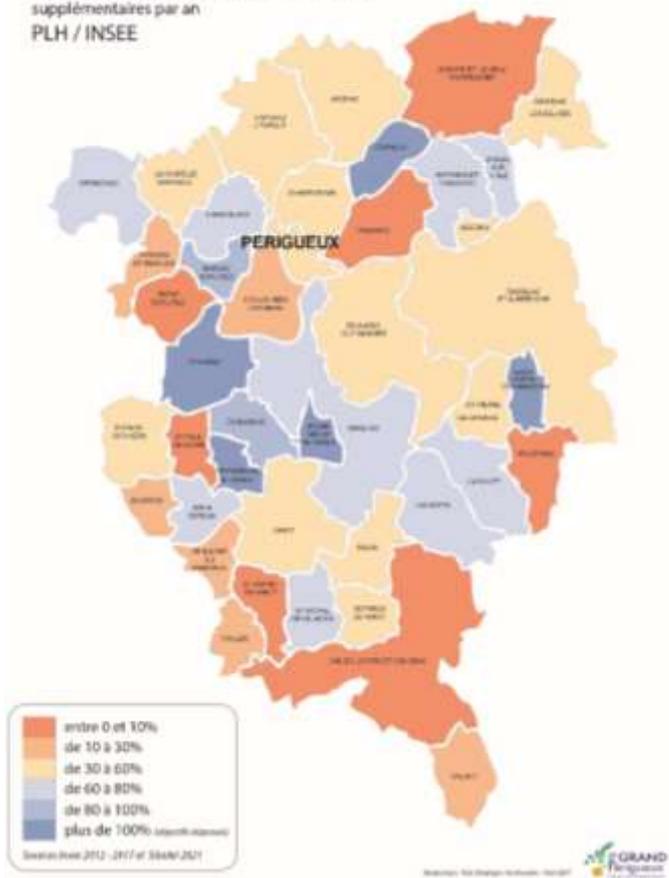
- *l'Insee relève une augmentation annuelle de 485 logements / an en moyenne entre 2013 (données disponibles lors de l'élaboration du PLH) et 2018, dont 335 résidences principales / an en moyenne*
- *Sitadel décompte 463 logements commencés / an en moyenne entre 2017 et 2019*
- *Sitadel dénombre 618 logements autorisés / an en moyenne entre 2017 et 2020.*

Quelles que soient les données disponibles, les réalisations sont bien inférieures aux objectifs du PLH. Cette réalité est à mettre en corollaire avec la croissance démographique qui est également moindre que celle envisagée dans le PLH durable 2017-2022 :

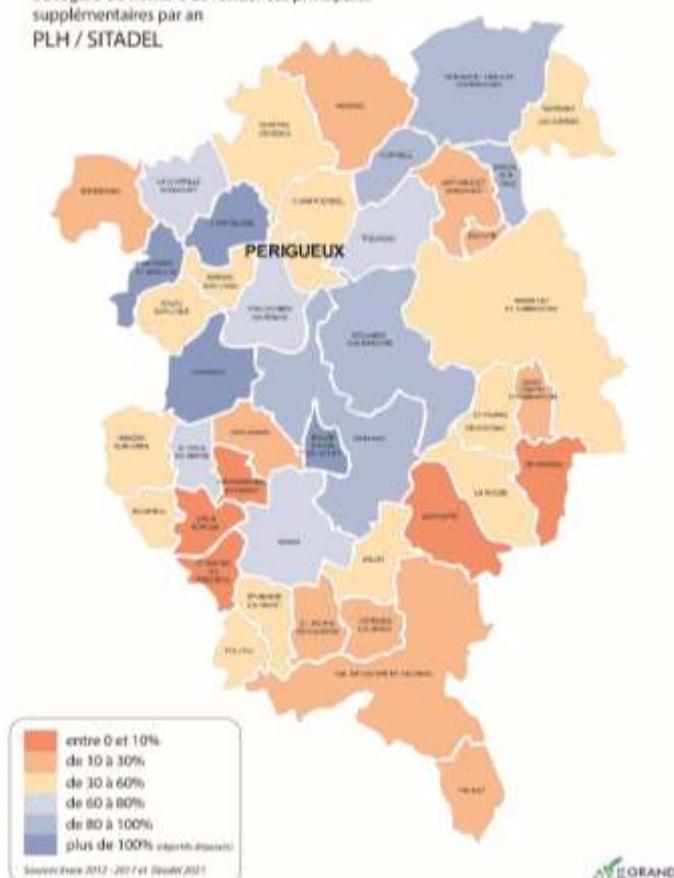
- *Au regard de l'INSEE (335 résidences principales supplémentaires / an), les objectifs annuels moyens du PLH (800 logements) seraient atteints à **un peu plus de 42 % seulement**,*
- *Au regard de Sitadel (463 logements commencés / an / en moyenne), les objectifs du PLH seraient atteints à **un peu moins de 58 %**. Attention toutefois car les logements commencés décomptés dans Sitadel ne sont pas tous forcément des résidences principales.*

Ces chiffres globaux sont néanmoins à **nuancer selon les communes**. Certaines sont à 0 % des objectifs du PLH en terme de logements supplémentaires quand d'autres ont dépassé leur objectif annuel moyen.

Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux
Atteinte des objectifs du PLH
 au regard du nombre de résidences principales
 supplémentaires par an
 PLH / INSEE

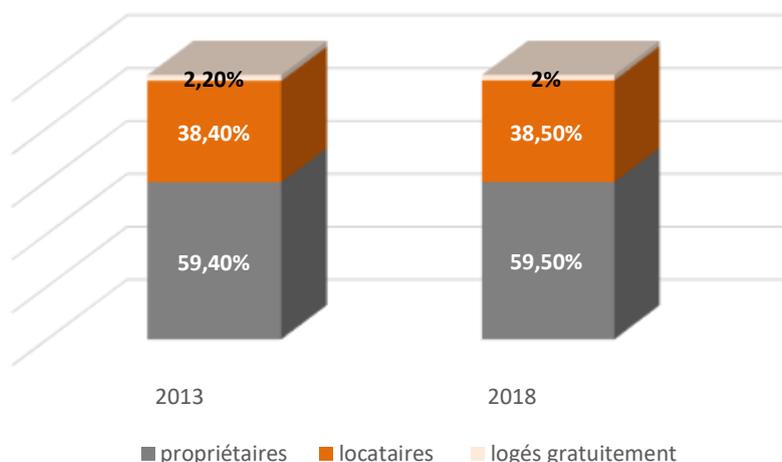


Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux
Atteinte des objectifs du PLH
 au regard du nombre de résidences principales
 supplémentaires par an
 PLH / SITADEL



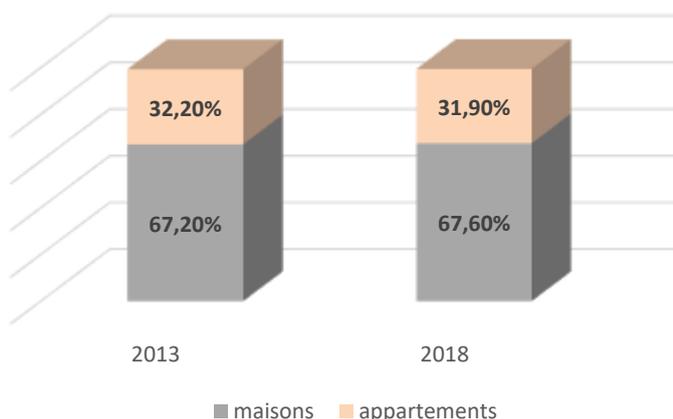
B- UN STATUT D'OCCUPATION DES LOGEMENTS, DES TYPES ET DES FORMES DE LOGEMENTS QUI RESTENT STABLES

Evolution du statut d'occupation des logements



Source INSEE : RP 2013 et RP 2018, géographie au 01/01/2021

Le statut d'occupation des logements reste stable sur l'agglomération avec une majorité de propriétaires. Il en va de même quant au type de logements occupés avec une majorité de logements individuels.



Il est à noter, malgré cette stabilité, que la croissance

est plus importante sur l'occupation de maisons (+4,96 % entre 2013 et 2018) que sur l'occupation d'appartements (+3,38 %).

Enfin, la typologie des résidences principales a peu évolué depuis 2013, avec **une majorité de grands logements**, alors même que la taille des ménages diminue. Il est tout de même à noter que **le nombre de « petits logements » (de 1 à 3 pièces) a évolué de 6,32 % en 5 ans** alors que **le nombre de résidences principales n'a évolué que de 3,1 % sur la même période**. Toujours est-il qu'en 2018, **les logements de 3 pièces et moins ne représentent qu'un peu plus d'un 1/3 du parc**.

Source Insee RP 2013, 2018 géographie prioritaire au 01/01/2021	2013		2018	
	nombre	%	nombre	%
Ensemble	48 241	100	49 918	100
1 pièce	1 803	3,7	2 049	4,1
2 pièces	5 039	10,4	5 506	11
3 pièces	9 346	19,4	9 657	19,3
4 pièces	14 412	29,4	14 515	29,1
5 pièces et +	17 642	36,6	18 192	36,4

	Objectif PLH Captation du parc existant en 6 ans	Evolution des résidences secondaires Insee 2013-2018
	Résidences secondaires	
Agonac	- 3	11
Annesse et Beaulieu	- 3	0
Antonne et Trigonant	- 3	28
Bassillac et Auberoche	- 14	-24
Boulazac Isle Manoire	-5	-2
Bourrou	- 1	3
Chalagnac	- 1	-12
Champcevinel	- 2	-5
Chancelade	- 2	3
Ch. L'Evêque	- 3	-4
Cornille	- 3	4
C. Chamiers	- 2	15
Coursac	- 3	-1
Creysensac et Pissot	- 1	-1
Eglise Neuve de Vergt	- 1	-1
Escoire	- 3	-8
Fouleix	- 2	-2
Grun Bordas	- 1	1
La Chapelle Gonaguet	- 3	13
La Douze	- 3	8
Lacropte	- 3	-13
Manzac sur Vern	- 3	-5
Marsac s/ l'Isle	- 1	15
Mensignac	- 3	11
Paunat	- 5	13
Périgueux	- 11	-11
Razac s/ l'Isle	- 3	1
St Amand de Vergt	- 2	11
St Crépin d'Auberoche	- 3	2
St Geyrac	- 3	6
St Mayme de Pereyrol	- 2	1
St Michel de Villadeix	- 1	6
St Paul de Serre	- 1	1
St Pierre de Chignac	- 3	-4
Salon	- 1	7
Sanilhac	- 6	26
Sarliac s/l'Isle	- 1	0
Savignac les Eglises	- 3	-13
Sorges et Ligueux	- 4	27
Trélissac	- 2	32
Val de Louyre & Caudeau	- 11	7
Vergt	- 4	7
Veyrines de Vergt	- 2	-8
Total Captation Résidences Secondaires	- 137	147
Moyenne Annuelle	- 23	+ 30

	Nombre de Résidences secondaires ou occasionnels			
	2013	2018	Evolution 2013-2018 en nombre	Evolution 2013 2018 en pourcentage
Secteur 1 : Cœur d'Agglomération	1 186	1 235	49	+ 4,13 %
- Ville centre	647	636	-11	- 1,7 %
- Communes SRU	234	282	48	+ 20,51 %
- Communes potentielles SRU	305	317	12	+ 3,93 %
Secteur 2 : Communes pôles relais ou sous influence urbaine	1 035	1 096	61	+ 5,89%
Secteur 3 : Communes rurales	415	452	37	+ 8,92 %
Grand Périgueux	2 636	2 783	147	+ 4,8 %

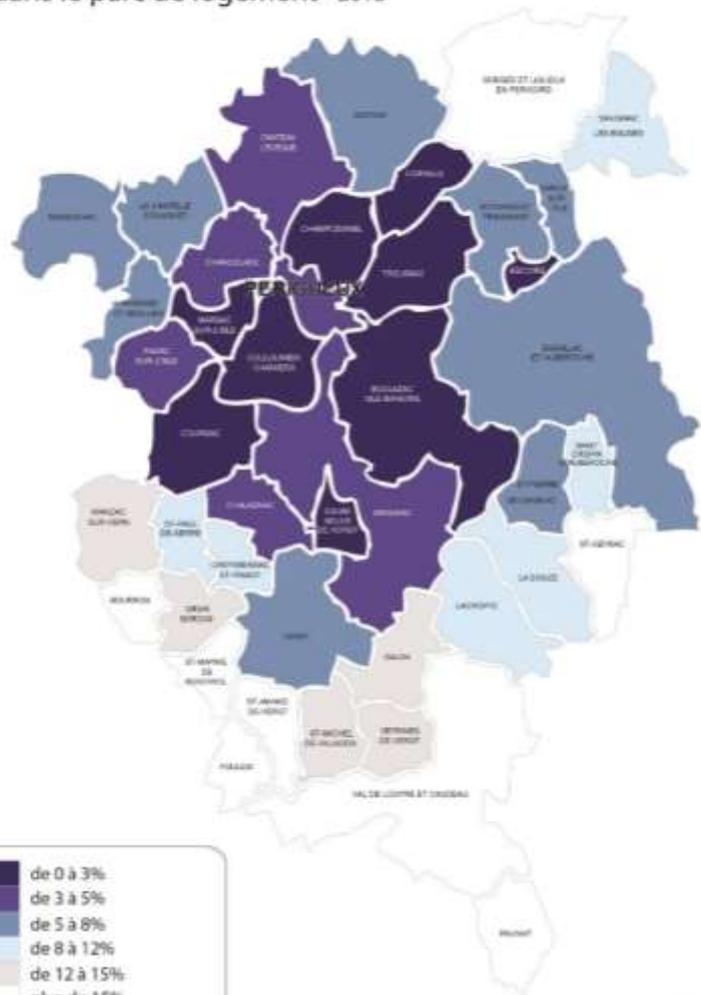
Alors que nous constatons depuis plusieurs décennies une baisse des résidences secondaires sur le territoire selon l'Insee, ce type de logement repart à la hausse, notamment sur les communes rurales et les communes SRU ces dernières années. Autant cette augmentation semble plutôt « classique » sur les communes rurales, autant il semblerait que les résidences secondaires ou logements occasionnels soient aussi en fort développement sur des communes du cœur de l'agglomération (Trélissac, Sanilhac et Coulounieix-Chamiers notamment).

La baisse des résidences secondaires sur quelques communes de l'agglomération entre 2013 et 2018 ne signifie pas pour autant que ces dernières sont devenues des résidences principales. Elles sont sans doute, pour certaines d'entre elles, effectivement occupées à l'année mais elles ont pu devenir des meublés à vocation touristique ou encore basculer comme logements vacants.

Les résidences secondaires représentent 4,8 % du parc de logements en 2018 selon l'Insee, ce qui est bien moindre que la proportion constatée à l'échelle départementale puisque les résidences secondaires représentent plus de 14 % du parc de logements en Dordogne. A l'échelle de l'agglomération, ce taux reste d'ailleurs relativement stable par rapport à 2013 (4,7%).

Toutefois certaines communes de l'agglomération sont bien au-dessus de cette moyenne intercommunale et d'autres sont encore bien au-dessus de la moyenne départementale. Lorsque l'on avoisine les 25% de résidences secondaires, cela peut poser **la question de l'attractivité résidentielle pérenne de la commune**

Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux
Part des résidences secondaires
dans le parc de logement - 2018



Source INSEE RP2018
Mairie de Saint-Germain-de-Montigny - Décembre 2018

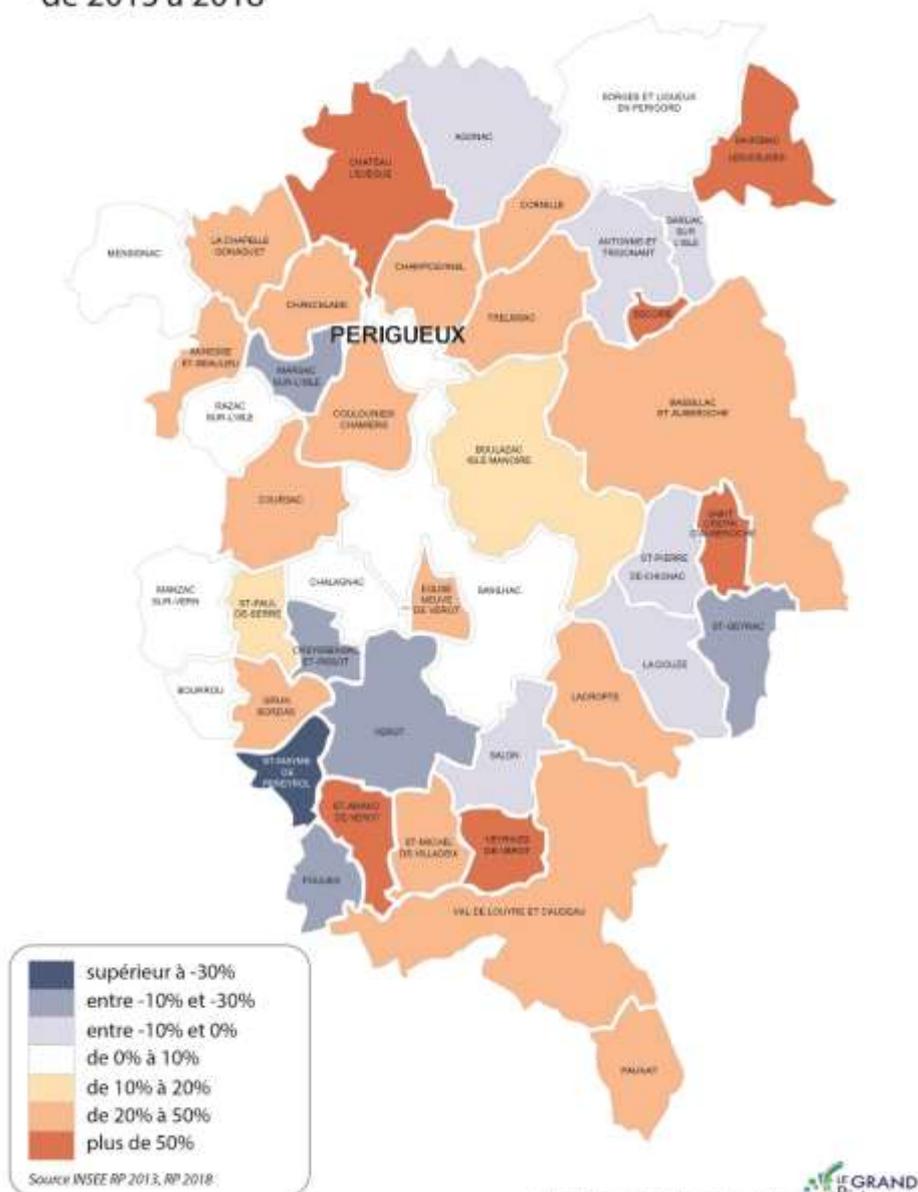
résidences secondaires ou occasionnels	2018	
	nombre	% des logements
Agonac	51	6
Annesse et Beaulieu	34	5,2
Antonne	40	7
Bassillac et Auberoche	174	7,6
Boulazac Isle Manoire	84	1,6
Bourrou	18	22,9
Chalagnac	6	3,1
Champcevinel	20	1,4
Chancelade	81	3,7
Ch. L'Evêque	48	4,5
Cornille	8	2,4
C. Chamiers	52	1,2
Coursac	13	1,4
Creyssensac et Pissot	15	10,5
Eglise Neuve de Vergt	6	2,4
Escoire	6	2,9
Fouleix	26	18,7
Grun Bordas	19	14,8
La Chapelle	28	5,8
La Douze	65	11
Lacropte	30	8,4
Manzac sur Vern	40	12
Marsac s/ l'Isle	42	2,7
Mensignac	56	7,6
Paunat	72	29,2
Périgueux	636	3,2
Razac	43	3,8
St Amand de Vergt	40	24,2
St Crépin d'Auberoche	21	11,8
St Geyrac	58	34,4
St Mayme de Pereyrol	26	15,5
St Michel de Villadeix	20	12,1
St Paul de Serre	17	11,7
St Pierre de Chignac	28	6,2
Salon	19	12,1
Sanilhac	81	3,6
Sarliac	25	5
Savignac les Eglises	49	8
Sorges et Ligeux	174	18,9
Trélissac	65	1,7
Val de Louyre & Caudeau	379	32,1
Vergt	49	5
Veyrines de Vergt	19	12,9
TOTAL	2 783	4,8%

D- EVOLUTION DES LOGEMENTS VACANTS : DES RESULTATS EN DEÇA DES OBJECTIFS DU PLH

Parmi les leviers permettant la production de logements tout en limitant la consommation foncière, le PLH fait de la remise sur le marché de logements vacants un enjeu fort de la politique intercommunale de l’Habitat. A ce titre, **le PLH préconisait la sortie de vacance de 626 logements sur 6 ans, soit une moyenne de 104 logements / an.**

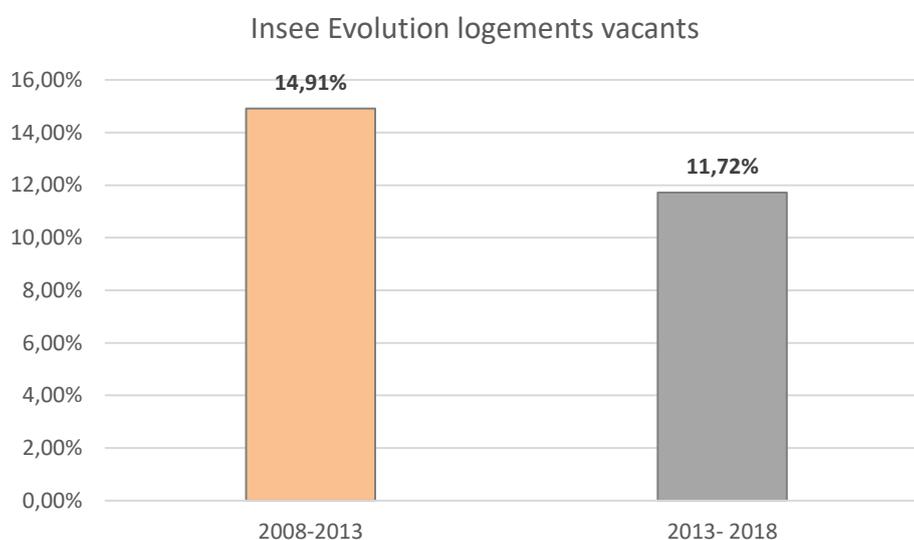
Or, selon l’Insee, on dénombrait 5 155 logements vacants en 2013 sur le Grand Périgueux et on en recense 5 759 en 2018, soit **une évolution de 11,71 % en 5 ans, soit une croissance annuelle de 2,34 %**. Pour rappel, la croissance annuelle du nombre de résidences principales n’est que de 0,69 % / an sur la même période.

Communauté d’Agglomération du Grand Périgueux
Evolution des logements vacants
de 2013 à 2018



	Objectif PLH Captation des logements vacants en 6 ans	Evolution des logements vacants Insee 2013-20218
Agonac	8	-1
Annesse et Beaulieu	2	15
Antonne et Trigonant	2	-4
Bassillac et Auberoche	22	51
Boulazac Isle Manoire	25	43
Bourrou	2	0
Chalagnac	3	0
Champcevinel	10	35
Chancelade	15	29
Ch. L'Evêque	31	30
Cornille	0	3
C. Chamiers	15	151
Coursac	1	11
Creysensac et Pissot	4	-2
Eglise Neuve de Vergt	4	6
Escoire	0	8
Fouleix	2	-1
Grun Bordas	4	3
La Chapelle Gonaguet	1	5
La Douze	1	-1
Lacropte	10	13
Manzac sur Vern	9	1
Marsac s/ l'Isle	10	-14
Mensignac	1	0
Paunat	2	8
Périgueux	320	38
Razac s/ l'Isle	3	6
St Amand de Vergt	1	11
St Crépin d'Auberoche	0	5
St Geyrac	1	-2
St Mayme de Pereyrol	2	-6
St Michel de Villadeix	3	2
St Paul de Serre	2	1
St Pierre de Chignac	11	-1
Salon	1	-1
Sanilhac	15	1
Sarliac s/l'Isle	3	-2
Savignac les Eglises	15	47
Sorges et Ligueux	10	3
Trélissac	20	88
Val de Louyre & Caudeau	15	28
Vergt	18	-16
Veyrines de Vergt	2	12
TOTAL	626	604
Moyenne Annuelle	- 104	+ 120

Les objectifs du PLH ne sont clairement pas atteints. Pour autant, on constate **un léger phénomène de ralentissement de la croissance de la vacance** sur ces 5 dernières années, par rapport à la période précédente.



Ce ralentissement reste à conforter sur la prochaine période et peut sans doute s'expliquer par des limitations réglementaires de consommation foncière et un retour des habitants vers les logements existants. Néanmoins, il n'en demeure pas moins que **le nombre de logements vacants et la part des logements vacants sur la totalité du parc de logements ne cessent d'augmenter**. En effet, les logements vacants ne représentaient que 8,6 % du parc en 2008 (4 486 logements), 9,2 % du parc en 2013 (5 155 logements) et ils représentent 9,9 % du parc en 2018 (5 759 logements).

	Nombre de Logements vacants 2013-2018 (Insee)			
	2013	2018	Evolution 2013-2018 en nombre	Evolution 2013 2018 en pourcentage
Secteur 1 : Cœur d'Agglomération	4 073	4 495	422	+ 10,36 %
- Ville centre	2 459	2 497	38	+ 1,5 %
- Communes SRU	1 116	1 427	311	+ 27,87 %
- Communes potentielles SRU	498	571	73	+ 14,66 %
Secteur 2 : Communes pôles relais ou sous influence urbaine	832	963	131	+15,75%
Secteur 3 : Communes rurales	250	301	51	+ 20,04 %
Grand Périgueux	5 155	5 759	604	+ 11,72 %

La ville centre reste relativement préservée par l'augmentation de la vacance des logements. A contrario, cette augmentation est plutôt inquiétante sur les communes SRU, notamment sur Coulounieix-Chamiers. Ce phénomène peut s'expliquer par le projet de renouvellement urbain où beaucoup de logements sociaux n'ont pas connu d'attributions nouvelles compte tenu de leur démolition à venir.

L'augmentation de la vacance reste aussi supérieure à la moyenne intercommunale sur les communes rurales, même si en volume le chiffre est peu élevé, et sur les communes pôles relais ou sous influence urbaine, ce qui questionne l'attractivité du parc ancien sur ces communes.

Selon l'Insee, la part des logements vacants en 2018 s'élève donc à près de 10 % des logements à l'échelle du Grand Périgueux.

Pour autant, ce pourcentage est bien supérieur à cette moyenne intercommunale sur certaines communes de l'agglomération :

Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux
Part des logements vacants
dans le parc de logement - 2018



Source INSEE AP2018

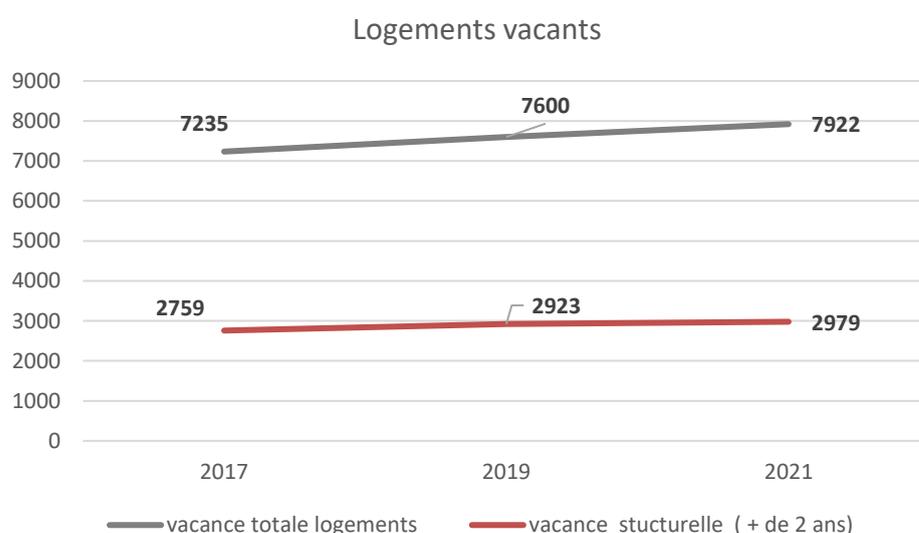
Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux

logements vacants	2018	
	nombre	% des logements
Agonac	67	7,9%
Annesse et Beaulieu	54	8,2%
Antonne	46	8,1%
Bassillac et Auberoche	202	8,8%
Boulazac Isle Manoire	303	5,9%
Bourrou	5	6%
Chalagnac	11	5,6%
Champcevinel	122	8,3%
Chancelade	173	7,8%
Ch. L'Evêque	90	8,4%
Cornille	18	5,6%
C. Chamiers	586	13,7%
Coursac	47	5%
Creyssensac et Pissot	15	10,5%
Eglise Neuve de Vergt	21	8,6%
Escoire	12	5,7%
Fouleix	8	5,5%
Grun Bordas	17	13,2%
La Chapelle	24	5%
La Douze	51	8,6%
Lacropte	46	13%
Manzac sur Vern	27	8%
Marsac s/ l'Isle	95	6,3%
Mensignac	38	5,1%
Paunat	27	11%
Périgueux	2497	12,4%
Razac	77	6,7%
St Amand de Vergt	20	12,1%
St Crépin d'Auberoche	10	5,9%
St Geyrac	13	7,7%
St Mayme de Pereyrol	12	7,1%
St Michel de Villadeix	12	7,2%
St Paul de Serre	10	6,9%
St Pierre de Chignac	51	11,3%
Salon	20	12,7%
Sanilhac	152	6,8%
Sarliac	28	5,6%
Savignac les Eglises	101	17,2%
Sorges et Ligeux	53	5,8%
Trélissac	363	9,5%
Val de Louyre & Caudeau	90	7,6%
Vergt	116	11,9%
Veyrines de Vergt	26	17,4%
TOTAL	5 759	9,90%

Concernant les logements vacants, il est également possible de prendre en compte **les données FILOCOM (fichiers fiscaux)** qui semblent plus fiables et plus récentes que les données Insee. Au regard de ces fichiers, il y aurait **7 922 logements vacants sur le grand Périgueux au 1^{er} janvier 2021**.

Néanmoins, sur ce nombre, il semble plus opportun d'écarter la vacance conjoncturelle de courte durée (inférieure à deux ans) qui est souvent due à des délais de vente de bien, d'héritage, de mise en location ou relocation, de travaux, etc.

La vacance structurelle (supérieure à deux ans) est plus problématique et c'est le cœur de cible de l'orientation consacrée à la lutte contre la vacance dans le PLH Durable. **Cette vacance structurelle concernerait 2 979 logements au 1^{er} janvier 2021**.



Source : Fichiers fiscaux FILOCOM – 1767BISCOM17-19-21

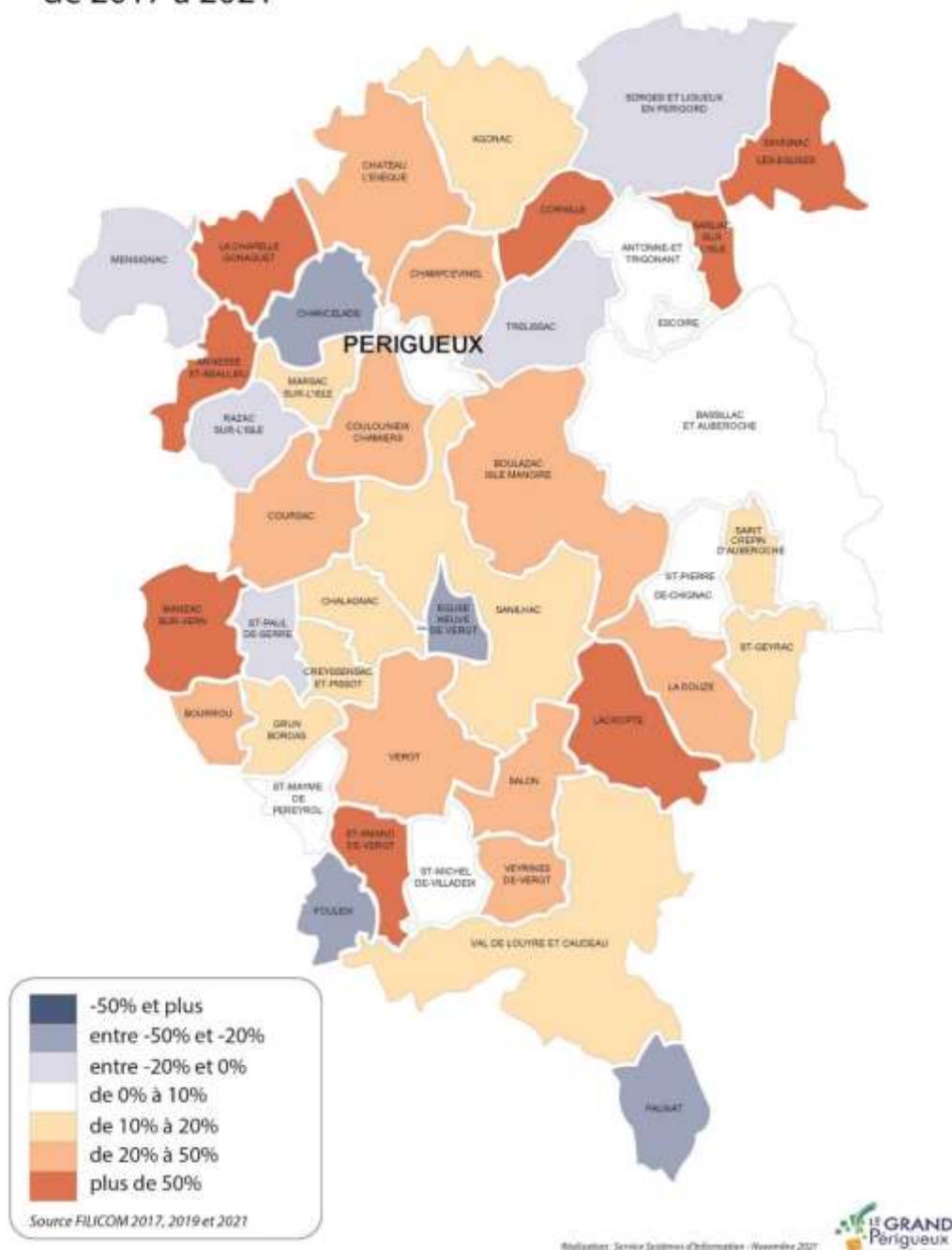
La vacance est en constante augmentation depuis 2017, même s'il y a eu un certain ralentissement de cette croissance au niveau de la vacance structurelle au cours des deux dernières années.

	Nombre de Logements vacants de + de 2 ans 2017-2021 (Filocom)								
	2017	2019	2021	2017-2019 en nombre	2017-2019 en taux	2019-2021 en nombre	2019-2021 en taux	2017-2021 en nombre (4ans)	2017-2021 en taux (4 ans)
Secteur 1 :Cœur d'Agglomération	2 006	2 115	2 081	109	+ 5,43 %	- 34	- 1,60%	75	+3,74%
- Ville centre	1 292	1 369	1 300	77	+ 5,96 %	- 69	-5,04%	8	+0,62%
- Communes SRU	508	535	546	27	+ 5,31 %	11	+2,06%	38	+7,48%
- Communes potentielles SRU	206	211	235	5	+ 2,48 %	24	+11,37%	29	+14,08%
Secteur 2 : Communes pôles relais ou sous influence urbaine	588	642	710	54	+9,18%	68	+10,59%	122	+20,75%
Secteur 3 : Communes rurales	165	166	188	1	+ 0,6%	22	+13,25%	23	+13,94%
Grand Périgueux	2 759	2 923	2 979	164	+ 5,94 %	56	+1,91%	220	+7,97%

Même si les logements durablement vacants se concentrent sur le cœur d'agglomération, comme le montre le tableau ci avant, **Périgueux est relativement épargné par l'augmentation de la vacance structurelle** puisque celle n'augmente que de 0,62 % en 4 ans (2017-2021).

A contrario, **la situation est plus inquiétante sur les communes pôles relais ou sous influence urbaine** puisque ce sont elles qui concentrent la plus forte augmentation en volume (+ 122 logements vacants en 4 ans) et en évolution (+ 20,75 %). L'évolution entre 2017 et 2021 par commune est la suivante :

Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux
Evolution des logements durablement vacants
de 2017 à 2021

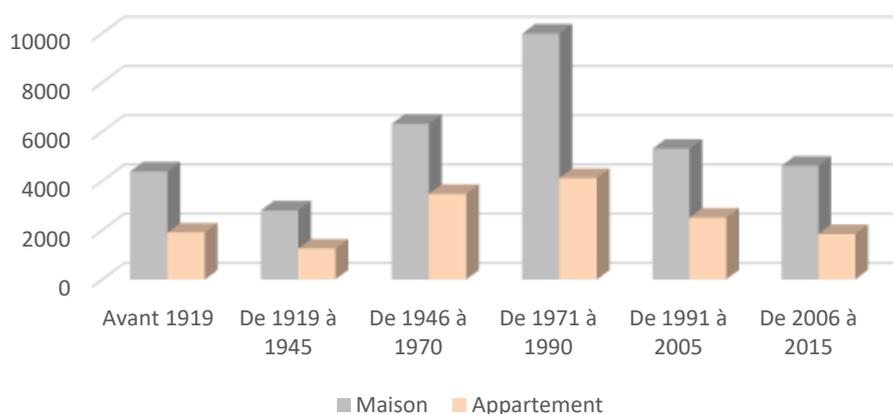


E- UN PARC DE LOGEMENTS ANCIENS ENCORE PREGNANT POUR LEQUEL L'EFFORT DE RENOVATION DOIT SE POURSUIVRE

Selon l'INSEE, en 2018, **41,5 % des logements (20 214 logements) datent d'avant 1970** (avant la première réglementation thermique de 1975) **et près de 30 % ont été construits entre 1970 et 1990 (14 155 logements)**. Ces logements ont donc **entre 51 et 31 ans aujourd'hui**. Pour certains d'entre eux, des rénovations sont probablement nécessaires.

Résidences principales construites avant 2016

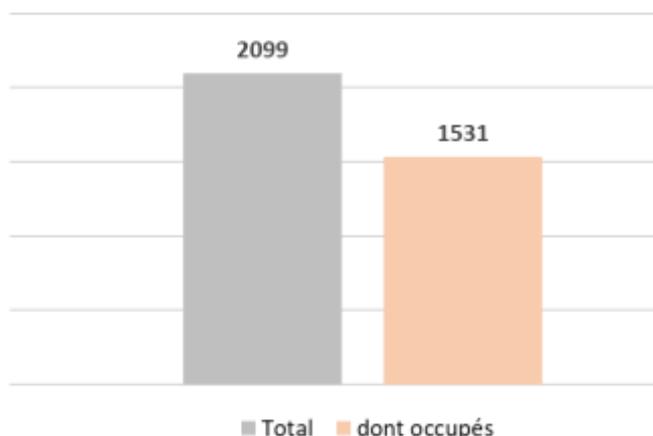
(source Insee, RP 2018)



Selon les services fiscaux* en 2020, le Grand Périgueux rassemble plus de **17 700 logements classés en état « passable » à « médiocre », dont plus de 86 % sont occupés**.

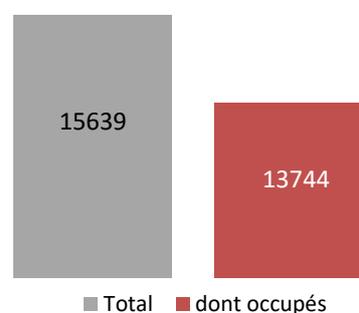
Logements en mauvais état et en état médiocre

(matrice cadastrale 2020)



Logements en état passable

(matrice cadastrale 2020)



* L'article 324 H de l'annexe III du Code Général des Impôts classe les locaux affectés à l'usage d'habitation. Les services fiscaux prennent en considération divers critères, tels que le caractère architectural, la qualité de la construction, la distribution du local, sa conception générale, l'équipement du local et l'impression d'ensemble de l'habitation. Ce classement va du logement « grand luxe » (catégorie 1) à la ruine (catégorie 8). Ces catégories sont intégrées à la matrice cadastrale.

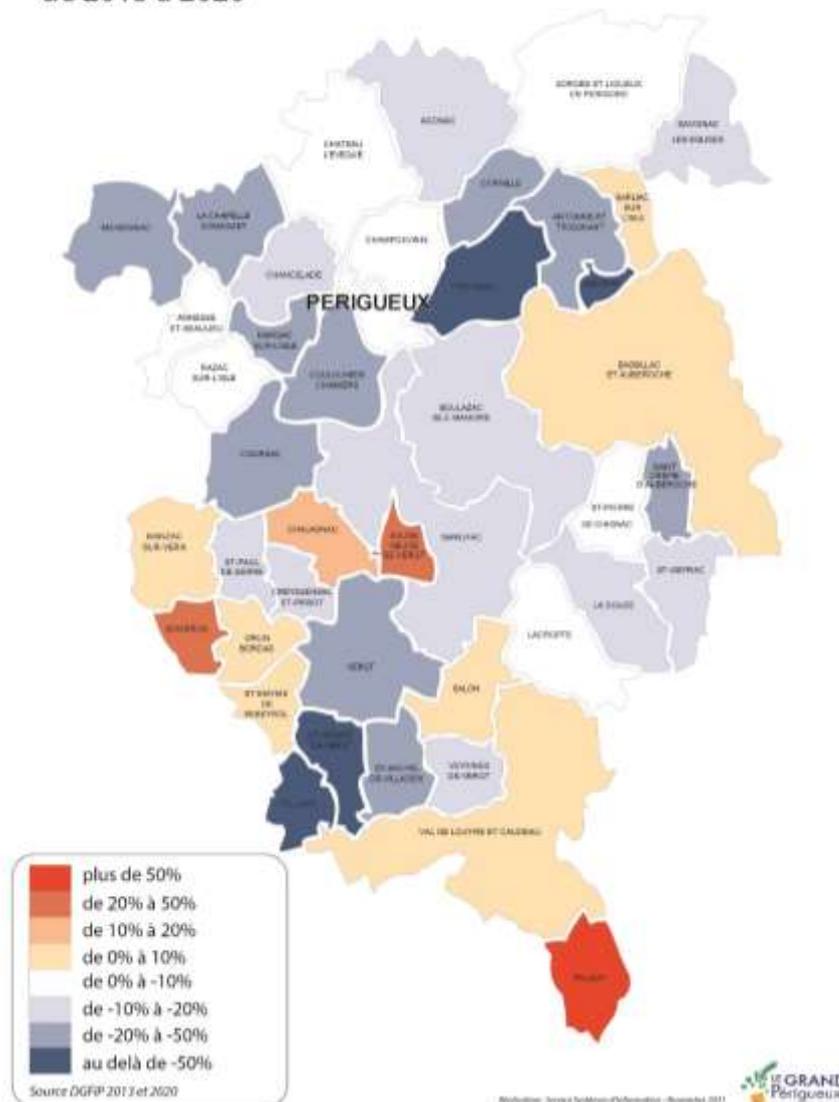
Matrice cadastrale- Logements classés 6 - 7 et 8 (mise à jour janvier 2020)

							Logements 6 / 7 / 8	
	Classe 6 : Passable		Classe 7 : Mauvais		Classe 8 : Très Médiocre		Total	dont occupés
	total	dont occupés	total	dont occupés	total	dont occupés		
Agonac	140	120	59	53	19	7	218	180
Annesse et Beaulieu	90	76	24	22	2	1	116	99
Antonne	115	102	30	23	5	1	150	126
Bassillac et Auberoche	510	461	109	95	19	12	638	568
Boulazac Isle Manoire	678	617	89	62	13	4	780	683
Bourrou	24	19	7	6	0	0	31	25
Chalagnac	65	60	24	20	4	4	93	84
Champcevinel	226	211	36	32	12	7	274	250
Chancelade	293	261	101	85	19	11	413	357
Ch. L'Evêque	179	154	123	103	15	4	317	261
Cornille	41	35	11	7	5	4	57	46
C. Chamiers	1444	1379	52	39	14	8	1510	1426
Coursac	75	73	15	13	7	5	97	91
Creysensac et Pissot	44	40	11	11	1	1	56	52
Eglise Neuve de Vergt	55	49	4	3	3	1	62	53
Escoire	33	31	2	2	0	0	35	33
Fouleix	57	55	6	2	3	2	66	59
Grun Bordas	40	32	18	17	8	6	66	55
La Chapelle	58	50	28	23	3	2	89	75
La Douze	174	157	33	28	3	1	210	186
Lacropte	122	112	36	28	15	9	173	149
Manzac sur Vern	78	70	29	19	7	7	114	96
Marsac s/ l'Isle	105	92	21	18	2	2	128	112
Mensignac	107	90	37	34	14	9	158	133
Paunat	101	95	8	8	1	1	110	104
Périgueux	7842	6702	255	154	80	36	8177	6892
Razac	137	120	29	26	3	1	169	147
St Amand de Vergt	44	40	8	2	1	0	53	42
St Crépin d'Auberoche	57	50	7	2	4	4	68	56
St Geyrac	64	56	24	17	2	0	90	73
St Mayme de Pereyrol	63	56	33	23	3	0	99	79
St Michel de Villadeix	38	38	17	13	7	3	62	54
St Paul de Serre	52	46	13	9	7	3	72	58
St Pierre de Chignac	158	144	43	39	3	1	204	184
Salon	70	59	10	9	6	2	86	70
Sanilhac	420	378	48	39	12	6	480	423
Sarliac	71	54	14	14	5	4	90	72
Savignac les Eglises	217	193	38	26	9	5	264	224
Sorges et Ligueux	254	232	110	89	27	14	391	335
Trélissac	559	514	35	30	9	2	603	546
Val de Louyre & Caudeau	446	354	62	51	3	3	511	408
Vergt	243	219	40	30	5	2	288	251
Veyrines de Vergt	50	48	19	9	1	1	70	58
TOTAL	15 639	13 744	1 718	1 335	381	196	17 738	15 275

Ces chiffres sont malgré tout en baisse par rapport au moment de l'élaboration du PLH puisque l'on dénombrait, **en 2013, 2 498 logements en état médiocre et très médiocre, soit une baisse de près de 16 % en 7 ans** (399 logements). Néanmoins une dynamique de rénovation (voire de démolition pour les ruines irrémédiables) est à maintenir compte tenu du volume de logements que cela représente, **notamment pour ceux qui sont occupés**.

Enfin, il est à noter que sur ces 2 099 logements classés 7 et 8, **387 sont situés sur les centres bourgs des communes, soit près de 20 % des logements en état médiocre à très médiocre**.

Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux
Evolution des logements dégradés
de 2013 à 2020



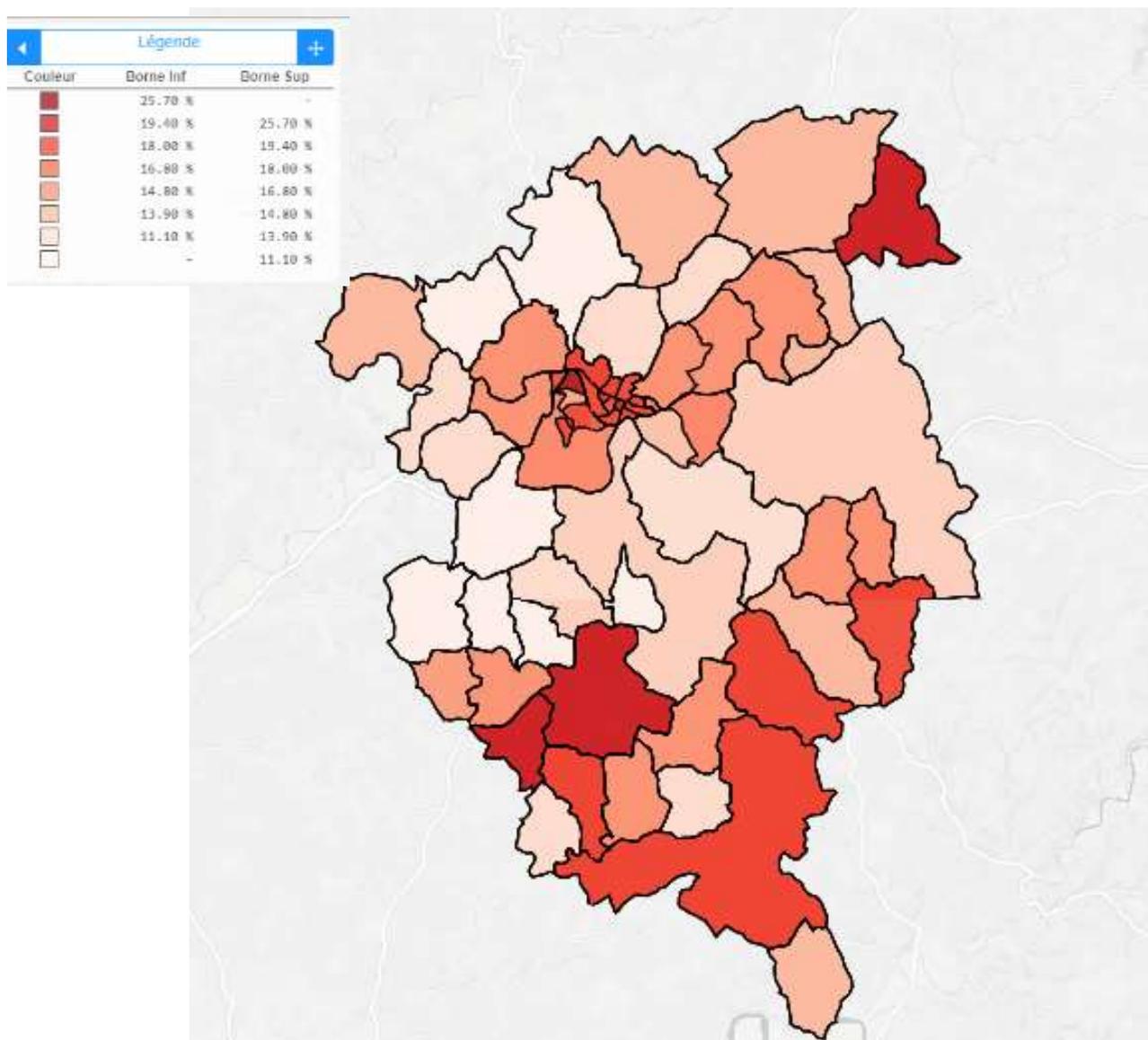
ACTION du PLH : Depuis son lancement en janvier 2019, le **Programme Amélia2 (2019-2023)**, a permis de rénover totalement **78 logements** qui étaient considérés comme dégradés par L'Agence de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), dont **62 seront proposés à la location en loyers conventionnés** (chiffres arrêtés au 01/11/2021).

Ce programme a permis d'effectuer des travaux sur 239 logements considérés en état passable (6), 32 logements en état médiocre (7) et 2 logements en état très médiocre (8). Au total, ce sont donc **plus de 270 logements considérés en mauvais état qui sont ou seront rénovés** (chiffres arrêtés au 01/11/2021).

F- UN PARC DE LOGEMENTS ENERGIVORES POUR LEQUEL LA DYNAMIQUE DE RENOVATION DOIT SE POURSUIVRE

Sont considérés comme en situation de précarité énergétique, les ménages sous le 3ème décile de revenu, dont les dépenses énergétiques pour le logement (chauffage, eau chaude, électricité) sont supérieures à 8% des revenus totaux.

Selon l'Observatoire National de la Précarité Energétique (ONPE), **8 718 ménages seraient en situation de précarité énergétique dans leur logement sur le Grand Périgueux**, soit 17,6 % de la population, contre 13,9 % des ménages au niveau national (*source GéoDip 2020*):

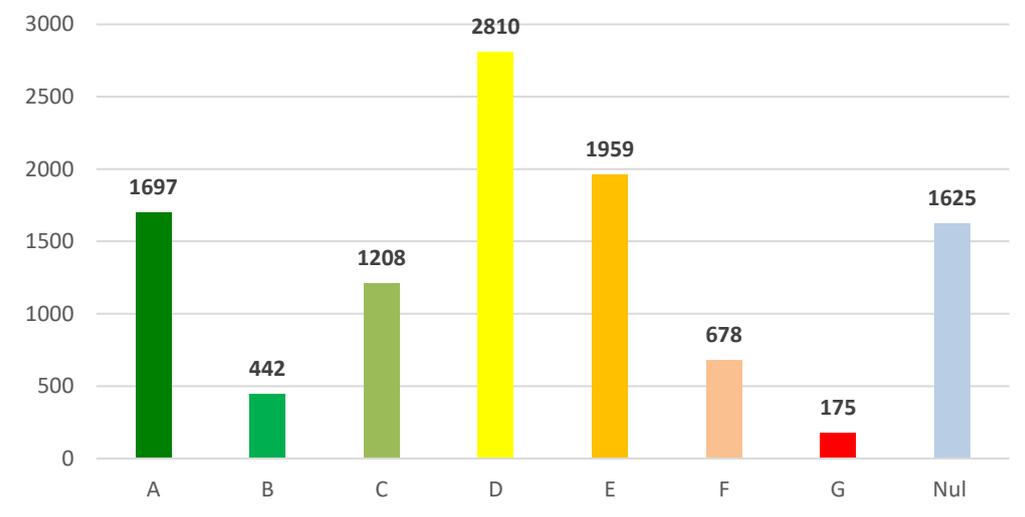


Comme le montre la carte ci-avant, cette part de ménages en situation de précarité énergétique vis-à-vis de leur logement atteint, **sur certaines communes, plus du ¼ de la population communale.**

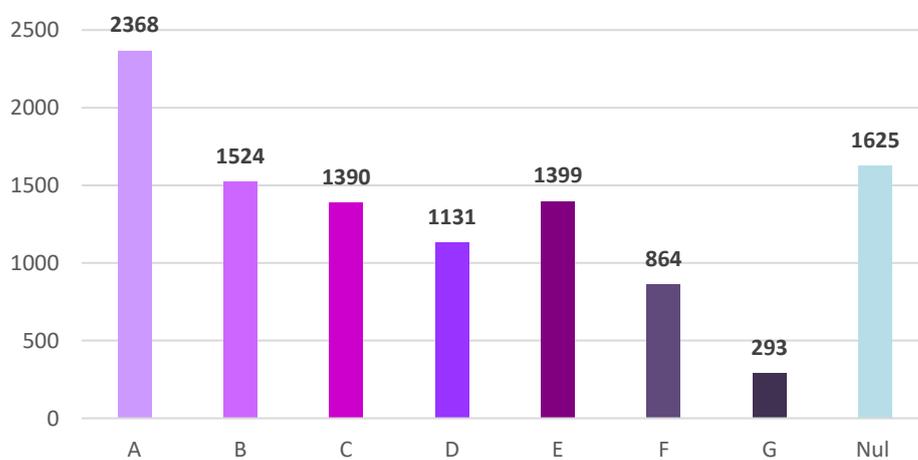
Source ONPE Geodip 2020	Nombre de ménage en situation de précarité énergétique logement	Part des ménages en situation de précarité énergétique logement
Saint-Michel-de-Villadeix (24468)	23	17,5
Bourrou (24061)	15	26,3
Saint-Paul-de-Serre (24480)	12	10,1
Coulounieix-Chamiers (24138)	906	23,6
Creysensac-et-Pissot (24146)	13	11,9
Sanilhac (24312)	235	11,7
La Chapelle-Gonaguet (24108)	45	10,6
Trélissac (24557)	602	18,1
Mensignac (24266)	76	12,2
Grun-Bordas (24208)	16	18,2
Fouleix (24190)	15	13,9
Antonne-et-Trigonant (24011)	68	14,9
Saint-Crépin-d'Auberoche (24390)	14	10,3
Champcevinel (24098)	151	11,7
Savignac-les-Églises (24527)	94	21,2
Cornille (24135)	34	11,5
Sarliac-sur-l'Isle (24521)	71	15,9
Veyrines-de-Vergt (24576)	18	16,6
Annesse-et-Beaulieu (24010)	80	13,3
Chalagnac (24094)	20	11,1
Château-l'Évêque (24115)	106	11,6
Saint-Pierre-de-Chignac (24484)	64	17,6
La Douze (24156)	69	15,3
Saint-Amand-de-Vergt (24365)	23	22,2
Agonac (24002)	113	15,6
Coursac (24139)	56	6,4
Val de Louyre et Caudeau (24362)	168	23,9
Lacropte (24220)	50	18
Église-Neuve-de-Vergt (24160)	20	9,4
Bassillac et Auberoche (24026)	234	12,7
Chancelade (24102)	277	14,3
Boulazac Isle Manoire (24053)	688	14,7
Paunat (24318)	30	21,1
Marsac-sur-l'Isle (24256)	161	11,9
Vergt (24571)	204	25,9
Sorges et Ligeux en Périgord (24540)	113	16,9
Escoire (24162)	24	13
Périgueux (24322)	3562	21,3
Saint-Maime-de-Péreyrol (24459)	27	20,6
Razac-sur-l'Isle (24350)	164	16,6
Saint-Geyrac (24421)	18	20,3
Manzac-sur-Vern (24251)	24	9,2
Salon (24518)	17	14,7
Grand Périgueux	8 720	17,60%

Enfin, **plus de 10 500** Diagnostics de Performances Energétiques pour les logements ont été enregistrés sur le Grand Périgueux auprès de l'ADEME depuis 2013 jusqu'en février 2021 :

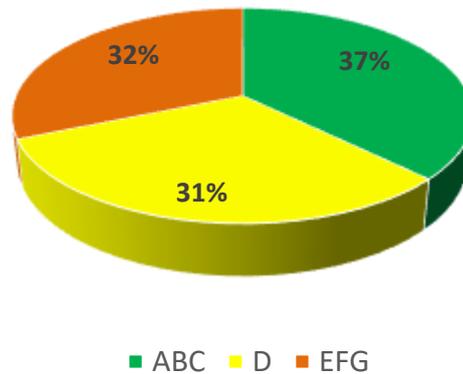
Etiquette Energie logements
(source Ademe 2013- fev 2021)



Etiquette GES logements
(source Ademe 2013 à fev 2021)



Répartition des logements par étiquettes énergie sur le Grand Périgueux



Selon l'ADEME, près d'1/3 du parc de logements serait fortement énergivore (étiquettes E, F et G) et près 1/3, classé en D, pourrait être plus performant sur le plan énergétique.

ACTIONS du PLH :

- 1) Il est à noter que, depuis son lancement en janvier 2019, **le Programme Amélia2 (2019-2023), a permis d'améliorer la performance énergétique de 619 logements** (chiffres arrêtés au 01/11/2021). Cela représente un gain énergétique de **83 022 kWh/m²/an** et **gain d'émission de gaz à effet de serre de 18 357 teqCO₂**.
- 2) Le Grand Périgueux a soutenu également **la rénovation énergétique de 430 logements sociaux** : remplacement des menuiseries de 102 logements sociaux en 2019 et 2020, renforcement de l'isolation thermique de 80 logements en 2021 et la rénovation thermique de 248 logements dans le cadre du projet de renouvellement urbain de Chamiers.

G- LE MARCHE DE L'IMMOBILIER

1) Les transactions immobilières

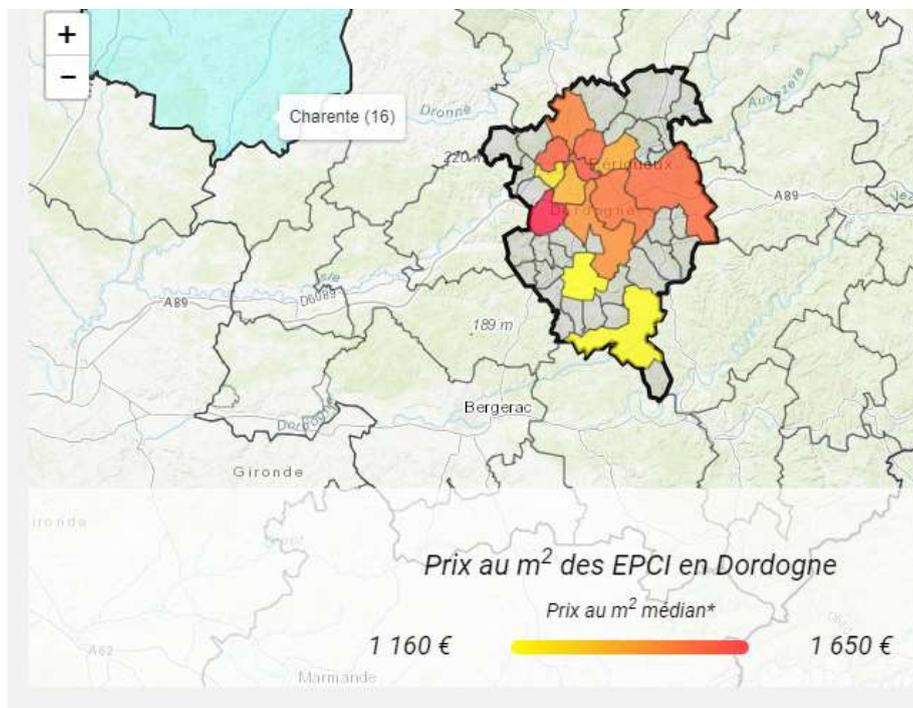
Selon les données PERVAL (Notaires), les prix des logements anciens sur le Grand Périgueux varient entre 1140 € / m² à 1720 € / m²

Prix au m² communauté d'agglomérations Le Grand Périgueux (24)

pour les maisons et les appartements anciens

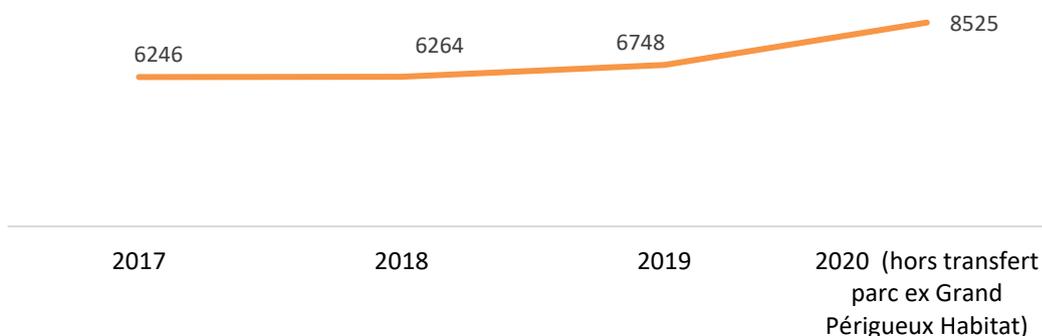


Période d'observation :
de Janvier 2020 à Juin 2021



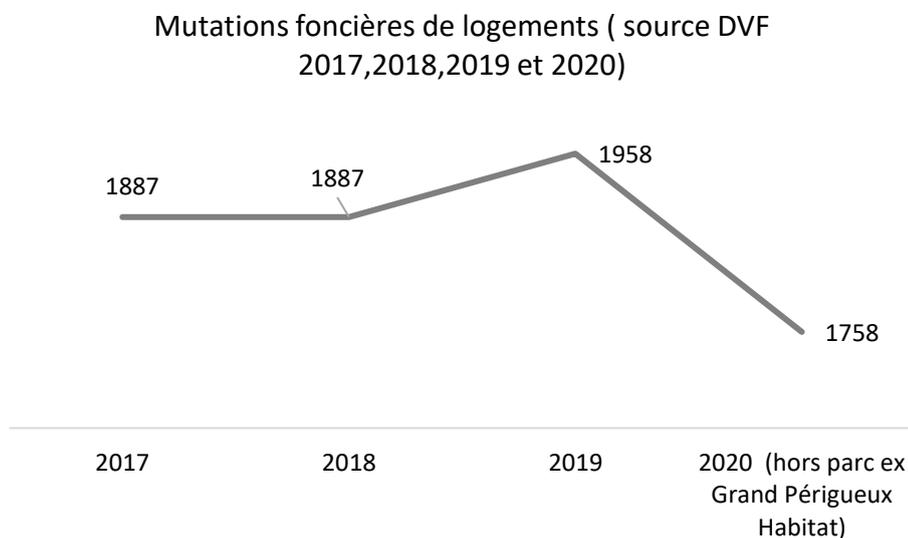
Selon les fichiers DVF* (mise à jour en octobre 2021), on constate un doublement des mutations immobilières entre 2017 et 2020. Attention toutefois, **en 2020 est intégré le parc de Grand Périgueux Habitat qui est passé au sein du nouvelle office Périgord Habitat, soit 4 036 logements (3 673 logements familiaux et 363 logements foyers)**. En moyenne, le fichier DVF recense **un peu moins de 6 950 mutations par an** sur le Grand Périgueux depuis 2017 (foncier bâti (y compris caves, dépendances, etc.) et non bâti).

Mutations foncières

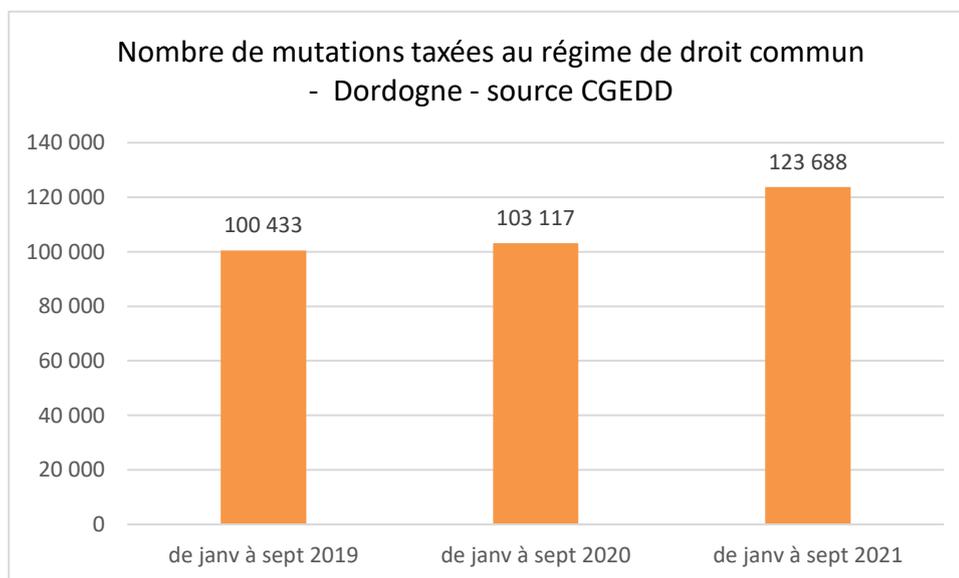


*La base de données « **Demandes de valeurs foncières** » ou **DVF**, recense l'ensemble des ventes de biens fonciers réalisées au cours des cinq dernières années. Les biens concernés peuvent être bâtis (appartements et maisons) ou non bâtis (parcelles et exploitations). Les données sont produites par la direction générale des finances publiques. Elles proviennent des actes enregistrés chez les notaires et des informations contenues dans le cadastre

Si l'on regarde un peu plus précisément le même fichier DVF, sur cette moyenne de 6 950 mutations foncières, seulement 27 % concernent des maisons ou appartements existants, **soit 1 872 mutations en moyenne par an.**



On constate un léger affaiblissement en 2020 qui peut s'expliquer par **le contexte de crise sanitaire**. Néanmoins, selon les communes et les professionnels de l'immobilier, le marché semble plutôt dynamique en 2021. Ce ressenti semble confirmé par les données de la Direction Générale des Finances Publiques à l'échelle de la Dordogne (Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable – CGEDD – fichiers Fidji et MEDOC)



2) Le marché locatif

Le nombre de locataires est en constante augmentation depuis une décennie. Il a **notamment augmenté de 3,61 % entre 2013 et 2018** (dans la même proportion que l'augmentation du nombre de propriétaires sur la même période : 3,47 %) :

	2008		2013		2018		2018	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	45 460	100,0	48 241	100,0	49 918	100,0	100 632	15,2
Propriétaire	27 015	59,4	28 645	59,4	29 720	59,5	64 425	20,9
Locataire	17 285	38,0	18 529	38,4	19 199	38,5	34 207	6,4
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	4 604	10,1	5 371	11,1	5 315	10,6	10 397	9,8
Logé gratuitement	1 159	2,5	1 067	2,2	999	2,0	2 000	12,1

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

Selon l'observatoire départemental de l'habitat du Conseil départemental de la Dordogne, les prix des loyers sur le Grand Périgueux sont les suivants (Source : Cerema / 2018, 2016, 2014, 2012)

LOYERS MOYENS DES MAISONS (PRIX EN € / M²)

2018

- MAISON < À 40 M² : **10,69€/M²**
- MAISON ENTRE 40 M² ET 80 M² : **7,67€/M²**
- MAISON ENTRE 80 M² ET 110 M² : **7,09€/M²**
- MAISON > À 110 M² : **5,68€/M²**

2016

- MAISON < À 40M² : **9,9€/M²**
- MAISON ENTRE 40 M² ET 80 M² : **7,87€/M²**
- MAISON ENTRE 80 M² ET 110 M² : **6,83€/M²**
- MAISON > À 110 M² : **5,79€/M²**

2014

- MAISON < À 40 M² : **10,59€/M²**
- MAISON ENTRE 40 M² ET 80 M² : **7,43€/M²**
- MAISON ENTRE 80 M² ET 110 M² : **6,41€/M²**
- MAISON > À 110 M² : **5,24€/M²**

LOYERS MOYENS DES APPARTEMENTS (PRIX EN € / M²)

2018

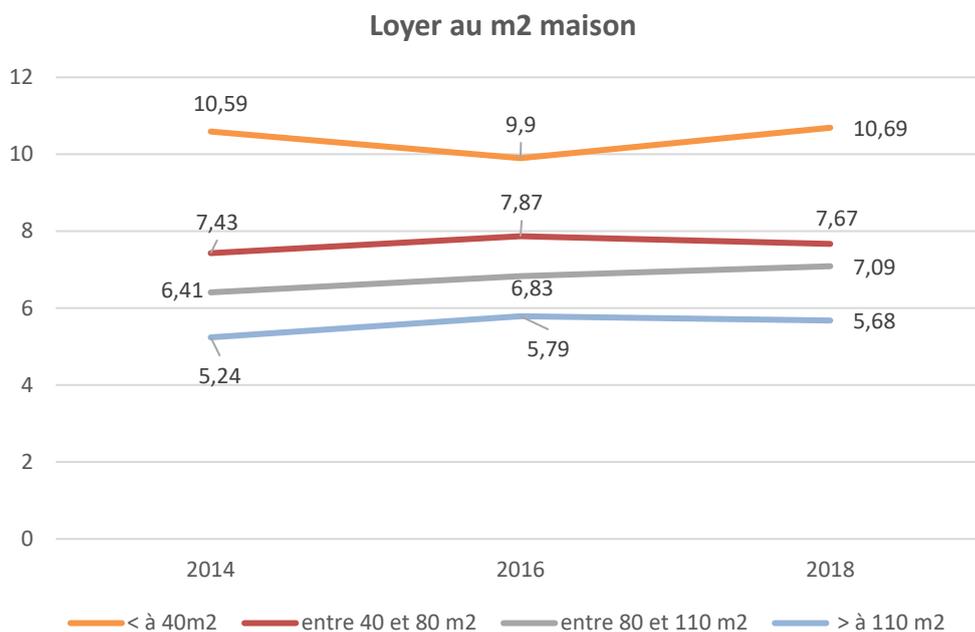
- APPARTEMENT < À 40 M² : **11,11€/M²**
- APPARTEMENT ENTRE 40 M² ET 80 M² : **7,99€/M²**
- APPARTEMENT ENTRE 80 M² ET 110 M² : **6,22€/M²**
- APPARTEMENT > À 110 M² : **5,28€/M²**

2016

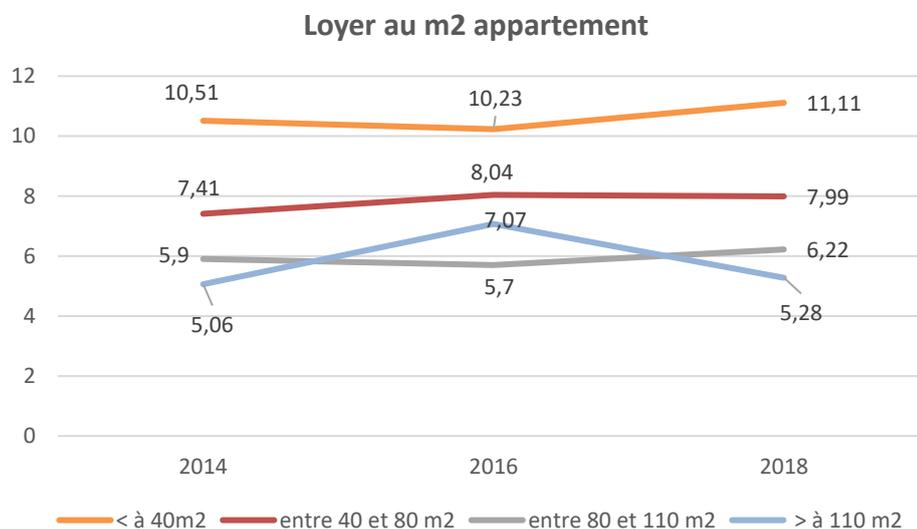
- APPARTEMENT < À 40 M² : **10,23€/M²**
- APPARTEMENT ENTRE 40 M² ET 80 M² : **8,04€/M²**
- APPARTEMENT ENTRE 80 M² ET 110 M² : **5,7€/M²**
- APPARTEMENT > À 110 M² : **7,07€/M²**

2014

- APPARTEMENT < À 40 M² : **10,51€/M²**
- APPARTEMENT ENTRE 40 M² ET 80 M² : **7,41€/M²**
- APPARTEMENT ENTRE 80 M² ET 110 M² : **5,9€/M²**
- APPARTEMENT > À 110 M² : **5,06€/M²**



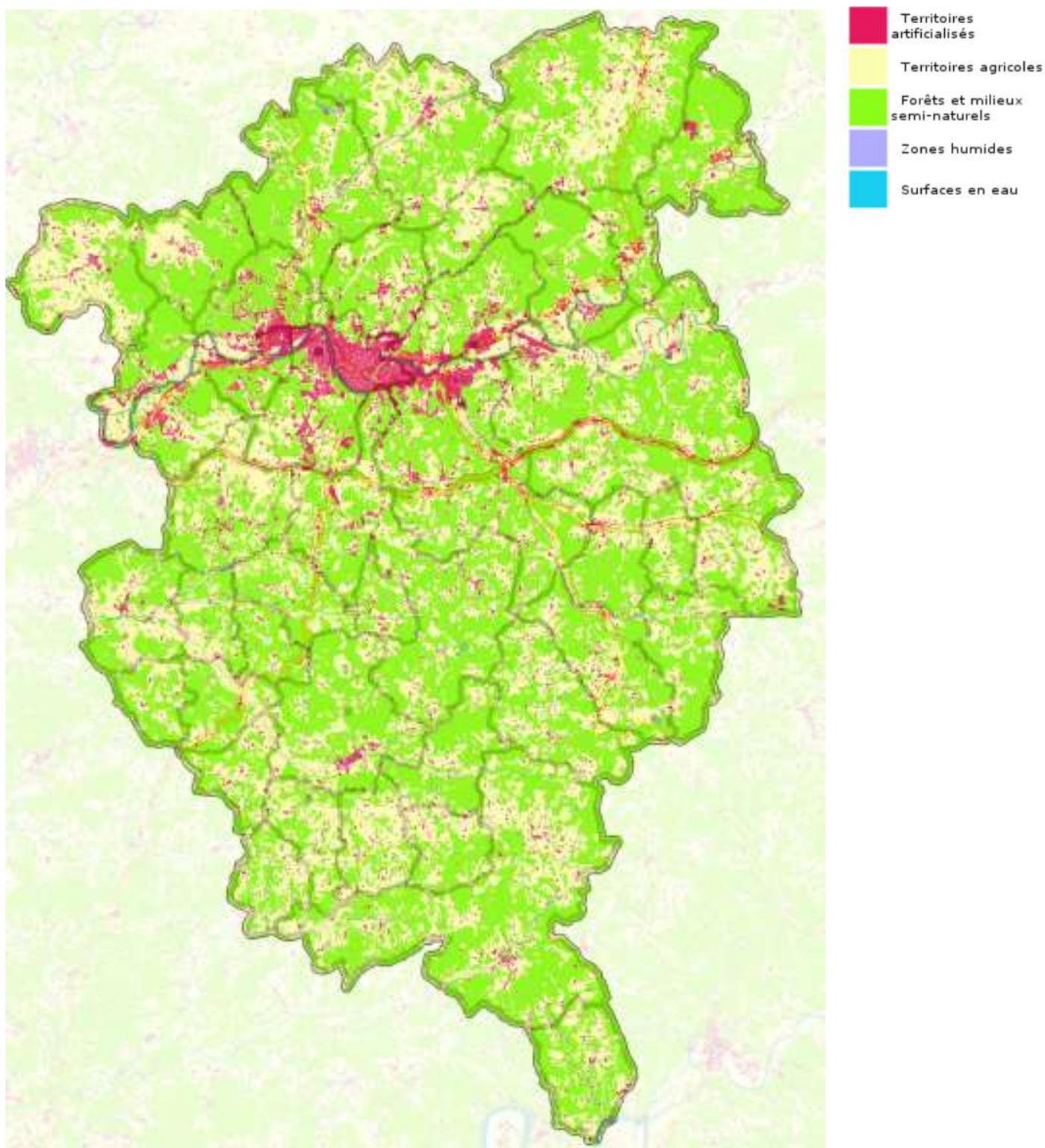
Selon les données du Cerema, les loyers au m2 des maisons a augmenté de 4,92 % en moyenne entre 2014 et 2018, quand les appartements auraient augmenté de 5,95 %.



H- LA CONSOMMATION FONCIERE POUR L'HABITAT

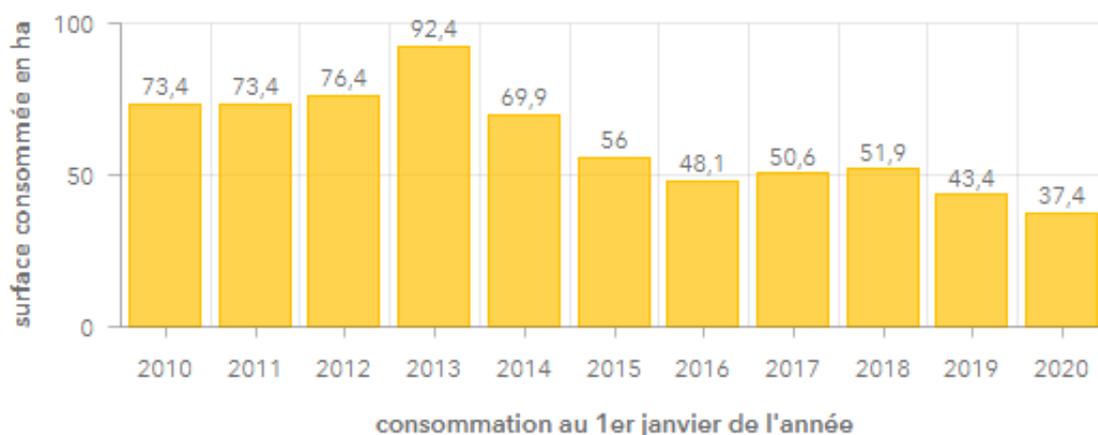
Le PLUi du Grand Périgueux fait apparaître **du foncier disponible pour des projets à hauteur de 1232 hectares à l'échelle de l'agglomération (zones U, 1AU et 2AU soumises à modifications), sans pour autant distinguer de ce qui relève précisément de l'Habitat et du Logement.**

Occupation des sols 2020 (OCS 2020 IGN- Pigma) :



Les seules données disponibles sont celles de la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles ou forestiers pour une autre destination, et notamment de l'Habitat. Ainsi, selon les données issues de l'observatoire de l'artificialisation (Cerema 2021), **183 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (espaces NAF) auraient été consommés pour de l'habitat ou des activités mixtes depuis 2017 sur le Grand Périgueux.**

Consommation d'espaces NAF (en hectares) à destination de l'habitat entre 2009 et 2020

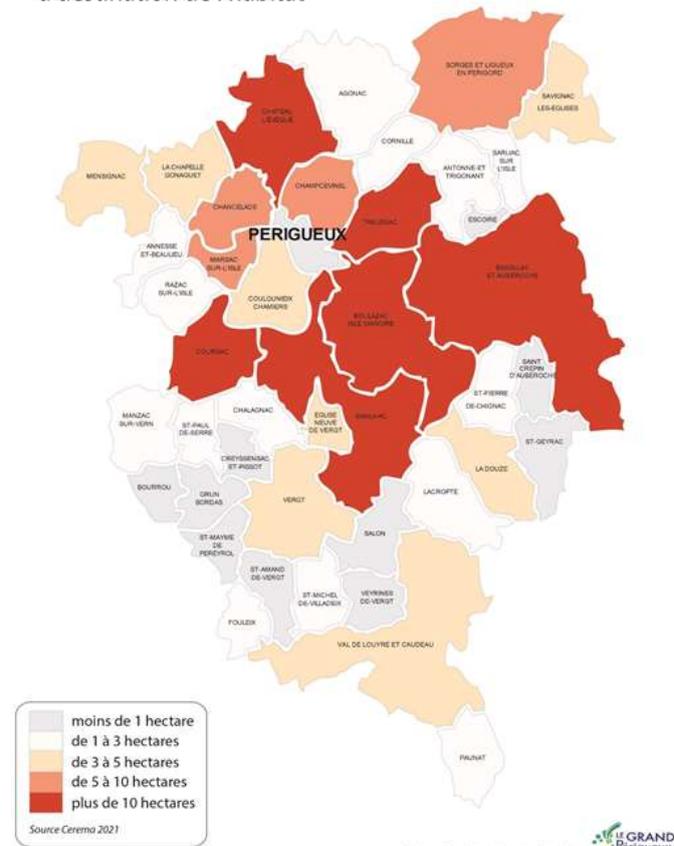


Mixte = à la fois pour l'habitat et l'activité. Inconnu = destination (habitat / activité) non déterminée

Comme on peut le constater ci-dessus, **l'artificialisation des espaces NAF pour du logement est en nette diminution depuis 2019.** Le tableau suivant détaille ces chiffres, commune par commune :

	consommation des espaces NAF en hectares à destination de l'Habitat				
	2017	2018	2019	2020	TOTAL
Agonac	0,5	0,7	0,2	0,5	1,9
Annesse-et-Beaulieu	0	1,2	0,7	0,6	2,5
Antonne-et-Trigonant	0,7	1,4	0,3	0	2,4
Bassillac et Auberoche	1,9	2,3	4,1	3,7	12
Boulazac Isle Manoire	8,4	5,3	1,7	5,3	20,7
Bourrou	0,3	0	0	0	0,3
Chalagnac	0,4	0,2	0,7	0,1	1,4
Champcevinel	2,8	1,2	2	2,1	8,1
Chancelade	1,2	1,5	1,5	2,3	6,5
La Chapelle-Gonaguet	0,5	0,3	1,5	0,8	3,1
Château-l'Évêque	4,1	5,4	3,5	0,5	13,5
Cornille	0	0,8	0,2	0,2	1,2
Coulounieix-Chamiers	1,1	0,5	0,9	1,5	4
Coursac	2,7	3,3	2,4	2,6	11
Creysensac-et-Pissot	0	0	0	0	0
La Douze	0,9	2,2	0,8	0,6	4,5
Église-Neuve-de-Vergt	1,9	0,7	0	0,9	3,5
Escoire	0	0	0	0	0
Fouleix	0,1	0,3	0,8	0,2	1,4
Grun-Bordas	0,2	0	0,3	0	0,5
Lacropte	0,5	0,2	1,3	0,2	2,2
Manzac-sur-Vern	0,9	0,1	0,6	0,1	1,7
Marsac-sur-l'Isle	1	1,2	2,2	1,1	5,5
Mensignac	2,9	0,5	1,3	0,1	4,8
Paunat	2	0	0	0,2	2,2
Périgueux	0,2	0	0,4	0,2	0,8
Razac-sur-l'Isle	0,7	0,5	0,4	0,7	2,3
Saint-Amand-de-Vergt	0	0,3	0,2	0,2	0,7
Saint-Crépin-d'Auberoche	0,3	0,1	0	0	0,4
Saint-Geyrac	0,1	0,1	0	0	0,2
Saint-Maime-de-Péreyrol	0	0	0,5	0	0,5
Saint-Michel-de-Villadeix	0,1	0,7	0,4	0	1,2
Saint-Paul-de-Serre	0,2	0	1,1	0,2	1,5
Saint-Pierre-de-Chignac	0,7	1,4	0,5	0,3	2,9
Salon	0,3	0,2	0	0,4	0,9
Sanilhac	5,1	10	5,7	3,3	24,1
Sarliac-sur-l'Isle	0,3	0	0,9	0,3	1,5
Savignac-les-Églises	1,7	0,4	0,7	1,3	4,1
Sorges et Ligueux	1	1,2	2,3	2,8	7,3
Trélissac	2,4	5,9	2,1	2,9	13,3
Val de Louyre et Caudeau	2,2	0,7	0,2	0,2	3,3
Vergt	0,4	0,7	1,1	0,9	3,1
Veyrines-de-Vergt	0	0,5	0	0	0,5
TOTAL	50,7	52	43,5	37,3	183,5

Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux
 Consommation des espaces NAF en hectares à destination de l'habitat



I- SYNTHÈSE :

Forces	Faiblesses
Du territoire	
<ul style="list-style-type: none"> • Un territoire qui connaît une forte attractivité résidentielle : augmentation du nombre de logements de 4,33 % entre 2013 et 2018 pour atteindre 56 032 logements en 2018 • Avec 49 918 résidences principales, une évolution du nombre de 0,69 % par an qui confirme l'intérêt pour la population de « s'ancrer » sur le territoire. • Des ménages de plus en plus nombreux et de plus en plus petits : (49 900 ménages en 2018) : accroissement annuel de 0,67 % entre 2013 et 2018. En 2018, la taille moyenne d'un ménage est de 2,08 personnes. • Une évolution du nombre de « petits logements » (1 à 3 pièces) qui a évolué de 6,32 % entre 2013 et 2018 : logements plus adaptés à la taille actuelle des ménages • Un effort de rénovation des logements dégradés qui doit être poursuivi : baisse de 16 % du nombre de logements en état médiocre et très médiocre entre 2013 et 2018, même s'il en reste + de 2.000 • L'effort de rénovation énergétique doit se poursuivre puisque près d'1/3 des logements sont des passoires thermiques (+ de 1000 logements rénovés avec l'aide du Grand Périgueux depuis 2017) • Un dynamisme du marché de l'immobilier suite à la crise sanitaire (+ 20 % de mutations entre 2020 et 2021) 	<ul style="list-style-type: none"> • Une croissance du nombre de logements inférieure aux objectifs du PLH peut-être trop optimistes (335 résidences principales / an entre 2013 et 2018 contre un objectif de 800 / an) • Un ralentissement marqué de la construction depuis 2017, malgré un rebond sur 2019 • Un parc qui reste constitué en majorité de grands logements alors que la taille des ménages a encore diminué (2/3 du parc est composé de logements de 4 pièces et +) • Un échec de l'objectif transformation de résidences secondaires en résidences principales (+ 5,58 % entre 2013 et 2018) qui renvoie à l'attractivité touristique du territoire • Une augmentation plus mesurée du nombre de logements vacants « structurels » (de plus de 2 ans) : + 7,97 % entre 2017 et 2021, • Une part des ménages en précarité énergétique due au logement qui reste importante (17,6 % des ménages en 2020, contre 13,9 % au niveau national)
Des Actions du PLH 2017-2022	
<ul style="list-style-type: none"> • Des règlements d'interventions et des programmes incitatifs (parc privé et parc public) qui : <ul style="list-style-type: none"> ○ Favorisent la production et la rénovation des logements ○ Influent sur la taille des logements adaptés aux besoins des ménages ○ Facilitent les relations et la mobilisation d'opérateurs (actuels et nouveaux) ○ Incitent à l'installation de nouveaux ménages sur le territoire • Une cartographie des espaces pertinents qui guide les communes et orientent les opérateurs, commune par commune 	<ul style="list-style-type: none"> • Des incitations financières par le Grand Périgueux parfois trop faibles pour un réel effet levier : <ul style="list-style-type: none"> ○ Contre la vacance des logements ○ Sur le développement de petites opérations communales en locatif social sur les communes rurales, ○ Sur l'accession à la propriété des jeunes ménages, ○ Sur des logements innovants au regard des enjeux (logements évolutifs, logements alternatifs personnes âgées autonomes, etc.) • Des incitations financières importantes pourtant peu mobilisées par les opérateurs : <ul style="list-style-type: none"> ○ Conventonnement parc privé ○ Rénovation du parc social (amélioration du confort et /ou thermique) <p>Une marge de progression sur les actions de marketing territorial pour inciter les ménages à s'installer durablement sur l'agglomération</p>

Enjeux de l'Habitat 2023-2030

- L'âge du parc de logements et ses performances énergétiques.
- Le confort et cadre de vie des habitants.
- La remise sur le marché du parc vacant, notamment en centre-ville et dans les centres bourgs, participant à la redynamisation du territoire
- La place du parc ancien dans ce parcours résidentiel.
- L'habitat comme facteur d'attractivité du territoire

III/ QUELLES EVOLUTIONS DU PARC SOCIAL, DE SON OCCUPATION, DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS DEPUIS L'APPROBATION DU PLH ?

A- EVOLUTION DU PARC SOCIAL DEPUIS L'APPROBATION DU PLH

1) Une croissance constante depuis 2015 à nuancer toutefois

Au moment de l'arrêt du PLH, le Grand Périgueux dénombrait 7 005 logements sociaux en 2015 (6 910 logements locatifs sociaux (y compris logements foyers) et 95 logements communaux conventionnés).

Au 1^{er} janvier 2021, le parc social sur le Grand Périgueux est composé de **7 755 logements sociaux** répartis comme suit (*source DDT 24 inventaire au 01/01/2021*) :

- 6 634 logements sociaux « ordinaires »
- 507 logements foyers
- 78 logements communaux conventionnés
- 475 logements conventionnés dans le parc privé
- 61 logements privés déconventionnés mais qui comptent encore au titre de la loi SRU

Le nombre total de logements sociaux a progressé de près de 10,71 % en 6 ans (+750 logements).

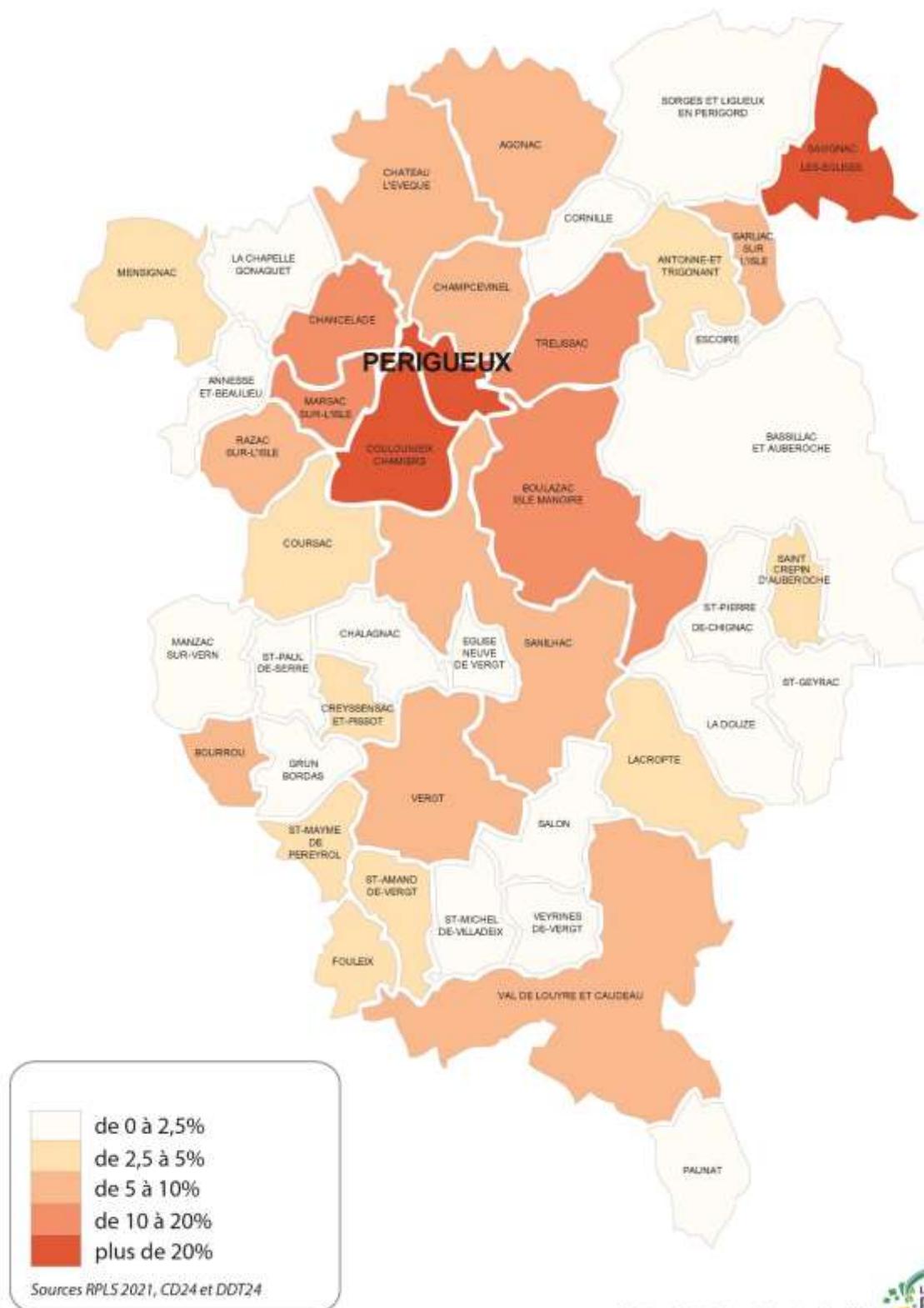
On peut constater toutefois **une augmentation toute relative des logements produits par les bailleurs sociaux** puisque on atteint, au 01/01/2021, 7 141 logements, soit **une croissance de 231 logements seulement en 6 ans (+ 3,34%)**.

Ce phénomène peut s'expliquer par des constructions nouvelles des bailleurs sociaux à peine compensées par leurs ventes éventuelles et démolitions (exemple : la démolition des logements sociaux du Gour de l'Arche à Périgueux dans le cadre de l'ANRU, LLS démolis à Vergt avant reconstruction, etc.).

Alors qu'en 2015 le taux de logements sociaux à l'échelle intercommunale s'élevait à 14,3 %, **le taux de logements sociaux sur le Grand Périgueux est désormais de 15,54%**.

Ce taux moyen est sensiblement différent selon les communes : cf. carte et tableau pages suivantes.

Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux Taux de logements sociaux 2021



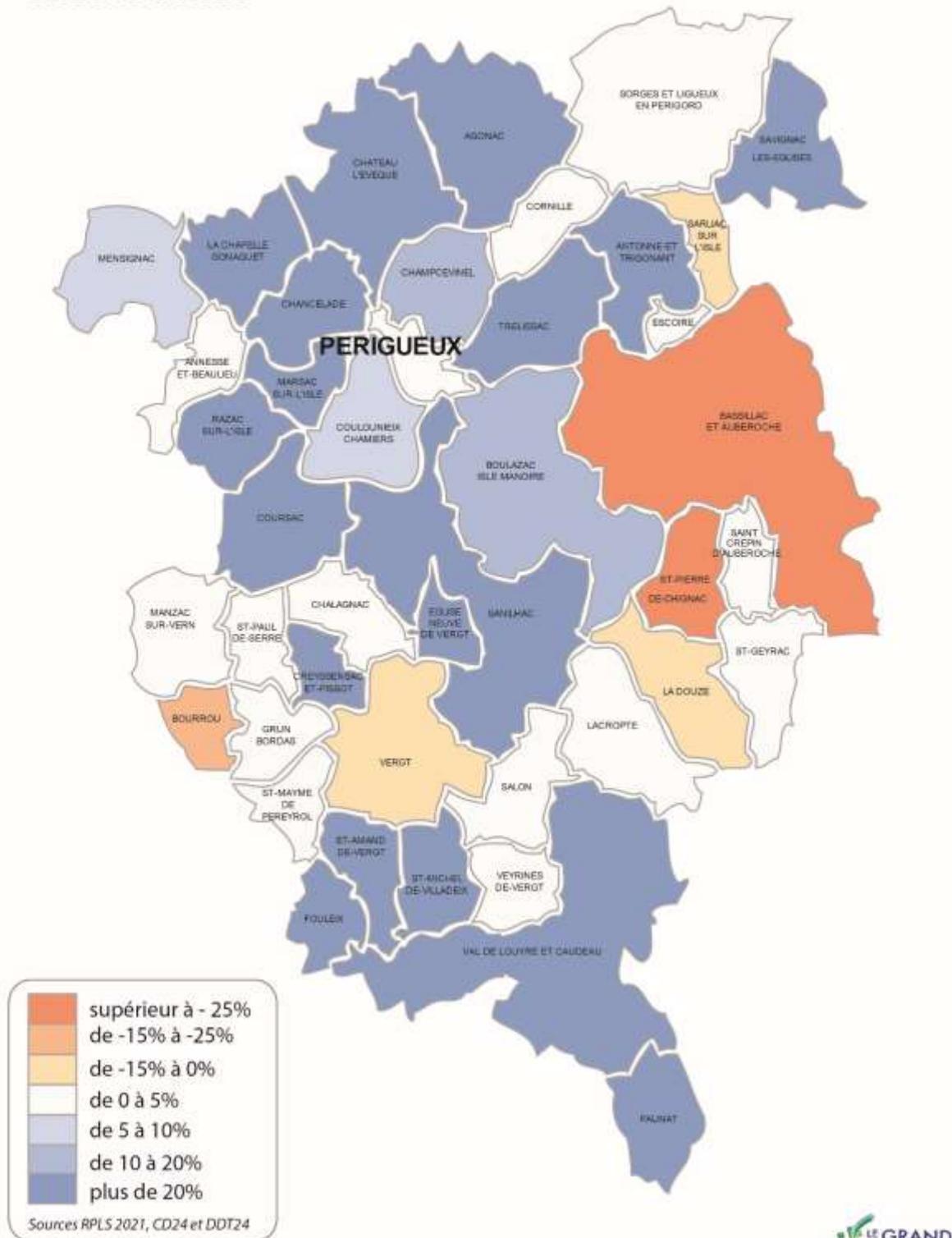
Réalisation: Service Systèmes d'Information - Mars 2021

	Nombre de logements sociaux (source RPLS 2021 – DDT 24 – CD 24)	Nombre de Résidences Principales	Taux de logements sociaux 2020
Agonac	50	735	6,80%
Annesse et Beaulieu	0	574	0,00%
Antonne	17	479	3,55%
Bassillac et Auberoche	39	1916	2,04%
Boulazac Isle Manoire	885	4727	18,72%
Bourrou	3	57	5,26%
Chalagnac	4	181	2,21%
Champcevinel	93	1319	7,05%
Chancelade	272	1955	13,91%
Château l'Evêque	58	939	6,18%
Cornille	1	294	0,34%
Coulounieix Chamiers	978	3630	26,94%
Coursac	30	878	3,42%
Creysensac et Pissot	3	113	2,65%
Eglise Neuve de Vergt	3	216	1,39%
Escoire	0	190	0,00%
Fouleix	3	106	2,83%
Grun Bordas	2	94	2,13%
La Chapelle Gonaguet	9	431	2,09%
La Douze	6	477	1,26%
Lacropte	11	278	3,96%
Manzac sur Vern	3	270	1,11%
Marsac sur l'Isle	163	1381	11,80%
Mensignac	18	645	2,79%
Paunat	1	147	0,68%
Périgueux	4258	17051	24,97%
Razac	56	1020	5,49%
St Amand de Vergt	3	105	2,86%
St Crépin d'Auberoche	7	145	4,83%
St Geyrac	1	97	1,03%
St Mayme de Pereyrol	4	133	3,01%
St Michel de Villadeix	2	137	1,46%
St Paul de Serre	0	120	0,00%
St Pierre de Chignac	5	377	1,33%
Salon de Vergt	2	118	1,69%
Sanilhac	139	1994	6,97%
Sarliac sur l'Isle	43	446	9,64%
Savignac les Eglises	112	441	25,40%
Sorges et Ligeux	8	694	1,15%
Trelissac	375	3383	11,08%
Val de Louyre et Caudeau	43	711	6,05%
Vergt	45	809	5,56%
Veyrines de Vergt	2	105	1,90%
TOTAL	7757	49 918	15,54%

Les taux de logements sociaux par commune **ont évolué depuis 2015** de la manière suivante :

Evolution du nombre de Logements sociaux depuis 2015	Nombre de logements sociaux 2015	Taux de logements sociaux 2015	Nombre de logements sociaux 2021	Taux de logements sociaux 2021	Evolution 2015-2020 en nombre	Evolution 2015-2020 en taux
Agonac	31	4,3	50	6,80%	19	61,29%
Annesse et Beaulieu	0	0	0	0,00%	0	0,00%
Antonne	14	2,5	17	3,55%	3	21,43%
Bassillac et Auberoche	60	3,6	39	2,04%	-21	-35,00%
Boulazac Isle Manoire	794	18,1	885	18,72%	91	11,46%
Bourrou	4	6,6	3	5,26%	-1	-25,00%
Chalagnac	4	2,2	4	2,21%	0	0,00%
Champcevinel	83	6,6	93	7,05%	10	12,05%
Chancelade	217	11	272	13,91%	55	25,35%
Château l'Evêque	44	4,9	58	6,18%	14	31,82%
Cornille	1	0,4	1	0,34%	0	0,00%
Coulounieix Chamiers	927	24,1	978	26,94%	51	5,50%
Coursac	20	2,6	30	3,42%	10	50,00%
Creyssensac et Pissot	1	0,9	3	2,65%	2	200,00%
Eglise Neuve de Vergt	0	0	3	1,39%	3	300,00%
Escoire	0	0	0	0,00%	0	0,00%
Fouleix	1	0,9	3	2,83%	2	200,00%
Grun Bordas	2	2,2	2	2,13%	0	0,00%
La Chapelle Gonaguet	5	1,2	9	2,09%	4	80,00%
La Douze	7	1,5	6	1,26%	-1	-14,29%
Lacropte	11	3,8	11	3,96%	0	0,00%
Manzac sur Vern	3	1,2	3	1,11%	0	0,00%
Marsac sur l'Isle	125	9,7	163	11,80%	38	30,40%
Mensignac	17	2,7	18	2,79%	1	5,88%
Paunat	0	0	1	0,68%	1	100,00%
Périgueux	4 059	22,8	4 258	24,97%	199	4,90%
Rzac	30	2,9	56	5,49%	26	86,67%
St Amand de Vergt	2	1,9	3	2,86%	1	50,00%
St Crépin d'Auberoche	7	5,6	7	4,83%	0	0,00%
St Geyrac	1	1	1	1,03%	0	0,00%
St Mayme de Pereyrol	4	3,1	4	3,01%	0	0,00%
St Michel de Villadeix	1	0,8	2	1,46%	1	100,00%
St Paul de Serre	0	0	0	0,00%	0	0,00%
St Pierre de Chignac	9	2,4	5	1,33%	-4	-44,44%
Salon de Vergt	2	1,6	2	1,69%	0	0,00%
Sanilhac	103	5,5	139	6,97%	36	34,95%
Sarliac sur l'Isle	44	10,1	43	9,64%	-1	-2,27%
Savignac les Eglises	76	16,3	112	25,40%	36	47,37%
Sorges et Ligueux	8	1,1	8	1,15%	0	0,00%
Trelissac	204	6,5	375	11,08%	171	83,82%
Val de Louyre et Caudeau	30	5,2	43	6,05%	13	43,33%
Vergt	52	6,6	45	5,56%	-7	-13,46%
Veyrines de Vergt	2	1,9	2	1,90%	0	0,00%
TOTAL	7 005	14,3	7 755	15,54%	750	10,71%

Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux
 Evolution du nombre de logements sociaux
 de 2015 à 2020



Evolution du nombre de logements sociaux entre 2015 et 2021				
	2015	2021	Evolution 2015-2021 en nombre	Evolution 2015-2021 en pourcentage
Secteur 1 : Cœur d'Agglomération	6 572	7 200	628	+ 9,56 %
- Ville centre	4 059	4 258	199	+ 4,90 %
- Communes SRU	2 412	2 510	368	+ 17,18 %
- Communes potentielles SRU	371	432	61	+ 16,44 %
Secteur 2 : Communes pôles relais ou sous influence urbaine	388	501	113	+29,12%
Secteur 3 : Communes rurales	45	54	9	+ 20 %
Grand Périgueux	7 005	7 755	750	+ 10,71 %

Les logements sociaux nouveaux se sont développés **essentiellement en cœur d'agglomération** et notamment sur la ville centre et les communes soumises à la loi SRU.

- 2) Une croissance inférieure aux objectifs quantitatifs du PLH à relativiser compte tenu de la programmation sur les années à venir

Pour rappel, le PLH prévoit une offre nouvelle sociale sur la période 2017-2022 de 1 192 logements, **soit une croissance de 198 logements sociaux par an**. Or, force est de constater qu'entre 2015 et 2021, l'évolution du nombre de logements sociaux est **de 125 logements / an en moyenne**.

Ce déficit théorique est, en réalité, **compensé en partie par la programmation à venir des bailleurs sociaux** sur le Grand Périgueux. En effet, les livraisons (en 2021) et la programmation (pour 2022) des bailleurs sociaux s'élève à **474 logements minimum, soit une moyenne de 237 logements / an**.

Néanmoins, il perdure une difficulté. **Des opérations qui auraient dues être livrées en 2021 ou 2022 ont pris du retard en raison de la crise sanitaire** liée à la Covid et à l'augmentation des coûts des chantiers. La programmation, pour le parc public, est la suivante :

Logements sociaux livrés en 2021 et 2022				
Commune	Opération	Nombre de logements	Bailleur	Livraison
Boulazac Isle Manoire	Epicentre	110	Domofrance	2022
Boulazac Isle Manoire	Lesparat	16	Domofrance	2022
Boulazac Isle Manoire	Frachon	61	Domofrance	2022
Champcevinel	Les Maines	43	Périgord Habitat	2021
Champcevinel	Le vallon	8	Périgord Habitat	2021
Coulounieix Chamiers	PRU LLS adapté	4	Périgord Habitat	2021
Coulounieix Chamiers	La jayanti	24	Périgord Habitat	2021
Coursac	Le bourg	10	Périgord Habitat	2021
Périgueux	Grenadière- Les Nymphes	48	Périgord Habitat	2021
Périgueux	Mazy la graffite	14	Périgord Habitat	2021
Périgueux	rue du 4 septembre	13	Noalis	2022
Sorges	Le bourg	8	Périgord Habitat	2021
Trélissac	Plaine Degain	45	Immobilière Atlantic	2022
Trélissac	Hôpital Magne	62	Mesolia	2022
Vergt	reconstruction tr 2	8	Périgord Habitat	2022
	TOTAL	474		

Logements sociaux à venir sur 2023 (décalage d'opérations + programmation "classique") et 2024				
Commune	Opération	Bailleur	2023	2024
Antonne	APEI	Périgord Habitat	25	
Bassillac et Auberoche	aérodrome	Périgord Habitat	24	
Boulazac Isle Manoire	Yves Farges	Mesolia	39	
Boulazac Isle Manoire	Pradier	Domofrance	35	
Boulazac Isle Manoire	Pey Harry	Périgord Habitat		53
Champecinel	centre bourg	Périgord Habitat		3
Chancelade	Les Reynats	Domofrance		64
Chancelade	Chercuzac tr 1	Domofrance	50	
Coulounieix Chamiers	Mal de Lattre de Tassigny	Abri Familial	22	
Coulounieix Chamiers	Reconstitution NPNRU	Périgord Habitat		20
Marsac	Beaulieu Tranche 2	Mesolia		8
Marsac	Clairsejour -Rte du Chambon	Mesolia		12
Mensignac	Le bourg	Périgord Habitat	12	
Périgueux	Lavoisier	Domofrance	68	
Périgueux	Yellom	Noalis	34	
Périgueux	Lavoisier	Périgord Habitat	8	
Périgueux	Saltgourde La Minoterie	Périgord Habitat	30	
Périgueux	Sébastopol	Noalis		9
Périgueux	Mal Juin - Intergénérationnel	Mesolia		50
Périgueux	Combe des Dames	Domofrance		80
Périgueux	friche EDF	Périgord Habitat		16
Périgueux	Abbe Pierre	Périgord Habitat		30
Sanilhac	Petit Homme Lafaye tr2	Mesolia	20	
Sarliac	AA centre bourg	Périgord Habitat		10
Trélissac	Malayole	Noalis	73	
Trélissac	Michel Grandou	Noalis	50	
	TOTAL		490	355

Sur la durée du PLH (2017-2022), au regard de la seule **production dans le parc public**, les résultats sont les suivants :

Production des bailleurs sociaux		Logements communaux conventionnés	
2017 (RPLS 2022)	174	2017 (source CD 24)	8
2018 (RPLS 2022)	107	2018 (source CD 24)	3
2019 (RPLS 2022)	96	2019 (source CD 24)	1
2020 (RPLS 2022)	33	2020 (source CD 24)	2
2021 (livraisons prévues)	159	2021 (projection moyenne annuelle des 3 ans passés)	3
2022 (livraisons prévues)	315	2022 (projection moyenne annuelle des 3 ans passés)	3
	Total		Total
	884		20
Total global parc public			
	904		

Pour rappel, sur les 1 192 logements sociaux à produire sur la période du PLH, 955 devaient être issus du parc des bailleurs publics (bailleurs sociaux et communes). On peut donc dire que **les objectifs quantitatifs de production sur ce volet parc public sont quasiment atteints**

Il est à noter que, à ce jour, plusieurs communes du Grand Périgueux ont des projets de logements communaux conventionnés (St Michel de Villadeix, St Mayme de Pereyrol, Vergt, Fouleix, Val de Louyre et Caudeau, Creyssensac et Pissot, etc).

Les livraisons prévisionnelles sur 2023 et 2024 peuvent alors sembler importantes au regard des objectifs du PLH mais, comme on l'a vu sur la période 2017-2022, certaines livraisons seront sans doute décalées à 2025.

Par ailleurs, la production n'étant pas linéaire, elle connaîtra peut-être, à partir de 2025, un certain ralentissement.

Sur les 1192 logements sociaux à produire sur la période du PLH, **237 devaient être issus du parc privé par conventionnement avec l'ANAH**. Pour ne citer que le programme Amélia 2 (2019-2023), 68 logements sont prévus en locatif conventionné depuis le lancement du programme (chiffres arrêtés au 01/11/2021). Sur le reste de la période (c'est à dire depuis 2017 avec l'approbation du PLH), il nous est impossible d'obtenir les chiffres auprès des services de l'Etat. Nous ne savons pas combien de locatifs privés conventionnés ont été livrés chaque année.

Néanmoins, les chiffres obtenus auprès de le DDT font état de 458 logements privés en 2017 et 536 en 2021, soit une progression de 19,5 logements / an entre 2017 et 2021.

On peut donc essayer de faire la projection suivante :

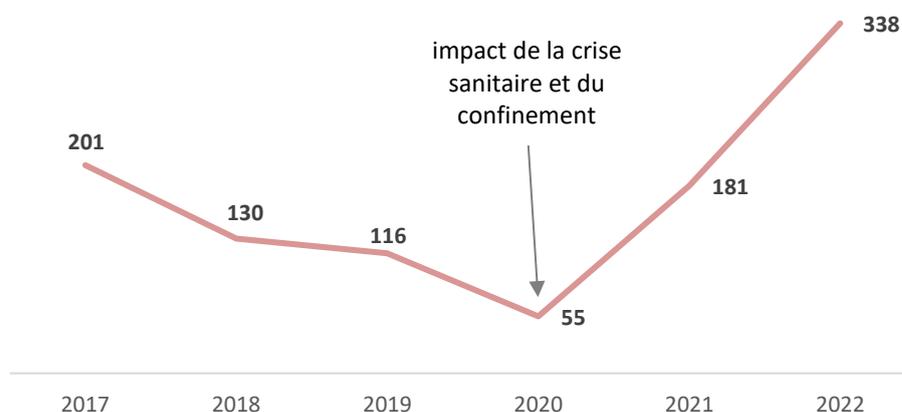
Production parc privé par conventionnement ANAH (projection moyenne)	
2017 (moyenne annuelle entre 2017 et 2021)	19.5
2018 (moyenne annuelle entre 2017 et 2021)	19.5
2019 (moyenne annuelle entre 2017 et 2021)	19.5
2020 (moyenne annuelle entre 2017 et 2021)	19.5
2021 (projection moyenne annuelle)	19.5
2022 (projection moyenne annuelle)	19.5
TOTAL	117

Selon cette projection (qui est très aléatoire), ce sont ainsi une centaine de logements privés conventionnés supplémentaires qui seraient comptabilisés au titre de la loi SRU sur la période 2017-2022, pour un objectif de plus de 230 logements. **Les objectifs ne seraient donc pas atteints et la reconquête du parc ancien pour produire des logements sociaux de qualité reste donc un enjeu majeur des années à venir.**

Les résultats globaux seraient donc les suivants :

Production de logements sociaux (parc public et parc privé)	
2017 (source RPLS+ CD 24+ DDT 24)	201
2018 (source RPLS+ CD 24+ DDT 24)	130
2019 (source RPLS+ CD 24+ DDT 24)	116
2020 (source RPLS+ CD 24+ DDT 24)	55
2021 (programmation moyenne annuelle et projection des résultats passés)	181
2022 (programmation moyenne annuelle et projection des résultats passés)	338
TOTAL	1021

Production logements sociaux 2017-2022



De manière globale, **l'objectif de 1 192 logements sociaux sur la période 2017-2022 ne serait pas atteint avec un déficit de 171 logements**, ce qui correspond en fait à un peu moins d'une année d'objectifs du PLH (198 logements / an).

Il s'explique largement par la crise sanitaire de 2020 où, comme on peut le voir, les résultats sont bien en deçà de la moyenne annuelle constatée. Néanmoins ce déficit sera **largement rattrapé en 2023** au regard de la programmation des bailleurs sociaux.

Le tableau page suivante est **basé sur une projection de la production 2017-2020 pour mesurer l'atteinte des objectifs du PLH**. Il reste donc assez théorique mais permet d'avoir une idée du retard ou de l'avancée quant à la production de logements sociaux, ainsi:

- Quelques communes ont déjà atteint les objectifs de production fixés dans le PLH
- D'autres ont encore à produire, mais des projets sont d'ores et déjà identifiés dans la programmation 2021-2022,
- Certaines communes ont des projets identifiés et le nombre de logements va bien au-delà des objectifs du PLH,
- Enfin d'autres communes n'ont pas de projet identifié ou alors ces projets ne suffisent pas à atteindre les objectifs du PLH.

	Objectifs PLH (2017-2022)		objectifs 2017-2020 (4 fois la moyenne annuelle du PLH)	production 2017-2020 (parc social + parc privé+ communaux conventionnés)	retard ou avancée au 01/01/2021	Reste à produire	opérations identifiées 2021-2022	opérations identifiées 2023-2024
	6 ans	Moyenne annuelle						
Agonac	13	2	9	8	-1	5	0	0
Annesse et Beaulieu	1	0	1	0	-1	1	0	0
Antonne	27	5	18	3	-15	24	0	25
Bassillac et Auberoche	55	9	37	7	-30	48	0	24
Boulazac Isle Manoire	120	20	80	69	-11	51	187	127
Bourrou	0	0	0	-1	-1	0	0	0
Chalagnac	0	0	0	1	1	0	0	0
Champcevinel	60	10	40	2	-38	58	51	3
Chancelade	124	21	83	57	-26	67	0	118
Château l'Evêque	13	2	9	14	5	-1	0	0
Cornille	1	0	1	1	0	0	0	0
Coulounieix Chamiers	51	9	34	41	7	10	28	42
Coursac	12	2	8	0	-8	12	10	0
Creysensac et Pissot	2	0	1	2	1	0	0	0
Eglise Neuve de Vergt	3	1	2	3	1	0	0	0
Escoire	1	0	1	0	-1	1	0	0
Fouleix	0	0	0	2	2	-2	0	0
Grun Bordas	0	0	0	0	0	0	0	0
La Chapelle Gonaguet	8	1	5	1	-4	7	0	0
La Douze	9	2	6	-2	-8	11	0	0
Lacropte	3	1	2	0	-2	3	0	0
Manzac sur Vern	3	1	2	0	-2	3	0	0
Marsac sur l'Isle	53	9	35	38	3	15	0	20
Mensignac	16	3	11	1	-10	15	0	12
Paunat	0	0	0	0	0	0	0	0
Périgueux	200	33	133	-76	-209	276	75	325
Razac	21	4	14	15	1	6	0	0
St Amand de Vergt	0	0	0	1	1	-1	0	0
St Crépin d'Auberoche	2	0	1	0	-1	2	0	0
St Geyrac	0	0	0	0	0	0	0	0
St Mayme de Pereyrol	0	0	0	0	0	0	0	0
St Michel de Villadeix	0	0	0	1	1	-1	0	0
St Paul de Serre	0	0	0	0	0	0	0	0
St Pierre de Chignac	8	1	5	0	-5	8	0	0
Salon de Vergt	2	0	1	0	-1	2	0	0
Sanilhac	62	10	41	11	-30	51	0	25
Sarliac sur l'Isle	2	0	1	1	0	1	0	10
Savignac les Eglises	13	2	9	36	27	-23	0	0
Sorges et Ligueux	12	2	8	1	-7	11	8	0
Trelissac	275	46	183	116	-67	159	107	123
Val Louyre et Caudeau	6	1	4	12	8	-6	0	0
Vergt	14	2	9	-2	-11	16	8	0
Veyrines de Vergt	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	1192	199	795	363	-432	829	474	854

3) Des communes concernées par l'article 55 de la loi SRU

5 communes du Grand Périgueux relèvent de l'article 55 de la loi SRU. 3 d'entre elles ont une obligation de 20 % de logements sociaux :

- Boulazac Isle Manoire (18,72%),
- Coulounieix-Chamiers (26,94%),
- Périgueux (24,97%).

Trois communes restent identifiées comme **déficitaires** :

- **Boulazac Isle Manoire** : 18,72 % de logements. La récente transformation en commune nouvelle (regroupement de 4 communes, dont 3 communes relativement rurales) a eu un impact sur le taux de logements sociaux sur cette commune. Compte tenu de ce contexte et des opérations de logements sociaux lancées sur cette commune, **l'Etat n'a pas notifié de déficit à la commune de Boulazac Isle Manoire.**
- **Chancelade** : les services de l'Etat ont notifié à la commune les résultats du bilan triennal 2017-2019 et ses obligations pour la prochaine période triennale 2020-2022. Ainsi :
 - Avec **272 logements sociaux au 1^{er} janvier 2021**, pour 1955 résidences principales, Chancelade a **un taux de logements sociaux à 13,91 %**. **Cette commune n'est toutefois pas carencée**, compte tenu de la production réalisée sur 2017-2019.
 - Chancelade devra produire **86 logements sociaux sur la période 2020-2022** dont minimum 26 PLAI et maximum 26 PLS.
 - Enfin, **la totalité du déficit doit être comblée sur la période triennale 2023-2025** : l'objectif exact sur cette période ne peut être déterminé précisément car il dépendra du bilan qui sera fait début 2023 quant au nombre de logements sociaux effectivement mis en services sur la période 2020-2022 et de l'évolution du nombre de résidences principales.

Quoi qu'il en soit, **plusieurs projets de logements sociaux sont en cours sur la commune de Chancelade** (ex : Chercuzac – Domofrance - 140 LLS / résidence personnes âgées – Domofrance- 64 LLS) qui devraient lui permettre d'atteindre le respect de ses obligations SRU.

- **Trélissac** : les services de l'Etat ont notifié à la commune les résultats du bilan triennal 2017-2019 et ses obligations pour la prochaine période triennale 2020-2022. Ainsi :
 - Avec **375 logements sociaux au 1^{er} janvier 2021**, pour 3 383 résidences principales, Trélissac a **un taux de logements sociaux à 11,08 %**. **Cette commune est carencée**, compte tenu de la faible production réalisée sur 2017-2019.
 - Trélissac doit produire **169 logements sociaux sur la période 2020-2022** dont minimum 51 PLAI et maximum 51 PLS.
 - Enfin **la totalité du déficit doit être comblée sur la période triennale 2023-2025** : l'objectif exact sur cette période ne peut être déterminé précisément car il dépendra du bilan qui sera fait début 2023 quant au

nombre de logements sociaux effectivement mis en service sur la période 2020-2022 et de l'évolution du nombre de résidences principales.

Quoi qu'il en soit, **plusieurs projets de logements sociaux sont en cours sur la commune de Trélissac** (ex : Plaine Degain – Immobilière Atlantic Aménagement - 45 LLS / Magne – Mesolia- 62 LLS/ Grandou – Noalis – 50 LLS /Malayolle – Noalis – 73 LLS) qui devraient lui permettre rattraper une partie de son déficit de logements sociaux.

Normalement, compte-tenu de leur nombre d'habitants, **Bassillac et Auberoche et Sanilhac** sont visées également par cette obligation mais, en 2019, les services de l'Etat dans le département ont travaillé en collaboration avec ces communes et le Grand Périgueux pour solliciter l'exemption de l'obligation liée à la loi SRU.

En effet, compte tenu du caractère détendu de la demande de logement social sur ces communes, des risques de déséquilibres et de la non continuité urbaine, **le décret du 30 décembre 2019 a exempté ces 2 communes de l'obligation de 20 % de logements sociaux pour la période triennale 2020-2022**. Néanmoins, le PLH a fixé des objectifs de production de logements sociaux sur ces 2 communes, **par anticipation aux éventuelles futures obligations**.

Une vigilance particulière doit être portée sur la **demande d'exemption qui sera à refaire pour la prochaine période triennale 2023-2025 (démarche à lancer à l'automne 2022)**. Si cette exemption n'était pas demandée ou pas accordée, les obligations de ces deux communes seraient les suivantes :

Simulations obligations SRU	Bassillac et Auberoche	Sanilhac
Nombre d'habitants 2018 (données Insee 2021)	4 456	4 576
Nombre de Résidences principales –RP 2021 (données Insee 2018)	1 916	1 994
Obligation SRU (20 % des RP)	383	399
Logements sociaux au 01/01/2021	39	139
LLS restant à produire au titre l'article 55	344	260
<i>Pour rappel Objectifs fixés dans le PLH</i>	<i>55</i>	<i>62</i>

On voit bien alors que **600 logements supplémentaires à réaliser** risquerait de **déséquilibrer le territoire** et impacterait fortement la vacance sur le parc social ancien.

Enfin, même si l'article 55 de la loi SRU ne vise pas encore les communes **de Marsac sur l'Isle et de Champcevinel**, **le PLH a fixé des objectifs de production de logements sociaux, par anticipation, compte tenu de leur croissance démographique**.

Au regard des données Insee 2008 -2018, il peut être établi **une année prévisionnelle d'atteinte du seuil de 3500 habitants et du nombre de logements sociaux nécessaires pour atteindre 20 % des résidences principales**.

Attention toutefois, le nombre de logements sociaux aura probablement évolué lors de l'application d'éventuelles obligations SRU.

Par ailleurs, le tableau ci-dessous se base sur la croissance de la population sur les 10 dernières années, alors même qu'on constate un net ralentissement de cette croissance depuis.

Simulations obligations SRU	Marsac	Champcevinel
Croissance démographique 2008-2018 (données Insee 2021)	17,17%	15,77%
Moyenne annuelle croissance démographique (2008-2018-données Insee 2021)	1,72%	1,58%
Nombre d'habitants 2018 (données Insee 2021)	3 105	2 915
Année d'atteinte des 3500 habitants (au regard de la croissance démographique constatée entre 2008 et 2018)	2026	2030
Croissance résidences principales (RP) 2008-2018 (données Insee 2021)	31,12%	23,73%
Moyenne annuelle croissance RP (2008-2018- données Insee 2021)	3,11%	2,37%
Résidences principales 2018 (Insee 2021)	1 381	1 319
Nombre de résidences principales lors de l'atteinte des 3500 habitants (au regard de la croissance des RP constatée entre 2008 et 2018)	1 764	1 747
Obligation 20 % LLS SRU	353	349
Nombre de logements sociaux au 01/01/2021	163	93

4) Une production conforme aux objectifs qualitatifs d'équilibre territorial avec une vigilance sur les communes potentielles SRU

Les logements sociaux nouveaux se sont développés essentiellement en cœur d'agglomération, et notamment sur la ville centre et les communes soumises à la loi SRU. Si la production réalisée **respecte les grands objectifs d'équilibre territorial** du PLH, on constate néanmoins :

- Une dynamique qui se confirme sur les communes SRU et notamment la ville centre
- Une anticipation non visible des obligations pour les futures communes SRU

	2015	2020 (31/12/2020)	Evolution 2015-2020 en nombre	Part de l'évolution	Part de l'évolution préconisée par le PLH
Secteur 1 : Cœur d'Agglomération	6 572	7 200	628	83,73 %	83,9%
- Ville centre	4 059	4 258	199	26,53 %	16,8%
- Communes SRU	2 412	2 510	368	49,07 %	47,8%
- Communes potentielles SRU	371	432	61	8,13 %	19,2%
Secteur 2 : Communes pôles relais ou sous influence urbaine	388	501	113	15,06 %	14,7 %
Secteur 3 : Communes rurales	45	54	9	1,2%	1,3 %
Grand Périgueux	7 005	7 755	750	100 %	100 %

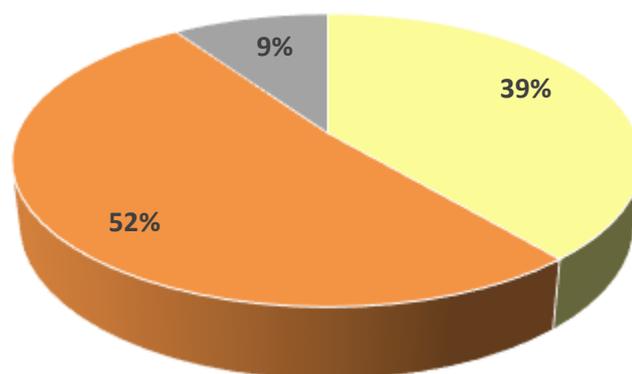
Au regard des opérations, prévues sur 2021-2022, des seuls bailleurs sociaux et des communes, les 2 constats précédemment pris seraient réaffirmés au terme du PLH :

Livraisons 2021- 2022			
	nombre	Part de la production	Part de la production préconisée par le PLH
Secteur 1 : Cœur d'Agglomération	448	94,51 %	83,9%
- Ville centre	75	15,82 %	16,8%
- Communes SRU	322	67,93 %	47,8%
- Communes potentielles SRU	51	10,76 %	19,2%
Secteur 2 : Communes pôles relais ou sous influence urbaine	26	5,49 %	14,7 %
Secteur 3 : Communes rurales	0	0 %	1,3 %
Grand Périgueux	474		

5) Une production conforme aux objectifs qualitatifs en terme de loyers et de typologies

Selon le fichier RPLS, les logements produits par les bailleurs sociaux depuis 2017 ont été proposés avec une majorité de loyers bas et intermédiaires :

Production LLS du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2020 (RPLS 2021)



- PLAI : loyer social bas
- PLUS : loyer social classique intermédiaire
- PLS : loyer social élevé

Pour rappel, le PLH préconisait, compte tenu des revenus des ménages, une production de 40 % de PLAI, 50 % de PLUS et 10% maximum de PLS.

On peut donc dire que **les objectifs qualitatifs relatifs aux loyers sont atteints.**

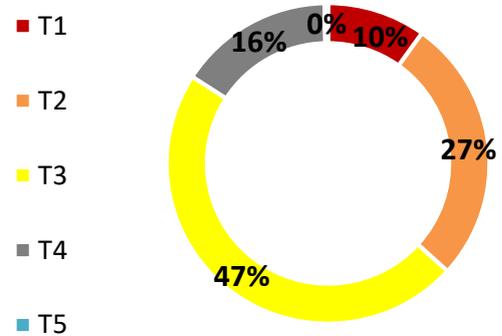
Il faudra néanmoins avoir une vigilance particulière à garder ce cap dans la mesure où, comme on l'a vu, **le nombre de ménages avec des revenus très faibles est en constante augmentation** (près de 25 % des ménages de l'agglomération sous le seuil de pauvreté).

Les bailleurs sociaux font d'ailleurs tous le constat **d'une paupérisation des demandeurs et des occupants du parc social**, confirmé à l'étude des demandes de logements sociaux à l'échelle de l'agglomération (cf. Partie III - B)

Concernant la typologie des logements sociaux, **le PLH préconise 65 % de T2 et T3, notamment en cœur d'agglomération, compte-tenu de la taille des ménages** (2,14 personnes par ménages en moyenne au moment de l'approbation du PLH).

Comme on l'a vu précédemment, avec une moyenne en baisse depuis (2,08 personnes / ménage en 2018), cette préconisation reste plus que jamais d'actualité. Cette statistique reste d'ailleurs confirmée au regard de la demande de logement social sur le Grand Périgueux (cf. Partie III - B). Les bailleurs sociaux sont, comme le prouve la production de logements entre 2017 et 2020, pleinement conscients de cette caractéristique démographique, **puisque les T2 et T3 représentent 74 % de la production récente.**

Production de LLS du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2019 (RPLS2021)



6) Une production éloignée des préconisations du PLH en terme de reconquête du bâti privé ancien

Sur les 1192 logements sociaux à réaliser sur les 6 années du PLH, 107 devaient être produits en acquisition – amélioration de bâtiments anciens par un opérateur social et 237 par des bailleurs privés, par conventionnement avec l'ANAH. **Sur les 3 premières années du PLH 2017-2020, le constat peut être fait que ces objectifs ne sont pas atteints**, même ramenés à mi-parcours du programme (soit 54 logements sociaux en acquisition - amélioration et 119 logements conventionnés dans le parc privé).

En effet, comme indiqué précédemment, **45 logements privés seraient arrivés à terme de conventionnement en 2018, avec seulement, en balance, 28 logements conventionnés supplémentaires en 2019.** Il est à noter toutefois, que depuis le lancement de l'OPAH -RU Amelia 2 en 2019, 68 logements ont été conventionnés dans le parc privé (nov. 2021) via ce programme.



Logement conventionné parc privé avant / après travaux (Périgueux)

Rue des Alsaciens Boulazac Isle Manoire (Périgord Habitat)



Quant à la production des bailleurs sociaux en acquisition amélioration entre 2017 et 2021, une seule opération de 4 logements sociaux a été livrée 2019 (à Boulazac Isle Manoire), malgré le régime d'intervention financière renforcée par le Grand Périgeux sur ce type d'opérations.

A noter toutefois que plusieurs opérations qui vont être livrées **sur les prochaines années** sont issues d'acquisition amélioration. Cela représente **61 logements** : la Résidence Yellome pour les jeunes (34 logements ex FJT), 13

logements sociaux en centre-ville de Périgueux sur un ancien plateau d'Orange, résidence la Graphite à Périgueux (Rue Mazy – 14 logements).

Le dispositif **Action Cœur de ville** pour la ville de Périgueux peut avoir un réel effet levier sur ce type d'opérations (que ce soit des acquisitions améliorations par des bailleurs sociaux ou des logements rénovés dans le parc privé et conventionnés) avec des aides financières conséquentes à la clé.

Mais ce **type d'opération reste très marginal dans les centres bourgs** des autres communes de l'agglomération alors que cela peut être **un réel atout d'attractivité de la commune et de la redynamisation de son centre bourg, tout en répondant aux besoins des habitants.**

Il s'agira, pour la période à venir, de **renforcer l'incitation** :

- Au **conventionnement des logements communaux non conventionnés,**
- À la **reconquête de bâtis vacants sur certains centres bourgs pouvant être rénovés en logement social de qualité** (acquisition-amélioration par un bailleur social, par la commune ou encore par un bailleur privé). Pour les communes plus rurales, le programme Petites villes de Demain peut également être opportun dans ce type de solution de logement.

ACTIONS du PLH :

Le Grand Périgeux a soutenu financièrement la production de **931 logements sociaux** (chiffres arrêtés au 01/12/2021) depuis 2017 : 846 logements de bailleurs sociaux, 17 logements communaux conventionnés et 68 logements conventionnés avec travaux (Amélia2). La répartition géographique est cartographiée en annexe 7.

Une enquête a été menée auprès des locataires des résidences sociales livrées pendant la durée du PLH (au 31/12/2021). Au total, ce sont plus de 273 questionnaires qui ont été envoyés sur les commune d'Agonac, Boulazac Isle Manoire, Champcevinel, Chancelade, Marsac, Périgueux, Trélissac et Vergt . Avec **un taux de réponse de 35 %**, les résultats de cette enquête sont détaillés en annexe 9 du présent document.

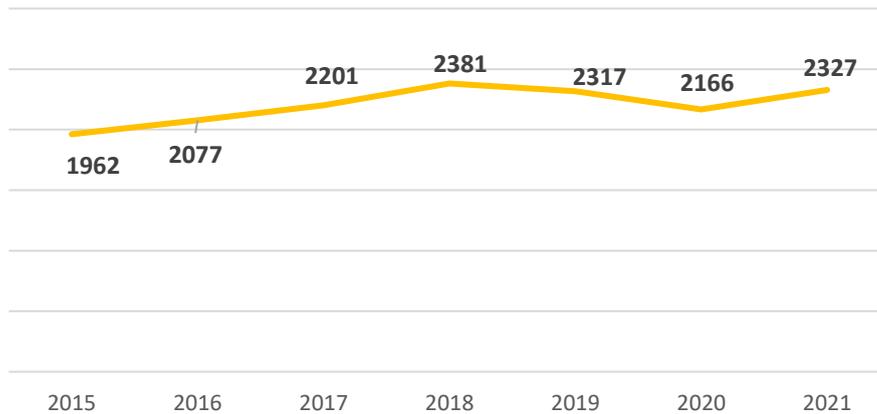
B- EVOLUTION DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

1) Evolution de la demande de logement social sur le Grand Périgueux

Selon le site national « Demande-logement-social.gouv », le Grand Périgueux dénombre **2 327 demandes de logement social actives au 31/12/2021**. Le nombre de demandeurs n'a cessé de croître ces 5 dernières années, avec un léger infléchissement en 2020. Cela représente **une évolution de 18,6 % en 7 ans**.

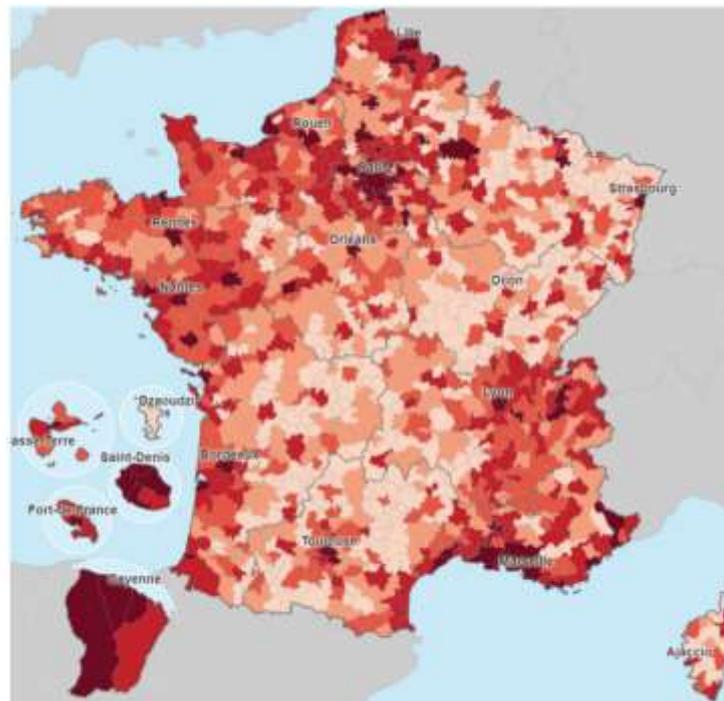
Nombre de demandes de logement social

(source SNE 2015-2021)



INTENSITÉ DE LA DEMANDE (EPCI)

Avec un tel nombre de demandeurs de logement social, **le territoire du Grand Périgueux est considéré comme « tendu »**.



Sources : Infocentre SNE, demandes actives au 31/12/2020 (DGALN), RP 2017 (INSEE)
© Observatoire des territoires, ANCT 2021 - IGN Admin Express

Le délai d'attribution moyen est de 8 mois sur l'agglomération (le délai anormalement long étant fixé à 14 mois).

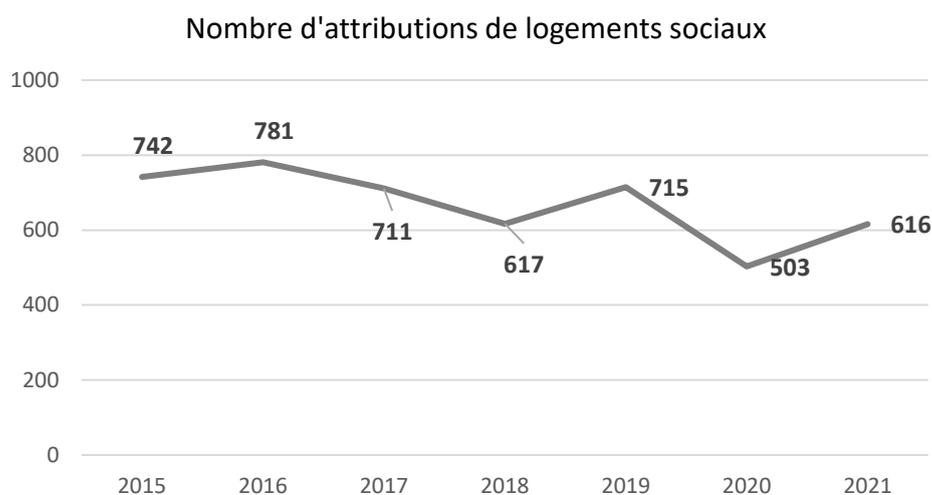
Cette évolution est **contrastée selon les communes. Attention toutefois**, les statistiques SNE ne prennent en compte que les communes du 1^{er} choix du demandeur. En effet, **un demandeur peut demander un logement social sur plusieurs communes, seule la commune notée en premier ressort dans les statistiques.**

Proportionnellement, **les évolutions les plus fortes sont sur les 2 communes déficitaires (Chancelade et Trélissac) et les communes potentielles SRU :**

Evolution de la demande de logement social (source SNE 2015-2020)	2015		2021		Evolution 2015-2021 (7 ans)	
	nombre	% de la demande	nombre	% de la demande	nombre	%
Agonac	non disponible sur le SNE		18	0,77%		
Bassillac et Auberoche	18	0,92%	25	1,07%	7	38,88%
Boulazac Isle Manoire	236	12,03%	265	11,39%	29	12,28%
Champcevinel	22	1,12%	34	1,46%	12	50 %
Chancelade	79	4,03%	103	4,42%	24	30,37%
Chateau l'Eveque	16	0,82%	21	0,90%	5	31,25%
Coulounieix Chamiers	132	6,73%	165	7,09%	33	25%
Coursac	non disponible sur le SNE		16	0,68%		
Marsac s/ l'Isle	74	3,77%	104	4,47%	30	40,54%
Mensignac	non disponible sur le SNE		17	0,73%		
Périgueux	1 162	59,23%	1 203	51,7%	41	3,53%
Razac	16	0,82%	19	0,81%	3	18,75%
Sanilhac	40	2,04%	39	1,67%	-1	-2,50%
Sarliac sur l'Isle	non disponible sur le SNE		10	0,43%		
Savignac les Eglises	non disponible sur le SNE		58	2,49%		
Trélissac	102	5,20%	166	7,13%	64	62,27%
Vergt	11	0,56%	31	1,33%	20	181,81%
Autres communes	54	2,75%	33	1,42%	-21	-38,88%
TOTAL	1 962	100 %	2 327	100 %	365	18,6%

Nombre de demandes au 01/12/2021 (1 même demande peut porter sur plusieurs communes)	nombre
Agonac	58
Annesse et Beaulieu	47
Antonne	73
Bassillac et Auberoche	136
Boulazac Isle Manoire	968
Bourrou	2
Chalagnac	5
Champcevinel	283
Chancelade	513
Ch. L'Evêque	102
Cornille	19
C. Chamiers	546
Coursac	74
Creyssensac et Pissot	1
Eglise Neuve de Vergt	9
Escoire	8
Fouleix	0
Grun Bordas	2
La Chapelle	14
La Douze	19
Lacropte	7
Manzac sur Vern	8
Marsac s/ l'Isle	619
Mensignac	60
Paunat	2
Périgueux	1 733
Rzac	139
St Amand de Vergt	4
St Crepin d'Auberoche	3
St Geyrac	2
St Mayme de Pereyrol	1
St Michel de Villadeix	0
St Paul de Serre	1
St Pierre de Chignac	21
Salon	1
Sanilhac	206
Sarliac	63
Savignac les Eglises	94
Sorges et Ligueux	44
Trélissac	859
Val de Louyre & Caudeau	13
Vergt	71
Veyrines de Vergt	3
TOTAL	6 833

2) Un nombre élevé de demandes, satisfaites pour à peine 1/3 en moyenne



Selon le SNE, 669 logements sont attribués en moyenne chaque année entre 2015 et 2021, avec une chute des attributions en 2020, sans doute due au contexte de crise sanitaire et de confinement. **Pour 2021, cela implique que seulement 26,47 % des demandes sont satisfaites, et un taux moyen de 30,4 % de demandes satisfaites sur les 7 dernières années.**

Par ailleurs, **alors que la demande a progressé de plus de 18,6 % en 7 ans, les attributions ont, quant à elles, régressé de 17 % sur cette même période.** Cela peut avoir plusieurs raisons :

- Une baisse de la rotation dans le parc social
- Malgré de nouveaux programmes de logements sociaux, une partie du parc ancien reste vacant pour cause de démolition à venir ou de travaux à effectuer avant remise en location, etc.
- Une augmentation du nombre de refus peut aussi être à l'origine de cette baisse d'attributions.
- Un nombre d'attributions exceptionnellement bas en 2020 dû à la crise sanitaire.

Cela signifie également que **le Grand Périgueux devient un territoire de plus en plus tendu vis à vis de la demande de logement social.** Cette réalité est particulièrement prégnante sur certaines communes.

Evolution des attributions de logements sociaux (source SNE 2015-2020)	2015		2021		Evolution 2015-2021 (7 ans)	
	nombre	% des attributions	nombre	% des attributions	nombre	%
Boulazac Isle Manoire	56	7,55%	66	10,71%	10	17,85%
Champcevinel	non disponible sur le SNE		53	8,60%		
Chancelade	27	3,64%	16	2,59%	-11	-40,74%
Château l'Eveque	12	1,62%	non disponible sur le SNE			
Coulounieix Chamiers	121	16,31%	106	17,20%	-15	-12,39%
Coursac	non disponible sur le SNE		13	2,11%		
Marsac s/ l'Isle	14	1,89%	10	1,62%	-4	-28,57%
Périgueux	435	58,63%	262	42,53%	-173	-39,77%
Sanilhac	18	2,43%	13	2,11%	-5	-27,77%
Trélissac	18	2,43%	27	4,38%	9	50,00 %
Autres communes	41	5,53%	50	8,11%	9	21,95%
TOTAL	742	100 %	616	100 %	-126	-16,98%

Enfin, sur la période 2015-2021, selon les données SNE, si l'on compare le nombre de demandes au nombre d'attributions, on peut voir **les communes (pour lesquelles nous avons les données sur les 7 ans) qui sont les plus en tension (là où la demande est peu « satisfaite »).**

On voit bien que **Boulazac Isle Manoire, Chancelade, Marsac, Périgueux et Trélissac connaissent une forte pression locative sociale depuis plusieurs années.** La demande est plutôt très bien satisfaite sur Coulounieix-Chamiers et sur les autres communes de l'agglomération (mais des données à l'échelle de chaque commune seraient nécessaires).

Pression de la demande locative sociale (source SNE 2015-2020)	Moyenne Annuelle du rapport attributions / demandes		
	total demandes 2015-2021	total attributions 2015-2021	Rapport attributions/ demandes
Boulazac Isle Manoire	1755	444	25,3%
Chancelade	767	201	26,2%
Coulounieix Chamiers	1065	701	65,8%
Marsac s/ l'Isle	625	121	19,4%
Périgueux	9029	2190	24,3%
Trélissac	1157	316	27,3%
Autres communes	1033	712	68,9%
TOTAL	15 431	4 685	30,36%

3) Un taux de tension de la demande locative qui peut conditionner l'application de la loi SRU

Le Décret n° 2019-662 du 27 juin 2019 fixe la valeur du ratio de tension sur la demande de logement social permettant de déterminer la liste des agglomérations de plus de 30 000 habitants sur le territoire desquelles les communes sont susceptibles d'être exemptées des obligations SRU, pour la période 2020-2022.

Le ratio pris en compte est **le rapport entre le nombre de demandes de logement locatif social et le nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes au sein du parc locatif social.**

En d'autres termes, il permet de mesurer la pression de la demande de logement social qui s'exerce sur une agglomération. Un ratio égal à 1 signifie que toutes les demandes de logement social sont satisfaites sur l'année (ou, plus précisément, qu'il y a autant de demandes de logements que d'emménagements).

Ce ratio doit être inférieur à 2 pour pouvoir permettre l'exemption des obligations SRU (l'exemption n'étant pas automatique, c'est à l'EPCI de le démontrer et d'en faire la demande).

En 2019, le taux de tension tel que défini dans le décret du 27/06/2019 (hors mutation) était de **2,68 à l'échelle intercommunale**, avec un taux de tension moyen sur les 7 dernières années de 2,89.

Ici encore, ce taux de tension est sensiblement différent selon les communes.

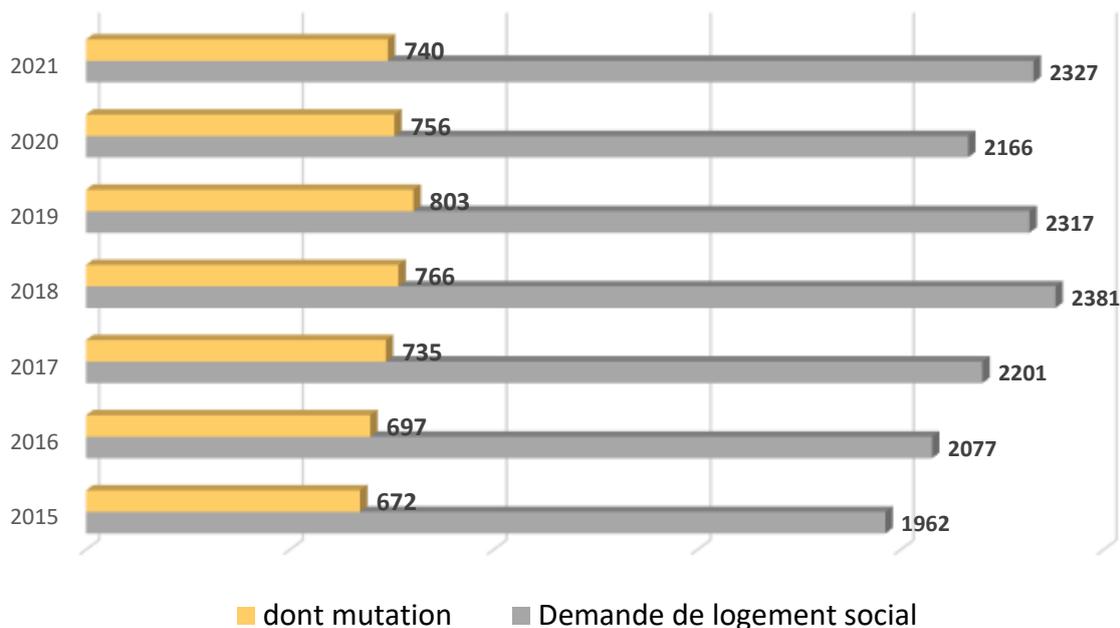
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Moyenne annuelle taux de tension
Taux de tension - hors mutations <i>(source SNE 2015-2021)</i>	Rapport demandes/attributions (Taux de tension)							
Boulazac Isle Manoire	3,65	2,71	2,58	3,08	3,76	3,53	3,68	3,19
<i>Demandes</i>	157	168	160	157	143	127	162	1074
<i>Attributions</i>	43	62	62	51	38	36	44	336
Chancelade	2,19	3,43	3,88	4,30	2,20	2,61	5,3	3,12
<i>Demandes</i>	46	72	66	86	77	60	53	460
<i>Attributions</i>	21	21	17	20	35	23	10	147
Coulounieix Chamiers	0,90	0,76	0,84	1,13	1,02	1,64	0,87	0,95
<i>Demandes</i>	78	78	61	79	57	64	68	485
<i>Attributions</i>	87	103	73	70	56	39	78	506
Marsac s/ l'Isle	4,45	5,80	1,82	65,00	4,38	5,25	nc	nc
<i>Demandes</i>	49	58	40	65	70	63	77	422
<i>Attributions</i>	11	10	22	0	16	12	nc	nc
Périgueux	2,60	2,73	4,51	4,48	3,03	4,87	4,14	3,57
<i>Demandes</i>	772	761	853	905	891	808	858	5 848
<i>Attributions</i>	297	279	189	202	294	166	207	1 634
Trélissac	5,00	2,90	2,27	2,28	3,68	4,28	6,16	3,15
<i>Demandes</i>	65	119	143	139	92	107	111	776
<i>Attributions</i>	13	41	63	61	25	25	18	246
Autres communes	2,56	1,94	1,43	1,84	1,84	2,21	2,36	1,98
<i>Demandes</i>	123	124	143	180	184	181	258	1 193
<i>Attributions</i>	48	64	100	98	100	82	109	601
TOTAL	2,48	2,38	2,79	3,21	2,68	3,68	3,40	2,89
<i>Demandes</i>	1 290	1 380	1 466	1 611	1 514	1 410	1 587	10 258
<i>Attributions</i>	520	580	526	502	564	383	466	3 541

Le tableau ci-dessus confirme que **certaines communes sont bien en tension (taux moyen supérieur à 3)** quand d'autres communes arrivent à satisfaire la demande sur le plan quantitatif (Coulounieix-Chamiers notamment).

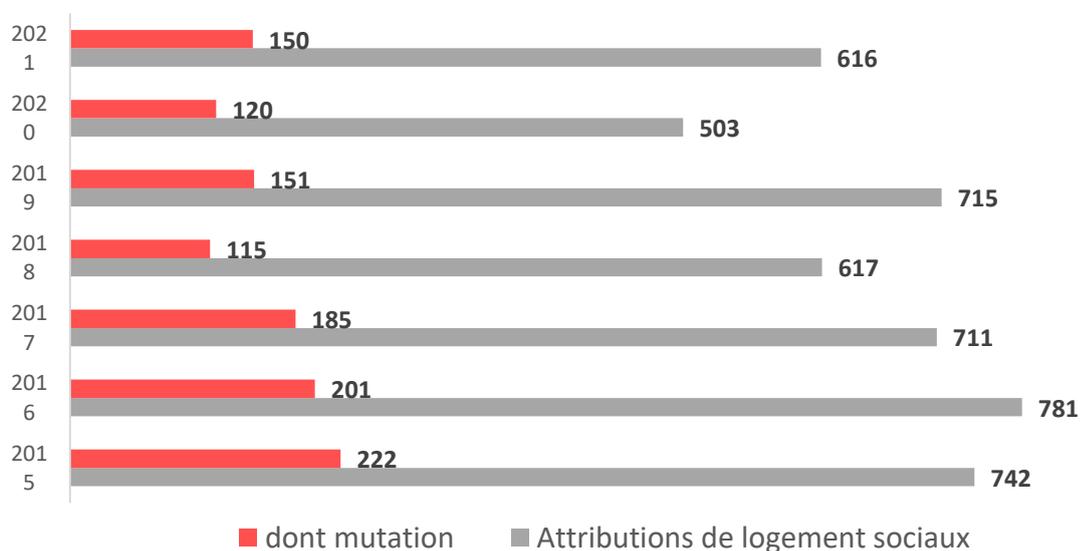
Les statistiques sur le reste du territoire nécessiteraient d'avoir les données, commune par commune, pour avoir un niveau d'analyse plus fin, notamment sur les potentielles communes SRU comme Champcevinel ou Sanilhac par exemple.

4) Des demandes de mutations prégénantes sur le territoire, satisfaites à 22 % en moyenne

Comme on peut le déduire avec le tableau ci-dessus, les demandes de mutations représentent plus d'1/3 des demandes de logements sociaux. Ce taux n'est relativement constant que ces 7 dernières années.



Pour autant, les mutations ne représentent que 24,4 % des attributions en moyenne que ces 7 dernières années. En effet, la plupart des bailleurs qualifient les demandes de mutations et les mutations dites « de confort » ne sont pas prioritaires. Les mutations seront favorisées suite à un changement de situation familiale, changement de situation professionnelle, etc.



Alors que la demande de logement social hors mutation est satisfaite à 34,5 % en moyenne sur l'agglomération, **les demandes de mutations ne sont satisfaites, quant à elles, qu'à hauteur de 22,1 % en moyenne, soit plus 13 points de moins.**

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	total
Demandes hors mutation	1290	1380	1466	1615	1514	1410	1587	10262
Attributions hors mutations	520	580	526	502	564	383	466	3541
Taux de satisfaction des demandes hors mutation	40,31%	42,03%	35,88%	31,08%	37,25%	27,16%	29,36%	34,51%
Demandes issues de mutations	672	697	735	766	803	756	740	5169
Attributions issues de mutations	222	201	185	115	151	120	150	1144
Taux de satisfaction demandes de mutations	33,04%	28,84%	25,17%	15,01%	18,80%	15,87%	20,27%	22,13%
Total demandes	1962	2077	2201	2381	2317	2166	2327	15431
Total attributions	742	781	711	617	715	503	616	4685
Taux de satisfaction global	37,82%	37,60%	32,30%	25,91%	30,86%	23,22%	26,47%	30,36%

5) Une majorité de personnes seules ou à 2, peu satisfaites faute de logements correspondants

Composition familiale des ménages (SNE 2016-2021)	CA Le Grand Perigueux														
	Demandes					Attributions					Pression Locative				
	2017	2018	2019	2020	2021	2017	2018	2019	2020	2021	2017	2018	2019	2020	2021
personne seule	1083	1173	1181	1122	1203	302	248	255	207	254	3,59	4,73	4,63	5,42	4,74
couple sans enfant	238	253	232	214	216	79	77	66	47	46	3,01	3,29	3,52	4,55	4,69
famille monoparentale (1 enfant)	316	336	312	280	291	126	102	140	96	120	2,51	3,29	2,23	2,92	2,42
Famille monoparentale (2 enfants)	181	209	185	185	198	70	68	94	56	79	2,59	3,07	1,97	3,3	2,5
Famille monoparentale (3 enfants et +)	94	87	93	101	111	19	25	36	28	38	4,95	3,48	2,58	3,61	2,92
Couple avec 1 enfant	131	145	119	97	118	63	39	46	36	28	2,08	3,72	2,59	2,69	4,21
Couple avec 2 enfants	80	90	91	88	89	30	33	41	19	29	2,67	2,73	2,22	4,63	3,06
Couple avec 3 enfants et +	78	88	104	79	98	22	25	36	14	22	3,55	3,52	2,89	5,64	4,45
TOTAL	2201	2381	2317	2166	2327	711	617	714	503	616	3,1	3,86	3,25	4,31	3,78

Au nombre de **1 710 en 2021**, les ménages d'une ou deux personnes (personnes seules, couples sans enfants, famille monoparentale avec 1 enfant) représentent près de **75 % de la demande**. Ils sont majoritaires également dans les attributions (69,3 % des attributions).

Ce type de ménages subit malgré tout un taux de pression locative plus élevé que les autres catégories de ménages. Cela peut s'expliquer notamment par un manque de petits logements sur l'agglomération. Malgré les efforts des bailleurs sociaux ces dernières années, **les T1 et T2 sont au nombre 1 666** (source RPLS 2020), soit inférieurs que le nombre de demandeurs.

A noter toutefois sur 2021, sans doute un épiphénomène, des difficultés pour les couples avec 1 enfant et les couples avec 3 enfants et plus à accéder à un logement social (taux de pression supérieur à 4).

Il faut néanmoins nuancer ces données dans la mesure où **la majorité des logements demandés restent les T2 et T3** (données infocentre SNE au 31/12/2021)

Typologie de logement (SNE 2021)	CA Le Grand Périgueux				
	Demandes		Attributions		Pression locative
	Nombre	Taux	Nombre	Taux	
Chambre	21	0,9%	0	0,00%	21,00
T1	306	13,14%	37	6,00%	8,27
T2	774	33,26%	152	24,67%	5,09
T3	740	31,80%	241	39,12%	3,07
T4	406	17,44%	159	25,81%	2,55
T5	78	3,35%	26	4,22%	3,00
T6 et plus	2	0,09%	1	0,16%	2,00
TOTAL	2327	100%	616	100%	3,78

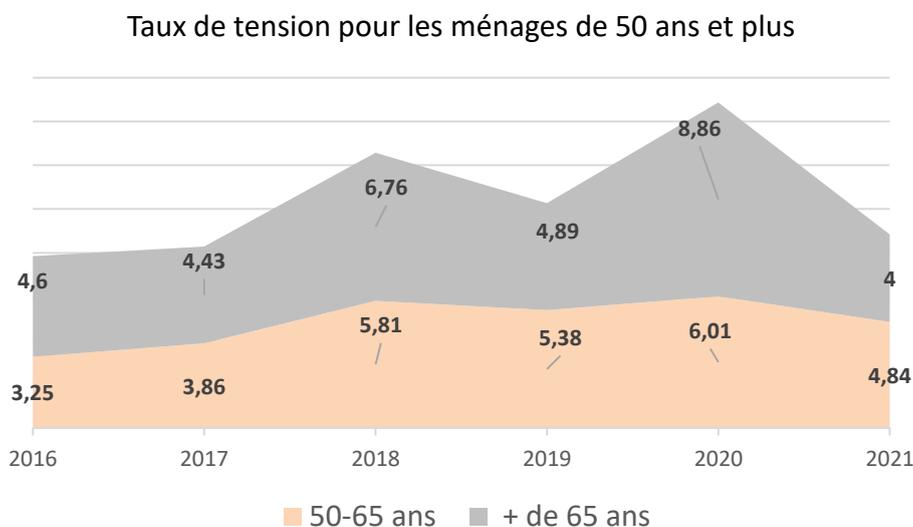
6) Un âge moyen des demandeurs à 42 ans mais des difficultés pour les plus de 50 ans à accéder au parc social

Données Infocentre SNE 2021

Age (SNE 2021)	CA Le Grand Périgueux				
	Demandes		Attributions		Pression locative
	Nombre	Taux	Nombre	Taux	
- de 20 ans	36	1,55%	16	2,59%	2,25
20-34 ans	827	35,53%	238	38,63%	3,47
35-49 ans	706	30,34%	196	31,81%	3,60
50-64 ans	514	22,08%	105	17,32%	4,84
65-74 ans	166	7,13%	43	6,98%	3,86
75 ans et +	78	3,35%	18	2,92%	4,33
TOTAL	2327	100%	616	100%	3,78

Les demandeurs entre 20 et 49 ans sont majoritaires mais, comme le montre le tableau ci-dessus, **les + de 50 ans, qui représentent 32,5 % de la demande, subissent un taux de pression élevé** (supérieur à 4). Ils ne représentent que **27,2 %** des attributions. Cela peut s'expliquer, peut-être pour partie, par **un manque de logement adapté** à la perte d'autonomie ou à des soucis de santé.

Ce phénomène de tension sur cette tranche d'âge va **en s'accroissant depuis 2015** avec un pic en 2020



Enfin, ces difficultés d'accès au logement social pour les personnes âgées sont confirmées lorsque qu'on regarde les **taux de tension pour les personnes retraités** :

Nature des revenus	CA Grand Périgueux														
	Demandes actives					Attributions					Pression locative				
	2017	2018	2019	2020	2021	2017	2018	2019	2020	2021	2017	2018	2019	2020	2021
Retraités	254	290	305	304	254	50	50	64	39	76	5,08	5,80	4,77	7,79	3,34
	<i>Pour mémoire Taux de pression moyen sur la CAGP</i>										3,1	3,86	3,23	4,31	3,78

On voit qu'en 2021 le taux de pression sur les personnes retraitées a légèrement diminué : **cela peut être dû à la livraison de logements sociaux dédiés seniors** (La Jayanti à Coulounieix Chamiers, Le Bourg à Sorges, par exemple ...) Cela est sans doute aussi révélateur que le vieillissement de la population et les besoins sont pris en compte par les bailleurs sociaux. Néanmoins, comme le démontre l'Insee le vieillissement de la population est une réalité sur notre territoire avec ce phénomène qui va s'accroître dans les années à venir et des besoins en terme de logements adaptés qui seront de plus en plus prégnant

7) Des demandes et des attributions caractérisées par des ménages en situation d'emploi mais à faibles revenus

Plus de la moitié de la demande est effectuée par des ménages ayant entre 500 € et 1500 € de ressources mensuelles pour le ménage, avec **un taux de pression plus accentué que la moyenne intercommunale sur les ménages à très faibles ressources (- de 499 € / mois / ménage).**

Revenus mensuels des ménages (SNE 2016-2021)	CA Le Grand Périgueux														
	Demandes					Attributions					Pression locative				
	2017	2018	2019	2020	2021	2017	2018	2019	2020	2021	2017	2018	2019	2020	2021
0-499 €	228	259	207	192	210	63	27	47	15	36	3,62	9,59	4,40	12,80	5,83
500-999€	664	699	630	595	596	164	136	190	113	168	4,05	5,14	3,32	5,27	3,54
1000-1499 €	630	664	654	604	586	203	176	201	140	179	3,10	3,77	3,25	4,31	3,27
1500-1999 €	368	386	384	407	437	149	131	167	113	139	2,47	2,95	2,30	3,60	3,14
2000-2499 €	142	154	174	169	170	61	56	57	50	57	2,33	2,75	3,05	3,38	2,98
2500-2999 €	57	71	81	74	117	18	28	29	23	20	3,17	2,54	2,79	3,22	3,22
3000 € et +	46	52	59	57	87	14	20	18	9	15	3,50	2,60	3,28	6,33	5,85
incohérent	1	1	1	0	0	2	0	0	0	0	0,50	2,00	2,00	0,00	0,00
non saisie	62	95	127	68	124	37	43	8	34	2	1,68	2,21	15,88	2,00	62,00
TOTAL	2201	2381	2317	2166	2327	711	617	715	503	616	3,10	3,86	3,23	4,31	3,78

En effet, malgré la **fonction sociale avérée du logement HLM**, il n'en demeure pas moins que l'accès au logement pour les ménages en plus grande précarité est une vraie difficulté. La faiblesse de leurs revenus ne leur permet pas d'assumer les charges liées au logement (même basses) et leur « **reste à vivre** » est alors **trop faible**. La seule solution semble de les orienter sur des logements sociaux anciens, à très faibles loyers. **Le taux de tension moyen sur ces 5 dernières années est de 5,82** pour les ménages ayant des revenus inférieurs à 499 € / mois.

Sur le Grand Périgueux, le revenu moyen par unité de consommation (UC)* **des demandeurs est de 939 € / mois, alors que le seuil de pauvreté en Dordogne est fixé à 1 008 € par mois** (source COPIL Numéro Unique 2019 – DDCSPP – Infocentre SNE) et 1 015 € par UC en France. :

CA le Grand Périgueux					
	Plafonds de ressources				
	Demandes en cours		Demandes satisfaites		Pression
	Nombre	Taux	Nombre	Taux	En cours/Satisfaites
=< PLAI	1551	67%	527	74%	2,94
> PLAI et =< PLUS	422	18%	126	18%	3,35
> PLUS et =< PLS	70	3%	4	1%	17,50
> PLS	26	1%	1	0%	26,00
Non saisie	247	11%	56	8%	4,41

*L'unité de consommation est un concept très souvent employé dans l'analyse des inégalités de revenus. Il sert à comparer les niveaux de vie de ménages de tailles différentes. On ne vit pas de la même façon avec 1 500 euros par mois seul ou à cinq. L'Insee utilise les valeurs suivantes : le premier adulte vaut une part entière (donc une unité de consommation), les autres personnes de 14 ans ou plus valent 0,5 part, les enfants de moins de 14 ans 0,3 part.

La très grande majorité des demandeurs et des attributaires de logement sociaux ont **des revenus inférieurs au plafond PLAI** (loyer le plus bas du logement social).

Pour autant, plus de **32 % des demandeurs sont en situation d'emploi** (CDD ou CDI). Compte tenu des niveaux de revenus ci avant, on peut donc parler de « **travailleurs pauvres** ».

Attention toutefois sur 2021, une nouvelle catégorie « salarié du privé » a été intégrée aux statistiques issues du SNE et certaines données semblent incohérentes : retraités, emploi stable, emploi précaire, autres situations....

Situation professionnelle (SNE 2016-2021)	CA Le Grand Périgueux														
	Demandes					Attributions					Pression locative				
	2017	2018	2019	2020	2021	2017	2018	2019	2020	2021	2017	2018	2019	2020	2021
emplois stables	602	617	596	548	145	268	217	216	152	61	2,25	2,87	2,76	3,60	2,37
emplois précaires	295	302	294	263	24	111	100	103	73	30	2,66	3,02	2,85	3,60	0,80
Salarié du privé					582					131					4,44
chômage	475	534	470	412	396	83	92	133	74	77	5,72	5,80	3,53	3,09	5,14
retraités	254	290	305	304	33	50	50	64	39	32	5,08	5,80	4,77	7,79	1,03
apprentis / étudiants	35	53	82	46	94	40	46	22	51	24	0,88	1,15	3,73	0,90	3,92
autres	540	585	571	593	1053	159	112	177	114	261	3,40	5,22	3,23	3,35	9,23
TOTAL	2201	2381	2317	2166	2327	711	617	715	503	616	3,10	3,86	3,23	4,31	3,78

8) Avoir un logement plus grand, un logement moins cher et un logement adapté sont les principales motivations des demandeurs.

Comme détaillé dans le tableau ci-après, le principal motif de demande de logement social est le fait **d'avoir un logement plus grand** (cela reste aussi le motif principal dans les attributions).

Vient ensuite, le fait que le **logement soit trop cher**, puis le motif **du logement adapté au handicap**. Les attributions tiennent compte du fait du logement trop cher par contre, **le motif du Handicap et d'autres raisons de recherche de logements sociaux sont par contre beaucoup plus compliquées à satisfaire** : logement déclaré par le demandeur comme étant indécemment ou insalubre, logement trop grand, souhait de se rapprocher des services, en procédure d'expulsion, regroupement familial, etc.

Source SNE 2015-2021	Demandes		Attributions		Taux de tension 2015	Taux de tension 2021	Evolution 2015 2021 de la demande	Evolution 2015 2021 des attributions
	2015	2021	2015	2021				
	nombre	nombre	nombre	nombre				
sans logement propre	316	42	153	33	2,07	1,27	-86,7%	-78,4%
Démolition, renouvellement urbain	35	34	26	40	1,35	0,85	-2,8%	53,8%
logement non habitable, insalubre ou non décent	66	178	17	35	3,88	5,08	169,7%	105,9%
procédure d'expulsion	22	23	6	4	3,67	5,75	4,6%	-33,3%
logement repris	41	120	20	30	2,05	4,00	192,7%	50%
violences familiales	8	39	8	28	1	1,39	387,5%	400%
handicap	62	252	11	42	5,64	6,00	306,5%	281,8%
raisons de santé	124	8	37	12	3,35	0,66	-0,8%	-67,6%
Logement trop cher	269	273	70	69	3,84	3,95	1,5%	-1,4%
Logement trop grand	47	46	12	3	3,92	15,33	-2,1%	-75%
Logement trop petit	296	345	114	75	2,6	4,60	16,6%	-34,2%
Divorce, séparation	161	168	100	72	1,61	2,33	4,3%	-28%
Futur couple	24	3	4	2	6	1,50	-87,5%	-50%
Regroupement familial	11	101	5	18	2,2	5,61	818%	260%
Décohabitation	44	30	24	12	1,83	2,50	-31,8%	-50%
Rapprochement famille	69	19	18	9	3,83	2,11	-72,4%	-50%
Problème environnement, voisinage	144	4	33	4	4,36	1,00	-97,2%	-87,9%
Mutation ou mobilité professionnelle	23	125	9	25	2,56	5,00	530%	177,8%
Rapprochement travail	76	44	40	17	1,9	2,58	-42,1%	-57,5%
Rapprochement services	52	34	13	5	4	8,50	-34,6%	-61,5%
Autres motifs / non renseigné	72	437	22	81	3,27	5,39	507%	268%
TOTAL	1962	2327	742	616	2,64	3,78	18,6%	-17%

Comme on peut le voir ci-dessus, **les demandes de logement motivées par des procédures d'expulsion subissent un taux de pression relativement élevé**. Cela peut recouvrir cependant plusieurs réalités. En effet, le motif de la demande est, dans un premier temps, uniquement fondée sur la déclaration du demandeur : la procédure d'expulsion n'est peut-être pas avérée ou engagée, etc.

Cela doit être mis en corollaire avec le travail de la CCAPEX au niveau départemental (commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives dont les pouvoirs ont été renforcés par la loi ALUR).

Il en va de même **pour les demandes motivées par un handicap ou par des raisons de santé**. Au-delà de l'aspect déclaratif du demandeur, cela peut également poser la question du manque de logement adapté (surtout si l'on croise cette donnée avec l'âge des demandeurs, et notamment les plus âgés).

Enfin , même si elles sont peu nombreuses dans les demandes, le souhait d’avoir **un logement plus petit** semble difficile à satisfaire (avec un taux de pression supérieur à 15 en 2021)

L’autre fait notable du tableau ci-avant porte sur **l’augmentation, voire « l’explosion » du nombre de demandes pour certaines catégories**. Cette donnée est, une nouvelle fois, à manipuler avec précaution dans la mesure où elle est uniquement déclarative mais **elle interroge. Il en va ainsi des violences familiales, du regroupement familial, des logements repris par leur propriétaire, des logements non habitables, insalubres ou non décents, du handicap et de la mobilité professionnelle.**

9) Le statut d’occupation du demandeur au moment de la demande

Comme évoqué plus haut, 1/ 3 des demandeurs sont déjà locataires HLM. **Les demandes de mutations subissent des taux de tension bien supérieurs à la moyenne intercommunale.**

Les personnes en situations précaires vis-à-vis du logement, bien que moins nombreuses, ont des difficultés d’accès au logement social (sauf en 2021).

Situation vis-à-vis du logement SNE 2016-2020	Demandes actives					Attributions					Pression locative				
	2017	2018	2019	2020	2021	2017	2018	2019	2020	2021	2017	2018	2019	2020	2021
Locataires du parc HLM	735	766	803	756	740	185	115	151	120	150	3,97	6,66	5,07	6,69	4,93
Locataires du parc privé	570	661	694	651	767	180	188	254	144	156	3,17	3,52	2,60	4,82	4,91
Propriétaire occupant	91	110	83	103	90	36	25	36	32	24	2,53	4,40	3,06	2,59	3,75
Chez parents / enfants	184	229	258	237	282	123	104	101	92	81	1,50	2,20	2,27	2,80	3,48
Hébergé chez particulier (1)	461	420	266	241	215	141	136	113	71	95	3,27	3,09	3,72	3,75	2,26
Foyer / Centre d'hébergement (2)	109	136	137	116	145	36	38	43	34	41	3,03	3,58	3,16	4,03	3,53
Résidences étudiantes	3	1	1	4	2	1	0	0	0	2	3,00	2,00	2,00	2,00	1,00
Situation précaire (3)	36	54	68	54	46	6	8	15	7	18	6,00	6,75	3,60	9,71	2,55
Logement de fonction	12	4	5	4	11	5	3	2	3	1	4,00	1,33	2,00	1,67	11
Non renseigné					29					48					0,60
Total	2201	2381	2317	2166	2327	711	617	715	503	616	3,10	3,86	3,23	4,31	3,78

(1) Hébergé chez particulier : chez particulier, sous location et hébergement temporaire, logé gratuit.

(2) Foyer/centre d’hébergement : structure hébergement, RS foyer, centre enfance famille, RHVS,

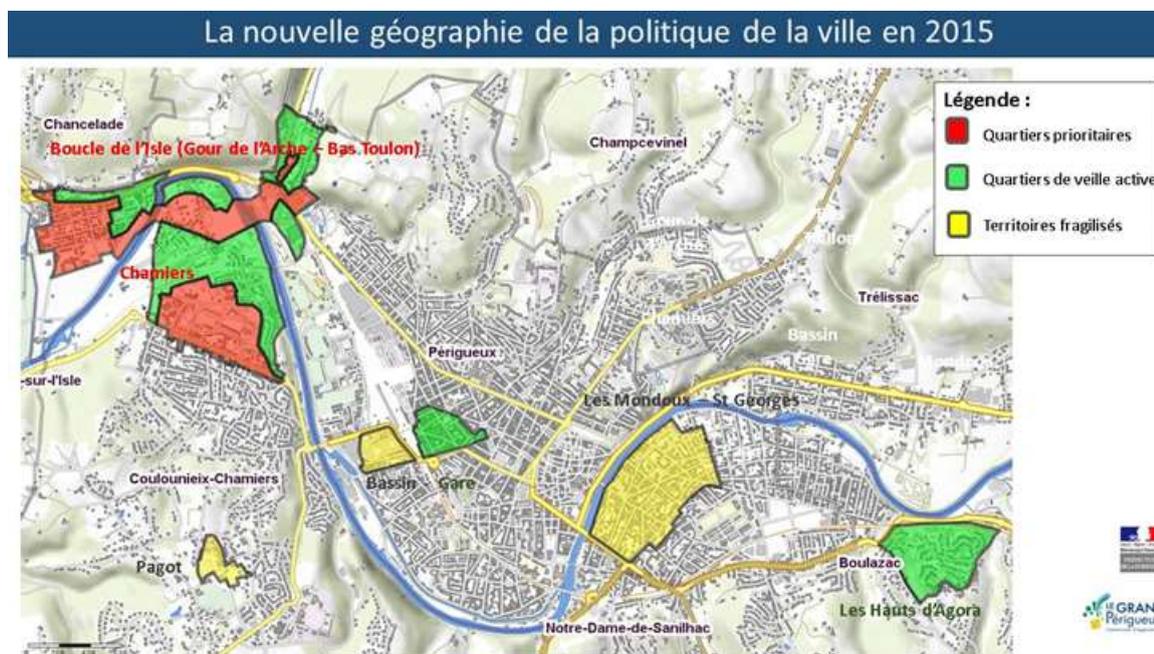
(3) Situation précaire : camping et caravaning, hôtel + hébergé à l’hôtel, sans abris, squat, occupant sans titre

10) Les attributions vis-à-vis des obligations de la Convention Intercommunale d'Attribution et des quartiles de revenus.

Avec la loi « égalité et citoyenneté » du 27 janvier 2017, les acteurs du logement social doivent, dans une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA), sous la responsabilité des intercommunalités, répondre de manière quantifiée à une double exigence : accueillir plus de ménages prioritaires et conforter la mixité de ces attributions sur les territoires. La loi fixe notamment 2 seuils :

- D'une part, atteindre 25 % des attributions hors QPV pour les ménages les plus pauvres (premier quartile de revenu correspondant au montant fixé annuellement par arrêté) et ceux issus du relogement « NPRU ».
- D'autre part, flécher 50 % des attributions en QPV pour les ménages des trois autres quartiles de ressources.

Pour rappel, les quartiers Politiques de la Ville sur le Grand Périgueux sont les suivants :



La CIA du Grand Périgueux a été approuvée en Conférence Intercommunale du Logement et en Conseil Communautaire le 15 novembre 2018, sur la base des attributions 2016 -2017. Elle réitère les obligations fixées par la loi pour atteindre, à échéance 2022, ces seuils d'attributions en QPV et hors QPV.

Lors de l'élaboration de la CIA, les résultats étaient les suivants :

Bailleur	Nombre d'attribution en 2017 (radiés pour attributions en 2017)						Quartiles et QPV 2017			
							Attributions 1 ^{er} quartile hors QPV		Attribution 3 autres quartiles en QPV	
	Nombre d'attributions aux demandeurs de 1 ^{er} quartile	Nombre d'attributions aux demandeurs des 3 autres quartiles	Non renseigné	Total	Hors QPV	En QPV	Nbre	% des attributions hors QPV	Nbre	% des attributions en QPV
Clairsienne	21	29	0	40	40	0	21	52,50	0	0
Domofrance	14	53	2	69	69	0	14	20,29	0	0
Mesolia (sans Ecole de Savignac)	14	35	0	49	49	0	14	28,57	0	0
Dordogne Habitat	43	213	0	256	256	0	43	16,79	0	0
Grand Périgueux Habitat	67	196	37	300	223	77	37	16,59	43	55,84
TOTAL	159	526	39	714	637	77	129	20,25	43	55,84
Au regard de la loi Egalité-Citoyenneté							-28	- 4,75 %	+ 5	+ 5,84 %

En 2018, le seuil du 1^{er} quartile de revenu a été fixé par le Préfet de la Dordogne à 6 856 € par an par unité de consommation* (soit 571 €/mois). En 2019, le seuil du 1^{er} quartile de revenu est passé à 7 053 € par an (soit 588 €/mois/UC) puis en 2020 7 488 €/ an (soit 624 € / mois).

Selon les données fournies par AAtiko (données issues de l'infocentre SNE –Copil Numéro unique 2019), les résultats sont les suivants sur l'agglomération :

	seuil 1 ^{er} quartile de revenus	Attributions hors QPV				Attributions en QPV		
		total attributions hors QPV (1)	dont ménages relevant du 1 ^{er} quartile (2)	dont ménages relevant du relogement ANRU (3)	respect du pourcentage fixé par la CIA (2+3/1)	total attributions en QPV (4)	dont ménages relevant des 3 autres quartiles (5)	respect du pourcentage fixé par la CIA (5/4)
2018	6 856 €	496	60	0	12,10%	49	38	77,86%
2019	7 053 €	634	104	9	17,82%	69	44	63,77%
2020	7 488 €	439	66	15	18,45%	53	40	75,47%

*L'unité de consommation est un concept très souvent employé dans l'analyse des inégalités de revenus. Il sert à comparer les niveaux de vie de ménages de tailles différentes. On ne vit pas de la même façon avec 1 500 euros par mois seul ou à cinq. L'Insee utilise les valeurs suivantes : le premier adulte vaut une part entière (donc une unité de consommation), les autres personnes de 14 ans ou plus valent 0,5 part, les enfants de moins de 14 ans 0,3 part.

Selon le tableau ci-avant, **les objectifs d'attributions hors QPV à des ménages à faibles ressources ne sont pas atteints**. Néanmoins, ils **progressent d'année en année**. Les objectifs d'attributions en quartiers prioritaire à au moins 50 % de ménages relevant des 3 autres quartiles supérieurs sont, quant à eux, largement atteints , même dépassés.

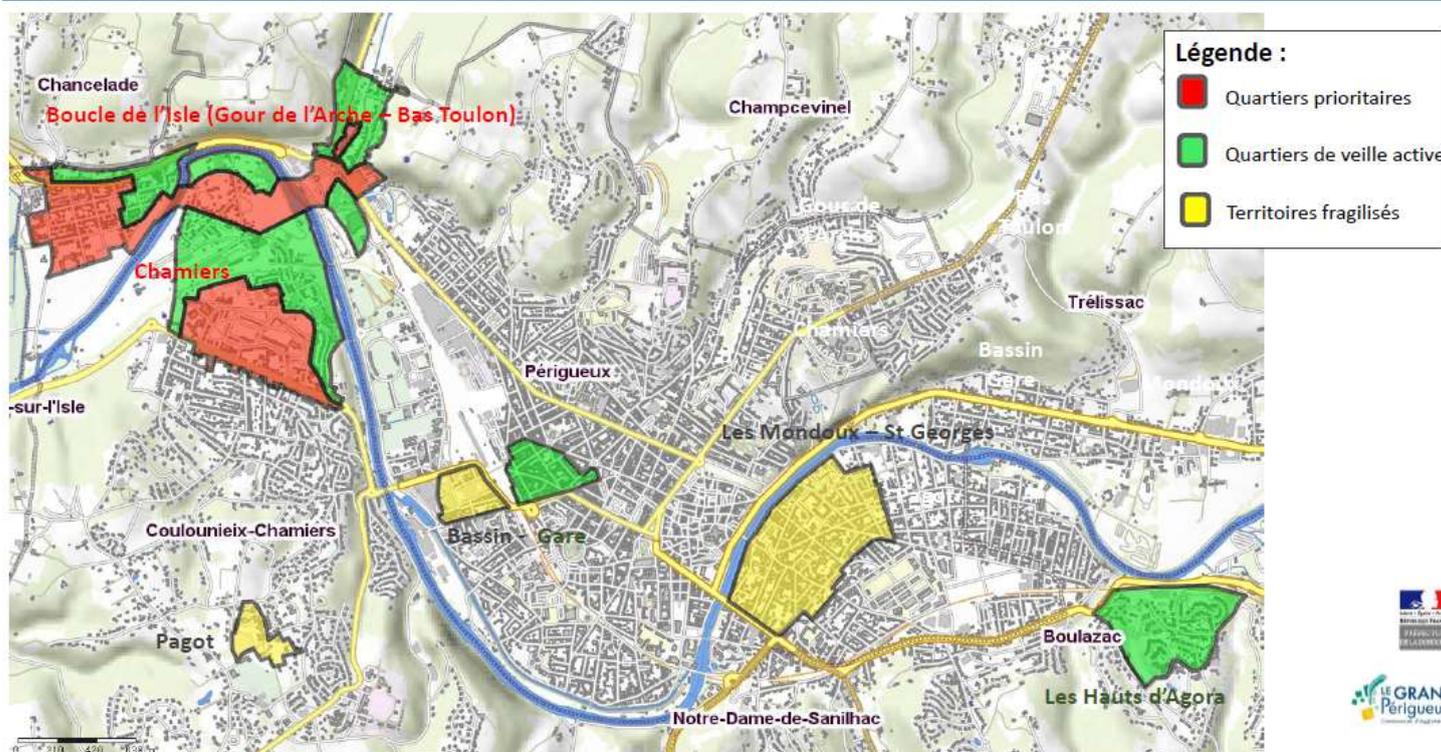
C- L'OCCUPATION DU PARC SOCIAL ET LA FRAGILITE DE CERTAINES RESIDENCES

1) L'évolution de l'occupation du parc social

Le territoire du Grand Périgueux est concerné par la géographie prioritaire de la politique de la ville avec un Contrat de Ville signé en 2015. Il ressort de ce contrat de ville différentes échelles de quartiers, de par leur potentielles « fragilités » constatées à l'époque :

- Les quartiers prioritaires : Chamiers à Coulounieix Chamiers et Boucle de l'Isle à Périgueux
- Les quartiers de veille active (anciens quartiers prioritaires) : Les Hauts d'Agora à Boulazac Isle Manoire , la Gare et St Martin à Périgueux
- Les quartiers considérés comme territoires fragilisés : Pagot à Coulounieix-Chamiers, Le Bassin et Les Mondoux à Périgueux

La nouvelle géographie de la politique de la ville en 2015



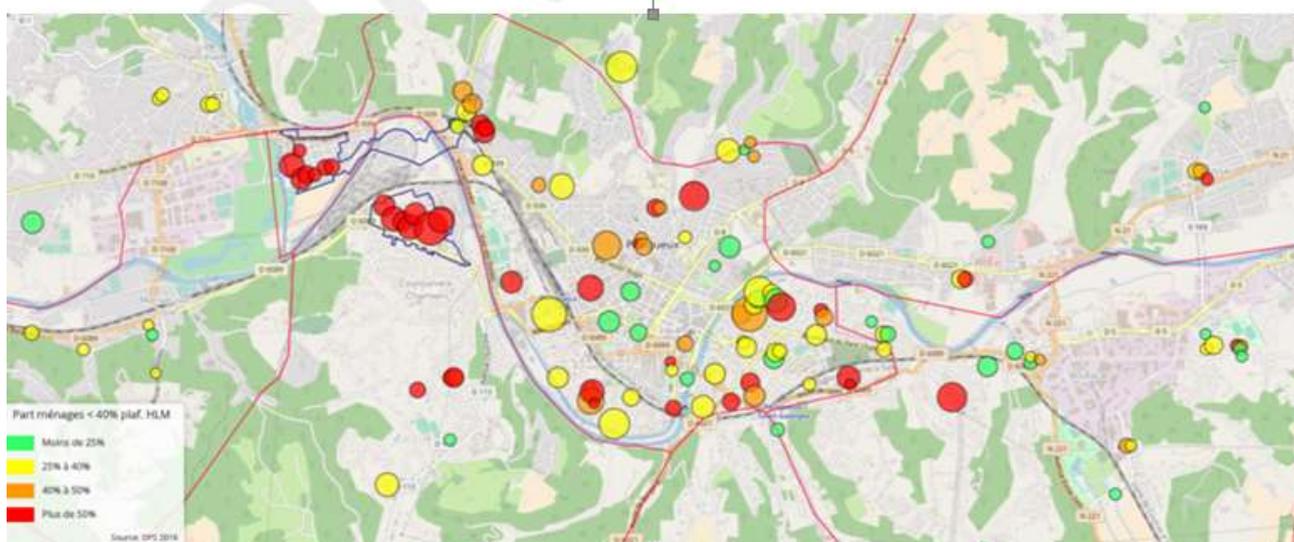
Sur la base de l'occupation du parc social 2016 (données OPS 2016), la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) des logements sociaux du Grand Périgueux a établi une

cartographie, à l'échelle de l'agglomération, des résidences sur lesquelles avoir une vigilance particulière, au-delà des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Les principales résidences potentiellement fragiles (en dehors des QPV de Chamiers et de la Boucle de l'Isle) repérées alors étaient Pagot (Coulounieix-Chamiers), Les Hauts d'Agora (Boulazac Isle Manoire) et Combes des Dames, La Grenadière et Les Mondoux (Périgueux) complétant ainsi la géographie définie au Contrat de ville :

L'accueil des ménages aux ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS, les niveaux de spécialisation des résidences HLM du cœur d'agglomération :

-  Très important : entre déspecialisation et reconnaissance des fonctions sociales
-  Important : vigilance face à la dynamique d'accueil
-  Moyen : ouverture mesurée à l'accueil des ménages les plus fragiles
-  Faibles : ouverture accrue à l'accueil des ménages les plus fragiles



Convention Intercommunale d'Attributions – Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux- aout 2018

Depuis, dans son projet de Convention d'Utilité Sociale, Périgord Habitat liste également ces résidences « en vigilance », **ce qui confirme ce qui avait été repéré par la CIA du Grand Périgord via l'enquête OPS 2016**

Libellé Résidence	TERRITOIRES	EPCI	COMMUNES	QPV
SRENADIÈRE TOUR PERIGUEUX	TERRITOIRE PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX	PERIGUEUX	
RUE SIEGFRIED PERIGUEUX	TERRITOIRE PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX	PERIGUEUX	
SOUR DE L'ARCHE 40 LOGTS PERIGUEUX	TERRITOIRE PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX	PERIGUEUX	QPV
42 CHEMIN DE SALTGOURDE PERIGUEUX	TERRITOIRE PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX	PERIGUEUX	QPV
LE HAMEAU DES MONDOUX 1 PERIGUEUX	TERRITOIRE PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX	PERIGUEUX	Terr. Fragilisés
LE TOULON PERIGUEUX	TERRITOIRE PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX	PERIGUEUX	QPV
LE HAMEAU DES MONDOUX 2 PERIGUEUX	TERRITOIRE PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX	PERIGUEUX	Terr. Fragilisés
CHARNAY FRACHET 1 PERIGUEUX	TERRITOIRE PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX	PERIGUEUX	Terr. Fragilisés
LE TOULON 3 PERIGUEUX	TERRITOIRE PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX	PERIGUEUX	QPV
VELODROME PERIGUEUX	TERRITOIRE PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX	PERIGUEUX	
SAY-LUSSAC 1 PERIGUEUX	TERRITOIRE PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX	PERIGUEUX	
RUE POZZI 2 PERIGUEUX	TERRITOIRE PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX	PERIGUEUX	
100 COMBE DES DAMES PERIGUEUX	TERRITOIRE PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX	PERIGUEUX	
FONTCROZE II PERIGUEUX	TERRITOIRE PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX	PERIGUEUX	QPV
RUE LOUIS BLANC PERIGUEUX	TERRITOIRE PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX	PERIGUEUX	Qva

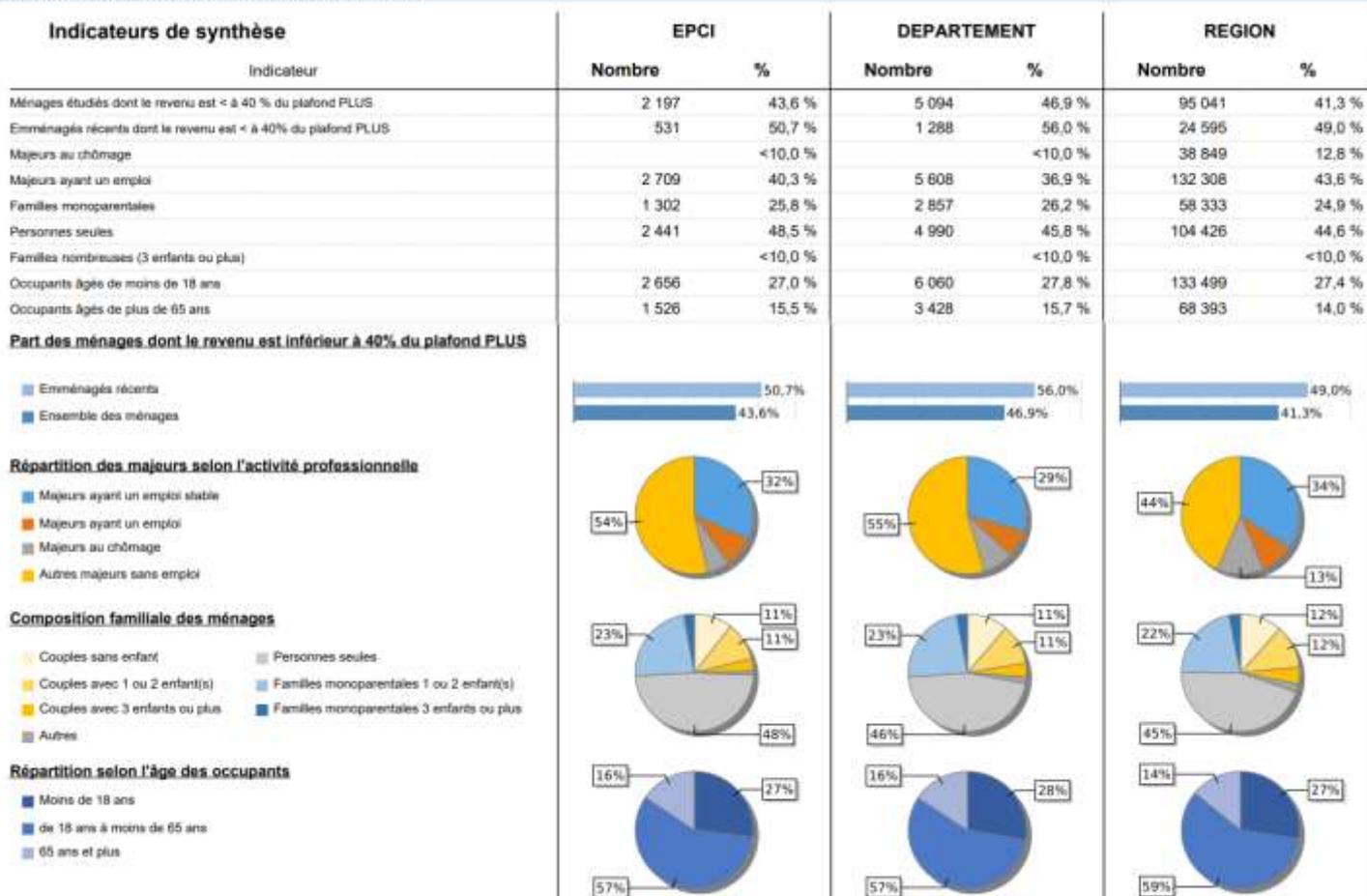
Libellé Résidence	TERRITOIRES	EPCI	COMMUNES	QPV
PAGOT A ET B COULOUNIEUX	TERRITOIRE AGGLOMERATION GRAND PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX	COULOUNIEUX-CHAMIERES	Terr. Fragilisés
BAT D CHAMIERES COULOUNIEUX-CHAMIERES	TERRITOIRE AGGLOMERATION GRAND PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX	COULOUNIEUX-CHAMIERES	QPV
BAT E CHAMIERES COULOUNIEUX-CHAMIERES	TERRITOIRE AGGLOMERATION GRAND PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX	COULOUNIEUX-CHAMIERES	QPV
BAT F F BIS CHAMIERES COULOUNIEUX-CHAMIERES	TERRITOIRE AGGLOMERATION GRAND PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX	COULOUNIEUX-CHAMIERES	QPV
LES HAUTS D'AGORA BOULAZAC ISLE MANOIRE	TERRITOIRE AGGLOMERATION GRAND PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX	BOULAZAC ISLE MANOIRE	Qva
P.S.R CHAMIERES COULOUNIEUX-CHAMIERES	TERRITOIRE AGGLOMERATION GRAND PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX	COULOUNIEUX-CHAMIERES	QPV
RUE DES ECOLES NOTRE DAME DE SANILHAC	TERRITOIRE AGGLOMERATION GRAND PERIGUEUX	CA LE GRAND PERIGUEUX	NOTRE DAME DE SANILHAC	

Plusieurs projets de renouvellement urbain (sous couvert de l'ANRU ou pas) sont ciblés sur certaines des résidences fragiles : Chamiers, Les Hauts d'Agora et Les Mondoux : ces opérations devraient permettre, en complément d'une politique d'attributions volontariste, d'agir pour plus de mixité sur ces résidences

Enfin, le GIP SNE a synthétisé les données de l'occupation sociale 2020 (OPS 2020) de la

I - L'EPCI DANS SON ENVIRONNEMENT

2- Les caractéristiques des ménages étudiés



Sources de données : RPLS au 1er janvier 2020, SDES et OPS 2020, collectées auprès des bailleurs sociaux. Traitement des données : GIP-SNE. Données géographiques : IGN, INSEE, CGET.

