

LE TERRITOIRE DE DEMAIN

6.POA PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS

PLUIH PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

Version non définitive - document en cours d'élaboration



SOMMAIRE

Préambule.....	5 à 9
1.1 Le POA : qu'est ce que c'est ?	5
1.1 Le POA : le contexte réglementaire	6
1.2 Rappels de la stratégie habitat de Xaintrie Val'Dordogne.....	7
1.3 La dynamique de logements à produire dans le cadre du PLUi-H.....	8
1.4 Les grands axes du POA.....	9
1.5 Comment lire le POA ?	10

La déclinaison du POA.....11 à 30

2.1 Le programme d'actions détaillé12 à 27

Axe 1. Répondre à la précarité de l'habitat avec une action forte et coordonnée, et redonner au parc bâti une nouvelle vitalité.....12 à 17

Action 1.1. Mettre fin à l'habitat dégradé : un pilier de la transformation du parc immobilier dans les coeurs des bourgs d'Argentat-sur-Dordogne et Saint-Privat.....	12
Action 1.2. Poursuivre l'application des outils coercitifs en matière de lutte contre l'habitat indigne dans les coeurs des bourgs d'Argentat-sur-Dordogne et Saint-Privat.....	13
Action 1.3. Approfondir le travail sur la sortie de vacance par l'instauration d'une taxe d'habitation sur les logements vacants à l'échelle intercommunale.....	14
Action 1.4. Encourager les bailleurs sociaux dans l'amélioration du parc existant vers une haute performance énergétique.....	15

Axe 2 : Répondre aux besoins de chaque habitant à chaque phase de sa vie par une diversification intelligente de l'offre de logements, au service d'un avenir plus juste.....18 à 23

Action 2.1. Agir en faveur d'une meilleure coordination des acteurs sociaux afin de recenser les demandes en logements et adapter la production en conséquence.....	18
Action 2.2. Réinventer et recentrer une offre ciblée en faveur des personnes âgées, en situation de handicap et d'urgence.....	19
Action 2.3. Créer une offre de logement d'urgence.....	20
Action 2.4. Assurer une offre d'hébergement flexible et adaptée aux besoins, notamment pour les saisonniers.....	21
Action 2.5. Prévoir un travail de recensement et d'identification des besoins de sédentarisation afin d'accompagner les gens du voyage vers des dispositifs adaptés.....	22

Axe 3 : Améliorer la connaissance afin de formuler une stratégie de l'habitat anticipatrice, capable de répondre aux évolutions démographiques et sociales.....25 à 29

Action 3.1. Mettre en place un observatoire de l'Habitat et du Foncier autour des enjeux de l'habitat locatif.....	25
Action 3.2. Coordonner et améliorer la veille foncière de Xaintrie Val'Dordogne.....	26
Action 3.3. Consolider la gouvernance et assurer le suivi de la mise en œuvre des actions du POA.....	27
Action 3.4. Renforcer la communication autour des outils du POA via un forum de l'Habitat.....	28

2.2 Synthèse des actions et indicateurs de suivi.....29 à 32

Glossaire.....33 à 34

#1

PRÉAMBULE

- LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE
- RAPPELS DE LA STRATÉGIE HABITAT DE XAINTRIE VAL'DOR-DOGNE
- LES GRANDS AXES DU POA

1.1 Le POA : qu'est ce que c'est ?

Qu'est-ce qu'un PLUiH ?

Il constitue un document stratégique et réglementaire, élaboré à l'échelle intercommunale, qui fixe les orientations d'aménagement et de développement d'un territoire. Il présente un double rôle :

- **Volet urbanisme** : il définit un projet de territoire partagé, à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), puis le décline en documents opposables (zonage, règlement écrit, servitudes). Il encadre ainsi l'usage des sols et constitue le cadre de référence pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.

- **Volet habitat** : il intègre la fonction du Programme Local de l'Habitat (PLH), en définissant une stratégie intercommunale en matière de logement. Celle-ci porte sur la production neuve, la réhabilitation, la répartition équilibrée de l'offre et la mixité sociale, les enjeux relatifs à la performance énergétique de l'habitat et de l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées.

La spécificité du Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA), pièce constitutive et obligatoire du PLUiH, constitue la traduction opérationnelle du volet habitat.

Il précise, sur la base des besoins identifiés, les modalités de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat. À ce titre, il détermine :

- les objectifs de production et de réhabilitation de logements, en tenant compte des typologies, des localisations et des échéances temporelles,

- les actions à conduire en faveur de la diversité et de la qualité de l'offre (logement social, logement pour jeunes, personnes âgées, publics spécifiques),

- les moyens à mobiliser (foncier, partenariats, aides financières, dispositifs réglementaires),

- les outils de suivi et d'évaluation de la politique de l'habitat.

Le POA constitue ainsi le vecteur opérationnel du PLUiH en matière d'habitat. Il garantit la mise en œuvre effective des orientations stratégiques et assure leur suivi dans une logique de programmation pluriannuelle et partenariale.

Pièces réglementaires du PLUi-H opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme



Mise en œuvre d'un dispositif réglementaire permettant l'atteinte des objectifs

1.2 Le POA : le contexte réglementaire

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) constitue le volet pré-opérationnel du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la Communauté de Communes de Xaintrie Val'Dordogne (XVD).

1. Intégration du diagnostic habitat

Le diagnostic du Programme Local de l'Habitat (PLH) est intégré au diagnostic territorial du PLUi-H. Il comprend notamment :

- une analyse du fonctionnement du marché local du logement,
- un état des conditions d'habitat sur le territoire.

Ce diagnostic sert de base à la définition des orientations et des actions

2. Le document d'orientations (inscrit au PADD)

Les orientations issues du diagnostic sont intégrées au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui fixe les grandes lignes de l'action publique pour les années à venir.

Conformément à l'article R.302-1-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), ce document précise :

- les principes retenus pour garantir une offre de logements suffisante, diversifiée et équilibrée, en cohérence avec l'objectif de mixité sociale,
- les réponses apportées aux besoins des personnes mal logées, défavorisées ou en difficulté particulière,
- les orientations guidant l'attribution des logements sociaux,
- les secteurs et catégories de logements nécessitant une intervention publique,
- la politique de requalification du parc existant (public et privé), la lutte contre l'habitat indigne et les actions de renouvellement urbain,
- les actions en faveur de l'adaptation des logements aux personnes âgées et handicapées,
- les réponses aux besoins spécifiques des jeunes (notamment étudiants),

- les axes d'une stratégie foncière favorisant le développement du logement tout en limitant l'étalement urbain.

3. Le programme d'actions (traduit dans les OAP)

Le volet opérationnel du POA est mis en œuvre à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Conformément à l'article R.302-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, il doit préciser :

- les modalités de suivi et d'évaluation du programme habitat (observatoire de l'Habitat et du Foncier),
- les objectifs quantifiés par typologie de logement et par commune, avec une attention particulière aux logements sociaux prévus par l'article L.302-8 du CCH,
- la localisation des opérations de construction et d'hébergement,
- la liste des actions d'amélioration et de réhabilitation du parc existant,
- la description des opérations de rénovation urbaine et de requalification des quartiers anciens dégradés,
- les interventions foncières nécessaires à la réalisation des actions prévues.
- les moyens financiers nécessaires et la répartition des responsabilités entre acteurs.

4. Suivi et évaluation

L'évaluation du volet habitat se distingue du bilan global du PLUi-H :

- un premier bilan est prévu après 3 ans,
- une évaluation complète et une analyse des résultats dans un délai de six (6) ans au plus tard après la délibération portant approbation du PLUi conformément aux articles L. 153-27 et L. 153-28 du Code de l'urbanisme.

1.3 Rappels de la stratégie habitat de Xaintrie Val'Dordogne

Le premier POA de la Communauté de Communes Xaintrie Val'Dordogne (XVD) pose les bases de sa stratégie habitat et logement, en réponse au diagnostic territorial.