Extraction du portail de cartographie GIP-SNE - EPCI CA Le Grand Périgueux - Année de production des indicateurs : 2020

Date d'extraction : 02/06/2022 - 1

III - LES QPV AU SEIN DE L'EPCI

2- Les caractéristiques des ménages étudiés

Indicateurs de synthèse

Indicateur	Ménages étudiés dont le revenu est < à 40% du plafond PLUS		Emménagés récents dont le revenu est < à 40% du plafond PLUS		Majeurs au chômage		Majeurs ayant un emploi		Familles monoparentales		Personnes seules		Familles nombreuses (3 enfants ou plus)		Occupants âgés de moins de 18 ans		Occupants âgés de plus de 65 ans	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Chamiers	197	89,9 %	25	78,1 %	<10,0 %		85	23,5 %	62	22,0 %	148	52,5 %	<10,0 %		157	27,9 %	93	16,5 %
La Boule De L'Isle	117	59,7 %	21	72,4 %	<10,0 %		55	20,1 %	42	21,4 %	95	48,5 %	<10,0 %		84	24,0 %	101	25,8 %
TOTAL QPV	314	65,7 %	46	75,4 %	<10,0 %		140	22,1 %	104	21,8 %	243	59,8 %	<10,0 %		251	26,3 %	194	28,3 %
Total EPCI	2 197	43,6 %	531	50,7 %	<10,0 %		2 709	40,3 %	1 302	25,8 %	2 441	48,5 %	<10,0 %		2 656	27,0 %	1 526	15,5 %

manière suivante :

La cartographie et la synthèse réalisées par le GIP SNE ne sont pas fiables à 100 % sur notre territoire car l'entièreté de l'enquête OPS n'est pas renseignée et il existe des défauts de localisation des résidences.

Néanmoins, au travers des données OPS 2016 et 2020, on peut faire **un focus sur l'évolution de l'occupation des résidences sociales considérées comme potentiellement fragiles et en dégager des pistes d'évolution de la géographie prioritaire de demain.**

OPS 2016-2020	2016	2020	Evolution	Comparatif EPCI 2020 (GIP SNE)	
Boucle de l'Isle (QPV)	632 LLS	412 LLS	-220 LLS		
Ménages étudiés dont le revenu est inférieur à 40% du plafond PLUS	57%	56%	=	43,6%	+
Emménagés récents dont le revenu est inférieur à 40% du plafond PLUS	68%	73%	+	50,7%	+
Majeurs au chômage	< 10 %	35 %	+	< 10 %	+
Majeurs ayant un emploi (stable ou précaire)	30%	22%	-	40,3%	-
Autres majeurs sans emploi	63%	35%	-	54,0%	-
Familles monoparentales	29%	24%	-	25,8%	=
Personnes seules	49%	52%	+	48,5%	+
Occupants âgés de moins de 18 ans	26%	23%	-	27,0%	-
Occupants âgés de plus de 65 ans	19%	25%	+	15,5%	+
Ménages étudiés bénéficiaires d'une aide au logement	62%	61%	=	nc	
Emménagés récents bénéficiaires d'une aide au logement	67%	80%	+	nc	



Depuis 2016, le quartier prioritaire de la Boule de l'Isle a « perdu » 215 logements avec le programme ANRU encore en cours (démolition et projet de construction de 30 logements). Deux analyses peuvent être déduites des données liées à l'occupation sociale ci-dessus :

- **Comparativement au reste du parc social sur le Grand Périgueux**, on peut noter que le quartier de la Boucle de l'Isle dénombre en 2020 :
 - Une plus forte proportion de ménages à faibles ressources (revenu inférieur à 40 % des plafonds PLUS),
 - Une moindre proportion de majeurs ayant un emploi
 - Une plus forte proportion de personnes âgées
- **Concernant l'évolution de l'occupation sociale entre 2016 et 2020 sur ce quartier de la Boucle de l'Isle**, on note :
 - Une paupérisation des ménages sur ce quartier avec l'augmentation de la part des emménagés récents ayant des ressources inférieures à 40 % des plafonds HLM et une augmentation de la part des ménages ayant des aides au logement
 - Une forte augmentation de la part des majeurs sans emploi
 - Un ancrage des personnes âgées sur ce quartier : leur part passant de 19 % en 2016 à 26 % en 2020
 - Une diminution des occupants de moins de 18 ans (en nombre et en proportion)

OPS 2016-2020	2016	2020	Evolution	Comparatif EPCI 2020 (GIP SNE)	
Chamiers (QPV)	572 LLS	572 LLS	0 LLS		
Ménages étudiés dont le revenu est inférieur à 40% du plafond PLUS	65%	68%	+	43,6%	+
Emménagés récents dont le revenu est inférieur à 40% du plafond PLUS	76%	75%	=	50,7%	+
Majeurs au chômage	< 10 %	42%	+	< 10 %	+
Majeurs ayant un emploi (stable ou précaire)	28%	22%	-	40,3%	-
Autres majeurs sans emploi	63%	26%	-	54,0%	-
Familles monoparentales	26%	21%	-	25,8%	-
Personnes seules	50%	54%	+	48,5%	+
Occupants âgés de moins de 18 ans	29%	28%	=	27,0%	=
Occupants âgés de plus de 65 ans	13%	17%	+	15,5%	=
Ménages étudiés bénéficiaires d'une aide au logement	69%	66%	-		
Emménagés récents bénéficiaires d'une aide au logement	79%	81%	+		



Deux analyses peuvent être déduites des données liées à l'occupation sociale ci-dessus :

- **Comparativement au reste du parc social sur le Grand Périgueux**, on peut noter que le quartier de Chamiers dénombre en 2020 :
 - Une plus forte proportion de ménages à faibles ressources (revenu

inférieur à 40 % des plafonds PLUS)

- Une plus forte proportion de majeurs au chômage
- Une moindre proportion de majeurs ayant un emploi
- Une plus forte proportion de personnes seules

• **Concernant l'évolution de l'occupation sociale entre 2016 et 2020 sur ce quartier de Chamiers, on note :**

- Une paupérisation des ménages sur ce quartier avec l'augmentation des ménages ayant des ressources inférieures à 40 % des plafonds HLM et une augmentation de la part des emménagés récents ayant des aides au logement
- Une forte augmentation de la part des majeurs au chômage et une baisse de la part des majeurs ayant un emploi
- Un ancrage des personnes âgées sur ce quartier : leur part passant de 13 % en 2016 à 17 % en 2020

OPS 2016-2020	2016	2020	Evolution	Comparatif EPCI 2020 (GIP SNE)	
Hauts d'Agora (Quartier de Veille active)	186 LLS	186 LLS	0 LLS		
Ménages étudiés dont le revenu est inférieur à 40% du plafond PLUS	44%	80%	+	43,6%	+
Emménagés récents dont le revenu est inférieur à 40% du plafond PLUS	46%	100%	+	50,7%	+
Majeurs au chômage	< 10 %	43%	+	< 10 %	+
Majeurs ayant un emploi (stable ou précaire)	40%	22%	-	40,3%	-
Autres majeurs sans emploi	43%	24%	-	54,0%	-
Familles monoparentales	28%	18%	-	25,8%	-
Personnes seules	34%	45%	+	48,5%	=
Occupants âgés de moins de 18 ans	30%	27%	=	27,0%	=
Occupants âgés de plus de 65 ans	10%	16%	+	15,5%	=
Ménages étudiés bénéficiaires d'une aide au logement	60%	62%	=		
Emménagés récents bénéficiaires d'une aide au logement	65%	100%	+		



Deux analyses peuvent être déduites des données liées à l'occupation sociale ci-dessus :

- **Comparativement au reste du parc social sur le Grand Périgueux, on peut noter que le quartier des Hauts d'Agora dénombre en 2020 :**
 - Une bien plus forte proportion de ménages à faibles ressources (revenu inférieur à 40 % des plafonds PLUS), cette « paupérisation » s'accroissant

avec les emménagés récents

- Une moindre proportion de majeurs ayant un emploi
- Une plus forte proportion de personnes au chômage

• **Concernant l'évolution de l'occupation sociale entre 2016 et 2020**, on peut voir sur le quartier des Hauts d'Agora :

- Une paupérisation des ménages sur ce quartier avec l'augmentation de la part des emménagés récents ayant des ressources inférieures à 40 % des plafonds HLM et ayant des aides au logement
- Une forte augmentation de la part des majeurs sans emploi et une baisse de la part des majeurs ayant un emploi
- Un ancrage des personnes âgées sur ce quartier : leur part passant de 13 % en 2016 à 17 % en 2020

OPS 2016-2020	2016	2020	Evolution	Comparatif EPCI 2020 (GIP SNE)	
Gare – St Martin (Quartier de Veille active)	76 LLS	76 LLS	0 LLS		
Ménages étudiés dont le revenu est inférieur à 40% du plafond PLUS	56%	63%	+	43,6%	+
Emménagés récents dont le revenu est inférieur à 40% du plafond PLUS	54%	50%	=	50,7%	=
Majeurs au chômage	< 10 %	43%	+	< 10 %	+
Majeurs ayant un emploi (stable ou précaire)	33%	30%	=	40,3%	-
Autres majeurs sans emploi	60%	24%	-	54,0%	-
Familles monoparentales	26%	32%	+	25,8%	+
Personnes seules	50%	54%	=	48,5%	+
Occupants âgés de moins de 18 ans	33%	36%	=	27,0%	+
Occupants âgés de plus de 65 ans	9%	10%	=	15,5%	-
Ménages étudiés bénéficiaires d'une aide au logement	67%	69%	=		
Emménagés récents bénéficiaires d'une aide au logement	62%	63%	=		



Deux analyses peuvent être déduites des données liées à l'occupation sociale ci-dessus :

• **Comparativement au reste du parc social sur le Grand Périgueux**, on peut noter que le quartier de la Gare- Saint Martin dénombre en 2020 :

- Une plus forte proportion de ménages à faibles ressources (revenu inférieur à 40 % des plafonds PLUS) même si on tend vers un rééquilibrage via les emménagés récents

- Une moindre proportion de majeurs ayant un emploi et un taux beaucoup plus élevé de majeurs au chômage qui interroge
- Une plus forte proportion de jeunes et moins de personnes âgées
- Une plus forte proportion de personnes seules

• **Concernant l'évolution de l'occupation sociale entre 2016 et 2020 sur ce quartier de la Gare et Saint Martin, on constate :**

- Une paupérisation des ménages sur ce quartier avec l'augmentation de la part des ménages ayant des ressources inférieures à 40 % des plafonds HLM malgré le rééquilibrage sur les emménagés récents
- Une forte augmentation de la part des majeurs au chômage
- Une augmentation de la part des occupants mineurs

OPS 2016-2020	2016	2020	Evolution	Comparatif EPCI 2020 (GIP SNE)	
Pagot	144 LLS	144 LLS	0 LLS		
Ménages étudiés dont le revenu est inférieur à 40% du plafond PLUS	69%	70%	=	43,6%	+
Emménagés récents dont le revenu est inférieur à 40% du plafond PLUS	70%	76%	+	50,7%	+
Majeurs au chômage	17%	63%	+	< 10 %	+
Majeurs ayant un emploi (stable ou précaire)	30%	24%	-	40,3%	-
Autres majeurs sans emploi	13%	14%	=	54,0%	-
Familles monoparentales	36%	32%	-	25,8%	+
Personnes seules	48%	46%	=	48,5%	=
Occupants âgés de moins de 18 ans	38%	41%	=	27,0%	+
Occupants âgés de plus de 65 ans	< 10 %	< 10 %	=	15,5%	-
Ménages étudiés bénéficiaires d'une aide au logement	75%	75%	=		
Emménagés récents bénéficiaires d'une aide au logement	77%	69%	-		



Deux analyses peuvent être déduites des données liées à l'occupation sociale ci-dessus :

- **Comparativement au reste du parc social sur le Grand Périgueux, on peut noter que le quartier Pagot dénombre en 2020 :**
 - Une plus forte proportion de ménages à faibles ressources (revenu inférieur à 40 % des plafonds PLUS) avec un déséquilibre accentué sur les emménagés récents
 - Des compositions familiales qui correspondent également aux taux du reste de l'agglomération (personnes seules, familles monoparentales)

- Une plus forte proportion de majeurs au chômage, et une moindre proportion de majeurs ayant un emploi
- Une plus forte proportion de jeunes et une moindre proportion de personnes âgées

• **Concernant l'évolution de l'occupation sociale entre 2016 et 2020 sur ce quartier de Pagot, on peut voir :**

- Une paupérisation des ménages sur ce quartier avec l'augmentation de la part des emménagés récents ayant des ressources inférieures à 40 % des plafonds HLM
- Une forte augmentation de la part des majeurs au chômage et une baisse de la part des personnes ayant un emploi

OPS 2016-2020	2016	2020	Evolution	Comparatif EPCI 2020 (GIP SNE)	
Bassin	10 LLS	10 LLS	0 LLS		
Ménages étudiés dont le revenu est inférieur à 40% du plafond PLUS	67%	50%	-	43,6%	+
Emménagés récents dont le revenu est inférieur à 40% du plafond PLUS	75%	0%	-	50,7%	-
Majeurs au chômage	33%	75%	+	< 10 %	+
Majeurs ayant un emploi (stable ou précaire)	22%	25%	=	40,3%	-
Autres majeurs sans emploi	0%	0%	=	54,0%	-
Familles monoparentales	0%	12%	+	25,8%	-
Personnes seules	100%	88%	-	48,5%	+
Occupants âgés de moins de 18 ans	0%	11%	+	27,0%	-
Occupants âgés de plus de 65 ans	0%	0%	=	15,5%	-
Ménages étudiés bénéficiaires d'une aide au logement	100%	63%	-		
Emménagés récents bénéficiaires d'une aide au logement	100%	50%	-		



Deux analyses peuvent être déduites des données liées à l'occupation sociale ci-dessus :

- **Comparativement au reste du parc social sur le Grand Périgueux, on peut noter que le quartier du Bassin dénombre en 2020 :**
 - Une plus forte proportion de ménages à faibles ressources (revenu inférieur à 40 % des plafonds PLUS) avec toutefois un rééquilibrage via les emménagés récents
 - Une plus forte proportion de personnes isolées
 - Une plus forte proportion de majeurs au chômage, et une moindre proportion de majeurs ayant un emploi
 - Une absence de personnes âgées et une moindre proportion d'enfants

• **Concernant l'évolution de l'occupation sociale entre 2016 et 2020 sur ce quartier du Bassin**, on peut voir:

- Une forte augmentation de la part des majeurs au chômage
- Un rééquilibrage de la mixité au regard de la composition familiale, avec moins de personnes seules et plus de familles monoparentales
- Un rééquilibrage de la mixité au regard des revenus, avec une baisse de la part des emménagés récents ayant des revenus inférieurs à 40 % des plafonds HLM

OPS 2016-2020	2016	2020	Evolution	Comparatif EPCI 2020 (GIP SNE)	
Territoire fragilisé Les Mondoux	642 LLS	648 LLS	6 LLS		
Ménages étudiés dont le revenu est inférieur à 40% du plafond PLUS	39%	47%	+	43,6%	+
Emménagés récents dont le revenu est inférieur à 40% du plafond PLUS	54%	68%	+	50,7%	+
Majeurs au chômage	< 10 %	29%	+	< 10 %	+
Majeurs ayant un emploi (stable ou précaire)	34%	25%	-	40,3%	-
Autres majeurs sans emploi	61%	38%	-	54,0%	-
Familles monoparentales	22%	21%	=	25,8%	=
Personnes seules	60%	61%	=	48,5%	+
Occupants âgés de moins de 18 ans	20%	23%	=	27,0%	-
Occupants âgés de plus de 65 ans	28%	26%	=	15,5%	+
Ménages étudiés bénéficiaires d'une aide au logement	48%	51%	+		
Emménagés récents bénéficiaires d'une aide au logement	60%	75%	+		



Deux analyses peuvent être déduites des données liées à l'occupation sociale ci-dessus :

• **Comparativement au reste du parc social sur le Grand Périgueux**, on peut noter que le quartier des Mondoux dénombre en 2020 :

- Une paupérisation du quartier avec une forte proportion d'emménagés récents à faibles revenus
- Une plus forte proportion de personnes isolées et de personnes âgées
- Une plus forte proportion de majeurs au chômage, et une moindre proportion de majeurs ayant un emploi

• **Concernant l'évolution de l'occupation sociale entre 2016 et 2020 sur ce quartier des Mondoux**, on peut voir :

- Une forte augmentation de la part des majeurs au chômage
- Une forte augmentation de la part des ménages à faibles ressources qui

- semble s'accroître avec les emménagés récents
- Une baisse de la part des majeurs avec emploi

OPS 2016-2020	2016	2020	Evolution	Comparatif EPCI 2020 (GIP SNE)	
Gay Lussac	72 LLS	72 LLS	0 LLS		
Ménages étudiés dont le revenu est inférieur à 40% du plafond PLUS	55%	50%	-	43,6%	-
Emménagés récents dont le revenu est inférieur à 40% du plafond PLUS	73%	63%	-	50,7%	+
Majeurs au chômage	< 10 %	36%	+	< 10 %	+
Majeurs ayant un emploi (stable ou précaire)	45%	32%	-	40,3%	-
Autres majeurs sans emploi	52%	23%	-	54,0%	-
Familles monoparentales	37%	39%	=	25,8%	+
Personnes seules	44%	45%	=	48,5%	=
Occupants âgés de moins de 18 ans	34%	36%	=	27,0%	+
Occupants âgés de plus de 65 ans	13%	15%	=	15,5%	=
Ménages étudiés bénéficiaires d'une aide au logement	55%	63%	+		
Emménagés récents bénéficiaires d'une aide au logement	73%	75%	=		



Deux analyses peuvent être déduites des données liées à l'occupation sociale ci-dessus :

- **Comparativement au reste du parc social sur le Grand Périgueux**, on peut noter que les résidences Gay Lussac dénombrent en 2020 :
 - Une paupérisation du quartier avec une forte proportion de ménages à faibles revenus, la tendance étant pourtant de tendre vers plus d'équilibre avec les emménagés récents
 - Une plus forte proportion de familles monoparentales
 - Une plus forte proportion de majeurs au chômage et une moindre proportion de majeurs ayant un emploi
- **Concernant l'évolution de l'occupation sociale entre 2016 et 2020 sur ce quartier**, on peut voir sur ces résidences Gay Lussac :
 - Une forte augmentation de la part des majeurs au chômage, des bénéficiaires d'une aide au logement et une baisse importante des majeurs ayant un emploi
 - Une forte augmentation de la part des ménages bénéficiaires d'une aide au logement

OPS 2016-2020	2016	2020	Evolution	Comparatif EPCI 2020 (GIP SNE)	
Pozzi 1	42 LLS	42 LLS	0 LLS		
Ménages étudiés dont le revenu est inférieur à 40% du plafond PLUS	57%	52%	-	43,6%	+
Emménagés récents dont le revenu est inférieur à 40% du plafond PLUS	80%	nc	?	50,7%	?
Majeurs au chômage	< 10 %	23%	+	< 10 %	+
Majeurs ayant un emploi (stable ou précaire)	22%	19%	-	40,3%	-
Autres majeurs sans emploi	70%	54%	-	54,0%	=
Familles monoparentales	23%	< 10 %	-	25,8%	-
Personnes seules	60%	71%	+	48,5%	+
Occupants âgés de moins de 18 ans	16%	13%	-	27,0%	-
Occupants âgés de plus de 65 ans	40%	47%	+	15,5%	+
Ménages étudiés bénéficiaires d'une aide au logement	49%	57%	+		
Emménagés récents bénéficiaires d'une aide au logement	70%	nc	?		



Deux analyses peuvent être déduites des données liées à l'occupation sociale ci-dessus :

- **Comparativement au reste du parc social sur le Grand Périgueux**, on peut noter que les résidences Pozzi dénombrent en 2020 :
 - Une paupérisation du quartier avec une forte proportion de ménages à faibles revenus
 - Une plus forte proportion de majeurs au chômage et une moindre proportion de majeurs ayant un emploi
 - Une plus forte proportion de personnes seules et de personnes âgées
 - Une moindre proportion d'enfants et de familles monoparentales
- **Concernant l'évolution de l'occupation sociale entre 2016 et 2020 sur ce quartier Pozzi**, on peut voir :
 - Une forte augmentation de la part des majeurs au chômage, des bénéficiaires d'une aide au logement et une baisse importante des majeurs ayant un emploi
 - Une augmentation significative de personnes âgées et de personnes seules

OPS 2016-2020	2016	2020	Evolution	Comparatif EPCI 2020 (GIP SNE)	
Rue des Ecoles	37 LLS	37 LLS	0 LLS		
Ménages étudiés dont le revenu est inférieur à 40% du plafond PLUS	56%	60%	+	43,6%	+
Emménagés récents dont le revenu est inférieur à 40% du plafond PLUS	83%	100%	+	50,7%	+
Majeurs au chômage	< 10 %	29%	+	< 10 %	+
Majeurs ayant un emploi (stable ou précaire)	25%	29%	+	40,3%	-
Autres majeurs sans emploi	71%	31%	-	54,0%	-
Familles monoparentales	28%	33%	+	25,8%	+
Personnes seules	64%	57%	-	48,5%	+
Occupants âgés de moins de 18 ans	32%	24%	-	27,0%	=
Occupants âgés de plus de 65 ans	24%	20%	-	15,5%	+
Ménages étudiés bénéficiaires d'une aide au logement	64%	60%	-		
Emménagés récents bénéficiaires d'une aide au logement	100%	100%	=		



Deux analyses peuvent être déduites des données liées à l'occupation sociale ci-dessus :

- **Comparativement au reste du parc social sur le Grand Périgueux**, on peut noter que la résidence située Rue des Ecoles dénombre en 2020 :
 - Une paupérisation du quartier avec une forte proportion de ménages à faibles revenus, ce phénomène s'accroissant avec les emménagés récents
 - Une plus forte proportion de majeurs au chômage et une moindre proportion de majeurs ayant un emploi
 - Une plus forte proportion de personnes seules et de familles monoparentales
- **Concernant l'évolution de l'occupation sociale entre 2016 et 2020 sur ce quartier rue des Ecoles**, on peut voir :
 - Une forte augmentation de la part des emménagés récents à faibles revenus
 - Une augmentation importante de la proportion de majeurs au chômage
 - Une augmentation significative de la part de familles monoparentales dans la résidence

OPS 2016-2020	2016	2020	Evolution	Comparatif EPCI 2020 (GIP SNE)	
Grenadière	60 LLS	60 LLS	0 LLS		
Ménages étudiés dont le revenu est inférieur à 40% du plafond PLUS	70%	77%	+	43,6%	+
Emménagés récents dont le revenu est inférieur à 40% du plafond PLUS	70%	100%	+	50,7%	+
Majeurs au chômage	11%	57%	+	< 10 %	+
Majeurs ayant un emploi (stable ou précaire)	11%	22%	+	40,3%	-
Autres majeurs sans emploi	22%	19%	-	54,0%	-
Familles monoparentales	48%	46%	=	25,8%	+
Personnes seules	39%	32%	-	48,5%	-
Occupants âgés de moins de 18 ans	41%	33%	-	27,0%	+
Occupants âgés de plus de 65 ans	12%	< 10 %	-	15,5%	-
Ménages étudiés bénéficiaires d'une aide au logement	77%	67%	-		
Emménagés récents bénéficiaires d'une aide au logement	77%	75%	=		



Deux analyses peuvent être déduites des données liées à l'occupation sociale ci-dessus :

- **Comparativement au reste du parc social sur le Grand Périgueux**, on peut noter que le quartier de la Grenadière dénombre en 2020 :
 - Une plus forte « paupérisation » des résidences avec des ménages à faibles ressources et au chômage en proportion plus forte
 - Une moindre proportion de majeurs sans l'emploi
 - Une plus forte proportion de familles monoparentales
 - Une plus faible proportion de personnes âgées
- **Concernant l'évolution de l'occupation sociale entre 2016 et 2020 sur ce quartier de la Grenadière**: on constate principalement une augmentation des indicateurs de « paupérisation » liés aux revenus et au chômage.

OPS 2016-2020	2016	2020	Evolution	Comparatif EPCI 2020 (GIP SNE)	
Jean Pages	48 LLS	48 LLS	0 LLS		
Ménages étudiés dont le revenu est inférieur à 40% du plafond PLUS	45%	60%	+	43,6%	+
Emménagés récents dont le revenu est inférieur à 40% du plafond PLUS	69%	88%	+	50,7%	+
Majeurs au chômage	4%	26%	+	< 10 %	+
Majeurs ayant un emploi (stable ou précaire)	27%	42%	+	40,3%	=
Autres majeurs sans emploi	68%	21%	-	54,0%	-
Familles monoparentales	43%	40%	=	25,8%	+
Personnes seules	43%	38%	-	48,5%	-
Occupants âgés de moins de 18 ans	31%	39%	+	27,0%	+
Occupants âgés de plus de 65 ans	21%	13%	-	15,5%	=
Ménages étudiés bénéficiaires d'une aide au logement	59%	62%	+		
Emménagés récents bénéficiaires d'une aide au logement	85%	75%	-		



Deux analyses peuvent être déduites des données liées à l'occupation sociale ci-dessus :

- **Comparativement au reste du parc social sur le Grand Périgueux**, on peut noter que les résidences Jean Pages dénombrent en 2020 :
 - Une plus forte « paupérisation » des résidences avec des ménages à faibles ressources et au chômage en proportion plus forte
 - Une proportion de majeurs dans l'emploi qui reste par contre légèrement supérieure au reste de l'agglomération
 - Une plus forte proportion de familles monoparentales et d'enfants
- **Concernant l'évolution de l'occupation sociale entre 2016 et 2020 sur ces résidences Jean Pages**, on constate principalement une augmentation des indicateurs de fragilité liés aux revenus et au chômage, alors même que la proportion de majeurs dans l'emploi a augmenté entre 2016 et 2020. Le nombre d'enfants a fortement évolué, avec une baisse importante des personnes âgées.

OPS 2016-2020	2016	2020	Evolution	Comparatif EPCI 2020 (GIP SNE)	
Boulevard Ampère	16 LLS	16 LLS	0 LLS		
Ménages étudiés dont le revenu est inférieur à 40% du plafond PLUS	85%	87%	=	43,6%	+
Emménagés récents dont le revenu est inférieur à 40% du plafond PLUS	100%	100%	=	50,7%	+
Majeurs au chômage	< 10 %	54%	+	< 10 %	+
Majeurs ayant un emploi (stable ou précaire)	29%	31%	=	40,3%	-
Autres majeurs sans emploi	62%	< 10 %	-	54,0%	-
Familles monoparentales	54%	37%	-	25,8%	+
Personnes seules	< 10 %	25%	+	48,5%	-
Occupants âgés de moins de 18 ans	52%	48%	-	27,0%	+
Occupants âgés de plus de 65 ans	< 10 %	< 10 %	=	15,5%	-
Ménages étudiés bénéficiaires d'une aide au logement	71%	62%	-		
Emménagés récents bénéficiaires d'une aide au logement	83%	0%	-		



Deux analyses peuvent être déduites des données liées à l'occupation sociale ci-dessus :

- **Comparativement au reste du parc social sur le Grand Périgueux**, on peut noter que la résidence Ampère dénombre en 2020 une plus forte concentration de ménages à faibles revenus et de majeurs au chômage. Proportionnellement, les familles monoparentales et les enfants y sont aussi plus nombreux, avec peu de personnes âgées.
- Concernant **l'évolution de l'occupation sociale entre 2016 et 2020 sur cette résidence Ampère**, on note qu'au regard des faibles revenus, l'occupation a peu évolué en 4 ans avec une forte occupation de ménages fragiles.

OPS 2016-2020	2016	2020	Evolution	Comparatif EPCI 2020 (GIP SNE)	
Combes des Dames	100 LLS	100 LLS	0 LLS		
Ménages étudiés dont le revenu est inférieur à 40% du plafond PLUS	57%	70%	+	43,6%	+
Emménagés récents dont le revenu est inférieur à 40% du plafond PLUS	73%	100%	+	50,7%	+
Majeurs au chômage	10 %	49%	+	< 10 %	+
Majeurs ayant un emploi (stable ou précaire)	41%	23%	-	40,3%	-
Autres majeurs sans emploi	49%	20%	+	54,0%	-
Familles monoparentales	37%	23%	-	25,8%	-
Personnes seules	46%	55%	+	48,5%	+
Occupants âgés de moins de 18 ans	25%	32%	+	27,0%	+
Occupants âgés de plus de 65 ans	11%	13%	=	15,5%	-
Ménages étudiés bénéficiaires d'une aide au logement	67%	70%	+		
Emménagés récents bénéficiaires d'une aide au logement	91%	91%	=		



Deux analyses peuvent être déduites des données liées à l'occupation sociale ci-dessus : que ce soit au regard **du reste du parc social sur le Grand Périgueux** ou que ce soit au regard de **l'évolution de l'occupation sociale entre 2016 et 2020 sur cette résidence Combes des Dames**, on note que la quasi-totalité des indicateurs de fragilités se détériorent.

OPS 2016-2020	2016	2020	Evolution	Comparatif EPCI 2020 (GIP SNE)	
Rue des Remparts	16 LLS	16 LLS	0 LLS		
Ménages étudiés dont le revenu est inférieur à 40% du plafond PLUS	37%	36%	=	43,6%	-
Emménagés récents dont le revenu est inférieur à 40% du plafond PLUS	0%	100%	+	50,7%	+
Majeurs au chômage	5%	25%	+	< 10 %	+
Majeurs ayant un emploi (stable ou précaire)	58%	44%	-	40,3%	+
Autres majeurs sans emploi	31%	19%	-	54,0%	-
Familles monoparentales	31%	28%	-	25,8%	+
Personnes seules	62%	71%	+	48,5%	+
Occupants âgés de moins de 18 ans	21%	11%	-	27,0%	-
Occupants âgés de plus de 65 ans	4%	11%	+	15,5%	-
Ménages étudiés bénéficiaires d'une aide au logement	37%	43%	+		
Emménagés récents bénéficiaires d'une aide au logement	0%	100%	+		



Deux analyses peuvent être déduites des données liées à l'occupation sociale ci-dessus :

- **Comparativement au reste du parc social sur le Grand Périgueux**, on peut noter que la résidence Rue des Remparts rencontre en 2020 :
 - Une « fragilisation relative » avec une plus forte proportion d'emménagés récents à faibles revenus mais cela peut participer à plus de mixité au sein de résidence. On observe aussi une plus forte proportion de majeurs au chômage
 - Une plus forte proportion de personnes seules
- **Concernant l'évolution de l'occupation sociale entre 2016 et 2020 sur la Résidence Rue des Remparts**, on constate peu d'indicateurs de fragilité en niveau critique : il semble plus que cela soit dû à une volonté de favoriser la mixité au sein de la résidence. L'augmentation non négligeable de la part de personnes seules peut toutefois interroger (petits logements ?)

2) La fragilité des résidences sociales au regard de leur occupation et la préfiguration de la géographie prioritaire de demain

Seuls les indicateurs de l'occupation ne suffisent pas à déterminer la « fragilité » d'une résidence. Il convient d'y lier l'ancienneté des logements, leur niveau d'entretien, l'animation sur ces quartiers, les services et équipements présents et les projets de réhabilitation.

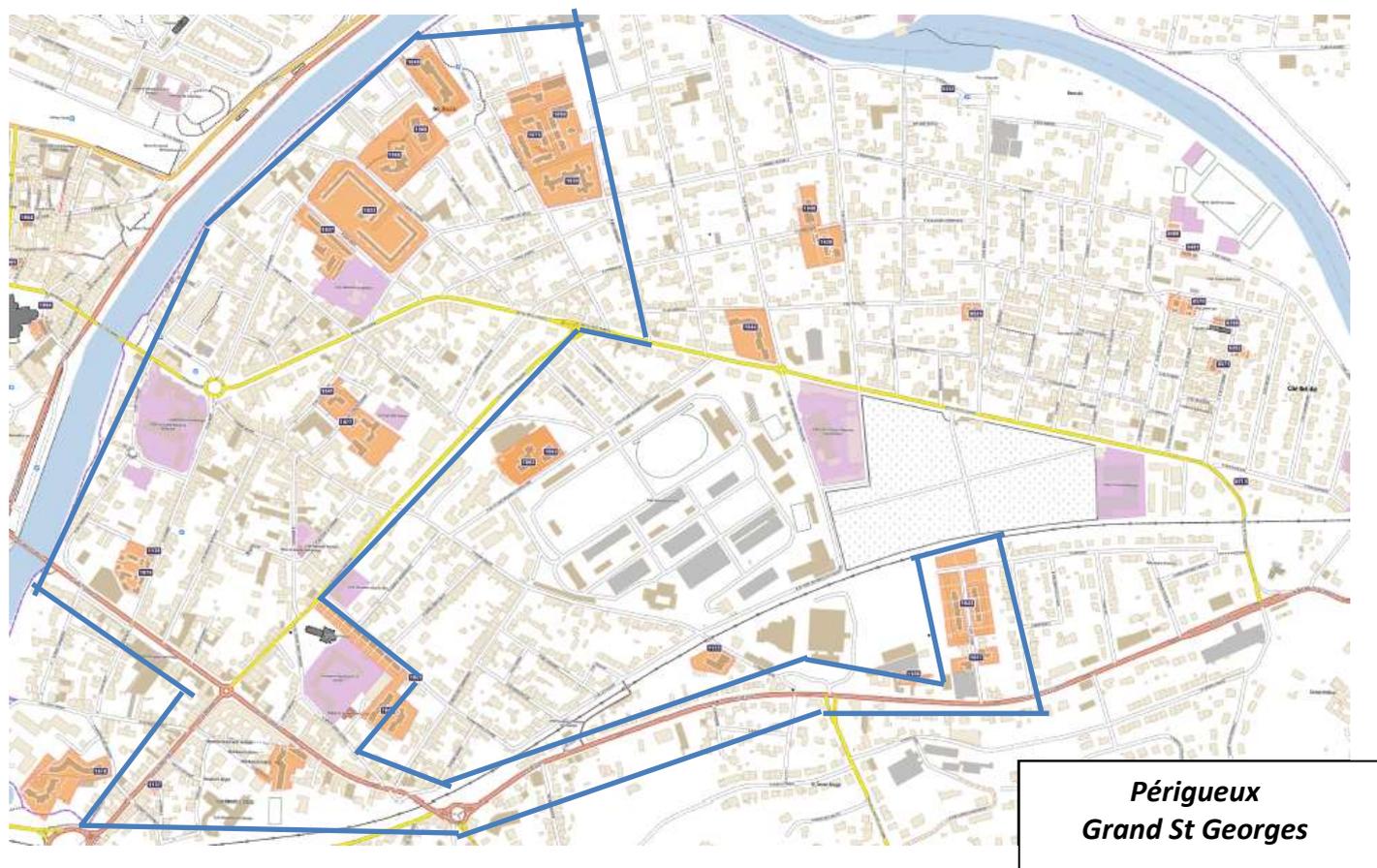
Toutefois l'évolution de l'occupation peut être considérée comme un premier indice de fragilité. Cet indice lié à l'occupation sur des résidences repérées comme fragiles dans le Contrat de ville, la CIA et la CUS de Périgord Habitat peut se synthétiser de la manière suivante :

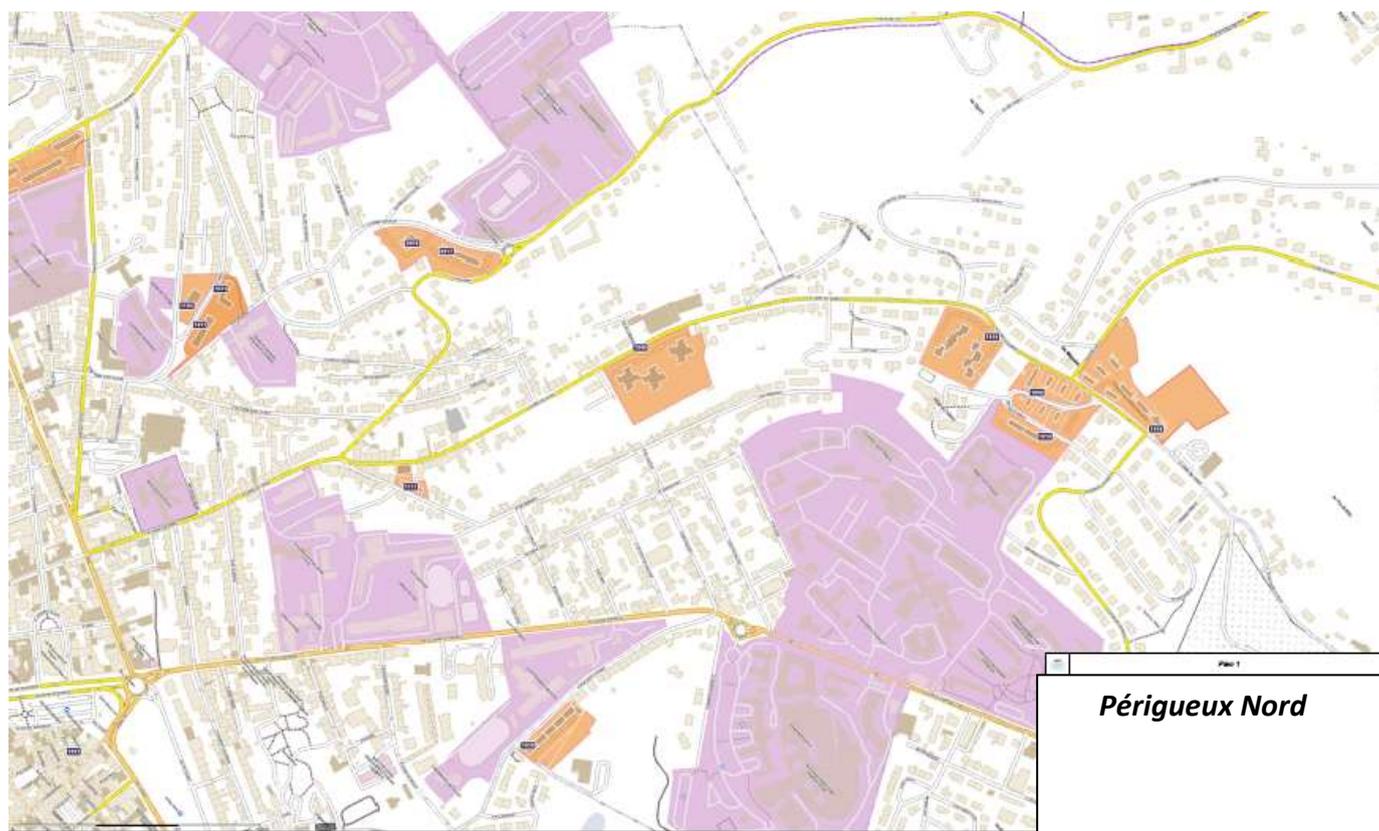
Secteur	Quartier / Résidences	Indice fragilité (OPS 2016-2020)	Commentaires
Quartier Prioritaire Contrat de Ville	Boucle de l'Isle	++++++	Projet de construction de 30 nouveaux LLS. Les résidences Route d'Agonac (du n°35 à 39) et la Résidence 7 chemin des feutres – tour St Charles sont actuellement en quartier dit de veille active. Pour autant leur intégration dans le quartier prioritaire serait justifié compte-tenu de la vigilance du bailleur sur ces résidences.
	Chamiers	++++++	Renouvellement urbain en cours. Caractère prioritaire à maintenir
Quartier de Veille Active Contrat de Ville	Hauts d'Agora	+++++	Rénovation urbaine en cours (réhabilitation et démolition). Vigilance à maintenir
	Gare St Martin	+++	Pas d'enjeux particulier si ce n'est autour de l'Ilots St Martin (problème de délinquance)
Territoire Fragilisé Contrat de Ville	Pagot	+++	Quartier qui doit continuer à bénéficier des efforts menés par les partenaires et par le bailleur
	Bassin	+	Pas d'enjeux pour le bailleur
	Les Mondoux : Hameau des Mondoux, Jean Macé, Rue des Prés, Charney Frachet, Rue des Teinturiers, Rue Morand, Rue des Chaudronniers , Lacombe	++++++	Projet de rénovation urbaine sur le Hameau des Mondoux et la résidence Jean Macé
Périgueux St Georges :	Pozzi	++++++	Enjeux de renouvellement urbain

quartier avec résidences repérées comme Fragiles	Gay Lussac	+++	Enjeux sociaux avec une offre de logements sociaux en développement sur ce secteur
	Rue des Ecoles	+++++	Vigilance du bailleur quant au peuplement
Périgueux Nord : quartier avec résidences repérées comme fragiles	La Grenadière	+++++	Vigilance importante du bailleur sur cette résidence
	Jean Pagès	+++++	
	Boulevard Ampère	++++	
	Combes des Dames	+++++	Vigilance importante du bailleur sur cette résidence
	Rue des Remparts	++++	Vigilance importante du bailleur sur cette résidence

Au-delà des quartiers mentionnés au contrat de ville, il ressort de la grille ci-dessus que deux autres quartiers mériteraient une vigilance particulière compte tenu de l'occupation sociale des résidences qui y sont implantées :

- Un grand quartier St Georges (intégrant les Mondoux, territoire fragilisé du contrat de ville actuel),
- Un quartier Périgueux nord





D- SYNTHÈSE

Forces	Faiblesses
Du territoire	
<ul style="list-style-type: none"> • Une augmentation du parc social de 9,08 % entre 2015 et 2020 pour atteindre 7 641 logements sociaux au 01/01/2020, soit un taux intercommunal de 15,31 % • Quelques 1 000 logements à venir sur 2021-2023, preuve d'attractivité du territoire • Une production conforme aux objectifs qualitatifs du PLH en matière d'équilibre territorial : 84 % sur le cœur d'agglomération (dont 62 % sur les communes SRU), proches des services, zones d'emploi et transports en commun • Une production conforme aux objectifs du PLH en matière de niveaux de loyers et de typologies : 39 % de PLAI, 52 % de PLUS / 74 % de T2 et T3 entre 2017 et 2020 • 2 327 demandeurs de logement social au 31/12/2021, soit une augmentation de plus de 18 % en 7 ans. • Des orientations du PLH en conformité avec le 	<ul style="list-style-type: none"> • Une croissance du nombre de logements sociaux entre 2017 et 2020 inférieure aux objectifs du PLH mais compensée par les projets en cours ou à venir • Une anticipation non encore vraiment amorcée entre 2017 et 2020 pour les communes potentielles SRU • Un nécessaire équilibrage de la production sur les communes sous influences urbaines et pôles relais • Une production concentrée sur la production neuve : trop peu de projets en reconquête du bâti privé ancien (bailleurs privés conventionnés et opérations en acquisition – amélioration par des bailleurs sociaux) • 1/3 des demandes sont satisfaites en moyenne chaque année : alors que le nombre de demandes a progressé de 18 % en 5 ans, le nombre d'attribution a régressé, sur la même période de plus de 3 % • Des difficultés pour les locataires HLM à s'inscrire

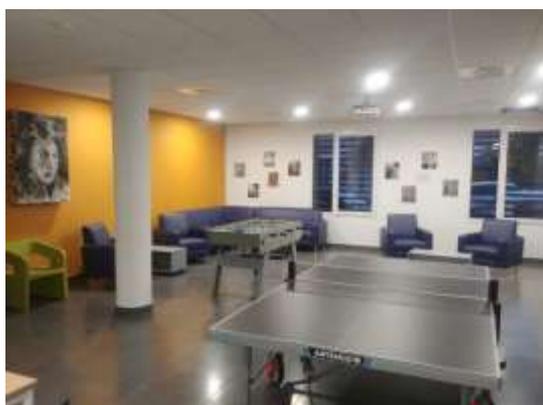
<p>type de logements recherchés par les demandeurs de logement sociaux : 66 % souhaitent un T2 ou un T3</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des projets de renouvellement urbain qui favoriseront plus de mixité sociale (quartier politiques de la ville et « résidences fragiles ») 	<p>dans un parcours résidentiel (Mutations sous tension).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des difficultés pour les demandeurs les plus âgés à accéder au parc social, notamment pour les retraités et pour les personnes qui motivent leur demande par des soucis de santé ou un handicap. Cette tension élevée est sans doute due à un manque de logements adaptés. • Les objectifs de la Convention intercommunale d'Attribution vis à vis des ménages les plus en difficultés non atteints • Une paupérisation de l'occupation du parc social, accentuée sur les quartiers politique de la Ville et une fragilisation de certaines résidences en cœur d'agglomération, au-delà des quartiers actuels de la politique de la ville
Des Actions du PLH 2017-2022	
<ul style="list-style-type: none"> • Un PLH qui favorise la production de logements sociaux • Un dialogue entre EPCI, communes et bailleurs sociaux qui permet d'affiner la production au plus près des besoins sur certaines opérations • Une CIA qui fixe notamment des objectifs de mixité sociale et d'équilibre territorial • Des résidences fragiles qui font l'objet ou vont faire l'objet d'opérations de renouvellement urbain avec le soutien du Grand Périgueux 	<ul style="list-style-type: none"> • Des aides supplémentaires pour le parc social en acquisition amélioration peu mobilisées • Des incitations au conventionnement du parc privé n'ayant pas assez d'effets leviers pour inciter des investisseurs à produire du logement social • Des catégories de demandes de logement social qui subissent des taux de tension élevés (personnes âgées, personnes ayant des problèmes de santé ou en situation de handicap, demandes de petits logements, personnes avec très peu de revenus, personnes en situation de logement précaire) • Un parc social ancien qui continue à concentrer des ménages fragiles
Enjeux de l'Habitat 2023-2030	
<ul style="list-style-type: none"> • La coordination et le soutien aux projets de logements à loyers modérés. • L'appropriation locale des objectifs réglementaires en matière de production de logements locatifs sociaux. • La politique d'attribution de logements locatifs sociaux en faveur de certains publics. • La coordination de la politique de l'habitat avec la politique de la ville : mixité sociale, rénovation urbaine et • Les parcours résidentiels dans toutes les communes. • La place du parc ancien dans ce parcours résidentiel. • Le rôle éventuel des bailleurs sociaux dans l'accession sociale à la propriété. • L'amélioration du cadre de vie des habitants. 	

IV/ QUELLES EVOLUTIONS DU LOGEMENT SPECIFIQUE DEPUIS L'APPROBATION DU PLH ?

A- L'HABITAT POUR LES JEUNES : DES LOGEMENTS SUPPLEMENTAIRES DEPUIS 2017 ET DES PROJETS A VENIR

Avec 16 911 personnes, les jeunes de 15-29 ans représentent 16,3 % de la population du Grand Périgueux en 2018 (Insee au 29/09/2021 RP 2018).

Depuis l'approbation du PHL Durable en 2017, deux résidences adossées au Campus de la Formation Professionnelles ont ouvert :



Le foyer des jeunes travailleurs (FJT) La Passerelle à Périgueux : 70 places gérées par le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de Périgueux. Depuis son ouverture en 2018 (proche futur Quartier d'affaires de la Gare), le FJT accueille **une centaine de résidents chaque année**, avec un taux de remplissage à quasiment 100 %. La majorité des personnes accueillies ont entre 18 et 25 ans, en apprentissage, avec de très faibles revenus (cf. bilan 2016-2019 et 2020 en annexe 7). L'équipe de la Passerelle porte également un projet socio-éducatif qu'elle met en œuvre dans l'accompagnement de ses résidents.

La résidence Campus à Boulazac Isle Manoire : initialement prévue avec 40 places en Foyer des Jeunes



Travailleurs (FJT) et 110 en Résidence Hôtelière à Vocation Sociale (RHVS), cette résidence a évolué en 2020 passant de 80 places en FJT et 110 places en RHVS, soit un total de 190 places. Cette résidence est gérée par le Groupement d'Intérêt Public regroupant les deux chambres consulaires (Chambre des Métiers et Chambre de Commerce de la Dordogne). **Depuis son ouverture en nov. 2017, la résidence a accueilli plus de 1100 personnes différentes** (cf. bilan résidence Campus de la Dordogne en annexe 8), la plupart en formation en alternance ou jeunes actifs. Au-delà des solutions d'hébergement, la

Résidence Campus de la Dordogne propose aussi un accompagnement éducatif et socio-culturel au sein de la structure.



Une résidence étudiante a également vu le jour en 2018, à proximité du FJT La Passerelle, gérée par Domofrance et proposant **27 logements supplémentaires**, avec un niveau de loyer en PLS.

Ces offres viennent en complément de l'offre de logements proposée par le CROUS, dont Périgord Habitat est propriétaire, (131 studios dans 3 résidences) et en complément de l'offre de solution d'hébergement dans le parc privé, notamment les logements proposés par la



plateforme jeuisunjeune.com (498 hébergeurs en 2020).

En outre, **plusieurs projets** de logements pour les jeunes, étudiants, alternants ou jeunes actifs sont en cours ou à l'étude :

- Résidence Yellome de Noalis, sur Périgueux (ancien bâtiment FJT) : 30 logements
- Résidence Avenue Benoit Frachon à Boulazac Isle Manoire (Domofrance), dont 32 T1 et T2 permettant l'accueil d'étudiants des CFA.

ACTIONS du PLH :

Le Grand Périgueux a soutenu financièrement la production de ces **247 places / logements spécifiques jeunes** créés depuis 2017. L'agglomération soutient également le fonctionnement annuel des 2 résidences liées au Campus de la Formation Professionnelle à hauteur de **21.000 € / an / résidence** afin que les loyers de sortie ne soient pas trop élevés (coût de l'accompagnement socio-éducatif qui ne « pèse » pas sur les loyers). Enfin, le Grand Périgueux s'est associé depuis 2018 au site internet « **jeuisunjeune.com** » **pour la mise en œuvre d'une plateforme d'accueil, d'information et d'orientation sur le logement des jeunes.** (Soutien d'environ 10.000 € / an). Ce site a été reconnu à l'échelle régionale Nouvelle Aquitaine (Livre Blanc pour les logements des jeunes). Au 31/12/2021, plus de 1000 jeunes sont inscrits, 650 hébergeurs, la page « jeuisun(e)jeune Périgourdin(e) » a été consultée environ 7000 fois depuis sa création : cette page est consacrée à toutes les informations utiles (contact CAF, Universités, ADIL, Transports en commun, CIJ de Périgueux...)

B- L'HABITAT POUR LES PERSONNES AGEES : PEU DE SOLUTIONS ALTERNATIVES ENTRE LE DOMICILE ET L'EHPAD MAIS DES PROJETS EN COURS ET D'AUTRES CHOIX POSSIBLES

Comme on l'a vu précédemment, les personnes de plus de 60 ans sont au nombre de 32 040 en 2018 (Insee RP 2018 mise à jour le 29/09/2021) et représentent près de **31 % de la population du Grand Périgueux (11,2 % pour les 75 ans et +)**. **L'habitat pour les personnes âgées est un enjeu fort sur le Grand Périgueux**, d'autant plus que, selon les projections Insee, **le phénomène de vieillissement de la population devrait continuer à l'horizon 2070** à l'échelle de tout le territoire national, sachant que les données pour l'agglomération sont déjà plus élevées que celles au niveau national.

	Population au 1 ^{er} janvier en millions	Moins de 20 ans	20 ans à 59 ans	60 ans à 64 ans	65 ans à 74 ans	75 ans ou plus
2025	69,1	23,7	48,3	6,2	11,0	10,8
2030	70,3	23,0	47,4	6,2	11,2	12,2
2035	71,4	22,4	46,5	6,2	11,4	13,5
2040	72,5	22,2	46,1	5,6	11,5	14,6
2050	74,0	22,3	44,9	5,7	10,8	16,3
2060	75,2	21,7	44,9	5,5	10,7	17,2
2070	76,4	21,3	44,2	5,8	10,8	17,9

en %

Source : Insee, scénario central des projections de population 2013-2070.

Alors que le nombre de bénéficiaires de l'APA (Allocation Personnalisée d'Autonomie) était de **1 312 en 2016 (Arrêt du PLH)**, il est de **1 621 au 31/12/2021** (données CD 24), soit **une évolution de 23,55 % en 5 ans**.

Le territoire du Grand Périgueux est plutôt **bien couvert par les Services d'Aide et d'Accompagnement au Domicile (SAAD)**. En effet, selon les dernières données du Conseil Départemental de la Dordogne :

- **3 SAAD autorisés et habilités à l'aide sociale** dont 2 SAAD publics qui ont un siège social à Périgueux : le CCAS de Périgueux et le CIAS du Grand Périgueux et 1 SAAD associatif ADMR « La Voie Verte » à Périgueux (le siège de la Fédération étant quant à lui situé à Sanilhac). Il est à noter que l'Association AASE qui est habilitée à l'aide sociale (siège social à Saint-Astier) dispose d'une antenne locale à Périgueux. Ces SAAD habilités à l'aide sociale sont ceux qui mettent en œuvre la majorité des heures sur le territoire du Grand Périgueux.
- **12 SAAD autorisés** dont 1 SAAD public : le CCAS de Trélissac, 1 SAAD associatif : Périgord Famille et 10 entreprises (privées lucratives) : Vitadom, ADHAP Services, AD Séniors Périgord, Juniors Séniors, Aide Services Plus 24, DomAlliance Aquitaine, Domicil + et Vitalliance. Toutes ces entreprises sont basées à Périgueux à l'exception d'ADHAP Services (Coulounieix-Chamiers).

1) L'accueil existant

Le Grand Périgueux est couvert par **17 établissements d'hébergement des personnes âgées** : 1 361 places

- 12 établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) : 1 053 places
- 1 résidence services : 87 logements
- 4 foyers logements : 221 places (dont Etablissements d'Hébergement pour Personnes Âgées -EHPA)

Cette carte n'a pratiquement pas évolué depuis l'approbation du PLH durable 2017-2022. Ces établissements sont pratiquement tous complets (**taux de remplissage moyen de 95 %**).

Le parc social joue un rôle important dans l'accueil de locataires âgés autonomes. Par exemple, selon l'enquête 2020 Occupation du Parc Social de Périgord Habitat, plus de 18 % des occupants ont 65 ans ou plus (1 332 personnes).

Depuis 2017, le Grand Périgueux a d'ailleurs financé **72 logements sociaux** fléchés pour les personnes âgées, proposant ainsi des solutions de logements adaptés aux personnes ayant de faibles ressources :

- Périgord Habitat à Coulounieix Chamiers (résidence La Jayanti) : 24 logements (livrés), 4 au sein du quartier de Chamiers (livrés) - Sorges et Ligueux : 8 logements sociaux (livrés) - Mensignac : 5 logements au sein d'une opération favorisant la mixité générationnelle (livraison 2024)
- Mésolia à Trélissac : 31 logements adaptés à la perte d'autonomie avec salle commune – logements inclusifs (livraison 2023)

D'autres projets d'habitat social spécifique sont en cours et devraient être livrés dans les prochaines années :

- Noalis à Trélissac (Avenue Grandou) : 12 logements adaptés à la perte d'autonomie dans le parc social (livraison 2023-2024)
- Domofrance à Chancelade (Les Reynats) : 64 logements dont un certain nombre spécifiquement adaptés au vieillissement (programmation 2021 - livraison 2024 -2025)

2) Les projets privés

Plusieurs projets de résidences services sont en cours sur l'agglomération et viendront compléter l'offre d'hébergement collectif :



Périgueux : Logea Villa Combes des Dames Résidence Services Seniors : cette structure pourra accueillir 80 résidents dans 71 logements.



Périgueux Faidherbe : Résidence Les Girandières du Périgord Blanc : 81 appartements du studio au 3 pièces. Résidence services



Périgueux – Les Jardins d'Arcadie : résidence services de 93 logements



Trélissac- Résidence services Domytis Les Galopins : 110 logements (avenue Michel Grandou)



Trélissac : Village Seniors Serenya : 80 logements individuels (visuel non disponible mais exemple de résidence Serenya ci-contre) - avenue Grandou (ancien terrain hôpital Magne)

La carte des logements ou solutions d'hébergement pour les personnes âgées est page suivante (existant et projets en cours)

3) Les solutions alternatives

L'habitat inclusif constitue une forme "d'habiter" complémentaire au domicile (logement ordinaire) et à l'accueil en établissement (hébergement). Il s'agit de petits ensembles de logements indépendants, caractérisés par la volonté de ses habitants de vivre ensemble et par des espaces de vie individuels associés à des espaces de vie partagés, dans un environnement adapté et sécurisé. Les habitants disposent de leur logement privatif et peuvent partager des espaces de vie commune et des services avec les autres habitants, notamment autour d'un « projet de vie sociale et partagée », voire des services d'accompagnement social et /ou médico-social.

Sont exclus du champ de l'habitat inclusif :

- Un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, dont les petites unités de vie (PUV),
- Un établissement d'hébergement pour personne âgées,
- Une maison d'accueil spécialisée,
- Un foyer d'accueil médicalisé,
- Un foyer de vie ou un foyer d'hébergement,
- Une résidence sociale,
- Une maison relais / pension de famille,
- Une résidence accueil,
- Un lieu de vie et d'accueil,
- Une résidence service,
- Une résidence hôtelière à vocation sociale,
- Une résidence universitaire.

Les initiateurs des projets d'habitats inclusifs sont souvent issus de la société civile (associations représentant ou réunissant les personnes concernées ou les aidants familiaux). Au-delà, les principaux partenaires ou initiateurs de ces projets sont les collectivités locales, essentiellement les communes, les bailleurs sociaux, les prestataires de services à la personne et les gestionnaires d'établissements et de services médico-sociaux. La réussite de ces projets est souvent liée à la richesse et à la solidité des partenariats conclus et à la participation des personnes elles-mêmes. Il existe désormais, au niveau départemental, **la Conférence des financeurs de l'habitat inclusif** qui constitue un élargissement de la Conférence des financeurs de la prévention de la perte d'autonomie. Elle est présidée par le président du Conseil Départemental et vice-présidée par le directeur général de l'Agence Régionale de Santé.

Un financement est possible : **le forfait habitat inclusif**. Il est versé directement au porteur de projet dont l'habitat inclusif a été sélectionné dans le cadre de l'appel à candidatures « projet habitat inclusif ». Ce forfait vise à **financer l'animation du projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif. Il a principalement pour objet la rémunération d'un professionnel chargé de l'animation** et ne peut servir à financer ni l'ingénierie de projet ni l'équipement / construction ni l'accompagnement individuel dans la réalisation des activités de la vie quotidienne. La convention de financement signée par l'ARS définit notamment la durée pendant laquelle le forfait est attribué au(x) porteur(s) de projet. Une instruction interministérielle du 4 juillet 2019 préconise un conventionnement pour une durée de 3 ans. Le montant individuel du forfait **peut varier entre 3 000 et 8 000 € par an et par habitant**. La modulation dépend du niveau d'intensité du projet de vie sociale et partagée (temps de présence du ou des professionnels en charge de l'animation, nature des activités, partenariats...). **Le forfait habitat inclusif est plafonné à 60.000 € par projet d'habitat inclusif.**

Au-delà du forfait habitat inclusif, il est possible **de mettre en commun des aides comme l'Aide personnalisée à l'autonomie (APA)** ou la Prestation Compensation Handicap. En effet, les textes législatifs et réglementaires relatifs à l'APA ne posent aucune interdiction au principe de mise en commun de tout ou partie de l'APA pour le financement d'une prestation partagée. Celle-ci peut donc être envisagée comme une modalité de réponse pour permettre l'accès et le maintien dans un logement et favoriser la vie en milieu ordinaire.

La mise en commun consiste, pour les bénéficiaires concernés, à additionner tout ou partie des moyens financiers reçus par chacun pour financer de façon groupée les aides identifiées dans leur plan d'aide personnalisé.

La mise en commun peut potentiellement concerner diverses prestations (aide à domicile, portage de repas, transports, aides techniques, aménagement du logement, temps d'accompagnement pour les courses, ...).

S'agissant de l'aide à domicile, la mise en commun de l'APA peut, par exemple, se traduire par la co-utilisation d'un certain nombre d'heures d'aide à domicile financées par l'APA, pour l'accomplissement des actes essentiels de la vie ou pour une « surveillance régulière ». La mise en commun permet ainsi à l'ensemble des personnes concernées de bénéficier d'un temps de service plus important que celui dont ils auraient pu bénéficier isolément.

Sous l'impulsion du rapport « Demain je pourrais choisir d'habiter avec vous » (Denis Piveteau, Conseiller d'Etat, et Jacques Wolfrom, Président du comité exécutif du groupe Arcade, juin 2020) il existe désormais **l'aide à la vie partagée**.

Elle est destinée aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées de plus de 65 ans qui font **le choix de vivre dans un habitat inclusif**. Cette aide a vocation à financer **leur projet de vie sociale et partagée et, ainsi, les fonctions liées au « partage de vie », au « vivre ensemble » à l'intérieur comme à l'extérieur de l'habitat :**

- L'animation du projet de vie sociale et des temps partagés ;
- La participation sociale des habitants, le développement de la citoyenneté et du pouvoir d'agir ;
- La facilitation des liens d'une part entre les habitants et d'autre part entre les habitants et l'environnement proche ;
- La coordination des intervenants permanents et ponctuels au sein de l'habitat ou à l'extérieur (hors coordination médico-sociale) ;
- L'interface technique et logistique des logements avec le propriétaire, le bailleur.
- Elle n'a pas vocation à financer l'accompagnement social ou médico-social individuel de la personne pour le soutien à l'autonomie, ni le suivi des parcours individuels ou la coordination des interventions médico-sociales.

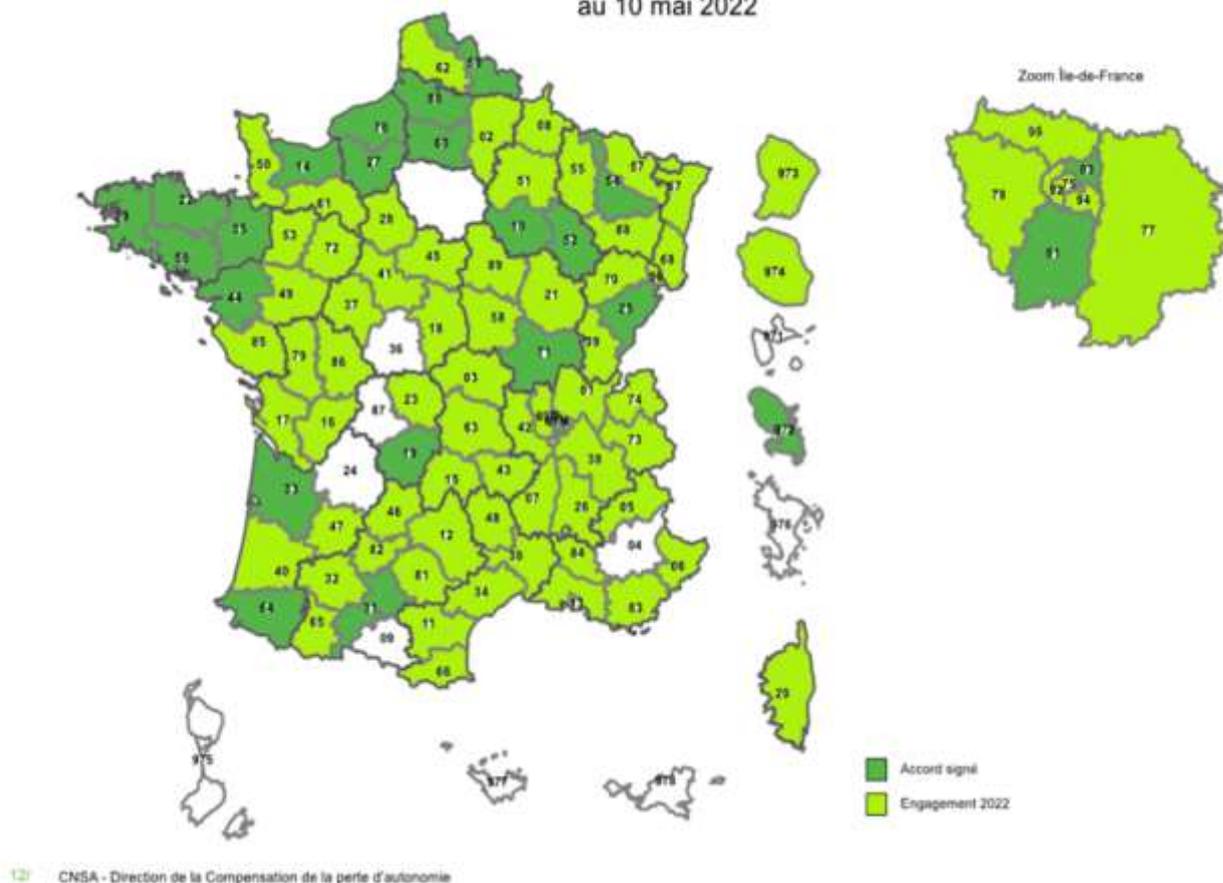
Elle n'est pas cumulable, pour un même projet, avec le forfait habitat inclusif.

L'aide à la vie partagée (AVP) est une aide individuelle, versée par le Conseil départemental aux porteurs de projet d'habitats inclusifs conventionnés avec le département, pour financer le projet de vie sociale et partagée des habitants vivant dans un habitat inclusif.

Le montant de l'aide (jusqu'à 10 000€ par an et par habitant) varie en fonction du contenu du projet de vie partagée élaboré par ou avec les habitants et de l'intensité de l'aide apportée aux habitants.

Pour les projets existants ou nouveaux, identifiés par les Départements en 2021 et 2022, les Conseils départementaux pourront bénéficier d'un soutien financier de la CNSA (Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie) jusqu'à 8 000€ par an et par habitant. Pour cela, un accord pour l'habitat inclusif doit être conclu entre le Département, l'Etat et la CNSA. Malheureusement, selon la CNSA, le Département de la Dordogne ne semble pas avoir conclu cette convention.

93 départements officiellement engagés dans la démarche de déploiement de l'habitat inclusif et de l'AVP, au 10 mai 2022



Pour finir, Le Cerema a édité **plusieurs fiches exemples de logements adaptés aux personnes âgées proposant des formes d'habitat alternatives pouvant être reproduites sur le territoire du Grand Périgueux** : les opérations sont portées par des associations, des bailleurs sociaux, Soliha ou encore des privés.... Ces fiches sont présentées en annexe 10.

a) Maison partagée à St Michel de Villadeix



8 logements adaptés seniors autonomes (entre 65 et 85 ans) en maison partagée – Construction Maisons Millot (groupe Hexaôm) - Gestion par CetteFamille. **Cette opération se différencie toutefois par ses loyers de sortie qui seraient plus attractifs que les opérations privées listées ci avant.** En effet, le montant mensuel à payer par les locataires (1 400 € hors aides sociales : APA, AAH...) inclue les prestations de repas, ménage, téléassistance, animation, ...

Pour comparaison :

		CetteFamille	EHPAD Public / Privé	Résidence services	Résidence autonome	Maintien à domicile
Hébergement	Loyer	✓	✓	✓	✓	500 €
	Charges locatives (énergie, eau, internet, assurances, ...)	✓	✓	✓	✓	150 €
Services	Consommables (nourritures, produits ménagers, ...)	✓	✓	X	X	350 €
	Téléassistance	✓	✓	Option	✓	30 €
	Animation (1 évènement /semaine)	✓	✓	Option	✓	100 €
	Prestations (repas, courses, ménage, linge, ...)	✓	✓	Gardiennage 24/7	Option	Equivalent 3h/jour
RESTE A CHARGE*	Total	1 400 €	2 000 € / 2 600 €	1 000 €	1 000 €	1 250 €
	A prestations équivalentes	Inf. à 1 400 € Présence 24/24	2 000 € / 2 600 €	2 030 €	1 700 € Sans présence 24/24	NC (> 5 000 €)

* Hors aides sociales (APA, AAH, APL, ...)



Il est à noter que plusieurs communes du Grand Périgueux se sont montrées intéressées par le concept d'Habitat partagé proposé par CetteFamille comme par ex : Coulounieix-Chamiers, Marsac, Savignac, Mensignac, Sorges et Ligueux et Champcevinel.

Brochure CetteFamille - 2022



b) Des résidences sociales relevant de l’habitat inclusif :

Périgord Habitat a, par exemple, porté une opération sur le Bergeracois, qui pourrait être dupliquée sur le territoire de l’agglomération, **qui répondrait aux besoins croissants de la population et qui relève de l’habitat inclusif**. : résidence « Le Vill@ge ». Située au sud du QPV Rive Gauche, cette résidence intergénérationnelle propose

26 logements individuels en location pour des personnes âgées et des jeunes travailleurs ou étudiants. Des espaces communs favorisant les rencontres et les échanges y ont été aménagés. Ce projet d’Habitat inclusif associe Périgord Habitat aux Papillons Blancs, l’IRCEM Caisse de Retraite, le Centre Social Germaine Tillion, le CCAS de Bergerac et Cassiopea (voir fiche descriptive en annexe 10). Un projet équivalent, de 15 logements, est en cours d’étude **sur la commune de Champcevinel, avec un partenariat en cours de réflexion.**

Mésolia travaille actuellement sur un projet d’habitat inclusif sur Trélissac via une résidence intergénérationnelle, dont 31 logements adaptés aux personnes âgées, avec salle commune et accompagnement du CCAS de la commune de Trélissac notamment.

Eneal et Logevie, autres foncières et bailleurs sociaux, sont spécialisés dans l’habitat des séniors. Ils gèrent des Ehpad, des résidences autonomie, mais également **des résidences intergénérationnelles inclusives** (concept Teema) : voir exemple résidence Concerto sur la métropole de bordeaux en annexe 10.



c) L’accueil familial : une forme d’hébergement toujours aussi peu développée

Au moment de l’élaboration du PLH, on dénombrait 21 familles d’accueil pour personnes âgées sur le Grand Périgueux, pour un total de 43 places. Ce nombre **a fortement diminué** depuis, puisque les services départementaux recensent :

Communes	Familles d’Accueil	Places Agréées	Places occupées
Annesse et Beaulieu	1	3	3
Boulazac Isle Manoire	1	3	2
Chancelade	1	3	2
Coulounieix Chamiers	1	3	3
St Michel de Villadeix	1	3	3
Salon	1	3	2
Savignac les Eglises	2	5	4
	8	23	19

Si la capacité d’accueil de personnes âgées ou en situation de handicap **a diminué de près de 50 %**, cette forme d’hébergement / habitat semblait être une véritable solution pour les familles aidantes et on ne peut que constater **un déficit d’offres dans ce domaine**. Pour autant, comme le montre le tableau ci-dessus, **le taux d’occupation n’est « que » de 83 %**.

ACTIONS du PLH :

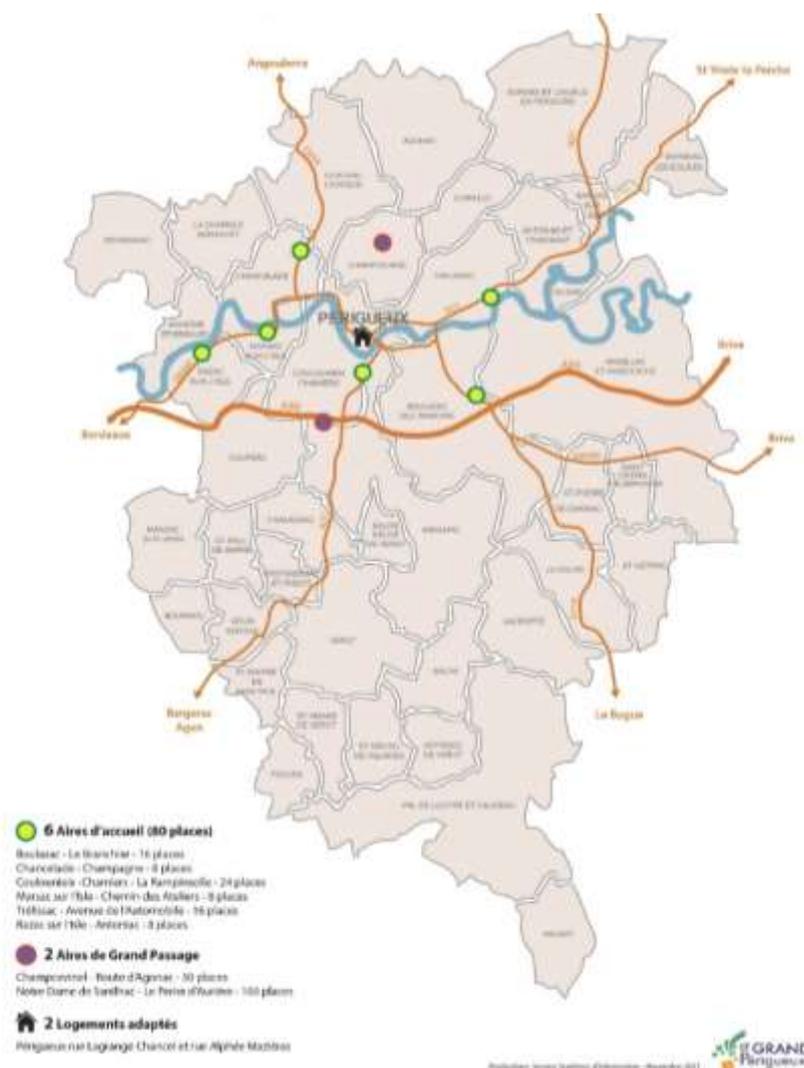
Le Grand Périgueux a soutenu financièrement, depuis 2017, la production de **72 logements sociaux destinés prioritairement aux personnes âgées avec des aménagements spécifiques pour répondre à la perte d'autonomie**. Le montant total des subventions de l'agglomération pour ces logements s'élève à près de **132.000 €**.

L'agglomération soutient également **l'adaptation des logements** à la perte d'autonomie dans le parc privé via le programme Amelia 2. Ainsi, depuis le début du programme en 2019, **193 dossiers de travaux d'adaptation** ont été validés en commissions Amélia 2. Le montant total des subventions du Grand Périgueux s'élève à plus de **125.000 €** (chiffres arrêtés au 31/12/2021).

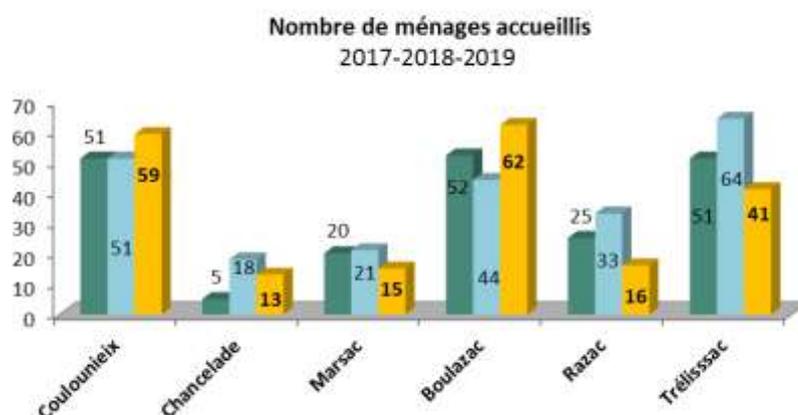
C- L'HABITAT POUR PERSONNES ISSUES DE LA COMMUNAUTE DES GENS DU VOYAGE OU L'ENJEU DE LA SEDENTARISATION ADAPTEE

1) Un réseau d'aires qui répond à la vie du voyage et aux besoins d'accueil temporaire

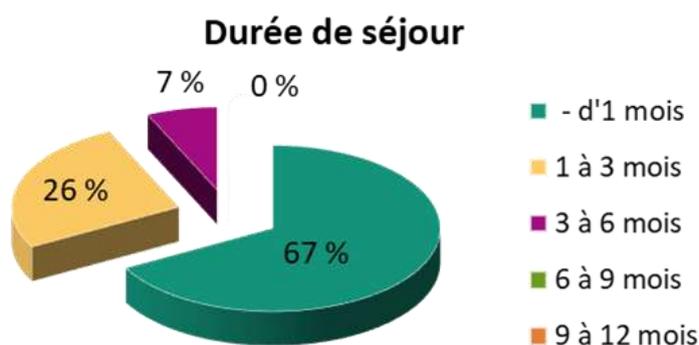
Avec ce dispositif d'accueil, l'Agglomération du Grand Périgueux est en conformité avec le schéma.



Concernant les aires d'accueil, le nombre de ménages accueillis est relativement stable depuis 2017. Il peut varier d'une aire à une autre, selon les années mais reste au total sur une moyenne d'environ **200 ménages / an, soit environ 700 personnes / an en moyenne.**



Les aires d'accueil remplissent bien leur fonction d'accueil temporaire puisque les familles sont **majoritairement présentes pour des courts séjours** (données issue du Bilan de l'accueil des gens du voyage 2019) :



Concernant le Grand Passage, les groupes de commerçants ou religieux trouvent également des réponses à leur besoin d'accueil sur la période avril – octobre, avec en moyenne **une douzaine de groupe accueillis / an sur l'agglomération depuis 2017** (entre 15 et 50 caravanes par groupes)

2) Des préconisations et des besoins en matière d'habitat adapté non satisfaits entièrement

Le schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage 2018-2023 préconise aussi la **réalisation de terrains locatifs familiaux sur l'agglomération** (8 places au total) **par transformation d'aire d'accueil existante**. A ce jour, aucune démarche n'a été faite en ce sens.

Par ailleurs, la ville de Périgueux s'était engagée, au vue de ses obligations légales en terme d'accueil des gens du voyage (commune de plus de 5 000 habitants), à réaliser **10 logements**

adaptés (sous forme de locatif social) : 2 ont été réalisés et sont gérés par Périgord Habitat mais ce chiffre n'a pas évolué depuis le dernier PLH. La recherche de biens correspondants aux besoins des familles doit être relancée.

D- LE LOGEMENT POUR LES PERSONNES EN GRANDE PRECARITE / LE LOGEMENT D'URGENCE

L'offre actuelle en hébergement d'urgence, logement temporaire et logement adapté est principalement située sur Périgueux, avec **940 places : 636 places d'hébergement et 304 logements adaptés**.

HEBERGEMENT												
Commune	Gestionnaire structure	CHRS			HU	HU Hôtel	ALT	Plan Hiver	Lits Halte Soins Santé	CADA	TOTAL Hébergement	
		AVA	Insertion	Urgence				Niveau 2				
Périgueux	APARE	14	41		26		5			99		
Périgueux	ASD		33			14	2		8	82		
Périgueux	FRANCE TERRE D'ASILE									155		
Périgueux	CCAS de PERIGUEUX (Foyer Lakanal)		14	7	9			1				
Périgueux	L'HESTIA				62							
Périgueux	SAFED		56	7				1				
	TOTAL	14	144	14	97	14	7	2	8	336		636

Source DDETSPP janvier 2022

L'offre d'hébergement a fortement évolué depuis l'approbation du PLH puisqu'on dénombrait, en 2014, 403 places d'hébergement **(+ 57,82 %)**

Cette évolution est essentiellement due à **l'augmentation du nombre de places fléchées CADA** (centre d'accueil de demandeurs d'asile) : **+ 192 %**.

Le nombre de places en **hébergement d'urgence (HU) connaît également une forte évolution depuis 2014 (+ 71 places)**. Le nombre de places fléchées ALT (-27 places) et plan Hiver (-4 places) ont diminué depuis 2014.

Logements Adaptés					TOTAL LOGEMENTS ADAPTES + PLACES D'HEBERGEMENT
Commune	Gestionnaire Structure	Pensions de famille +RA	Intermédiation locative	Résidence sociale	
Périgueux	ADEPAPE				3
Périgueux	APARE		22		207
Périgueux	CCAS de Périgueux– Résidence Lakanal			54	54
Périgueux	ASD	30	20		189
Périgueux	Croix Marine	30	6		36
Périgueux	CCAS de Périgueux – Foyer Lakanal	36			67
Périgueux	UDAF Maison relais	20			20
Périgueux	SAFED	40	6		110
Boulazac	Résidence CAMPUS GIP			40	40
périgueux	FRANCE TERRE D'ASILE				155
Périgueux	L'HESTIA				62
TOTAL		156	54	94	940

Source DDETSPP janvier 2022

Depuis 2014 (élaboration du PLH), **le nombre de logements adaptés a également évolué : + 70,79 %** (178 logements adaptés en 2014) et ce, dans toutes les catégories : Pension de famille + RA (+ 64 logements), intermédiation locative (+ 24 logements), résidences sociales (+ 38 logements).

Le dernier comité de pilotage de suivi du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD 2018-2023) s'est tenu le 28 février 2022. Le bilan est le suivant :

La Commission Orientation Relogement (COR) : cette commission, pierre angulaire du PDALHPD, examine et oriente les dossiers vers les dispositifs et commissions du PDALHPD. Nous n'avons les données qu'à l'échelle départementale.

Année	Nombre de réunions	Dossiers présentés	Orientations			
			ARIL	Ball Glissant	CORA	GDV
2020	13	198	58	39	16	
2021	14	263	90	49	22	0
TOTAL sur 2 ans	27	461	148	88	38	0

Il est à noter une augmentation de 14 % des situations examinées en COR entre 2020 et 2021 avec une augmentation de 21 % pour les orientations Appui au Relogement et à l'Insertion par le Logement (ARIL) qui s'explique par **l'augmentation des besoins** qui a pu être honorée par des financements plus importants.

La Commission d'Orientation Relogement Adapté (CORA) : cette commission a pour rôle de proposer des solutions durables de logement adapté aux publics relevant du PDALHPD, notamment dans le cadre de l'accord collectif départemental avec les bailleurs sociaux. A ce titre, elle examine systématiquement les situations :

- provenant de la Commission d'Orientation sur proposition des travailleurs sociaux ;
- provenant des avis de la CCAPEX (Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives) et des demandeurs de logement n'ayant eu aucune proposition adaptée dans un délai de 12 mois.

Année	Nombre de réunions	Dossiers présentés	Ménages relogés	Relogement dans le parc social							Relogement dans le parc privé		Sortis du dispositif			
				Ménages		localité	type	Bailleurs	Délai			Ménages				
				PI	Famille				titre présentation	début	en mois	PI	Famille	nombre	Mois	
2020	7	45 dossiers étudiés	17	7	11	Délai moyen présentation du dossier avant relogement : 5,5 mois							3	1	12	orientation vers d'autres mesures / refus / pas de parc disponible et correspondant à la composition familiale
2021	11	34 dossiers étudiés	17	4	9	Délai moyen présentation du dossier avant relogement : 5 mois							2	0	20	
TOTAL sur 2 ans	18	79	34	8	20	Délai moyen présentation du dossier avant relogement sur deux ans : 5 mois environ							5	1	32	

Au vu de l'examen d'une demande individuelle de relogement ne trouvant pas de solution adaptée par les circuits de droit commun dans le parc locatif existant, elle pressent, en amont de la commission de médiation (COMED), un ou plusieurs opérateurs pour proposer une réponse adaptée. Elle analyse les causes du blocage de l'accès au logement. Elle valide, le cas échéant, le contenu du projet de relogement et en suit l'évolution. Pour cette commission, les données ne sont fournies aussi qu'à l'échelle départementale.

Sur 79 dossiers en 2 ans, 43 % des ménages ont été relogés. Sur les 34 ménages relogés, 59 % sont des familles. 82 % des ménages ont été relogés dans le parc public, avec un délai moyen d'un peu plus de 5 mois. Les 17 % de ménages relogés dans le parc public sont essentiellement des personnes isolées avec des mesures d'accompagnement spécifique (Intermédiation locative).

La Commission d'Orientation Relogement Adapté pour les Bénéficiaires de la Protection Internationale (CORA BPI) : elle assure les mêmes fonctions que la CORA mais s'adresse uniquement aux bénéficiaires de la Protection Internationale. Le bilan à l'échelle départementale est le suivant.

Année	Nombre de réunions	Dossiers présentés	Ménages relogés	Relogement dans le parc social							Relogement dans le parc privé		Sortis du dispositif			
				Ménages		localité	type	Bailleurs	Délai			Ménages				
				PI	Famille				titre présentation	début	en mois	PI	Famille	nombre	Mois	
2020	7	34 dossiers étudiés	18	11	3 (2 personnes)	Délai moyen présentation du dossier avant relogement : 6 mois							6	0	7	FIT - autres département a - CPH - colocation
2021	11	27 dossiers étudiés	13	3	5	Délai moyen présentation du dossier avant relogement : 3 mois 1/2							5	0	8	
TOTAL sur 2 ans	18	61	31	14	6	Délai moyen présentation du dossier avant relogement sur 2 ans : 4 mois							11	0	15	

La Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives (CCAPEX) : elle coordonne et oriente les actions des différents acteurs départementaux concernant la prévention des expulsions locatives. Le bilan départemental est le suivant.

BILAN 2020 2021 DE LA PRE CCAPEX

Année	Nombre de réunions	Dossiers présentés	Secteur privé	Secteur public	Profil du demandeur					Sorties positives			
					personne isolée	Personne isolée avec enfant	Couple	Couple avec enfant	moyenne d'âge	plans reçus	dettes soldées	déménagement	autres dispositifs
2020	12	739	277	462	337	227	46	129	45	69	22	17	0
2021	12	772	312	460	391	205	72	104		57	28	21	0
TOTAL sur 2ans	24	1511	589	922	728	432	118	233		126	50	38	0

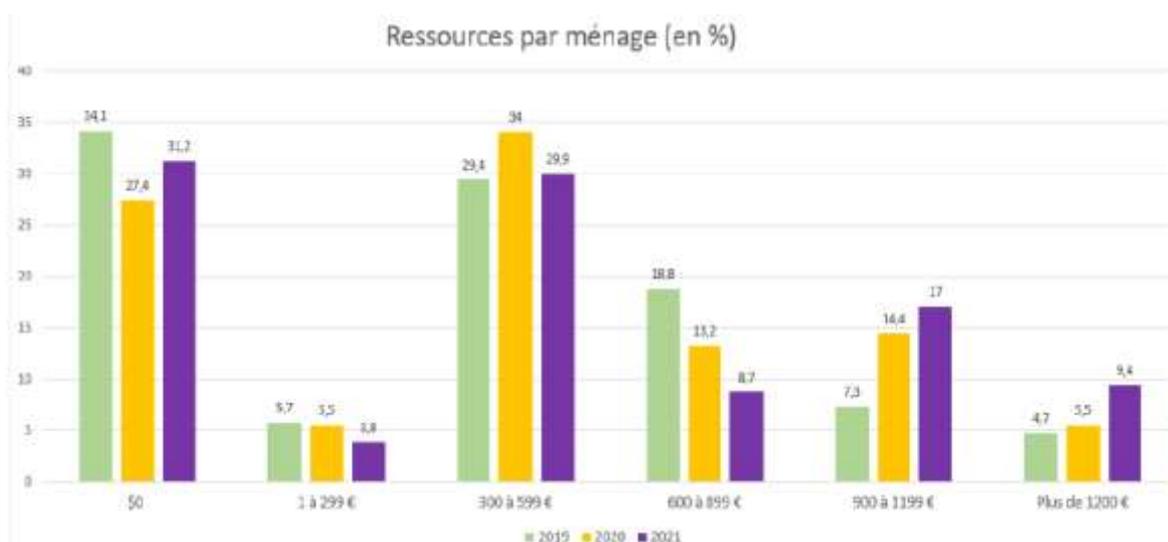
BILAN 2020 2021 DE LA CCAPEX

Année	Nombre de réunions	Dossiers présentés	Secteur privé	Secteur public	Profil du demandeur					Sorties positives			
					personne isolée	Personne isolée avec enfant	Couple	Couple avec enfant	moyenne d'âge	plans reçus (plan et loyer réglés)	dettes soldées	déménagement	autres dispositifs
2020	12	268	76	192	122	82	20	44	46	27	8	14	0
2021	11	270	113	157	153	71	18	28		25	6	19	0
TOTAL sur 2 ans	23	538	189	349	275	153	38	72		52	14	33	0

Les 1511 dossiers présentés en 2 ans en pré- CCAPEX représentent en fait 738 ménages (les dossiers pouvant passer plusieurs fois en commission dans le cadre de leur suivi). 59 % des ménages relèvent du parc public. La part des personnes isolées reste marquée avec 50 % des ménages, puis 29 % de familles monoparentales. Sur les 738 ménages concernés, **24 % ont pu trouver une issue positive** : plan d'apurement (17%), paiement de la dette (7 %). Les autres ont été orientés vers la CCAPEX avec un diagnostic social, juridique...

Les 538 dossiers présentés en 2 ans en CCAPEX représentent en fait 303 ménages (les dossiers pouvant passer plusieurs fois en commission dans le cadre de leur suivi). 63 % des ménages relèvent du parc public. La part des personnes isolées reste marquée avec 52 % des ménages, puis 29 % de familles monoparentales. Sur les 303 ménages concernés, **22 % ont pu trouver une issue positive** : plan d'apurement (17%), paiement de la dette (5 %). 11% des ménages ont déménagé.

La commission du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) : elle centralise les demandes d'hébergement d'insertion ou de logement adapté en un lieu unique et assure le traitement de chaque demande afin de proposer une réponse adaptée aux besoins. Nous ne disposons que de données à l'échelle départementale. 552 ménages se sont adressés au SIAO pour un hébergement ou un logement adapté en 2021. C'est un **niveau de demande relativement stable mais toujours inférieur à celui précédant la crise sanitaire.**



On constate que 31 % des ménages déclarent une absence de revenus ou des revenus très faibles et 42% font état de revenus inférieurs à 900 € / mois. Néanmoins on observe 2 tendances en 2021 :

- **Plus de bénéficiaires de l'AAH** (augmentation constante depuis 4 ans)
- Plus de demandeurs percevant **des ressources supérieures à 1200 € / mois** (+6,5 pts)

Le taux d'examen de dossiers examinés reste stable, mais avec **une part plus élevée de décisions négatives de la part de la commission d'orientation** (+5,1 pts) qui concerne surtout des demandes de logement ordinaire (sans adhésion à l'accompagnement social et au cadre proposé).

On constate également **une légère baisse des orientations en attente de places** en fin de période (-1,6 pts) mais un recul du taux d'accueil effectif (- 2,3 pts) **sous l'effet de l'allongement du traitement de la demande et de la rotation plus faible des places.**

La Commission des Expulsions locatives (COMEX) : elle est saisie au stade de la réquisition de la force publique afin d'étudier les décisions d'expulsion locative restées sans suite. Nous avons un **bilan concernant l'arrondissement de Périgueux :**

Année	Nombre de réunions	Dossiers présentés	Secteur privé	Secteur public	profil du demandeur			nombre de décisions rendues			
					personne isolée	famille	moyenne d'âge	CFP	suspensions provisoires	suspensions procédures	dossiers clos
2020	3	81	41	40	60	21	31 / 60 ans	49	20	8	4
2021	5	126	43	83	100	26		42	57	19	8
TOTAL sur 2 ans	8	207	84	123	160	47		91	77	27	12

Sur les 207 dossiers en 2 ans, 59 % des ménages sont locataires du parc public. Les personnes isolées sont les plus concernées (77 % des dossiers). Sur ces 207 décisions rendues, pour 43 % des ménages le concours de la force publique a été accordé, 37 % ont obtenu une suspension provisoire de la procédure, 13 % une suspension définitive et 7% ont vu leur dossier clôturé.

On peut également constater **une augmentation du nombre de dossiers de 22 % entre 2020 et 2021.**

La Commission de Médiation (COMED -DALO) : Dans le cadre du Droit Au Logement Opposable (DALO), la commission se prononce sur le caractère prioritaire et urgent de la demande de relogement dans le parc public. Le bilan de la COMED est à l'échelle départementale. **On note cependant une augmentation des dossiers de 13 % entre 2020 et 2021.**

Année	Nombre de réunions	Dossiers présentés	décision			relogement effectif	refus proposition relogement	relogement effectif dossiers antérieurs	refus proposition relogement dossiers antérieurs
			RPU	rejet	Sans objet/report				
2020	5	45	26	12	7	12			
2021	6	59	26	22	11	11	1	3	3
TOTAL sur 2 ans	11	104	52	34	18	23	1	3	3

Sur les 104 dossiers présentés en 2 ans, 50 % ont été reconnus prioritaires et urgents, 33 % ont été rejetés (les critères de saisine ne correspondant pas à la réglementation) et 17 % sont sans objet (relogement avant la date de commission). Sur les 52 dossiers reconnus prioritaires, **50 % ont été relogés dans le parc public, 8 % ont refusé la proposition de logement, 42 % sont en attente de relogement en raison des typologies de logement demandés, des secteurs de recherches trop restreints et des situations sociales de plus en plus complexes.**

ACTIONS du PLH :

Le Grand Périgueux a soutenu financièrement depuis 2017 la production de **46 logements sociaux destinés aux personnes en grande précarité (62 places (HESTIA))** sur Périgueux. L'Agglomération soutient également « l'humanisation » (rénovation) de la partie hébergement des Compagnons d'Emmaüs sur Coulounieix-Chamiers (**25 places**) Le montant total des subventions de l'agglomération pour ces logements s'élève à près de **132.000 €**.