Il s'inscrit dans la continuité du PADD et vise à proposer une offre de logements diversifiée, adaptée aux besoins de tous les ménages. La collectivité souhaite également renforcer l'amélioration des conditions d'habitat et lutter contre l'habitat indigne, déjà abordée via différents dispositifs, tel que :

- Une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat** (OPAH), lancée en 2022 pour une durée de cinq ans, couvrant l'ensemble des communes de l'intercommunalité ;
- Une **OPAH de Renouvellement Urbain** (OPAH-RU), également engagée en 2022, spécifiquement ciblée sur les communes d'Argentat-sur-Dordogne et de Saint-Privat, avec plusieurs dispositifs actifs jusqu'en 2027 ;
- Le **Pacte territorial** pour l'habitat prolonge les orientations du PLUi-H et de son POA. Après la phase de diagnostic et la définition des objectifs (2023-2024), il formalise dès 2025 les engagements de l'intercommunalité, de l'État et des partenaires pour mettre en œuvre la politique de l'habitat. Il s'appuie sur les dispositifs existants (OPAH, OPAH-RU), prévoit un bilan intermédiaire en 2027 et une évaluation sur la période 2025-2029. Ses missions consistent à informer (guichet d'accueil, permanence téléphonique, relais vers les opérateurs agréés), conseiller gratuitement via des permanences, et accompagner les particuliers dans leurs projets de rénovation en les orientant vers une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) adaptée. Ces actions s'inscrivent dans le dispositif national France Rénov'. En Xaintrie Val'Dordogne, deux guichets relais seront ouverts à Argentat-sur-Dordogne et Saint-Privat, en lien avec France Services, les Maisons du Département et les acteurs

locaux (ADIL, CAUE).

Face à l'augmentation du parc de logements vacants, les élus souhaitent concentrer l'effort de production sur la résorption de la vacance, en remettant sur le marché des logements délaissés et en limitant ainsi la consommation de nouveaux espaces.

La collectivité vise également la création d'observatoires de l'habitat et du foncier pour mieux comprendre les besoins et la demande, objectiver les données et guider ses décisions futures.

Ce premier POA répond à ces ambitions en définissant une vision, des moyens et des outils à l'échelle intercommunale, relayés au niveau communal. La politique habitat d'XVD s'organise autour de trois axes majeurs, non hiérarchisés et indissociables.

1.4 Les grands axes du POA

2 AXES OPÉRATIONNELS

1- Répondre à la précarité de l'habitat avec une action forte et coordonnée, et redonner au parc bâti une nouvelle vitalité.

2- Répondre aux besoins de chaque habitant à chaque phase de sa vie par une diversification intelligente de l'offre de logements, au service d'un avenir plus juste.

1 AXE ORGANISATIONNEL

3- Améliorer la connaissance afin de formuler une stratégie de l'habitat anticipatrice, capable de répondre aux évolutions démographiques et sociales.

Les objectifs qui ressortent :

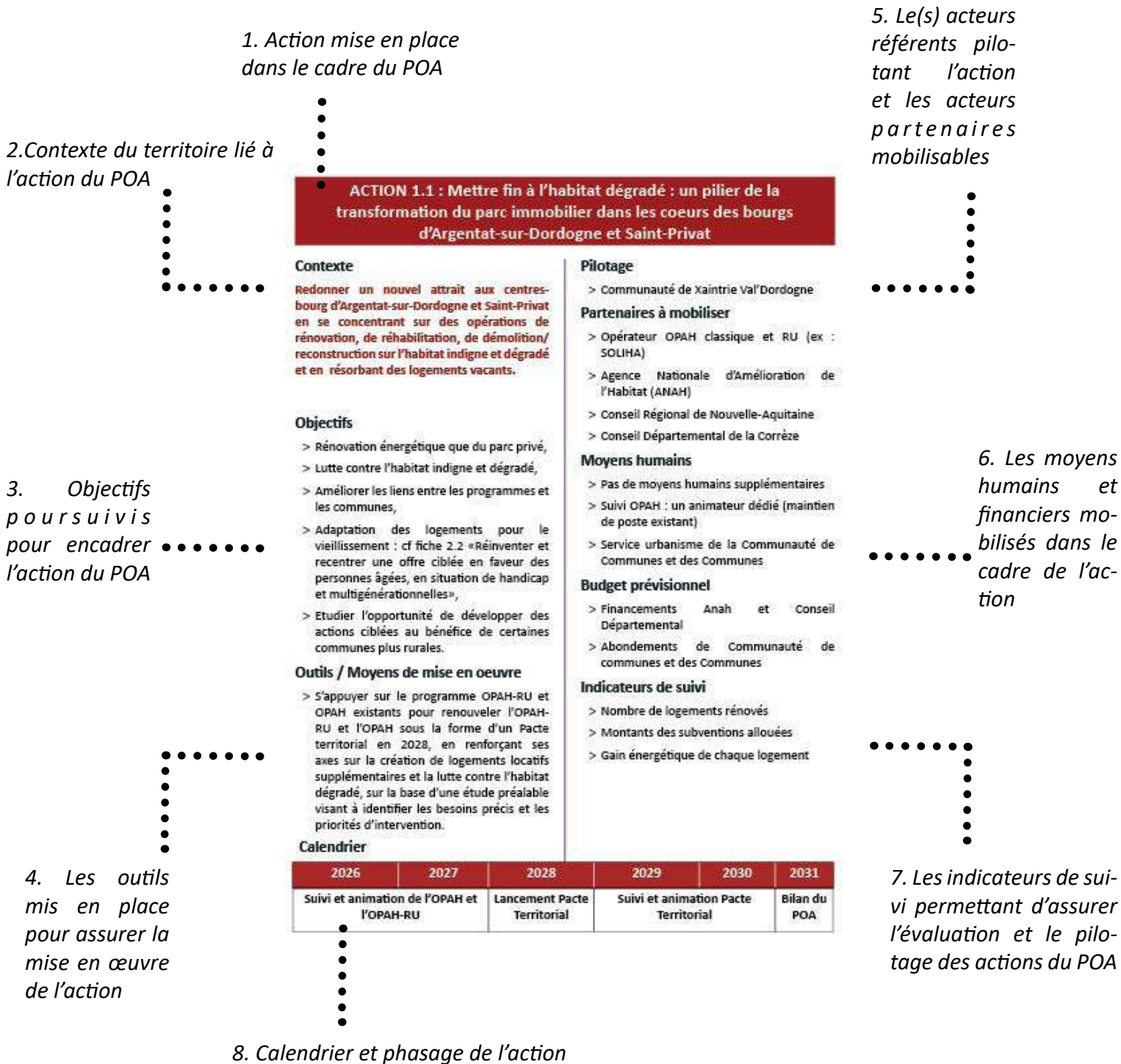
- Pérenniser le patrimoine bâti existant sur l'ensemble du territoire.
- Résorber la vacance, en particulier dans les centres-bourgs.
- Favoriser la mobilité résidentielle avec une offre adaptée à toutes les tranches d'âge et aux différents parcours de vie.
- Accompagner la sédentarisation des gens du voyage dans des conditions durables et adaptées.
- Réserver de nouvelles places d'hébergement d'urgence au sein du parc public.
- Reconstituer une offre de logements diversifiée, en lien avec la structuration du territoire.
- Lutter contre la vacance dans le parc privé comme public.
- Encourager un habitat privé de qualité, durable et performant énergétiquement.
- Adapter l'offre locative aux évolutions démographiques et sociales.
- Mieux connaître les besoins des publics spécifiques pour ajuster les réponses en matière de logement.
- Réguler et diversifier l'offre de logements, en intégrant de nouvelles typologies.
- Développer l'offre locative à loyers abordables via le conventionnement avec les propriétaires bailleurs.
- Créer de nouveaux logements sociaux pour répondre aux besoins des ménages modestes.