E- LE LOGEMENT POUR LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

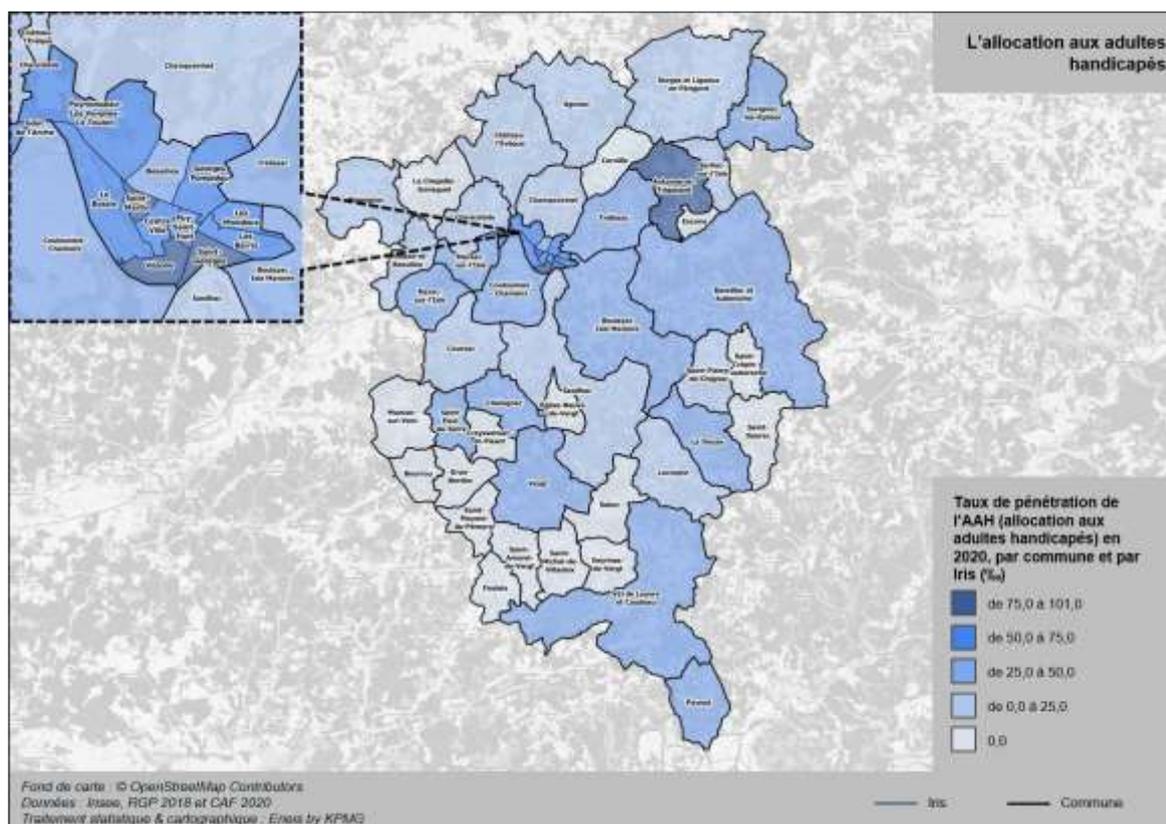
1) Une évolution marquée des besoins

Selon les services du département de la Dordogne, Au 31 décembre 2021, la CAGP regroupe **2 495 bénéficiaires de l'Allocation Adulte Handicapés (AAH)**. Ce nombre a **augmenté de 52,23 %** depuis 2014 (1 639 bénéficiaires). Ces bénéficiaires sont localisés essentiellement sur 6 communes : Périgueux (49% du total), Coulounieix-Chamiers (9%), Boulazac (7%), Trélissac (5%), Chancelade (3%) et Sanilhac (3%).

Au 31 décembre 2021, les besoins et l'offre à l'échelle du périmètre de la CAGP sont les suivants :

- La CAGP regroupe 24,72 % des allocataires de l'AAH du département. **Ce taux reste stable par rapport à 2016 (élaboration du PLH)**
- 500 bénéficiaires de la prestation de compensation du handicap (moyenne d'âge de 49 ans), soit 25,88 % des bénéficiaires du département. **On note ici une augmentation de plus de 48 % du nombre de bénéficiaires depuis 2016.**

- 66 bénéficiaires de l'allocation compensatrice pour tierce personne fin 2021 (moyenne d'âge de 57,6 ans), soit 21,92 % des bénéficiaires du département. Cette allocation est destinée aux personnes en situation de handicap ayant besoin de l'aide d'une personne pour les actes essentiels de la vie courante (par ex : se laver, s'habiller...). **Le nombre de bénéficiaires est en chute depuis l'approbation du PLH : -53,5%.**
- 274 bénéficiaires de l'aide sociale à l'hébergement, soit 27,93 % des bénéficiaires du département. Tout comme certaines personnes âgées, les personnes en situation de handicap peuvent bénéficier de l'aide sociale à l'hébergement (ASH). Versée notamment sous conditions de ressources et de résidence, cette aide financière permet de prendre en charge tout ou partie des frais d'hébergement pour un séjour prolongé en établissement médico-social ou chez un accueillant familial. **Le nombre de bénéficiaires est en hausse de près de 27 % depuis l'élaboration du PLH (données de 2016).**
- 80 bénéficiaires de l'aide sociale en accueil de jour, soit 32,92 % des bénéficiaires du département. **Le nombre de bénéficiaires a pratiquement triplé depuis 2016 (+ 175 % par rapport à 2016 avec 29 bénéficiaires).**
- 1 424 jeunes de moins de 30 ans bénéficiaires d'une décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH) en 2021, soit 26,34 % des bénéficiaires du département. Si la proportion vis-à-vis du département reste stable depuis 2016, **le nombre de personnes concernées a quant à lui plus que triplé depuis 2016 : + 220,72 % (444 jeunes bénéficiaires d'une décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées en 2016).**
- 920 enfants ouvrant droit à l'allocation d'éducation d'enfant handicapé (AEEH) en 2021, soit 32 % des bénéficiaires du département. **Le nombre d'enfants ouvrant droit à l'allocation d'enfant handicapé a lui aussi « explosé » en 5 ans. En effet, en 2016, on dénombrait 324 enfants concernés sur le grand Périgueux, soit une augmentation de près de 184 %.**
- En 2020, on dénombre 101 demandes de logement social ayant pour motif « handicap » : ce nombre était de 62 en 2015, soit **une évolution de 63 % en 5 ans.**



2) Les solutions d'hébergement actuelles

Le dispositif d'accompagnement pour les adultes en situation de handicap dans la CAGP		
	2021	2012 <i>(données disponibles à l'élaboration du PLH)</i>
Type	Nombre de places	Nombre de places
Accueillants familiaux	23	30 env.
Maisons d'accueil spécialisé	40	40
Foyer d'Accueil Médicalisé	0	20
Hébergement temporaire	0	0
Accueil de Jour (SAJ SAVS SAMSAH)	100	4
Foyers de vie – hébergement permanent	57	48 (mais 68 autorisées)
Foyers de vie – hébergement temporaire	1	10
Foyers de vie – accueil de jour	17	22
Foyers d'hébergement (en lien avec des ESAT)	70	74
TOTAL	308	248

Source CD 24 + ARS

Le dispositif d'accompagnement pour enfants en situation de handicap :

- 92 places en instituts médico-éducatif en 2011 à Coulounieix-Chamiers, Antonne-et-Trigonant et Périgueux.
- 69 places en instituts médico-éducatif et pédagogiques en 2011 à Boulazac, Coulounieix-Chamiers et Trélissac.
- 42 places en centres d'accueil spécialisés à Périgueux, Champcevinel et Atur (établissement pour adolescents polyhandicapés « calypso » de 20 places).

Plusieurs projets visant à développer cette offre spécifique sont en cours :

- A Atur, la commune (en partenariat avec la MSA et l'UDAF) souhaite développer un pôle médico-social et intergénérationnel en complément de l'établissement Calypso actuellement présent sur la commune :
 - environ 30 à 40 places pour des personnes avec des handicaps mineurs ou sous tutelle, pour des personnes avec Alzheimer, des familles monoparentales.
 - un projet d'établissement d'éducation spécialisée de 30 à 70 places, issu du déplacement avec agrandissement d'un établissement présent à Antonne-et-Trigonant (établissement vétuste situé en zone inondable).

Ce projet, qui devrait générer 80 à 90 emplois, sera localisé à proximité de l'établissement déjà présent sur la commune, sur un terrain communal. **A actualiser en fonction du retour de l'ARS**

Etablissement Calypso à Atur



- à Antonne et Trignonant : l'APEI prévoit la construction de 25 logements pour leurs salariés en situation de handicap. Ce projet d'habitat inclusif porté par Périgord Habitat, associé à des espaces communs, aura pour finalité de faciliter le parcours résidentiel des résidents avec l'assurance d'un accompagnement individualisé et sécurisé pour les amener vers plus d'autonomie. Cette opération est en cours de construction et devrait être livrée en 2023.



Pose de la 1ere pierre du local d'activités APEI Antonne – Credit photos Périgord Habitat

Pour autant, **on constate une demande croissante entre 2015 et 2020 de demandes de logement social pour motif de handicap et une baisse des attributions.** Il peut s'avérer que certaines demandes soient mal qualifiées **mais le manque de logements (publics et privés) adaptés au handicap est une réalité sur notre territoire**, tout comme les extérieurs du logement (accès, voirie, etc.)

	demandes	attributions	taux de tension
2015	62	23	2,70
2020	101	13	7,77

ACTIONS du PLH :

Le Grand Périgueux a soutenu financièrement depuis 2017 la production de **25 logements sociaux destinés aux travailleurs de l'APEI à Antonne** (125 000 € de subvention à Périgord Habitat).

Le Grand Périgueux participe également à l'élaboration **du projet porté par l'AOL** concernant l'accueil de mineurs accueillis à **l'IME Les Vergnes** (formule d'internat) et des jeunes majeurs accompagnés par les services de l'AOL (SESSAD, SAISP), ponctuellement hébergés sous le même régime d'internat à Atur- Boulazac Isle Manoire.

Ce projet est en partenariat avec Domofrance. Il s'agit pour l'heure d'une maison relais de 10 logements PLAI, de 10 pavillons familiaux et de 3 pavillons en mode « internat »: 1 pavillon pour 2 jeunes adultes autistes et 2 pavillons pouvant accueillir 10 personnes pour de l'hébergement type famille d'accueil uniquement la semaine pour jeunes autistes âgées de 10 à 20 ans.

F- SYNTHÈSE

Forces	Faiblesses
Du territoire	
<ul style="list-style-type: none"> • Des cursus scolaires et universitaires qui se développent • Un panel de solution d'hébergement / logement pour les jeunes sur le territoire (418 logements spécifiques) et des projets à venir • Une forte couverture du territoire en matière d'établissements spécialisés pour les personnes âgées (plus de 1 350 places) • Un territoire bien couvert par les services d'aides et d'accompagnement à domicile (15 structures) • Un territoire en conformité avec le schéma départemental en matière d'accueil des gens du voyage • Un panel de réponses en matière d'offres d'hébergement et de logement pour les ménages les plus en difficultés (940 places d'hébergement ou logement adapté) 	<ul style="list-style-type: none"> • Des formations qui ne permettent pas seules un accroissement significatif de la population jeune sur le territoire • Peu de solutions alternatives entre le logement classique et le logement spécialisé pour les personnes âgées, notamment pour les ménages modestes • Une hausse du nombre de bénéficiaires de l'APA (1 612 personnes au 31/12/2021, + 23,5 % en 5 ans) • Une hausse du nombre de bénéficiaires de l'AAH (+ 52 % depuis 2014) • Un manque de solution de logements « ordinaires » (adaptation, accession, location parc public et parc privé) pour les personnes en situation de handicap
Des Actions du PLH 2017-2022	
<ul style="list-style-type: none"> • Des projets d'habitat inclusif pour les personnes âgées et/ ou en situation de handicap plus fortement soutenus que le parc social classique • Des financements particuliers pour les ménages les plus en difficultés (résidence Hestia-la Halte 24 et Compagnons d'Emmaüs) • La mise en œuvre et le développement de la plateforme d'accueil, d'information et d'orientation pour le logement des jeunes • Le soutien spécifique aux logements destinés aux jeunes : 247 places subventionnées depuis 2017 • Le soutien aux résidences sociales destinées aux jeunes et à leur fonctionnement • Un dispositif d'accueil des gens du voyage qui répond aux besoins : 700 personnes accueillies par an en moyenne 	<ul style="list-style-type: none"> • Un manque d'impulsion et d'incitation à développer d'autres formes d'habiter, notamment pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap (ex : appel à projet habitat inclusif avec enveloppe dédiée), en proximité des services, des équipements et des commerces (centre-ville et centre bourg) • Peu de visibilité sur le parc réellement accessible et surtout adapté à la perte d'autonomie (parc privé et parc public) • Poursuite des démarches initiées avant 2017 sur l'habitat adapté des gens du voyage et étude à lancer en matière de terrain locatif familial
Enjeux de l'Habitat 2023-2030	
<ul style="list-style-type: none"> • Les parcours résidentiels dans toutes les communes. • Le rôle des bailleurs sociaux et des partenaires mobilisables (Communes, CIAS, CCAS, et acteurs associatifs) pour de l'habitat inclusif • La place du parc ancien (adapté) dans ce parcours résidentiel. • L'amélioration du cadre de vie des habitants. 	

**LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PLH Durable
2017-2022
et
LES ORIENTATIONS POUR L'HABITAT DE DEMAIN**

I/ RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PLH Durable 2017-2022

Le Programme Local de l'Habitat durable 2017-2022 du Grand Périgueux décline ses orientations stratégiques en **4 axes répartis et 16 orientations** :

AXE 1 : AMELIORER L'ATTRACTIVITE DU GRAND PERIGUEUX, DE SES CENTRALITES ET LA QUALITE DU PARC DES LOGEMENTS ANCIENS	
ORIENTATIONS	OBJECTIFS GENERAUX ET QUANTITATIFS GLOBAUX
<p>Orientation 1 : Un scénario démographique qui conforte le développement territorial du Grand Périgueux</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Accueillir 800 nouveaux ménages par an. • Tenir compte des objectifs de développement de la ville centre et des projets économiques du territoire.
<p>Orientation 2 : Une armature urbaine économe en foncier et en déplacements</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 16% des nouveaux ménages accueillis dans le parc ancien remis sur le marché et 84% à travers la construction neuve, soit 673 logements neufs par an. • Toutes les communes de l'agglomération peuvent se développer à travers des logements neufs et de l'habitat ancien remis sur le marché. • Une priorité croissante donnée à la ville centre (22% de la construction neuve, soit 145 logements par an) et aux communes SRU actuelles et potentiellement concernées (53%, soit 355 logements par an). • Soutenir les 12 communes rurales identifiées comme pôle relais. • Sur le nombre total de logements à produire en 6 ans, il est proposé une ventilation indicative dans la localisation à l'échelle du territoire de l'agglomération en 2 catégories : environ 75% des logements sont à localiser dans les zones U ou AU de centralité (dans un rayon de 500 mètres à 600 mètres des centres-bourgs et des arrêts de transports collectifs), en particulier sur les terrains disponibles en dents creuses (ex : démarche Bimby) et sur des sites faisant l'objet d'un renouvellement urbain ; environ 25% des logements sont à localiser dans les zones U ou AU périphériques. Cette distance préférentielle sera ramenée à 300 m pour les nouveaux logements locatifs sociaux. La déclinaison communale de cette orientation dans les documents d'urbanisme pourra notamment tenir compte des contraintes naturelles, topographiques, paysagères ou patrimoniales... • Mettre en place des politiques d'accompagnement : PLUi, politique de déplacements et de desserte numérique du territoire et stratégie foncière. • Favoriser un habitat durable par une ingénierie partagée.
<p>Orientation 3 : Poursuivre et amplifier l'amélioration du parc ancien</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Répondre à 13% des besoins en logements par la remise sur le marché de 16% des logements vacants (soit 104 logements vacants par an). • Mobiliser l'intervention publique (PTZ national dans l'ancien, PTZ local, conventionnement ANAH et HLM en acquisition-amélioration) à hauteur de 69% des objectifs de remise sur le marché de logements vacants (434 logements). • Reconduire le programme Amélia via une OPAH ou un PIG sur les priorités de la lutte contre la précarité énergétique, le mal logement et l'habitat indigne, l'aide au maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées, l'assainissement et la vacance. Etudier son extension à une opération façades. • Repenser la lutte contre le mal logement en améliorant les partenariats entre dispositifs départementaux et locaux existants, dans l'objectif de traiter 20% des cas identifiés (280 logements en 6 ans). • Favoriser les initiatives individuelles et l'auto-réhabilitation.

<p>Orientation 4 : Engager une dynamique de rénovation du parc locatif social</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Inciter à la rénovation thermique du parc locatif social public classé E, F ou G, avec un rythme minimum de logements à traiter de l'ordre de 110 logements par an et encourager la rénovation des logements classés D. • Mettre en place une aide au bailleur intercommunal pour la rénovation de son parc de logements anciens, à l'image de l'aide du Conseil Départemental à son bailleur. • Encourager la réhabilitation thermique du parc HLM en tenant notamment compte de surcoûts éventuels, dans l'objectif d'une diminution des charges pour le locataire. • Améliorer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite du parc HLM. • Adapter les logements locatifs sociaux anciens aux nouveaux modes de vie.
AXE 2 : FACILITER LES PARCOURS RESIDENTIELS DANS LE PARC PRIVE ET LE PARC SOCIAL	
ORIENTATIONS	OBJECTIFS GENERAUX ET QUANTITATIFS GLOBAUX
<p>Orientation 5 : Produire du logement social en cohérence avec le marché local et dans le respect de la mixité</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Atteindre 100% des objectifs SRU sur la période 2014-2022 pour les communes en déficit. • Anticiper le passage aux obligations SRU en tenant compte de la réalité du marché et des caractéristiques parfois rurales de ces communes. Atteindre 80% des futurs objectifs SRU sur les communes en forte croissance démographique, avec un objectif ramené à 30% dans les communes nouvelles plus rurales. • Produire 1192 logements locatifs sociaux en 6 ans, dont 20% dans le parc privé et 80% dans le parc public. • 40% de PLAI et PLAI Très Social – 50% de PLUS – 10% maximum de PLS • 65% de T2 et T3 dans le cœur d'agglomération. • Faciliter la création de 107 logements sociaux en acquisition-amélioration en 6 ans dans des contextes qui peuvent justifier des surcoûts architecturaux, en particulier sur Périgueux. • Etablir une Convention Intercommunale d'Attribution annexée au Contrat de Ville.
<p>Orientation 6 : Développer et encadrer le parc locatif privé à loyer maîtrisé</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Développer le conventionnement avec ou sans travaux pour créer 237 logements locatifs sociaux supplémentaires, localisés à 43% sur les communes SRU hors Périgueux et à 33% sur Périgueux. • Encourager les propriétaires à mettre sur le marché des logements vacants, notamment en sécurisant les rapports locatifs. • Mieux encadrer le développement du parc PLS, avec un objectif maximum de 100 logements PLS dont 50% dédiés à des publics spécifiques.
<p>Orientation 7 : Travailler les politiques d'attributions</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Créer un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs. • Créer une Conférence Intercommunale du Logement et de la Convention Intercommunale d'Attribution • Etudier le peuplement du parc locatif social et définir des objectifs en matière d'attribution pour tendre vers plus de mixité sociale, notamment sur les quartiers de la politique de la ville.
<p>Orientation 8 : Faciliter l'accession sociale à la propriété</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 360 PTZ dans l'ancien en 6 ans dont 300 à partir de logements vacants. • 20 PSLA en 6 ans pour mobiliser les partenaires locaux sur ce type de dispositif. • Autoriser, sous conditions, la vente de logements locatifs sociaux publics.
AXE 3 : REpondre aux besoins spécifiques	
ORIENTATIONS	OBJECTIFS GENERAUX ET QUANTITATIFS GLOBAUX
<p>Orientation 9 : Accompagner le maintien à domicile et le parcours</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Encourager la mise en accessibilité et l'identification du parc accessible existant.

résidentiel des personnes âgées et/ou en situation de handicap	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagner les personnes âgées et/ou en situation de handicap qui souhaitent rester chez elles, tant dans le parc privé que public. • Diversifier les solutions d'habitat adapté et soutenir les expérimentations. • Prendre en compte une politique globale, mêlant urbanisme et déplacements.
Orientation 10 : Faciliter l'accès des jeunes au parc de logement privé et social	<ul style="list-style-type: none"> • Participer au fonctionnement de l'offre d'hébergement spécifique créée dans le cadre du projet Campus de la formation professionnelle. • Evaluer les premiers effets des actions du précédent PLH (ex : projet CAMPUS) et identifier les besoins persistants. • Faciliter la mise en relation de l'offre et de la demande de logements pour les jeunes. • Faciliter l'accès des jeunes en difficulté au parc locatif social.
Orientation 11 : Accompagner les Gens du Voyage dans leur « ancrage » au territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Intégrer le champ de la sédentarisation dans le PLH. • Diversifier l'habitat des gens du Voyage.
Orientation 12 : Renforcer l'offre en hébergement et logements adaptés pour les personnes défavorisées et les situations d'urgence	<ul style="list-style-type: none"> • Participer à la mise en œuvre des objectifs du PDALPD 2012-2017 et du futur PDALHPD dans le cadre des objectifs de mixité sociale définis dans la Conférence Intercommunale du Logement et la Convention Intercommunale du Logement. • Faciliter les solutions d'hébergement des personnes défavorisées ou en situation d'urgence dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement et de la Convention de Mixité Sociale. • Participer à l'élaboration, à la mise en œuvre, au suivi et à l'évaluation du futur PDALHPD
Orientation 13 : Poursuivre les efforts sur l'accès et la qualité d'hébergement des saisonniers	<ul style="list-style-type: none"> • Associer le monde économique pour favoriser l'accès à un hébergement de qualité des saisonniers. • Mettre en relation l'offre de qualité et la demande par la mise à disposition d'une plateforme d'information et d'orientation, ainsi que l'aide au logement spécifique.
AXE 4 : LES OUTILS ET METHODE POUR FAIRE VIVRE LE PLH	
ORIENTATIONS	OBJECTIFS GENERAUX ET QUANTITATIFS GLOBAUX
Orientation 14 : Mettre en place une stratégie foncière	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en œuvre une politique de soutien à la mobilisation foncière afin d'atteindre les objectifs du PLH en croisant les solutions : Suivi des transactions foncières et immobilières ; Aide à l'acquisition de foncier bâti ou non ; Mobilisation de l'EPF ; Mise en place de servitudes dans les documents d'urbanismes ; Opérations d'aménagement ; Incitations fiscales.
Orientation 15 : Mieux associer les habitants sur le thème de l'habitat	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer l'information à destination des habitants. • Développer un processus participatif dans le cadre des nouveaux projets d'habitat. • Encourager la participation des habitants en matière d'habitat participatif et d'auto-réhabilitation.
Orientation 16 : Un véritable suivi partagé du PLH	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place un outil de suivi et d'animation de la politique locale et partenariale de l'habitat sur le Grand Périgueux au-delà des obligations réglementaires.

II/ QUELS ENJEUX POUR L'HABITAT DE DEMAIN ?

Si les orientations stratégiques arrêtées dans le PLH ne sont pas remises en cause, il semble opportun, compte tenu des éléments de diagnostic mis à jour ci-avant, de s'interroger sur les enjeux de l'habitat de demain sur le territoire du Grand Périgueux.

Il ressort 4 grands enjeux pour l'habitat de demain :

- 1) Comment rendre l'habitat attractif dans les centres-bourgs et centre-ville ?
- 2) Le visage du parc social et comment prévenir ses fragilités ?
- 3) Quels parcours résidentiels liés à l'avancement en âge ?
- 4) Comment favoriser la rénovation durable et patrimoniale des logements anciens ?

A- COMMENT RENDRE L'HABITAT ATTRACTIF DANS LES CENTRES BOURGS ET LE CENTRE VILLE ?

Objectifs

- Attirer de nouvelles générations d'habitants et « re-donner » envie à la population d'habiter en centres bourgs et centres villes,
- Accompagner le vieillissement de la population en apportant des réponses aux besoins des plus anciens qui souhaitent rester vivre sur leur commune,
- Proposer des logements de qualité et adaptés aux besoins contemporains pour rendre l'habitat désirable en centre bourg et centre-ville

Contexte

Le Grand Périgueux fait face à une augmentation de la vacance, **notamment de la vacance de longue durée en centre bourg**. Sur ces mêmes centres-bourgs, on dénombre en outre **plus de 300 logements dégradés** (hors ville centre).

Les communes sont enjointes règlementairement à **réduire l'artificialisation des sols** : la reconquête de l'habitat existant en centre bourg peut-être une réponse. Mais les communes ou des opérateurs peuvent se heurter à **un portage immobilier complexe** et parfois couteux sur des immeubles limitrophes, des îlots imbriquant habitat, commerce et espaces/services publics.

L'attractivité est un thème fort des programmes comme **Action Cœur de Ville** (Périgueux) ou **Petite Ville de Demain** : pour autant aucune commune de l'agglomération n'est inscrite à ce dernier dispositif, qui pourrait portant permettre d'avoir des moyens supplémentaires et un effet levier.

Les points de vigilance

Pour être « désirable » ou « attractif », un logement en centre bourg / centre-ville devra répondre aux attentes récentes des Français :

- Les Français ont fait part de leur envie de renouer avec la nature. Cela se traduit par des envies au sein même de l'habitat : **Balcon, terrasse ou jardin, les espaces extérieurs sont devenus essentiels pour les locataires et les propriétaires** (Mai 2020 - Observatoire de l'Habitat Nexity)
- 95% des Français considèrent que leur habitat a un impact sur leur calme et la qualité de leur sommeil : un logement n'offrant pas **un confort thermique et acoustique de qualité** pourra être écarté dans les choix résidentiels (IFOP -décembre 2020).

- Enfin, des millions de Français sont à l'étroit chez eux et en particulier les familles, les jeunes et les urbains. Bien plus qu'une question de confort, **le manque d'espace** interroge les nouvelles tendances comme l'essor du télétravail, la co-habitation occasionnelle ou la création d'espaces partagés à l'extérieur du domicile. **L'habitat doit aussi être modulaire mais aussi anticiper l'avancée en âge** (baromètre Ipsos Qualitel de 2020).
- Les investisseurs publics et privés alertent sur leurs difficultés à organiser une intervention structurante sans **pilotage coordonné et outil opérationnel adapté** (de type « foncières »).

⇒ **L'habitat ancien disponible en centre bourg, parfois de belle qualité patrimoniale, ne répond pas forcément, en l'état, à ces aspirations mais il peut être repensé, réfléchi, rénové pour le rendre plus attractif. Parfois des démolitions peuvent apparaître nécessaires pour libérer de l'espace et avoir un cadre de vie de meilleure qualité.**

⇒ Pistes d'actions :

- Mise en place d'une OPAH – RU Amelia 3 avec **des actions renforcées sur les centres bourgs** (vacance, façade, restructuration d'immeuble, devantures commerciales, maintien éléments patrimoniaux, etc. (cf enjeu 4).
- Mise en place d'actions ciblées sur le « **mal logement** » en centres bourgs :
 - Action de communication vis-à-vis des propriétaires de bien vacants et ou très dégradés,
 - Sensibilisation des élus sur les moyens coercitifs et leurs procédures,
 - **Ciblage de bâtiments pouvant être proposés à des bailleurs / futurs propriétaires par appel à manifestation d'intérêt / appel à projet,**
 - Aides renforcées à l'acquisition-amélioration en cas d'intervention de bailleurs publics ou de communes, etc.)
- Inciter à la **rénovation des logements communaux conventionnés anciens** via le nouveau règlement d'intervention
- Promouvoir, via de nouveaux règlements d'intervention, **des rénovations du parc ancien permettant de répondre aux attentes contemporaines des habitants**
- **Étude de faisabilité technique et financière de restauration immobilière** (financée par l'ANAH). Sur des îlots ciblés en centres bourgs. Cela permet de vérifier où il est pertinent d'enclencher des opérations d'aménagement « d'intérêt général » qui obligent des propriétaires à passer à l'acte tout en bénéficiant d'aides importantes de l'ANAH (ex. Opération de Revitalisation Immobilière), mais aussi de guider l'intervention d'un opérateur (y compris foncier).
- **Foncière de redynamisation** : sur les centres-bourgs et centre villes, c'est souvent la vacance commerciale qui est mise en avant parce qu'elle immédiatement perceptible. Mais ces transformations mêlent de façon souvent complexe, des enjeux d'habitat, d'aménagement, d'implantation des services et de l'économie locale.

Ces problématiques appellent des politiques publiques de requalification. Pour y faire face, il faut pouvoir développer des actions coordonnées sur l'ensemble des volets du développement territorial (commerce, économie, tertiaire, logement, équipements, tourisme, culture, patrimoine, espaces publics, etc.).

Le recours à une foncière comme outil au service du projet de territoire (économie, habitat...) apparaît de plus en plus pertinent, avec une implication forte des collectivités (foncière intercommunale ?).

B- LE VISAGE DU PARC SOCIAL ET COMMENT PREVENIR SES FRAGILITES ?

Objectifs

- Favoriser l'équilibre social et territorial à l'échelle des communes et entre les communes
- Proposer des logements de qualité et adaptés aux besoins contemporains pour rendre le parc HLM ancien attractif
- Articuler l'approche urbaine et la gestion des problèmes du quotidien par les communes, à l'instar des démarches à l'œuvre dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville

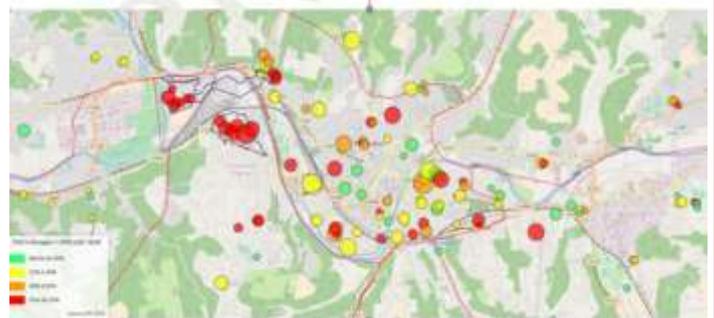
Contexte

Le parc social assure pleinement sa mission d'intérêt général vis à vis du logement des publics dits « fragiles ». Néanmoins, il se paupérise, voire se spécialise à l'échelle infra-communale.

En effet **des résidences sont considérées « en décrochage » de par leur occupation, souvent en corollaire avec la date de construction des logements** : les logements les plus anciens étant souvent les moins chers. Ils accueillent une forte proportion de ménages pouvant présenter des signes de fragilités (bas revenus, composition familiale non diversifiée, âges des occupants).

L'accueil des ménages aux ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS, les niveaux de spécialisation des résidences HLM du cœur d'agglomération :

- Très important : entre déspecialisation et reconnaissance des fonctions sociales
- Important : vigilance face à la dynamique d'accueil
- Moyen : ouverture mesurée à l'accueil des ménages les plus fragiles
- Faibles : ouverture accrue à l'accueil des ménages les plus fragiles



Ces résidences fragiles peuvent laisser présager de la politique de la ville de demain.

Points de vigilance

- L'équilibrage géographique de l'offre HLM nouvelle : sa localisation demande à être orientée avec vigilance, à l'échelle de l'agglomération et à l'échelle infra-communale **pour éviter « les travers » des politiques des années 1960-1970, avec la concentration d'un grand nombre de logements sociaux sur un même quartier** (risque de stigmatisation, dépréciation, ghettoïsation...).
- La poursuite de la montée en gamme de la qualité du parc HLM ancien : au-delà des seuls **travaux de rénovation énergétique des bâtiments**, d'autres contraintes techniques et financières restent à lever pour **rendre le parc plus attractif et diversifier son occupation** : proposer un ascenseur, un

espace extérieur privatif et des logements évolutifs (mis en exergue avec la crise sanitaire), améliorer le confort (cuisine équipée, rangements, luminosité), résidentialiser les bâtiments et abords, adapter les logements à la perte d'autonomie (chemin lumineux, douche adaptée), etc.

- **Le soutien à la qualité de vie sociale et à l'attractivité** : Une vie sociale de proximité active peut être favorisée par des manifestations, des projets/équipements fédérateurs et créateurs de liens entre les habitants, y compris pour ceux qui n'y vivent pas. L'implication des communes est alors impérative, à l'instar de la méthode en quartiers de la politique de la ville. **Le déploiement systématique d'une gestion urbaine et sociale adaptée vis-à-vis de résidences / quartiers en décrochage peut ainsi faire levier.**

⇒ Pistes d'actions :

Plusieurs leviers sont possibles pour agir sur ces « décrochages » et tendre vers un meilleur équilibre social et territorial :

- **Territorialisation des objectifs de production** de logements sociaux dans le cadre de la révision du PLUiH (obligatoire)
- Instauration **d'un critère de mixité sociale dès lors qu'une opération de logements sociaux regroupe plus de 50 lots**, en prévoyant quelques lots en loyer libre, terrain à bâtir, accession sociale à la propriété et éviter ainsi la concentration d'un nombre trop important de logements sociaux
- Travail sur les programmations en amont (avant achat de terrains) en organisant des **revues de projets annuelles avec les bailleurs et les communes**
- Evolution du règlement financier sur le logement social **pour favoriser les travaux rendant le parc social ancien plus attractif**
- Incitation à une **gestion urbaine et sociale adaptée sur certaines résidences en décrochage**, notamment via le futur Contrat de ville du Grand Périgueux

C- QUELS PARCOURS RESIDENTIELS LIES A L'AVANCEMENT EN AGE ?

Objectifs

- Accompagner et anticiper le vieillissement de la population,
- Proposer des logements de qualité et adaptés aux besoins
- Elargir la « gamme de solutions » pour les seniors favorisant les parcours résidentiels

Contexte

31% de la population de l'agglomération a plus de 60 ans et, selon l'Insee (projections Omphale), la Dordogne comptabilisera **2 fois plus de seniors que de jeunes en 2030**. Le vieillissement de la population est d'ailleurs confirmé par l'évolution du **nombre de bénéficiaires de l'APA, qui ont augmenté de 24 %** entre 2016 et 2021. Enfin, **15 % des titulaires de bail en 2018 sont des personnes ayant 65 ans et +**.

Pour répondre aux besoins des seniors, **193 logements ont été adaptés dans le cadre d'Amélia2** depuis 2019 (chiffres au 31/12/2021) et **72 logements sociaux fléchés personnes âgées** ont été financés par le Grand Périgueux depuis 2017. En outre, il y a actuellement **23 places en famille d'accueil** sur l'agglomération et **1 361 places en hébergements spécialisés** (EHPAD, Résidence services agréé et foyers-logements). Par ailleurs, plusieurs projets sont en cours avec **435 logements à venir en résidences services privées** (Périgueux et Trélissac).

Au-delà de ces offres « classiques », des opérateurs se positionnent désormais pour proposer **des offres alternatives voire innovante en faveur des seniors, impliquant souvent une gestion déléguée** à un tiers social (ex. CIAS)

Les points de vigilance

- **Trouver des opérateurs en capacité de proposer des solutions de logement**, accessibles financièrement (cohabitation, résidence inclusive, résidences sociales « seniors »)
- **Mobiliser des structures sociales partenaires** sur ;
 - la gestion locative intermédiaire
 - le portage et l'animation du projet social partagé et ce en amont de l'occupation effective des logements.

Cela pose notamment la question **de l'évolution du rôle du CIAS du Grand Périgueux** dans ces solutions alternatives de logement.

⇒ Pistes d'actions :

- **Adapter les logements au vieillissement :**
 - Innover avec les acteurs de l'habitat et les entreprises de la santé et de la « silver économie » pour donner de l'information et du conseil et proposer des **solutions technologique** (techniques ou digitales) **permettant le maintien à domicile** (cf. l'Espace Ressources de Cassiopéa et du CIAS prévu au pôle Aliénor et leurs partenaires).
 - Soutenir les travaux d'adaptation mais aussi ces solutions technologiques, via les nouveaux règlements d'intervention
 - **Poursuivre dans le parc privé** : via une **OPAH-RU Amelia 3** pour faciliter le maintien à domicile des personnes qui souhaitent rester vivre à leur domicile
 - **Elargir au parc public** : pour permettre aux locataires de faire adapter leur logement ou faciliter la mutation vers un logement adapté, mais aussi de soutenir **la mise en accessibilité des bâtiments**
- **Promouvoir financièrement le « logement évolutif » dans le parc public** (cf. l'article L. 111-7-1 du Code de la Construction et de l'Habitation). Il existe plusieurs types d'évolution du logement :
 - L'aménagement interne du logement peut être modifié, on parle de modularité si l'aménagement est temporaire
 - ou de flexibilité si les changements sont plus durables : pour un logement, cela consiste à la possibilité de modifier l'agencement, les dimensions et les fonctions des pièces, toujours sans en changer la surface globale
 - Si la taille du logement évolue en rajoutant ou supprimant une pièce, on parle alors d'élasticité : par la transformation de l'usage de certaines pièces considérées comme des annexes (garage, cellier, buanderie, etc.)
- **Développer des nouveaux modes d'habiter** : même si les seniors souhaitent majoritairement vieillir à domicile, ils s'orientent vers de nouvelles tendances qui favorisent les solidarités familiales ou de voisinage et leur permettent de choisir entre :
 - Adapter son logement ou choisir un logement qui évoluera avec l'avancée en âge et sera modulaire
 - Co-habiter en logement partagé avec des espaces privés et des espaces communs, avec ou sans services (colocation, intergénérationnel, accueil familial, etc.)
 - Vivre dans une résidence inclusive : avoir son propre logement et un espace ou des espaces communs permettant de mettre en œuvre un projet social partagé et partenarial (associations, CCAS, CIAS, bailleurs sociaux, collectivité, caisse de retraite, etc.)
 - Préférer des unités d'habitat groupé : résidences sociales intergénérationnelles ou dédiées aux seniors (équipements spécifiques dans les logements).
- **Des appels à projets ou un soutien spécifique à ces nouvelles formes d'habiter pourrait être une solution pour impulser des opérations sur notre territoire**, tout en répondant aux besoins de la population.

D- LA RENOVATION DURABLE ET PATRIMONIALE DES LOGEMENTS ANCIENS

Objectifs

- Lutter contre la précarité énergétique
- Permettre la rénovation efficiente des logements anciens
- Agir pour l'attractivité des centres bourgs (résidentielle, patrimoniale et touristique)
- Lutter contre la vacance
- Proposer des logements de qualité, répondant aux besoins des habitants,
- Permettre le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie

Contexte

Amelia 2 répond aux attentes : **23 millions de travaux engendrés sur 1049 logements** (au 31/07/2022) mais **des besoins subsistent**.

En effet, **70 % des logements du territoire ont plus de 30 ans et près d'1/3 sont fortement énergivores (étiquettes énergétiques E F G)**, laissant présager des besoins de rénovation et d'amélioration des performances énergétiques. On constate également que **17,6 % de la population du Grand Périgueux est en situation de précarité énergétique** due au logement (contre 13,9 % au niveau national), alors même que les coûts de l'énergie ne cessent d'augmenter.

Les plus de 60 ans représentent près de 31 % de la population du Grand Périgueux et ce taux ne cesse de croître depuis plusieurs années, laissant augurer d'un enjeu d'adaptation des logements au vieillissement pour permettre de continuer à vivre chez soi.

Par ailleurs, certains de ces logements sont constitués **d'éléments patrimoniaux qui se dégradent** avec le temps et qui doivent être préservés afin de favoriser l'attractivité résidentielle et touristique (gardes corps en fer forgé, porte d'entrée d'époque, etc.)

Enfin, les exigences réglementaires de **sobriété foncière conduisent à considérer la reconquête du parc existant** vacant comme un enjeu à court terme qui se confirme.

Les points de vigilance

- Avoir une approche globale du parc à rénover, à la fois privé et public
- S'assurer de la capacité (ou la volonté) des communes à cofinancer à la même hauteur que l'agglomération sur des ambitions plus fortes, alors même que certaines sont réticentes dans les programmes actuels.
- A contrario, permettre aux communes qui le souhaitent d'aller plus loin que l'agglomération sur certains secteurs ou thématiques (ex. Action Cœur de Ville, entrées de ville, cœurs de village)
- Capitaliser le recensement des éléments patrimoniaux réalisé en interne comme « plan-guide » du futur programme AMELIA 3 et finançable à ce titre
- Pour la rénovation durable dans le parc public, la **capacité à faire des bailleurs sociaux au-delà de la simple rénovation thermique** (en 5 ans, aucun bonus écologique sollicité par les bailleurs)
- Identifier un porteur foncier pour les opérations de rénovation d'îlots

⇒ Pistes d'actions :

- **Elargir le champ d'intervention des aides du Grand Périgueux pour massifier la rénovation thermique et environnementale des logements privés** (augmentation du montant des aides, hausse des plafonds de ressources pris en compte) **et des logements publics**
- **Renforcer les aides à l'installation des ménages dans les centres-bourgs et centre-ville en soutenant particulièrement l'acquisition- amélioration de logements vacants**
- **Renforcer l'adaptation des logements au vieillissement et l'aide aux solutions technologiques**
- **Inciter financièrement à la sauvegarde des éléments patrimoniaux remarquables qui donnent de la valeur au bien et renforce l'identité et l'attractivité touristique du territoire :**
 - **A l'extérieur des logements :** volets en bois; portes anciennes et serrureries (d'entrée, de garage) ; impostes ; marquises en verre ; garde-corps et balcons ; bandeaux, corniches et tout élément architectural remarquable ;
 - **A l'intérieur des logements :** conservation et restauration des carreaux de ciment, cheminées et escaliers anciens
- **Soutenir la création d'Espaces communs dans les immeubles privés** (vélo, buanderie, ...) en accompagnement de la politique de mobilité du territoire
- **Etendre le soutien à la réalisation d'Espaces extérieurs privatifs dans les immeubles HLM** (balcons, terrasses)

LE BILAN DES ACTIONS DU PLH Durable 2017-2022

Le PLH Durable 2017 2022 prévoyait 16 actions et 27 sous actions. Au 31/12/2021, les résultats sont les suivants :

ACTION	SOUS -ACTION	REALISEE	REALISEE PARTIELLEMENT	NON REALISEE	COMMENTAIRES
1. Soutenir la rénovation de l'habitat privé	1.1 Etude sur la vacance	X			Etude faite dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle Amélia 2
	1.2 Amélia2	X			Programme lancé le 01/01/2019 pour 5 ans avec un objectif de rénovation de 1455 logements. Au 01/12/2021 : 885 dossiers pour 944 logements rénovés -19 M € de travaux, subventionnés à hauteur de 10,5m €, dont 1,1 M € de la CAGP et 915.000 € des communes (bilan 2019 et bilan 2020 en annexe 5) .
	1.3 Formation et communication auprès des professionnels		X (continuera sur 2022)		Sensibilisation auprès de la FFB, la CAPEB, le CIAS, les services du SIAD, les assistantes sociales, les professionnels de l'Immobilier, les notaires, les maitres d'œuvres, etc.
	1.4 Informations des particuliers (amélioration thermique et lutte contre l'habitat indigne)		X (continuera sur 2022)		Courriers envoyés aux propriétaires de logements dégradés sur Annesse et Beaulieu, Tréllissac (entrée de ville Grandou), Bourrou, Grun Bordas. En cours : Savignac, Mensignac, Château L'évêque, Vergt, Agonac, Chancelade.
2. Redonner de l'attractivité au parc public	2.1 Rénovation du Parc HLM		X		<ul style="list-style-type: none"> • Règlement d'intervention du parc public adopté en 2018 avec des aides spécifiques dédiées à la rénovation du parc ancien (1500 € à 3000 € / logement) • Aide 500.000 € / an à Périgord Habitat pour la remise à niveau du parc ancien • Aide à la rénovation du parc ancien de Périgord Habitat, dans le cadre du protocole CGLLS avec des projets de rénovations lourdes – renouvellement urbain : 2,9 M € entre 2019 et 2024
	2.2 Politique de la ville		X (en cours)		Programme NPNRU de Chamiers : volet Habitat : 2,1 M € de subvention du Grand Périgueux

ACTION	SOUS -ACTION	REALISEE	REALISEE PARTIELLEMENT	NON REALISEE	COMMENTAIRES
3. Accompagner les bailleurs sociaux au service de la politique communautaire	3.1 Instauration d'un cadre conventionnel CAGP - Bailleurs		X		Cadre conventionnel instauré avec Périgord Habitat dans le cadre du protocole CGLLS : 8,2 M € de subvention de la CAGP pour l'office entre 2019 et 2024 (rénovation- démolition, construction, remise à niveau du parc ancien, travaux d'investissement)
	3.2 Soutien à la création de logements locatifs sociaux	X			<ul style="list-style-type: none"> Adoption d'un règlement d'intervention en faveur du logement social (dont logement communal conventionné). Depuis 2017, Le Grand Périgueux a soutenu financièrement la production de 863 logements sociaux (chiffres arrêtés au 01/12/2021) : 846 logements de bailleurs sociaux, 17 logements communaux conventionnés : carte en annexe 6. Le montant total des subventions octroyées par le Grand Périgueux s'élève à 1,46 M €. Le Grand Périgueux a garanti les emprunts des bailleurs pour certaines opérations : 24 M € d'emprunts garantis
	3.3 Mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement	X			<ul style="list-style-type: none"> CIA (convention intercommunale d'attribution) approuvée en 2018 A venir : bilan CIA 2018 et 2019 Objectif de 25 % d'attributions en dehors des quartiers prioritaires politiques de la ville aux ménages relevant du 1^{er} quartile de revenus non atteint (18 % en 2019)
	3.4 Elaboration du Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs				X
4. Faciliter l'accès au parc privé	4.1 Incitation au conventionnement des logements privés		X (continuera en 2022 et 2023)		Depuis le 01/01/2019 : 68 logements conventionnés supplémentaires (Amelia2) dans le parc privé
	4.2 Information sur les dispositifs de sécurisation des rapports locatifs		X		Information sur le site internet du Grand Périgueux en 2018 sur l'intermédiation locative. A renouveler + information sur garantie Visale à effectuer

ACTION	SOUS -ACTION	REALISEE	REALISEE PARTIELLEMENT	NON REALISEE	COMMENTAIRES
5. redynamiser l'accession sociale à la propriété dans un objectif social et urbain	5.1 Création d'un prêt à taux zéro local porté par l'agglomération			X	Contacts pris avec les organismes bancaires en 2018 : difficultés de mobilisation + baisse des taux d'intérêt. Abandon du projet
	5.2 Soutien et encadrement de l'accession sociale à la propriété en partenariat avec les bailleurs sociaux		X		Difficultés à mobiliser les bailleurs mais 2 projets en accession sociale vont voir le jour sur le Grand Périgueux (PSLA soutenus financièrement par le Grand Périgueux : 22 logements à Coulounieix Chamiers + 4 logements à Trélissac). 5 PSLA sont prévus dans le cadre du NPNRU de Chamiers.
6. Contribuer aux politiques départementales en faveur des personnes en difficultés			X		Aide aux investissements dans le cadre de l'action 3, 10 et 11
7. Faciliter l'accès au logement des jeunes	7.1 Animation de la plateforme d'accueil, d'information et d'orientation « jesuisunjeune.com »	X			Mise en place de la plateforme jesuisunjeune.com et communication liée : 498 hébergeurs et 820 jeunes inscrits en 2020.
	7.2 Renforcement de la part des jeunes dans les attributions des bailleurs			X	Pas d'action spécifique mais les jeunes de moins de 20 ans ne subissent plus de taux de pression élevé dans leur demande : sur 33 demandes en 2019, 21 attributions.
	7.3 Soutien financier à l'accompagnement des jeunes dans les résidences « Campus des Métiers »	X			Soutien financier au FJT de Périgueux et à la résidence Campus de Boulazac à hauteur de 21.000 €/ an chacune.

ACTION	SOUS -ACTION	REALISEE	REALISEE PARTIELLEMENT	NON REALISEE	COMMENTAIRES
8. Accompagner le maintien à domicile et les parcours résidentiels des personnes âgées et/ou en situation de handicap	8.1 Participation à la création d'une plateforme sur les logements publics et privés accessibles, adaptés et adaptables			X	Plateforme portée par des partenaires (services de l'Etat) non réalisée à ce jour à notre connaissance
	8.2 Expérimentation en faveur d'une plus grande autonomie (appels à projets innovants, opérations spécifiques)		X		Financement de plusieurs projets : Périgord Habitat et résidence dédiée au salariés de l'APEI à Antonne (personnes en situation de handicap) / Compagnons d'Emmaüs à Coulounieix Chamiers Humanisation de l'espace hébergement / Mesolia à Trélissac : résidence intergénérationnelle dont 31 logements dédiés au seniors (habitat inclusif)
9. Diversifier l'habitat des gens du voyage	9.1 Aide à l'accès au logement ordinaire		X		<ul style="list-style-type: none"> En tant qu'ancien guichet enregistreur des demandes de logement social, la CAGP a accompagné les ménages issus de la communauté des gens du voyage dans l'enregistrement de leur demande. Aucun nouveau projet d'habitat adapté
	9.2 Expérimentation de terrains familiaux			X	Une esquisse et un chiffrage sommaire a été demandé à Soliha pour la transformation d'une aire d'accueil en terrain familial. Ce travail a été fait mais pas de suite donnée au projet à ce jour.
10. Décloisonner les approches pour une politique du logement durable	10.1 Intégration de l'habitat dans la stratégie de développement et de marketing territorial de l'agglomération			X	Partenariats internes non activés
	10.2 Développement d'une ingénierie de projets partagée			X	AMO pour des communautaires exemplaires : pas sollicité

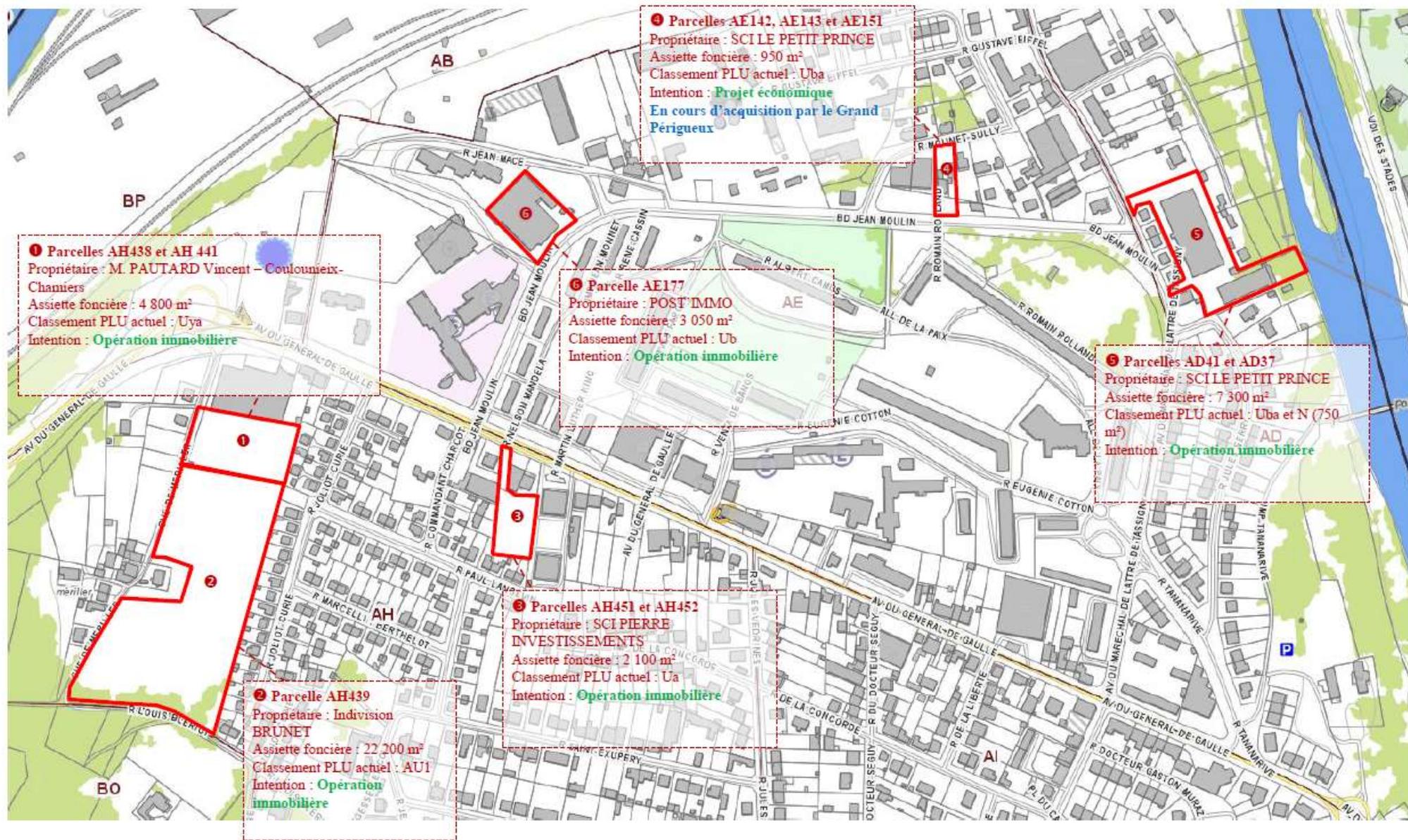
ACTION	SOUS -ACTION	REALISEE	REALISEE PARTIELLEMENT	NON REALISEE	COMMENTAIRES
11. Construire une politique foncière	11.1 Mise en place d'outils de repérage, de portage et de financements		X		<ul style="list-style-type: none"> • Repérage foncier intéressant pour de l'habitat fait en 2018 et transmis à l'EPF pour la convention CAGP / EPF. Révision du règlement d'intervention en faveur du logement social et suppression du fonds dédié à l'aide à l'acquisition foncière (les communes étant en lien direct avec l'EPF) • Repérage foncier bâti existant fait dans le cadre d'action cœur de ville sur la ville de Périgueux (convention immobilière avec Action Logement) • Repérage foncier fait sur 10 centres bourgs : bâtis dégradés et vacants
	11.2 Activation d'outils fiscaux adaptés aux enjeux de communautaires			X	
12. Piloter, mettre en œuvre et partager le PLH	12.1 Mise en place d'outils concertés d'observation, d'évaluation et de communication		X	X	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place de tableau de suivi des actions (parc privé et parc public) + tableau de collecte de données. Travail en partenariat avec l'observatoire départemental • Enquête de satisfaction auprès de bénéficiaires d'Amelia 2 + témoignages • Enquête auprès de locataires du parc public (en cours de traitement) • Feuille info PLH sur 2019 uniquement
	12.2 Adaptation des moyens humains et financiers aux ambitions du projet	X			<ul style="list-style-type: none"> • Une personne supplémentaire arrivée dans le service en 2019 (référénte habitat privé) • Budget adapté aux actions mises en œuvres

ANNEXES

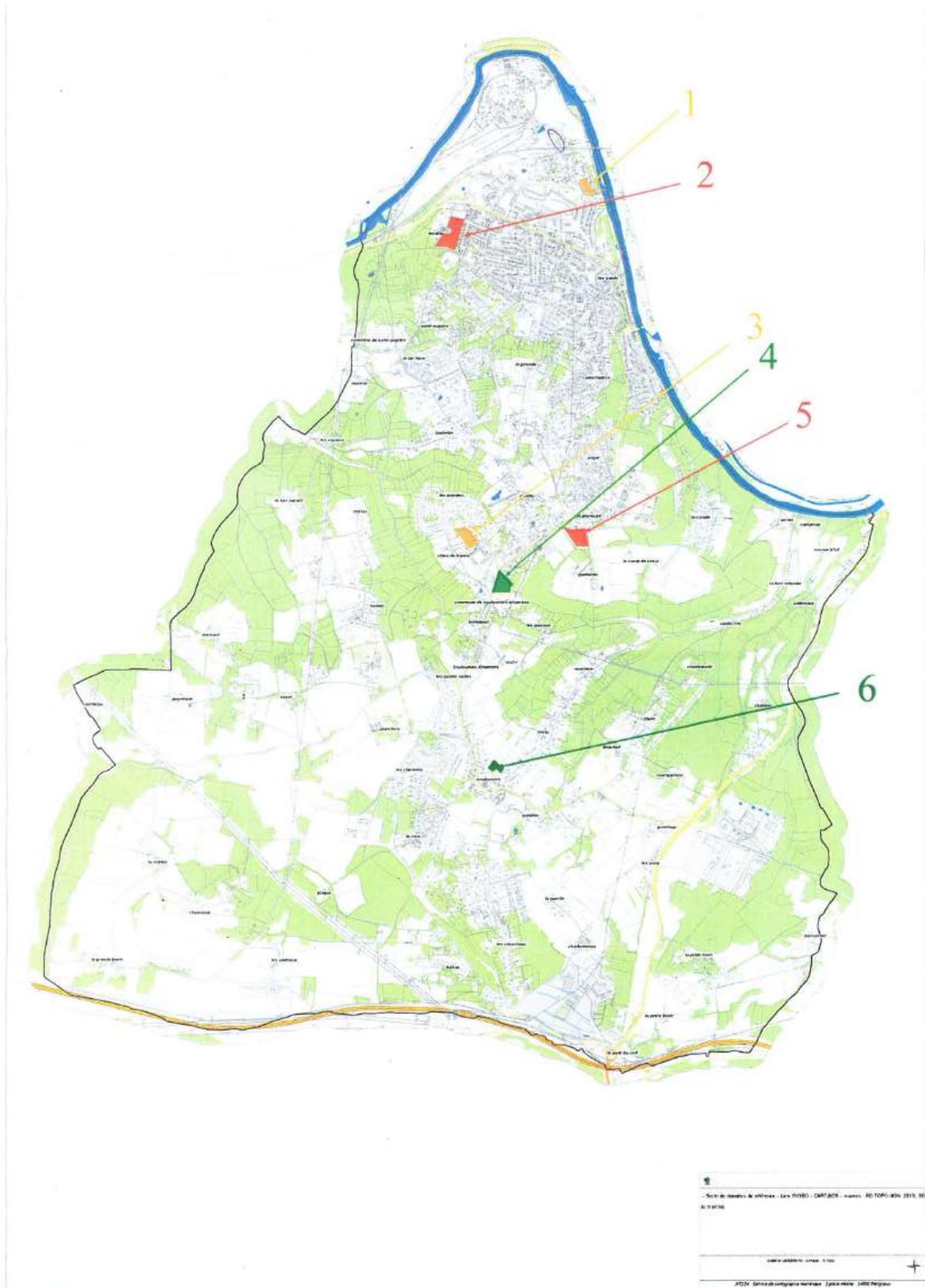
ANNEXE 1 :
Repérage foncier réalisé lors de la convention avec l'EPF Nouvelle Aquitaine

Commune	precisions localisation	Sectorisation PLH					potentiel de LLS	reference cadastrale	zone PLU	estimation domaines	superficie	maitrise foncière actuelle	opérateur évoqué	échéance		Commentaires
		commune SRU	commune potentielle SRU	Pole Relais	Commune rurale avec TC	Commune rurale sans TC								< 3ans	< 6ans	
Antonne et Trignonant	APEi			X			25 C743,276, 277,278		84 600 €	9400 m2	ville de Perigueux	Grand Périgueux Habitat	X		projet de 25 logements en lien avec l'APEI - personnes handicapées	
Bassillac et Auberoche (commune nouvelle)	bassillac		X				10 AA 0022			1,2 hect	privé		X			
	Le change		X				20				privée		X			
	Eyliac		X				4				?		X		opération en cœur de bourg	
	Milhac d'auberoche		X				5				commune			X	au sein du lotissement communal	
Boulazac Isle Manoire (commune nouvelle)	Atur	X					10				commune		X		Pôle medico-social - IME / Maison	
	Boulazac - ZAC						95				domofrance	domofrance		x	à proximité ZAC Epicentre	
	Boulazac - pradier						19	AC0164				?	domofrance	x	opération Pradier	
	Boulazac - Berges						36	?				?	mesolia	x	opération Berges	
	Saint Laurent sur Manoire						10					?	logevie		opération Maliver - personnes	
Champcevinel	le bourg sud						15 BB0153, 0133	1AU		+ de 10 hec	privé		X	X	opérateur social à trouver	
	Les Vignes						6 AZ 0208	1 AU		23000 m2	privé		X		promoteur privé synergie bailleur social à trouver	
	arriere de Fontroubade						AM 004, 0047, 0014, 0015, 0045	1AU		+ de 3 hec	privé		X	X	projet sans doute en plusieurs tranches	
	Beausoleil						10 AN 0136	2AU		47000 m2	privé		X			
	"bas de majoulet" /route des mazades						5 AO 0012	1AU		19000 m2	privé		X			
	le bourg		X				5 BB0116	UB		9600 m2	privé			X	a cote du projet mesolia ; operation mixte qui permettrait le désenclavement du bourg	
	Barre ouest						4 BA 0127 pour partie	1AU		8000 m2	privé			X		
	Bureau						10 AL 119 et AL 59	2AU		26 660 m2	Privé			X		
								AV 0057 + AY0089 (pour partie)	2 AU		+ de 15 hec	hopital perigueux			X	
	Fontroubade							AM0018 et 0045 pour partie	1AU		+ de 10000 m2	privé			X	
	Les Granges							10 AO 58,76,77,78,63	2AU		+ de 8 hec	privé			X	
Route des Mazades							10 AO 002, 001 (pour partie) 22, 19 (pour partie)	1AU		+ de 20000 m2	privé			X		
Chancelade	Les combeaux - ilot 1						15 AE 1580,1582, 534p,535 p	AU1a		6984 m2	commune	mesolia	X		DPU prefet	
	Le clos des chabrats						4 AT 0048	UB		1400 m2	commune	mesolia	X		DPU prefet	
	Marjolaine						14 AB 222,405, 395, 36,37,767,982	AU1		7700 m2	commune	dordogne habit	X		DPU prefet	
	chemin des écluses les combeaux 2						20 AV 127 et 391	AU1a		5824 m2	commune	clairsienn		X	DPU prefet	
	Les combeaux ilot 2						10 AB 857	UB		2679 m2	privé	clairsienn		X	DPU prefet	
	chemin du pretre						10 AT 380 et 378	UB		3425 m2	commune	dordogne Habitat		X	DPU prefet	
	Route de Chercuzac						AV 120, 187, 192, 193,194,195, 196, 197, 526, 530, 532, 534, 718, 724, 725, 821			plus de 4 hec	privé			X	DPU prefet	
Chemin des anciennes fermes						AV 301, 302, 890, 946				6754 m2	privé	clairsienn		X	DPU prefet	
Coulounieix Chamiers	quartier NPNRU Chamiers	X					20 AH438 et441	Uya		4800 m2	privé	dordogne habit		X	personnes ages non localisée	
	quartier NPNRU Chamiers						AH439	Au1		+ de 2hec	privé			X	pautard	
	quartier NPNRU Chamiers						AH 451 et 452	Ua		2100 m2	privé			X		
	quartier NPNRU Chamiers						AD41 et 37	Uba et N (750 m2)		7300 m2	privé					
	quartier NPNRU Chamiers							AE 177	Ub		3050 m2	privé				
Coursac	le bourg				X	10				?	Grand Périgueux Habitat	X		logements adaptés personnes ages		
Creyssensac et Pissot	l'Orée du Bourg				X	2				communale		X				
La Chapelle Gonaguet	le bourg				X	19				communale			X			
La douze	Le bourg			X		4					communale		X	0 renovation batiment en ruine appartenant à la comune dans le		
Marsac sur L'Isle	Route du Chambon						10				?	mesolia	X			
	Le bourg ancien (pres de l'eglise)						4				communale				bail a rehabilitation soliha ?	
	Payenche		X				25				mesolia/domofrance	mesolia/domofrance				
	Rue de clarisejour						35				privé	domofrance				
	beaulieu						30				mesolia	mesolia				
route de beaulieu - impasse des courtes						?				privé				potentiel de 6 hectares		
Mensignac	le bourg			X		6					privé					
Perigueux	ANRU Saltgourde	X					30				?	Grand Périgueux Habitat				
	reconstitution ANRU						70 à 80				Grand Perigueux Habitat	Grand Périgueux Habitat			en diffus sur opérations programmées	
	ZAC Quartier gare						27				Domofrance	domofrance			résidence étudiante	
	Seita						54				Domofrance	domofrance			FJT	
Razac sur l'Isle			X			16				?		X				
Saint Pierre de Chignac	ancienne gendarmerie marsaneix			X		5				communale			X	ancienne gendarmerie reconvertie en logements sociaux		
Sanilhac (commune nouvelle)		X					2				privé			X	opération en acquisition	
	notre dame de sanilhac						4				dordogne habit	dordogne habit	X			
							15				mesolia	mesolia	X			
Trelissac	le libournet - fontaine de l'amour	X					25	AN 1p, 2p, 3, 4, 5, 72 et 40p	Nz	12,8 ha	privé			X	projet de ZAC de prompsault - 1ere tranche	
	la Rudeille						54				européan homes	mesolia				
							35	BD0038, 39, 37,42,41,45,7	1Aua		+ de 12 hect	prive				DPU Prefet
	Magne							45	BB0430,388,387,4 31,38,429,447,423 ,449,424,450,448, 445,443,33,432,45	Aua	+ de 8 hec	prive				DPU Prefet
	Les Jalots							16	BE0030, 0031		10000 m2	prive				DPU Prefet
	Plaine de jeux							71	BK 302 et BI 41			tagerim : à verifier	Grand Perigueux Habitat			DPU Prefet
le libournet - chemin du lannier rue du muguet										privé						
Val de louyre et Caudeau	cendrieux			X		2					communale		X	ancienne mairie reconvertie en 2 logements		
Vergt	les moutiers			X		20					?	dordogne habit		démolie		

Repérage foncier lié au NPNRU de Coulounieix Chamiers :



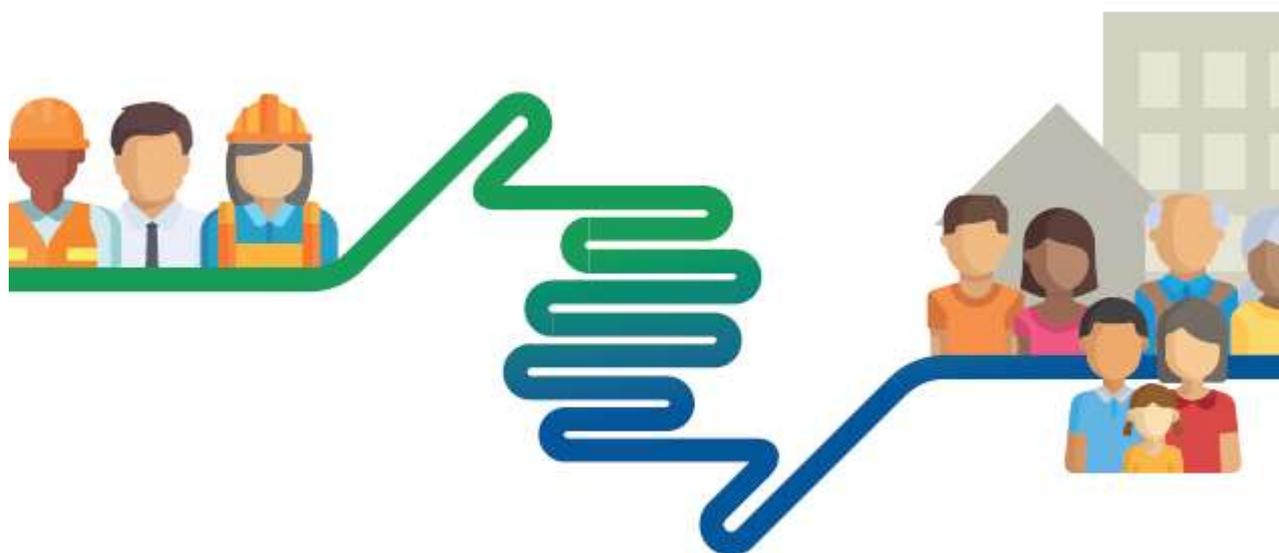
Repérage foncier Coulounieix Chamiers :



ANNEXE 2 :
**Etude sur les attentes des Français par rapport à leur logement et au
logement futur**
(septembre 2020 - Pôle Habitat FFB, SMABTP et CGI Bâtiment- KANTAR)



Attentes et attitudes des Français à l'égard de leur logement



Une étude réalisée par **KANTAR** pour



Contexte et objectifs de l'étude

Le Pôle Habitat FFB, SMABTP et CGI Bâtiment ont souhaité confier à KANTAR une étude afin de :

- ➔ Mieux connaître les attentes et usages des Français à l'égard de leur logement, afin de répondre au mieux à leurs besoins, appréhender leurs attentes à venir et préparer l'habitat de demain.
- ➔ Dresser un état des lieux des aspirations des Français en matière d'habitat, afin d'alimenter le débat public autour de la question du logement et de l'habitat.

OBJECTIFS DE L'ÉTUDE :

Comprendre le logement des Français aujourd'hui :

Quelles sont les attentes des Français vis-à-vis du logement ?

Envisager le logement de demain :

Est-ce que les critères de choix seront les mêmes ?

Quelles seraient les évolutions attendues ?



Echantillon

- 1000 interviews réalisées
- 600 auprès d'un échantillon représentatif des Français de 18 ans et +
- 400 auprès d'un échantillon d'individus ayant déménagé au cours des 5 dernières années

Mode de recueil

- Interviews réalisées sur le panel Kantar
- Questionnaire auto-administré online
- Durée de passation de **15 min**

Dates de terrain

Le terrain s'est déroulé du 27 février au 6 mars 2020

3

Principaux enseignements

1

La composition familiale influence fortement le choix des Français en matière de forme d'habitat

2

La maison reste plébiscitée : quand 57 % des Français interrogés habitent en maison aujourd'hui, ils sont 64 % à la désirer dans les 5 ans qui viennent.

3

La culture de la propriété reste très ancrée en France : 58 % des Français sont propriétaires de leur logement, avant tout dans la perspective de se **constituer un patrimoine et de préparer l'avenir.**

4

La localisation du logement est une dimension essentielle, notamment **sa proximité avec les commerces, écoles et services publics.**

5

L'habitat est créateur de lien social : 59 % des habitants d'appartement et 74 % des habitants de maison estiment que leur logement est **vecteur de relations de voisinage.**

6

Dans une perspective d'installation long terme dans un logement, les Français sont vigilants aux **possibilités d'évolution du logement à tout âge de la vie.**

7

Dans le choix de son habitat, **la dimension environnementale progresse,** surtout quand elle combine économie, confort et environnement, c'est-à-dire quand elle offre un bénéfice concret aux Français.



1 Les Français et l'habitat : des choix adaptés aux parcours de vie avec des profils qui se distinguent

13%

Les actifs, sans enfant, en appartement

Les adultes de **18 à 54 ans** sans enfant, à **74 %** vivent en appartement et à **66 %** dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants.



11%

Les familles en appartement

61 % des familles en appartement envisagent de s'installer dans une maison dans les **5 ans** à venir.

Les familles (tous les foyers avec enfant, quel que soit l'âge de la personne de référence du foyer) sont à **73 %** en maison et à **63 %** dans les agglomérations de moins de 100 000 habitants.



28%

Les familles en maison

94 % des familles en maison maintiennent leur choix en souhaitant continuer à habiter en maison dans les **5 ans** à venir.

Plus on a d'enfants plus on va vers la maison :

1 enfant : **61 %** de ces familles sont en maison
2 enfants : **80 %** de ces familles sont en maison
3 enfants et plus : **83 %** de ces familles sont en maison

24%

Les 55 ans et plus, sans enfant en maison



19%

Les 55 ans et plus, sans enfant en appartement

chacun confirme son choix dans les 5 ans : **72 %** des seniors en maison choisiraient à 5 ans une maison et **72 %** des seniors en appartement choisiraient à 5 ans un appartement.

Les seniors (55 ans et plus sans enfant) se partagent entre maison et appartement : **56 %** sont installés en maison, à **70 %** dans des agglomérations de moins de 100 000 habitants et **44 %** sont installés en appartement, à **73 %** dans des agglomérations de 100 000 habitants ou plus.

5%

Les 18 - 55 ans, sans enfant, en maison

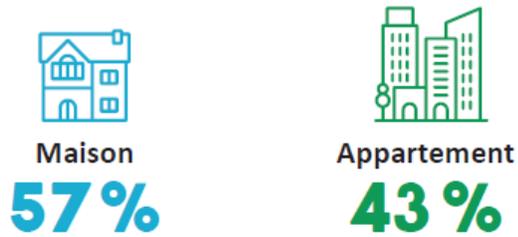
Non étudiés, compte tenu de leur poids.

2 La maison reste le rêve des Français

Quand **57 %** en moyenne des Français interrogés habitent en maison aujourd'hui, ils sont **64 %** à le désirer dans les 5 ans qui viennent.

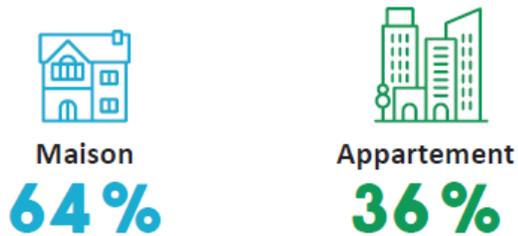
AUJOURD'HUI

Base : Ensemble (600)
I7. Habitez-vous...



DEMAIN

Base : Ensemble (600)
D1. Choisiriez-vous...



Cette forme d'habitat séduit particulièrement les jeunes de 18-34 ans qui habitent à **57 %** en appartement aujourd'hui mais se projettent dans les 5 ans en maison à **80 %**.

3 La France, une culture de la propriété

58 % des Français sont propriétaires de leur logement.

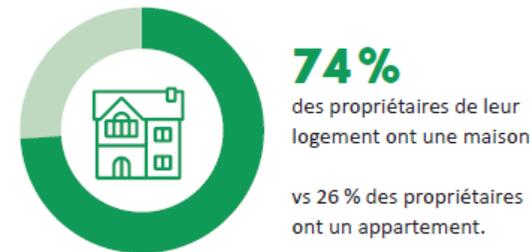


7 Européens sur 10 sont propriétaires

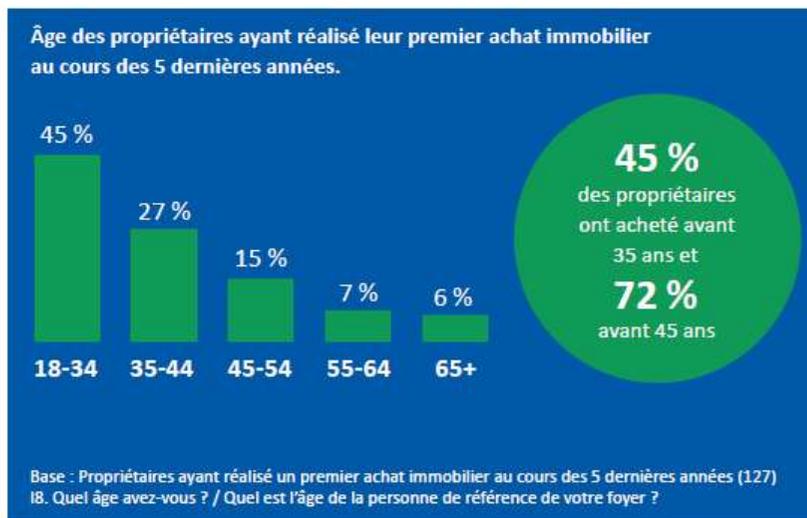
87 % en Europe de l'Est (par exemple, la Roumanie à 97 %)
71 % en Europe du Sud (par exemple, l'Italie et la Grèce à 73 %)
60 % en Europe du Nord (par exemple, l'Allemagne à 51 %, la Norvège à 61 %)

Données Eurostat 2017

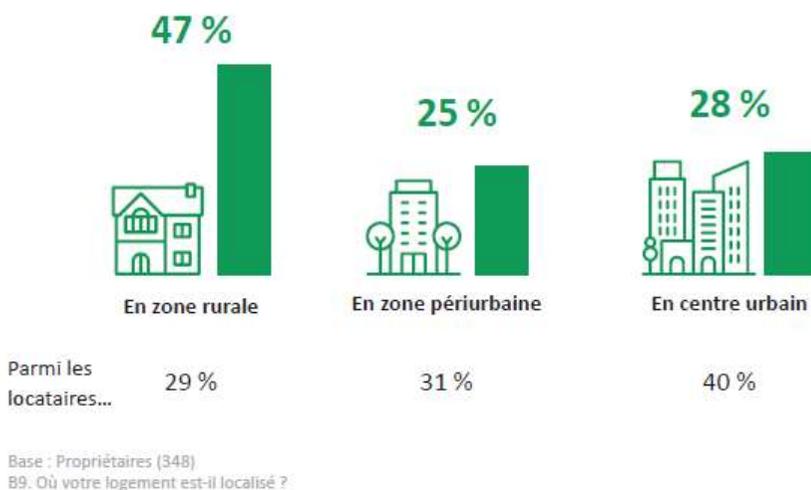
Et la maison, le bien préféré des propriétaires



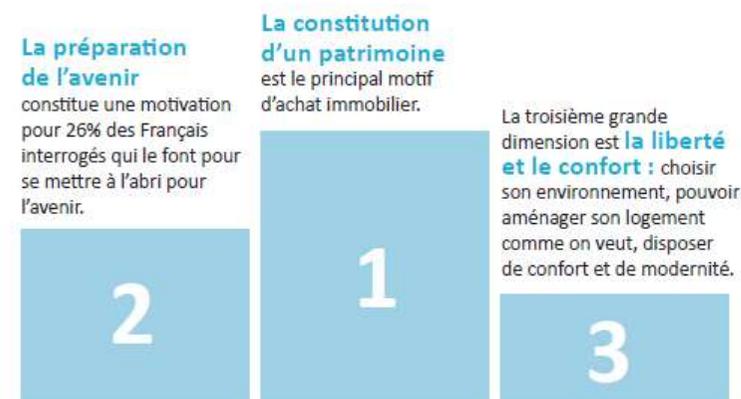
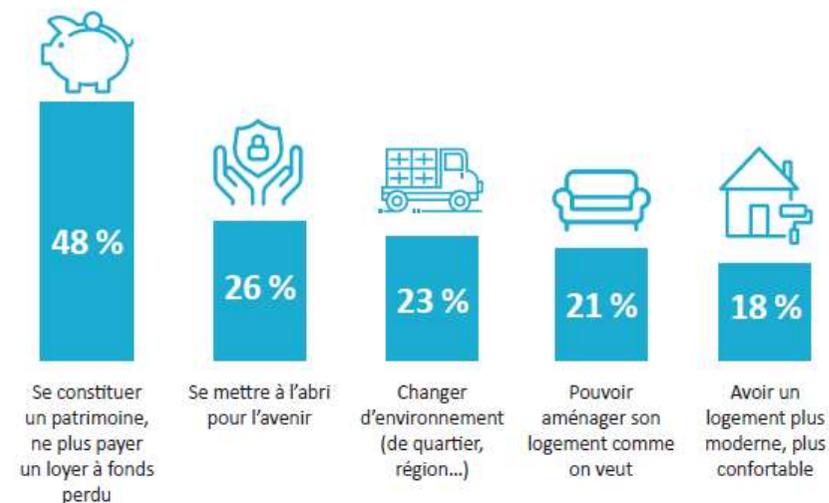
Base : Propriétaires (348)
I7. Habitez-vous une maison ou un appartement ?



53 % des propriétaires sont installés en zone périurbaine ou en centre urbain (vs 71 % parmi les locataires).



Patrimoine, avenir, liberté... les principales motivations des propriétaires sont claires



4 La localisation, une dimension essentielle dans le choix de son logement

La proximité des commerces, écoles et services publics est le premier élément d'attractivité en matière de localisation.

La proximité avec...	% Essentiel	
	AUJOURD'HUI	DEMAIN
 Commerces, écoles, services publics	46 %	56 %
 Lieu de travail	37 %	28 %*
 Transports en commun	31 %	48 %
 Famille	29 %	31 %

La proximité du logement avec les commerces, écoles et services publics est essentielle.

C'est vrai aujourd'hui à 46 % pour ceux qui ont déménagé dans les 5 ans et ce sera encore plus essentiel à 56 % pour un déménagement futur.

La proximité du logement avec le lieu de travail vient en second élément d'attractivité en matière de localisation.

Elle est essentielle pour 37 % de ceux qui ont déménagé au cours des 5 dernières années et même pour 44 % des actifs dans ce cas.

C1. Veuillez classer chaque critère selon le rôle qu'il a joué dans le choix de votre logement : a-t-il été essentiel, important mais pas essentiel ou pas important ? % Essentiel – Base : A déménagé au cours des 5 dernières années (566)

D5. Veuillez classer chaque critère selon le rôle qu'il jouerait dans le choix de ce nouveau logement : serait-il essentiel, important mais pas essentiel ou pas important ? % Essentiel – Base : Ensemble (600)

5 L'habitat, créateur de lien social

Au global, deux tiers des Français estiment que leur logement est vecteur de lien social et de relations de voisinage.



des Français estiment que leur logement est vecteur de lien social

Si les jeunes (moins de 35 ans) adhèrent moins à ce constat, à hauteur de 53 %, à l'inverse, les seniors (de 55 ans et plus) sont les plus convaincus et adhèrent à ce constat à hauteur de 72 %.



des Français estiment que leur logement est vecteur de relations de voisinage

Un constat d'autant plus partagé lorsqu'on habite en maison.



Maison
74 %



Appartement
59 %

Contrairement à certaines idées reçues, 74 % des personnes qui vivent en maison estiment que leur logement est vecteur de relations (solidarité, entraide) avec le voisinage.

Base : Ensemble (600)

B13. Globalement, vous diriez que votre habitat actuel vous a permis de créer du lien social ?... De créer des relations de voisinage (solidarité, entraide) ?

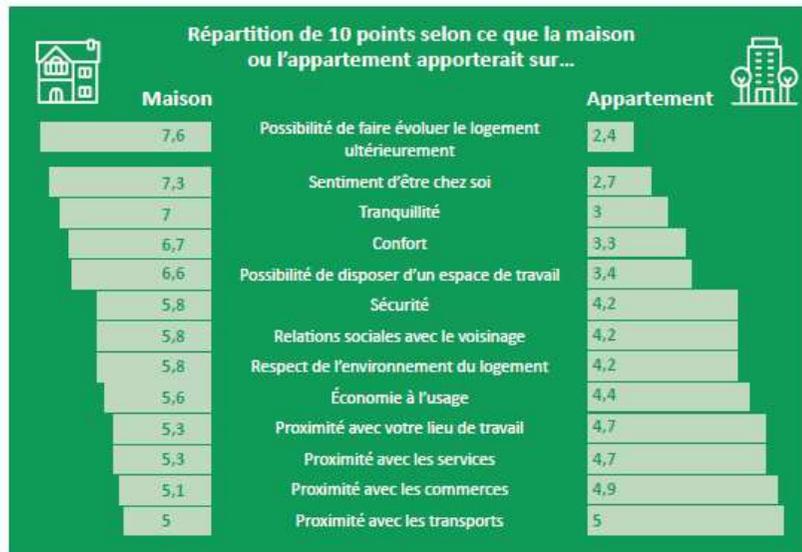
6 L'habitat, une réponse aux enjeux sociétaux de notre époque

Les Français souhaitent que leur **logement puisse s'adapter à tout âge de la vie** : c'est un critère essentiel pour 26 % des Français qui ont déménagé au cours des 5 dernières années.



des Français qui ont déménagé au cours des 5 dernières années ont considéré « les possibilités d'évolutions du logement pour s'adapter à tout âge de la vie » comme un critère essentiel de leur choix de logement

C1. Veuillez classer chaque critère selon le rôle qu'il a joué dans le choix de votre logement : a-t-il été essentiel, important mais pas essentiel ou pas important ? - Base : A déménagé au cours des 5 dernières années (566)



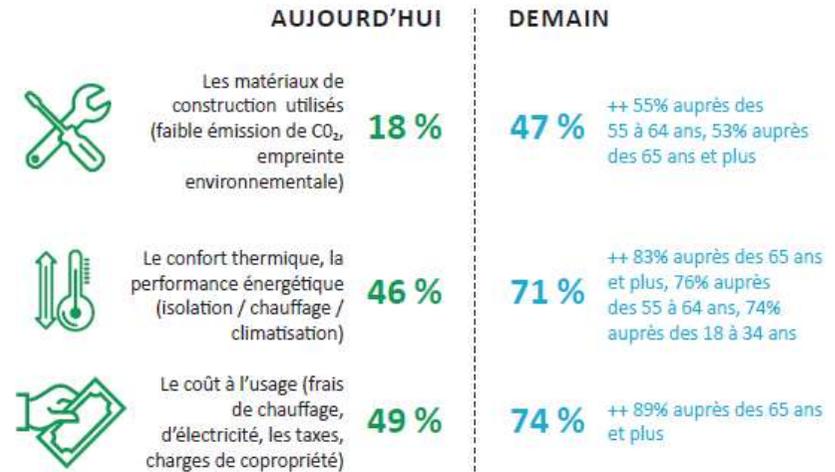
D8. Pour chacun des critères suivants, répartissez 10 jetons entre la maison et l'appartement, en fonction de ce que chacun vous apporterait... - Base : Ensemble (600)

Pour les Français, la maison est évolutive : **7,6/10**

7 L'environnement, un critère de choix en devenir

Les Français sont de plus en plus sensibles aux critères liés à l'environnement lorsqu'ils doivent choisir un logement.

% Essentiel



La **dimension environnementale progresse**, surtout quand elle combine économie, confort et environnement, c'est-à-dire quand elle offre un bénéfice concret aux Français.

C1. Veuillez classer chaque critère selon le rôle qu'il a joué dans le choix de votre logement : a-t-il été essentiel, important mais pas essentiel ou pas important ? % Essentiel - Base : A déménagé au cours des 5 dernières années (566)

D5. Veuillez classer chaque critère selon le rôle qu'il jouerait dans le choix de ce nouveau logement : serait-il essentiel, important mais pas essentiel ou pas important ? % Essentiel - Base : Ensemble (600)



📍 6-14 rue La Pérouse, 75116 Paris

📌 www.polehabitat-ffb.com

✉ contact@habitat.ffbatiment.fr

🐦 @HabitatFFB

in @Pôle Habitat FFB

f @PoleHabitatFFB



ANNEXE 3 :
Etude Logement - Baromètre Ipsos Qualitel de 2020

L'ÉVALUATION DE LA QUALITÉ DE VIE À LA MAISON – ÉDITION 2020



Logement : À la conquête de l'espace

4^e édition - 2 600 Français interrogés



Les Français face au manque d'espace

Les logements sont-ils adaptés aux aspirations des Français ?

Comment optimiser et repenser l'aménagement intérieur ?

ASSOCIATION
QUALITEL
POUR LA QUALITÉ DU LOGEMENT



Le Baromètre QUALITEL

L'amélioration de la qualité de l'habitat, raison d'être de QUALITEL, ne peut se faire sans s'intéresser à la perception et l'usage de leur logement par les Français. C'est l'objectif du Baromètre QUALITEL, réalisé en partenariat avec Ipsos depuis 2017, en proposant un état des lieux de la qualité des logements telle qu'elle est perçue par leurs habitants. Les résultats des différentes éditions du Baromètre QUALITEL permettent d'apporter un éclairage utile aux décideurs publics comme à l'ensemble des acteurs oeuvrant à la qualité des logements.

Toutes les publications du Baromètre



Édition 2019



Édition 2018



Édition 2017

Édito



Je suis très heureux de vous présenter les résultats de la 4^e édition du Baromètre QUALITEL. Vous le savez, l'ambition du baromètre est de mesurer la qualité de

vie à la maison telle qu'elle est perçue par les Français. Grâce à un dispositif d'envergure (2 600 Français interrogés cette année), le Baromètre QUALITEL s'impose d'année en année comme l'étude de référence pour évaluer la qualité du logement et les attentes des Français en la matière.

Après des éditions consacrées aux plaies du logement, à la rénovation, à l'habitat connecté ou encore à la fracture territoriale, le baromètre 2020 se penche sur l'espace et l'aménagement intérieur.

Réalisée pendant le confinement, cette grande enquête a pu prendre le pouls de la société à un moment où les Français étaient confrontés comme jamais aux atouts et aux insuffisances de leur domicile. Cet épisode a constitué un véritable laboratoire pour évaluer le bien-être chez soi (ou le mal-être) et a exacerbé des tendances préexistantes.

Premier constat, des millions de Français sont à l'étroit chez eux et en particulier les familles, les jeunes et les urbains. Bien plus qu'une question de

“ L'habitat doit être modulaire, disposer de bonnes capacités de rangements, s'adapter au bien vieillir... Pour les Français, cela fait partie des qualités essentielles d'un logement.

confort, le manque d'espace dégrade le quotidien de nombreux Français et des équipements de bases ou des espaces indispensables ne trouvent pas leur place dans les logements. La surface réduite interroge également de nouvelles tendances sociétales comme l'essor du télétravail : trouvera-t-il sa place dans les logements ?

Faute de pouvoir inventer des mètres carrés supplémentaires, la conquête de l'espace se joue entre les murs (et le plafond) et dépend de l'aménagement intérieur. L'habitat doit être modulaire, disposer de bonnes capacités de rangements, s'adapter au bien vieillir... Pour les Français, cela fait partie des qualités essentielles d'un logement. Ce besoin d'espace pose également la question de l'utilité de créer des espaces partagés à l'extérieur du domicile.

Je vous souhaite une excellente lecture.

Bertrand Delcambre,
Président de l'Association
QUALITEL

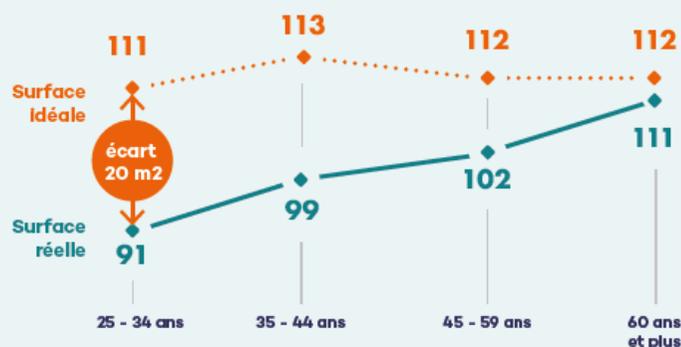
LE MANQUE D'ESPACE, LA GRANDE FRUSTRATION DES FRANÇAIS

Les Français ont besoin d'espace ! Bien plus qu'une question de confort ou d'agrément, le manque d'espace dégrade le quotidien de millions de Français et se heurte aux aspirations d'une large frange de la population en matière de logement.

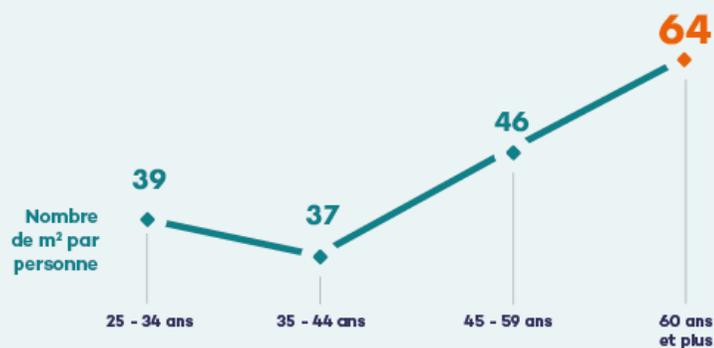


Les jeunes et les familles, premières victimes du manque d'espace

« La surface idéale de mon logement »

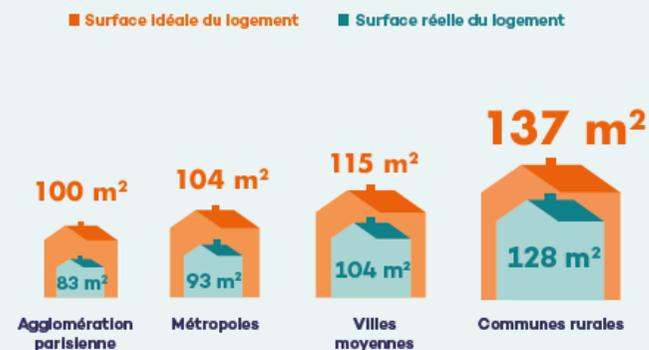


Le nombre de m² par personne

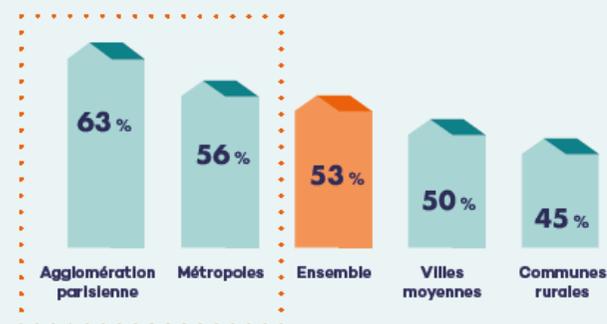


Les Français des villes rêvent plus grand

« Quelle est la surface idéale de mon logement ? »

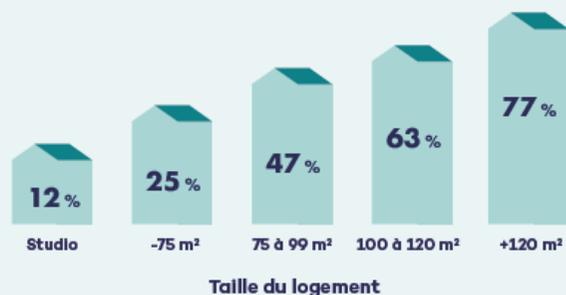


« J'ai besoin d'au moins une pièce en plus »



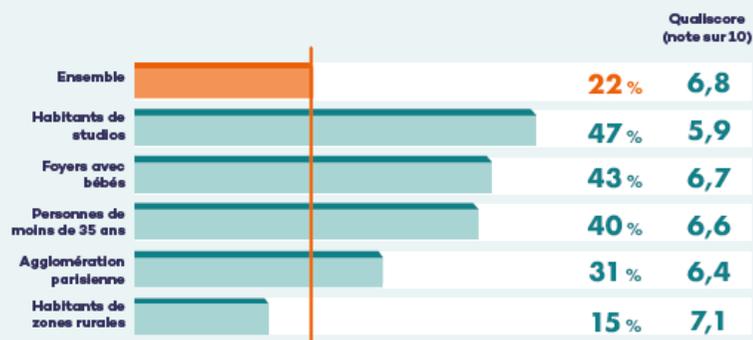
Le confinement, révélateur du besoin d'espace

« Mon logement est tout à fait adapté au confinement »



La surface et la qualité du logement ont conditionné la manière de vivre son confinement. Il en résulte une envie d'ailleurs chez des millions de Français, en particulier chez ceux qui sont les moins satisfaits de la qualité de leur habitat.

« Cette période de confinement m'a donné envie de déménager »



Plus de télétravail, pas assez de mètres carrés : la quadrature du cercle ?

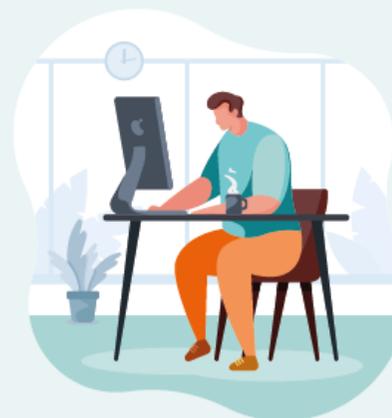
Comment installer des espaces de télétravail alors que l'on manque déjà de surface ?

4 Français sur 10

ne disposent pas de bureau ou de coin bureau

34 %

estiment que leur logement n'est pas adapté au télétravail



Les conséquences concrètes de l'exigüité

Bien plus qu'une question d'agrément, le manque de place dégrade le quotidien de millions de Français en les privant de pièces ou d'espaces essentiels.

41 % des familles (d'au moins deux enfants) en appartement ne disposent pas d'une chambre par enfant...

... alors même qu'il s'agit de l'espace jugé **le plus indispensable** par les Français, devant les espaces extérieurs par exemple.



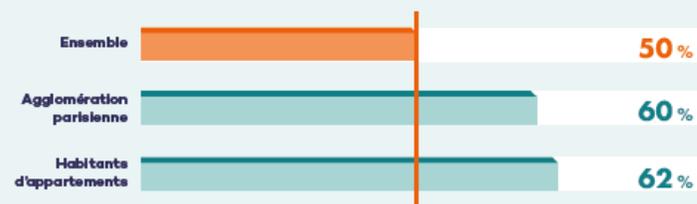
« Les pièces que je juge indispensables ou dont j'aimerais disposer »



79 %
Des espaces de rangements intégrés

79 %
Une terrasse, un balcon

« Dans ma cuisine, je n'ai pas suffisamment de place pour des poubelles de tri sélectif »



De nombreux équipements de base ne trouvent pas leur place dans le logement. À l'heure de la transition écologique, la moitié des Français n'a pas assez de place dans sa cuisine pour un bac de tri sélectif.



« Dans ma cuisine, je n'ai pas suffisamment de place pour un lave-vaisselle »



Des logements pas à la hauteur

de l'habitat des Français et de la hauteur sous plafond

Les Français grandissent
alors que la hauteur sous plafond diminue

+7 cm

depuis 60 ans
Taille moyenne
des Français



-27 cm

depuis 60 ans
Hauteur sous plafond
des appartements

SOURCES : Qualimètre et Institut
français du textile et de l'habillement.

Plus grands que leurs aînés, les 18-24 ans sont deux fois plus nombreux que l'ensemble de la population (et trois fois plus nombreux que les plus de 60 ans) à être insatisfaits de la hauteur sous plafond. Le logement de demain ne devrait-il pas intégrer cette réalité morphologique ?

L'appartement, un choix par défaut

des occupants d'appartements et de maisons

58%

des occupants d'appartements
préféreraient habiter
une maison dans l'idéal.



« J'ai besoin d'au moins une pièce en plus »

70%

Des occupants d'appartements



43%

Des occupants de maisons



OPTIMISER ET REPENSER L'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

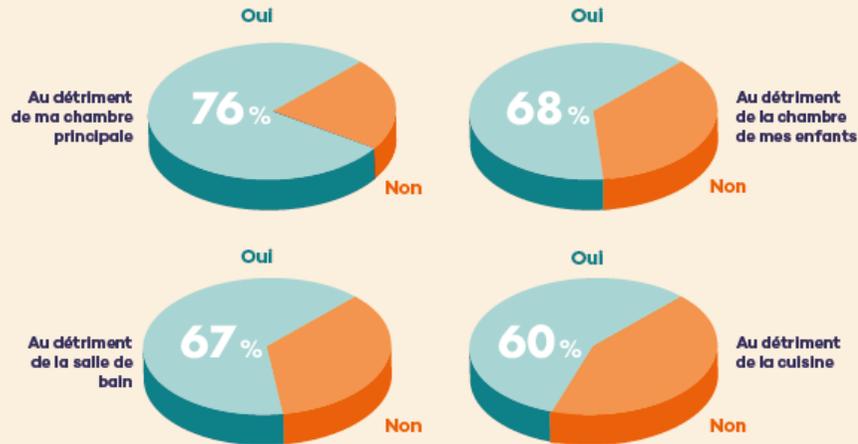


.....◆.....
Faute de pouvoir pousser les murs, la question de l'aménagement intérieur se pose de manière importante. Pour une surface donnée, quelles sont les conditions du bien-vivre chez soi ?

Ouvrir la pièce à vivre

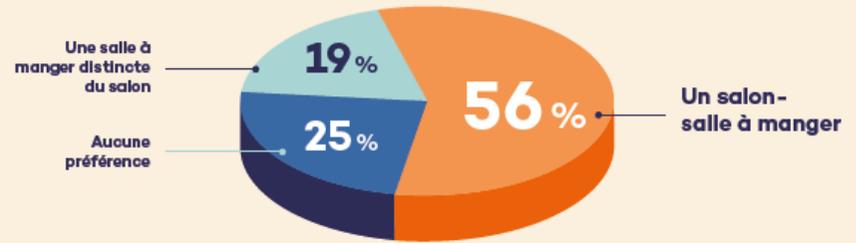
En quête d'espace de vie, les Français plébiscitent la pièce à vivre.
Face aux autres pièces du logement, la pièce à vivre gagne tous les matches !

« Si je devais choisir, je préférerais augmenter la taille de ma pièce à vivre... »



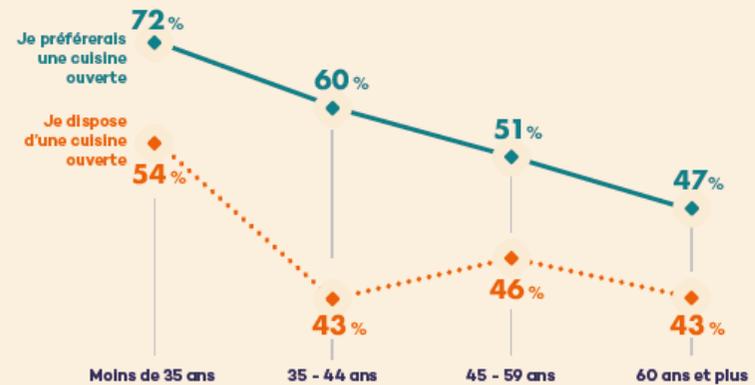
Les Français ont dans leur majorité une vision extensive de la pièce à vivre, qui intègre le séjour à proprement parler ainsi que la cuisine et la salle à manger.

« La configuration idéale entre mon salon et ma salle à manger »



La cuisine ouverte séduit en particulier les familles et les jeunes mais n'est pas dédaignée par les seniors. La cuisine ouverte est le standard des logements d'aujourd'hui (86 % des logements depuis 2010).

« Je préférerais une cuisine ouverte »



Les espaces de rangement : une priorité pour les Français

Les capacités de rangement constituent **le premier motif d'insatisfaction**, devant notamment la surface totale du logement.



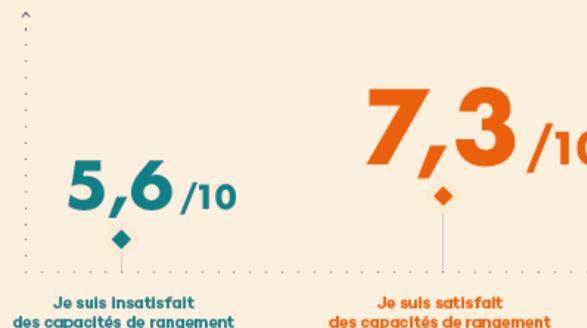
Les motifs d'insatisfaction vis-à-vis de l'agencement du logement

« Globalement je suis insatisfait : »



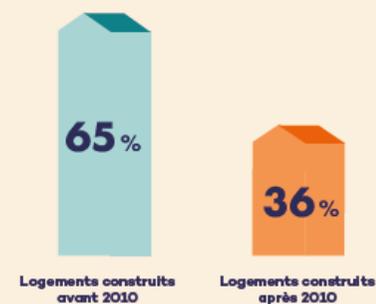
Les capacités de rangement, un critère de qualité décisif

Note du logement
sur 10 (Qualiscore)



Les logements de demain devront veiller à intégrer plus de rangements pour mieux satisfaire leurs occupants. La question se pose aussi pour les caves qui ont tendance à disparaître.

« Je dispose d'une cave ou d'un grenier »

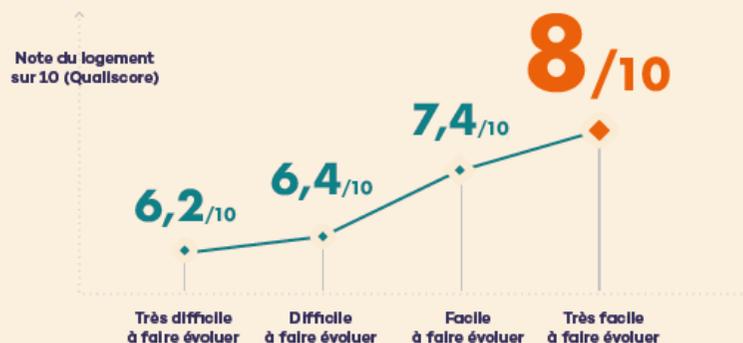


La modularité comme réponse au manque d'espace

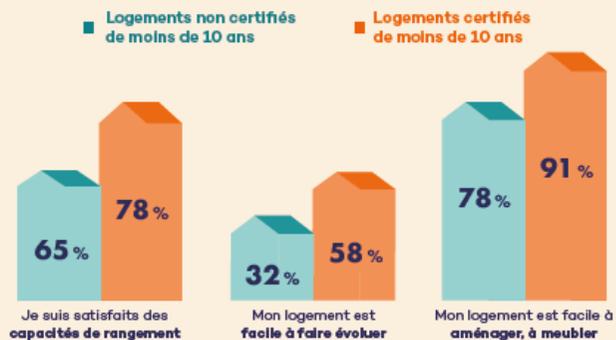
Ajouter ou enlever une cloison, faire évoluer la destination d'une pièce : les Français plébiscitent les logements flexibles, dont l'agencement peut évoluer au fil du temps en fonction de leurs besoins.

La modularité, critère de qualité du logement

« Mon logement est facile à faire évoluer »



Les logements certifiés, les plus aménageables



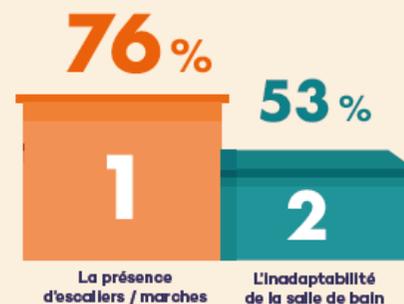
Bien vieillir chez soi : une question d'aménagement intérieur

49%

des personnes de plus de 60 ans pensent que leur logement n'est pas adapté pour une personne âgée.

Et pourtant, deux tiers des plus de 60 ans (67%) souhaiteraient passer le reste de leur vie dans leur logement.

Les principales raisons de l'inadaptation des logements aux personnes âgées



Bien vieillir chez soi est aussi une question d'aménagement intérieur : il faut pouvoir bénéficier d'un agencement et d'équipements adaptés, tout en restant à domicile.



Retrouvez les résultats de l'étude sur
qualitel.org/barometre-qualitel-2020



Groupe Qualitel



@GroupeQualitel



Groupe Qualitel



Groupe Qualitel

Conception & rédaction : Evidence — Création & production : Puzzle

CONTACT PRESSE :

LE BONHEUR EST DANS LA COM'
Ingrid Launay-Cotrebil
01 60 36 22 12
launay@becomrp.com

FT&CONSULTING
Franck Thiebaut
06 73 76 74 98
franckthiebaut@ft-consulting.net



ANNEXE 4 :
Structuration des foncières de redynamisation
(Banque des Territoires juillet 2021)



BANQUE des
TERRITOIRES



Structuration des foncières de redynamisation

Editorial



Le projet fondamental de la Banque des Territoires est de faire reculer les fractures territoriales.

Déjà très engagée historiquement dans la politique de la ville, nous sommes des partenaires de premier plan des programmes de redynamisation plus récents : Action Cœurs de Ville et Petites Villes de Demain.

Pour faire face à la crise issue du confinement et dans la perspective de la relance, nous nous engageons encore plus

loin. Cette crise va précipiter des tendances déjà identifiées avec des impacts plus importants et plus durables dans les territoires fragilisés.

C'est très net dans un domaine comme celui du commerce de proximité.

C'est dans ce contexte que nous avons proposé au gouvernement de contribuer à la structuration de Foncières de Redynamisation. L'objectif est d'accompagner de manière très offensive les territoires souhaitant se doter d'outils destinés à traiter des espaces dédiés à l'activité dans les cœurs de ville et les quartiers en rénovation. Nous sommes dans notre rôle, à la confluence de l'initiative publique locale et de l'initiative économique.

Dans le cadre du plan de relance, la Banque des Territoires consacra des moyens importants à cette problématique : en ingénierie, en conseil, en investissement, en prêts et solutions bancaires. C'est une démarche fondamentalement « Banque des Territoires ». L'Etat s'engage également en constituant un fonds de soutien pour aider les Foncières à traiter des opérations « déficitaires ». Pour réussir, ces outils nécessitent de l'engagement et de la méthode.

Ce guide vise à accompagner les porteurs de projet et leurs partenaires en partant d'illustrations et d'exemples concrets s'appuyant sur l'économie mixte. Il est résolument pragmatique et opérationnel.

Par avance je remercie les équipes de la Banque des Territoires, au siège comme dans les Directions Régionales, pour leur engagement dans cette démarche.

Olivier Sichel

Directeur de la Banque des Territoires

Introduction

L'évolution des centres-villes et centres-bourgs révèle les transformations territoriales en cours. C'est souvent la vacance commerciale qui est mise en avant parce qu'elle est immédiatement perceptible. Mais ces transformations mêlent de façon souvent complexe, des enjeux d'habitat, d'aménagement, d'implantation des services et de l'économie locale. Ces problématiques appellent des politiques publiques de requalification. Pour y faire face, il faut pouvoir développer des actions coordonnées sur l'ensemble des volets du développement territorial (commerce, économie, tertiaire, logement, équipements, tourisme, culture, patrimoine, espaces publics, etc.).

Récemment, tout un arsenal législatif a été déployé, en plus des programmes nationaux Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain. L'ORT, instaurée par l'article 157 de la loi ELAN, se veut être un « contrat intégrateur unique » qui confère de nouveaux droits juridiques et fiscaux aux communes et EPCI (dispense d'autorisation d'exploitation commerciale en centre-ville, possibilité de suspension de projets commerciaux périphériques, éligibilité au Denormandie dans l'ancien, renforcement du droit de préemption...).

Dans ce cadre, le recours aux foncières comme outil au service du projet de territoire apparaît de plus en plus pertinent. S'inscrivant dans une démarche globale et partenariale, elles peuvent agir sur différents maillons de la chaîne de valeur immobilière (acquisition, travaux, commercialisation, gestion, cession). L'implication des collectivités dans leur gouvernance, leur capacité d'engagement de long-terme, leur fonction d'ensemble, leur proximité avec les besoins du territoire, leur souplesse et leur autonomie de gestion en font un levier de redynamisation privilégié. Toutefois, il est essentiel de rappeler qu'une foncière n'est pas un objectif en soi, et n'est qu'un moyen au service d'un projet plus global de revitalisation et de développement porté par les collectivités territoriales.

Aujourd'hui, plus d'un tiers des 222 villes du programme ACV ont ou développent un projet de foncière. On dénombre près de 100 foncières, principalement dans le domaine du commerce. Ce constat s'explique par le fait que le commerce, au sens large, est historiquement, socialement et économiquement la principale fonction

d'une centralité urbaine ; son état général est donc un indicateur très sensible de la vitalité d'un territoire.

Il n'en demeure pas moins que la foncière est un outil d'intervention sur des espaces urbains complexes où une appréhension globale est nécessaire : pour sa réussite, elle doit pouvoir élargir le cas échéant son champ d'activité au-delà du seul champ du commerce. En effet, les foncières ont également vocation à intervenir sur des opérations en lien avec la question du logement, les services publics, la santé, la logistique urbaine, le stationnement, les services numériques ou encore l'énergie. Ces segments d'activité sont encore peu investis, alors même que les besoins sont considérables et que la transition énergétique et numérique appelle les territoires au renouvellement de leurs modes d'intervention et à l'expérimentation d'outil plus innovants.

La Banque des Territoires est en première ligne dans la création des foncières de redynamisation. Dans le cadre du programme ACV, elle mobilise 200 M€ d'investissement en fonds propres pour accompagner la création de foncières dédiées ou la recapitalisation de SEM existantes. Avec le nouveau plan de relance du commerce destiné à préparer l'après Covid-19, ce montant a été porté à 300 M€. L'objectif est de faciliter le déploiement de 100 foncières sur cinq ans partout en France, y compris pour intervenir dans les petites villes et les bourgs ruraux. A ce montant d'investissement s'ajoutent 500 M€ de prêts et des moyens d'ingénierie dédiés.

Afin d'illustrer la diversité et les principales caractéristiques des projets de foncière, un benchmark qualitatif a été réalisé auprès d'une dizaine de structures ayant des degrés de maturité différents.

En s'appuyant sur les enseignements de ce benchmark, le présent guide vise à aider à structurer le questionnement sur toute la chaîne du projet de foncière, depuis l'étude d'opportunité jusqu'au fonctionnement. S'il ne prétend pas délivrer un modèle exclusif, il propose néanmoins une démarche de projet globale, agrémentée d'exemples concrets et de réponses à des questions pratiques. Une trame de cahier des charges compilée à partir des meilleures pratiques est également jointe en annexe.

Sommaire

Phase 1 : Définition de la stratégie d'intervention	6
Analyse de l'opportunité de création d'une foncière	7
Préfiguration de la foncière : objectifs et champs d'intervention	11
Phase 2 : Structuration de la foncière	16
Définition du modèle économique	17
Définition des modalités juridiques d'intervention et de constitution de la foncière	28
Phase 3 : Mise en œuvre opérationnelle et exploitation	38
Acquisition et travaux	39
Commercialisation	40
Animation	42
Cession des locaux et autres actifs	43
La mise en œuvre de votre projet : l'offre de la Banque des Territoires	44
Conseiller	47
Financer	48
Opérer	50
Annexes	55
Modèle de Cahier des Charges pour l'appui à la création d'une foncière de redynamisation	55

Phase 1 : Définition de la stratégie d'intervention

Etude de l'opportunité de la foncière en regard du contexte et du projet de redynamisation

Analyse de l'opportunité de création d'une foncière

Analyse du contexte et identification des besoins et des enjeux en termes de redynamisation

La revitalisation des centres-villes doit répondre à plusieurs objectifs :

- Augmenter l'attractivité endogène et exogène du territoire ;
- Lutter contre la vacance de tous types d'espaces (services publics et privés, commerces, logements, bureaux...) ;
- Réduire les coûts d'occupation ;
- Préparer la transition énergétique et écologique ;
- Repenser la densité urbaine et les formes de mobilité ;
- Repenser les complémentarités et coopérations entre le centre et la périphérie.

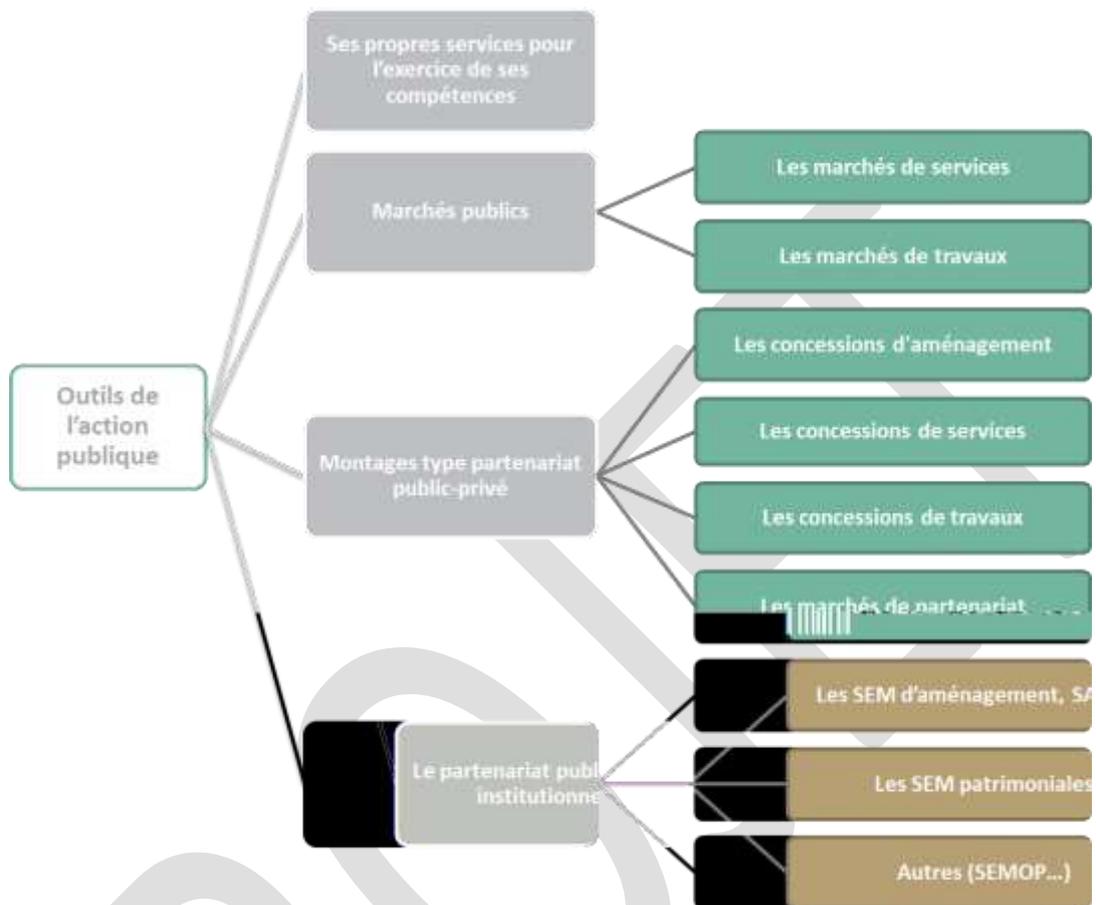
Elle nécessite donc de déployer une approche globale jouant sur tous les curseurs de l'aménagement et du développement local.

Le projet de redynamisation passe d'abord par la réalisation d'un **diagnostic territorial**. C'est sur la base de ce diagnostic que la collectivité pourra définir sa stratégie et les axes de sa politique de revitalisation, fédérer les parties prenantes et mobiliser les moyens et ressources nécessaires. Pour assurer une bonne appropriation des résultats et de la démarche, il convient d'associer dès ce stade les **partenaires potentiels** qui seront mobilisés (BDT, EPF, SEM, SPL, ANRU, ANAH, CCI, CMA, structures d'appui aux entreprises et porteurs de projet...) dans le cadre d'un comité de pilotage.

La collectivité peut soit réaliser elle-même son diagnostic territorial, soit recourir à un prestataire. Cette phase préalable, à adapter selon les besoins, doit permettre notamment de :

- Bien évaluer le territoire et ses dynamiques : analyse des évolutions démographiques, économiques et sociétales ;
- Analyser l'évolution du tissu commercial (configuration, potentiel, taux de vacance et positionnement concurrentiel) et définir des orientations et des leviers d'actions adaptés ;
- Analyser les infrastructures d'accueil et les besoins en immobilier tertiaire ;
- Analyser le parc de logement et identifier les vecteurs d'attractivité résidentielle ;
- Réaliser des enquêtes usagers ou consommateurs ;
- Réaliser des études de marché diverses (habitat, immobilier d'entreprise, services...) ;
- Analyser l'évolution des places de stationnement par quartier ou par secteur et développer des solutions de mobilité douce ;
- Analyser la dureté foncière et les potentiels de mutabilité ;
- Évaluer l'état des locaux et les coûts des travaux...

Pour répondre aux besoins identifiés, l'**action publique** dispose de **plusieurs outils** :



La foncière, dont l'objectif est de faire **effet levier sur l'investissement**, est un **maillon au bout de la chaîne de valeur**. Le recours à cet outil ne doit donc être qu'un levier d'action parmi d'autres, s'inscrivant dans une **démarche plus globale** de revitalisation du territoire.



« La création de la foncière n'est pas une fin en soi, elle s'inscrit dans une stratégie plus globale de requalification de l'offre commerciale. La ville n'a pas que cet outil, c'est une action parmi les 8 actions du précédent mandat, ce qui permet à la foncière d'évoluer dans un écosystème favorable à sa réussite. »

Sandrine MOREL – Directrice de la SEML Saint-Denis Commerces

Si son champ d'action peut être très **vaste** (commerces, logements, services publics, culture et loisirs, bureaux, artisanat, logistique urbaine, mobilité, services numériques, énergie), la foncière a surtout vocation à intervenir dans des contextes de **faible rentabilité à court ou moyen terme**, où l'investissement privé peut faire défaut. Sur les territoires, sur lesquels les politiques de redynamisation sont conçues, les valeurs des actifs économiques sont parfois orientées à la baisse, et une stratégie d'acquisition en vue d'une revente à un horizon de 3 à 5 ans, stratégie de type « marchand de biens », ne peut conduire qu'à constater des pertes. Une stratégie efficace, pérenne et soutenable de redynamisation doit donc s'inscrire dans la durée. En raison de ces deux dimensions, diversité des actifs et longue durée de l'horizon, **l'alignement stratégique** doit être complet entre la politique d'investissement de la foncière et la politique de développement du territoire portée par la collectivité.

Le diagnostic territorial doit ainsi permettre d'identifier les **angles morts** et les **besoins d'investissement** nécessaires à la concrétisation du projet de redynamisation et justifiant le recours à la foncière.



« L'idée de la foncière est venue d'une expérience que nous avons déjà : la SHEMA est actionnaire principal d'une foncière dédiée à l'immobilier d'entreprises et qui a pour objectif de proposer des solutions locatives sur le territoire normand. Nous nous sommes rendu compte qu'il manquait un outil de portage une fois les locaux structurés pour garantir une stratégie sur la durée. La foncière intervient après élaboration du projet stratégique et commercialisation de tout ou partie des commerces. Elle joue un rôle de complément de commercialisation et de re commercialisation. C'est une stratégie de long-terme. »

Luc DAVIS – Directeur de la SHEMA

Etat des lieux des acteurs présents sur le marché et identification des ressources et des partenaires à mobiliser

Il convient, aux prémices de la démarche, de **dresser un état des lieux des acteurs opérant sur le territoire** et susceptibles de répondre aux besoins identifiés. Plus précisément, il s'agit de :

- **Recenser les acteurs locaux** susceptibles d'acquérir des locaux, de les porter, de les rénover, de les commercialiser, de les gérer et de les céder.
- **Préciser le positionnement** de ces acteurs au sein de la chaîne de valeur du développement territorial ;
- Identifier les **dispositifs** dans lesquels s'insèrent ces acteurs et **les liens** qu'ils entretiennent **avec les collectivités locales**.

Cette identification préalable des acteurs existants sur le territoire, de leur organisation et de leur positionnement par rapport aux objectifs visés est capitale. Ce travail préliminaire permettra de construire un **réseau de partenaires** et de définir les modalités de structuration du nouvel outil en fonction des **ressources et compétences disponibles**.

Sur cette base, il sera possible d'identifier **les synergies et partenariats** potentiels à développer avec les opérateurs locaux et nationaux sur l'ensemble des missions de la foncière :

- Investissement ;
- Réalisation des travaux ;
- Pré-commercialisation / commercialisation des programmes immobiliers (habitat, commerces, tertiaires) ou des équipements (énergie, mobilité...).
- Gestion de l'exploitation des actifs.

Il peut s'agir de bailleurs sociaux, d'acteurs publics (ANCT, EPARECA, manager de centre-ville, services des collectivités locales...) ou parapublics (CCI, CMA) ou encore de professionnels privés (promoteurs, agences immobilières, associations de commerçants, entrepreneurs...).

En particulier, la foncière pourra intervenir de manière très complémentaire avec une Société d'Economie Mixte (« SEM ») ou une Société Publique Locale (« SPL ») d'aménagement titulaire, par exemple, d'une concession d'aménagement sur le territoire à redynamiser. La foncière pourra alors être positionnée à la fin du processus d'aménagement et de promotion / construction que la concession d'aménagement aura engagée. Si l'aménageur est une SEM, cette dernière pourra éventuellement être elle-même l'opératrice de la foncière. Elle pourra enfin, dans certaines circonstances, se transformer elle-même en foncière.

La **ville de Vierzon** a été retenue par la Banque des Territoires en 2016 au titre de la convention « Territoires démonstrateurs ». La ville **disposait déjà d'une stratégie d'intervention** viable mais n'avait pas les moyens concrets pour passer au stade opérationnel (absence d'EPF, interruption de la concession d'aménagement contractée avec la SEM départementale, absence d'outil d'intervention viable en centre-ville en mesure de porter des opérations déficitaires et d'intervenir dans des situations complexes...). Dans ce cadre, plutôt que de créer un nouvel outil, il a été décidé de **s'appuyer sur un outil existant** depuis 1991 (la SEMVie), qui peut, par son objet social réaliser, porter et gérer tout projet permettant le développement économique et commercial du territoire.

Suite à des échanges avec la BDT, un prévisionnel à moyen-terme a été établi sur une liste d'immeubles à maîtriser. Pour que la SEMVie puisse porter ces nouvelles ambitions et répondre aux objectifs de revitalisation, il est prévu de **faire entrer la Banque des Territoires dans le capital** (par rachat des parts des actionnaires privés mais aussi en injectant de nouveaux capitaux).

En matière de pré-commercialisation, **un comptoir du commerce** est en cours de création avec la **CMA et la CCI** pour faciliter les échanges et les procédures avec les porteurs de projet.

Préfiguration de la foncière : objectifs et champs d'intervention

La déclinaison du positionnement de la foncière pourra être formalisée au sein de scénarii de développement. Au regard des besoins identifiés et de l'articulation avec les dispositifs existants, différents scénarii pourront être étudiés sur la base des paramètres suivants :

- Les **objectifs** de la foncière : cette question des objectifs (pourquoi acheter des locaux commerciaux ? quel type d'activité veut on installer ? pour quels résultats et quelle modification du tissu commercial ?) est rarement traitée avec toute la réflexion requise, alors même qu'elle est **fondamentale à la création de l'outil**. La définition des objectifs (diversifier l'offre commerciale, restructurer un immobilier de commerce inadapté, créer une destination commerciale, faciliter l'implantation de logements dans les étages, etc..) va en effet inspirer son fonctionnement et permettre de valider la pertinence des projets d'acquisition.
- La **stratégie** d'intervention et les **moyens** à mobiliser ;
- Le **périmètre** et les **domaines** d'intervention ;
- Les **prospects** identifiés ;
- Les **partenaires** à associer ;
- La **valeur ajoutée** de la foncière sur le segment visé, y compris les indicateurs extra-financiers.

Selon les hypothèses retenues, il s'agira de mettre en avant les avantages et inconvénients de chaque scénario et de retenir celui qui est **le plus viable** et le plus susceptible de faire effet levier sur l'investissement pour la redynamisation du territoire.



Exemple de la SHEMA

La **SHEMA** s'est engagée dans un projet de création de foncière avec la Caisse des Dépôts et d'autres partenaires (Caisse d'épargne de Normandie, EPFN, le GIP Territoire et Habitat). Dès le départ, l'objectif assigné à la foncière a été le **portage immobilier de long-terme de locaux déjà restructurés et commercialisés** par un opérateur (concessionnaire ou autre). Celle-ci a vocation à intervenir dans une **démarche globale de redynamisation**, soit dans le cadre de concessions d'aménagement soit directement dans le cadre de projets portés par différents opérateurs. Elle intervient en aval de la chaîne de valeur, après l'élaboration du projet stratégique et la commercialisation.

Son objet social a été volontairement élargi à l'ensemble de l'immobilier d'entreprise de centre-ville (commerce, locaux de services et petit immobilier tertiaire). La stratégie adoptée est la diversification des actifs, jugée garante de l'équilibre et de la pérennité de l'outil.

La foncière est en cours de création. Chaque partenaire proposera une liste d'actifs à positionner pour constituer son portefeuille.

Sur le volet commerce, on sera attentif au fait que réduire la vacance ne saurait être un objectif en soi, mais qu'il doit procéder d'une stratégie claire (quelle proposition commerciale veut-on développer ? quelle reconfiguration du circuit marchand du centre-ville ?), en particulier en cette période de fragilisation du tissu commercial.

Focus sur le commerce, un secteur stratégique et spécifique



POURQUOI LE COMMERCE FAIT-IL L'OBJET D'UN INTERET PARTICULIER ?

- Un secteur plus visible et particulièrement stratégique pour les élus
- Un indicateur pertinent pour apprécier la santé du centre-ville / centre-bourg



QUELLES SPECIFICITES ?

- Un secteur en profonde mutation
- Des spécificités financières: des cycles de rentabilité différents des autres actifs
- Des spécificités techniques et juridiques
- Des critères particuliers à prendre en compte: emplacement, flux, logistique
- Un secteur particulièrement vulnérable: Plus forte exposition aux risques et une moindre résilience face aux chocs, mis en évidence par la crise de la Covid-19.



EN QUOI CONSISTE LE PLAN DE RELANCE DU COMMERCE ?

Soutenir la trésorerie des commerces

- Réductions et exonérations de charges sociales
- Soutien aux commerces de proximité, artisans et indépendants les plus affectés par la crise
- Déblocage jusqu'à 8 000 euros des contrats d'épargne retraite
- Suppression sur 3 ans de la majoration de la base taxable de 25 % pour les indépendants qui n'adhèrent pas à un organisme de gestion agréé

Redynamiser le commerce dans les territoires

- **Création de 100 foncières spécialisées pour le rachat et la rénovation d'au moins 6000 petits commerces dans les 5 prochaines années. Cette action sera pilotée par la Banque des Territoires en lien avec les collectivités locales.**
- Actions complémentaires pour la revitalisation des centres-villes : financement de managers de centre-ville, soutien à la logistique décarbonée et aux circuits courts

Pré-identification des locaux stratégiques et des projets d'investissement potentiels

Le diagnostic doit permettre d'aboutir à une **première identification des locaux stratégiques à acquérir**, soit par la collectivité directement soit par un opérateur, pour les remembrer, les rénover, les commercialiser et les gérer. Il peut s'agir de locaux vacants à activer ou de locaux occupés à requalifier ou à reconverter.

La pré-identification des locaux à maîtriser s'appuie sur **l'analyse de plusieurs critères** :

- Le **périmètre** concerné (ORT, NPNRU, PNRQAD, OPAH-RU...);
- La **stratégie** de redynamisation, qui détermine les gisements de valeur à exploiter;
- L'**emplacement** (visibilité, flux, desserte, commercialité...);
- La **configuration** et la **taille**;
- L'**état** des locaux et l'ampleur des travaux à entreprendre;
- La **situation** du local (vacant, occupé, à céder...) ou de la copropriété (contentieux, charges...);
- Les éventuelles **complémentarités** avec les autres opérations menées par d'autres acteurs, publics ou privés.

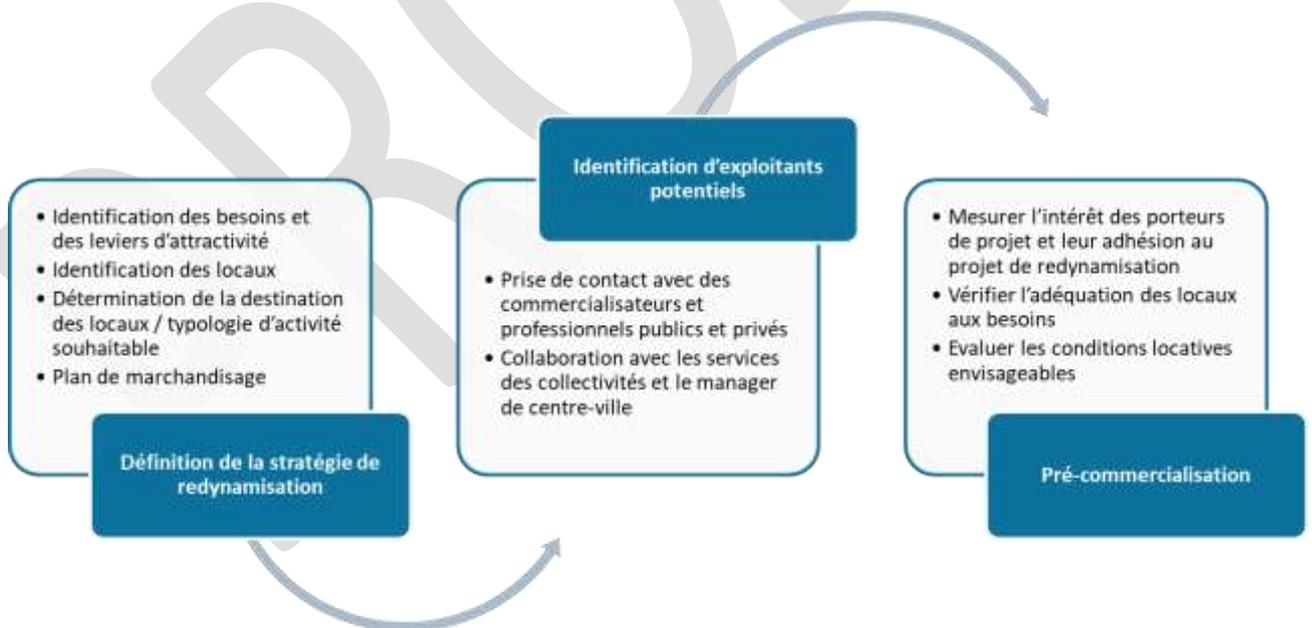
La pré-identification des locaux peut également résulter d'un **travail de veille** sur les immeubles et d'échanges permanents avec des propriétaires.



« Faute d'initiative privée, c'est l'urgence qui guide notre action. Nous travaillons avec les propriétaires de locaux privés vacants ou en activité. Nous avons un observatoire en interne qui nous permet d'identifier toutes les mutations à long ou moyen-terme sur les immeubles. »

Freddy Toinette – Directeur de la SEMVie

Le projet de territoire doit s'appuyer sur une **stratégie solide et fiable**, au plus près des **réalités du terrain** et des acteurs opérationnels : il doit traduire la **vision politique** (démarche descendante) tout en étant attentif aux besoins et attentes des acteurs locaux (**démarche ascendante**). Il est capital d'intégrer ces acteurs dès le départ dans le schéma d'acquisition des locaux afin de **sécuriser** la démarche en amont, de valider le potentiel de l'emplacement (en commerce par exemple, 25 mètres de distance suffisent à faire la différence entre réussite et échec), et par conséquent de mieux **appréhender les risques** liés à la commercialisation.



Dans le cadre du **programme Centre-ville de demain en 2017**, la ville de Belfort, déjà actionnaire d'une SEM patrimoniale (la SEM Tandem), a souhaité étudier la **faisabilité de la création d'un outil dédié pour le portage de locaux commerciaux**. L'objectif était d'acquérir des emplacements bien précis de manière à refaçonner certains axes en termes de commerce. Elle a ainsi fait appel à un prestataire pour disposer d'un **diagnostic commercial** solide et d'une **stratégie d'intervention** foncière sur une sélection d'actifs. Sur cette base, une quinzaine de locaux a été identifiée et un business plan a été élaboré.

La SEMAVILLE est opérationnelle depuis juillet 2019. Elle compte acquérir des locaux auprès de la ville et mais aussi directement auprès des propriétaires. Deux projets sont actuellement en cours :

- Un local de 1000 m² récemment préempté par la ville. La SEMAVILLE cherche aujourd'hui un preneur avec les services de la ville avant de procéder à son acquisition. Dans le cadre de ce projet, il est envisagé de partitionner les locaux de sorte à avoir plusieurs locataires et ainsi diminuer les risques.
- La SEMAVILLE prévoit d'acquérir deux locaux contigus directement auprès de propriétaires privés et de réaliser des travaux de remembrement avant de les louer à un exploitant déjà identifié.



Facteurs de réussite

- ✓ Un portage politique fort
- ✓ L'inscription dans une démarche globale
- ✓ Une expérience antérieure en matière de gestion immobilière
- ✓ Une bonne connaissance du terrain et des acteurs locaux
- ✓ L'intervention en périmètre PNRQAD et NPNRU qui peut faciliter certaines interventions
- ✓ Un projet politique fort, un réel investissement des collectivités visées par les projets et une attention portée à la non-concurrence et à la complémentarité entre les outils publics ;



Risques / écueils à éviter

- ✓ L'absence de stratégie d'ensemble précise et des interventions dans le diffus qui ne permet ni visibilité de l'action publique ni atteinte des objectifs de revitalisation.
- ✓ Le manque de portage politique, qui peut conduire à des interventions hors-sol, déconnectée des réalités locales, ou faire de la foncière une coquille vide.

Phase 2 : Structuration de la foncière

Définition du montage financier et des modalités d'organisation et de fonctionnement de la foncière

Dans une perspective de constitution de la foncière, cette deuxième phase vise à étudier les scénarii de structuration économique, juridique et organisationnelle de la foncière.

Définition du modèle économique

Etablissement du portefeuille d'actifs

En cohérence avec la stratégie définie en amont, il s'agit de déterminer le portefeuille d'actifs de la foncière et ses perspectives de développement.

1. La temporalité du portefeuille

A court-terme : identification du périmètre des projets que la foncière pourrait porter à l'amorçage. Il peut s'agir d'actifs existants ou en création, transférés depuis d'autres structures, à acquérir, à transformer...

A moyen et long terme: identification d'actifs précis qui peuvent être complétés d'actifs-types et/ou situés dans des zonages prédéfinis (périmètres réglementaires, à sauvegarder, à dynamiser...).



La **SEMA 71** est concessionnaire d'une opération de restauration immobilière dans le centre-ville de Mâcon. Très vite, elle a été confrontée à la question des **rez-de-chaussée commerciaux** sur certains immeubles. La nécessité de créer un outil dédié s'est progressivement imposée. L'objectif dans un premier temps était de porter trois cellules commerciales en RDC pour une surface totale de 1500 m². Des échanges avec des porteurs de projet ont conforté ce projet. Il a ainsi été décidé de créer une structure pour assurer le **portage long** de ces cellules : la foncière rachèterait à la concession d'aménagement lancée en juin 2018 la partie basse du projet immobilier qu'elle louerait aux enseignes à prix maîtrisé (20% en-dessous du prix du marché). La contractualisation est en cours avec un preneur pour la première cellule. La prospection pour la commercialisation des deux autres cellules est en cours.

La SEMA 71 est par ailleurs propriétaire d'un immeuble, actuellement en cours de rénovation, et qui sera loué à la Banque de France (au prix du marché). Celle-ci a déjà commencé à verser des loyers alors même qu'elle n'occupe pas les locaux.

Il est prévu de faire entrer ce bien dans la foncière, afin d'augmenter le taux de rentabilité global.

Les projets sont ainsi choisis **au gré des opportunités**. Avec la crise du Covid, la SEMA s'attend à plusieurs fermetures de commerces. Dans ce cadre, la stratégie est de restructurer par îlots.

Dans le cas de la **SEMVie**, deux chantiers urgents ont été identifiés dans un premier temps dans le cadre du programme Action Cœur de Ville. La SEM a sollicité à ce titre la Banque des Territoires pour un CCA (avances en compte courant d'associés) afin d'acquérir, de réhabiliter et de commercialiser les 2 actifs ciblés avant même la recapitalisation effective de la SEM.

2. La caractérisation des actifs

Chaque actif doit être suffisamment caractérisé pour **crédibiliser les hypothèses** qui seront intégrées dans les **simulations financières** et permettront de **dimensionner les fonds propres** nécessaires à l'opération:

- Les caractéristiques physiques (surface, état, emplacement, occupation) ;
- La destination souhaitée ;
- Le public cible ;
- Le cadre réglementaire (ORT, OPAH-RU, PNRQAD...), les dispositifs contractuels et les modalités d'intervention possibles ;
- Le niveau de loyer actuel ou possible, le bail existant ou en projet ;
- L'état physique et les éventuels travaux à réaliser ;
- L'occupation actuelle ou à prévoir ;
- Le niveau des charges locatives ;
- La propriété actuelle ou à la livraison.

Profondeur du portefeuille, logique de sélection des actifs et péréquations

Au-delà des seules cellules commerciales, la foncière pourra être amenée à porter **d'autres types d'actifs**, par exemple des logements, du tertiaire, voire des infrastructures d'énergie ou de mobilité.



« Le fait d'avoir une pluralité d'actifs permet de se positionner sur des opportunités très différentes et de résister en cas de crise comme celle de la Covid-19.. »

Philippe MAYLIN – Directeur de la SAS Immo Charente

Le choix des actifs sera notamment guidé par la stratégie retenue pour la foncière, et également une recherche de péréquations au sein du portefeuille dans un objectif de solidité financière.

Les locaux devront être choisis pour répondre aussi bien aux objectifs de redynamisation de sites qu'à l'impératif d'équilibre économique global de l'opération. La décision finale tiendra compte d'indicateurs financiers prévisionnels reflétant la capacité du bien à générer des loyers, ainsi qu'une rémunération des fonds investis suffisante pour attirer des investisseurs avisés.

Au sein du portefeuille, les actifs les plus rentables doivent venir compenser ceux dont la rentabilité est la plus fragile dans une **logique de péréquation des loyers**. Il y a donc un arbitrage constant et itératif à effectuer entre le modèle économique de l'actif seul, et la pérennité financière de la foncière dans son ensemble.



Exemple de la SEMVie

Dans le cas de la SEMVie, un **pacte d'actionnaire** est actuellement en cours de mise en place avec comme objectif de **réorienter** l'action de la SEM sur le **portage d'opérations très risquées** en périmètre ORT tout en continuant à porter des opérations à fort taux de rentabilité dans une **logique de péréquation**.

La consolidation du modèle économique de la foncière

1. Définition du plan d'affaires de la foncière

Le plan d'affaires de la foncière consolidera l'ensemble des actifs de son portefeuille dans une approche phasée, tout en prévoyant de se doter des ressources humaines, techniques (voir infra) et capitalistiques nécessaires à la réalisation de son objet social. Le plan d'affaires prévisionnel constitue donc un document fondamental et fondateur du projet. Il ne doit pas être pris comme un simple passage obligé, car il synthétise les perspectives de développement, les engagements des partenaires, et les conditions de réussite financière de la foncière. Les objectifs principaux du plan d'affaires sont les suivants :

- Appréhender les équilibres économiques à court, moyen et long-terme ;
- Définir la performance financière du modèle ;
- Dimensionner les besoins en financements et notamment le capital initial à investir par les futurs associés ;
- Estimer le besoin éventuel de compensation d'équilibre ou de participation publique.

Le processus d'élaboration du plan d'affaires sera nécessairement multi partenarial et itératif. C'est un document vivant qui illustre par les chiffres les orientations et implications prévues par chacun. C'est un objet d'information autant que de communication, qui servira de base aux négociations comme aux validations dans les différentes instances décisionnelles des partenaires au projet.



Exemple de la SEM Viaterra

La **SEM Viaterra** intervient historiquement sur l'aménagement économique et l'habitat mais elle a progressivement étendu ses missions à l'ingénierie territoriale et au renouvellement urbain.

Face à la paupérisation croissante de Béziers et à des interventions qui peinent à produire un effet de levier sur la revitalisation du centre-ville, il a été décidé de créer une foncière. Dans ce cadre, une étude a été confiée à un prestataire pour la pré-identification des actifs à cibler et l'établissement du plan d'affaires. Une vingtaine de rez-de-chaussée commerciaux a été identifiée.

Toutefois, au regard des effets de la crise sanitaire, de l'état dégradé des locaux, du faible niveau de loyer et d'un environnement concurrentiel défavorable, **le modèle économique n'est pas encore stabilisé**. A cet effet, une **diversification** des actifs est envisagée avec l'intégration des locaux tertiaires détenus par la SEM Viaterra. Le rachat de bureaux par la foncière à la valeur nette comptable en dessous de la valeur du marché est susceptible d'améliorer le **rendement global** et d'assurer ainsi la viabilité de la future structure.

Exemple de la SEM Nancy Défi

Le cas de Nancy défi est un excellent exemple des distorsions pouvant se manifester entre les projections d'un business plan et la réalité du terrain. Il montre que l'important n'est pas tant la conformité au portefeuille d'actifs ciblés, que la bonne **adéquation aux objectifs de la foncière**. Ceux-ci ont heureusement fait l'objet d'une **claire expression par la ville** : conforter l'hypercentre avec des commerces de destination, préserver l'originalité marchande et rénover les logements délaissés au-dessus des commerces.

L'étude de préfiguration de la foncière menée en 2017 a retenu une trentaine d'actifs, composés pour l'essentiel de petites surfaces commerciales, devant faire l'objet de cessions rapides après mise en location.

Or, entre 2017 (moment de réalisation de l'étude) et 2019 (création effective de la foncière), le contexte a évolué, ce qui a conduit à des ajustements par rapport aux actifs ciblés dans le plan d'affaires :

- une grande partie des actifs identifiés en 2017 n'étaient plus vacants. Certains actifs bien situés étaient restés vacants pour des raisons de blocage (contentieux, contraintes techniques...) sur lesquelles la foncière n'a pas de marge de manœuvre (pas de droit de préemption ou d'expropriation possible). Il a été nécessaire en 2019 de réévaluer les possibilités d'intervention et de procéder à une analyse plus fine des sites, ce qui a conduit à ramener le programme d'acquisition à une dizaine d'actifs.
- l'autre changement a été l'opportunité d'intervenir sur des opérations de grande taille, stratégiquement placées.

Ces importantes évolutions ont conduit à une **adaptation** du business plan avec :

- Un recentrage sur les commerces « courants » sur des **durées plus importantes** alors que le plan d'affaires initial s'appuyait sur une rotation de portefeuille rapide.
- Une prise en compte **de grands actifs mobilisant plus de ressources que prévu sur les premières années**

A ce jour, la foncière a procédé à l'acquisition de 2 surfaces commerciales en secteur sauvegardé. Elle travaille à un projet emblématique d'acquisition et de réhabilitation d'un immeuble « art nouveau » pour permettre sur 2000 m² l'installation d'un commerce recherché et reconstituer 500 m² de logements dans les étages. Une **SAS est en cours de constitution** avec une foncière privée pour porter le projet. La foncière doit atteindre son régime de croisière à la fin de l'année 2020

Flexibilité, agilité et cohérence avec les objectifs poursuivis est le point majeur. Les révisions du plan d'affaire sont inévitables ; l'important dans cet exemple est que **l'outil a pleinement répondu aux objectifs initiaux** (installation d'un commerce de type « locomotive » qui n'aurait pu venir sans l'intervention de la foncière, création de logements), et a su s'adapter aux évolutions et mutations du commerce de la ville.

2. L'ouverture de la foncière à des partenaires investisseurs privés

Dans la plupart des cas, l'action publique menée par les collectivités territoriales ne peut soutenir toute seule les programmes de redynamisation portés par les foncières, et doit s'orienter vers des **partenariats avec des investisseurs privés**. Ceux-ci peuvent **apporter des capitaux** dans des conditions de montant, de rapidité et de forme au-delà des moyens contraints des collectivités. Ils peuvent apporter également des **compétences humaines et techniques** dans des domaines que les collectivités ne maîtrisent pas toujours alors qu'ils peuvent être très risqués, comme le commerce, les bureaux, l'énergie ou la mobilité.

On peut donc dire que la première phase de restauration de l'attractivité du territoire consiste à rassurer ou séduire les investisseurs, qui doivent être considérés comme des partenaires du projet de redynamisation, et dont on peut attendre un **effet d'entraînement** sur le maintien et le développement des activités et de la population sur le territoire. Si le positionnement de la foncière est véritablement conçu et compris dans ce sens, et qu'il est montré que la foncière réalise, à des conditions de marché, des investissements pérennes et rentables sur le territoire dans l'objectif d'augmenter l'attractivité pour d'autres acteurs économiques, et qu'à ce titre elle poursuit un but exclusivement industriel et commercial, elle peut alors **échapper à la qualification de pouvoir adjudicateur**, que la foncière prenne la forme d'une SAS ou d'une SEM. Cette analyse relève néanmoins du cas par cas et doit être menée soigneusement au regard des conditions d'intervention de la foncière.

L'attractivité des projets de redynamisation pour les investisseurs privés repose en premier lieu sur la **consistance et la clarté des stratégies** définies par les collectivités, puis sur la **qualité de la définition des plans d'affaires**, à partir desquels les investisseurs pourront juger de la solidité du modèle économique et de la cohérence entre les risques pris et la rentabilité attendue. Si le simple bon sens permet de comprendre que plus une opération est risquée, plus ses perspectives de rentabilité doivent être élevées, ne serait-ce que parce que le travail à produire pour maîtriser les risques en quantité et en qualité augmente avec ces risques, la formalisation de cette relation est souvent complexe. Ce travail de formalisation est pourtant essentiel pour objectiver les **critères de convergence** entre les objectifs des collectivités et ceux des investisseurs privés et éviter ainsi les malentendus et désaccords. Les **pactes d'associés** ont cette vocation d'exprimer ces convergences de vues, sous la forme, par exemple, de **grilles de cotation** des projets telles que celle-ci :

Exemple de grille de cotation

Critère	Note = 1	Note = 2	Note = 3
Qualité de l'emplacement	Secteur en devenir	Moyen	Attractif / Prime
Prix d'acquisition	Supérieur au prix du marché	Dans le marché	Inférieur au prix du marché
Existence d'un accès indépendant aux étages et/ ou enjeux de division en volume	Accès aux étages à recréer ou forte division en volume à opérer		L'accès aux étages ne nécessite pas de travaux
Site classé / ABF / AVAP	Oui		Non
Ampleur des travaux	Restructuration lourde		Remise aux normes
Risque MO	Non sécurisation du prix et des délais		Sécurisation du prix et des délais
Niveau de pré commercialisation	Opération en blanc	Pré commercialisation > 25 % des surfaces	Pré commercialisation > 50 % des Surfaces
Durée des baux et qualité des preneurs en cas de pré commercialisation	Bail précaire et création ex nihilo d'unfonds de commerce (ou absence de pré commercialisation)	Bail classique commercial 3,6,9 et fonds de commerce existant positionné sur un segment très concurrentiel	Bail 6 ans fermes Et preneur de notoriété locale
Copropriété	à 2 copropriétaires	> à 2 copropriétaires	sans
Stationnement pour le logement	Aucun	À proximité	Sur place

Avec 10 critères notés de 1 à 3, un total élevé signifie un risque et une rentabilité plus faibles. Par exemple, pour une cotation de 25 à 30, le rendement locatif attendu serait 6%, pour une cotation de 15 à 25, ce serait 8%, et 10% ou plus pour une cotation inférieure à 15.

Ces critères peuvent aussi faire l'objet d'une adaptation afin de permettre une cotation globale du portefeuille d'actifs, à prendre en compte dans les stratégies d'acquisition et de cession.

En fonction de ces perspectives, les investisseurs pourront décider d'apporter des **fonds propres** ou des quasi fonds propres (avance en compte courant d'associés) aux foncières, en fonction des calculs précis de consommation de trésorerie dans la durée tels qu'ils ressortent des plans d'affaires.



« Les financements mis en place avec fonds propres bouleversent les logiques financières habituelles. Dans une opération classique en général, le frein concerne la rentabilité et l'équilibre des opérations. Dans le cas des foncières, c'est l'inverse qui se produit : c'est le plan de trésorerie et non le compte de résultats que l'on regarde. »

Sébastien BONNET – Directeur de la SAS Metropolys

Les subventions publiques

La Région Centre-Val de Loire a créé un **fonds de soutien**, qui vient abonder les déficits d'opération sur le foncier commercial en centre-ville à hauteur de 50%. C'est un dispositif intéressant, qui a l'avantage de la facilité et de la souplesse d'emploi, qui répond bien aux souhaits des collectivités locales et qui s'adapte à la nature de leur projet ainsi qu'à leur modalités et outils d'intervention propre.

L'Etat prépare la création d'une **subvention sur les déficits d'opération**. Les modalités de mobilisation de cette ligne de financement seront précisées par l'ANCT pour sa mise en œuvre en 2021.

En dehors des concessions d'aménagement qui constituent un cadre très clair, on constate une difficulté à l'octroi des subventions.

En effet, la participation des collectivités à la vie économique demeure encadrée par le droit des aides d'Etat. Les aides qui visent à aider à la création, au développement, à la reprise et à l'implantation d'entreprises en subventionnant les investissements immobiliers s'inscrivent dans les dispositions de l'article L.1511-3 du Code général des collectivités territoriales (CGCT)

Une aide à l'immobilier d'entreprise (commerces) ne sera légale que si, d'une part, elle respecte les règles nationales (art. R. 1511-1 du CGCT et s. ou dispositions spéciales) et que, d'autre part, elle est compatible avec les traités européens.

Son montant sera donc limité puisque fixé « selon des règles de plafond et de zone déterminées par voie réglementaire » définies aux articles R. 1511-5 et suivants du CGCT.

Actuellement, le montage à rechercher par la foncière ou la société de projet doit obligatoirement s'inscrire dans le contexte suivant :

- Le bénéficiaire de l'aide est toujours l'entreprise (c'est-à-dire le locataire des murs de la foncière) ;
- En cas d'intervention de la société de projet en tant que maître d'ouvrage privé, cette dernière ne perçoit l'aide que de manière indirecte et, à ce titre, elle est tenue de la répercuter sous la forme d'une réduction de loyers. Une promesse de location du bâtiment sera jointe au dossier de demande de subvention. Elle devra intégrer une option d'achat au projet du locataire.
- La convention doit à minima être conclue entre la collectivité qui accorde l'aide et l'entreprise bénéficiaire.

- Le bénéfice de ces aides est subordonné à la régularité de la situation de l'entreprise au regard de ses obligations fiscales et sociales (cf. article R1511-4-2 du CGCT), d'une part et de son projet en termes de développement économique.

Afin de pouvoir envisager une participation publique plus importante à l'action des foncières, il importe de déterminer de nouvelles modalités d'octroi de ces concours financiers.

Un nouveau cadre contractuel doit donc être défini pour sécuriser demain l'intervention des foncières.

L'organisation de la foncière

Les principales fonctions relevant d'une foncière sont les suivantes :

- Montage juridique et financier des opérations,
- Gestion financière de la société,
- Gestion des actifs,
- Vie sociale.

En fonction du **positionnement** / rôle de la structure dans la chaîne de valeur des opérations entrant dans le plan d'affaires et des synergies potentielles avec les autres acteurs identifiés lors de la phase 1, il s'agit d'imaginer les montages possibles en fonction des compétences disponibles et de celles à développer.

Il s'agit de trancher entre :

- Une structure avec peu de personnel et donc peu de charges, qui gère des contrats de prestation, dont l'organisation est souple et qui pourrait être revue facilement.
- Ou une structure avec un personnel implanté qui gère en direct son activité. L'atteinte d'une taille critique du portefeuille d'actifs peut justifier de doter la foncière de personnel en propre.

Il peut être envisagé un déploiement progressif des compétences internes avec, par exemple, le recours dans un premier temps à un gestionnaire externe et, dans un second temps, le recrutement de salariés pour accompagner la montée en charge de la structure.

Les conditions dans lesquelles la foncière fait appel à des prestataires externes pour remplir certaines fonctions dépendent de sa qualification ou non de **pouvoir adjudicateur**, l'obligeant ou la dispensant de passer ses contrats de sous-traitance en conformité avec le code de la commande publique. Le choix de constituer la foncière sous forme de SEM ou de SAS pourra avoir un impact sur la qualification juridique de son activité, mais le critère principal dépendra de la définition de la stratégie et du plan d'affaires comme l'expression ou non de véritables objectifs industriels et

commerciaux (cf supra). En tout état de cause, une étude devra être réalisée au cas par cas.



« Il y avait une volonté que la SAS Immo Charente reste une structure privée pour échapper aux règles de la commande publique et éviter aux collectivités territoriales d'investir dans les projets. »

En complément des exemples présentés ci-dessous, il convient de rappeler que tous les montages visant à une mutualisation des ressources humaines doivent être étudiés soigneusement au regard de la réglementation du travail ou du statut applicables aux agents concernés.



Retours d'expérience

Exemple de structuration organisationnelle complexe : la SEMVie

Le centre-ville de Vierzon étant adossé sur un QPV, sa redynamisation dans le cadre d'Action Cœur de Ville est étroitement liée au NPNRU.

Dans ce cadre, la ville de Vierzon et la communauté de communes Vierzon Sologne Berry ont créé en 2017 une SPL adossée à la SEMVie. La ville de Vierzon a confié à cette SPL deux missions d'AMO pour gérer le volet habitat privé via l'OPAH-RU et le volet économique du NPNRU.

Au sein de cette configuration particulière, la SEMVie porte des salariés et facture des prestations via la SPL sur le volet NPNRU. L'organisation est la suivante :

- Un directeur technique (volet ventilé sur la SPL pour la gestion du NPNRU) et opérationnel (volet SEMVie)
- Un responsable financier et administratif, également responsable de la gestion locative
- Un Manager de centre-ville chargé de l'animation commerciale. Il est détaché sur les compétences de la Communauté de Communes Vierzon Sologne Berry.

Des exemples d'externalisation des compétences :



La **SAS Metropolys** n'a pas de personnel propre mais dispose des compétences de son actionnaire majoritaire : la SEM Oryon. Etant une SEM multi métiers, cette dernière assume différentes fonctions : aménagement, bailleur social, agence de développement économique, agence événementielle, gestionnaire, commercialisateur... La SAS ne prévoit donc pas de recrutements à court-terme.



VAR Aménagement Développement (VAD) prend des parts dans 5 foncières créées ou en cours de création. Dans ce cadre, VAD vend à ces SCI les prestations relatives à la conduite des travaux, à la gestion locative ou à la gestion comptable et juridique (via des contrats de prestations de services). Les activités d'animation sont quant à elles déléguées à des acteurs privés ou parapublics (CCI par exemple).



Dans le cas de la **SEM Saint-Denis Commerces**, en dehors de la Mandataire sociale, il n'y a pas de salariés en interne. La gestion locative est assurée par Sofincal, les fonctions comptables par le cabinet Sémaphores, le Commissaire aux comptes par le cabinet Mazars et la commercialisation par les actionnaires privés de la foncière (Alan Peters, Compagnie de Phalsbourg...).



La **SAS Immo Charente** dispose des compétences de la SEM Territoire Charente (actionnaire majoritaire) via des contrats de prestation de services. La SEM compte à cet effet deux départements en interne : un département opérationnel pour la gestion des travaux et un département chargé de la gestion patrimoniale et de la commercialisation.



La **SEMAVILLE** dispose des compétences de la SEM Tandem qui compte 11 salariés avec toutes les compétences nécessaires (réhabilitation, gestion locative...). La SEMAVILLE travaille également avec des agences immobilières spécialisée dans la commercialisation d'enseignes.

Définition des modalités juridiques d'intervention et de constitution de la foncière

Définition de la forme juridique

Le choix de la structure de portage qui est envisagée dépend des objectifs de la collectivité. Un choix stratégique devra être opéré en fonction des capacités financières et du niveau souhaité d'implication de la collectivité :

- S'il est envisagé d'impliquer la collectivité directement dans la gestion de la structure, l'orientation sera plutôt en faveur d'une Société d'Economie Mixte.

Le schéma d'architecture juridique et financière peut être le suivant :



La SEM détient directement dans son bilan des actifs de petite taille (diverses surfaces commerciales, ateliers artisanaux, logements en étage, etc..) qu'elle peut financer globalement, par exemple avec une seule ligne de financement bancaire.

La SEM peut aussi créer des filiales de portage sous forme de SCI ou de SAS pour des actifs de taille plus importante et nécessitant des partenariats spécifiques du fait de leur technicité particulière, avec des financements dédiés.

Elle peut notamment créer une SCI pour regrouper un ensemble d'actifs immobiliers homogènes et de petite taille afin de pouvoir apporter à un co-investisseur spécialisé dans ce segment d'actifs la taille critique qui permette de déclencher la décision d'investissement. Des partenariats avec des foncières spécialisées sur les locaux de commerce pourront s'inscrire dans un tel schéma.



« Une SAS patrimoniale existe déjà dans laquelle la SOLOREM est actionnaire majoritaire. Mais la ville de Nancy a souhaité créer son propre outil sur lequel elle exerce un contrôle fort. Cet outil a une vocation totalement spécifique. »

Au démarrage, la création de la SEM Nancy Défi était contestée et il y avait des craintes de déstabilisation du marché. Mais une communication auprès des opérateurs a permis une meilleure acceptation de l'outil. Les acteurs voient désormais la foncière comme un partenaire facilitateur. Avec la crise de la Covid-19 et son impact sur les commerces, la structure devrait encore plus trouver sa justification. »

Stéphane COLIN – Directeur de la SOLOREM

- Sinon, l'orientation sera vers une structure plus classique comme une Société par Actions Simplifiée (SAS). Même si les collectivités n'ont en principe pas la possibilité légale d'être actionnaires de SAS, elles peuvent y exercer une influence, par l'intermédiaire d'une SEM dont elles seraient actionnaires. Cette influence peut être très précisément définie au moyen d'un pacte d'actionnaires, dont un des objets est de formaliser les règles de gouvernance et de prise de décision dans la foncière.

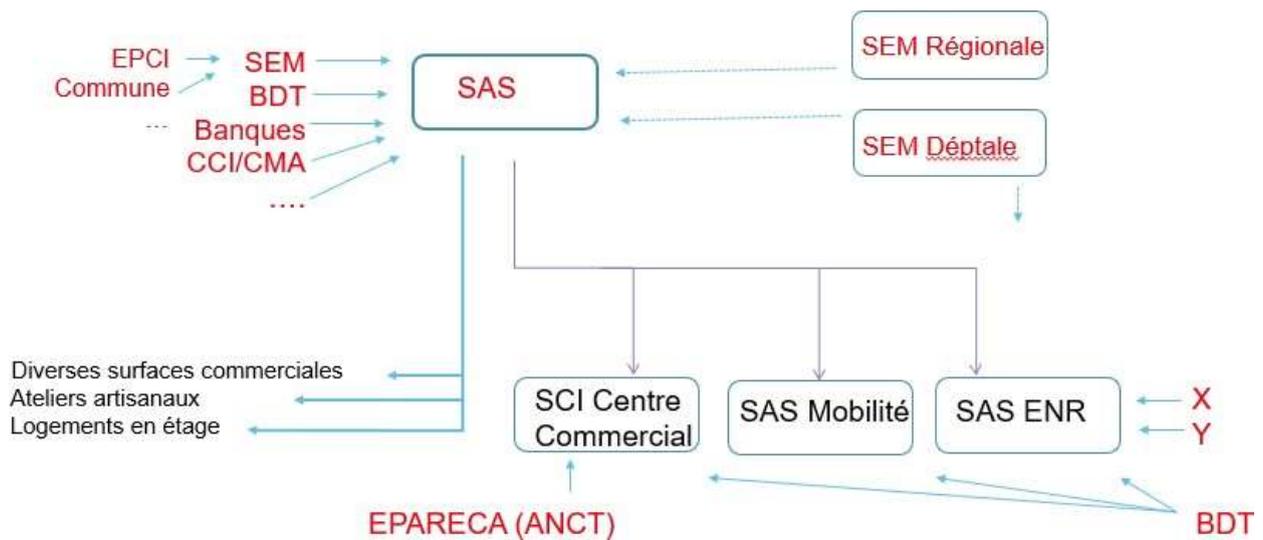


« Même si les collectivités ne sont pas au capital de la structure, elles restent impliquées dans le processus décisionnel (via la SEM Oryon) et se sont bien approprié l'outil dans le cadre de leur politique de redynamisation. En revanche, elles n'interviennent pas dans la gestion des affaires courantes de la foncière. »

Sébastien BONNET – Directeur de la SAS Métropolys

Le mode de fonctionnement opérationnel de la SAS est comparable à celui de la SEM, et la partie inférieure du graphique reste inchangée.

En revanche, la partie supérieure du graphique est modifiée. Les collectivités territoriales ne sont plus directement actionnaires de la foncière sous forme de SAS, et leur implication dans la gouvernance est intermédiée par la SEM dans laquelle elles sont actionnaires.



Cette structure présente également l'avantage pour les collectivités de ne pas faire appel directement à leurs capitaux, et d'augmenter ainsi l'effet de levier sur les capitaux privés.

Les SPL ne sont pas adaptées pour exercer une activité de foncière. En effet, la loi les oblige à travailler exclusivement pour le compte des collectivités qui en sont actionnaires, alors qu'une foncière développe une stratégie d'investissement pour son propre compte. Néanmoins, une SPL peut participer à l'organisation générale de la politique de redynamisation en étant, par exemple, titulaire d'une concession d'aménagement sur le territoire.

Rappel des principales caractéristiques des formes juridiques SAS / SEM :

Paramètres d'appréciation	Forme juridique	
	SAS	SEM
Actionnariat / capital	<p>Au moins 1 associé, celui-ci pouvant être une SEM</p> <p>Pas de possibilité pour les collectivités territoriales de prendre des participations dans le capital (sauf décret en Conseil d'Etat autorisant ponctuellement l'entrée au capital)</p>	<p>1 ou plusieurs collectivités territoriales et leurs groupements détiennent ensemble la majorité et au maximum 85% du capital ;</p> <p>Au minimum 1 actionnaire de droit privé ;</p> <p>Apport d'avances d'associés par les collectivités réglementé (obligation de remboursement ou de conversion en capital après 2 ans, renouvelable 1 fois) ;</p>
Gouvernance	<p>La direction de la société est obligatoirement assurée par un seul Président ;</p> <p>Souplesse dans la rédaction des statuts concernant les règles de fonctionnement et d'organisation du pouvoir (en fonction des spécificités et des caractéristiques de l'activité de la société) et dans les modes d'intervention ;</p> <p>Possibilité de pacte d'actionnaires pour définir les règles de gouvernance</p>	<p>Implication directe des collectivités dans la gouvernance en proportion de leur participation au capital</p> <p>En tant que société anonyme (SA), l'organisation des pouvoirs dans la SEM est déterminée par le Code de Commerce</p> <p>Possibilité de pacte d'actionnaires pour définir les règles de gouvernance</p>
Modalités d'intervention possibles	<p>Intervention en opération propre, pas de bénéfice possible de délégation du droit de préemption.</p>	<p>Intervention en opération propre, pas de bénéfice possible de délégation du droit de préemption</p> <p>Possibilité de bénéficiaire de mécanismes spécifiques de subvention</p> <p>Possibilité de bénéficiaire de garanties d'emprunt par les collectivités</p>

La SEM Territoire Charente était initialement actionnaire non majoritaire de la SAS Immo Charente, avec le promoteur Duval. L'activité de cette structure ayant commencé à décliner et les acteurs locaux ayant fait le constat d'une carence de l'investissement privé dans l'immobilier tertiaire malgré des besoins importants, il a fallu faire un choix entre deux options :

- Soit liquider la SAS Immo Charente et transformer Territoire Charente (SEM immobilière) en SEM patrimoniale,
- Soit créer une filiale ou un outil dédié.

Le choix de la SEM patrimoniale a finalement été écarté car cela aurait nécessité une recapitalisation. De plus, il y avait une volonté **d'externaliser le risque lié aux investissements dans l'immobilier**. La SAS répondait donc davantage aux attentes des partenaires. C'est ainsi qu'un nouveau tour de table a été organisé, aboutissant à une recapitalisation en juillet 2019. La SEM est devenue actionnaire principal (35 %) aux côtés de la CDC (25%), de banques privées et de la CCI. La SAS est devenue opérationnelle au premier trimestre 2020. Elle investit aujourd'hui dans l'immobilier d'entreprise, le tertiaire mais aussi le commerce et la reconquête de friches.

Pour certaines opérations, il peut être opportun que la foncière crée une structure dédiée de type **SCI**. La Société Civile Immobilière (SCI) peut être pertinente lorsqu'il s'agit d'intervenir sur des opérations au **coup par coup**, le plus souvent pour des actifs significatifs ou pour des projets qui exigent des **partenariats spécifiques**. La SCI doit comprendre au moins deux associés qui se partagent les bénéfices et les pertes en fonction de leurs parts d'investissement au capital social de la société. Elle est représentée par un ou plusieurs gérant(s) qui sont désignés par les associés de la société représentant plus de la moitié des parts sociales. Les modalités de gestion de la SCI sont flexibles et définies dans les statuts. La SCI intervient en opération propre. Elle ne peut être délégataire du droit de préemption.

Le recours à cet outil doit être étudié **au cas par cas** et vient uniquement **en complément du montage global**. La SCI peut s'avérer pertinente pour des **projets spécifiques** nécessitant de les dissocier de la foncière de tête (nature et de risques, tour de table ad hoc...).

La SEM Var Aménagement Développement (VAD) s'est engagée dans la création de **5 SCI** qui ont comme fil conducteur la redynamisation des centres-villes à travers des projets de revitalisation commerciale, d'immobilier d'entreprise, d'hôtellerie, de halles gourmandes ou encore de formation. Le fait d'avoir plusieurs foncières permet, selon VAD, de s'adapter à la réalité opérationnelle des projets et d'être plus **réactifs** vis-à-vis des demandes et attentes des élus. C'est une stratégie qui permet plus de **flexibilité**. Parallèlement à ces SCI, **une SAS patrimoniale est en cours de création** avec pour objectif de flécher une dizaine de projets dans les années à venir. Cet outil a vocation à intervenir sur la totalité du département.

Les 5 SCI sont les suivantes :

- **La SCI Equerre Semard développement**

Dans le cas de la SCI Equerre Semard à Toulon, le choix qui a été fait est l'intégration des exploitants privés au capital de la foncière. A l'origine, Var Aménagement Développement avait une concession d'aménagement sur le centre-ville de Toulon.

Initialement, le programme de la concession ciblait la politique de réhabilitation de l'habitat et les aménagements urbains. La ville a souhaité élargir le programme de requalification aux commerces avec deux objectifs majeurs :

- 1) Thématiser ;
- 2) Accompagner et pérenniser.

Cette volonté s'est traduite par la maîtrise d'une trentaine d'immeubles sur la rue des Arts. Les étages ont été vendus pour ne garder que les rez-de-chaussée. Suite à cela, un appel à opérateurs a été lancé en 2014 pour la vente des pieds d'immeubles autour d'une thématique précise (que les opérateurs devaient proposer). C'est le groupe privé Carim qui a été retenu avec un projet dédié à l'art et à l'art de vivre sur une quinzaine de commerces. C'est de là qu'est venue l'idée de la rue des arts (autour des galeries d'art et des métiers de bouche, street bar...). Pour élargir sa masse commerciale critique, le périmètre a été étendu pour accueillir des restaurants et des bars.

L'investisseur privé a dû alors trouver des partenaires afin d'être accompagné. C'est dans ce cadre que la SCI a été créée il y a 3 ans avec comme actionnaires la CDC (35%), la VAD (14%) et le groupe Carim (51%).

Les missions de la SCI sont:

- L'acquisition des murs (une trentaine de locaux),
- Les travaux,
- La gestion locative (location pour des activités culturelles ou artisanales et métiers de bouche).

- **La SCI de Brignoles**

Un projet similaire sur la forme a été mené par le Maire de Brignoles, également labellisée Action Cœur de Ville, sur une rue commerçante, en associant un acteur privé. Une opération de 17 commerces dans la rue principale est en cours de montage.

- **La SCI Chalucet**

Pour dynamiser la ville de Toulon, il y avait la volonté de faire venir une école de commerce (Kedge Business School) et une école de design (Camondo) dans le cadre du projet Chalucet destiné à créer un quartier de la créativité regroupant 5 projets publics et un jardin au cœur de la Ville. A l'issue d'un concours international, ces écoles se sont installées dans un bâtiment emblématique au cœur de la ville.

Dans ce cadre, une SCI a été créée avec dans l'actionnariat : la CDC (35%), la VAD(15%) et la CCI (51%).

Les missions de la SCI sont:

- Les acquisitions
- Les travaux
- La gestion locative.
- Les montages juridiques et financiers

- **Projet de réhabilitation des halles de Toulon**

Un vaste projet de réhabilitation des halles municipales, fermées depuis de nombreuses années, est en cours à Toulon. A l'issue d'un AMI lancé par VAR Aménagement Développement (VAD) pour la Métropole Toulon Provence Méditerranée, le projet de requalification des halles a été confiée à l'exploitant Biltoki qui en assurera la gestion et l'animation. La métropole a confié la rénovation à un promoteur qui réalise les travaux et livre le bâtiment à une SCI en cours de création par la Caisse des Dépôts et Consignation (51%) et la VAD (49%).

Les halles devront ouvrir au printemps prochain. 25 commerçants devraient s'y installer.

- **L'opération Montéty (Toulon)**

L'îlot Montéty, sous concession de Var Aménagement Développement, situé au-dessus de la gare, comporte deux parcelles dédiées à de nouveaux projets. La parcelle Nord a été consacrée par la Métropole au projet d'Institut de Formation Varoise des Professions de Santé. Concernant la parcelle Sud, un appel à investisseurs a été lancé par VAD à l'issue duquel a été retenu un projet de 12000m2 regroupant un hôtel B&B 3 étoiles, mais aussi des bureaux, une résidence hôtelière de Co living et Coworking et des commerces en pieds d'immeubles.

Formalisation de l'actionnariat et structuration de la gouvernance

La formalisation de l'actionnariat passe par la constitution d'un **dossier investisseur** qui permettra à la collectivité ou à l'opérateur de présenter la démarche aux parties prenantes pressenties. Ce dossier devra comprendre les éléments suivants :

- L'objet de la foncière, son positionnement et son modèle d'intervention ;
- Le plan d'affaires identifié et le modèle économique associé ;
- Les critères d'acquisition d'actifs foncier et/ou immobilier ;
- L'organisation de la gestion (missions internalisées ou externalisées) ;
- La capitalisation et le plan de financement.

Sur cette base pourra être réalisé un **tour de table financier** qui devrait aboutir à :

- La validation du niveau de capitalisation,
- La définition de l'actionnariat définitif et la répartition du capital entre les actionnaires,
- La définition de l'objet social et des statuts en tenant compte des compétences des actionnaires,
- La mise en place d'un pacte d'actionnaires.



« La SHEMA s'est engagée dans un projet de foncière dans lequel elle détient 40% du capital. Les autres actionnaires sont : la CDC (30%), la Caisse d'épargne de Normandie (15%), l'EPFN (7,5%) et le GIP Territoires et Habitat normand à 7,5%. Le choix d'associer un groupement de bailleurs sociaux au capital est à la fois symbolique et stratégique. Il peut permettre à la foncière de traiter plus efficacement les problématiques opérationnelles qui peuvent se poser et de faciliter les interventions (maîtrise des actifs dans leur globalité, remise des logements sur le marché). De plus, les bailleurs peuvent flécher des locaux et les orienter vers la foncière dans leurs opérations de restructuration. »

Luc DAVIS – Directeur de la SHEMA

Les démarches administratives pourront ensuite être entreprises : ouverture du compte, dépôt au greffe du tribunal de commerce, immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, ordre du jour et convocation à la première assemblée générale...

Le **pacte d'actionnaires** est du même acabit qu'un contrat de mariage. Il vise à décrire principalement :

- Les **raisons** qui ont amené les parties prenantes à s'associer, leurs intérêts communs et les objectifs qu'elles visent ensemble, exprimant ainsi leur affectio societatis,
- Les **moyens**, notamment financiers, qu'elles apportent à la société,
- La **gouvernance** et l'**organisation** de la prise de décision, en précisant les pouvoirs du conseil d'administration et ses méthodes de travail, avec notamment l'institution de comités techniques pour l'instruction des dossiers, la définition des critères de sélection des opérations, et les règles de gestion des activités,

- Les **objectifs de rentabilité** et de rémunération des capitaux,
- Les **conditions de liquidité** des titres et de sortie des actionnaires du tour de table, dès lors que leurs objectifs initiaux sont atteints ou en cas de mésentente entre les associés.

Le pacte d'actionnaires peut également inclure des **critères en matière de RSE**. Ces critères peuvent concerner des incitations à la mise en place d'une charte de développement durable, des normes environnementales sur les bâtiments ou encore des indicateurs extra-financiers de développement des territoires (taux de vacance, nombre de boutiques réouvertes, évolutions des chiffres d'affaires des activités économiques sur le territoire, nombre d'emplois créés, nombre de logements réhabilités, données sur la dépollution, ...).

En termes de gouvernance, la mise en place d'un comité technique, appelé parfois comité d'engagement, a une très grande importance. Un tel comité n'est pas une instance de décision, rôle qui revient au conseil d'administration dans une SEM ou à la collectivité des associés dans une SAS. Il a une mission purement analytique et consultative, c'est-à-dire neutre et indépendante, de mesure des risques et des performances des opérations et de l'état général de la société. Il prépare ainsi les décisions du conseil d'administration dans les meilleures conditions d'information et d'évaluation.

Les personnes appelées à faire partie du comité technique sont identifiées sur le fondement de leur compétence technique ; le comité n'est pas une duplication du conseil d'administration dans lequel les collectivités sont représentées par des élus.

Il peut être proposé de faire entrer dans la composition du comité technique des personnalités qualifiées en dehors des actionnaires.



« Nous avons des banques au capital, qui par principe connaissent bien le montage et le suivi de programmes immobiliers. Leur concours dans le montage de projets et la présentation en comité d'engagement est intéressant. »

Stéphane COLIN – Directeur de la SOLOREM



La **SEM Saint-Denis Commerces** a mis en place un comité de sélection des porteurs de projet, composé des membres du Conseil d'Administration mais également de structures d'accompagnement à la création d'entreprises.

Dans le cas de la **SAS Metropolys**, un comité d'engagement composé des trois actionnaires (Banque des Territoires, SEM Oryon et Crédit Mutuel) a été mis en place. Après 1 an d'existence, la foncière a acquis 2 actifs : une cellule commerciale et un plateau de bureau. 3 projets sont en phase d'étude de faisabilité et devraient entrer dans le portefeuille de la foncière à court-terme. Il s'agit d'une surface alimentaire de 1000 m² acquise directement auprès d'un promoteur et qui sera louée à une enseigne nationale et d'un bar/restaurant. La SAS Metropolys a également investi dans une SCI de portage immobilier qui vise l'acquisition et la réhabilitation d'un bâti classé patrimoine historique



Facteurs de réussite



Risques / écueils à éviter

- ✓ La diversification des actifs : les foncières multi-activités sont plus résilientes.
- ✓ Des critères prédéfinis dès la constitution de la société (Rendement brut, TRI...).
- ✓ Un Comité d'engagement actif et impliqué dans la préparation des décisions
- ✓ Une grille décisionnelle préétablie, contenant l'ensemble des critères d'évaluation d'un projet à l'étude, son mode de notation et les seuils critiques.
- ✓ La mobilisation du manager de centre-ville
- ✓ Préciser en amont les profils et compétences de l'équipe et la nature des appuis à rechercher.
- ✓ La contribution active des actionnaires privés dans le suivi des projets et les montages.

- ✓ L'absence d'identification en amont des profils et compétences nécessaires disponibles et de celles à mobiliser

Phase 3 : Mise en œuvre opérationnelle et exploitation

Constitution du portefeuille d'actifs,
gestion et valorisation immobilière

Acquisition et travaux

Modes et procédures d'intervention

La foncière peut acquérir les immeubles identifiés comme stratégiques de différentes manières :

- A l'amiable
- En recourant au droit de préemption (sous conditions)
- En recourant à l'expropriation (sous conditions)

Si la foncière intervient dans le cadre d'une opération en propre, elle ne peut pas se voir confier l'exercice de prérogatives de puissance publique. Elle peut acquérir les biens uniquement à l'amiable.

Les travaux de rénovation et de réaménagement

Le **pilotage et le suivi des travaux** peut être pris en charge directement par la foncière dans certains cas bien précis.

Si la foncière n'a pas vocation à réaliser elle-même les travaux, d'autres options existent :

- Le recours à des prestataires (AMO, mandat de travaux...);
- L'acquisition de biens qui ont déjà fait l'objet d'une requalification par un opérateur ;
- L'attribution de la responsabilité des travaux aux preneurs ;

Retours d'expérience



Dans le cas des opérations gérées par la SEMVie, la communauté de communes fait l'acquisition des locaux (à l'amiable ou en préemptant) et réalise les travaux avant de revendre à la SEMVie. Toutefois, il peut arriver que la foncière achète en direct auprès des propriétaires et réalise elle-même les travaux.



La SEM Saint-Denis Commerce acquiert des biens soit auprès de laSPLA SOREQA dans le cadre du PNRQAD, soit auprès la ville. Les biens acquis auprès de la SOREQA sont neufs et ne requièrent donc pas de travaux. Ceux acquis auprès de la ville en revanche nécessitent d'être réhabilités. Dans ce cas, ce sont les porteurs de projet qui se chargent des travaux et non la foncière. Les preneurs doivent présenter un business plan et un dossier d'aménagement intérieur et extérieur. Une charte d'aménagement est annexée au bail. En contrepartie, la foncière met en place une politique incitative en termes de loyer avec un système de progressivité : le commerçant ne paye que 65% du loyer la première année, 75 % la deuxième et ne commence à payer la totalité du loyer qu'à partir de la troisième année.

Commercialisation

Le rôle de la commercialisation est absolument capital dans une foncière centrée sur le commerce. D'une part en raison des **spécificités de l'immobilier commercial** (qualité déterminante de l'emplacement et de l'environnement, difficultés actuelles du commerce physique) et d'autre part en raison de son **caractère éminemment stratégique** (installer le bon type de commerçant est l'objet même d'une foncière commerce)

La commercialisation accompagne **toute la vie de la foncière**, depuis l'étude de faisabilité (pré commercialisation pour identifier le type de commerce possible et le vivier de preneurs, la réalité de marché et la fourchette de rendement locatif), la commercialisation proprement dite (recherche du locataire adéquat, négociation des conditions avec le preneur, signature du bail, phase qui est depuis quelques années de plus en plus longue et difficile) et la vie de bail (re-commercialisations, le rythme de rotation dans le commerce étant élevé, notamment dans les premières années)

Identification des preneurs

Différentes méthodes de commercialisation existent, et il est recommandé, sur ce segment majeur de création de valeur, d'être flexible et de mobiliser plusieurs canaux. La commercialisation peut être effectuée par **approche directe**, ou plus classiquement par un **mandat de commercialisation**, lequel implique un suivi attentif de la foncière. Il peut également passer par le lancement d'un **appel à candidatures** afin de sélectionner les porteurs de projets.

L'appel à candidature doit comporter à minima la **fiche technique du local** et sa présentation (localisation, surface, plans, état), la description des activités envisagées, le loyer attendu et les modalités contractuelles (nature du bail, clauses spécifiques...).

Les éléments requis dans le dossier de candidature sont au-delà des documents juridiques et administratifs, la **présentation du projet** avec notamment l'étude de marché, le plan d'aménagement du local, le business plan prévisionnel et le plan de financement.

Une démarche d'accompagnement des candidats peut être mise en place afin de les aider à monter leur projet.

Négociation des conditions locatives avec les preneurs

Le **bail commercial** présente en France d'importantes spécificités, la propriété commerciale n'en étant pas la moindre, qui le **distingue** d'un bail tertiaire. Il est important de prendre l'attache, pour la rédaction d'un bail type, **d'un juriste ayant l'expérience de la pratique du bail commerce**, et ses derniers changements (loi Pinel).



Point d'attention sur la durée des baux commerciaux :

Si le bail commerce est appelé couramment « 3/6/9 », (pour la faculté de résiliation triennale par le preneur), il peut avoir **une durée supérieure, de 10 ou de 12 années, et c'est en réalité une recommandation essentielle à suivre.**

Il faut absolument éviter les **baux d'une durée de 9 ans**. En effet, à la différence des baux de 10 ans ou plus, un bail d'une durée de 9 ans **ne permet pas d'ajuster, en fin de contrat (rappelons que le commerçant bénéficie en France de la propriété commerciale), la valeur locative aux conditions de marché** (ce qui n'est possible qu'au terme d'une procédure très lourde et longue dans lequel il faut démontrer une « évolution des facteurs de commercialité » dans l'environnement du commerce).

Un bail de plus de 9 ans est un « basique » pour un investisseur en immobilier commercial ; son absence aura donc des conséquences sensibles, en termes de valorisation pour la foncière, lors de la revente des murs.

Il existe par ailleurs des **baux dits dérogoires**, d'une durée maximale de 36 mois, qui ne donnent pas au preneur la propriété commerciale, et qui sont particulièrement utiles pour les « boutiques à l'essai » ou autres types d'exploitations temporaires, pop-up store, etc.

La seconde recommandation est **d'être le plus précis** possible dans la définition de l'activité commerciale. En effet, une foncière commerce a pour vocation essentielle et intérêt premier d'assurer la nature de l'activité marchande exercée, pour faire évoluer le tissu commercial du centre-ville. On garantit cette destination commerciale dans la clause d'activité, qui permet au preneur de connaître et fixer les activités qu'il pourra exercer au sein de ses locaux.

La gestion locative

Livraison du local et gestion locative

La gestion locative requiert des compétences techniques, juridiques et fiscales spécifiques. Elle nécessite également une **réactivité** et une **disponibilité** pour faire face aux urgences éventuelles.

Les missions de la gestion locative sont les suivantes :

- Rédaction du bail et son suivi permanent
- Récupération des charges
- Quittancement du loyer
- Gestion des sinistres : déclaration aux assurances, participation aux expertises, perception des indemnités éventuelles...
- Dresser ou faire dresser par huissier ou par une société, tous états des lieux
- Suivi des procédures de contentieuses

De nombreuses foncières ont fait le choix de **déléguer cette fonction** à travers un mandat de gestion. Il s'agit d'un contrat qui permet de confier à un professionnel (administrateur de bien, agence immobilière...) la responsabilité de gérer le patrimoine immobilier. Le mandataire fait office d'intermédiaire entre la foncière et le locataire.

Le contrat doit toujours préciser :

- Le contenu de la mission : Le mandat de gestion peut aller de tâches ponctuelles (recherche d'un locataire, réalisation de la quittance...) à la gestion locative dans sa globalité.
- Sa durée : le mandat de gestion peut être consenti pour une durée déterminée mais ne peut excéder 30 ans. Le contrat peut néanmoins comporter une clause de reconduction tacite annuelle.
- Son montant : Selon les cas, le montant peut varier entre 6 et 10 % du loyer annuel, en plus de la garantie contre les risques locatifs (autour de 3 %).



Exemple de la foncière Nancy Défi

La foncière Nancy Défi compte dans son actionnariat les acteurs suivants :

- La ville de Nancy à hauteur de 42,1%
- La Caisse des Dépôts et de Consignations (19,9%)
- La Métropole du Grand Nancy (8%)
- La Banque Populaire Alsace Lorraine Champagne (8%)
- La Caisse d'Épargne (8%)
- Batigere (4%)
- OMH (4%)

Après une mise en concurrence en 2018, la SEM SOLOREM a été désignée mandataire de Nancy Défi. Via un mandat de gestion, la foncière délègue ainsi de nombreuses compétences à la SEM : administration de la société, comptabilité, direction de projets, gestion locative, technique et financière...

Animation

L'animation et l'accompagnement des exploitants dans leur développement et la valorisation de leurs activités sont essentiels pour **enclencher une dynamique pérenne** sur le centre-ville et faire levier sur l'investissement en améliorant l'attractivité d'ensemble.

Ces activités concernent :

- L'**inauguration** des locaux et des enseignes ;
- Les activités de **promotion** et de **communication** (services mutualisés, marketing collectif, site e-commerce, travail sur les heures d'ouverture, livraison à domicile...);
- L'organisation d'**activités de formation** ;
- L'accompagnement et la **mise en relation avec des partenaires** ;
- L'**expérimentation** de nouvelles formes de commerce (boutique à l'essai, circuits-courts...).

Si l'animation n'est pas la vocation première des foncières, celles-ci s'impliquent, à des degrés divers, dans la coordination de l'animation commerciale, en partenariat avec les services des collectivités, les managers de centres-villes, les associations de commerçants et les acteurs publics et parapublics (CCI, CMA...).

Cession des locaux et autres actifs

La stratégie de la foncière étant cohérente avec la stratégie de revitalisation des collectivités, stratégie non purement financière, les motifs d'acquisition, de conservation et de cession des actifs vont au-delà des seuls critères de rentabilité. Lorsque par exemple il est souhaité de contrôler durablement les activités exercées dans tel ou tel immeuble, la durée de portage peut aller au-delà de ce que l'état du marché pourrait autoriser à céder dans de bonnes conditions.

Toutefois, les ressources financières de la foncière n'étant pas illimitées, la politique de conservation ou de cession des actifs doit faire l'objet d'une réflexion à part entière. Lorsque tous les fonds propres de la foncière sont immobilisés dans des opérations, ou en prévision de cette situation, deux possibilités se présentent :

- Une partie des actifs dans le portefeuille a une valeur de marché satisfaisante alors qu'ils ne sont pas ou plus jugés stratégiques au regard des objectifs de revitalisation : ces actifs peuvent alors être cédés afin de reconstituer les fonds propres et permettre la réalisation de nouvelles opérations ;
- Les actifs en portefeuille n'ont pas encore atteint une valeur de marché satisfaisante et un avenir prévisible permet d'envisager une meilleure valeur à terme, ou bien la foncière, en accord avec la collectivité, juge que, malgré leur maturité économique, ces actifs doivent être conservés en portefeuille. Dans ce cas, la foncière peut solliciter ses actionnaires pour une augmentation de capital en mettant à jour son plan d'affaires en fonction de ses nouvelles perspectives de développement.

Le pacte d'actionnaire doit prévoir une réévaluation au moins annuelle de l'état du patrimoine et des objectifs de cession, de même que le pacte peut préciser les indicateurs non financiers par le moyen desquels la réalisation des opérations d'investissement par la foncière contribue aux objectifs de redynamisation.

**La mise en œuvre
de votre projet :
l'offre de la
Banque des
Territoires**

Nos territoires et leurs acteurs connaissent une transformation radicale. La Caisse des Dépôts a lancé, en mai 2018, la marque « Banque des Territoires » pour répondre à ces nouveaux enjeux de transformation et pour réduire les inégalités territoriales :

- En accompagnant les acteurs locaux dans l'élaboration et le déploiement de projets d'avenir innovants, audacieux et ambitieux ;
- En apportant des solutions sur mesure à ses clients, et notamment les collectivités locales et les EPL, de bout en bout de leur projet.

L'offre de la Banque des Territoires se décline en 3 types d'intervention (Conseiller, Financer, Opérer) au service de territoires plus connectés, plus attractifs, plus durables et plus inclusifs.



La Banque des Territoires possède de nombreux points forts pour venir en soutien des collectivités :

- Partenaire historique des SEM depuis plus de 50 ans ;
- 20 ans d'expérience d'investissement dans les projets fonciers, leur développement, ou la gestion d'un portefeuille de participations ;
- Participation à la gouvernance de plus de 450 SEM et filiales de SEM ;
- Pluralité des solutions de financement (fonds propres, quasi-fonds propres, financement de projets avec société ad hoc, etc.) ;
- Connaissance des collectivités territoriales et de leurs problématiques ;
- Offre globale (ingénierie, investisseur / prêteur / bancaire) à destination des SEM et leurs filiales

A l'image de l'offre de la Banque des Territoires à destination des EPL, l'offre à destination des foncières est une offre globale dont l'objectif est d'apporter des solutions sur l'ensemble de la chaîne de valeur des projets.

Depuis 2 ans, notre intervention dans les foncières se précise et nous a permis à la fois de mieux définir l'objet des foncières et d'affiner nos critères d'investissement, à savoir :

Pour la Banque des Territoires :

- La possibilité de prendre une participation allant jusqu'à 49% si la foncière est une SAS, voire au-delà dans des cas exceptionnels par le moyen d'apports dissymétriques en CCA
- La possibilité de consentir des apports en CCA dissymétriques

- La réduction de l'effet de levier sur la dette (jusqu'à 60% de fonds propres)
- Possibilité d'intervenir sur l'ensemble de la chaîne de valeur

Pour les foncières :

- Possibilité d'intervenir sur des copropriétés (ex : commerces en Rdc + logements en étage)
- Possibilité de réalisation des travaux en maîtrise d'ouvrage directe pour les petites surfaces
- Possibilité de réalisation d'opérations en blanc
- L'utilisation d'une grille de cotation risque /rendement.