1.5 Comment lire le POA ?

Une fiche par action :

Chaque axe du POA s'articule autour de fiches d'action qui cadrent les orientations et initiatives prévues. Celles-ci précisent les objectifs, les moyens humains et financiers mobilisés, ainsi que les acteurs pilotes et partenaires associés. Les différents budgets sont présentés à la fin de chaque axe.

Les éléments mis en avant par les fiches d'action :



1.6 La dynamique de logements à produire dans le cadre du PLUi-H

Entre 2014 et 2020, la population de Xaintrie Val'Dordogne s'est stabilisée autour de 11 249 habitants. La collectivité vise un développement équilibré, conforme aux préconisations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé en juillet 2023, en tenant compte d'un vieillissement progressif, de la diminution de la taille des ménages et du départ des jeunes vers les territoires voisins. Certaines communes, comme Argentat-sur-Dordogne et Saint-Privat, connaissent une vacance structurelle importante.

Le POA répond à ces enjeux en adaptant l'offre de logements aux besoins actuels et futurs, tout en favorisant la mixité sociale et une dynamique démographique durable.

Le PLUi-H organise le territoire en définissant le rôle de chaque commune, formant une constellation de bourgs et villages caractéristiques de la Corrèze, pour soutenir le développement communautaire et le rééquilibrage territorial. En compatibilité avec le SCoT, la politique de l'habitat s'intègre au PLUi-H/PLH. L'objectif de production est fixé à 390 logements pour 2026-2036, répartis par centralité selon le document ci-joint.

	Argentat-sur-Dordogne	Saint-Privat	Dordogne Rive-Droite (Hors Argentat-sur-Dordogne)	Xaintrie Blanche (Hors Saint-Privat)	Xaintrie-Noire	Total
RAPPEL :						
Nombre total de Logements à produire (logement neuf+densification+changements de destination)	74	31	109	98	78	390
Potentiel en densification après avoir appliqué le taux de rétention*	56	25	50	31	25	187
Projection de changements de destination** entre 2026 et 2036	1	1	10	9	9	30
Projection de logements à créer en extension entre 2026 et 2036	17	5	49	58	44	173
OBJECTIF de production de logements sociaux	7	3	0	0	0	10

*Pour rappel, les parcelles identifiées comme contraignantes sur la base de plusieurs critères (accessibilité, topographie, contraintes foncières, etc.) ont fait l'objet d'un taux de rétention foncière de 80 %, représentant environ un tiers du potentiel total de densification.

**Pour rappel, un taux de réalisation des changements de destination d'environ 90 % a été appliqué, sur la base des changements de destination identifiés dans le PLUi-H.

#2

LA DÉCLINAISON DU POA

- LE PROGRAMME D' ACTIONS DÉTAILLÉ
- SYNTHÈSE DES ACTIONS ET INDICATEURS DE SUIVI

2.1 Le programme d'actions détaillé

Axe 1 : Répondre à la précarité de l'habitat avec une action forte et coordonnée, et redonner au parc bâti une nouvelle vitalité

Rappel des orientations du PADD

L'orientation C1 « Impulser une nouvelle dynamique territoriale en s'appuyant sur les bourgs » vise à adapter l'offre de logements autour de l'armature territoriale existante, afin de favoriser le maintien du patrimoine bâti typique de Xaintrie Val'Dordogne.

Plusieurs objectifs ont structuré la déclinaison de ces enjeux au sein du POA, tels que :

- Mobiliser prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes.
- Revitaliser les centres-villes d'Argentat-sur-Dordogne et de Saint-Privat.
- Equilibrer le développement entre les bourgs au sein de la Xaintrie Noire, de la Xaintrie Blanche ainsi qu'entre les communes de la rive droite.