Conseiller

Besoin	Solution	Produit
Monter en compétence et en expertise	Territoires Conseils	<p>Service de renseignements téléphoniques juridiques et financiers 0970 808 809 Pour les communes métropolitaines de moins de 20 000 habitants ; pour les communes des outre-mers, les EPCI et les communes nouvelles sans limite de taille.</p> <p>Formation/action/Accompagnements méthodologiques dans les territoires <i>Seulement pour les communes < 10 000 hab. et les EPCI sans limite de taille</i></p>
	Comprendre les enjeux sectoriels	Etudes stratégiques, de marchés, écosystèmes études flash
Comprendre les enjeux territoriaux et définir sa stratégie territoriale	Etudes territoriales	Co-financement à 50% des études des collectivités (jusqu'à 80% ou 100% pour ACV en Outre-mer) et SAIEM (dans le cadre des regroupements Loi ELAN)
		Marchés à bons de commande : Financement à 100% d'études flash (entre 10 et 20 jours) <i>Pour les petites collectivités, les territoires fragiles et les territoires à enjeux</i>
		Dataviz Cœur de ville (public)
		Livres blancs / études (site la SCET)
Concevoir le projet	Etude de faisabilité projet	<p>Territoires d'industrie Si besoin, sous réserve de validation de la BDT, 50% du financement de l'étude de la collectivité ou de l'opérateur retenu. Marché à bon de commande pour les petites collectivités (100% du financement)</p> <p>Cœur de ville Développement de solutions « smart » : 50% du financement de l'étude de la collectivité ou de l'opérateur retenu Marché à bon de commande pour les petites collectivités (100% du financement) (enveloppe spécifique de 50M€ de crédit)</p>
Accompagner le pilotage de son entreprise	Co-financement des PMT	Financer à 50 % les Plans stratégiques à Moyen Terme (3 à 5 ans) des SEM et filiales de SEM
	Boîte à outils pour la structuration d'une foncière de redynamisation.	Mise à disposition d'un cahier des charges standard décrivant l'ensemble des étapes à réaliser pour développer une stratégie d'investissement, en 3 phases: étude d'opportunité, étude de faisabilité / modélisation opérationnelle, juridique et financière, accompagnement à la mise en œuvre (annexe 1).
		Appui complémentaire possible via le recours au marché à Bon de Commande de la SCET (6 jours max) piloté par le pôle EPL de la Banque des Territoires..
L'offre de la SCET, filiale de la Caisse des Dépôts		Sur consultation publique études stratégiques et de faisabilité dans une optique de valorisation des ressources et des outils

Financer

Solutions bancaires et Prêts

Besoin	Solution	Produit
Financer des besoins de trésorerie	Engagements bancaires court-terme	Découvert et ligne de crédit (12 et 18 mois) Prêt trésorerie 12-36 mois (démarrage d'opérations ou consolidation de découvert)
	Prêts bancaires court-terme	Prêt bancaire (non réglementé) 3 à 7 ans (jusqu'à 15 ans si nécessité et hors financements du FE)
Lever de la dette pour financer ses projets ou développer son entreprise	Prêts moyen et long-terme réglementés multisectoriels ou sectoriels	Offre multisectorielle : Prêts au Service Public Local TLA +1,3% ; 25-40 ans ; quotité : 100% du besoin global d'emprunt sur l'année jusqu'à 5M€, si le besoin excède 5 M€ quotité à 50%
	Prêts moyen et long-terme selon la thématique	Projets liés à une thématique prioritaire de la banque des territoires : Mobilité, Secteur de la santé, Tourisme, Transition Ecologique, Education, Rénovation thermique, Eau TLA +0,6% ou barème mensuel pour taux fixe ; selon la thématique de 20 à 60 ans ; selon le projet de 50 à 100% du besoin global d'emprunt
	Prêts moyen et long-terme pour les copropriétés dégradées	« Prêt Copros Dégradées » dédié à l'accompagnement et au financement de toutes les opérations liées au recyclage et au redressement des copropriétés dégradées TLA +0,6% ou 0,8% selon les projets ; préfinancement jusqu'à 8 ans, différé d'amortissement jusqu'à 14 ans, durée d'amortissement de 5 à 35 ans ; quotité 100%
	Prêts moyen et long-terme Action Cœur de Ville	Un prêt dédié aux projets s'inscrivant dans les programmes Action Cœur de Ville TLA +0,6%; selon les projets un financement de 5 à 30 ans ; quotité 100% Un prêt dédié aux projets s'inscrivant dans les programmes Petites villes de demain TLA +0,6%; selon les projets un financement de 5 à 30 ans ; quotité 100%
	Prêts très long-terme dédié à l'acquisition de foncier territorial – GAIA	Opérations de portage foncier dans le but de relocaliser une industrie ou de réhabiliter une friche industrielle TLA à +0,8% ; De 15 à 60 ans (80 ans maximum lorsque l'emprunteur est un organisme foncier solidaire ; quotité 100%

Investissement en fonds propres ou quasi fonds propres

Besoin		Solution	Produit
Conforter structure existante	une	Apport de fonds propres et quasi fonds propres	Investissements minoritaires au capital de SEM et filiales de SEM qui se développent pour porter des projets de redynamisation de cœurs de ville. La Banque des Territoires intervient également en quasi fonds propres dont les avances en compte courant d'associés pour accompagner la structuration des activités de foncières.
Créer nouvelle structure	une	Apport de fonds propres et quasi fonds propres	Investissements minoritaires au capital de sociétés de projet, de nouvelles SEM et filiales de SEM, de consortium répondant à une commande publique (SEMOp, marchés de partenariat). La Banque des Territoires intervient également en apport de quasi fonds propres dont les avances en compte courant d'associés.
Couvrir besoin d'investissement	un	Apport de fonds propres et quasi fonds propres	Investissements directs dans les sociétés qui portent des projets de redynamisation de cœurs de ville.

La doctrine d'investissement de la Banque des Territoires dans les EPL

Les projets de foncières doivent respecter un certain nombre de **fondamentaux financiers** qui sont indispensables à la réussite du projet :

- Une nécessité de gestion de portefeuille optimisée :
 - Établir une stratégie de gestion du portefeuille dans la durée, dont la possibilité de sortir des projets avant leur fin de vie économique ;
 - Maximiser l'effet de levier au sein de chaque société de projets ;
 - Préciser la politique d'investissement sur les différents immobiliers.
- Une rentabilité de long terme :
 - Un plan d'affaires adossé à un vivier de projets pour les premières années, à une étude de marché convaincante, et à une stratégie de sourcing / développement ;
 - Un BP de la SEM (et/ou de la filiale) qui prend bien en compte tous les coûts ;
 - Objectif de rendement annuel autour du [TEC10 + 300 pb], pour préserver une rentabilité des fonds investis.
- Une capitalisation adaptée de la SEM et/ou de la filiale :
 - Versement des financements au fur et à mesure des décisions d'investissements effectives;
 - Sortie de la BDT de la SEM ou filiale de SEM en cas d'absence d'investissement pendant plusieurs années.

L'atteinte de ces objectifs s'articule avec le financement des projets situés en ORT par les PRU-ACV et par le financement court terme des EPL et des filiales d'EPL par l'offre DCB. Cela répond à la logique propre à l'économie mixte, fondée sur un principe d'investissement de long terme, valorisé à la sortie.

Opérer

Besoin	Solution	Produit
Gérer mes opérations bancaires	Services bancaires	Tenue de compte
		Monétique (dont services à destination des parkings et des opérateurs de mobilité)
		Virements / prélèvements de masse
Sécuriser mes opérations	Outils de sécurisation bancaire	Caution bancaire, garantie financière
		Compte séquestre
		Consignations (dont consignations pour expropriation)
		Gestion de fiducies dans le cadre d'opérations de restructuration industrielle, de financement de projets, de garantie de fonds de tiers et de sécurisation de financements bancaires
Un partenariat de long terme	Gouvernance active aux côtés des collectivités	Pacte d'actionnaires adapté aux besoins des entreprises et des collectivités
Gérer ma dette	Conseil financier et réaménagement de la dette	Interventions sur le profil d'extinction de votre dette en modifiant les caractéristiques financières des prêts
		Adaptation du rythme des échéances de vos prêts pour optimiser votre gestion de trésorerie
		Ajustement de la période de versement à la mise en chantier ou la livraison de l'ouvrage
		Diversification de l'indexation d'une partie de votre encours
Des solutions clés en main pour m'accompagner dans la gestion de mon entreprise	Une offre de la SCET, filiale de la Caisse des Dépôts	Sur consultation publique : accompagnement dans la mise en œuvre et la gestion des entreprises : gestion d'actifs / formation des équipes dirigeantes / gestion des contrats

Conclusion

Les défis auxquels sont confrontés les centres-villes et les centres-bourgs répondent à des problématiques protéiformes. Au regard des contraintes budgétaires qui pèsent sur les collectivités territoriales et de la complexité des interventions, le recours à de nouveaux outils innovants s'impose de plus en plus. Dans ce cadre, les SEM disposent de compétences opérationnelles et de ressources sur lesquelles il convient de s'appuyer pour impulser une nouvelle dynamique vertueuse sur les cœurs de ville.

Néanmoins, il n'y a pas de « recette » unique pour créer ou structurer une foncière. Il est primordial de s'adapter aux réalités locales, aux attentes des acteurs, et de prendre en compte la diversité des trajectoires et des dynamiques (économiques, démographiques, urbaines, partenariales...). La foncière doit s'inscrire dans une stratégie globale de reconquête et de redynamisation qui passe le plus souvent par un travail préalable de veille ou de diagnostic, visant à identifier les besoins spécifiques et les leviers opérationnels à mobiliser pour y répondre, en s'appuyant autant que possible sur les ressources territoriales et les dispositifs existants.

Le travail de benchmark réalisé dans le cadre de ce guide témoigne de la diversité des parcours de foncières et du caractère évolutif de ces structures. Ainsi, de nombreuses foncières ont fait état de l'une des situations suivantes :

- Emergence de nouveaux besoins et définition de nouvelles orientations. La crise sanitaire et ses conséquences économiques ouvrent de nouvelles perspectives pour les foncières et donnent parfois lieu à de nouvelles orientations stratégiques : élargissement du portefeuille d'actifs, évolution de la demande et ouverture à de nouveaux marchés (c'est le cas par exemple de certains territoires ruraux de plus en plus prisés par les salariés, ce qui pose la question de l'opportunité d'investir dans des bureaux ou espaces de coworking...).

- Changement de l'objet social et/ou recapitalisation : Certaines foncières qui n'investissaient que dans les rez-de-chaussée revoient leur positionnement et envisagent d'intervenir sur des immeubles entiers et donc intégrer des logements, pour avoir une plus grande marge de manœuvre et éviter les situations de blocage potentiels (copropriétés, dureté foncière...). Par ailleurs, avec les programmes Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain, certaines foncières vont devoir investir de nouveaux territoires et donc élargir leur périmètre d'intervention et procéder à une recapitalisation éventuelle.
- Ouverture à de nouvelles missions : les foncières peuvent intervenir en tant que gestionnaire de locaux pour d'autres opérateurs (bailleurs sociaux, collectivités...), notamment sur les commerces éphémères et les boutiques tests afin d'appuyer le parcours résidentiel des commerçants.

C'est en tenant compte de la singularité de chaque situation que la Banque des Territoires accompagne la redynamisation des cœurs de ville et la structuration de foncières.

Remerciements

- **A l'initiative de la Banque des Territoires. le présent guide a été réalisé avec les témoignages d'Entreprises Publiques Locales et filiales de Sociétés d'Economie Mixte**

Nous remercions les EPL et filiales de SEM qui ont participé à cette étude en répondant à nos sollicitations pour des entretiens et tout particulièrement :

- M. Sébastien BONNET, Directeur Général de la SAS Metropolys
- M. Jérôme CHABERT, Directeur Général de VAR Aménagement Développement
- M. Stéphane COLIN, Directeur Général de la SOLOREM
- M. Luc DAVID, Directeur Général de la SHEMA
- M. Eric DELMAS, Directeur Général de la SEMA 71
- M. Fabrice LECLERC, Directeur Général de la SEM Viaterra
- M. Philippe MAYLIN, Directeur Général de la SAS Immo Charentes
- Mme Sandrine MOREL, Mandataire de la SEM Saint-Denis Commerce
- M. Pierre Etienne PEROL, Directeur Général de la SEMAVILLE
- M. Freddy TOINETTE, Directeur Général de la SEMVie

■ **Ce guide a été réalisé par la SCET**



Frappée au sceau de l'intérêt général, la SCET propose un management de projet qui vise un accompagnement sur mesure des maîtres d'ouvrage : les collectivités et leurs satellites, l'Etat et ses agences, ainsi que les opérateurs privés, tout en restant pleinement associée à l'univers de l'économie mixte.

La SCET se positionne sur toute la chaîne de l'ingénierie des projets de territoires et mobilise à cet effet une capacité étendue de conseil et d'expertises sur les grandes thématiques d'action publique : compétitivité territoriale, aménagement et projets urbains, tourisme, loisirs, culture, Immobilier, transition énergétique, ville intelligente et mobilités, transformation digitale...

Figure de proue d'un archipel de filiales spécialistes des problématiques de développement territorial, elle anime un vaste

Réseau d'entreprises publiques locales, de bailleurs sociaux et d'Etablissements publics avec lesquels elle capitalise les expertises et les méthodes afin de mieux servir les projets des acteurs de l'écosystème territorial.

ANNEXE 5 :
BILAN OPAH-RU AMELIA 2 (2019 -2021)

Bilan de la 3^{ème} Année



Comité de Pilotage du 10 Mars 2022 : Bilan de la 3^{ème} Année



Ordre du Jour



01 Le Programme Amélia2



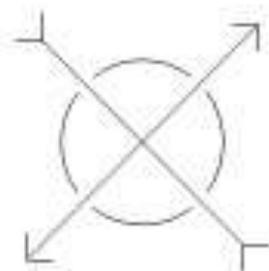
02 Bilan de la 3ème Année



03 Analyse sociologique



04 Perspectives 2022



LE PROGRAMME AMELIA2



Le Programme Amélia2



Lutter contre l'habitat dégradé ou indigne

Objectifs : 312 Logements



Favoriser le Maintien à domicile

Objectifs : 265 Logements



Lutter contre la Précarité énergétique

Objectifs : 585 Logements



Ravalement des façades

*Objectifs : 177 Logements
Et 30 Devantures commerciales*



**Mise aux normes des assainissements
Individuels**

Objectifs : 150 Logements



**Créer une offre de logements locatifs
conventionnés et adaptés**

Objectifs : 325 Logements

Le Programme Amélia2

DELIBERES PUBLICS POUR L'AMÉLIORATION DE VOTRE LOGEMENT

1455 Logements rénovés

32 Millions d'€ d'envisagés



Le Programme Amélia2



Moyens octroyés

15 Millions d'€ minimum

*Incitation financière aux travaux
auprès des bénéficiaires*



Durée du Programme

5 ans

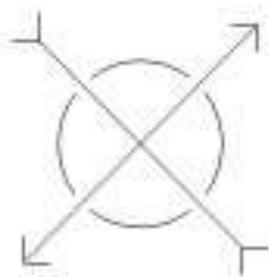
*Du 1^{er} Janvier 2019
Au 31 Décembre 2023*



Les partenaires
d'Amélia2

*Porté par le Grand Périgueux
Avec les 43 Communes,
l'ANAH et le Département
Action Logement*





BILAN DE LA 3ème ANNÉE

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

» Bilan Année 3

1546

Contacts différents au
niveau de l'Accueil
Amélia2

2461 Contacts différents la 1^{ère} Année
2354 Contacts différents la 2^{ème} Année

667

Visites réalisées

70%
Propriétaires
Occupants

15%
Propriétaires
Bailleurs

3%
Locataires

3%
Copropriétés

9%
« Autres »



52%
Éligibles à Amélia2

44%
Non éligibles à
Amélia2

4%
A vérifier

» Bilan Année 3



Connaissance du Programme

31%

Via le SEL de l'ANAH

26%

Via les réseaux

12%

Via le bouche à oreille

11%

Via les supports divers

10%

Via les permanences

5%

Via les autres Partenaires

5%

Via les Caisses de Retraite

Bilan Année 3

Thématiques de travaux classiques	Propriétaires Occupants				Propriétaires Bailleurs				Taux de réussite Année 1	Taux de réussite Année 2	Taux de réussite Année 3	Taux de réussite cumulée
	Objectifs annuels	Année 1	Année 2	Année 3	Objectifs annuels	Année 1	Année 2	Année 3				
Adaptation	50	43	60	90	3	0	0	0	81 %	113%	169%	121%
Énergie	101	126	196	238	15	0	1	3	108 %	170%	208%	162%
Mal logement	18	6	8	4	44	26	39	2	42 %	76%	10%	46%
Copropriété	20	0	16	0	-	-	-	-	0%	80%	0%	27%

1ère Année

80%

De taux de réussite global

2ème Année

127%

De taux de réussite global

3ème Année

135%

De taux de réussite global

Année 1+2+3

114%

De taux de réussite global

Soit 337 dossiers réalisés pour un objectif de 251 dossiers

» Bilan Année 3

Thématiques de travaux spécifiques Amélie2	Objectifs	Année 1	Année 2	Année 3	Taux de réussite Année1	Taux de réussite Année2	Taux de réussite Année3	Taux de Réussite cumulé
Assainissement individuel	30	23	31	31	77%	103%	103%	94%
Lutte contre la vacance	51	20	27	1	39%	53%	1%	31%
Ravalement des façades	35	28	41	10	80%	117%	29%	75%
Devantures commerciales	6	2	2	5	33%	33%	83%	50%
Auto-Réhabilitation Accompagnée	2	0	0	2	0%	0%	100%	33%
Autres travaux (RU Ville de Fêngueux)	16	0	1	0	0%	6%	0%	1%

1ère Année

52%

De taux de réussite global

2ème Année

73%

De taux de réussite global

3ème Année

35%

De taux de réussite global

Année 1+2+3

53%

Soit 49 dossiers réalisés pour un objectif de 140 dossiers

Bilan Année 3



1173
Dossiers à réaliser sur les 3 premières années
(toutes thématiques confondues)

1065
Dossiers réalisés sur les 3 premières années
(toutes thématiques confondues)

91%
Des objectifs réalisés sur les 3 années
(toutes thématiques confondues)

» Bilan Année 3



6 655 908 €

De travaux réalisés

19 601 034 €

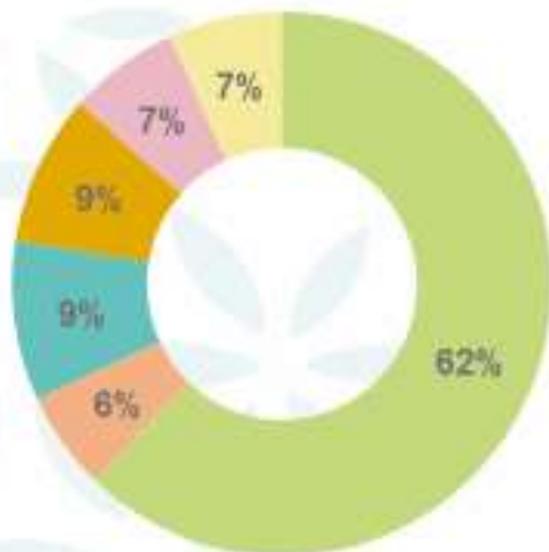
De travaux réalisés sur les 3 Années

4 395 130 €

De subventions publiques

10 809 529 €

De subventions publiques sur les 3 Années



■ ANAH	2 726 579 € dont 424 057 € Habiter Mieux
■ Département	255 762 €
■ Grand Périgueux	415 340 €
■ Action Logement	394 260 €
■ Communes	290 823 €
■ Autres	298 316 € (caisses de retraite, FAP, ...)

Sur les 3 ans

6 898 551 €
447 104 €
1 187 671 €
533 614 €
946 307 €
786 910 €

Près de **98%** des objectifs atteints sur l'Année 3



» Bilan Année 3



65ans

Âge moyen des personnes
bénéficiaires
(Propriétaires Occupants et Bailleurs)

2,10

Taille moyenne des
ménages

95%

Des logements
sont occupés



98%
Maisons
individuelles

1938

Date de construction
moyenne

121m²

Superficie moyenne
des logements

T4

Typologie
moyenne

Date de construction des logements	%
avant 1900	25%
1901-1950	12%
1951-1980	48%
1981-2000	14%
2001-...	3%

145 717 €
Eco-Bonus

Bilan Année 3

40%

Gain énergétique
moyen par
Dossier
(De 35% à 75%)

32 171 
Kwh/ m2 /an
Économisés

60%

Gain moyen de
Gaz à Effet de
Serre

12 380 
TegCO2
Économisés



3
Tours du Monde en
voiture citadine
d'économisés

5
Tours du Monde en
voiture citadine
d'économisés sur les 3
années

Étiquettes	Avant travaux	Étiquettes	Après travaux
A	-	A	-
B	-	B	9
C	9	C	72
D	44	D	116
E	100	E	39
F	62	F	8
G	29	G	-

En moyenne, avant travaux : étiquette E (de 231 à 330 Kwh/m²/an)
En moyenne, après travaux : étiquette D (de 151 à 230 Kwh/m²/an)

Bilan Année 3



18 696€

Coût moyen des travaux



12 381€

Subvention moyenne octroyée

soit **66%**



6 315€

Reste à charge moyen

soit **34%**



Bilan Année 3



35%
Demandes d'avance
ANAH



12%
Demandes
d'acompte ANAH

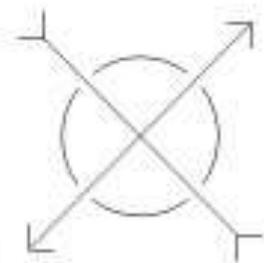


PROCIVIS
NOUVELLE AQUITAINE

79

Dossiers de prêt
PROCIVIS à 0%

Soit **24%**
des dossiers PO



BILAN DE LA 3ème ANNÉE

Communication

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT



1

Logo et une
Charte graphique

1

Page Facebook
Amélia2

1

Site internet
Amélia2

Evènements

Journée Verte à
Coulounieix-Chamiers

Salon de l'Habitat
Foire Exposition à Marsac

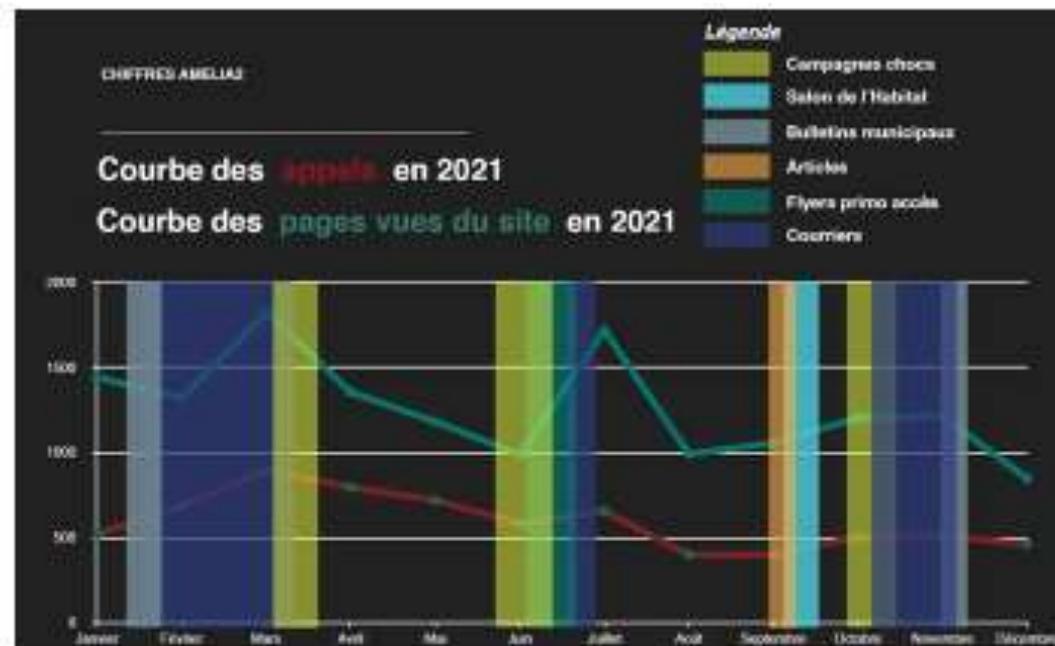
Salon de l'Immobilier

Courriers

Par le Grand Périgueux à
destination des particuliers

Articles

Dans la presse
Dans les bulletins
municipaux





amélia2

Amélia2

@am2publiciteam2 - Service public

Appeler

Accueil Appels App Photos Plus

100% de taux de réponse

Messagerie

...

100%

De taux de réponse

18H

Délai moyen de réponse

1028

Fans de la Page
Facebook Amélia2
918 en 2020 soit + 110

292

Formulaires remplis
506 en 2020

238 948

Portée totale
481 128 en 2020

39 785

Interactions
38 414 en 2020



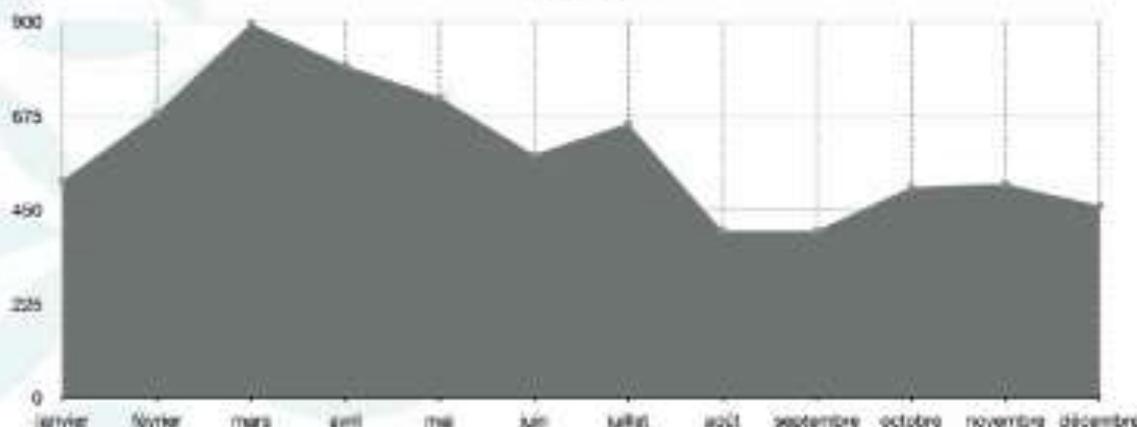
Formulaires renseignés au cours de l'année 2021



292
Formulaires remplis
Une baisse de 40%

32
Formulaires issus des
Campagnes Chocs soit
11%
13% en 2020

TÉLÉPHONE



1546
Contacts différents au niveau
de l'Accueil Amélia2

2461 Contacts différents la 1^{ère} Année
2354 Contacts différents la 2^{ème} Année

Relance de la Communication

Un rafraîchissement du site internet amelia2.fr

Un onglet spécifique à destination des investisseurs + courriers

Courriers ciblés vers les propriétaires de logements en mauvais état

Valorisation du dispositif via France Bleu Périgord – Les Experts

Des réunions publiques dans les Communes dès le printemps

Un stand au Salon de l'Habitat

Livret virtuel Amélia2

Etc



- Mardi 26 Avril : Razac-sur-l'Isle
- Mardi 3 Mai : Grun-Bordas
- Mardi 10 Mai : Bassillac et Auberoche
- Mardi 17 Mai : Périgueux
- Mardi 7 Juin : Chancelade





Les copropriétés

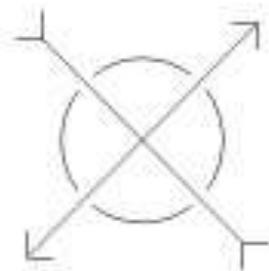


Réflexion sur la mise place d'un dispositif porté par la Ville de Périgueux, en collaboration avec l'Agglo
Informier, former les copropriétaires sur la gestion de la copropriété
Exposer les aides possibles pour la rénovation énergétique



Les nouveaux acquéreurs

Courriers envoyés à chaque nouvel acquéreur (DIA)
Campagne Facebook sur la Prime Accession (Périgueux)



BILAN DE LA 3ème ANNÉE

LES THÉMATIQUES





Précarité énergétique



Avant



Après

Sur les 3 ans

564

Dossiers pour un objectif de 348
Soit **162%**

241

Dossiers accordés
Dont 3 dossiers PB

58

Dossiers déposés auprès des financeurs

196

Dossiers accordés en 2020

Energie

Bilan des années 2019 à 2021

amélia.2





Mal Logement



Avant



Après

Sur les 3 ans

80

Dossiers pour un objectif de 186
Soit 43%

6
Dossiers accordés
Dont 2 dossiers PB

36
Dossiers déposés auprès des financeurs
Dont 31 dossiers PB

47
Dossiers accordés en 2020

Travaux Lourds Mal Logement

Bilan des années 2019 à 2021





Assainissement individuel



31

Dossiers accordés
Dont 2 PB

31

Dossiers accordés
en 2020

12

Dossiers en cours
de montage

Priorité de dysfonctionnement	Taux %
Priorité 1	3%
Priorité 2	77%
Priorité 3	20%

Sur les 3ans

86

Dossiers pour un
objectif de 90
Soit 96%

Assainissement

Bilan des années 2019 à 2021





Ravalement des Façades

70%

Des dossiers sont des PB
-90% en 2016

80%

Des logements datent d'avant
1945
-90% en 2020

90%

Des dossiers sont pour le ravalement seul
-29% en 2020



Rue Taillefer



10

Dossiers accordés

9

Dossiers sur Périgueux

1

Dossier sur Marsac-sur-l'Isle

Sur les 3ans

82

Dossiers pour un objectif de 174
Soit 47%

Façades

Bilan des années 2019 à 2021

amélia2



GRAND Périgueux

Autres Thématiques



Avant



Après

1

Dossier de Lutte contre la
Vacance

Sur les 3ans

50 Dossiers

pour un objectif de 162
Soit 31%

5

Dossiers pour les Devantures
commerciales

Sur les 3ans

9 Dossiers

pour un objectif de 18
Soit 50%

Bcompagnons
AT **B**ATISSEURS

2

Dossiers d'auto-réhabilitation
accompagnée

Sur les 3ans

2 Dossiers

pour un objectif de 6
Soit 33%





Zoom secteurs ORT et ACV

PÉRIGUEUX

ACTION CŒUR DE VILLE

Périmètre 2 : Opération
de Revitalisation de Territoire
(ORT)

PÉRIGUEUX
Mairie du
PÉRIGORD



Boulevard
marchande
à renforcer



Zoom secteurs ORT et RU

Objectifs 2019-2023 - ORT Périgueux

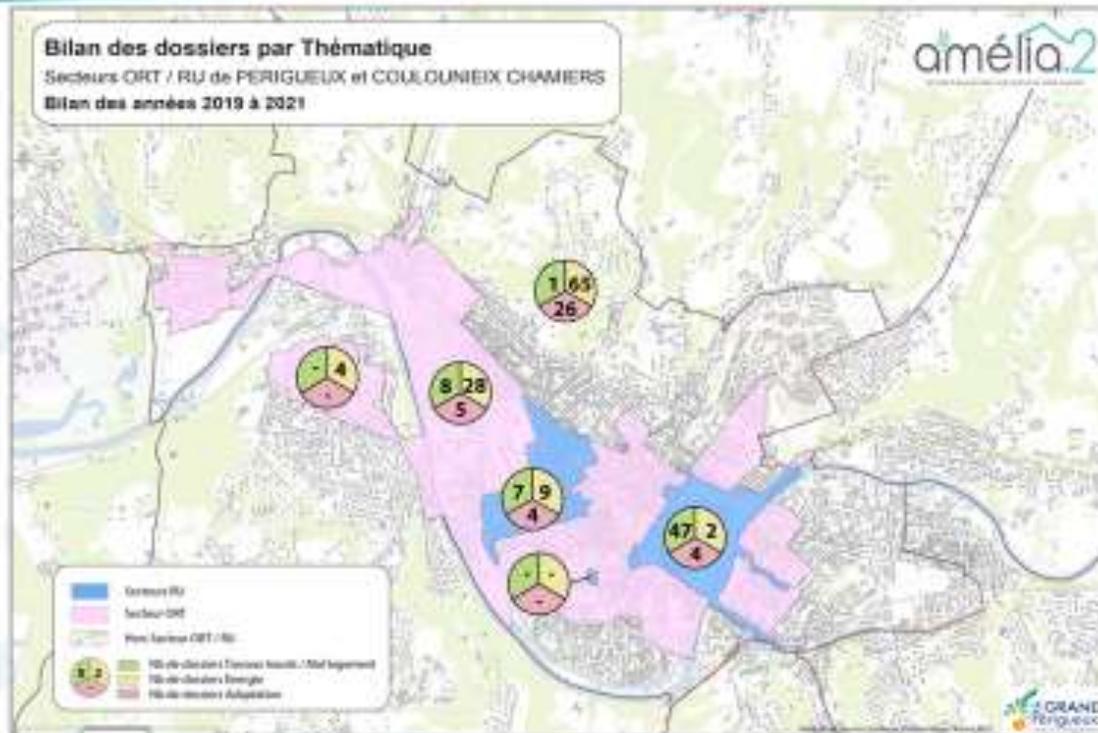
		Obj.	Bilan 2021	Bilan 3 ans
Thématiques « génériques » Amélie 2	Travaux lourds - Mal Logement	203	0	62
	Energie	145	12	39
	Adaptation	62	9	13
	Assainissement	0	0	0
	SOUS TOTAL	410	21	114
Thématiques « spécifiques Ville de Périgueux » Amélie 2	Façade	135	9	77
	Devantures commerciales	30	5	9
	Accession à la propriété / vacance	120	1	48
	Autres travaux	80	0	1
	SOUS TOTAL	365	15	135
TOTAL GENERAL AMELIA2 5 ANS		775	46	249

Objectifs 2019-2023 - ORT Coulonieix-Chamiers

		Obj.	Bilan 2021	Bilan 3 ans
Thématiques « génériques » Amélie 2	Travaux lourds - Mal Logement	3	0	0
	Energie	4	3	4
	Adaptation	2	0	0
	Assainissement	0	0	0
	SOUS TOTAL	9	3	4
Thématiques « spécifiques Amélie 2	Façade	6	0	0
	Lutte contre la vacance	8	0	0
	SOUS TOTAL	14	0	0
TOTAL GENERAL AMELIA2 5 ANS		23	3	4

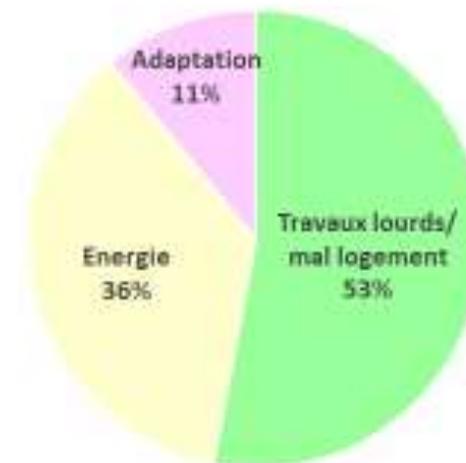
⇒ Les résultats sur le secteur ORT ne sont pas à la hauteur des objectifs : pour y pallier plusieurs actions de communication sont envisagés en 2022

- courriers personnalisés auprès des propriétaires sur ce secteur,
- réunions publiques sur Périgueux au 2nd trimestre 2022 et à l'automne, dans un quartier ciblé par la ville, couplé avec avenue De Gaulle à Coulonieix Chamiers
- sensibilisations de potentiels investisseurs : 1^{er} semestre 2022
- Sensibilisation des petites copropriétés sur le secteur ORT en partenariat avec l'ADIL
- Communication dans les médias des communes à renforcer : journal, site internet, réseaux sociaux, etc.



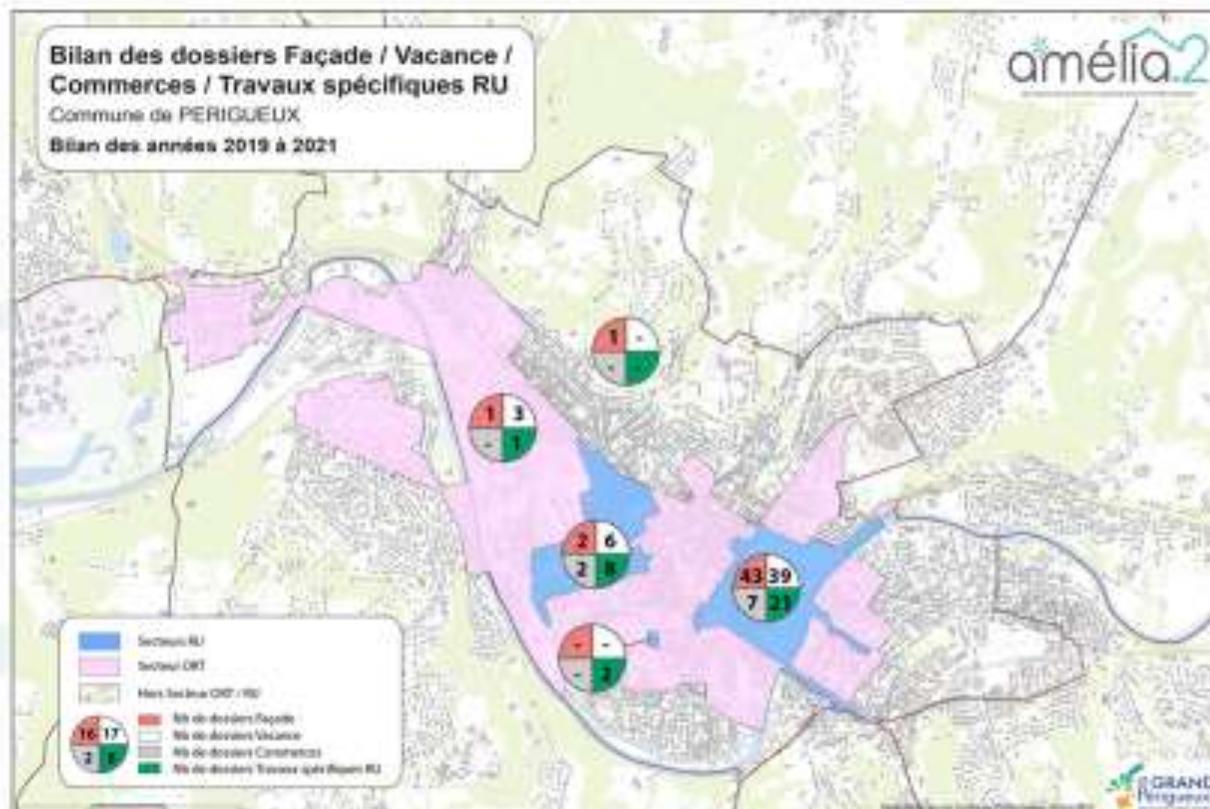
Résultats thématiques « génériques » : 131 logements

- 55 propriétaires occupants
- 60 propriétaires bailleurs
- 1 copropriété (16 logements)



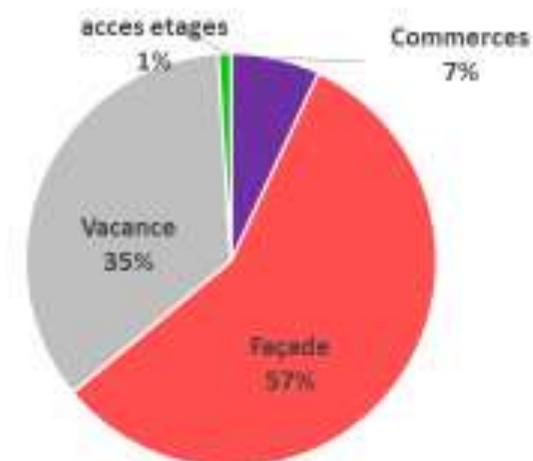
Gain énergétique en kWh/m²/an : 21770

Gain d'émissions de Gaz à Effet de Serre en t_{eq}CO₂ : 2784



Résultats thématiques « spécifiques »
123 logements

- 14 propriétaires occupants (dont 10 hors plafonds Anah)
- 57 propriétaires bailleurs (dont 14 hors plafonds Anah pour 32 logements)
- 9 commerces
- 5 copropriétés hors Anah (25 logements)



Zoom secteurs RU

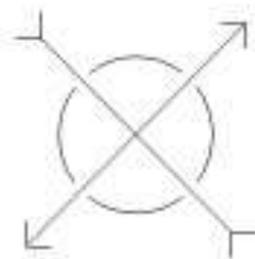
Objectifs 2019-2023 - RU Périgueux

		Obj.	Bilan 2021	Bilan 3 ans
Thématiques « génériques » Amélia 2	Travaux lourds - Mal Logement	170	0	54
	Energie	100	3	11
	Adaptation	45	5	8
	Assainissement	0	0	0
	SOUS TOTAL 5 ans	315	8	73
Thématiques « spécifiques Ville de Périgueux » Amélia 2	Façade	115	8	75
	Devantures commerciales	30	5	9
	Accession à la propriété / vacance	60	0	45
	Autres travaux	60	0	1
	SOUS TOTAL 5 ANS	285	13	130
TOTAL GENERAL AMELIA2 5 ANS		600	21	203



Les résultats sur les secteurs RU Périgueux ne sont pas à la hauteur des objectifs : pour y pallier plusieurs actions de communication sont envisagées en 2022

- Mêmes actions de communication que sur l'ORT (courriers ciblés, DIA, ...)
- Quartier gare ciblé par une étude d'ilot préalable à la mise en place d'une Concession d'aménagement



BILAN DE LA 3ème ANNÉE
APPROCHE SOCIOLOGIQUE



ARCUS

études sociales et urbaines



Objectifs de l'approche sociologique



Evaluer la mise en œuvre du programme du point de vue des bénéficiaires



Qualifier le profil des bénéficiaires au-delà des approches statistiques



Identifier les points positifs et les dysfonctionnements éventuels dans le parcours des bénéficiaires



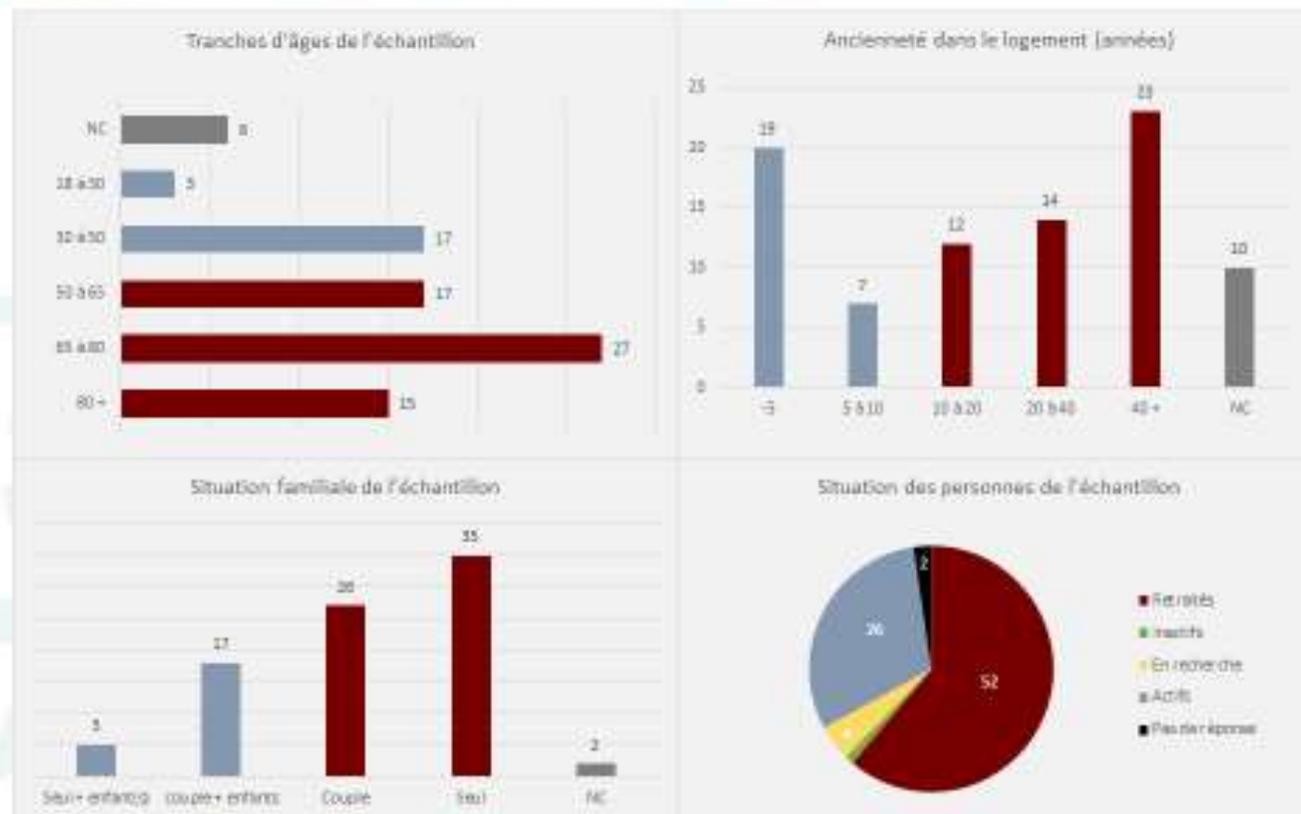
85

Questionnaires reçus
et exploités sur les mois
de mars, avril et mai 2021



24

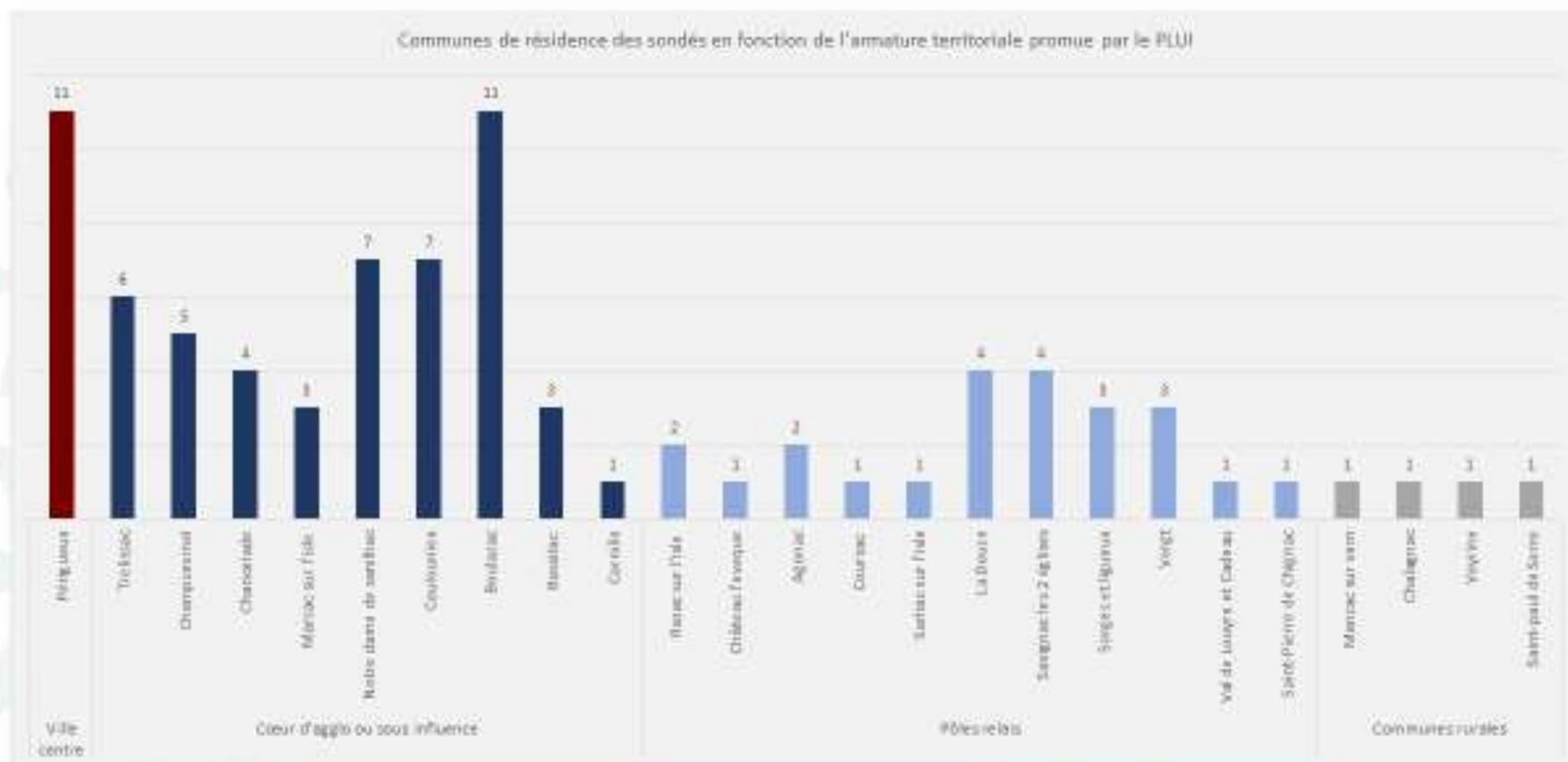
Entretiens plus
approfondis
*(dont 15 à domicile et 7 pour qui
la démarche n'a pas abouti)*



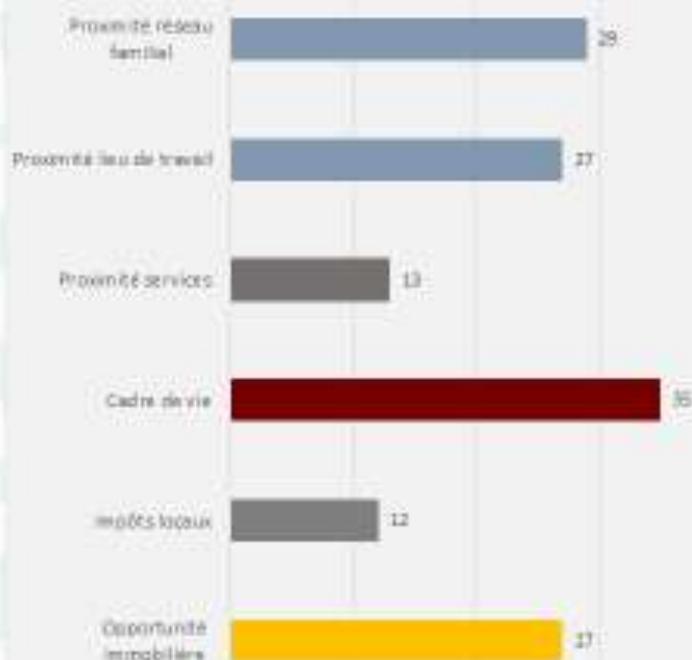
Des ménages plutôt âgés, vivant seuls ou en couple, avec un ancrage résidentiel important



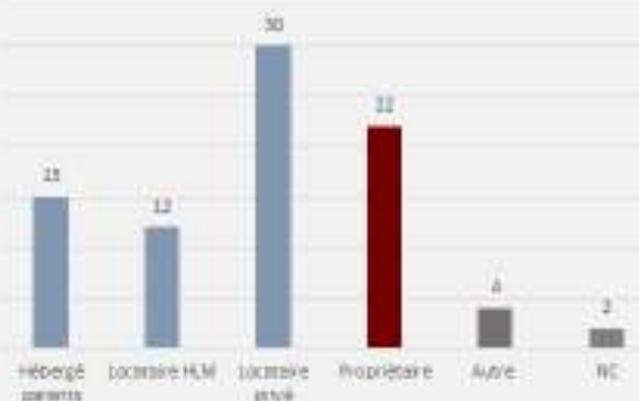
Des ménages plus jeunes et plus mobiles sur le plan social et professionnel, en quête de stabilité



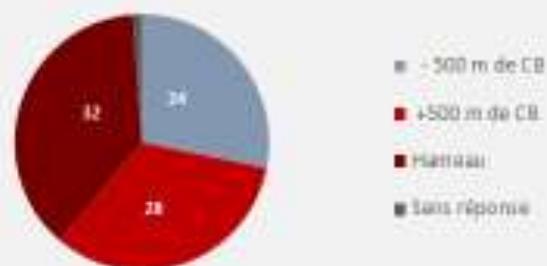
Critères de choix résidentiels



Statuts d'occupation antérieurs



Distance logements / centralités

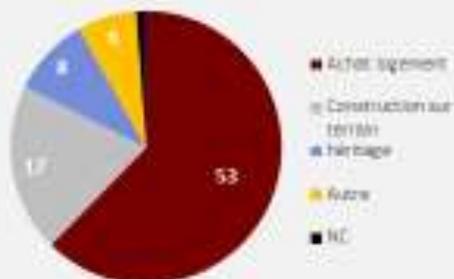


Le cadre de vie et l'ancrage local, les deux principales raisons pour venir habiter sur l'agglomération selon les bénéficiaires du programme rencontrés

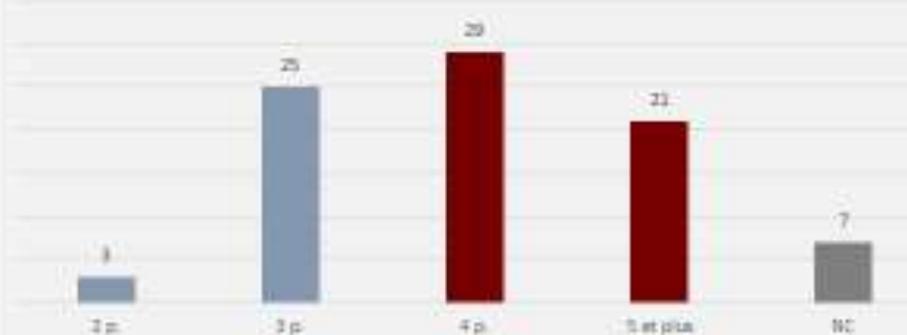
Si l'opportunité immobilière constitue un critère de choix résidentiel récurrent, la proximité des équipements/services n'était pas nécessairement recherchée par les personnes interrogées au moment de leur achat

Plus de deux tiers des répondants indiquent habiter dans un hameau ou à plus de 500 mètres d'une centralité, ce qui questionne indirectement la territorialisation des aides et leur impact sur l'animation des bourgs ou des centres-villes

Modalités d'acquisition du logement



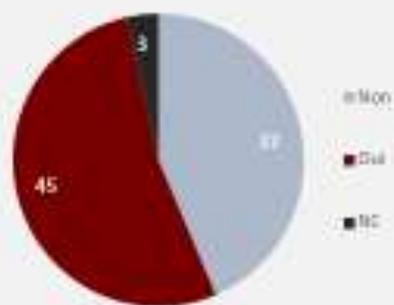
Typologie des logements occupés actuellement



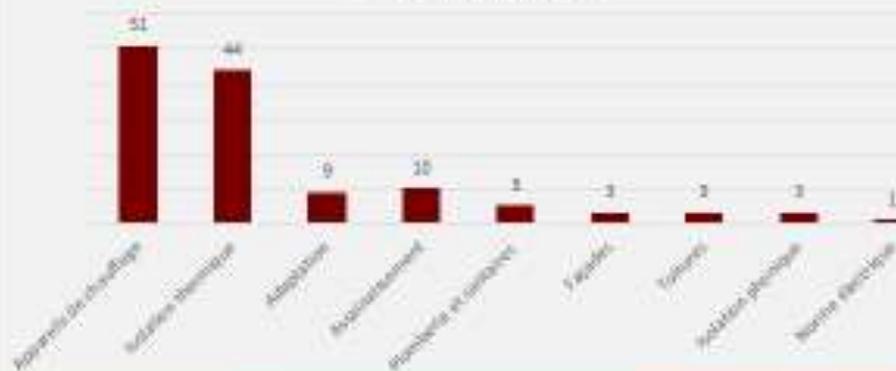
Une majorité des répondants habitent dans un grand logement (4 pièces ou +)

50% des bénéficiaires interrogés avaient déjà réalisé des travaux dans leur logement (2/3 avaient alors eu recours à un artisan)

Travaux précédents réalisés



Types de travaux réalisés par les personnes sondées dans le cadre d'AMELIA 2



Des bénéficiaires interrogés ayant essentiellement réalisé des travaux pour l'amélioration de la performance énergétique, conformément au poids de ce poste dans les objectifs fixés par la convention

Une sous-représentation des travaux d'adaptation dans l'échantillon

» Principales clés de lecture

Profils et parcours résidentiels des bénéficiaires : un large répertoire de situations



Des familles qui s'inscrivent dans **une trajectoire résidentielle ascendante**, pour qui les aides relèvent d'un **"coup de pouce accélérateur"**



Des jeunes **retraités ancrés dans leur logement**, pour qui l'aide constitue une **"opportunité de mise à niveau des prestations du logement"**



Des ménages plus âgés et fragiles, enracinés dans leur logement, pour qui les aides agissent comme un **"révéléateur de qualité résidentielle"**



Des ménages en situation de **décrochage social**, pour qui les aides agissent comme un **"amortisseur"**

Principales clés de lecture

Profils et parcours résidentiels des bénéficiaires : un large répertoire de situations



"Les travaux étaient quand même urgents car au niveau du chauffage et des factures, c'était limite (...) j'ai déjà acheté les fenêtres mais j'ai pas pu encore les faire poser (...). C'est un ami qui va s'en occuper quand il sera disponible. En 2022 je me mets à la cuisine et après on commencera à réfléchir au côté pratique de la salle de bain" (Mme K., 55 ans)



"Sans les aides, j'aurais choisi un poêle à granule que j'aurais regretté (...), je suis ravie de la pompe à chaleur (...) c'est le bonheur" (Mme L., 55 ans)



"Je veux garder cette maison mais ce sont les escaliers qui vont décider pour moi. Là déjà avec les travaux d'isolation ça va mieux" (M. V., 72 ans)

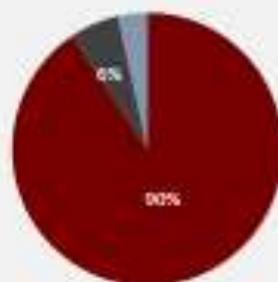


"Il y a beaucoup de choses à faire mais je n'ai pas les moyens (...) il faut refaire la toiture, les façades, des travaux d'adaptation. Là j'ai sauvé les meubles on va dire. Avant j'avais froid sans m'en rendre compte" (Mme M., 74 ans)

Principales clés de lecture

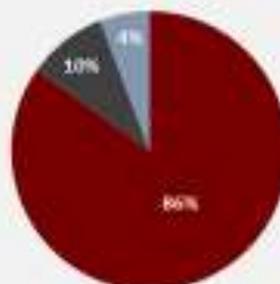
Amélia : des aides qui déclenchent le choix de réaliser des travaux, et qui suscitent de nouvelles attentes

"Auriez-vous pu réaliser les travaux sans les aides ?"



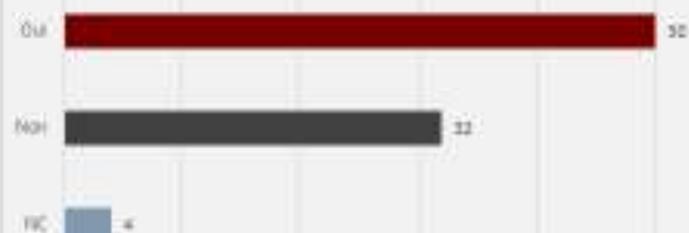
■ Non ■ Oui ■ NC

"Auriez-vous pu réaliser les mêmes travaux sans les aides ?"



■ Non ■ Oui ■ NC

"Souhaitez-vous réaliser de nouveaux travaux ?"

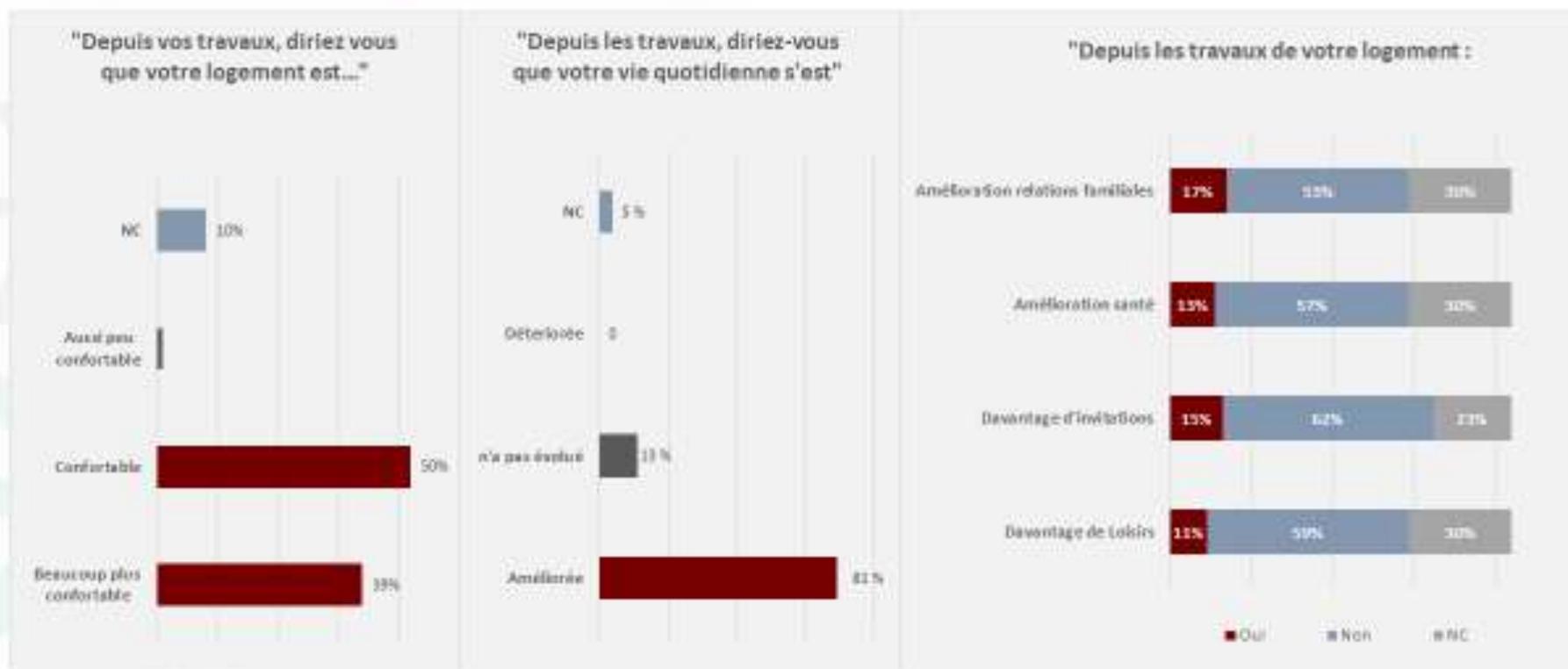


"Comptez-vous changer de logement dans les 5 prochaines années ?"



Principales clés de lecture

Des plus-values sociales et résidentielles indéniables



» Principales clés de lecture

Quid des ménages pour qui le projet n'a pas abouti ?



Frustrations et colère liées aux effets de seuil



Amelia comme porte d'entrée vers d'autres dispositifs



Désespoir ou colère liés aux situations de blocage induite par le montant du reste à charge

Principales clés de lecture

Une expérience du programme conditionnée par différents facteurs

Perception du programme
Amélia 2 par les bénéficiaires

Trajectoire
socio-résidentielle

Le niveau de maîtrise du parcours socio-résidentiel constitue le paramètre le plus déterminant dans l'expérience des bénéficiaires.

Le capital
social et familial

L'appui d'un proche représente pour les personnes âgées isolées un appui indispensable et complémentaire à l'accompagnement de l'opérateur (constitution du dossier, relances, choix des artisans...)

Le niveau d'épargne
mobilisable

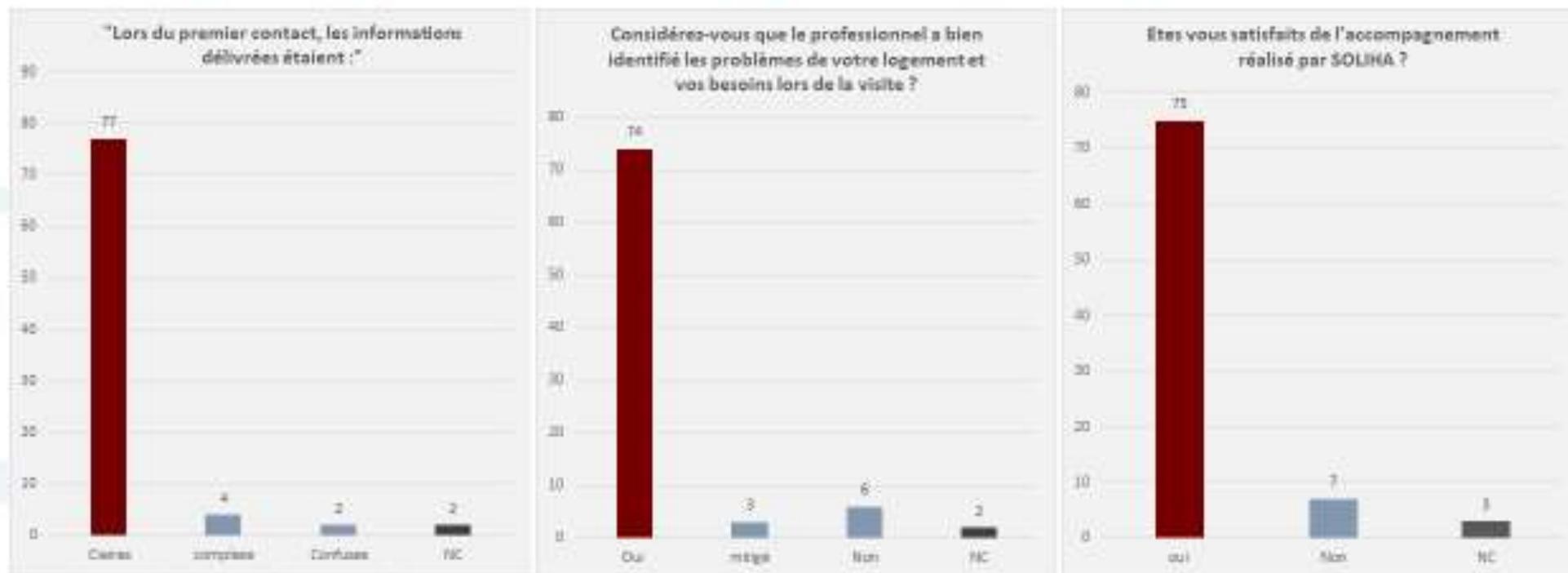
La capacité à mobiliser une épargne pour financer le reste à charge ou les avances constitue une plus-value indéniable dans le parcours du bénéficiaire.

Stade d'avancement
du projet

L'appréciation des plus-values sociales et résidentielles des travaux tend à faire oublier les aléas rencontrés au cours du projet.

Principales clés de lecture

Un accompagnement perçu très favorablement, malgré un contexte peu avantageux



Principales clés de lecture

Des écueils administratifs "classiques", et relativement marginaux

Une démarche et un système d'acteurs souvent jugés illisibles, "mais après tout, tant que ça marche..."

"8 mois de procédures pour 3 jours de travaux" : le syndrome de la bureaucratie

Le sentiment de devoir "batailler pour avancer" : le syndrome du répondeur

Des délais de versements jugés parfois trop longs et peu lisibles

« Notre dossier était bloqué car on n'avait pas fourni toutes les pièces. Pourtant on avait suivi les demandes. Mais comme on ne le savait pas... puis après il a fallu fournir à nouveau des pièces à jour car elles étaient périmées. Je vous dis pas la perte de temps... »

(M. C., 35 ans)

« C'est complexe à comprendre, ce n'est même pas possible de s'imaginer le montant attribué. J'ai lâché l'affaire. Je ne sais même pas si j'ai reçu le dernier versement »

(M. B., 25 ans)

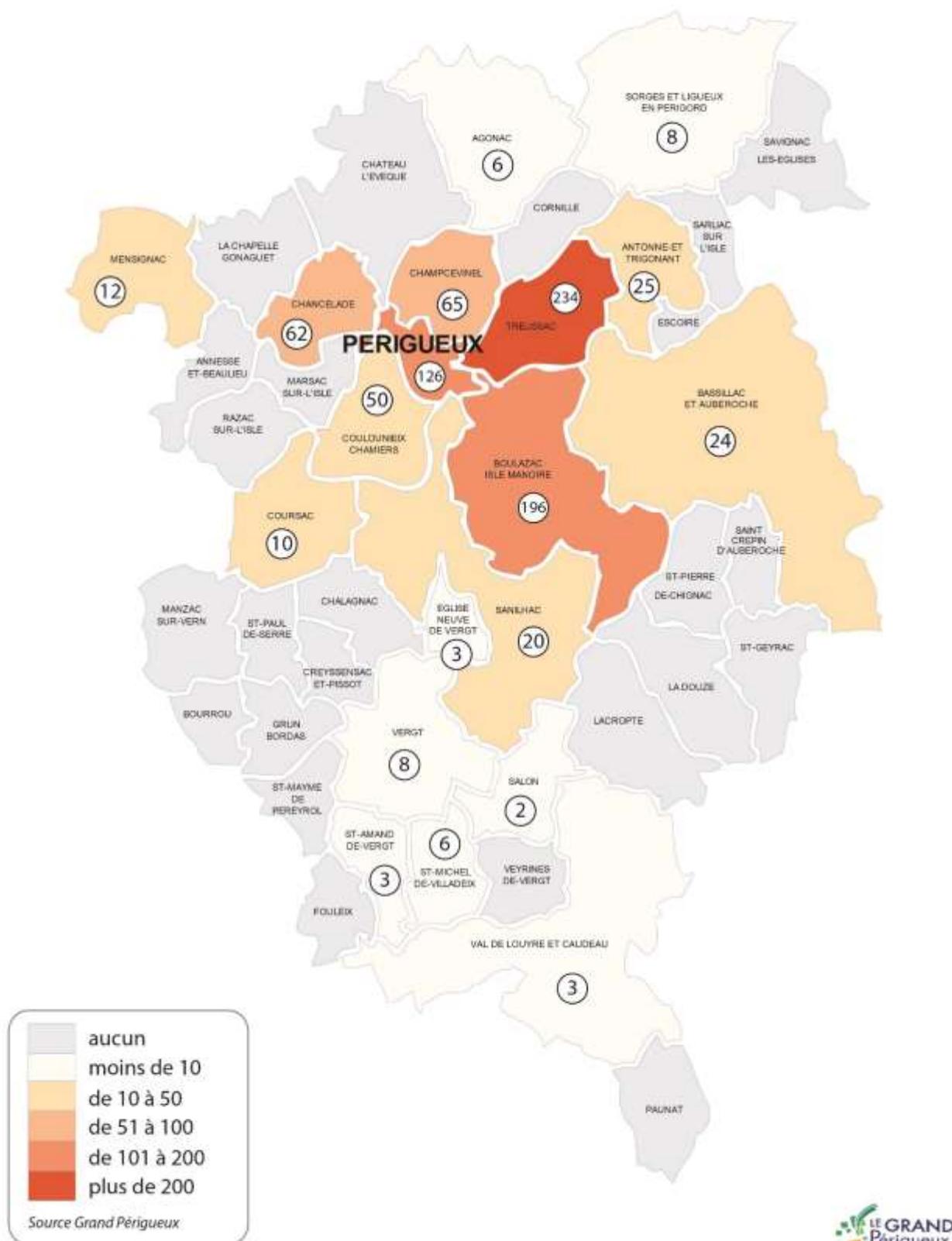
« On m'a dit "il n'y a pas d'argent, mais ça va arriver", je suis très déçu de ce côté (...) C'est pas sérieux pour une somme pareille (...) Quand vous avez une retraite de moins de 1000 €, ça vous met dans la ... »

(M. V., 70 ans)

ANNEXE 6 :
Cartographie des logements sociaux financés par le Grand Périgueux entre
2017 et 2021
(hors parc privé conventionné)

Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux

Logements financés par le Grand Périgueux depuis 2017



Réalisation: Service Systèmes d'Information - Décembre 2021



ANNEXE 7 :
Bilan de la fréquentation de la résidence La Passerelle à Périgueux (FJT)
de 2016 à 2020

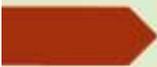
COPIL FJT « La Passerelle »

25 février 2020

PROJET SOCIO-EDUCATIF 2019-2022

Construit collectivement, le Projet Socio-Educatif a pour objet de favoriser l'insertion sociale et professionnelle et de promouvoir le développement humain et culturel des jeunes travailleurs.

La prise en compte de la personne dans sa globalité et dans toutes ses dimensions est à la base de notre démarche éducative. Dans cette micro société que forme cet établissement, accueillir la personne dans ses particularités tout en veillant à lui permettre d'être acteur du collectif est l'enjeu majeur de notre fonctionnement interne.



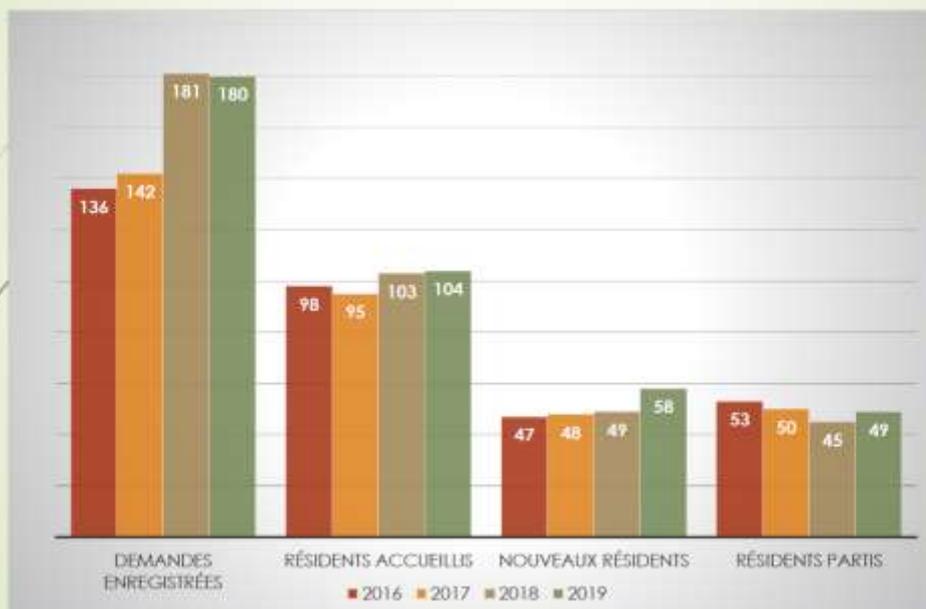
SOMMAIRE

- I. Analyse de la population accueillie en 2019
- II. La mise en œuvre du projet socio-éducatif aujourd'hui
- III. Les moyens de la mise en œuvre du projet socio-éducatif
- IV. Les perspectives

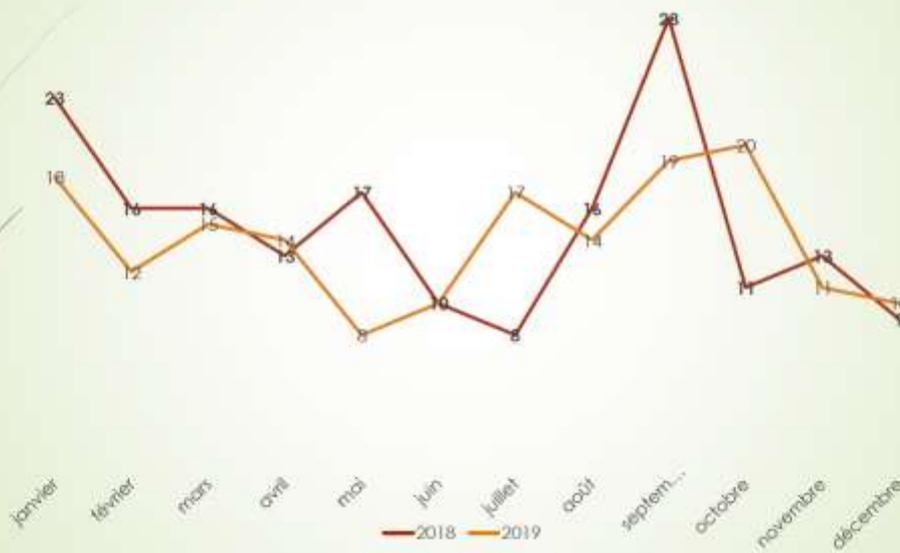


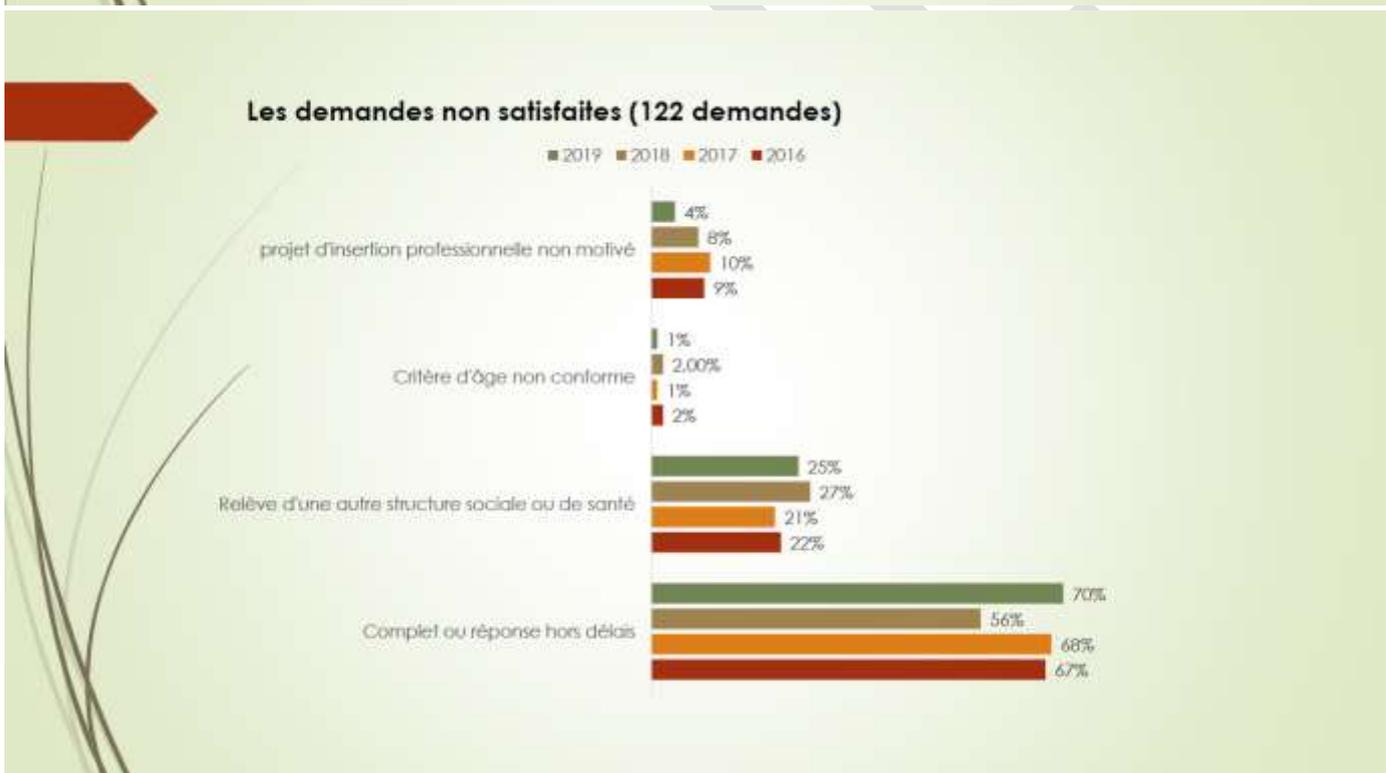
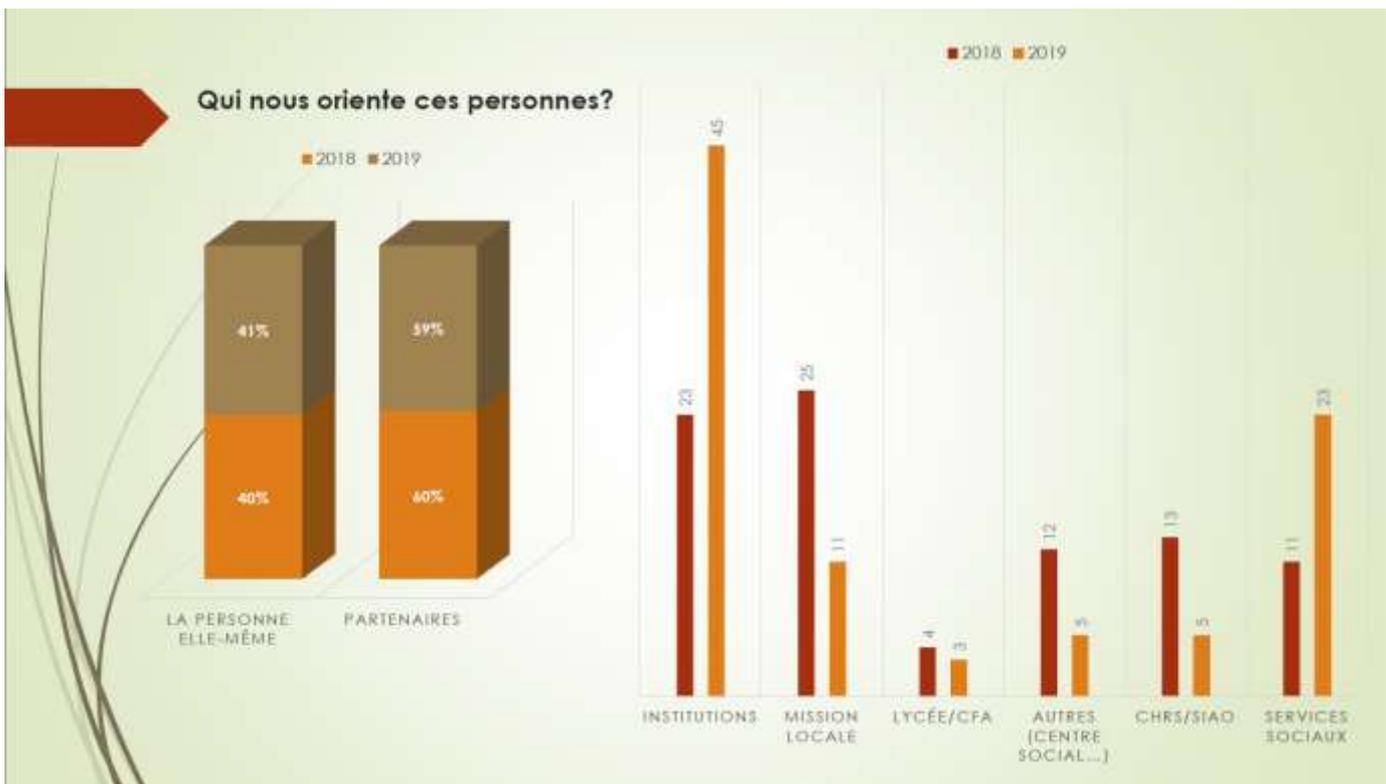
ANALYSE DE LA POPULATION ACCUEILLIE

Les demandes, le nombre de jeunes accueillis et sortants



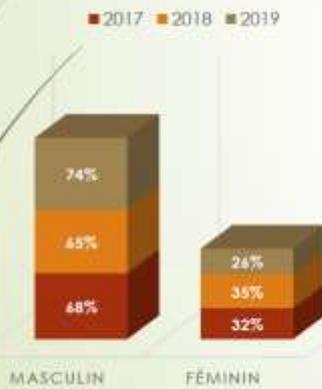
Les demandes au cours de l'année



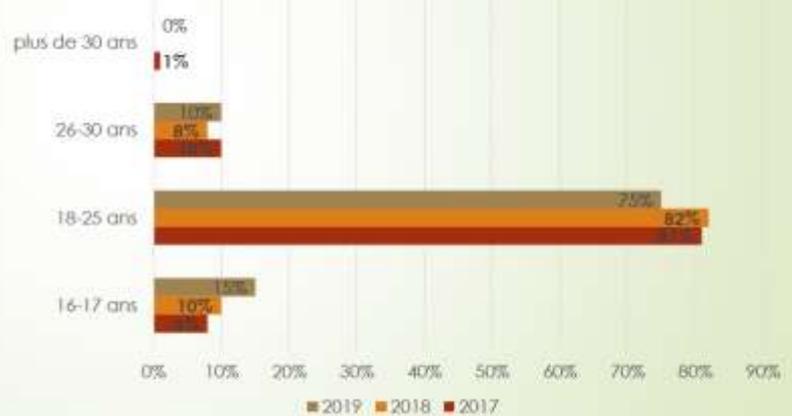


La typologie de la population accueillie

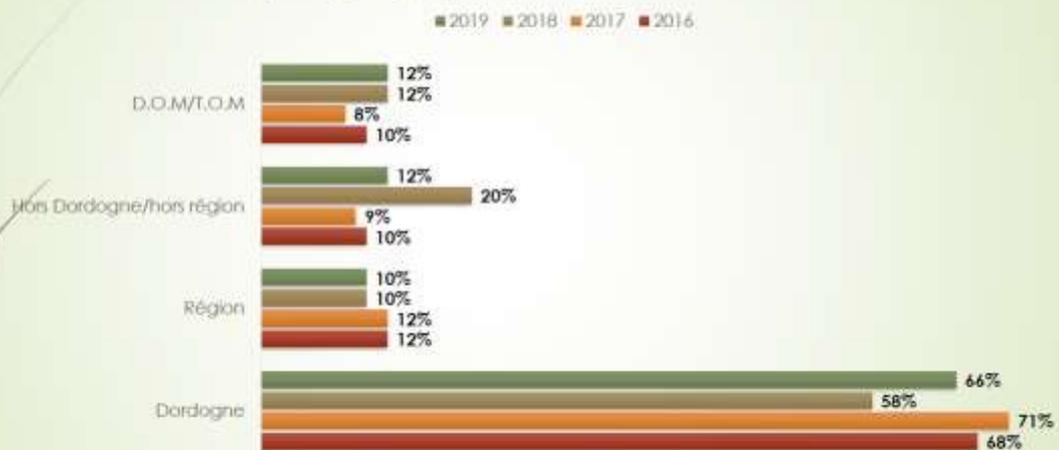
SEXE



Âge des résidents

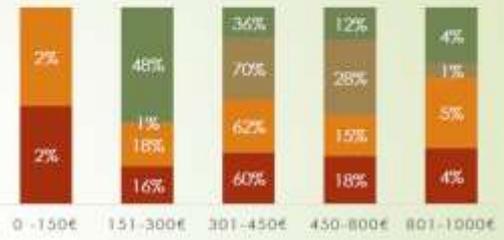


Origine géographique des résidents



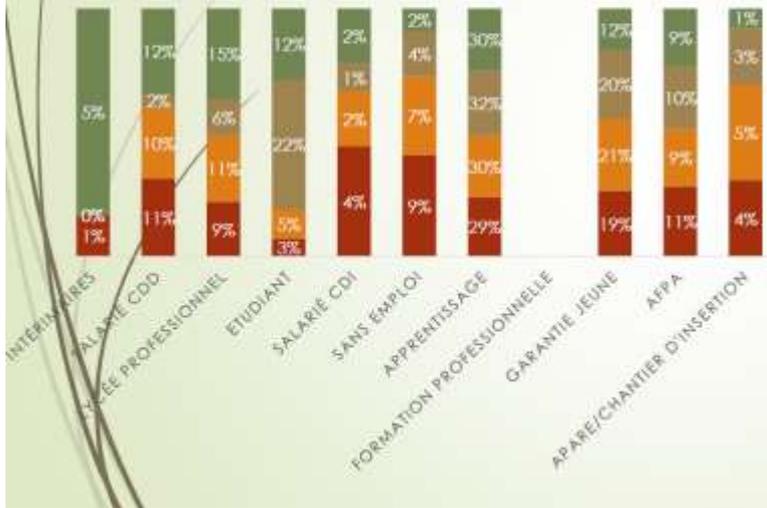
RESSOURCES DES JEUNES

■ 2016 ■ 2017 ■ 2018 ■ 2019



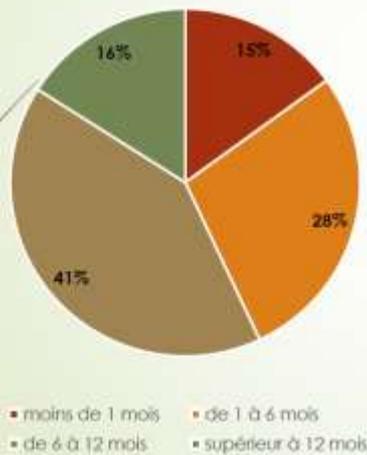
SITUATION PROFESSIONNELLE DES RÉSIDENTS À L'ENTRÉE

■ 2016 ■ 2017 ■ 2018 ■ 2019



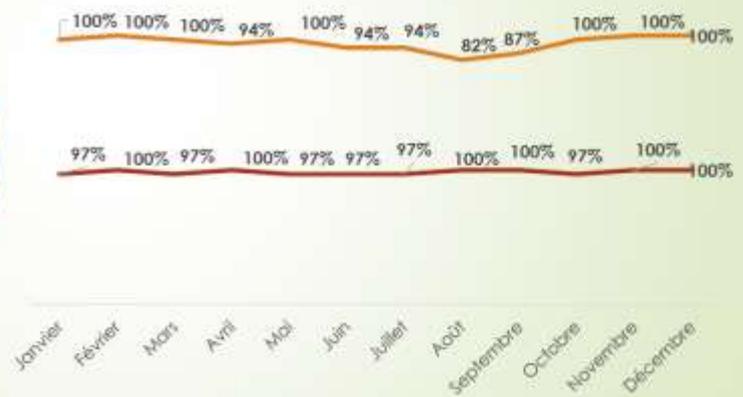
Durée de séjour et taux d'occupation

La durée de séjour



Taux d'occupation

— TI — TI bis

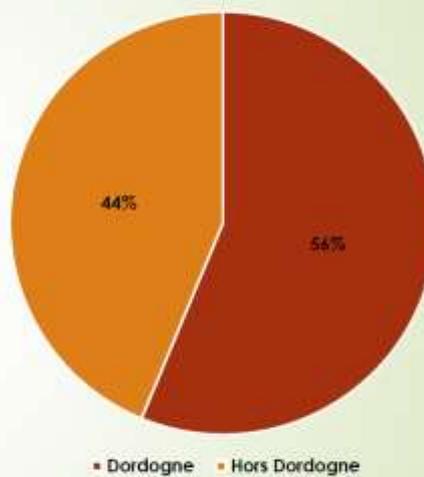


La situation des jeunes à la sortie

Situation professionnelle à la sortie



Destination



LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET SOCIO-EDUCATIF

Ouverture à tous et brassage de populations d'origines diverses

- **Une mixité sociale** favorisée par la procédure d'attribution mais aussi par la diversification de notre offre de logement
- **La communication sur l'offre FJT :**
 - Orientation des demandes
 - Livret d'accueil – en cours de traduction
- **Une procédure d'admission claire**

Inscription du projet dans une politique locale de la jeunesse

- Participation aux activités et commissions locales
 - Participe à diverses commissions (garantie jeune, plateforme jeune, SIAO...)
 - Intégration dans le quartier : la fête des voisins, la fête du comité de quartier
 - Partenariat avec le campus Boulazac (rencontres sportives)
- Partenariat mise en place avec l'insertion professionnelle
 - Mission locale (forum, speed dating...)
 - AFPA (participation au jeudi de l'AFPA...)
 - Pôle emploi (pôle emploi)
 - Partenariat avec les chambres (participation aux journées porte ouverte)
- Relations avec les travailleurs sociaux
 - CHRS
 - CMS
 - ASE
 - PJJ
 - EMPP
 - SIAO

L'accompagnement à l'accès aux droits et à la citoyenneté

- L'importance du règlement de fonctionnement (à valider)
- Le comité de résidents et Association de résidents
 - 2 comités de résidents
 - Création de l'association en juin « La passerelle en action »
 - 4 soirées réalisés par l'Association
 - Association retenue par le CIJ et la Maison des associations pour tenir stand accueil au forum des associations en septembre
 - « Ma vie au FJT » atelier hebdomadaire
- De nouvelles actions de préventions
 - Aides
 - Planning familial
 - EMPP
 - CPAM
 - Atelier cuisine en collaboration avec la banque alimentaire
 - Soirée prévention routière
 - Convention ANPAA en cours

La valorisation des potentiels des jeunes

SPORTS / LOISIRS

	Nombre de séances	Effectif
Foot en salle	35	12
Badminton/Basket	10	6
Pétanque	4	10
Vélo (association)	5	5
Rando/promenade/ Visite abbaye...	10	8
Sortie Etang/Lac	5	10
Marché Nocturne	4	8
Foot Tréllisac	5	6
Basket BBD	6	4
Rugby	1	5

CULTURE/PREVENTION/ SORTIES

	Nombre de séances	Effectif
Spectacle Odyssee	12	5
Concert sans réserve	3	9
Soirée Aides	5	11
Ateliers Cuisines	44	11
Projection Film/Match	3	8
Marché Nocturne	4	8

DIVERS

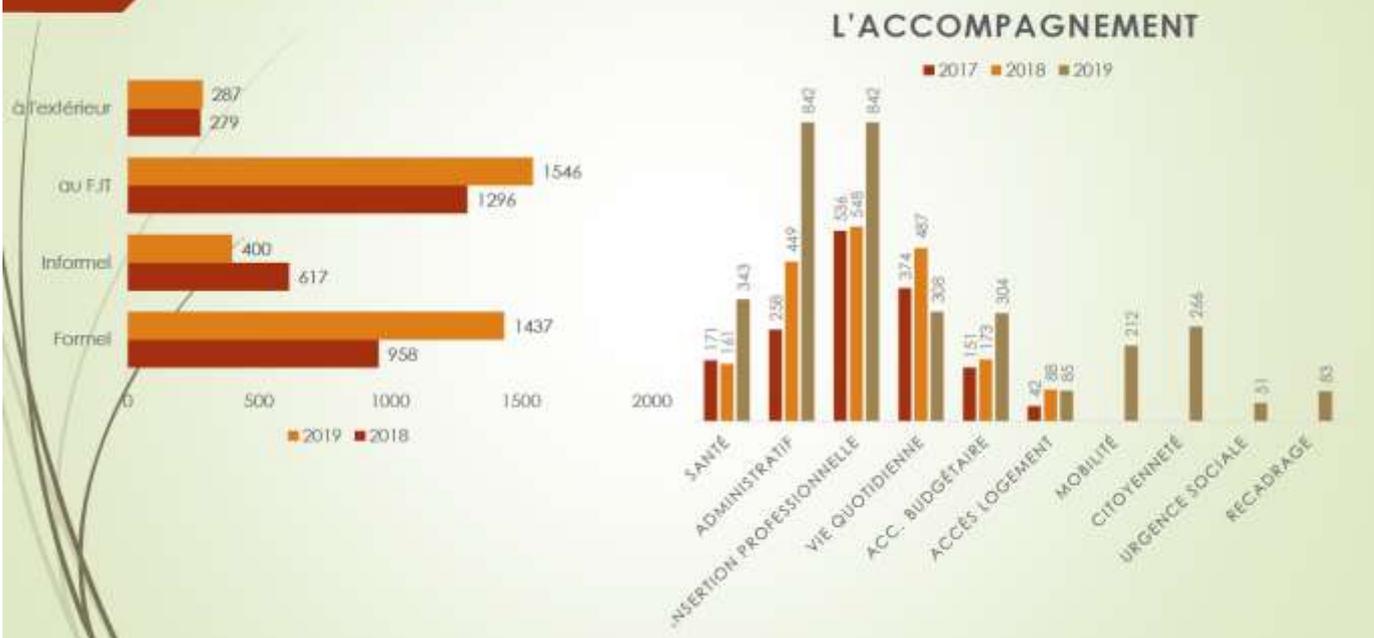
Atelier Pâtisserie : 16
Atelier tri sélectif 1
Répas Intergénérationnelle avec la RA : 3
Ma vie au FJT : 23
Soirée CIJ : 1
Soirée Prévention routière : 1
Collecte Banque Alimentaire : 2
Ateliers créatifs (bijoux, mandala, logo...) 18

	Nombre de séances	Effectifs
Soirée Jeux Vidéos	4	6
Soirée Pâques	1	12
Soirée américaine	1	26
Soirée Mahoraise	1	8
Soirée Halloween	1	10
Soirée Jeux de Société	19	6
Soirée Tournoi Baby-Foot ou Tennis de table	8	8
Soirée Noël	1	19

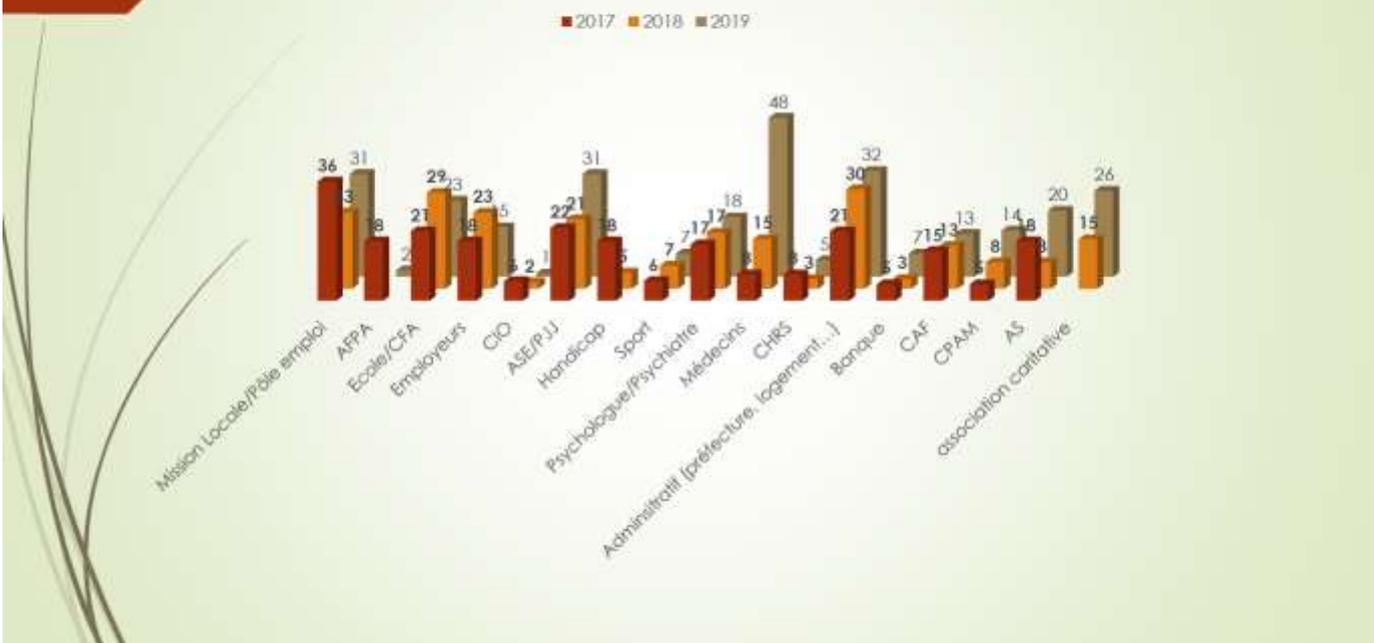
DIVERS

Exposition Peinture
 Félibrée
 Fête de la musique
 Fête Saint-Georges
 Feu d'artifice
 Finale de la truffe
 Inauguration médiathèque
 Mapping cathédrale
 Mimos
 Périmeuh
 Sanilh'art
 Vintage days

L'accompagnement individualisé pour 89 jeunes suivis



Le partenariat (245 rdv en 2017 / 224 rdv en 2018/ 292 en 2019)



Le développement de l'offre de service

- Accueil, information, orientation
 - Politique d'accueil : Formation du personnel
 - Permanences sociales (3 demi-journées par semaine)
 - Fiches de suivi de situations difficiles (de veilleurs à éducus...)
- Aide à la mobilité et aux logement autonomes
 - Soirée code
 - VISALE
 - AVDL
- Loisirs et sports au sein du FJT
 - Ateliers thématiques (cuisine, décoration...)
 - Action de sensibilisation (gâchis, découverte d'aliments, tri, jeux du grand ménage de printemps...)
 - Activités diverses : jeux de société, ping-pong, baby-foot, jeux vidéo...
 - Atelier CV
 - Des moments conviviaux (apéro dinatoire sans alcool, soirée film...)
 - Des temps forts collectifs (repas de Noël, soirées à thèmes...)

LES MOYENS POUR METTRE EN ŒUVRE LE PROJET SOCIO-EDUCATIF

Les ressources humaines

- Réorganisation du personnel
 - Équipe :
 - ✓ Direction (0,3 ETP)
 - ✓ Responsable éducatif (0,3 ETP)
 - ✓ 3 travailleurs sociaux (CESF/ Moniteur éducateur/ Animateur Socio-éducatif)
 - ✓ 1 agent d'accueil
 - ✓ 1 agent administratif
 - ✓ 3 veilleurs
 - ✓ 0,5ETP auxiliaire de vie
 - Planning qui permet d'assurer une continuité de service de 24h/24 avec des temps de transmission.
- Les modalités de management
 - Réunion éducative hebdomadaire
 - Réunion veilleurs tous les deux mois
 - Réunion de fonctionnement une fois par mois
 - Réunion trimestrielles du pôle social
 - Accueil des stagiaires
 - Formation obligatoire pour l'accueil et les veilleurs (accueil du public difficile – stéréotype et préjugés) / les travailleurs sociaux (accompagnement social dans la souffrance psychique)

La sécurité, l'hygiène et la qualité de l'établissement

- Formation sécurité incendie pour l'ensemble du personnel tous les ans.
- Différents niveaux d'astreintes
- Hygiène : visite mensuelle de l'ensemble des chambres
- Suivi technique par un salarié à mi temps (fichier des travaux) avec des astreintes techniques
- Suivi des travaux (difficile) avec le propriétaire : Problème de douche/ volets



LES PERSPECTIVES/ LES PROJETS



Une Mission d'accueil

- Développer nos outils
 - Site internet à refaire (en cours avec la ville)
 - Demandes par internet
 - Développer les enquêtes de satisfactions de départ des jeunes (questionnaire d'accueil revu en 2019)
- Retravailler notre livret d'accueil
 - Le mettre en adéquation avec notre règlement de fonctionnement
 - Faire de ce livret un outil de repère pour chaque jeune arrivé
 - Adapter le contenu aux spécificités du public (le traduire en anglais, privilégier les pictogrammes...)
- Développer les espaces informations
 - Créer un vrai lieu de ressources, le faire vivre pour les jeunes en impliquant les partenaires

Une implication sur le territoire

- Développer des actions avec le comité de quartier (participation à canal en fêtes)
- L'Association de résidents organise la fête des voisins
- Faire valoir nos compétences et notre expertise de la jeunesse dans des instances de réflexions, de concertations et de décisions du territoire
- Favoriser échanges, rencontres, ouvertures par l'accueil dans notre structure des entreprises, associations, services...
- Développer notre partenariat avec le Campus Boulazac

Une mission d'apprentissage du « vivre ensemble »

- **La citoyenneté et le vivre ensemble**
 - Planifier des instances sur l'année
 - Organiser des débats
 - Donner les outils à l'association de résidents en les impliquant dans des projets sur leur territoire (téléthon, débat-citoyen, fête du quartier...)
- **La culture, le sport et les loisirs**
 - Programme d'animation trimestrielle élaboré avec les résidents
 - Mimos, journée du patrimoine, visites de musée, fête de la musique, équipe de foot à valoriser....
- **La santé**
 - Construire en partenariat des actions autour des comportements à risques (élaborer un projet santé)
 - Avoir une meilleure information sur l'accès à la santé (création d'un répertoire...)
 - Améliorer l'estime de soi et le bien-être de nos jeunes (atelier relooking...)
- **L'accès aux droits**
 - Classeurs par thématique réalisés en 2019, mis à disposition dans l'espace ressource : réflexion pour diffuser ces éléments en matière de vie quotidienne et de services
- **Les pratiques modernes et innovantes**
 - Création de supports culturels et de communications via les outils technologiques modernes (espace numérique...)
 - Sensibiliser nos résidents aux risques et conséquences d'une mauvaise utilisation des outils technologiques modernes (appel à projet promeneurs du net)

Une mission d'accompagnement individualisé

- Projet personnalisé individuel : il a valeur de contrat d'accompagnement et donne les détails des modalités de ces accompagnements (en cours de finalisation...)
- Communiquer sur les permanences sociales

Une mission d'hébergement de qualité

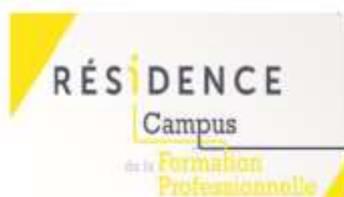
- Le bâti
 - Entretien et maintenir ce nouveau bâtiment
 - Suivi du bâti et tracer les travaux effectués
 - Politique de travaux à moyen et long terme (peinture des chambres)
 - Sensibiliser et associer les jeunes au maintien en bon état de la structure
- L'offre de logement
 - L'objectif serait de proposer et de développer notre parcours résidentiel

Notre démarche qualité

- Dans 3 ans, nous mènerons l'évaluation interne en s'appuyant sur les recommandations de l'ANESM (Agence Nationale de l'évaluation et la qualité des établissements et services sociaux et médico-sociaux)
- Le FJT sera tenue par la suite, de respecter le principe d'une évaluation externe sur la base d'une intervention quinquennale

ANNEXE 8 :
Bilan de la fréquentation de la résidence Campus de la Dordogne
à Boulazac Isle Manoire
2019 et 2020

RESIDENCE DU CAMPUS DE LA FORMATION PROFESSIONNELLE



Les partenaires



DOMOFRANCE





La résidence

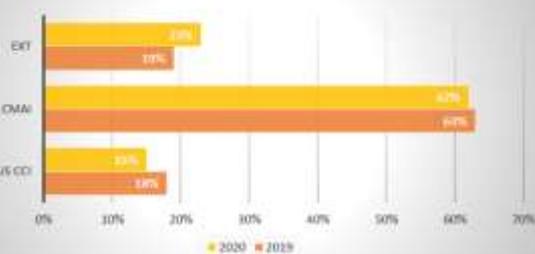
- ❖ La résidence du campus : 2 structures d'accueil
 - un Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT)
 - une Résidence Hôtelière à Vocation Sociale (RHVS)
- ❖ 2 structures gérées par un GIP (Groupement d'intérêt public)
- ❖ Agréments actuels :
 - 80 places en FJT (réception agrément au 30/06/20)
 - 110 places en RHVS
- ❖ Ouverture de la résidence : fin novembre 2017
- ❖ Potentiel d'accueil : 190 places



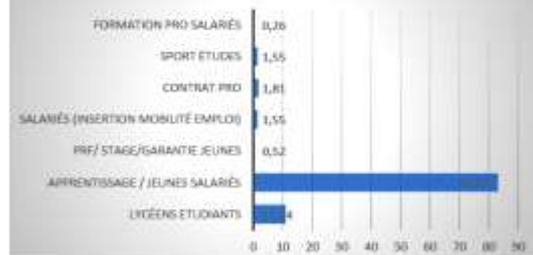
La RHVS

Nb de nuitées / an : 22 080
 Taux de remplissage moyen annuel : 56 %
 Nb de clients différents : 734

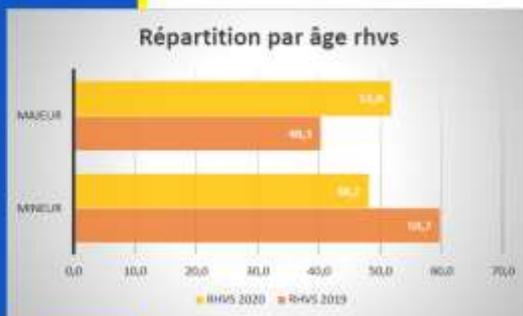
ORIGINE DE LA DEMANDE RHVS



Profil des résidents %



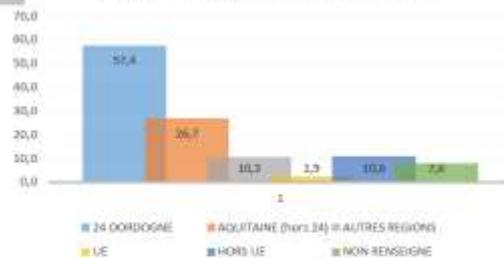
La RHVS



Moyenne d'âge 19,5 ans (+ 0,3)



Provenance des résidents RHVS %



Le FJT

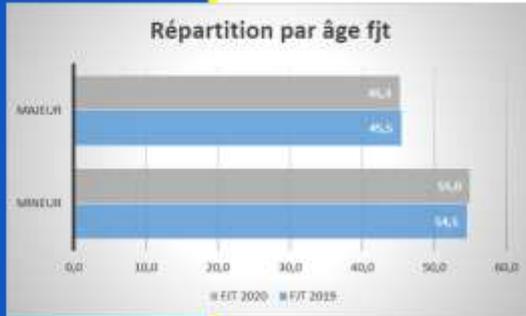
Nb de nuitées / an : 15 057

Taux de remplissage moyen annuel : 51,6 %

Nb de clients différents : 386



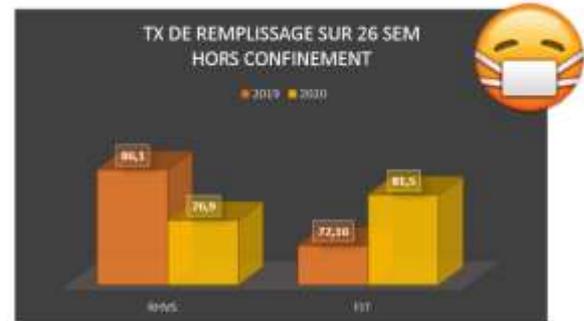
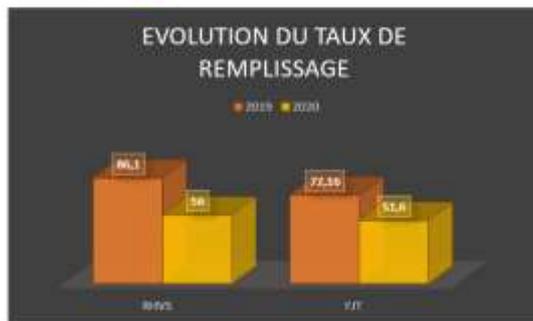
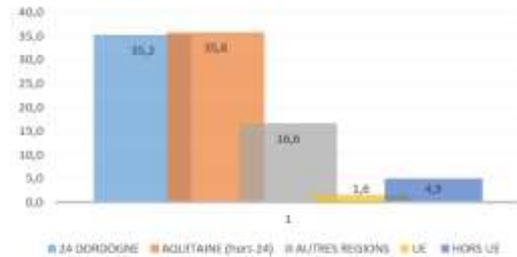
Le FJT



Moyenne d'âge 17,9 ans



Provenance des résidents FJT



- Du 1^{er} au 16 mars 2020
- Du 1^{er} sept au 20 décembre 20

La résidence c'est un accueil :

- En nuitée hôtelière
- En séjour fractionné
- En séjour longue durée

C'est un accueil personnalisé
- 365 jours / an

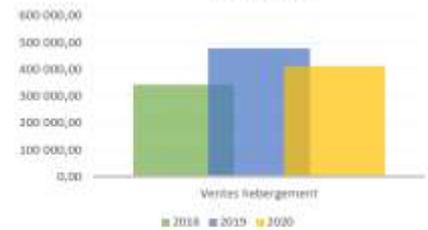
C'est un lieu de vie où se retrouvent :

- Des jeunes salariés, en formation professionnelle...
- Des adultes en insertion / orientation / stage / recherche d'emploi etc...
- Des hommes et femmes qui ont besoin d'un logement ponctuellement

Evolution des ventes de l'hébergement



Ventes annuelles hébergement résidence



Héberger

Accueillir

Accompagner

Suivis spécifiques des résidents

Hors protocole d'accueil

FJT : 34,2 %

RHVS : 18%

Des résidents sont suivis régulièrement sur des thématiques spécifiques



Vivre ensemble

Informier



- ✓ Accompagnement à l'autonomie
- ✓ Mal-être / problèmes familiaux / parentalité
- ✓ Scolarité / orientation / emploi
- ✓ Aide administrative / aide financière au logement / titre de séjour
- ✓ Lutte contre le harcèlement / discrimination / médiation
- ✓ Hygiène / santé / alimentation
- ✓ Addictions
- ✓ Sexualité
- ✓ Accompagnement financier

A la résidence **86** résidents sont orientés par des structures partenaires

- 42 résidents logés en RHVS (sur 734)
- 24 résidents logés en FJT (sur 386)

APARE Périgueux
APLB 24 Le Fleix
ASD Périgueux / 115
CENTRE D'AILHAUD CASTELET Boulazac
AIDE SOCIALE A L'ENFANCE Conseil Depart.
CMS Bayot Sarrazi Coulounieix Chamiers
CET LA ROUSSELIERE Rudeau Ladosse
FOYER 3F Bergerac
FOYER DE LA BEAURONNE Périgueux
IME Neuvic
INSTITUT TOURNY Périgueux
ITEP Neuvic
ITEPA ASSOCIATION CROIX MARINE Trélassac
MAISON D'ENFANT François Constant
Libourne
MAISON D'ENFANTS DE LA VALLEE
Castelnaud
MAISON D'ENFANTS DE LA VALLEE Lalinde
MECS ADSEA st Jory de Chalais
MECS les Moulières Thiviers
PLATEFORME MNA du Libournais
SAFED Périgueux



ANIMATIONS SOCIO CULTURELLES

104 ANIMATIONS PROPOSÉES EN 2020

3 Animations en moyenne/semaine (hors covid)



DETENTE

Animation Karaoké (hors covid)
Atelier relaxation
Soirées crêpes
Jeux de société et Jeux anciens (hors covid)
Petite causerie « entre nous »
Atelier création (jardinage/mandala)



SPORT (hors covid)

Animation boxe
Sport badminton
Tournoi de pétanque



SOCIAL

Accomp. Ma demande CAF
Accompagnement aux dossiers Mobili jeunes
Aide administrative (cpam/impôts/mutuelle....)
Aide aux devoirs
Atelier repassage
Atelier hygiène alimentation
Réunion aide au logement CAF/Mobilité
Foyer de la résidence
Révision Code
Soutien langue Française Langue étrangère
CPEF (Centre de planification et d'éducation familiale)

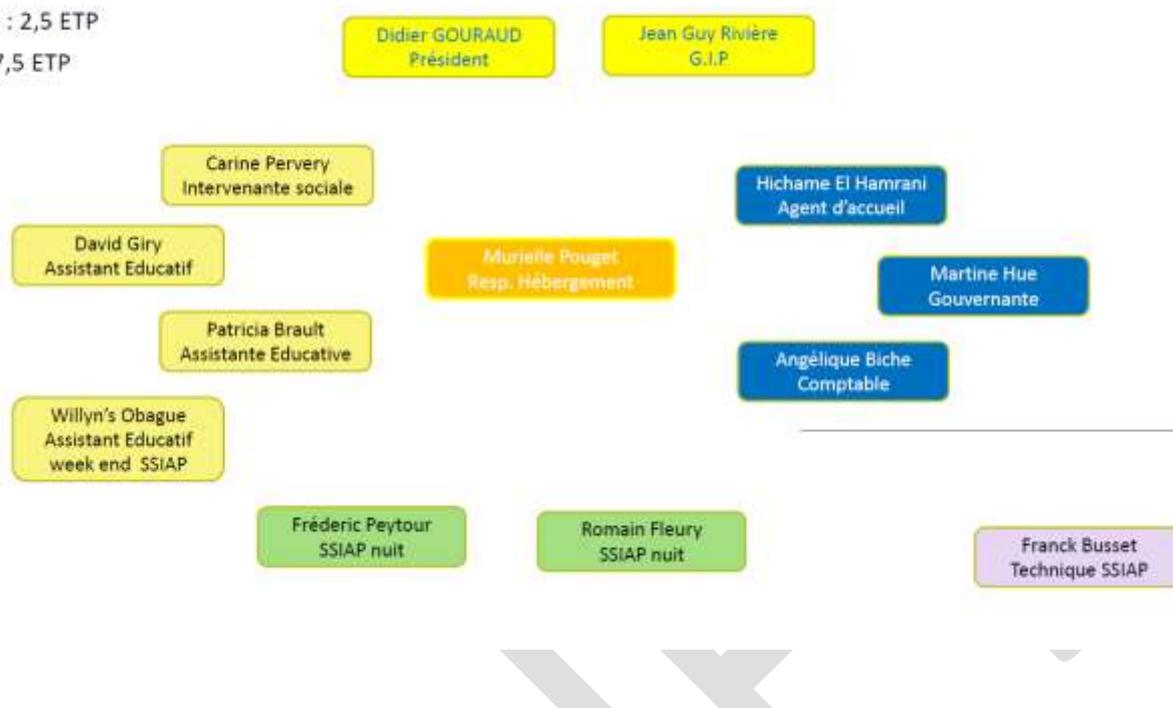
Partenariat engagés en attente :

- Maison des adolescents
- CEID
- Centre Information Jeunesse
- Ligue de l'enseignement
- Association Le chemin

Organigramme des personnels permanents

RHVS : 2,5 ETP

FJT : 7,5 ETP



RÉSIDENCE
Campus

Travaux en cours

- Projet d'aménagement des voies de circulation du Campus
- Réaménagement des espaces extérieurs
- Infiltration en provenance des toitures terrasses à traiter
- Suivi de la vétusté des plinthes dans les logements

ANNEXE 9 :
Synthèse enquête locataires parc public 2021

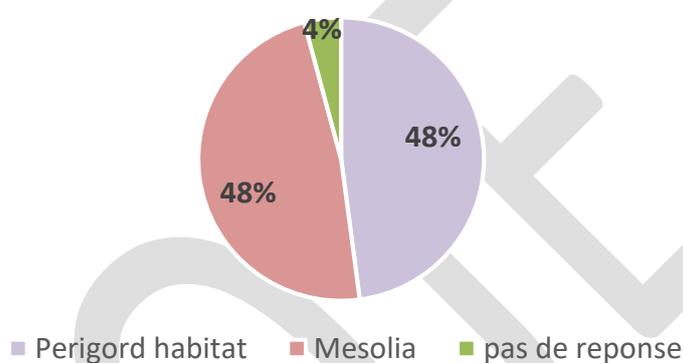
Enquête locataires parc public 2021

Un questionnaire a été envoyé aux locataires des résidences sociales livrées depuis l'adoption du PLH :

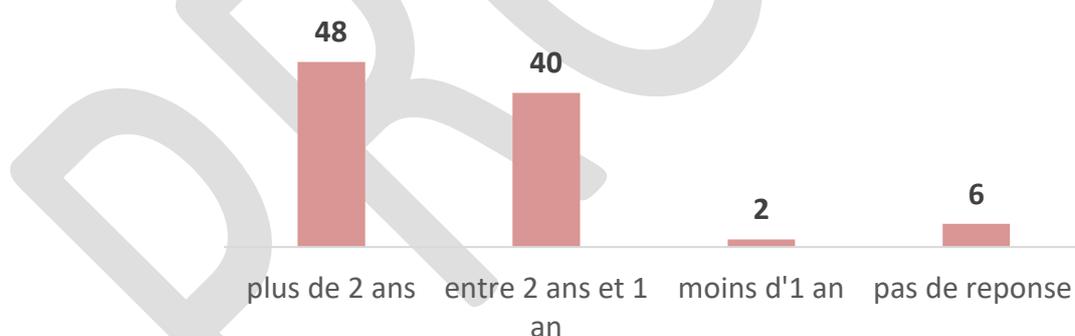
- **Mésolia** : Champcevinel, Chancelade, Marsac et Trélissac : **118 locataires**,
 - **Périgord Habitat** : Agonac, Boulazac Isle Manoire, Chancelade, Sanilhac, Périgueux, Trélissac et Vergt : **155 locataires**,
- Soit un total de 273 locataires.**

96 questionnaires ont été complétés et renvoyés au Grand Périgueux, soit **un taux de réponse de 35 %**. Les réponses proviennent de manière équilibrée de locataires des deux bailleurs concernés :

Quel est votre bailleur ?

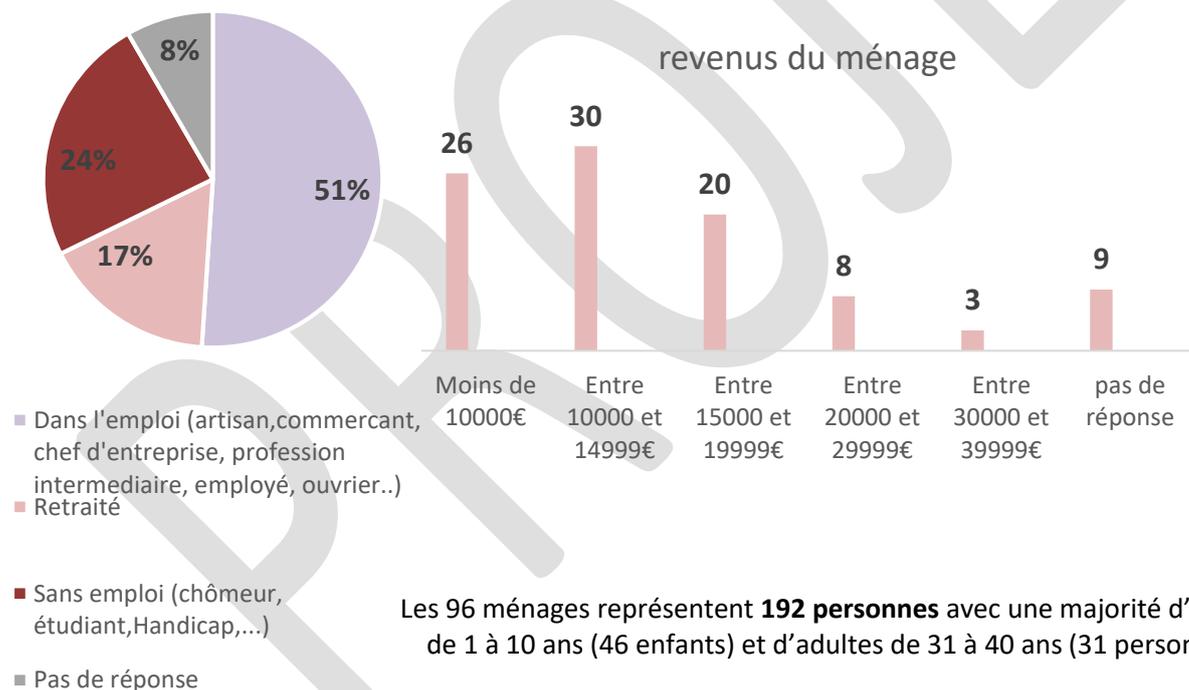
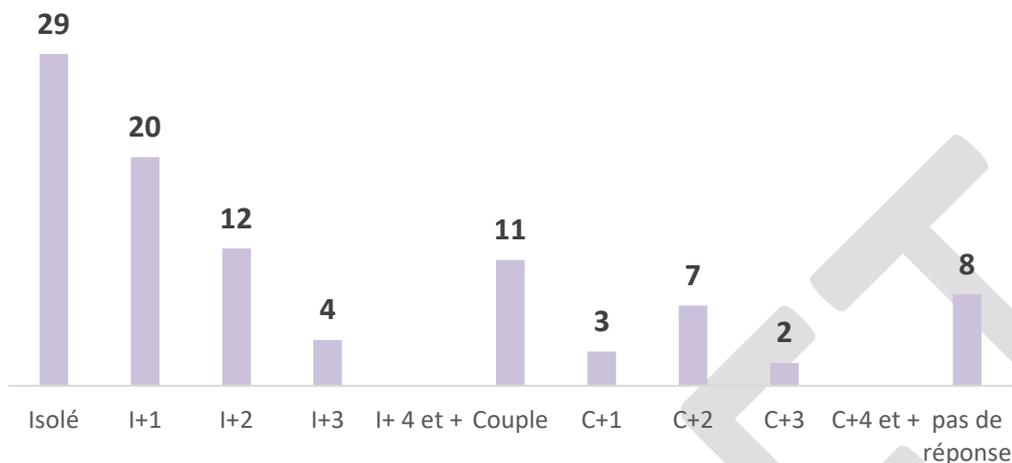


Depuis quand vivez-vous dans votre logement ?



Les ménages ayant répondu ont des **compositions familiales diverses, malgré une majorité de personnes seules ou à deux dans le ménage (à l'image de la majorité des demandeurs).**

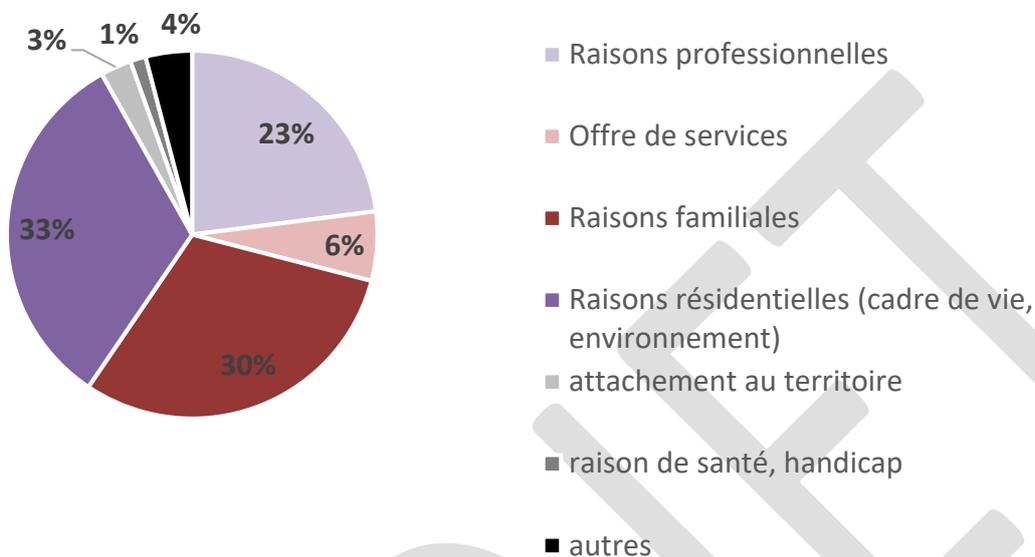
La plupart ont de **faibles revenus (moins de 15000 € pour le ménage), malgré une majorité de personnes dans l'emploi.**



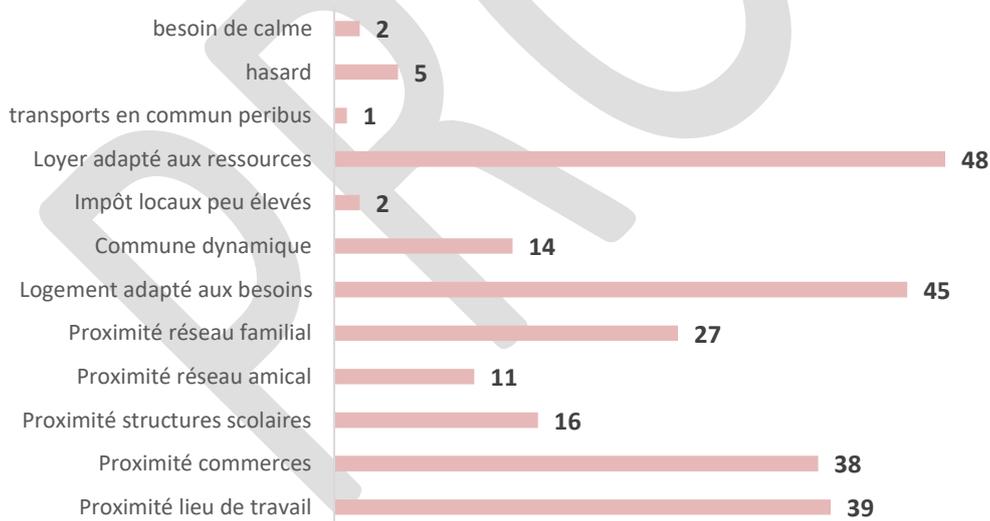
Les 96 ménages représentent **192 personnes** avec une majorité d'enfants de 1 à 10 ans (46 enfants) et d'adultes de 31 à 40 ans (31 personnes).

I/ Le parcours résidentiel

Concernant les raisons d'installation sur l'agglomération du Grand Périgueux, les réponses plébiscitent largement le cadre de vie, l'environnement du territoire et le motif familial. Viennent ensuite d'autres raisons de l'installation sur l'agglomération.

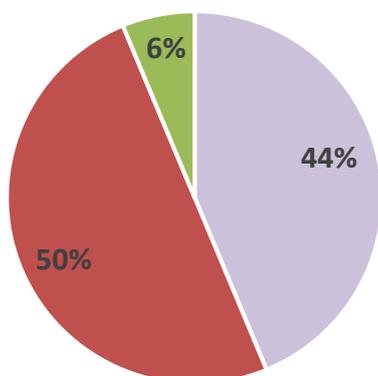


Les raisons d'installation sur la commune sont variées. Vient en premier lieu le fait de pouvoir trouver un logement adapté aux besoins et aux ressources, puis la proximité du lieu de travail et des commerces.



A l'image de la demande de logement social (composée à plus de 33 % de demandes de mutations), les ménages ayant répondu sont pour beaucoup d'anciens locataires HLM, même s'ils ne sont pas majoritaires.

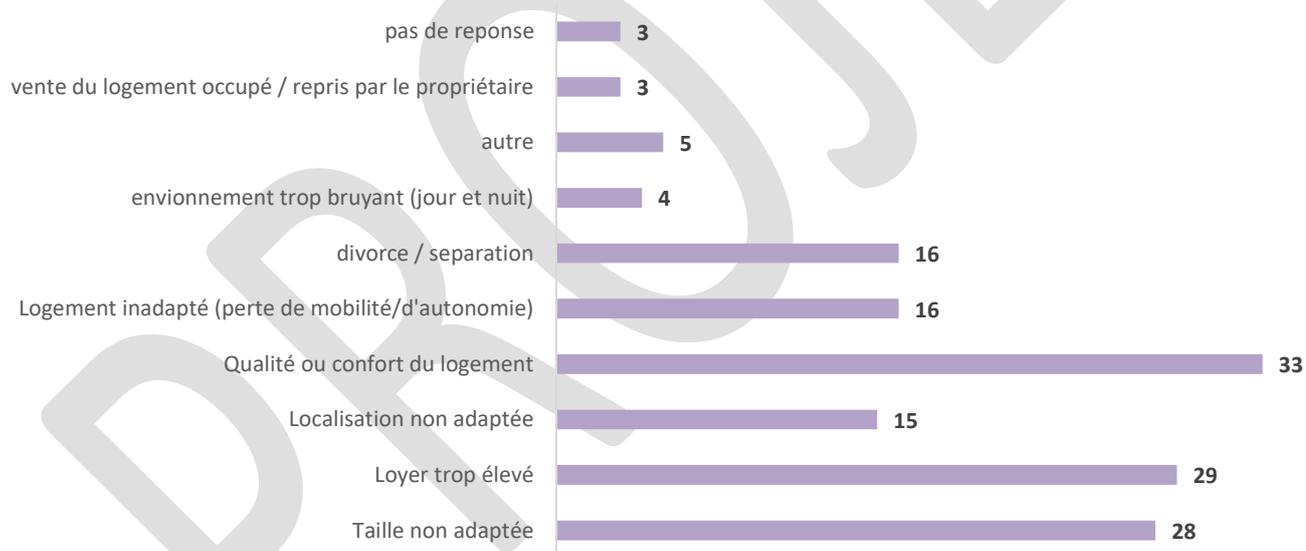
Dans quel type de logement étiez vous avant votre logement actuel ?



■ HLM ■ Locatif privé ■ Logement dont vous étiez propriétaire

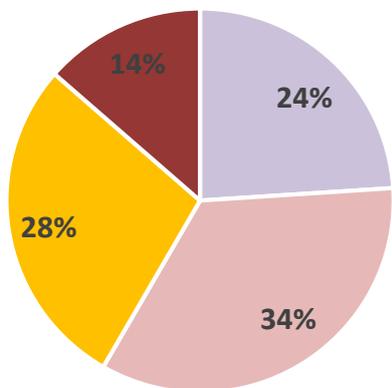
La principale raison évoquée pour avoir quitté le logement précédent est liée à la qualité ou au confort du logement précédent. Vient ensuite le loyer trop élevé ou encore la taille non adaptée.

Pour quelle(s) raison(s) avez vous quitté votre précédent logement ?



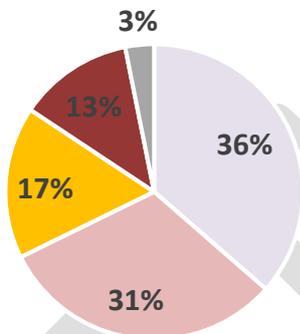
La majorité des ménages ont le **sentiment d'avoir trouvé leur nouveau logement plutôt facilement**. D'ailleurs, la majorité répondent avoir attendu **moins de 6 mois l'attribution** de leur logement social.

Comment avez trouvé votre logement ?



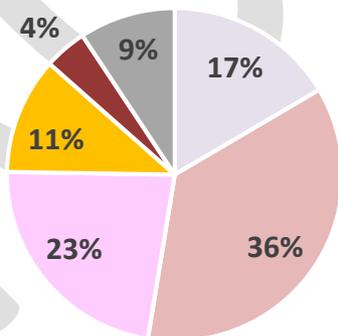
- Facilement
- Plutôt facilement
- Plutôt difficilement
- Difficilement

Combien de temps avez vous attendu pour vous voir attribuer ce logement ?



- Moins de 6 mois
- Entre 6 mois et 1 an
- Entre 1 et 2 ans
- Plus de 2ans
- pas de reponse

Concernant les relations avec leur bailleur, les ménages sont dans la majorité satisfaits, même si une part non négligeable considère qu'ils n'ont aucune relation avec leur propriétaire.

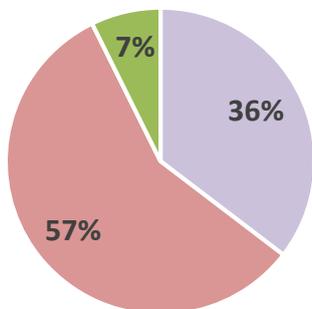


- Très bonnes
- Bonnes
- Inexistantes
- Difficiles
- Très difficiles
- Pas de réponses

La plupart des locataires n'envisagent pas de quitter leur logement sur le court terme. Pour ceux qui souhaitent déménager, les raisons invoquées sont diverses, mais la majorité souhaite accéder à la propriété :

- Accession à la propriété : 9
- Logement non adapté (santé/handicap) : 4
- Raisons professionnelles : 3
- Logement mal isolé, charges trop élevées : 3
- Logement trop éloigné des services, des commerces et des activités pour les enfants : 3
- Souhait d'un logement individuel : 2
- Malfaçons : 2
- Raisons familiales : 2
- Problème de réseau mobile et internet : 1
- Pas d'espaces extérieurs : 1
- Logement trop grand et trop cher : 1

Envisagez vous de quitter ce logement dans les 6 mois à venir ?

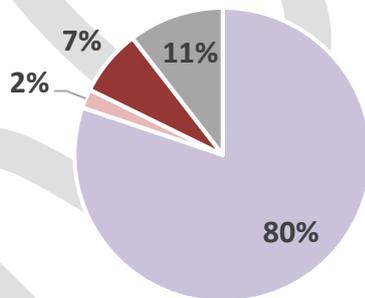


■ oui ■ non ■ pas de réponses

II/ Leur regard sur leur logement

Les locataires ayant répondu occupent pour les 2/3 des maisons individuelles. Les autres sont en appartement, dans un immeuble collectif. Pour ceux bénéficiant **d'un espace extérieur privatif, il s'agit d'un élément de confort fortement apprécié** :

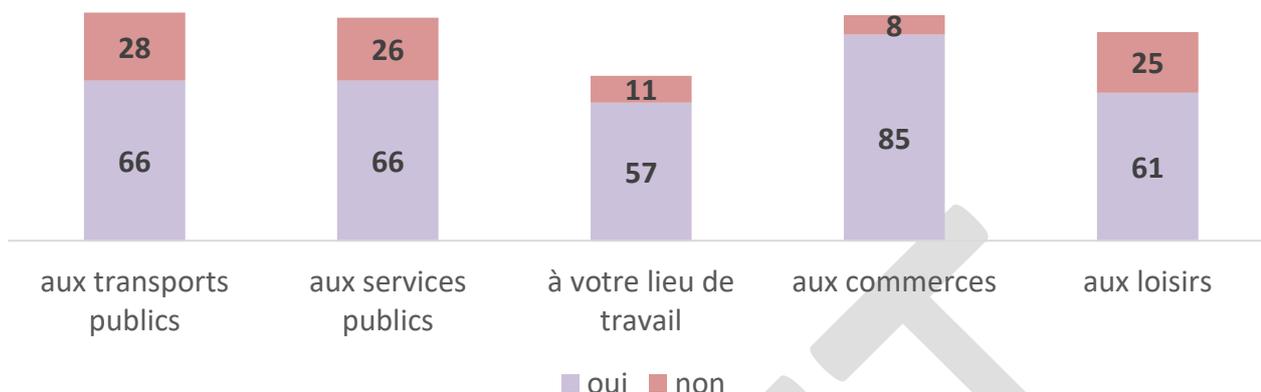
Est ce un élément de confort appréciable ?



■ oui ■ non ■ non concerné ■ pas de réponse

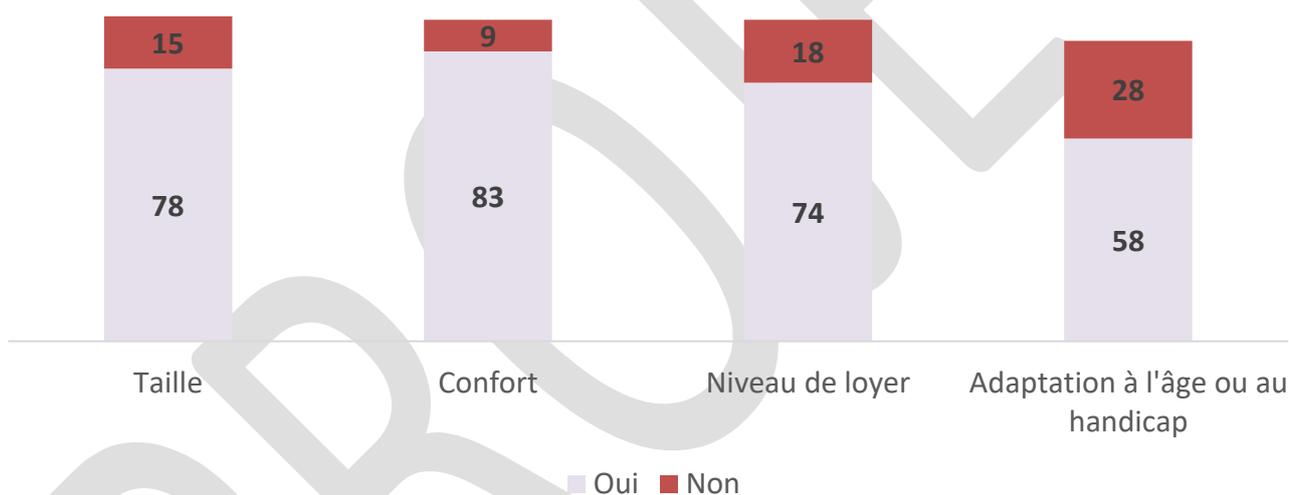
Concernant **la localisation de leur logement**, la facilité d'accès aux commerces est le plus souvent plébiscitée :

La localisation de votre logement vous semble t'elle adaptée en terme d'accès ?



Malgré une localisation qui semble majoritairement adaptée, certains ménages considèrent que la localisation est trop éloignée des transports en communs, des services publics et des loisirs.

Les locataires ont globalement le sentiment que **leur logement correspond à leurs besoins, notamment en terme de confort**. Un petit bémol cependant en matière d'adaptation au vieillissement ou au handicap :



Les locataires **apprécient en premier lieu la taille des pièces et la luminosité de leur logement**. Les avis sont plus nuancés sur l'isolation phonique et les revêtements des sols et des murs :

Appréciez vous ?



Les locataires ont enfin largement le sentiment de maîtriser leurs charges d'eau (83 %) et d'énergie (80%).

III/ Paroles d'habitants... Et pistes d'amélioration ?

Une zone de commentaires libres était disponible dans le questionnaire, certains nous ont semblé devoir être reproduits dans cette synthèse :

Si les logements à loyer modéré n'existaient pas, beaucoup de personnes ne pourraient pas se loger, que ce soit à cause d'une situation professionnelle qui ne réunit pas 2 critères : CDI et Temps plein, ou d'une situation familiale qui ne permet pas de gagner 3 fois le loyer encore exigé par les propriétaires. Je suis personnellement dans ces 2 situations. Je suis très heureuse d'avoir pu trouver un logement après mon divorce grâce aux organismes de logements sociaux. Ces logements sont construits aujourd'hui aux dernières normes d'habitabilité. La construction ou la réhabilitation de ce type de logements doit perdurer pour permettre à de nombreuses (et de plus en plus nombreuses) personnes en difficultés financières, professionnelles ou familiales de se loger dans de bonnes

*La maison est bien mais pas adaptée au handicap ou à la mobilité réduite : accès et aménagements handicapés à améliorer (nombre et proximité des parkings / escaliers/ douche à l'italienne trop petite / évier trop profond/ pas de volets roulants cuisine et chambre).
Baignoire : pas adapté à la mobilité*

Il est nécessaire de renforcer l'isolation des logements (phonique et thermique)

Bailleur impossible à joindre et quand c'est le cas, il n'y a aucun suivi de dossier

Les lampadaires du parking de la résidence sont allumés toute la nuit sans aucun intérêt et perturbent les habitants et la faune locale. Il serait bien pour tout le monde de limiter la pollution lumineuse si près de la nature

Pas mal de défauts constructeur mais logement et environnement agréable dans l'ensemble / Meilleur contrôle des chantiers de logements neufs

Nécessité de créer des points d'information et d'échanges pour les locataires d'un même quartier

Meilleur entretien des espaces extérieurs communs par le bailleur : le manque d'entretien régulier ne donne pas une bonne vision des logements HLM (alors que nous payons des charges)

*Meilleure conception des logements :
Meilleure exposition des espaces extérieurs et des pièces de vie (à l'ombre)*

Manque d'animation autour de la résidence et de cheminements piétons à défaut de transport en commun. Les logements sont trop collés les uns aux autres et sont tous les mêmes : il faudrait diversifier les conceptions et les couleurs, mettre de la verdure. Trop uniforme, c'est déprimant !

Annexe 10 :

Exemples d'habitats seniors :

- Résidence Le Village Périgord Habitat
- Résidence Concerto (Eneal / Logevie)
- Fiches CEREMA

RESIDENCE INTER- GENERATIONNELLE




Périgord **HABITAT**
Office Public de l'Habitat // DORDOGNE

BERGERAC

Le Vill@ge

Vieillesse et Maintien à domicile

La grande majorité des seniors souhaitent rester le plus longtemps possible à leur domicile. Mais ce maintien à domicile doit se faire dans les meilleures conditions. Aussi la prise en compte des questions liées au vieillissement est clairement identifiée par les organismes Hlm comme un enjeu fort des décennies à venir.

Périgord Habitat est à l'écoute des demandes et adapte son offre pour répondre aux besoins. Il développe son partenariat avec les acteurs de l'accompagnement du vieillissement avec maintien à domicile. Il est également à l'écoute des élus pour développer des réponses adaptées aux territoires.



Un riche partenariat local :

- L'association les Papillons Blancs permet de loger des personnes handicapées et âgées.
- Le CCAS de Bergerac assure notamment le portage de repas et la mise en place de services à destination des résidents.
- Le Centre social participe à la vie de la résidence au travers d'actions d'animations comme des ateliers thématiques, des potagers partagés...
- CASSIOPEA propose des animations, de la téléassistance et bien d'autres services.

Intergénérationnel et solidaire

La résidence le Vill@ge à Bergerac est un exemple de résidence intergénérationnelle proposée par Périgord Habitat.

Elle a été conçue pour être adaptée aux personnes âgées autonomes ainsi que pour les personnes à mobilité réduite, l'accès à ces logements est également ouvert aux jeunes travailleurs ou étudiants. Notre objectif est de faire cohabiter les générations entre elles avec des valeurs partagées d'entraide et de convivialité.

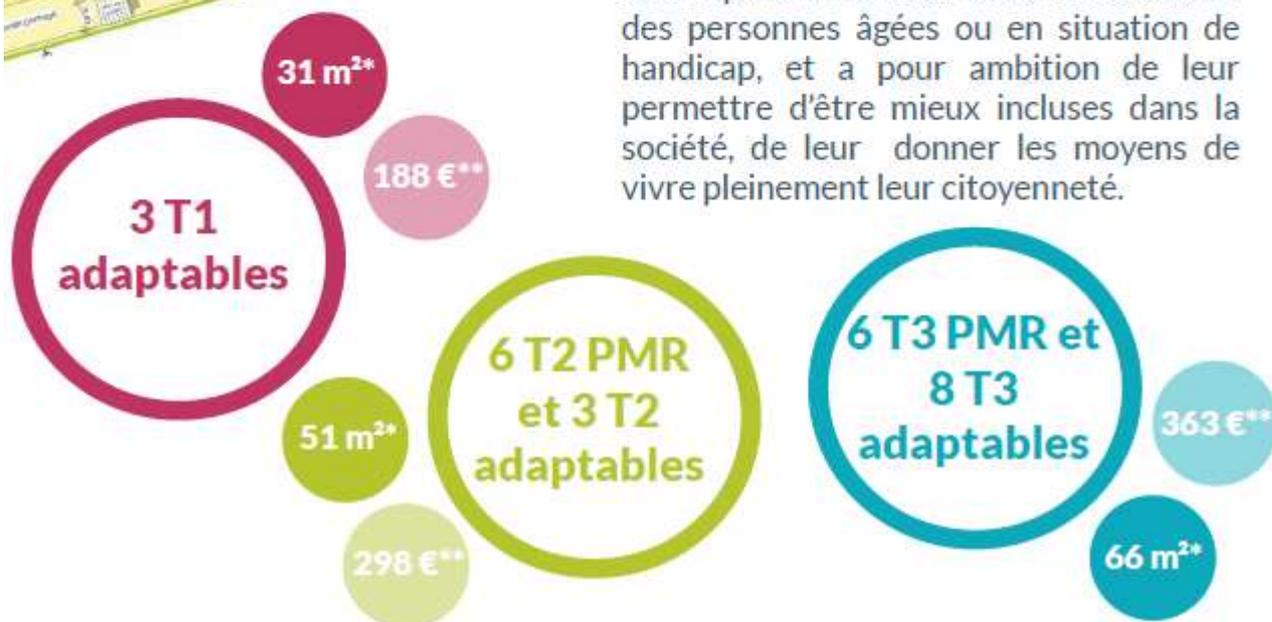


Habitat inclusif

Véritable intermédiaire entre le domicile et l'établissement, cette réalisation permet de proposer un logement avec des services en lien avec les acteurs de l'accompagnement, de la dépendance et du soin.

Sa situation géographique, à proximité du centre-ville, des transports, des commerces et des équipements publics tout en étant dans une zone rurale, est un vrai atout.

Elle répond ainsi aux besoins croissants des personnes âgées ou en situation de handicap, et a pour ambition de leur permettre d'être mieux incluses dans la société, de leur donner les moyens de vivre pleinement leur citoyenneté.



(*) Surfaces habitables moyennes indicatives. (**) Loyers mensuels moyens charges comprises. ● PMR : adaptés aux personnes à mobilité réduite. ● Adaptables : logements qui peuvent être transformés en logements adaptés aux personnes à mobilité réduite.

Concert 'ô – Résidence TEEMA

Bordeaux (33000)

Concert'O est une résidence intergénérationnelle thématique TEEMA de 52 logements d'un nouveau genre répondant aux besoins des seniors comme des familles. Cette résidence, livrée en 2015, accueille des seniors au sein de logements adaptés ainsi que des locataires plus jeunes, dont des familles, dans des logements traditionnels, ainsi que 3 espaces dédiés à la musique.

Zoom sur les logements seniors

- 24 logements adaptés aux seniors
- T2 de 54 m² et T3 de 71m²
- Loyer moyen : environ 480 euros pour un T2 – charges comprises
- Habilités à l'aide sociale au logement

Des logements adaptés pour le maintien à domicile

L'organisation des pièces a été spécifiquement pensée afin de faciliter et sécuriser les déplacements. De même, les équipements ont été étudiés dans le détail afin de faciliter les gestes de la vie quotidienne. Le logement offre ainsi un niveau de sécurité renforcé, de jour comme de nuit :

- Douche à l'italienne
- Meuble sous évier adapté
- Robinet anti-brûlure
- Sol antidérapant
- Barre de maintien
- Siège de douche
- Parcours lumineux : chambre → couloir → wc
- Volets roulants électriques

Une résidence qui favorise les échanges entre générations

Favoriser le maintien à domicile des seniors en les aidant à conserver leur autonomie ne se limite pas à proposer un habitat adapté. Concert'O intègre dans ses parties

communes trois espaces dédiés à la musique. L'association Ricochet sonore accompagne les résidents de Concert'O.

A proximité...

- Des commerces (- 500m) : Boulangerie, supermarché, presse...
- Des services (- 500m) : Médecin...
- Des transports (- 500m) : Bus 4 /7 /32 arrêt : Cité Chantecrit

PROJET

LOGEMENTS ALTERNATIFS AU DOMICILE ET AU LOGEMENT INSTITUTIONNEL POUR LES PERSONNES ÂGÉES

Les « Octave », un concept de « domiciles accompagnés » développé par la Métropole européenne de Lille (MEL)



Localisation :	Métropole européenne de Lille (MEL)
Nombre d'habitants :	1 157 000
Porteur de projet :	MEL + bailleurs

Une expérimentation, fruit d'une réflexion partenariale

À l'origine de cette expérimentation, il y a un constat : le foyer logement était une réponse pertinente dans les années 70-80 mais aujourd'hui il ne correspond plus aux besoins (studios trop petits, entre soi, déficit financier chronique, ...).

Cette expérimentation est le résultat des réflexions de la MEL, de bailleurs sociaux, de professionnels de l'action gérontologique, de représentants des communes, du département, de la Carsat et des institutions de retraite.

Elle est pilotée par la MEL, qui assure la coordination et le suivi du projet.

L'expérimentation est portée conjointement par 6 bailleurs HLM volontaires, 8 villes candidates et l'association « Centre Feron-Vrau » spécialisée dans les différentes formes de prise en charge gérontologique.

Il s'agit de consacrer 8 logements pour personnes âgées dans 9 des programmes habitat en offre nouvelle proposés par des bailleurs et communes, portant le nombre de domiciles accompagnés OCTAVE à 72 au total.

Un concept qui repose sur trois piliers : logement adapté, accompagnement du vieillissement, lien avec le voisinage

Les Octaves proposent, dans un domicile adapté, un suivi personnalisé tout au long du vieillissement par un conseiller-référent.

Le concept des domiciles accompagnés OCTAVE se fonde sur 3 piliers :

- **Des logements adaptés au vieillissement** dans leur implantation, leur configuration et leurs équipements, regroupés en OCTAVE de 8 logements insérés dans une opération d'habitat classique.
- **Un Service d'Accompagnement du Vieillissement en Logement Adapté (SAVELA)**, assurant un suivi personnalisé des locataires de l'Octave pour les soutenir dans leur vieillissement et prévenir les situations de dépendance. Cet accompagnement est voulu comme une interface entre la personne âgée et les services existants.
- **Des relations de voisinage et de bienveillance mutuelle et solidaire** impulsées par le SAVELA entre les locataires de l'Octave pour une sécurisation réciproque favorisant l'implication de chacun à rester acteur de son vieillissement.

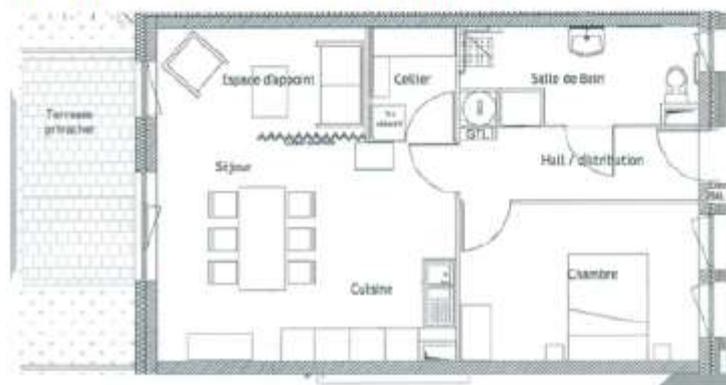
Le SAVELA est porté par l'association du Centre FERON-VRAU. Un poste à temps plein de conseiller-référent y a été créé fin 2016. Depuis septembre 2019, l'effectif est d'1,5 ETP.

Des logements comportant «un « espace d'appoint » polyvalent et évolutif

Les logements sont conçus selon un cahier des charges architectural qui précise en complément de la réglementation accessibilité, les spécificités propres à l'adaptation des logements au vieillissement. Le logement doit être adapté à la perte de mobilité mais non stigmatisant et non stigmatisé.

Le cahier des charges impose notamment d'aménager dans la superficie d'un T2 bis d'environ 55m², un séjour avec cuisine ouverte, une chambre et des sanitaires adaptés à la mobilité réduite ainsi qu'un « espace d'appoint » polyvalent et évolutif permettant notamment d'accueillir ponctuellement chez soi un membre de la famille, de faire office de 2^e chambre pour les couples avec 1 personne dépendante ou encore d'accueillir une tierce personne pour des personnes en fin de vie.

Selon la lecture du cahier des charges par l'architecte du bailleur, le résultat peut être très différent d'un projet à l'autre. L'espace d'appoint n'est pas toujours clairement identifié, l'adaptation de la salle de bain (taille de la douche, revêtement de sol utilisé, ...) diffère d'un projet à l'autre et nécessite des ajustements, les terrasses ne sont pas toujours accessibles PMR, ...



Exemple de plan d'un logement Octave

L'emplacement des sites a été retenu en fonction de leur proximité aux commerces, aux services et aux transports en commun.

Pourquoi huit logements ?

Le nombre de huit a été choisi dans un souci d'optimisation des coûts d'accompagnement. En effet, sur la base d'une visite de 30 minutes par résident, le conseiller référent peut regrouper les visites sur une demi-journée de 4 heures sans déplacement supplémentaire.

L'objectif de cette démarche était de bâtir un modèle reproductible dans différents contextes avec différents partenaires.

Des locataires qui s'engagent à adhérer à la démarche

Le projet a été pensé pour accueillir des personnes de plus de 60 ans retraitées, autonomes (en GIR 5 et 6), vivant seules ou en couple.

Ces personnes sont volontaires pour adopter une attitude de bon voisinage et de bienveillance mutuelle à laquelle elles s'engagent par la signature d'une charte à l'entrée dans les lieux.

Leurs ressources doivent correspondre aux critères d'attribution du logement social (PLUS ou PLAI selon les logements).

Le choix des locataires se fait après une rencontre à domicile avec les personnes afin d'évaluer leur situation logement, leurs besoins en termes d'accompagnement et afin de s'assurer que le logement « octave » correspond bien à leur besoin.

Les logements créés après la loi d'adaptation de la société au vieillissement sont agréés ASV.

Une diversité de projets répartis sur l'ensemble de la Métropole

Commune	Bailleur	Projet global	Localisation des octaves	Date de mise en location
Illies	LMH	Opération mixte accession/location de 76 logements neufs, collectifs et individuels	8 logements en rez-de-chaussée de 2 petits collectifs (4 logements dans chaque immeuble)	Décembre 2016
Tourcoing	SIA	Immeuble collectif neuf de 37 logements locatifs sociaux compris dans un ensemble mixte accession/location de 123 logements	2 logements par étage	Mai 2017
Lambersart	Vilogia	Réhabilitation d'un immeuble collectif et transformation des cellules commerciales de rdc – Quartier Anru	8 logements en rez-de-chaussée	Novembre 2017
Lille St Maurice	Vilogia	Immeuble collectif neuf de 27 logements	2 logements par étage	Novembre 2017
Roubaix	LMH	Immeuble neuf de 17 logements au coeur d'un quartier ancien	8 logements en rez-de-chaussée	Décembre 2017
Villeneuve d'Ascq		Programme mixte accession/location de 81 logements neufs dont 34 individuels	8 logements individuels groupés autour d'une cour commune	Décembre 2017
Comines	Notre Logis	Immeuble collectif neuf de 18 logements locatifs sociaux compris dans un ensemble mixte accession/location de 62 logements en centre-ville	2 logements par étage	Mars 2018
Santes	Partenord	Opération neuve de 30 logements individuels et collectifs	6 individuels et 2 en rez-de-chaussée	Mars 2019
Lille centre	Partenord	Immeuble neuf avec restaurant scolaire en rez-de-chaussée. Opération mixte accession/location de 148 logements	2 logements par étage	01/12/19

Un premier constat

La répartition des octaves dans la résidence joue un rôle dans le développement de la cohésion et la bienveillance mutuelle au sein du projet. De même, l'intégration plus ou moins marquée dans le projet d'ensemble facilite différemment les échanges avec les autres habitants et la dimension intergénérationnelle recherchée par certains occupants.



Lambersart – un jardin commun aux 8 logements

Lambersart – entrée individualisée des logements

Villeneuve d'Ascq – une ancienne ferme rénovée

Villeneuve d'Ascq – la cour, un lieu de rencontre permettant une bienveillance mutuelle

Bilan de l'occupation sur les 7 premières opérations livrées

Homme	Femme				
27	65		60-70 ans	70-80 ans	+ de 80 ans
			31	35	26
GIR1	GIR2	GIR3	GIR4	GIR5	GIR6
0	1	3	23	36	29

Depuis la mise en service, il y a eu 9 départs : 4 pour cause de décès, 2 pour une entrée en Ehpad, 3 pour cause de non adhésion au projet global. L'action combinée du SAVELA et du bailleur est déterminante dans cette gestion des orientations de personnes et des sorties/entrées dans le logement. Parmi les locataires rencontrés, certains ont choisi ce type de logement parce que leur logement était trop grand à entretenir, d'autres pour des raisons de santé, pour un souhait d'accompagnement ou encore en prévision du vieillissement à venir.

Le financement des projets

Des subventions d'investissement spécifiques OCTAVE

MEL : 414 000 € (46 000 € par Octave)

Communes : 238 000 € (46 000 € / Octave pour Lille, Roubaix, Villeneuve d'Ascq et Santes, 8 000 € pour Illies)

RSI : 92 000 € (46 000 € / Octave à Comines et Lambersart)

Carsat : 216 000 € (24 000 € / Octave)

Ag2R La Mondiale : 216 000 € (24 000 €/ Octave)

Malakoff-Humanis : 216 000 € (24 000 €/ Octave)

Agrica : 144 000 € (16 000 €/ Octave)

Ces participations spécifiques représentent un montant de 22 500 € par logement générant une réduction de loyer de 55€/mois pendant 34 ans.

Aides financières pour le SAVELA

Subvention de fonctionnement du département : 20 000 €/an pendant 3 ans permettant de réduire la facture envoyée aux locataires de 23€/mois.

Subvention MEL « aide au démarrage » : 10 000 € /an pendant 3 ans permettant de supporter la montée en charge progressive du dispositif.

Facturation aux bailleurs à la livraison des logements : 600 €/logement pour prendre en compte le travail du conseiller préalable aux 1ères attributions de logements.

Les loyers et les coûts de l'accompagnement

Un exemple pour une opération à Villeneuve d'Ascq

	PLAI (2 logts)	PLUS (6 logts)
Loyer moyen	245,21€	328,76€
Réduction partenaires	- 55 €	- 55 €
Charges locatives moyennes	44,34 €	44,34€
Total quittance hors APL / mois	234,55 €	318,10 €
Coût du Savela	97 €	97 €
Subvention du département	-23 €	- 23 €
Coût net / mois du Savela	74 €	74 €

Les ménages peuvent, selon leur revenu, bénéficier de l'APL.

Le SAVELA : Service d'accompagnement du vieillissement en logement adapté

Un accompagnement porté par l'association du Centre Feron Vrau

Le rôle du conseiller Octave (1 ETP mobilisé pour l'accompagnement des résidents) :

- une visite chez chacun des locataires Octave toutes les 3 semaines, pour les soutenir dans leur vieillissement et prévenir les solutions de dépendance. Les missions s'organisent autour de l'aide administrative, l'accès au droit, la prévention, l'information et le conseil ;
- une permanence téléphonique 5j/7 et des visites ponctuelles supplémentaires selon les besoins, notamment lors de l'aménagement ;
- des actions collectives visant à entretenir la convivialité, la bienveillance mutuelle et les relations de voisinage avec organisation d'action collective réunissant les locataires sur chaque Octave (café parole ayant pour thématique des sujets voulus par les locataires) ;
- un lien avec les familles.

La répartition du temps de travail du conseiller après 3 années de fonctionnement est la suivante :

- 66% en accompagnement social
- 27 % en coordination
- 7% en déplacement

Le rôle du coordinateur du SAVELA (0,5 ETP mobilisé pour la coordination institutionnelle)

- la gestion du service (suivi administratif et financier)
- la communication autour du projet
- un travail de concertation avec les partenaires du projet (notamment la MEL) et les partenaires

LOGEMENTS ALTERNATIFS AU DOMICILE ET AU LOGEMENT INSTITUTIONNEL POUR LES PERSONNES ÂGÉES

Les domiciles partagés Ayyem Zamen PARIS



Localisation :	PARIS
Nombre d'habitants	2,141 millions
Porteur de projet :	Association Ayyem Zamen

L'association Ayyem Zamen (« le bon vieux temps ») a mis en place il y a une dizaine d'années des « cafés sociaux », lieu de convivialité où elle propose des activités et une aide administrative à de vieux travailleurs migrants. Face au constat du mal logement de nombre d'entre eux, elle a développé un projet de logement partagé pour leur permettre de se stabiliser dans le quartier de leur choix à Paris, et de vieillir dans de meilleures conditions de logement.

Du café social à la colocation

Il s'agit d'un projet d'intermédiation locative, porté par l'association, pour des logements du parc du bailleur social Paris Habitat. Les logements sont ensuite proposés en colocation à des personnes préalablement identifiées au sein des cafés sociaux. Un accompagnement est réalisé par un/une conseiller/ère en économie sociale et familiale (CESF).

On compte actuellement :

- ✓ 30 colocataires
- ✓ 10 domiciles partagés
- ✓ 3 à 4 personnes par logement

Les appartements sont situés au cœur de Paris, à proximité des cafés sociaux que les locataires continuent de fréquenter.



- ✓ À proximité des cafés sociaux
- ✓ Proches des commerces, services et transports
- ✓ Dans le quartier de vie des personnes

Etude 2018 Formalisation des domiciles partagés

Des colocations destinées aux vieux migrants mal logés

Les personnes en colocation sont principalement des immigrés âgés, retraités et en situation de mal logement. Statistiquement ce public est dans une grande majorité âgé de plus de 70 ans, masculin et originaire d'Afrique, notamment du Nord. En majorité, ils sont mariés à un conjoint qui ne réside pas en France.

Ce public a été identifié au sein des cafés sociaux et sont volontaires pour vivre en colocation. Actuellement la demande est plus importante que l'offre.

Les personnes âgées concernées sont relativement autonomes et vivent en région parisienne, 1/3 sont considérées comme mal logées :

- ✓ hébergées au sein de foyers pour travailleurs migrants non adaptés à l'avancée en âge,
- ✓ dans du logement insalubre de type chambres de bonne de moins de 10m² sans confort (pas de salle d'eau, en étage élevé et sans ascenseur...),
- ✓ sans domicile, hébergées en centre d'hébergement d'urgence.

En dehors du seul mal logement, l'association a identifié un besoin lié à des problématiques de solitude, d'isolement social et familial pour un public particulièrement fragilisé dont la famille est restée dans le pays d'origine. Ces personnes vieillissent seules en France, sans accompagnement spécifique et avec une méconnaissance des différents dispositifs dédiés aux personnes âgées.

Le **relogement** est donc complété par un **accompagnement** fort effectué par un travailleur social.

Des logements du parc social de Paris Habitat

Les appartements ont 4 ou 5 pièces, et font environ 80 m² avec des chambres de 9 à 10 m² et deux salles de bains.

Ce sont des logements de plain-pied ou accessibles en ascenseur, comprenant un aménagement garantissant l'autonomie, l'intimité, des chambres privatives, l'agrément des espaces partagés, ainsi que l'ergonomie et l'accessibilité de la cuisine et des salles de bains. Les colataires partagent une cuisine.

Les logements sont entièrement meublés et équipés.

Depuis les premières livraisons, l'association a évolué dans ses choix de conception et a adapté l'offre aux réels besoins des locataires, par exemple on a fourni des lits plus haut pour en faciliter l'accès.

Une quatrième chambre avait souvent été laissée vacante au sein des logements afin d'anticiper la perte d'autonomie et de permettre à un aidant de loger sur place à certains moments. L'expérience de l'association auprès du public concerné par cette perte d'autonomie a permis de constater que la quatrième chambre n'était jamais utilisée. Pour les nouveaux logements, l'association a donc opté pour des colocations de quatre personnes contre trois précédemment.

La situation géographique du logement est extrêmement importante pour des personnes âgées qui n'acceptent pas de s'éloigner de leur quartier de vie habituel. Les logements doivent se situer à proximité des cafés sociaux.

Composition et fonctionnement de la colocation : mixité et cooptation

La composition des colocations a évolué au fil de l'expérience de l'association. La mixité sociale, culturelle ou de genre était une question centrale lors de la composition des premières colocations. Cette mixité a parfaitement fonctionné lors des premières locations et le choix a été fait de conserver ce principe tout en favorisant la cooptation des futurs colataires entre eux. La bonne connaissance du dispositif par le public cible a permis de réduire la part des réunions publiques d'information au profit d'un travail plus fin auprès des personnes intéressées. Dès la première étape, les personnes peuvent ainsi choisir leurs futurs colataires. Par la suite, cette constitution



Source : Etude 2018 Formalisation des domiciles partagés



Etude 2018 Formalisation des domiciles partagés

précoce du groupe de locataire a permis de les impliquer dans le choix et l'emplacement de leur futur mobilier.

La signature du bail est un moment solennel en présence de l'équipe de direction, c'est une étape importante pour des personnes qui accèdent à un logement indépendant souvent pour la première fois.

Globalement le bilan des domiciles partagés est bon tant en matière de relations entre colocataires qu'en matière d'investissement au sein des espaces communs. S'il arrive que des tensions apparaissent entre colocataires, la/le CESF et la direction interviennent pour procéder à une médiation qui peut se traduire par une réécriture des règles de vie en commun.

L'accompagnement, un soutien à l'inclusion sociale et à la convivialité

Le poste de CESF doit permettre l'intégration des colocataires dans leur logement et dans le quartier. Il a un rôle d'accompagnement à la vie en colocation, d'animation et de médiation en cas de difficulté au sein du logement. Pour cela, des rencontres régulières sont organisées avec les colocataires, soit au café social, soit dans la colocation, ou encore autour d'un repas commun qui a lieu une fois par mois.

L'accompagnateur aide à l'installation du locataire au sein de la colocation et assure une veille sur sa situation sociale. Il porte également un certain nombre d'activités au sein des logements.

L'accompagnement comprend :

- ✓ une aide à l'inclusion sociale et un soutien à la convivialité et au lien avec les familles
- ✓ une aide à la personne en matière d'hygiène et de sécurité au sein des logements
- ✓ une veille pour accompagner les locataires, dans leurs démarches administratives, pour le maintien de leurs droits, en cas de problèmes de santé (hospitalisation, retour au domicile...), pour prévenir les conflits au sein de la colocation ou encore pour conserver ou renouer les liens familiaux.

Un travail de pré-sélection des candidats

La personne référente sociale examine également, en complément des critères sociaux qui restent déterminants pour obtenir un logement, l'appétence des candidats à vivre en colocation. Cette pré-sélection permet d'avoir aujourd'hui uniquement des personnes qui supportent la vie en colocation et qui adhèrent au dispositif.

Les autres sont orientées en amont vers une solution mieux adaptée à leur situation. Certaines personnes sont engagées dans des démarches de type DALO afin d'accéder à un logement social. Si le dispositif d'intermédiation locative en colocation peut servir de tremplin vers un logement social classique, la majorité des locataires le plébiscite et ne souhaite plus vivre seul après avoir fait l'expérience de la colocation. Sur six propositions seules deux personnes ont accepté un logement individuel. La colocation est une situation pérenne qui n'empêche pas des sorties positives du dispositif.

Ainsi l'association reste ouverte aux souhaits des locataires et les accompagne quelque soit leur volonté de parcours résidentiel: nouveau projet de vie, accession à un logement social individuel ou à une résidence autonomie personnes âgées, retour au pays minutieusement préparé en amont.

La problématique de la dépendance

L'adaptation des logements permet d'anticiper et d'aller relativement loin dans l'accompagnement d'une personne en perte d'autonomie.

Pour les plus fragilisés, l'association sollicite les services d'aide à domicile proposés par la ville de Paris qui permettent l'aide à la toilette, le portage des repas.

Combinés à la présence des colocataires et à l'aide qu'ils peuvent apporter aux autres, ses services sont autant de solutions qui permettent de maintenir à domicile des personnes ayant une perte importante de mobilité. Il convient toutefois d'être attentif à cette perte d'autonomie et à la fragilité de la personne pour évaluer le moment où une sortie vers un dispositif plus adapté à la situation est nécessaire. Le référent social a un rôle extrêmement important quant à la santé des colocataires, c'est souvent lui qui repère l'apparition de troubles cognitifs et qui peut faire la demande de réalisation d'examen de santé, comme par exemple un bilan mémoire, neurologique. La volonté de la personne reste l'élément déterminant dans le choix du parcours résidentiel, le risque de désocialisation lors d'un passage en résidence pour personne âgée est important sur un public fortement socialisé à travers la colocation et la fréquentation des cafés sociaux.

Un risque est surtout identifié lors de changements qui n'ont pu être anticipés comme des hospitalisations, mais la taille de l'association lui permet d'être réactive et de mettre en place un accompagnement spécifique.

L'intervention hebdomadaire d'un agent d'entretien (20H/semaine ; 5 fois/semaine)

Un agent d'entretien intervient chaque semaine au sein du logement, essentiellement sur des tâches ménagères, mais il participe également à une forme d'aide sociale sur les personnes : aide de vie à travers le ménage, les courses, alerte en cas de problème...

Financement du dispositif

L'association Ayyem Zamen loue les appartements, pour un loyer minoré, à Paris Habitat qui est propriétaire des logements, puis elle les sous-loue aux colocataires.

On compte actuellement 1 ETP pour le suivi de 30 personnes relogées afin de réaliser les visites à domicile, les accompagnements physiques aux rendez-vous.

Au niveau des loyers, l'association a souhaité une harmonisation pour remédier aux fortes disparités qui existaient au départ du projet en fonction du loyer initial du logement mis à disposition par Paris Habitat. Aujourd'hui tous les loyers s'élèvent à 280 € par personne et tiennent compte de l'évolution des charges.

Ils comprennent le loyer et une partie des charges dont l'électricité et l'eau.

Ayyem Zamen assume l'ensemble des frais de fonctionnement du logement : charges locatives, assurance, fluides, abonnement TV par câble, téléphone fixe et internet...

Les charges salariales, pour l'agent d'entretien et le poste de CESF ne sont pas imputées aux locataires.

La gestion des charges locatives est abordée en amont avec les colocataires, ainsi que les questions de précarité énergétique, ce qui permet d'optimiser les consommations de chauffage, puis d'identifier et de résoudre rapidement les difficultés qui peuvent apparaître sur ce sujet.

Les impayés de loyer sont fortement réduits par rapport au début du projet. La dette locative est essentiellement due à des coupures APL et elle disparaît dès que les versements sont repris. Dans la majorité des cas, les locataires perçoivent directement les APL afin qu'ils puissent se rendre compte de ce qu'ils perçoivent et de ce qu'ils reversent.

Le dispositif proposé par l'association n'est jugé possible qu'en raison des financements disponibles dédiés à l'accompagnement social qui permettent de rémunérer un salarié à temps plein pour suivre et accompagner les colocataires au quotidien. Le seul accès au logement, sans cela, ne garantirait pas la réussite du projet.

L'association bénéficie de subventions publiques et privées, certaines sont affectées au fonctionnement des cafés sociaux, d'autres aux domiciles partagés et certaines sont sur les deux volets.

Sur les domiciles partagés il existe différents types de subventions :

- ✓ Les subventions d'équipement et d'adaptation du logement sont les plus faciles à obtenir. L'aspect concret, matériel de l'objet subventionné parle aux financeurs.
- ✓ Les subventions sur les actions collectives destinées à la lutte contre l'isolement, l'organisation de sorties, aux activités et aux actions d'information et de prévention santé avec des partenaires.
- ✓ Les subventions sur l'accompagnement individuel rapproché, action portée par le CESF sur le terrain, sont les plus difficiles à obtenir.

Ces subventions sont annuelles et nécessitent un renouvellement tous les ans alors que le besoin est régulier.

L'association est en cours de constitution d'un dossier auprès de l'ARS pour bénéficier du forfait Habitat inclusif. Ce dernier est considéré comme une véritable opportunité pour l'association d'autonomiser le projet financièrement à travers cette subvention accordée pour 3 ans.

Les partenaires impliqués

→ **L'association Ayyem Zamen** porte le projet, assure l'intermédiaire et la gestion locative sociale ainsi que l'accompagnement des locataires ;

→ **Paris Habitat**, bailleur social, met à disposition des logements avec un loyer minoré ;

→ **A&D cabinet d'architecture** a accompagné l'association pour concevoir les appartements pilotes ;

→ **Humanis** a financé l'adaptation des logements et l'ingénierie sociale pour la mise en œuvre et l'évaluation du projet ;

→ **La Fondation de France** a financé l'ingénierie sociale pour la mise en œuvre du projet ;

→ **La Fondation Abbé Pierre et AG2R** ont financé le poste du travailleur social pour l'animation au sein des logements.

LOGEMENTS ALTERNATIFS AU DOMICILE ET AU LOGEMENT INSTITUTIONNEL POUR LES PERSONNES ÂGÉES

Les domiciles partagés avec services Ages&Vie à Besançon



Localisation :	Besançon (25)
Nombre d'habitants :	116 700
Porteur de projet :	Ages&Vie (SAS)



Source Ages&Vie

Localisée en région Bourgogne Franche-Comté, la SAS (Société par Actions Simplifiées) Ages&Vie monte des projets immobiliers en partie destinés aux personnes en perte d'autonomie.¹

Les programmes immobiliers d'Ages&Vie se font toujours en construction neuve et sont semblables en ce qui concerne le nombre et la typologie des logements : les immeubles sont des copropriétés qui comprennent en moyenne 6 logements au total dont deux colocations meublées destinées à des personnes âgées et deux à quatre appartements (localisés à l'étage) destinés aux salariés accompagnant les colocataires.

Les domiciles partagés ou « maison », intégrés à la résidence, comportent sept ou huit chambres.

La « maison Ages&Vie » s'adresse en priorité aux communes de plus de 1000 habitants, elle permet de créer 6 emplois locaux durables par projet.

Permettre à un public en perte d'autonomie de vivre comme à son domicile

Les logements du domicile partagé sont destinés à des personnes âgées en perte d'autonomie (GIR 4-3-2), ou à des personnes handicapées, qui ne peuvent plus rester chez elles mais qui souhaitent continuer à vivre



Plan d'une colocation- source Ages&Vie

¹ Près de 10 ans après la création de la première maison Ages&Vie en Bourgogne Franche-Comté, il existe aujourd'hui dans cette région 50 maisons permettant l'hébergement et l'accompagnement de plus de 380 personnes et l'emploi direct de plus de 200 salariés.

comme à domicile dans leur quartier ou leur village.

Les colocataires sont acceptés dans l'ordre d'arrivée des demandes, la priorité étant donnée aux personnes de la commune (ou à leur ascendant). Il n'y a pas de conditions d'entrée mais une évaluation vérifiant la capacité à vivre dans la structure et les moyens financiers permettant de faire face aux dépenses.

Une « petite structure à ambiance familiale » : le domicile partagé en colocation

Le domicile partagé est semblable à une maison, situé en rez-de-chaussée du bâtiment, il fait environ 300 m² et est conçu pour accueillir sept, ou huit personnes.

Chaque habitant dispose d'un studio individuel d'au moins 30 m², comprenant une entrée indépendante, une chambre/séjour, une salle d'eau et une terrasse. Chacun peut apporter ses meubles et ses objets personnels. Comme chez lui, le résident peut y vivre avec son animal de compagnie et bien sûr, recevoir qui il souhaite dans la journée.

La maison comprend également des espaces communs partagés par les colocataires : une salle à manger/salon/cuisine d'environ 70 m², une buanderie, un cellier, des terrasses... (voir ci-joint le plan provenant d'Ages&Vie).

Des logements de fonction sont prévus à l'étage du bâtiment pour loger les salariés chargés de l'accompagnement des personnes. La typologie de ces logements va du T3 au T4.

« Proposer des services denses dans un contexte d'habitat classique » : l'accompagnement mutualisé

Des auxiliaires de vie, salariées par Ages&Vie, sont présentes 24 heures sur 24, elles interviennent quotidiennement de 7h30 à 20h30 puis en astreinte jusqu'au lendemain en cas d'urgence (et non de confort), sur appel émis par la personne (par un médaillon).



Source Ages&Vie

L'accompagnement représente un demi temps-plein par personne accompagnée, soit 3,5 ETP pour une colocation à sept personnes.

L'aide apportée est individuelle, elle consiste à stimuler et aider la personne quand cela est nécessaire dans les tâches de la vie quotidienne : se lever, se coucher, se nourrir, se déplacer, se laver, s'habiller...et à assurer également une présence, une écoute et des échanges. Le contenu de l'aide est adaptée aux besoins propres à la personne, à ses souhaits et à ses habitudes, selon un plan d'accompagnement individualisé (PAI) révisé au fil du temps.

L'auxiliaire de vie également collective : préparation des repas, courses, animation,...

Parce qu'elles sont tenues d'intervenir rapidement, y compris la nuit, les auxiliaires de vie résident à l'étage de la copropriété avec leur famille, ce qui donne à cet habitat « une dimension intergénérationnelle ».

Les résidents prennent leurs repas en commun dans la salle à manger partagée, la cuisine est faite sur place.

Les auxiliaires de vie, présent-e-s constamment dans la journée, assurent également l'activité du lieu, ces personnes sont un lien, une présence rassurante qui sécurise et stimule les locataires âgés. Tout est fait pour que ceux-ci gardent leurs repères et prennent part aux activités, à la préparation des repas, ou à l'élaboration de certaines tâches ménagères (faire son lit, mettre la table, plier du linge...).

Les actes de soins, au sens réglementaire du terme, sont confiés aux intervenants du secteur (médecin, infirmiers...), ainsi un locataire peut garder son médecin de famille.

« Mener une vie normale pour garder ses habitudes » : activités et liens avec l'extérieur

Au sein de la colocation, des animations et des activités avec l'extérieur sont proposées tout au long de l'année en fonction des envies et des possibilités de chacun : fêtes locales, participations aux activités des

associations communales (bibliothèques, club des aînés), accueil des proches, amis ou famille, pour animer des activités...

L'implantation des projets est préférablement choisie dans des communes de 1000 à 5000 habitants, sur un terrain le plus central possible afin de bénéficier de la proximité des services, des commerces, des transports en commun.

Rôle des différents acteurs du projet

Les propriétaires : ce sont des particuliers investisseurs qui achètent un logement dans un immeuble géré en résidence service par Ages&Vie.

Différents types de logements peuvent être acquis au sein d'un même immeuble :

- une chambre meublée dans une maison ou un appartement composé de 7 (ou 8) chambres et d'un espace commun: les particuliers sont propriétaires du logement loué à une personne dépendante (âgée ou handicapée), ainsi que d'1/7ème des espaces communs de la maison (la salle à manger/salon/cuisine). Ils signent un bail de 40 ans avec Ages&Vie. Ils ont le statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP), ce qui leur confère des avantages fiscaux tout en bénéficiant de revenus garantis provenant des loyers. En sus du coût de l'investissement, ils s'acquittent de la taxe foncière mais l'ensemble des charges est payé par Ages&Vie.
- un appartement locatif « Ages & Vie » : situé à l'étage du bâtiment, ce sont les appartements loués aux salariés qui travaillent auprès des personnes aidées vivant au rez-de-chaussée. Comme pour les chambres, le bail est de 40 ans, les charges sont assumées par Ages&Vie et le loyer est garanti. L'investissement bénéficie des avantages fiscaux du dispositif « Pinel ».
- un appartement locatif indépendant : le propriétaire, après avoir acheté le logement, en assure lui-même la gestion (ou via une agence immobilière), sans forcément passer par Age & Vie. Il s'agit alors d'un investissement locatif privé classique.
- un appartement en résidence principale : le propriétaire habite la copropriété et peut bénéficier, à la carte, des services dont disposent les personnes âgées du rez-de-chaussée.

La Société Ages&Vie : pour chaque projet, la structure se charge de la construction de l'immeuble, des financements, gère, entretient le bâtiment et emploie les salariés travaillant auprès des personnes âgées.

Elle garantit des loyers stables aux propriétaires, y compris en cas de vacance des logements et assume les différentes charges : locatives, gestion administrative, entretien et travaux.

Le capital d'Ages&Vie est détenu par les trois personnes à l'origine de la société et par le groupe Korian (à 70%).

Les salariés : ils bénéficient d'un logement de fonction dont le loyer est pris en charge par Ages&Vie, avec un reste à charge de 250 €.

Les locataires des studios : en moyenne, leur reste à charge est inférieur à 1550 €/mois tout compris et aides déduites (APA, crédits d'impôts pour l'aide à domicile, APL). Ce coût comprend le loyer, les charges locatives, les frais d'achat alimentaire et les prestations d'aide à la personne (accompagnement personnalisé, élaboration des repas, linge, ménage...).

Les locataires signent deux contrats : un contrat de bail pour le logement avec « Ages&Vie gestion », et un contrat de prestation pour l'aide à domicile avec « Ages&Vie services ».

La commune : elle est partenaire du projet porté par Ages&Vie. La collectivité y voit l'opportunité de répondre aux attentes de la population en termes d'accueil des personnes âgées, mais également en créant localement des emplois.

Le département : il prend en charge une partie des dépenses liées à l'accompagnement des personnes âgées, l'Aide personnalisée à l'Autonomie.

Quel coût pour les personnes âgées habitant la colocation ?

Le coût total, aide déduite, pour une personne est de l'ordre de 1500 € par mois.

Le tableau ci-joint (source Ages&Vie) détaille les coûts selon les besoins des personnes.

Le poste intitulé « courses » correspond aux achats alimentaires et aux produits d'entretien de la colocation. Les « prestations » correspondent au coût versé pour le service d'aide à domicile. Le coût de cette aide personnalisée est forfaitaire, la prestation adaptée aux besoins est détaillée dans le « Plan d'accompagnement individuel » (PAI).

Le modèle est basé sur :

- la mutualisation de certaines tâches permettant une économie (préparation des repas, animation, astreintes...)

- une qualité de travail spécifique pour les auxiliaires de vie: échange et soutien au sein d'une équipe, logement sur place évitant les déplacements, stabilité du travail, lien avec les personnes.

	GIR1	GIR3	GIR2
loyer moyen	470 €	470 €	470 €
charges 25%	118 €	118 €	118 €
courses	210 €	210 €	210 €
prestations	1 420 €	1 657 €	1 893 €
Total avant aides	2 218 €	2 455 €	2 691 €
Aide APA versée	- 279 €	- 462 €	- 620 €
Réduction impôts plafonnée	- 560 €	- 560 €	- 560 €
Total Aides déduites	1 379 €	1 433 €	1 511 €

Source Ages&Vie

En synthèse...

Les conditions de réussite

- Trouver des communes intéressées (déjà 150 à ce jour, partout en France)
- obtenir l'autorisation du conseil départemental au titre de l'aide à domicile (demande d'autorisation de SAAD et APA)
- trouver un financement d'environ 450 M€ pour environ 250 logements d'ici 5 ans
- trouver des constructeurs
- faire connaître cette offre nouvelle (en 2020-2021)
- recruter les personnels

Les points forts

- Une offre entre Ehpad et domicile car la formule reprend l'identité du domicile, elle est adaptée aux personnes qui refusent l'Ehpad
- La stabilité des auxiliaires de vie évite pour les colocataires les perturbations liées au changement
- Le tarif inférieur au coût moyen d'un hébergement en Ehpad

Les points de vigilance

- Le locataire ne choisit pas ses colocataires
- Le lieu est bien adapté aux personnes légèrement désorientées mais peu aux personnes atteintes de troubles importants nécessitant une présence 24h sur 24, par exemple parce qu'elles confondent le jour et la nuit, ou qui fuguent car la maison n'est pas fermée
- La colocation peut devenir compliquée en cas de comportement atypique d'un des colocataires (agressivité, déambulation, intrusion dans une chambre)

LOGEMENTS ALTERNATIFS AU DOMICILE ET AU LOGEMENT INSTITUTIONNEL POUR LES PERSONNES ÂGÉES

Création de six logements groupés pour personnes âgées
6, Georges-Thalamy
16230 MANSLE



Localisation :	Mansle (16)
Nombre d'habitants :	1 658
Porteur de projet :	Soliha

Vue 3D du projet, source Soliha



Le projet de domicile groupé pour personnes âgées de Soliha a pour objectif de construire 6 logements indépendants adaptés aux seniors. Il ambitionne d'être un échelon intermédiaire entre le logement classique et l'établissement médicalisé. Il s'agit de répondre à un besoin d'hébergement pour des personnes âgées dont le logement actuel ne convient plus mais dont la capacité d'autonomie est suffisante pour accéder à un logement individuel.

Le site actuel est occupé par une maison : l'ancien domicile des religieuses qui géraient auparavant la maison de retraite située de l'autre côté de la rue.

Un projet de vie : « ensemble, mais chacun son logement »

Ce projet a pour objectif de créer une dynamique de vie collective suffisante pour répondre aux problèmes de solitude récurrents chez les personnes âgées et pour permettre une stimulation réciproque des liens sociaux.

Ce regroupement permet de mutualiser des espaces (salle et cour communes aux locataires), des services à la demande (portage des repas, soins...), et de lutter contre l'isolement, tout en offrant à chacun un logement individuel.

Une localisation stratégique au sein de la commune

Le projet est localisé à proximité des commerces et de services, il permet ainsi de favoriser le lien social.

La proximité avec la maison de retraite, gérée par l'ASVM Bergeron Grenier, offre la possibilité de bénéficier (sur demande) des services ou des animations développés par la maison de retraite.

Pour la rénovation d'un bâtiment, ce sont le plus souvent les communes qui sollicitent Soliha pour qu'elle réalise le projet. Elles proposent tout type de bâti : communal, privé, associatif ou programmes en VEFA. En règle générale, la proximité des commerces et des services font partie des critères de choix des projets par Soliha : préférablement, le bâtiment doit être localisé à un maximum de 500 m à pied d'une



Distance entre les logements, les services et les commerces, source : Google Map et Soliha

alimentation, d'une épicerie ou d'une boulangerie. Les services de soins peuvent être un peu plus éloignés mais la personne vivant dans le logement doit pouvoir être autonome dans sa vie de tous les jours.

Des logements adaptés et agréables à vivre

Prévu être livré fin 2019, le projet mêle réhabilitation et construction de 2 logements neufs dans le prolongement de la maison actuelle. Il comprend un ascenseur, des espaces communs (salle, jardins, potagers...), et que chacun des six logements possède une place de stationnement.

Ces logements locatifs, d'une surface allant de 32 m² à 47 m², sont à loyers maîtrisés pour permettre aux personnes touchant une retraite modeste de pouvoir y accéder, et être éligibles à l'Aide personnalisée au logement.

L'ensemble des logements est accessible aux personnes à mobilité réduite. Les logements sont pré-équipés pour pouvoir accueillir de la domotique mais Soliha reste prudent sur la capacité des locataires à s'approprier et à utiliser ce type de technologie.

Les caractéristiques des habitants

D'après Soliha, les candidatures interviennent 2 ans avant le démarrage des travaux. Il y a donc peu de difficulté à trouver des locataires pour ce type d'opération et le logement groupé ne semble pas effrayer les personnes âgées. En effet, beaucoup de situations se déclenchent au décès du conjoint, surtout lorsque c'est celui qui conduisait la voiture. C'est le sentiment d'isolement plus que l'adaptation du bâti qui est le facteur déclenchant.

Le logement de la personne, lorsqu'elle est propriétaire, est généralement laissé vacant, car la vente de celui-ci est souvent difficilement entendable par la personne qui rejoint le logement groupé et sa famille, qui y restent attachés. Cette question de la vente préalable de son logement peut constituer parfois un point de blocage au changement de domicile pour la personne âgée concernée. Malgré la taille des logements proposés, se pose également la question du mobilier et des souvenirs restant dans le logement d'origine et dont les personnes ne souhaitent pas se séparer.

Dans certains territoires ruraux, ces logements effectivement vacants mais non disponibles à la vente dans les faits peuvent représenter jusqu'à 1/3 de la vacance.

La sélection des demandeurs se fait en fonction de plusieurs critères :

- le financeur du projet : il existe un droit de présentation de candidatures d'organismes de retraites qui participent au financement du projet comme Agirc-Arrco (appel à candidatures auprès des différentes caisses qui ensuite se positionnent sur certains programmes de Soliha)
- des dossiers proposés par la mairie
- les revenus des demandeurs
- le repérage des situations d'isolement effectués par Soliha dans son activité d'aide au maintien à domicile.

Les personnes doivent être autonomes mais au fur et à mesure de l'avancement des projets, Soliha se donne la possibilité de nouer des partenariats avec d'autres structures pour mutualiser, autour des domiciles groupés, des services ou des animations qui seraient librement choisis par les personnes.

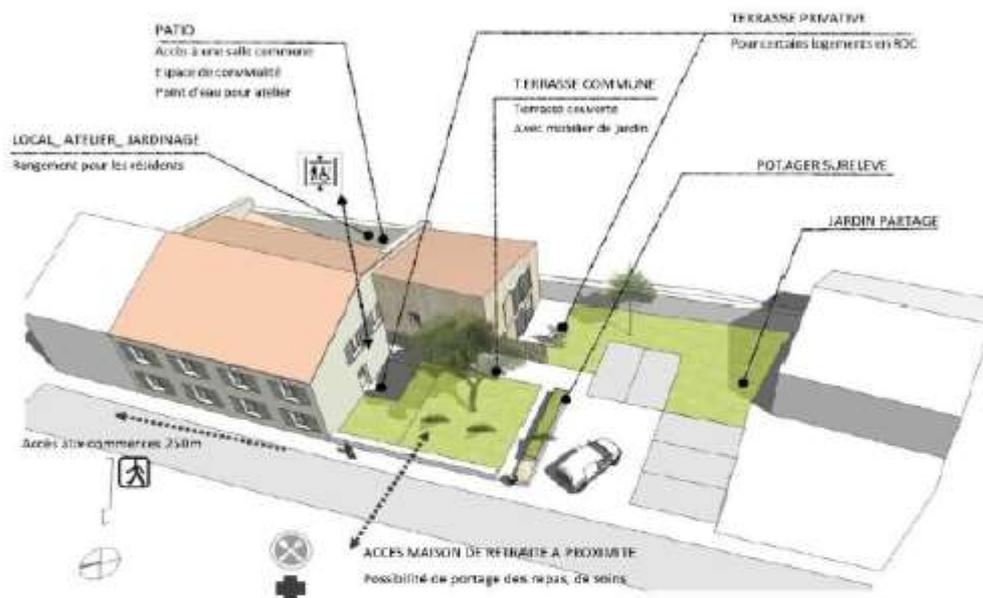
Organisation des animations collectives

La pièce commune, lieu de convivialité, et les espaces extérieurs doivent permettre les rencontres en dehors du logement (par exemple pour du jardinage). Il est prévu que l'animation soit confiée à un professionnel, seul ou en complémentarité avec la maison de retraite située à proximité ou les associations présentes sur le territoire.

Les acteurs et partenaires du projet

→ **La Fondation du Crédit Agricole et de la MSA** : financement des études de faisabilité des projets sur la base d'un nombre de projet arrêté avec eux (en amont de la signature d'un bail à réhabilitation) ;

→ **Le conseil départemental de Charente** : via un appel à projet spécifique pour le montage de ce type de



projets. L'objectif du département est de multiplier les résidences groupées sur la base du cahier des charges de Soliha.

→ **L'ADMR (Aide à domicile en milieu rural)** : un partenariat est en cours de construction pour proposer des services à la carte aux locataires qui le souhaitent ; assurer une présence régulière sur site en effectuant les prestations d'entretien des parties communes pour le compte de SOLIHA ; constituer une réponse associée avec SOLIHA pour organiser des animations pouvant s'inscrire dans le cadre du décret de juin 2019 sur l'animation de l'habitat inclusif.

Le coût du projet

Sur ces projets, encore expérimentaux, Soliha mobilise certains financements exceptionnels qui participent à équilibrer l'opération. Une fois ce type de projet rentré dans le « droit commun » la perte de ces financements risque de fragiliser les équilibres d'opérations.

L'organisation de la maîtrise d'ouvrage

L'immeuble a été confié à Soliha par l'association Foyer Bergeron-Grenier, gestionnaire de la maison de retraite de 59 résidents, propriétaire du terrain et du bâti, dans le cadre d'un bail à réhabilitation d'une durée de 43 ans, soit 3 ans de plus que le prêt qui permet de financer le projet.

Soliha a créé un outil de maîtrise d'ouvrage et d'insertion en Nouvelle Aquitaine, Soliha « bâtisseur de logements insertion » (BLI), qui porte les projets immobiliers sur la région.

Soliha BLI emprunte et suit les programmes sur une durée de 40 à 45 ans.

Soliha Département, pour sa part, recherche les programmes, fait les montages et éventuellement l'accompagnement technique pour le compte de Soliha BLI, ainsi que la gestion locative.

Le montage du projet reste lourd, Soliha ne peut pas accompagner plus de 2 projets par an dans le département. L'investissement est également dépendant de la santé financière de la structure en raison des avances sur trésorerie à réaliser sur 2 ans.

Coûts et recettes

Le projet s'élève à 441 436 €.

Il est financé pour moitié par des subventions. Les quatre logements réalisés dans la partie ancienne de l'immeuble ont obtenu un financement de l'Anah, ces logements bénéficient d'un conventionnement Anah très social et ouvrent donc à l'aide personnalisée au logement. Les deux logements en neuf sont financés par deux Prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI), accordés par la Caisse des dépôts et consignation.