Les actions de l'axe 1 du POA :

1.1	Mettre fin à l'habitat dégradé : un pilier de la transformation du parc immobilier dans les coeurs des bourgs d'Argentat-sur-Dordogne et Saint-Privat
1.2	Poursuivre l'application des outils coercitifs en matière de lutte contre l'habitat indigne dans les coeurs des bourgs d'Argentat-sur-Dordogne et Saint-Privat
1.3	Approfondir le travail sur la sortie de vacance par l'instauration d'une taxe d'habitation sur les logements vacants à l'échelle intercommunale
1.4	Encourager les bailleurs sociaux dans l'amélioration du parc existant vers une haute performance énergétique

ACTION 1.1 : Mettre fin à l'habitat dégradé : un pilier de la transformation du parc immobilier dans les coeurs des bourgs d'Argentat-sur-Dordogne et Saint-Privat

Contexte

Redonner un nouvel attrait aux centres-bourg d'Argentat-sur-Dordogne et Saint-Privat en se concentrant sur des opérations de rénovation, de réhabilitation, de démolition/reconstruction sur l'habitat indigne et dégradé et en résorbant des logements vacants. Le Pacte Territorial a été approuvé par délibération du Conseil communautaire du 12 décembre 2024.

Objectifs

- > Rénovation énergétique que du parc privé,
- > Lutte contre l'habitat indigne et dégradé,
- > Améliorer les liens entre les programmes et les communes,
- > Investir aux cas par cas afin de structurer une offre locative,
- > Adaptation des logements pour le vieillissement : cf fiche 2.2 «Réinventer et recentrer une offre ciblée en faveur des personnes âgées, en situation de handicap et multigénérationnelles»,
- > Etudier l'opportunité de développer des actions ciblées au bénéfice de certaines communes plus rurales.

Outils / Moyens de mise en oeuvre

- > S'appuyer sur le programme OPAH-RU et OPAH existants pour renouveler l'OPAH-RU et l'OPAH sous la forme du Pacte territorial en renforçant ses axes sur la création de logements locatifs supplémentaires et la lutte contre l'habitat dégradé, sur la base d'une étude préalable visant à identifier les besoins précis et les priorités d'intervention.

Calendrier

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Signature du Pacte Territorial et lancement de missions	Déploiement des guichets relais	Bilan inter-médiaire du Pacte Territorial	Ajustement des actions du Pacte Territorial	Clôture du Pacte Territorial	Continuité des missions du POA	Bilan du POA

Pilotage

- > Communauté de Communes de Xaintrie Val'Dordogne

Partenaires à mobiliser

- > Opérateur OPAH classique et RU (ex : SOLIHA)
- > Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH)
- > Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine
- > Conseil Départemental de la Corrèze

Moyens humains

- > Pas de moyens humains supplémentaires
- > Suivi OPAH : un animateur dédié (maintien de poste existant)
- > Service urbanisme de la Communauté de Communes et des Communes

Budget prévisionnel

- > Financements Anah et Conseil Départemental
- > Abondements de Communauté de communes et des Communes au cas par cas

Indicateurs de suivi

- > Nombre de logements rénovés
- > Montants des subventions allouées
- > Gain énergétique de chaque logement

ACTION 1.2 : Poursuivre l'application des outils coercitifs en matière de lutte contre l'habitat indigne dans les coeurs des bourgs d'Argentat-sur-Dordogne et Saint-Privat

Contexte

Plusieurs immeubles sont concernés par des cas d'insalubrité à Argentat-sur-Dordogne.

Dans l'optique d'encourager les propriétaires à agir sur leur patrimoine et en complément des politiques incitatives, des sanctions plus strictes, comme l'imposition de pénalités financières, des mises en demeure de travaux, voire des expropriations dans les cas les plus graves, s'avèrent nécessaires pour garantir l'effectivité de l'action publique en matière de rénovation de l'habitat indigne ou dégradé.

Objectifs

- > Encourager un meilleur entretien du parc bâti en mobilisant des dispositifs adaptés et, si nécessaire, en recourant à des mesures plus fermes afin d'inciter les propriétaires à rénover leurs biens, à améliorer les conditions de vie et à prévenir la transformation de bâtiments dégradés en foyers d'insalubrité,
- > Lutter contre l'habitat indigne et dégradé,
- > Eviter une vacance structurelle de longue durée.