Le coût de location des logements s'élève entre 190 € et 247 €, hors charges.

De manière générale, le maître d'ouvrage est particulièrement attentif à la réduction des charges : recherche d'un mode de chauffage économe, minimisation des coûts liés aux abonnements supplémentaires...

Zoom sur les projets de domiciles groupés en Nouvelle Aquitaine

Actuellement, les projets de domiciles groupés pour personnes âgées portés par Soliha se développent en Nouvelle Aquitaine. Le premier a été réalisé Donzac, dans les Landes (40) : une rénovation d'immeuble proposée par la commune avec un bail à réhabilitation qui est aujourd'hui livrée et occupée.



Le concept a été mis par écrit afin de permettre sa reproductibilité en dehors de Nouvelle Aquitaine d'abord, puis au niveau national à travers un groupe de travail interne mis en place sur ces questions.

Une bande dessinée a été réalisée pour communiquer sur la question du logement groupé et son efficacité est jugée très bonne.

<https://fr.calameo.com/read/005122104b32f1126dc02>

En synthèse...

Les conditions de réussite

- La bonne santé financière du bailleur qui doit faire l'avance des dépenses ;
- Un bâti adapté pour réaliser de 6 à 10 logements ;
- La localisation du bien, à proximité des commerces et des services ;
- La possibilité de conclure un bail à réhabilitation long (+ de 40ans) ;
- Le financement de l'animation sans lien avec le médical ni le social (grâce au décret n° 2019-629 du 24 juin 2019 sur l'habitat inclusif)

Les points forts

- Le financement des études préalables au projet par le crédit agricole
- Une taille de logement d'environ 50 m² pour pouvoir accueillir le maximum de mobilier des locataires ;

Les points de vigilance

- La gestion des logements devenus vacants suite aux déménagements des locataires dans le nouveau logement ;
- Des locataires qui doivent être autonomes dans leur vie de tous les jours ;
- Le maintien des financements au-delà de la phase expérimentale pour conserver l'équilibre d'opération ;
- La bonne utilisation de la domotique par les locataires ;
- Être attentif aux capacités financières des locataires et notamment à l'évolution du montant de leurs charges.

LOGEMENTS ALTERNATIFS AU DOMICILE ET AU LOGEMENT INSTITUTIONNEL POUR LES PERSONNES ÂGÉES

Les domiciles partagés dans le département du Morbihan



Localisation	Département du Morbihan
Nombre d'habitants	747 548 (Insee 2016), dont 11,2 % de 75 ans ou plus.
Porteurs de projet	Les communes et les bailleurs du territoire Comité de liaison des associations de retraités et des personnes âgées - CLARPA

Avec 49 domiciles partagés répartis sur l'ensemble du territoire dans des petites et moyennes communes principalement rurales, le Morbihan est identifié en France comme étant un territoire engagé depuis de nombreuses années dans une politique favorable au développement des domiciles partagés pour des personnes désorientées.

En permettant l'accompagnement sans discontinuité des personnes, ces maisons ont de nombreux atouts, tant pour les familles que pour les élus communaux du territoire. Si le premier domicile partagé imaginé par l'association CLARPA était destiné au cas particulier d'une famille, c'est chemin faisant, que les collectivités ont démontré le souhait de soutenir largement cette solution de logement. Pour ce faire, le Conseil départemental, conscient du besoin grandissant en lien avec ses compétences en faveur de l'autonomie des personnes, a su mobiliser l'ensemble des leviers politiques et financiers nécessaires et les inscrire dans la durée, tout en les adaptant au fil du temps.

D'une expérimentation à la multiplication des domiciles partagés dans le Morbihan

C'est « un concept inédit et précurseur né à Vannes en 1992 »¹ qui prend naissance lorsque l'association CLARPA 56 (Comité de liaison des associations de retraités et personnes âgées) lance le premier domicile collectif expérimental dans le quartier de la gare à Vannes.

Cette expérimentation vise à répondre au besoin de quelques familles démunies face à une maladie de la mémoire dont souffre un proche, et qui ne trouvent pas de solution d'accueil dans des maisons de retraite classiques du fait, d'une part, de la caractéristique même de la maladie d'Alzheimer ou des maladies apparentées : les personnes déambules, fuient ou gênent les autres résidents. Et d'autre part, parce qu'il y a 25 ans la Bretagne a cessé de créer des places dans les établissements médicalisés (Ehpad).

Hors localement, la demande était forte et en lien avec une prise en charge précoce de ces maladies par les réseaux de santé.

C'est dans ce contexte qu'un second domicile vannetais est créé en 1996, et que le concept du Clarpa fait des émules auprès d'une poignée de communes qui se lancent à leur tour dans l'aventure en investissant dans ces projets, c'est le cas à Plumelin, St Nolff, Plaudren, Brandivy, Pluneret...

Près de 10 ans après, la Direction générale des affaires sanitaires et sociale du Conseil départemental du Morbihan, consultée dans tous les projets d'accueil des personnes relevant de ses compétences, a valorisé le

¹ Journal Ouest France (2017)

concept auprès des maires des petites communes, puis a soutenu le produit en développant un label et des conditions d'aide.

« En 2006 les domiciles collectifs qui sont au nombre de 12 sont renommés domiciles partagés et préconisés dans le plan gérontologique 2005-2010 et 2011-2015 »²

La déployement géographique de ces domiciles s'organise à l'inverse des projets de groupes lucratifs plutôt situés sur le littoral prisé, les domiciles partagés se sont construits dans des communes en arrière-pays voire au fond du massif armoricain.

Localement bien implantés dans les bourgs, avoir un domicile partagé est vite devenu un argument « marketing » pour des municipalités se targuant de pouvoir accueillir les séniors.

Ainsi, cet élan a parfois eu pour conséquence de voir des domiciles partagés s'ouvrir trop près géographiquement les uns des autres, créant une « crise de remplissage en raison du cannibalisme que cette proximité engendrait »². Or, ce sont les communes, via leur CCAS, qui en tant que propriétaire bailleur ont du assumer les coûts de cette vacance. D'où la demande des élus, fin 2015, de lever les conditions médico-administratives à l'admission des locataires conditionnant le conventionnement et le soutien du département, pour l'élargir aux personnes âgées non alzheimer ou maladies apparentées.

Le rôle de chacun dans la multiplication des domiciles partagés

→ L'association CLARPA

Cette association a pour objectif de mener des actions en faveur de l'aide aux retraités et aux personnes en perte d'autonomie : aide à la vie à domicile, lien social pour rompre l'isolement des personnes, projets innovants... Elle est à l'origine du concept de colocation pour des personnes déficientes nécessitant un accompagnement 24 h sur 24. L'association aide et conseille les porteur de projets, elle peut assurer la gestion des domiciles partagés, la coordination des intervenants ...

→ **L'association Assap CLARPA** assure, en tant que mandataire, l'interface entre les 8 personnes âgées locataires qui sont les employeurs, et les salarié(e)s intervenants.

→ **Les élus des communes (souvent directement les maires)** ont très vite été séduit par ce type de solution, répondant à la problématique des centre-bourgs se vidant. Les communes sont le bailleur principal des domiciles partagés, elles apportent le terrain, financent les équipements communs : cuisine aménagée, mobilier, électroménager... et sont en étroite collaboration avec le Clarpa pour gérer la vie quotidienne dans les maisons.

« Pour les élus, le domicile partagé a de nombreux atouts : il favorise les liens, crée de l'emploi et contribue à maintenir la population sur place. »

→ **Les CCAS** aident à la vie dans les maisons et sont garant du loyer lorsqu'une place est vacante.

→ **Le département** 56 conventionne le domicile, il décide des critères d'intervention et attribue les aides, il fait un suivi de la politique menée et régule l'offre en veillant à son équilibre avec les autres solutions de logement à l'échelle du territoire.

→ **Les bailleurs sociaux** sont souvent propriétaires des logements mis à disposition des communes. Ils ont adapté leur offre de logements à ces nouveaux locataires, en reconfigurant des logements qui étaient à rénover.

L'action publique départementale, un levier pour les projets : des aides financières aux schémas gérontologiques.

Le département a très vite mis en place un certain nombre de politiques d'aides spécifiques pour soutenir les domiciles partagés accueillant des personnes déficientes:

- soutien au fonctionnement des domiciles partagés (notamment ceux qui subissent des difficultés de remplissage)

- financement d'une partie du coût des repas pour des personnes ayant des ressources insuffisantes pour faire face aux dépenses alimentaires

- équipement des parties communes (cuisine) et équipement individuel en lien avec la perte d'autonomie.

Dans son schéma gérontologique de 2006-2010, outre de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées, le Conseil départemental entend déployer sur son territoire des « formules diversifiées de logement entre le domicile et les établissements ».

² Propos recueillis par M. Coudray, ex directeur de la solidarité au Conseil départemental du Morbihan

Les élus départementaux y inscrivent le **soutien financier à la mise en place des domiciles partagés**, mais aussi à la mise en place de programmes de logements sociaux adaptés dans les communes.

Dans le schéma suivant (2011-2015), la volonté de structurer une offre d'habitat adaptée « devant répondre à l'évolution des besoins physiques et psychiques des personnes âgées » se poursuit. Le département y inscrit son souhait d'éviter les ruptures de parcours et de proposer des **offres d'habitat complémentaires** (habitat ordinaire, adapté, regroupé, intermédiaire, établissement social -médico social, sanitaire), tout en se laissant la possibilité d'expérimenter des formules nouvelles.

On perçoit dans le schéma une politique soucieuse d'un ajustement plus fin de l'offre en domicile partagé, dans l'objectif d'« intégrer les domiciles partagés dans l'évaluation globale des besoins et de l'offre de service de chaque territoire afin d'y réguler leur mise en place ».

Depuis 2018, le Schéma départemental de l'autonomie, qui s'applique jusqu'en 2020, renforce les dispositifs de soutien aux aidants, de l'accueil temporaire et continue de structurer les domiciles partagés en préconisant la mise en place d'« un groupe de travail, piloté par la direction de l'autonomie, spécifique à la sécurisation juridique et financière des domiciles partagés, incluant la soviabilisation des personnes âgées »...

Les domiciles partagés, quel type d'habitat et quel accompagnement?

(Voir aussi la monographie faite sur La Maison du Thil à Beauvais)

Les domiciles partagés sont des colocations dans un domicile non médicalisé accueillant 8 personnes âgées désorientées, dans une ambiance familiale.

Il s'agit d'une maison de plain-pied, composée de chambres individuelles et d'un espace de vie collective.

En théorie tout est réversible.

Des auxiliaires/assistantes de vie interviennent 24h sur 24 : deux le jour et une la nuit. Il y a sept auxiliaires pour une personne. Elles accompagnent les colocataires dans leurs activités quotidiennes et assurent la restauration qui est faite sur place.

L'aide à domicile est mise en place et peut être gérée par l'association Assap-CLARPA.

Chaque personne locataire conserve son médecin traitant et peut faire appel, si nécessaire, à un service de soins infirmiers (Siad ou cabinet libéral).

« A Neulliac, sept salariés se relaient. Les colocataires bénéficient de l'assistance de deux auxiliaires de vie en journée, et une, la nuit. Objectif : ne pas faire à la place, mais faire avec les résidents, à leur rythme et en fonction de l'avancée de leur maladie. Pour qu'ils se sentent comme chez eux. »

La particularité des domiciles collectifs réside dans le fait qu'il n'y a pas de projet de vie commun mais le CLARPA a développé des éléments pouvant s'y assimiler.

En synthèse...

Les conditions de réussite

→ L'implication d'un réseau d'acteurs publics et privés, associatifs

→ La présence de bâti disponible dans les bourgs

Les points forts

→ Un SAAD unique dans le département

→ Des logements théoriquement réversibles (en logement classique)

Les points de vigilance

→ Le coût est potentiellement le même que celui d'un EHPAD, soit de l'ordre de 1900 € (avec l'aide de l'APA).

→ Initialement les logements étaient attribués à des personnes présentant des symptômes de début de maladie (Alzheimer ou assimilée), condition médicale retirée depuis 2016 à la demande des élus locaux. De ce fait, il y a moins de visibilité sur la maladie et son évolution.

Les locataires, des employeurs comme les autres ?

Une difficulté est apparue dans les modalités de fonctionnement des domiciles partagés: celle du statut des locataires employeurs des auxiliaires de vie. Pour cela, le Clarpa a créé une association spécifique (l'Assap-Clarpa) dont le rôle est de mandater des salariés qui sont directement employés par les bénéficiaires. Lors d'un décès d'un résident, ces intervenants (au nombre de 7) étaient licenciés puis réemployés par le résident suivant s'installant dans les lieux. Au regard des enjeux économiques pour eux, les salariés ont considéré qu'un sénior atteint d'une maladie neuro-dégénérative ne pouvait pas avoir le statut d'employeur et ont demandé à l'association de devenir prestataire (et non mandataire) de service.

LOGEMENTS ALTERNATIFS AU DOMICILE ET AU LOGEMENT INSTITUTIONNEL POUR LES PERSONNES ÂGÉES

CHAMAREL, coopérative d'habitants à destination des retraités

Les Barges, 10 rue du 19 mars 1962, 69120 Vaulx-en-Velin



Localisation :	Vaulx-en-Velin (69)
Nombre d'habitants :	48 500
Porteur de projet :	Association Chamarel



Vue d'ensemble- photo Cerema

Sur une parcelle de 1217 m², il s'agit de la construction neuve d'un immeuble de 4 étages à proximité des transports, des commerces et des loisirs, comportant 16 logements, des locaux et un jardin, partagés. L'immeuble a été conçu et est autogéré par ses habitants.

Des personnes « vieillissantes » qui partagent les mêmes valeurs

Le groupe d'habitants, bien que plusieurs fois renouvelé, est homogène en termes de besoins. Il préexistait à la conception architecturale du projet et est à l'origine de la co-conception en tant que maître d'ouvrage de l'immeuble.

Il est composé de 16 ménages dont 14 femmes et 4 hommes. Ce sont en majorité des personnes vivant seules (seulement 2 couples), âgés de 58 à 76 ans. A l'exception d'une personne (un conjoint) ils sont retraités de professions variées : enseignants, infirmières, assistant social, employée familiale, maçon... Le fait de ne plus être en activité favorise la stabilité du groupe (pas de mutation professionnelle).

Sur son site internet ¹ l'association précise qu'à l'origine, ce sont quelques amis qui ont décidé de créer un lieu de vie intergénérationnel pour les 3^e, 4^e et 5^e âges, leur permettant de prendre leur destin en main, dans la continuité de ce qu'a été leur vie personnelle (engagement social, associatif, culturel et politique...) et professionnelle (travail d'équipe, coopération...).

Un des fondements du groupe repose donc sur le partage de valeurs:

« 1/ S'engager pour promouvoir un autre modèle de fonctionnement économique et un autre rapport au patrimoine.

Le montage financier et juridique en coopérative d'habitants permet :

- Une véritable démocratie : une personne, une voix.
- Une mixité sociale possible : on peut être coopérateur dès que l'on acquiert une part sociale et le montant de la redevance tient compte des revenus de chaque personne.
- L'impossibilité de la spéculation immobilière.

1 Source : <https://cooperativechamarel.wordpress.com/nos-valeurs/>

2/ Rester acteur de sa vie le plus longtemps possible.

L'organisation coopérative du projet permet à chacun de participer à la réalisation du lieu de vie :

- Sur le plan architectural : formations, visites de chantiers, travail avec l'ENSAL², maîtrise d'ouvrage.
- Sur le plan organisationnel : règles de vie, construction du groupe, gestion du lieu de vie et des activités.

3/ Exercer sa citoyenneté à part entière.

- En participant à la vie locale dans une dynamique intergénérationnelle : réunions d'information pour les futurs voisins en amont de la phase de construction, projet d'activités communes avec l'équipement municipal attenant, aménagement du lieu de vie pour qu'il soit ouvert, disponible à d'autres groupes, actions d'éducation populaire en partenariat avec des établissements scolaires et des centres sociaux.
- En construisant un réseau de personnes vieillissantes souhaitant vivre en coopérative d'habitants : organisation de rencontres nationales, constitution et mise à disposition d'un socle de connaissance et de compétences utilisables pour la création de futures coopératives.

4/ S'engager dans une pratique de changement environnemental.

Recherche de solutions pour réduire les nuisances environnementales :

- Pendant la construction : matériaux locaux et sains, réseau d'artisans de proximité, bâtiment répondant aux exigences du label H & E.
- Dans le fonctionnement : sobriété de consommation, mutualisation des biens et des services.

5/ Anticiper le grand âge pour un maintien le plus longtemps possible dans la structure coopérative : dès la conception, adaptation du bâtiment au handicap. »

Statuts

• **L'association Chamarel** a été créée au démarrage pour porter le projet et le faire connaître. Elle regroupe aujourd'hui un public plus large que les habitants de l'immeuble et œuvre pour communiquer sur ce type d'habitat et sur l'organisation de la vie du groupe. Pour cela, l'association organise régulièrement un certain nombre d'activités ouvertes à l'extérieur (réunion d'information, jardinage...);

• **La société coopérative par actions simplifiées (SAS) Chamarel « Les Barges »**, à capital variable³. La Société coopérative a été en charge de la construction, à ce titre c'est elle qui a contracté et rembourse les emprunts. Elle s'occupe de la gestion de l'immeuble (des logements et des espaces mutualisés) duquel elle est propriétaire (voir ci-dessous le montage économique).

→ Qui est sociétaire ?

Les sociétaires, ou « coopérateurs », sont les ménages habitant l'immeuble. Ils ne sont pas propriétaires de leur logement mais sont propriétaires des parts sociales qui constituent le « capital de la société » coopérative. Des parts sociales peuvent être également détenues par des personnes souhaitant être sociétaires mais non habitantes.

Chacun n'est responsable financièrement qu'à hauteur de ses parts sociales ce qui limite les pertes en cas de problème. La propriété revient à la société coopérative. Une personne représente une voix ce qui donne une égalité dans la prise de décision quelle que soit la taille du logement.

→ Comment faire en cas de départ ?

En cas de départ, le ménage (ou ses héritiers) peut revendre ses parts sociales (et non son logement) à la société. Aucune plus-value n'est possible en cas de sortie de la coopérative (lutte contre la spéculation immobilière). Aujourd'hui, il existe une liste d'attente des personnes qui souhaitent rejoindre le groupe et qui sont prêtes à racheter des parts sociales.

Le prix de la part sociale a été fixé à 100 € la part à la création de la société, il ne varie pas.

Des partenaires indispensables

² Ecole nationale supérieure d'architecture de Lyon

³ Ce statut, qui était celui des coopératives ouvrières classiques, a été cassé en France en 1971, le cadre juridique n'existait donc pas en 2009. La Loi ALUR (2014) a permis la reconnaissance des coopératives d'habitants et a simplifié leur constitution (notamment par rapport à d'autres types de sociétés).

- **Habicoop** : la fédération française des coopératives d'habitants. A accompagné le groupe en l'initiant à la coopérative d'habitants⁴ et en l'aidant au montage juridique et financier du projet Chamarel ;
- **Bailleur social**: Est Métropole Habitat a sécurisé l'emprunt bancaire pour le temps de la construction ;
- **Ville de Vaulx-en-Velin** : vente du foncier au prix des domaines (soit la moitié du prix du marché), garantie des prêts pour 50 %;
- **Lyon métropole** : garantie des prêts pour 50 %;
- **Région Auvergne-Rhône-Alpes** : subvention construction innovante ;
- **Crédit agricole** : obtention des prêts conditionnés à l'obtention de garanties : prêt de 40 ans pour le bâti, 50 ans pour le foncier ;
- **Caisse d'assurance retraite**⁵: prêt de 612 000 € sur 20 ans à 0 %;
- **Mutuelles** : subventions ;
- **Architectes et réseau bois/paille**
- **Groupe Amalia** : aide technique à maîtrise d'ouvrage (rémunération classique).

Le montage financier du projet

Le coût de l'opération est de 2,3 M d'€ TTC. Il comprend le foncier qui s'élève à 243 400 € et les travaux pour 1,5 M d'€ HT, le reste étant à imputer aux honoraires et aux coûts des emprunts.

Chaque habitant est à la fois locataire de son logement et copropriétaire de la **SAS coopérative Chamarel « Les Barges »**. C'est la société qui s'endette et non les ménages. Ces derniers payent un loyer de type « social » pour un produit immobilier qu'ils ont conçu en fonction de leurs besoins.

La SAS collecte une mise de départ en vendant ses parts sociales aux habitants. Cette somme est fixée à 30 000 € par personne en moyenne, cependant un système de solidarité a été mis en place entre les habitants qui peuvent et ceux qui ne peuvent pas payer ce montant. Si certains peuvent payer plus, l'apport au capital est dans tous les cas, plafonné à 40 000 €.

Puis, la SAS coopérative emprunte de l'argent sur 50 ans pour acquérir le foncier et sur 40 ans pour payer le bâtiment. Elle s'engage à loger des habitants/coopérateurs dont le revenu sera en majorité plafonné (équivalent au loyer en PLS). De ce fait elle peut bénéficier d'une TVA réduite sur la construction des logements affectés à ces personnes ou encore de prêt à taux zéro de la part de la Carsat.

La Société coopérative porte la construction du bâtiment à des coûts globaux allant de 2475 € TTC/m² pour les logements en PLS à 2815 € TTC/m² pour les logements en loyer libre.

Enfin, la SAS loue les logements aux coopérateurs (les habitants) en fonction de leurs ressources et de la taille du logement: les redevances (loyers) mensuelles hors charges varient entre 8,81 €/m² pour les plus faibles revenus, 13,06 €/m² pour les PLS et 15,67 €/m² pour les deux logements libres (sans conditions de revenus). A cela s'ajoute entre 150 € et 200 €/mois/lgt d'épargne obligatoire pour les charges constatées d'avance (CCA). Ces charges permettent de provisionner pour des interventions de gros entretien nécessaires au fil de la vie du bâtiment. Une partie de ces CCA pourra être récupérée par le propriétaire ou son héritier en cas de départ, en complément de l'apport initial (les 30 000 euros).

Ce montage financier permet au groupe, par l'intermédiaire de la société coopérative, de concevoir un habitat qui correspond à ses besoins, en accord avec ses valeurs, de le construire et d'en jouir à prix coûtant, en s'exonérant de la présence d'un promoteur immobilier qui prendrait une marge. Par rapport à la location chez un bailleur social, l'avantage de ce montage est qu'il permet au groupe d'habitants, non seulement de choisir et de concevoir des logements de qualité en fonction de ses besoins, mais aussi de ne pas être soumis aux règles d'attribution tout en ayant des niveaux de loyers maîtrisés.

Une construction écologique

Le Cabinet d'architecte Arkétype Studio (Vaulx-en-Velin) est à l'origine du projet.

Le projet a été monté avec l'École nationale supérieure d'architecture de Lyon (ENSAL) qui a notamment initié le groupe Chamarel aux techniques et au vocabulaire de la construction.

Le bâtiment a été pensé pour limiter les coûts de construction et de fonctionnement, tout en assurant un maximum de confort notamment thermique pour les habitants. L'ossature extérieure est en bois et l'armature du bâtiment est en béton. L'isolation extérieure est principalement en paille et en laine de bois au

⁴ Régie par la loi de 1947

⁵ Caisse d'assurance retraite et de la santé au travail

sud (c'est l'immeuble le plus haut de la région de ce type, il a nécessité l'usage de mille bottes de pailles dont la durée de vie est de plus de 100 ans). La paille épaisse de 38 cm, est recouverte d'un enduit de terre de 5 cm. Les menuiseries extérieures sont performantes et l'isolation phonique entre les appartements a été travaillée. La production d'eau chaude est assurée à 70 % par des panneaux solaires fixés sur le toit. Le chauffage est assuré par une chaudière gaz à condensation qui dessert un réseau de radiateurs.

Seize logements et des espaces communs

Les logements sont répartis sur 4 étages. Des chambres d'amis partagées par l'ensemble des ménages existent sur deux des étages. Ces pièces correspondent actuellement à la pièce supplémentaire des T3 pour les deux autres étages mais pourraient être transformées dans le futur. Cette conception modulable vise à anticiper des besoins d'accompagnement des habitants qui pourraient nécessiter la présence d'une personne y compris la nuit. À chaque étage, une coursive orientée au nord relie les logements entre eux. Cet espace permet l'accès à l'ascenseur et à l'escalier, mais il a aussi été pensé comme un lieu de rencontre, on y trouve une bibliothèque collective, des rangements...

Outre les chambres d'amis et les coursives, c'est au RDC que se trouvent les espaces partagés: une salle polyvalente de 73 m² (avec une cuisine et une salle de bien être), un bureau pour l'association et pour la société coopérative, une buanderie, un atelier de bricolage, des toilettes et une douche, une cave (choix de réserver seulement un mètre linéaire de rangement par ménage pour pousser ces derniers au tri) et un garage à vélo.

L'ensemble du bâtiment est accessible aux personnes handicapées (ascenseur, largeur des portes, portes coulissantes) ou est prévu pour le devenir (dessous d'évier amovible, renforts prévus dans les murs pour la pose de barre dans la salle de bain...) en cas de perte d'autonomie des habitants.

Les espaces extérieurs incluent un parking pour les voitures et un jardin avec un compost, des ruches sur le toit, un projet de potager...

Les appartements comprennent tous une pièce de vie orientée au sud, éclairée par une large baie vitrée, avec cuisine intégrée ; une salle de bain et une chambre (ou deux pour les T3).

C'est le groupe d'habitants qui a déterminé les statuts des logements en fonction de la capacité financière de chacun des ménages le composant. Ce choix permet au groupe d'éviter les règles d'attributions soumises aux bailleurs et de garder sa cohérence et des valeurs partagées. L'attribution d'un logement est soumise à l'obligation d'adhérer à l'association qui décide ou non d'intégrer les personnes. Le nouveau résident doit être choisi par le groupe et partager les mêmes valeurs.

Deux logements sont en loyer libre pour des personnes ayant des revenus supérieurs au plafond PLS.

Deux autres logements, financés en PLS, sont réservés exclusivement à des coopérateurs à faibles revenus, bénéficiaires de l'APL. Le manque à gagner pour la SAS est compensé par le loyer des autres logements (chaque habitant partage les mêmes valeurs et est solidaire des autres).

Le statut des logements

	Nombre de logements	Surface en m ²	Loyer (Prêt locatif social)	Loyer de niveau inférieur au PLS (bénéficiaires de l'APL)	Loyer libre
T2	14	47	11	2	1
T3	2	63	1	0	1

Vivre ensemble : de la mutualisation des équipements à l'ouverture sur le quartier

Le principe de vie au Chamarel est basé sur l'entraide, la solidarité, la laïcité et l'ouverture, le respect de la vie privée et la démocratie.

La mutualisation de fournitures ou de certains équipements communs : quatre machines à laver récupérées des équipements provenant des résidents, outils de bricolage et de jardinage, livres de la bibliothèque...

Des rencontres régulières des habitants et des membres de l'association Chamarel sont organisées: réunion hebdomadaire des habitants, repas de l'association une fois par mois, animation vers l'extérieur pour communiquer sur le projet.

Une ouverture sur le quartier est également prévue grâce à des initiatives diverses: réunions d'information et visites du bâtiment, organisation de la fête du quartier, nettoyage des abords de l'immeuble...

La gestion du bâtiment est collective : existence d'un planning pour les chambres d'amis, d'un responsable par espace commun...

Pour le petit entretien, les décisions sont prises par consensus, avec une possibilité de faire soi-même ou de faire faire contre rémunération. Toute nouvelle décision est prise à l'unanimité afin que chacun s'y retrouve, le vote a été volontairement exclu et évité à ce jour pour ne pas « perdre » ceux dont le choix n'a pas été retenu, la préférence allant à des temps de réflexion et de recherche d'alternatives.

Le temps du projet

2009 : le projet est initié

mai 2010 : création de l'association Chamarel (loi 1901)

décembre 2012 : création de la société coopérative Chamarel « Les Barges »

mai 2015 : obtention du permis de construire

décembre 2015 : ouverture du chantier

juillet 2017 : entrée dans les lieux des premiers habitants

septembre 2017 : inauguration de la coopérative d'habitants

En synthèse ...

Les conditions de réussite/ d'essaimage

- Implication des partenaires : collectivités pour le foncier, les garanties, bailleur pour l'aide technique...
- Savoir se placer dans le champ des acteurs, maîtriser les relations et convaincre est déterminant
- Avoir une ténacité sans faille pour mener à terme le projet
- Tenir compte et composer avec les aléas : calendrier politique, élections, changement de mandatures (dans le cas présent des démarches administratives qui n'avaient pas été conclues avant les élections ont dû être reprises suite au changement de mandature des collectivités).
- Le montage juridique très particulier (SAS coopérative, association)

Les points forts

- Le projet est choisi et porté de A à Z par les personnes elles-mêmes
- Le groupe, par l'intermédiaire de la société coopérative, conçoit un habitat qui correspond à ses besoins et en accord avec ses valeurs, le construit et en jouit à prix coûtant
- Il s'exonère de la présence d'un promoteur immobilier qui prendrait une marge.
- Par rapport à la location chez un bailleur social, l'avantage de ce montage est qu'il permet au groupe d'habitants, de ne pas dépendre des règles d'attribution classiques, tout en ayant des niveaux de loyers maîtrisés.
- Habitat écologique qualitatif (économe, bioclimatique, matériaux sains,...)
- Activités visant à prévenir la dépendance des personnes grâce aux locaux communs

Les points de vigilance

- Les durées d'élaboration du projet : 8 ans entre l'initiative du projet et l'aménagement dans les locaux
- La durée de négociation avec les partenaires: 3 ans avec les banques avant qu'elles acceptent de soutenir le projet. Il a fallu engager la somme de 180 000 € pour les études liées au projet, sans garantie de résultat. Si durant ce laps de temps 3 personnes ont quitté le groupe, ce dernier a malgré le risque financier, gagné en cohésion.

LOGEMENTS ALTERNATIFS AU DOMICILE ET AU LOGEMENT INSTITUTIONNEL POUR LES PERSONNES ÂGÉES

Une colocation pour personnes malades¹

la Maison du Thil

81 rue de Calais à Beauvais



Localisation :	Beauvais (60)
Nombre d'habitants :	54 880
Porteurs de projet :	Les Petits Frères des Pauvres Fondation Bersabée



Photo Petits Frères des Pauvres

Inspirée de l'approche Carpe Diem de Nicole Poirier et des domiciles partagés du Morbihan, la Maison du Thil est une colocation destinée à des personnes atteintes d'Alzheimer ou de maladies apparentées. Ce lieu de vie familial de petite taille permet de trouver un équilibre entre la protection des personnes, la garantie des soins et le respect des libertés individuelles pour une population très fragilisée.

A l'origine du projet, ce sont des enfants ou conjoints de personnes atteintes d'Alzheimer qui ont sollicité en 2008 l'association les Petits Frères des Pauvres (PFP) pour trouver une solution alternative au domicile ou à l'entrée en établissement. Dans cet objectif, un groupe de travail composé des familles, de l'association France Alzheimer Oise, du réseau Aloïse (réseau Alzheimer de Beauvais) et de l'association Monsieur Vincent, a été mis en place. Il a fallu huit années de maturation au projet pour créer la colocation à responsabilité partagée la Maison du Thil qui a ouvert en janvier 2016.

La responsabilité est dite « **partagée** » entre les différentes parties prenantes, les familles et le réseau associatif, ce qui signifie que proches et bénévoles sont impliqués dans le portage du projet et dans sa gouvernance ainsi que dans le soutien à la convivialité. Cela permet également de soulager les aidants familiaux, de leur donner du répit, sans les déposséder de l'aide qu'ils souhaitent continuer à dispenser à un parent malade, malgré des relations familiales qui sont, de fait, bouleversées par la maladie.

Une lieu de vie pour des personnes extrêmement fragiles

La maison accueille des personnes âgées seules ou en couple (à condition que les deux personnes soient atteintes), souffrant de la maladie d'Alzheimer ou de troubles apparentés, et pour lesquelles une alternative à la vie au domicile individuel est nécessaire mais qui recherchent une autre réponse que l'Ehpad.

¹ Cette fiche a été rédigée notamment à partir du rapport de 2017 du collectif Habiter Autrement « L'habitat alternatif, citoyen, solidaire et accompagné, prenant en compte le vieillissement » ; et de l'article de Cécile Languet, paru en 2016 dans la Documentation française « Revue des affaires sociales »

Pour vivre à la Maison du Thil, ces personnes doivent être âgées de plus de 50 ans, avoir le goût de vivre en petite collectivité, être capables de communiquer (verbalement ou non), de se déplacer, de prendre les escaliers de façon autonome. En référence à la grille de niveau de dépendance AGGIR, ce sont des personnes en GIR 4 ou 3. L'initiative vient des familles qui contactent la coordinatrice de développement social (CDS), par l'intermédiaire du réseau Alose, de la Maia², du service d'aide à domicile ou du cabinet infirmier, mais également par le bouche à oreille.

Un premier entretien est organisé entre la famille avec la coordinatrice de développement social, puis le dossier de la personne est présenté aux autres familles déjà locataires, aux professionnels et au référent bénévole de la colocation. A cette occasion, un ou plusieurs dossiers peuvent être présentés en même temps, dans tous les cas la demande est validée collectivement.

Sept locataires (le maximum) vivent à la Maison du Thil dont un couple, 3 femmes seules et 2 hommes seuls. Originaires de Beauvais ou de ses environs, ils sont âgés de 74 à 95 ans.

Une maison partagée où chacun a un espace individuel

Située dans une zone résidentielle à proximité du centre-ville, desservie par le bus, la Maison du Thil est une grande maison de 250 m² sur un terrain clos de 2000 m².

Outre le jardin, elle comprend des espaces partagés: une cuisine, deux salles à manger, un salon et des sanitaires au rez-de chaussée où se trouve également une chambre avec salle de bain pour personne à mobilité réduite (PMR) pour une des colocataires qui ne peut absolument pas prendre les escaliers.

La veilleuse de nuit dispose d'un fauteuil spécifique dans le salon pour se détendre la nuit.

A l'étage, où l'on accède par un escalier, on trouve une grande salle de bain commune dans laquelle il y a deux wc et une douche accessible. Cinq chambres se répartissent autour d'un couloir : une grande pour le couple, deux autres avec chacune une sdb où les personnes n'utilisent que le lavabo (puisque les baignoires sont inadaptées, elles vont prendre leur douche dans la salle de bain commune) ; et une autre chambre avec une salle d'eau dotée d'un lavabo. Un second wc indépendant est disponible à l'étage et chaque colocataire dispose d'une chaise percée dans sa chambre pour la nuit (utilisée avec l'aide de la veilleuse de nuit).

Lors de la réhabilitation, l'association PFP n'a pas pu installer d'ascenseur, ou de chaise monte escalier du fait de la structure architecturale de la maison. Les locataires montent à leur rythme par l'escalier ce qui contribue à stimuler leur autonomie.

Chaque locataire aménage sa chambre avec ses meubles et des affaires personnelles de chacun peuvent être disposées dans le reste de la maison, dans les espaces partagés.

Un accompagnement permanent et mutualisé qui permet une diversité de réponses

Un accompagnement 24 h sur 24, 7 jours sur 7 est assuré par différents acteurs :

- **les auxiliaires de vie** accompagnent les locataires pour les toilettes, les aident pendant les repas, au lever, au coucher, et parfois participent aux animations. L'équipe s'adapte aux besoins et aux envies de chaque colocataire et est expérimentée dans les spécificités des maladies évolutives de type Alzheimer. Ces personnes malades ont besoin de référents stables, ici les auxiliaires de l'Adhap sont les mêmes depuis 2016. Les familles et locataires savent vers qui se tourner et à qui s'adresser, elles savent qui sont les infirmiers, les auxiliaires de vie... ;
- **les familles et les bénévoles** aidés par la coordinatrice de développement social, salariée des Petits frères des pauvres, prennent part à l'aide apportée aux locataires ;
- les **infirmiers** d'un cabinet libéral voisin interviennent chaque jour : matin, midi et soir.

La vie dans la Maison du Thil, des temps collectifs et des temps de vie personnelle

Jeux, jardinage, ateliers créatifs, chant ou danse, sortie au cinéma, marche, ballades en ville, sorties à l'occasion de certains événements, toutes les activités sont envisageables à la Maison du Thil. L'animation est assurée par les bénévoles mais la famille fait partie intégrante des projets, elle peut participer aux animations proposées.

Les activités sont orientées sur la vie quotidienne dans l'approche du soin inspirée du Québec, nommée **Carpe Diem**. Il s'agit d'une approche humaniste qui repose sur quatre grands principes :

- Favoriser la création de relations de confiance entre la personne et les gens qui l'accompagnent;

2 Maia: Méthode d'action pour l'intégration des services d'aide et de soins dans le champ de l'autonomie.

- Viser le maintien de l'autonomie et de l'estime de soi en favorisant un cadre souple permettant à la personne de décider de son horaire et de ses activités, et en lui offrant de multiples occasions de se sentir utile en participant aux tâches domestiques, selon ses goûts et ses intérêts;
- Respecter les liens de la personne avec son entourage et favoriser l'implication de la famille dans le quotidien de son parent, sans contrainte d'horaire;
- Créer une réponse unique en fonction de la situation, en offrant des services adaptés à chaque personne et à chaque famille tout au long de sa maladie.

Ce lieu de vie fonctionne de façon coopérative et autogérée, avec :

Un conseil de colocation, composé des familles, d'un référent des auxiliaires de vie sociale, d'une infirmière, d'un bénévole et de la CDS. Il intervient pour toutes les questions quotidiennes de la maison : décisions en lien avec la vie collective: agencement des espaces communs, acquisitions, compte du ménage, animaux de compagnie.

Un conseil de suivi, composé des partenaires, des Petits Frères des Pauvres, des familles, d'un bénévole. Il assure la viabilité économique et sociale du projet, aide à la prise de décision des locataires et des aidants et fait l'interface avec les institutions d'origine des locataires.

Un conseil d'équipe des bénévoles des PFP met en place les animations, en interne comme en externe et gère le budget (provenant des PFP) pour les animations. Des bénévoles ont chacun un rôle spécifique: bricolage, courses alimentaires, potager et poulailler, et des professionnels interviennent pour certaines activités : gym douce, zoothérapie...

La vie dans la Maison du Thil repose sur une triple contractualisation :

- un contrat d'engagement réciproque au projet qui formalise le partage des responsabilités et le mode de fonctionnement en commun entre les familles et les aidants ;
- un contrat de service pour les prestations d'aide à domicile ;
- et un contrat de colocation.

Rôle des différents acteurs du projet: le partage des responsabilités

- **Les familles** participent à la vie de la maison et au conseil de colocation. Elles sont présentes régulièrement auprès de leur parent, continuent de prendre en charge ses achats personnels, à prendre les rdv chez le médecin... ;

- **La Fondation Bersabée** est propriétaire bailleur de la maison (bail classique de colocation), elle aménage, rénove et entretient des logements adaptés à des personnes âgées. Elle finance des projets portés par la Fondation des Petits Frères des Pauvres, elle est propriétaire ;

- L'association **Petits Frères des Pauvres (PFP)** accompagne des personnes âgées souffrant d'isolement et de précarité : elle organise des actions de proximité pour lutter contre l'isolement, la solitude, la pauvreté, et l'exclusion des personnes de plus de 50 ans. Elle apporte un soutien technique et financier au montage et à la mise en œuvre de ce type de projet. Elle participe au comité de suivi et accompagne l'équipe de bénévoles ;

→ **L'association France Alzheimer Oise** informe et forme les aidants familiaux et est porteur de la communication de l'expérimentation auprès du grand public ;

→ **Le réseau Aloïse** œuvre localement pour maintenir à domicile les patients dans les meilleures conditions possibles pour eux et leur entourage, par le biais d'un accompagnement médico-psycho-social et d'actions partenariales. Ses membres sont l'ARS, la ville de Beauvais, le département de l'Oise et le centre hospitalier de Beauvais. Ce réseau forme et soutient les professionnels intervenant dans la colocation ;

→ **L'Association Monsieur Vincent** a pour projet associatif d'accompagner les adultes de plus de 60 ans ou handicapés dépendants. Elle contribue à l'ingénierie de projet et si la situation de la personne demande une réorientation du fait de la perte de ses capacités en lien avec sa maladie, l'association favorise l'accueil du colocataire au sein de l'un de ses établissements ayant des services adaptés ;

→ **La coordinatrice de développement social** : salariée de l'association PFP. Au démarrage du projet, elle est mise à disposition à mi-temps pour un an afin d'assurer la médiation nécessaire. Ensuite, elle anime les réunions d'équipe des bénévoles et a un rôle de soutien, de coordination et de médiation entre les différents acteurs de la colocation, elle est garante des valeurs et du cadre associatif, et veille à la cohérence des pratiques ;

→ **Les bénévoles** : ils sont à l'origine du projet puis ils ont intégrés l'association des PFP. Il y a 10 bénévoles aujourd'hui, ils assurent la vie et l'animation au sein de la maison mais aussi les liens avec l'extérieur ;

→ **L'ADHAP**, service d'aide à domicile agréé, assure les prestations pour l'ensemble des colocataires. L'aide à domicile est présente 24h sur 24 (une personne la nuit, deux le jour) ;
→ **Les infirmiers** préparent chaque jour les médicaments et si nécessaire dispensent des soins complémentaires.

Les coûts du projet

L'acquisition et les travaux ont coûtés 550 000 €.

Les équipements ont été financés par une subvention de 20 000€ de l'association Petits Frères des Pauvres et de la Fondation L.Rollin (cette dernière inscrit son action dans la complémentarité avec de multiples partenaires qui œuvrent dans le même champ d'activité, dans une logique de parcours de vie de la personne accueillie).

Le service d'aide à domicile (une personne la nuit, deux le jour) représente environ 6,8 ETP .

Le coût moyen par résident est de 2500 € maximum/mois TTC (APA retenue), il se répartit ainsi :

- loyer hors charges : environ 240 €
- charges locatives (eau, électricité, chauffage, entretien, provision pour les achats d'alimentation et produits d'entretien) : 400€
- les services d'aide à domicile : environ 2400 €/mois (hors APA déterminée en fonction du GIR)

Les pièces communes font partie de la colocation, le loyer et les charges correspondant aux pièces communes sont répartis entre les colocataires.

Les locataires perçoivent l'Allocation personnalisée d'autonomie (APA) ou la Prestation de compensation du Handicap (PCH) pour les services d'aide à la personne et ils peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt au titre de l'aide à domicile (plafond de 50 % des dépenses). Les locataires peuvent également percevoir l'APL selon leurs ressources. En cas d'hospitalisation, le CD de l'Oise maintient l'aide de l'APA pendant 30 jours. En cas de vacance, l'association PFP assume le coût des loyers des logements et la part de l'aide à domicile dont le coût est mutualisé. Actuellement, il y a une liste d'attente de 5 personnes (mais c'est très changeant). Les PFP apportent également une aide individuelle aux personnes dont les revenus ne permettent pas d'assumer le coût du service, et porte le coût du poste de coordinatrice à mi-temps.

La mutualisation des moyens est faite par la mise en commun de l'APA et de la PCH, des heures d'aide à domicile, des espaces collectifs et des frais de la vie quotidienne.

En synthèse...

Les conditions de réussite

- Un bâti de petite taille, un cadre de vie stimulant
- Le travail en partenariat, le soutien et l'engagement des collectivités et des acteurs médico-sociaux
- La coconstruction par les parties prenantes, tant en phase de projet que dans le fonctionnement au quotidien, malgré la complexité que cela induit
- Accepter de sortir des schémas classiques pour inventer l'habitat de demain

Les points forts

- Des habitants qui vivent à leur rythme sans se voir imposer celui d'un établissement
- L'aidant retrouve sa place de conjoint ou d'enfant et une relation familiale avec le parent
- La gouvernance de type communauté de vie, la responsabilité partagée
- La possibilité d'accueil de couple (si les deux sont malades)
- Des bénévoles qui ont un budget, qui sont aidés par la salariée, qui ont des possibilités de formation (à noter que cela contribue à la stabilité des bénévoles).
- La vie d'équipe au sein de la maison

Les points de vigilance

- Le dilemme entre garder l'esprit de la maison sans les aspects d'une maison médicalisée et faire face à la perte d'autonomie des personnes. Une réflexion architecturale est en cours pour faire sur le même site un bâtiment mieux adapté tout en restant un domicile privé (et non un établissement)
- L'escalier peut être problématique quand il y a une perte d'autonomie

LOGEMENTS ALTERNATIFS AU DOMICILE ET AU LOGEMENT INSTITUTIONNEL POUR LES PERSONNES ÂGÉES

Les logements sociaux adaptés et groupés

Le Papy Loft

137 rue des Canadiens 76 520 BOOS



Localisation :	Boos (76)
Nombre d'habitants :	4 000
Porteur de projet :	CDC Habitat social



Vue aérienne (via google map) des logements Papy Loft

Le Papyloft est un ensemble de quinze logements sociaux individuels groupés et adaptés aux séniors qui ne veulent plus ou ne peuvent plus rester dans leur domicile du fait d'un trop grand isolement ou parce que celui-ci est devenu trop coûteux à entretenir.

L'opération, localisée à Boos, commune intégrée à la métropole de Rouen, est constituée de maisons accolées ainsi que de garages autour d'un espace vert en commun.

Un local de 40 m² environ, dédié aux activités communes, se trouve au centre du site.

Un concept qui combine logements indépendants et vie en communauté

Entre l'habitat familial, difficile et coûteux à entretenir, parfois isolé, qui peut provoquer un sentiment de fragilité et d'insécurité, et la maison de retraite ou la résidence collective, qui ne correspondent pas forcément aux aspirations de personnes autonomes, les seniors n'ont pas toujours l'opportunité ou le choix d'organiser leur quotidien comme bon leur semble. Pour répondre à cette évolution et envisager l'avenir, la CDC Habitat Social a souhaité proposer un nouveau type de logement locatif social adapté aux modes de vie des personnes retraitées à faibles revenus: le Papy Loft. Elle en a déposé la marque en 2005.



Espace vert en commun au centre du Papy Loft – photo CDC Habitat social

Une résidence conçue pour favoriser la convivialité

Réalisés en 2009, les logements ont été élaborés par un cabinet d'architecte qui a souhaité que chaque maison dispose de deux entrées, l'une côté rue, comme un logement individuel, et l'autre côté jardin communautaire. Les logements sont disposés autour de cet espace de convivialité, le jardin central, qui est un lieu collectif à tous les locataires.

À l'image d'une vie résidentielle, cette conception permet l'échange et la communication avec ses voisins, tout en gardant une adresse personnelle, bien à soi.

Une pièce commune prolonge les fonctions collectives du jardin et offre un lieu de vie où sont organisés des jeux, les anniversaires et autres événements. Cette configuration permet de disposer à sa guise de l'autonomie offerte par un pavillon individuel avec garage tout en jouissant d'un mode de vie en communauté.

Le projet se trouve proche d'un bâtiment historique et à nécessité, pour sa réalisation, l'emploi de matériaux plus onéreux que prévu initialement (toitures en ardoise, pentes de toit). La qualité de fabrication est bonne dans son ensemble et très peu d'interventions ont été nécessaires en 10 ans.

Le Papyloft est composée de quinze logements dont onze T2 et 4 T3, allant de 50 à 70 m² environ.





Plan d'un T2



Plan d'un T3

Une typologie de logements adaptée

Les logements sont construits de plain-pied et comportent des fenêtres surbaissées favorisant la vision vers l'extérieur aux personnes assises. L'ouverture et la fermeture des volets se font par une commande électrique. La salle de bain est totalement adaptée aux personnes à mobilité réduite. Une petite terrasse (10m²) est privative et donne sur l'espace intérieur de l'opération. Chaque espace de l'habitation est aménagé afin de permettre le passage d'un fauteuil roulant. Le bailleur a travaillé avec un architecte spécialiste de ce type de logements, l'intervention d'un ergothérapeute pour l'aménagement intérieur n'a par conséquent pas été nécessaire.

La structure des logements combine les éléments suivants :

- Murs en agglos de béton de 20 cm de large avec une couche d'isolant intérieure en polystyrène et une plaque de plâtre
- Couverture en ardoise et gouttière en zinc
- Garage en agglos de béton avec une couche d'enduit
- Ouvrants en PVC
- Convecteurs électriques

Une attention particulière a été portée à la qualité d'usage et l'accessibilité aux PMR:

- Allège des fenêtres surbaissées
- Volets électriques
- Réglage centralisé du chauffage
- Déplacement en fauteuil roulant possible dans toutes les pièces de la maison
- Douche à l'italienne
- Toilette accessible
- Lavabo sans colonne et à hauteur de fauteuil
- Pas de ressauts sur les accès vers l'extérieur
- Revêtement dalle PVC

Les locataires

L'opération de BOOS a été créée pour répondre à un besoin spécifique identifié parmi les habitants de la commune. Lors de son lancement, les demandes locales étaient inférieures aux logements proposés ainsi des logements ont été attribués également aux habitants des communes avoisinantes. Pour bénéficier d'un pavillon Papy Loft, il est nécessaire de répondre aux critères requis habituellement dans la procédure d'attribution des logements sociaux, notamment en matière de ressources, sans oublier l'objectif en termes d'âge des occupants : 60 ans minimum. Aujourd'hui, la qualité de vie des habitants est connue alentour et la liste d'attente est longue pour accéder à un logement de ce programme.

Il y a 10 ans les locataires étaient des personnes seules et des couples, le plus âgé avait alors 80 ans. Aujourd'hui, les premiers décès ainsi que de nombreux problèmes médicaux apparaissent et il devient difficile pour certains locataires de rester dans cette structure.

Organisation des animations collectives

Il n'y a pas de projet social en amont de la conception de l'opération Papy-loft. La vie quotidienne se passe sans charte entre les locataires sur le fonctionnement de l'espace commun.

L'animation au sein de la structure est faite par une personne, locataire, présélectionnée par le bailleur pour sa motivation à animer. Cette personne possède également les alarmes des bracelets d'urgences de plusieurs locataires.

Plusieurs animations sont organisées dans le local commun au cours de l'année, des repas à thèmes, les anniversaires des locataires...

La réussite du projet, notamment la bonne ambiance de la résidence, repose sur la présence de cet animateur relais/locataire, qui est très moteur dans les animations et la cohésion du groupe.

La CDC gère 3 opérations Papy Loft en Seine-Maritime et seule l'opération de BOOS fonctionne aussi bien.

Les espaces verts en communs sont entretenus par une entreprise extérieure.

La localisation, un choix essentiel

La proximité du centre bourg du Papy Loft de BOOS a été une condition nécessaire pour la réussite du projet. En effet, au-delà de la vie collective, la localisation du Papy Loft permet d'entretenir également le lien social, en mettant à la disposition des locataires un ensemble de services, qu'ils soient publics, commerciaux ou médicaux.



Distance de 200m entre les logements, le centre bourg et des commerces, vue sur le cheminement des Papy Loft aux commerces

Les acteurs et partenaires du projet:

→ **Le bailleur CDC Habitat Social** (ex SA d'habitations à loyer modéré La Plaine normande). Il est maître d'ouvrage du projet. En cas de souci sur les bâtiments, les locataires ont un référent identifié.

→ **La mairie de Boos** est propriétaire du foncier cédé au bailleur.

→ **La CDC** apporte également son soutien financier sur quelques actions (exemple: bons d'achats en jardinerie).

Le coût du projet

Le terrain a été vendu par la mairie de Boos au bailleur pour un euro symbolique.

Les loyers et charges locatives se situent entre 450 euros pour un T2 et 550 euros par mois pour un T3 (possibilité d'avoir l'APL). Le coût de la construction n'est pas plus élevé hormis la construction du local commun.

La CDC Habitat ne répercute pas la taxe d'habitation du local commun sur les locataires, mais l'électricité et l'eau du local commun sont à la charge des locataires.

Une qualité de vie qui fait des émules

L'opération a rencontré un fort succès, la maire de la commune a ainsi le souhait de construire un nouveau Papy Loft sur son territoire. A l'heure actuelle il n'y a plus de foncier disponible proche du centre bourg et des commerces à proposer afin de réaliser une seconde opération, c'est pourquoi plusieurs terrains ont été préemptés. De plus en plus de communes se rapprochent de CDC Habitat afin d'avoir un Papy Loft.

En synthèse

Les conditions de réussite

- La réalisation d'un Papy Loft n'est possible qu'avec la volonté communale d'offrir des logements adaptés aux seniors par la mise à disposition d'un terrain à proximité immédiate des services, dans l'idéal en cœur de bourg, cédé à un prix bien en deçà de celui du marché, voire à titre gratuit. C'est la condition sine qua non pour équilibrer une opération très consommatrice de foncier (bâtiments de plain-pied),
- Du foncier libre à proximité du centre bourg et des commerces,
- La maîtrise du choix des locataires pour la cohésion.

Les points forts

- Un opérateur immobilier connaissant les besoins des personnes âgées,
- Des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite,
- Des logements au niveau de loyers sociaux.

Les points de vigilance

- La localisation des projets qui doit être à proximité des commerces, et la qualité des liaisons piétonnes,
- Bien faire le choix de la qualité des logements, l'accessibilité, la performance énergétique,
- L'animation de la résidence par une personne référente /locataire d'un des logements.

LOGEMENTS ALTERNATIFS AU DOMICILE ET AU LOGEMENT INSTITUTIONNEL POUR LES PERSONNES ÂGÉES

La maison groupé Habit'âge de Fontaine-Guérin 3 Chemin des Acacias Fontaine-Guérin - 49250 Les Bois d'Anjou



Localisation :	Fontaine-Guérin (49) Bois d'Anjou
Nombre d'habitants :	970
Porteur de projet :	Association Habit'âge

A Fontaine-Guérin, commune située dans le département du Maine-et-Loire, en région Pays de la Loire, devenue le 1^{er} janvier 2016, une commune déléguée de la commune nouvelle des Bois d'Anjou, un vieux bâtiment a été restauré pour créer quatre appartements, une salle commune et un jardin partagé. Chaque habitant peut ainsi vivre chez lui sans être isolé.

Le projet est porté par l'association Habit'âge qui a pour objectif de s'engager localement pour le développement d'habitats partagés, à taille humaine, participatifs et solidaires pour seniors autonomes en milieu rural.

Réhabiliter le patrimoine d'un centre-bourg pour loger des personnes âgées autonomes

A l'origine du projet, un couple originaire de Fontaine-Guérin est confronté à une histoire vécue par de nombreuses familles : une grand-mère veuve habite une maison peu confortable et éloignée du bourg et qui, faute d'offre alternative, se trouve contrainte d'entrer en Ephaad.

Devant cette situation subie, le couple réfléchit à la création d'une offre alternative dans des petits bourgs ruraux.

Il lance les premières réflexions. Fin 2013 trois personnes les rejoignent : un médecin, un ancien directeur de maison de retraite et une élue. L'association Habit'âge est créée dans la foulée.

L'association n'a pas attendu de constituer un groupe de futurs occupants pour se lancer. Elle fait le constat qu'il n'y a pas d'offre alternative à l'Ephaad pour les personnes âgées autonomes sur le territoire. Son idée est qu'une « une autre forme d'habitat permettrait aux anciens du village de rester dans leur territoire de vie, de vieillir entourés, et de rester acteurs de leur vie ». L'association souhaite ainsi lutter contre la précarisation des personnes âgées en milieu rural.

L'objectif du projet est double, au-delà de l'enjeu social, l'association défend aussi un enjeu patrimonial : valoriser et réhabiliter le patrimoine bâti d'un bourg rural.

Un projet de développement local mené par une association

Le projet est monté par des bénévoles constitués en association et accompagnés par des personnes ressources (juriste, expert-comptable, professionnels du vieillissement, architecte).

L'association a fait une étude des besoins à partir d'une analyse de l'évolution démographique du territoire et d'une enquête de terrain menée par une stagiaire en étude de sociologie sur les conditions de vie dans le village : pour mieux cerner les habitudes, les attentes des personnes âgées de la commune et évaluer un besoin potentiel de logement pour personnes âgées autonomes.

En 2015, l'association s'est constituée en Société Civile Immobilière (SCI) pour faciliter le portage foncier, et pour obtenir plus facilement un emprunt auprès des banques. C'est la SCI qui est propriétaire des terrains et des biens immobiliers qu'elle loue aux habitants.

Aujourd'hui, elle envisage de passer en Société coopérative d'intérêt Collectif (SCIC) pour permettre à des particuliers ou des collectivités extérieures de contribuer au financement des projets actuels et futurs.

Elle monte également des formations auprès des collectivités sur l'anticipation des besoins en logements liés au vieillissement de la population.

Habit'âge est intégré au réseau de l'HAPA (Habitat partagé et accompagné).

Une construction adaptée

Il s'agit d'une vieille bâtisse, un ancien jeu de boule, réhabilitée et pensée pour limiter les coûts de construction et de fonctionnement, tout en assurant un maximum de confort, notamment thermique, pour les habitants.



Au regard de cette première expérience l'association souhaite travailler avec un ergo-thérapeute pour ses projets à venir, afin d'améliorer l'adaptation des logements. Sur ce point l'association souligne que les logements doivent aller au -delà des normes PMR.

Quatre logements et un espace commun

La maison comprend quatre appartements T2 de 45 m² qui disposent d'une pièce de vie avec cuisine aménagée, d'une chambre et d'une salle de bain. Les logements ne sont pas meublés afin de permettre aux locataires d'aménager à leur guise.

L'ensemble du bâtiment est accessible aux personnes handicapées (ascenseur, largeur des portes, portes coulissantes) ou est prévu pour le devenir (dessous d'évier amovible, renforts prévus dans les murs pour la pose de barre dans la salle de bain...) en cas de perte d'autonomie.

Il n'y a pas de service en direct sur le lieu, mais les bénévoles et les résidents se coordonnent pour faciliter la mise en lien des services existants.

	Nombre de logements	Surface en m ²	Loyer hors APL	APL
T2	4	45	350€	Entre 80 et 180€ / revenus locataires



Les espaces partagés sont le jardin, un parking et la pièce de vie commune de 43 m². Cette dernière dispose d'une cuisine et est équipée pour favoriser les activités entre résidents mais également avec les familles, voire des personnes de l'extérieur.

« Etre solidaire mais sans s'envahir »

Le principe de vie est basé sur l'échange. Un comité de maison à l'initiative de l'association ou des locataires rassemble les locataires tous les trimestres environ afin de prévoir les conditions matérielles et logistiques des activités.

En parallèle, des bénévoles de proximité passent régulièrement sur la base du volontariat pour entretenir, soutenir le lien social des locataires et l'insertion de la structure dans le tissu local. Ils sont aussi à l'initiative de temps collectifs (café, papotage, soirée crêpes...) pour entretenir la convivialité des lieux.

Par ailleurs les familles sont très investies dans la vie de la maison.

Au lancement de la structure, un des résidents jouait un rôle de médiateur, son décès a perturbé la cohésion du groupe. Cet événement souligne la fragilité des relations au sein de la structure.

Mais l'association a beaucoup travaillé pour réguler la vie collective. L'installation d'un nouveau locataire s'est faite par cooptation, sur la base d'un dialogue entre les locataires et l'association.

Le montage financier du projet

L'opération a coûté 550 000€.

Elle est financée par des subventions, des prêts et du mécénat.

Le plan de financement se répartit comme suit :

- 30 % par des apports privés de la SCI (parts sociales détenues par les associés de la SCI),
- 30 % de subvention et de mécénat dont 20 000€ de la Caisse d'Épargne dans le cadre de son appel à projet « Mon projet innovant » sur le thème « Logement et habitat, bien vieillir en Bretagne et Pays-de-la-Loire »,
- 40 % de prêt locatif social (PLS)

Le prêt PLS permet de bénéficier d'un taux de TVA réduit et d'une exonération de taxe foncière pendant 25 ans. Il permet aussi de conventionner les logements à l'APL.

Le loyer est de 350 €/mois correspondant au plafond autorisé par le prêt PLS.
Un forfait mensuel de 50€ est demandé pour l'accès aux espaces communs.

L'association a créé un poste de salarié financé en partie par les formations et l'animation d'atelier autour de l'habitat des aînés et en partie sur l'ingénierie des nouveaux projets.

Repère chronologique

2013 : premières réflexions sur les solutions de logement alternatif pour personnes âgées, création de l'association Habit'âge

2015 : création de la SCI

2017 : ouverture de la maison

En synthèse...

Les conditions de réussite

- Opération de petite taille à échelle humaine ;
- Faible niveau du reste à charge (loyer après APL) ;
- Le Conseil régional a validé une subvention d'investissement qui a eu un effet levier important auprès des banques .

Les points forts

- Un territoire où l'offre alternative de logements pour personnes âgées est faible voire inexistante ;
- Valorisation du patrimoine rural ;
- Sensibilisation auprès d'élus et d'habitants sur l'anticipation des besoins.

Les points de vigilance

- Les financeurs demandent des garanties, ce qui peut freiner les projets portés par des associations de petite taille ;
- Le nombre de résidents étant limité, la cohésion au sein du groupe peut reposer sur une alchimie fragile ;
- Projet adapté à un secteur rural.

Crédits photos : site internet de l'association habit'âge

LOGEMENTS ALTERNATIFS AU DOMICILE ET AU LOGEMENT INSTITUTIONNEL POUR LES PERSONNES ÂGÉES

Résidence autonomie pour personnes âgées du réseau Marpa
(Maison d'accueil et de résidence pour l'autonomie)

La Chênevière

250 rue Jacques Prévert, 01000 SAINT-DENIS-LES-BOURG



Localisation :	Saint Denis les Bourg (01)
Nombre d'habitants :	5 900
Porteur de projet :	Caisse centrale de la mutualité sociale agricole



source site internet des Marpa

Qu'est-ce qu'une résidence Marpa ?

Les résidences labellisées Marpa accueillent majoritairement des personnes âgées autonomes pour qui la vie à domicile est devenue difficile. Elles désignent une formule d'habitat de petite dimension, non médicalisé, visant à encourager l'autonomie par un mode de vie « comme chez soi » et le développement de liens sociaux au sein et à l'extérieur de la structure.

Ces résidences autonomies, dont les principes fondateurs sont regroupés dans la « charte des Marpa »¹, possèdent des caractéristiques architecturales et de services spécifiques, référencées dans un cahier des charges qui conditionnent leur appartenance au label Marpa délivré par la Mutualité sociale agricole (MSA). Ainsi, chaque projet peut prendre différente forme mais doit respecter un certain nombre d'engagements : surface minimale du terrain et du bâtiment, immeuble de plain-pied, jardin, espaces privatifs et collectifs, projet de vie sociale...

Les Marpa, établissements socio médico-sociaux non médicalisés, ont le statut de résidence autonomie. Elles sont régies par le Code de l'action sociale et des familles (CASF) et le Code de la construction et de l'habitation (CCH).

La résidence La Chênevière a ouvert le 1^{er} mars 2008.

Une résidence de petite taille à proximité du centre-ville

La résidence de St Denis-les-Bourg est localisée dans un secteur de verdure, à proximité immédiate du centre-ville, des commerces et des services : pôle socio-culturel, médiathèque, salle des fêtes, mairie, église, maison médicale... où l'on peut se rendre à pied.

D'une surface totale de 1393 m², le bâtiment est implanté sur une parcelle de 1500 m².

¹ https://www.marpa.fr/wp-content/uploads/2017/11/Charte_Marpa_2015.pdf

Il comprend 24 logements répartis entre un RDC et un étage desservi par un ascenseur. À l'origine de plain-pied, les Marpa peuvent être construites en R+1, suite à l'évolution du concept en 2015. Les logements sont regroupés dans deux ailes autour d'une partie centrale où l'on trouve les espaces collectifs : une entrée, une salle à manger, un salon, une cuisine, une buanderie, et le bureau de la directrice.

Ainsi qu'une chambre d'hébergement temporaire destinée à l'accueil de personnes sur des courtes durées pour diverses raisons (vacances ou hospitalisation de l'aidant, sortie d'hôpital, périodes hivernales...) ou qui souhaitent faire un essai avant de s'engager définitivement.

La durée de cet accueil temporaire est variable (généralement quelques semaines).

Les logements proposés sont des studios bis de 34 à 35 m² ou des deux pièces de 55 et 69 m². Tous sont équipés d'une salle de bain accessible, d'un coin cuisine aménagé, d'une alcôve ou d'une pièce complémentaire, et sont dotés d'un balcon ou d'une terrasse.

Chaque résident a la possibilité d'apporter son mobilier et ses objets personnels, de décorer son studio à sa guise, de faire sa cuisine. Chacun dispose d'une sonnette à sa porte et d'une boîte aux lettres personnelle dans l'entrée de la résidence d'où il est libre d'aller et venir.

Pour des personnes autonomes

Les 24 résidents ont entre 70 et 96 ans, la moyenne d'âge est de 88 ans. Ils se répartissent ainsi: 2 couples, un homme et 19 femmes seules.

Les personnes accueillies ont différents profils. Généralement autonomes, elles peuvent avoir des fragilités liées à leur mobilité (fatigabilité, difficulté de déplacement ou dans les tâches du quotidien), ou d'ordre cognitif (troubles légers).

La Marpa est une alternative pour les personnes âgées autonomes qui éprouvent quelques difficultés dans la gestion de leur quotidien, qui souffrent de solitude ou qui se sentent en insécurité dans leur logement.

Vivre comme « chez soi », à son rythme et en sécurité

Les résidents sont ici considérés comme des « citoyens vieillissants », le personnel apporte un ensemble de services quotidiens tout en les stimulant afin de préserver leur autonomie le plus longtemps possible.

Au niveau de la structure, un **projet de vie** individualisé d'accompagnement est élaboré par l'équipe dans les 6 mois suivant la date d'arrivée de la personne. Il recueille « ses envies, ses centres d'intérêts, ses aptitudes... toutes ces informations vont orienter son projet de vie au sein de la résidence pour retraités. Ce dernier définit les objectifs de l'accompagnement et les prestations adaptées aux besoins et attentes du résident ».

L'habitant a la possibilité d'aller et venir à sa guise, la Marpa est localisée à proximité des commerces et des services et il existe un système de transport solidaire au départ de la résidence.

Il est possible de recevoir des amis ou des proches, et de posséder un animal domestique.

Si elles le souhaitent, les personnes âgées peuvent s'impliquer dans l'organisation et la gestion des tâches quotidiennes : aide à l'élaboration des repas, mise de la table, cuisine... ainsi elles se sentent « utiles ».

Le résident a le choix de prendre ses repas chez lui ou en collectivité. La Marpa recommande de prendre plusieurs repas par semaine en commun afin de développer ou de maintenir des sociabilités

et un équilibre nutritionnel adapté aux besoins de son âge. Sur réservation et moyennant finance, les familles peuvent également manger au restaurant collectif de la résidence. Un service de proximité est développé pour des personnes âgées qui habitent non loin de la résidence et qui sont accueillis pour déjeuner le midi, ou pour participer aux activités collectives.



La salle à manger - photo Cerema

Des animations quotidiennes collectives sont proposées : jeux, sorties, ateliers de peinture et d'écriture, informatique... La Marpa organise par ailleurs des manifestations ponctuelles ouvertes au public : videgrenier...

Il est également possible de bénéficier de prestations complémentaires individuelles : transport solidaire ainsi que ménage ou blanchisserie si les résidents (ou leur famille) souhaitent s'en affranchir. Tout intervenant peut venir dans les locaux sur sollicitation individuelle des résidents ou de leur famille (médecin, infirmière, personnel paramédical...), et les résidents qui le souhaitent peuvent bénéficier d'une téléassistance avec bracelet, reliée à une plateforme d'appel 24h/24.

Les agents d'accompagnement sont polyvalents dans leurs missions. Chaque salarié doit pouvoir intervenir auprès des personnes pour tout type d'aide. Il n'y a pas de cuisinier, c'est le personnel qui se charge de l'élaboration des repas, aidé des résidents.

En vertu de leur concept, les Marpa peuvent accueillir les personnes jusqu'à la fin de leur vie. Le personnel de la Marpa effectue une veille collective attentive sur les besoins des résidents et leur niveau d'autonomie. Il fait le lien avec les familles lorsque les personnes accueillies deviennent dépendantes et nécessitent d'autres modalités de prise en charge.

Généralement, ce sont les troubles cognitifs aggravés qui marquent la limite de l'accueil, car la résidence est ouverte, et le personnel est présent de 7h45 à 20h30. Si ce dernier assure une astreinte de nuit par le biais d'une téléassistance, il ne peut assurer la sécurité physique de personnes qui déambulent la nuit, peuvent sortir, se perdre et se mettre en danger. Souvent quand leurs fonctions mentales sont trop altérées, qu'elles sont confinées au lit ou au fauteuil, et qu'elles nécessitent une surveillance permanente, ces personnes vont en Ehpad, ou à l'hôpital.

Témoignage d'une résidente

Cela fait 5 ans que Mme H., 89 ans, réside à la Chênevière. Auparavant, son mari et elle partageaient une grande maison, à St Denis-les-Bourg, avec son frère et sa belle sœur (un ménage par étage).

Suite aux décès de ces derniers, se retrouvant seule, sur les conseils de son fils elle a souhaité vivre à la résidence qu'elle avait visitée lors de l'inauguration du bâtiment et qu'elle a pu intégrer au bout d'un an d'attente. Elle énumère ses activités régulières: le lundi, chorale tous les 15 jours, le mardi, gym douce et « foyer » (jeux de cartes), le mercredi, jeux de cartes, le jeudi, activité mémoire et activités manuelles, le vendredi, repos.

Le montage de l'opération : les acteurs

→ **La Caisse centrale de la Mutualité Sociale Agricole** représentée par la Fédération Nationale des Marpa, gère la politique de développement des résidences au niveau national. Tout projet nécessite au préalable son accord. La caisse locale de la MSA coordonne les partenaires et s'assure que le projet respecte le concept décliné dans le cahier des charges de la MSA (préconisation architecturales...), accompagne les communes pour monter le projet...

→ **La commune** d'implantation met à disposition un terrain par bail emphytéotique. Le terrain est viabilisé à ses frais (réseaux, parking, cheminements et végétation).

→ **Le Conseil Départemental** valide la création de la résidence par un arrêté d'autorisation de création et d'ouverture, attribué à la suite de la réponse à un appel à projet lancé par ses soins. Pour les projets retenus, le Département de l'Ain subventionne la construction des résidences pour un montant allant de 350 000 € à 450 000 € environ par projet. Cette aide financière est en effet bonifiée si la collectivité locale intervient.

→ **La communauté d'agglomération du bassin de Bourg en Bresse** a cofinancé le projet de la Marpa de St Denis-lès-Bourgs.

→ **Le bailleur social** : ici, c'est Bourg Habitat porte la construction du bâtiment. Le bailleur est maître d'ouvrage et à ce titre il choisit le maître d'œuvre (en principe la mairie est consultée pour ce choix). Pendant la durée du bail emphytéotique, il est propriétaire du bâtiment qu'il loue à l'association de gestion de la résidence, avant rétrocession de l'ensemble à la commune.

→ **L'Association de gestion de la Marpa de St Denis-les-Bourg** : l'opérateur social loue le bâtiment à une association de gestion (loi 1901) ou à une collectivité locale (dans le cas d'une gestion publique communale).

Le conseil d'administration de l'association est composé d'élus locaux (conseil départemental, mairie), du CCAS, de représentants des professionnels de santé, des familles et des résidents, et de bénévoles.

Coût initial de l'opération (2008)

- Foncier et VRD : mis à disposition par la commune
- Coût de la construction initiale : 2,6 à 2,8 Md'€

Coût de fonctionnement

Cinq agents d'accompagnement et 1 directrice sont employés à la Chênevière, correspondant à 6 ETP au total (si le label Marpa préconise 4,5 ETP au minimum, les Marpa emploient en moyenne 5,5 ETP, selon la capacité financière de l'établissement).

Le total des charges annuelles (2018) pour la structure s'élève à 424 K€ dont 202 K€ de charges de personnel, 80 K€ de loyer versé à l'opérateur social Bourg Habitat et 26 K€ d'eau, de chauffage, et d'électricité.

Le coût mensuel pour les locataires varie entre 1100 et 1500 € selon les logements et les prestations de services facultatives. Les locataires peuvent avoir une aide APA et l'APL car les logements sont conventionnés (financement en Prêt locatif social).

Ce montant payable à l'association comprend, le loyer, les charges courantes (eau, électricité), le service d'aide assuré par le personnel, les repas (hors petit déjeuner).

Le taux d'occupation en 2018 est de 99,8 %.

Perspectives de développement : l'accueil de nuit non médicalisé pour malades Alzheimer

Un projet expérimental est actuellement en cours d'étude afin de répondre aux difficultés des aidants (souvent les conjoints) des personnes malades d'Alzheimer.

Porté par l'association gestionnaire de la Marpa, ce projet consiste à aménager une maison située à proximité immédiate de la résidence pour héberger les personnes malades uniquement la nuit, à raison de 2 ou 3 fois par semaine, dans le but principal de soulager les aidants en fonction de leurs besoins. Ce projet permettrait à la résidence d'augmenter ses capacités d'accueil de 30 % (comme les textes le permettent). Il est envisagé sur la base d'un partenariat avec la commune, qui mettrait à disposition le bâti dont elle serait propriétaire, mais aussi avec le département et l'agglomération qui contribueraient financièrement à l'investissement.

En synthèse...

Les conditions de réussite

- Un foncier mis à disposition par la commune ;
- L'organisation du bâti, notamment la localisation de la salle collective, sa convivialité et ses équipements (cheminée, jeux, petite salle à manger...) permettant le lien entre les résidents.

Les points forts

- Le logement permettant une location pour une courte durée afin que les personnes puissent « essayer » la vie dans la Marpa ;
- L'ancrage local, les locataires proviennent principalement de la ville et sont, de ce fait, moins perturbés de leur déménagement, d'autant plus qu'ils peuvent apporter une partie de leur mobilier.

Les points de vigilance

- Le renforcement des politiques nationales et locales au profit du maintien à domicile recule l'âge d'entrée en institution. La Marpa, méconnue ou trop souvent assimilée à l'EHPAD, ne fait pas exception. De ce fait, les accueils en Marpa se font de manière plus tardive pour des personnes moins autonomes et dont la durée de séjour sera plus courte.
- L'anticipation du parcours résidentiel demeure la clé du « bien vieillir ». Aussi, le concept Marpa mérite d'être mieux diffusé et expliqué, afin que les seniors puissent être acteurs de leur vieillissement en toute connaissance. La Marpa doit constituer un vrai choix de vie mûrement réfléchi et non une réponse palliative à un besoin urgent et contraint.

LOGEMENTS ALTERNATIFS AU DOMICILE ET AU LOGEMENT INSTITUTIONNEL POUR LES PERSONNES ÂGÉES

La résidence intergénérationnelle Bellevue Sérénitis et les Papillons Blancs 4 rue de Bellevue, Beaune



Localisation :	Beaune (21)
Nombre d'habitants :	21 660
Porteur de projet :	Bailleur social Orvitis



Vue des espaces extérieurs - Photo Cerema

La résidence Bellevue est un immeuble de 34 logements sociaux regroupant du logement familial classique, des logements réservés à des adultes déficients intellectuels ou à des personnes âgées, ainsi que des appartements en colocations.

Au sein de cette résidence il a été prévu, dès sa construction, un local commun ouvert aux locataires pour pouvoir bénéficier d'animations collectives. Pour cela, le bailleur social Orvitis, maître d'ouvrage du projet, a noué un partenariat avec un acteur local : l'association les Papillons blancs, acteur des politiques sociales et du handicap dans le département. Avec la présence d'un gestionnaire de résidence, ce partenariat est une des particularités de ce projet.

Cette opération s'intègre dans une réflexion globale menée par le bailleur Orvitis sur l'adaptation de son parc de logement aux personnes qu'il loge. En effet, aujourd'hui 25 % de ses locataires ont plus de 65 ans et le bailleur, encouragé par le département de la Côte d'or, entend adapter, non seulement l'équipement de ses logements mais aussi l'ensemble de son offre en termes d'accessibilité, de services, notamment de services connectés, et d'animation pour anticiper l'accueil et le maintien des personnes âgées dans leur logement. Les résidences ainsi pensées s'inscrivent dans le concept labellisé Sérénitis.

Un bâtiment et des logements conçus pour accompagner le vieillissement

Les logements sociaux adaptés de la Résidence Sérénitis sont conçus pour répondre aux enjeux du vieillissement et aux besoins matériels et psychologiques des personnes âgées et handicapées autonomes.

La résidence livrée en 2017 compte, 34 appartements sur quatre étages desservis par trois entrées, un parking couvert de 28 places en complément de quelques places extérieures, et un jardin.

Les logements répondent aux besoins des différentes générations (la moyenne d'âge des locataires est de 48 ans). La typologie des logements se décompose ainsi :

- 10 appartements familiaux, de type T3 et de T4;
- 5 appartements T3 destinés aux jeunes de moins de 30 ans ;
- 8 appartements de type T2, T3 pour les seniors autonomes de plus de 60 ans,
- 11 appartements T1bis, T2, T3 destinés à des personnes en situation de handicap, et 1 appartement de type T4 pour l'équipe éducative et en lien avec la nécessité de veille de nuit.

Tous les appartements disposent soit d'un balcon, soit d'une terrasse ou d'une loggia qui, pour la plupart, est orientée sud, sud-ouest et s'ouvre sur l'espace vert.

La résidence est équipée d'ascenseurs, d'interphones pour l'accueil des visiteurs, de volets roulants motorisés, mais certains logements peuvent bénéficier également d'un équipement spécifique pour personnes âgées ou handicapées : douche de plain-pied, barres d'appui, WC rehaussés, chemin lumineux, éclairage par détection de mouvements, et vidéophones.

L'immeuble comprend une salle de convivialité ouverte à tous les locataires (mais pas en libre service), dotée d'un coin cuisine équipé en électroménager, d'un ordinateur, de tablettes et d'une imprimante.

La résidence se trouve à proximité immédiate de la gare TER.

Le rôle clef du gestionnaire de résidence

Le gestionnaire de résidence est une personne référente essentielle pour les locataires puisqu'il assure une présence régulière dans les locaux et est en contact direct avec les locataires.

Les missions du gestionnaire de résidence se décomposent en 2 axes principaux :

- **le gardiennage** qui permet d'améliorer notablement les dysfonctionnements de la résidence : traitement des ordures ménagères, nettoyage des parties communes, entretien général de la résidence (ascenseurs, espaces verts...), traitement des demandes d'interventions ;
- **la conciergerie** qui permet la mise en œuvre d'action en faveur du développement durable, du lien social/bien-vivre ensemble, de veille, d'aide matérielle et administrative, ou encore de menus travaux...

Dans le cadre de l'expérimentation du « Laboratoire de maintien à domicile » menée par Orvitis et le Conseil Départemental, une plateforme numérique sous forme de messagerie résidentielle doit permettre d'améliorer la diffusion de l'information au sein de la résidence. L'objectif est de mesurer la contribution d'une messagerie virtuelle en continue afin de favoriser le lien social et la relation locataire bailleur.

Par ailleurs, le gestionnaire de résidence salarié d'Orvitis est encadré par le Responsable Vie du Locataire localisé à l'agence de Beaune. Ce dernier effectue des visites régulières dans la résidence pour assurer son bon fonctionnement.

Des propositions de services ou d'idées nouvelles pour améliorer la vie des locataires peuvent être faites, parfois à titre expérimental : collecte du verre et tri sélectif au sein même de la résidence, livraison des médicaments, relais pour la poste,... En effet, notamment lors des comités de résidents, les locataires sont régulièrement invités à s'exprimer, à transmettre leurs attentes et à faire des propositions.

Lutter contre l'isolement et favoriser l'intégration des personnes grâce à des temps collectifs

Pour l'ensemble des locataires, le plus de cette résidence qui se veut à taille humaine est de permettre à chacun de vivre de façon autonome tout en pouvant bénéficier, selon son souhait, d'une animation, de services collectifs, ou de rencontres avec d'autres locataires grâce à des espaces dédiés comme la salle de convivialité ou le jardin.

Des ateliers réguliers sont organisés au sein de la résidence : gymnastique, bricolage, formation au numérique, fabrique d'une boîte à livres... Ces animations ont lieu dans la salle de convivialité.

Un planning des animations mensuelles est affiché dans la salle commune et chaque locataire peut s'y inscrire s'il le souhaite. L'objectif étant d'occuper les personnes, de rompre l'isolement, de créer du lien...

En collaboration avec le gestionnaire de résidence d'Orvitis, les ateliers sont organisés par l'équipe éducative des Papillons blancs. L'organisation de la salle de convivialité et le contenu des animations sont co-construits avec les personnes qui participent, notamment lors des comités de résidents (un par trimestre).

Le partenariat local avec l'association Les Papillons Blancs permet la mutualisation de l'animation, que l'association effectue dans tous les cas pour les personnes handicapées, en l'ouvrant aux autres habitants de la résidence. Cette mutualisation est jugée intéressante par les Papillons blancs, car elle permet aux salariés (éducateurs) d'apporter une part active dans l'animation du lieu. Cela permet aussi de favoriser l'inclusion sociale des personnes en situation de handicap pour qui, l'alternative à ce type de solutions, est la vie en foyer. Pour le bailleur Orvitis, la mutualisation permet de bénéficier d'une animation qui ne se ferait pas autrement.

Par ailleurs, le lien avec les locataires est assuré lors de plusieurs modalités complémentaires et se manifeste à l'occasion :

- du Conseil de concertation locative d'Orvitis, regroupant les représentants des locataires élus au conseil d'administration ;
- des comités de résidents ;
- des actions de porte à porte pour mener des enquêtes de satisfaction et d'opinion portant sur le dispositif Sérénitis actuel et futur ; la signature d'un accord collectif local portant sur le rôle du gestionnaire de résidence, notamment ménage, sécurité et prise en compte du développement durable (par exemple tri des déchets), petits travaux ; ou encore la signature du contrat de location...

Les acteurs

Le bailleur Orvitis : Office public de l'habitat de la Côte-d'Or qui porte le projet et gère les logements.

L'association Les Papillons blancs : elle a co-construit le projet avec le bailleur en travaillant sur les plans de la résidence pour en assurer l'accessibilité et la bonne adéquation avec les personnes en situation de handicap. Les salariés de l'association assurent l'accompagnement des personnes handicapées mais aussi l'animation de l'ensemble des locataires de la résidence lors d'ateliers hebdomadaires définis avec les habitants lors des comités de résidents.

Le gestionnaire de résidence : il fait le lien avec les locataires pour qui il est l'interlocuteur privilégié. Il a des missions de gardiennage et de conciergerie au sein de la résidence.

La ville de Beaune / le CCAS : un partenariat est en cours de construction avec le pôle gérontologie du CCAS de la ville de Beaune. Le premier objectif est d'informer les seniors de la résidence, des activités et des services de cette structure. Et par la suite, de développer des actions communes en faveur du public «seniors».

Le financement

→ Coût initial de l'opération et plan de financement

Acquis en VEFA par le bailleur, le coût total de l'opération s'élève à 4,4 millions d'euros.

Le plan de financement est le suivant :

- Conseil régional Bourgogne-Franche-Comté : 443 000 €
- Action logement : 260 000 €
- Com. d'agglomération de Beaune Côte et Sud : 80 000 €
- Conseil départemental de la Côte d'Or : 70 000 €
- Etat : 55 000 €
- Carsat : 55 000 €
- Prêts CDC (principalement) et fonds propres: solde

Les catégories de financement des logements se répartissent entre des PLS, des PLUS et des PLAI.

Un gestionnaire de résidence est employé sur deux résidences ce qui permet de mutualiser un ETP.

Le salaire du gestionnaire est pris en charge par le biais des charges récupérables selon les modalités suivantes :

75 % pour l'entretien de la résidence, (prestation d'entretien complet de la résidence conformément au décret des charges récupérables et des réparations locatives) ;



Appartement sénior, source Orvitis

20 % pour la prestation liée à la sécurité et à la démarche de développement durable conformément à l'article 23 de la loi N° 89-462 du 6 juillet 1989, relatif aux accords collectifs portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable.

→ **Coût pour le locataire d'un logement adapté T2 de 43m² :**

Le loyer s'élève à 522 €, il comprend la location, le chauffage et l'eau ainsi que le coût forfaitaire du gestionnaire de résidence. A cela il convient d'ajouter 30 €/mois pour l'électricité.

Le coût mensuel estimé pour une présence du gestionnaire de résidence de 12 heures par semaine est le suivant : 35 € pour un logement de type 2, et 45 € pour un logement de type 3. Tous les résidents le payent.

Tous les services individuels sont à la charge des habitants : entretien du logement, équipement médical, portage des repas. Le bailleur peut faire l'interface avec les familles ou les interpeler, pour des besoins spécifiques personnels. Les locataires peuvent bénéficier de l'APL et les règles d'attributions du LS sont appliquées (Loi ASV).

Des logements connectés pour maintenir les locataires de plus de 65 ans à domicile : une réflexion qui poursuit son chemin

Le bailleur Orvitis mène actuellement une réflexion, et un certain nombre d'actions expérimentales sur l'offre de logements destinée aux 25 % de ses locataires de plus de 65 ans.

La démarche porte sur la transformation et l'adaptation des logements ordinaires de son parc, datant principalement des années 70, pour maintenir à domicile les personnes grâce à des facilités, dans leur conception (travaux d'adaptation) mais aussi en termes d'équipement et de services. Le gestionnaire de résidence reprenant les fonctions traditionnelles d'un concierge en est un exemple.

La stratégie d'accueil des personnes âgées menée par Orvitis porte également sur des actions innovantes en phase avec un mode de vie actuel, faisant place au numérique. Des logements connectés sont visités par les personnes âgées afin de connaître leur degré d'adhésion sur des équipements tels que : réseau social résidentiel accessible par une tablette, pouvant intégrer la famille, serrure connectée, commande vocale de la télévision, des éclairages, des volets. Pour lever les appréhensions des seniors face à cette ultra connexion, le bailleur crée des cafés numériques réservés aux seniors et mise sur le fait que ces équipements sont dans tous les cas réversibles. C'est un concept qui reste souple et peu onéreux.

En complément, le bailleur Orvitis participe à une expérimentation menée en collaboration avec le Conseil départemental et des industries de la Côte d'Or qui consiste à utiliser des objets connectés, en voie d'être commercialisés : SEB pour de l'électroménager (exemple du réfrigérateur connecté qui signale des ouvertures à répétition la nuit), Eram qui développe des chaussures connectées permettant de mesurer une chute, ou de retrouver une personne malade Alzheimer errante...

En synthèse...

Les conditions de réussite

- L'adaptation au territoire et aux acteurs locaux pour favoriser le lien social, la mixité. Ici ce sont les Papillons Blancs, structure présente localement. Cet aspect indispensable n'est pas toujours facile à dupliquer car il est très dépendant des forces vives présentes localement.
- L'implication indispensable des services de la ville notamment par son CCAS.

Les point forts

- La mutualisation avec les Papillons Blancs pour l'animation
- La présence d'un gestionnaire de résidence facilement joignable au téléphone

Les points d'attention

- La participation au comité des résidents des seniors et des Papillons Blancs est notable mais celle des locataires de logements familiaux, et des jeunes colocataires, est très faible, même à horaire décalé. Des actions spécifiques sont à mettre en place, notamment par un porte à porte pour tisser un lien avec l'ensemble des générations habitant dans le même immeuble.
- La localisation de l'opération qui gagnerait à être plus proche de commerces alimentaires ou de services de proximité.

LOGEMENTS ALTERNATIFS AU DOMICILE ET AU LOGEMENT INSTITUTIONNEL POUR LES PERSONNES ÂGÉES

Les Vill'âge Bleu© Habitat groupé accompagné à Dijon et à Bretenière Cette fiche a été rédigée à partir de la monographie élaborée par le collectif « Habiter Autrement »¹



Localisation :	Dijon (21) Bretenière (21)
Nombre d'habitants :	D : 155 114 B : 885
Porteur de projet :	Mutualité française bourguignonne



Qu'est-ce qu'un Vill'âge Bleu© ?

Dédié aux personnes âgées et créé par la Mutualité Française Bourguignonne, Services de Soins et d'Accompagnement Mutualistes (MFBSSAM), le concept de Vill'âge Bleu© est une alternative à un établissement et au domicile classique agissant sur le lien social entre les personnes, la sécurité, ou encore l'accessibilité. Cette solution propose un logement individuel adapté et un accompagnement permettant

d'éviter l'isolement et d'anticiper les situations de rupture.

Le village de Dijon a été créé en 2013, c'est un ensemble ouvert mais dédié uniquement aux personnes âgées. Celui de la Bretenière (en Côte d'Or), créé en 2015, a la particularité d'être associé à un ensemble de logements familiaux.

Le type d'habitat

Le modèle prévoit un ensemble de 15 à 25 logements individuels adaptés ainsi qu'une salle commune polyvalente dédiée aux animations, regroupés à proximité d'un lieu de vie, de commerces, au cœur d'une ville ou d'un village.

Suivant un cahier des charges spécifique au concept, chaque logement doit répondre à des exigences de

¹ Rapport d'étude – *L'habitat alternatif, citoyen, solidaire et accompagné, prenant en compte le vieillissement* - Collectif « Habiter Autrement » - Juillet 2017

confort : douche à l'italienne, sol plat, volets électriques ; et avoir des surfaces minimum : 50 m² pour un T2, 70 m² pour un T3. La cuisine est ouverte sur la pièce à vivre.

La **salle commune polyvalente** est en accès libre pendant les temps de présence d'une accompagnatrice sociale, et peut être utilisée le week-end pour des événements personnels.

Le Vill'âge Bleu© de **Dijon** est composé de 25 maisons individuelles mitoyennes : 14 T2 de 50 m² et 11 T3 de 66 m², avec terrasse de 4 à 5 m² et parking.

L'espace commun comprend une salle de 80 m², une cuisine, une entrée, un bureau, des sanitaires et un espace de rangement.

Celui de **Bretonnière** est intégré à un lotissement de 28 logements et est composé de 14 maisons individuelles mitoyennes (8T2 et 6T3) avec terrasse, parking et petit jardin.

L'espace partagé fait 40 m² et comprend une entrée, une salle principale avec coin cuisine, des sanitaires, une terrasse ainsi qu'un jardin partagé.

Les locataires

Les locataires des logements sont des seniors autonomes ou semi-autonomes dont les revenus correspondent aux critères du logement social (PLAI, PLUS à Dijon, PLS à Bretonnière) et souhaitant bénéficier de services. Ce sont des habitants de la commune, des environs, qui dans certains cas souhaitent un rapprochement familial.

Le plus souvent l'entrée de la personne dans les lieux se fait dans le cadre d'une démarche personnelle suite à des communications locales ou régionales sur cette offre, ou via un membre de sa famille, parce que son domicile est trop grand, difficile à entretenir ou inadapté, trop onéreux en termes de charges, ou encore parce que la personne s'y sent trop isolée, de moins en moins en sécurité...

A l'ouverture d'un Vill'âge Bleu©, une commission d'admission se réunit, composée d'un représentant de la MFBSSAM, un représentant du CCAS, un élu de la commune. Certains candidats sont adressés par les services sociaux, par des bailleurs, par les services d'aide à domicile ou encore parce qu'ils sont usagers de la MFBSSAM. En cas de vacance, c'est cette dernière qui consulte la liste d'attente et se concerta, au sein d'une commission, avec la mairie et le bailleur sur les dossiers prioritaires. L'objectif est d'assurer une diversité des âges et des situations pour un bon équilibre d'ensemble.

A Dijon, il y a 30 habitants, âgés de 65 à 92 ans (la moyenne d'âge est de 80 ans).

A Bretonnière vivent 18 personnes, âgées de 63 à 92 ans (la moyenne d'âge est de 72 ans).

L'accompagnement à la vie sociale et l'animation

Dans ces deux lieux, une accompagnatrice salariée, auxiliaire de vie sociale, réside sur place au titre d'un avantage en nature. Elle est présente dans la salle commune sept heures par jour du lundi au vendredi.

Des jeunes en service civique employés par la MFBSSAM interviennent également pour de l'animation sociale : activité physique, informatique par exemple.

L'accompagnatrice assure une surveillance du site, elle facilite l'information, la liaison entre les habitants et assure les petits services qui facilitent la vie au quotidien : aide individuelle (démarches et formalités), visites de courtoisie...

Elle propose aux locataires qui le souhaitent des animations et des sorties individuelles ou collectives.

Ainsi, chacun peut venir boire un café et bénéficier des activités programmées mensuellement (par exemple un repas en commun par mois).

L'aide à la personne n'est pas incluse dans le concept, mais l'accompagnatrice est vigilante sur le besoin d'aide. Elle suggère au locataire et à sa famille la mise en place des services si nécessaires et les assiste éventuellement.

Un minibus est mis à disposition de l'accompagnatrice, pour les sorties avec les locataires et des accompagnements ponctuels. Des sorties pour faire les courses sont programmées régulièrement.

Le dispositif encourage à ce que les locataires assurent également un veille mutuelle spontanée (ouverture des volets de son voisin, sorties...).

Les principaux partenaires du dispositif

La Mutualité Française Bourguignonne Services de Soins et d'Accompagnement Mutualistes (MFBSAM) : porte le concept. Un responsable accompagne les projets et l'ouverture des Vill'âge Bleu®, assure la gestion locative et anime l'équipe des accompagnateurs de vie sociale qui lui rendent compte régulièrement de leur activité, des éventuels problèmes rencontrés et de leurs propositions.

Le bailleur social Villeo (désormais **Habellis**²) : construit les bâtiments suivant le cahier des charges des Vill'âge Bleu®, il est propriétaire et loue l'ensemble à la MFBSAM qui ensuite les sous-loue aux personnes.

La ville de Dijon : a facilité l'acquisition du terrain et participe au suivi du dispositif

La commune de Bretenière : a versé une subvention pour l'achat du terrain, veille à l'intégration des habitants du village dans la commune et participe au suivi du dispositif.

Le coût du projet : l'investissement initial

A Dijon (25 logements et la salle commune)

Le coût global de la construction s'est élevé à 3 462 800 €

L'opération a bénéficié de financements pour le logement social (PLAI et PLUS), d'une subvention de Dijon métropole (358 000 €), de prêts de la CARSAT. Les fonds propres du bailleur s'élèvent à 309 000 €.

A Bretenière (14 logements et la salle commune)

Le coût global de la construction s'élève à 1 674 179 €.

L'opération a bénéficié de financement pour logement social (PLS), d'une subvention de la commune (100 000 €) pour l'achat du terrain, d'une décote par l'établissement foncier local pour la revente du terrain au bailleur HLM Villeo de 86 000 €, d'une subvention de la communauté de communes et de prêts de la CARSAT.

Les loyers et le coût de l'accompagnement à la vie sociale

Les locataires payent le loyer et les charges locatives, ainsi que des charges d'accompagnement.

	Dijon	Bretenière
Loyers et charges locatives	304 € (T2 PLAI) 445 € (T3 PLUS)	345 à 445 € (T2 PLS) 516 à 556 € (T3 PLS)
Charges pour l'accompagnement *	108 €/mois pour une personne 132 €/mois pour un couple	140 €/mois pour une personne 152 €/mois pour un couple

* les charges d'accompagnement comprennent le salaire de l'accompagnatrice, les frais de fonctionnement de la salle, les activités, les frais relatifs au véhicule. Les activités extérieures sont payantes.

En cas de vacances, la MFBSAM s'acquitte des loyers (logement et salle commune) et des charges locatives et d'accompagnement.

Les ménages peuvent, selon leur revenu, bénéficier de l'APL pour les loyers mais pas de l'APA pour l'accompagnement.

En synthèse ...

Les conditions de réussite

- La volonté des municipalités dans le soutien de ce type de projet
- Une communication renforcée pour faire connaître cette solution de logement
- La maîtrise du recrutement des locataires

² En 2018, les bailleurs Villeo et Logevie ont fusionné pour donner une structure appelée Habellis.

Les points forts

- La MFBSSAM est un porteur expérimenté sur l'ensemble de la filière gérontologique, en capacité d'assurer l'intermédiation locative et d'assumer le risque financier de la vacance locative
- Du logement à faible coût (niveau loyers sociaux)
- Avoir un véhicule à disposition

Les points de vigilance

- La localisation de certains projets (éloignement des commerces et des services)
- Limite pour les personnes présentant une grande fragilité nécessitant une aide 24h/24
- La qualité et le suivi des travaux spécifiques à l'accessibilité
- L'animation, même s'il elle est pensée en binôme, qui repose principalement sur une personne

PROJET