Outils / Moyens de mise en oeuvre

- > S'appuyer sur l'OPAH-RU engagée afin d'assurer le suivi et l'animation et celle à venir (au regard de l'action 1.1),
- > Renforcer les dispositifs coercitifs existants (axe sur les logements vacants : taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV), Arrêtés de mise en sécurité ou d'insalubrité, Possibilité de préemption,...).

Pilotage

- > Communauté de Communes de Xaintrie Val'Dordogne

Partenaires à mobiliser

- > Opérateurs RHI-THIRORI (Creuset Habitat pour la gestion et SOLIHA pour l'animation)
- > Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH)
- > Conseil Départemental de la Corrèze

Moyens humains

- > Suivi RHI-THIRORI : Creuset Habitat
- > Service urbanisme de XVD et des communes

Budget prévisionnel

- > Financements Anah et Conseil Départemental
- > Abondements de Communauté de communes et des Communes

Indicateurs de suivi

- > Nombre de dossiers traités
- > Taux de conversion des sorties de vacance

Calendrier

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Signature du Pacte Territorial et lancement de missions	Déploiement des guichets relais	Bilan intermédiaire du Pacte Territorial	Ajustement des actions du Pacte Territorial	Clôture du Pacte Territorial	Continuité des missions du POA	Bilan du POA

ACTION 1.3 : Approfondir le travail sur la sortie de vacance par l'instauration d'une taxe d'habitation sur les logements vacants

Contexte

Les logements vacants augmentent de manière constante sur l'ensemble des communes du territoire, avec une accentuation notable à Argentat-sur-Dordogne et Saint-Privat. À l'échelle intercommunale, le taux de croissance annuel des logements vacants est de 1,5 % depuis 2016 (INSEE, RP2022). Pour Argentat, la vacance progresse d'environ 6,35 % par an, tandis qu'à Saint-Privat, elle augmente d'environ 1 % par an.

Objectifs

- > Favoriser la sortie de vacance des propriétaires bailleurs.
- > Renforcer les actions 1.1, 1.2 et 1.4 en identifiant également les propriétaires de logements vacants structurels.
- > Assurer une politique transversale impliquant les services communaux, intercommunaux et les partenaires associés.

Outils / Moyens de mise en oeuvre

- > Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) activable au cas par cas à l'échelle communale.

Pilotage

- > Communauté de Communes de Xaintrie Val'Dordogne

Partenaires à mobiliser

- > Communes
- > Services de la DGFIP (impôts)

Moyens humains

- > 1 réunion bi annuelle de bilan

Budget prévisionnel

- > Pas de budget

Indicateurs de suivi

- > Nombre de logements soumis à la THLV
- > Recette annuelle de la THLV

Calendrier

2026	2027	2028	2029	2030	2031
Mise en place de la Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)					Bilan du POA

ACTION 1.4 : Encourager les bailleurs sociaux dans l'amélioration du parc existant vers une haute performance énergétique

Contexte

Des logements locatifs sociaux existent sur le territoire, cependant un déficit des logements locatifs, particulièrement pour les plus faibles revenus est constaté.

Cela concerne toutes les tranches d'âges et qui sera à adapter à chacune d'entre elles.

Objectifs

- > Proposer une offre de logements inclusive et solidaire,
- > Assurer la possibilité pour tout le monde d'être logé dans de bonnes conditions,
- > Proposer une nouvelle offre d'habitat adaptée pour les personnes vulnérables au plus près des espaces équipés,
- > Adapter et rénover le parc social.

Outils / Moyens de mise en oeuvre

- > Développer des outils facilitant le portage d'opérations spécifiques, notamment à travers des dispositifs tels que les baux à réhabilitation, avec la possibilité d'apporter un accompagnement au portage de terrain selon les besoins identifiés au cas par cas.

Pilotage

- > Communauté de Communes de Xaintrie Val'Dordogne
- > Bailleurs publics
- > Bailleurs privés

Partenaires à mobiliser

- > Bailleurs sociaux (Polygone, Corrèze Habitat)
- > Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine
- > Conseil Départemental de la Corrèze
- > Maîtrise d'ouvrage d'insertion (ex :SOLIHA)

Moyens humains

- > Suivi RHI-THIRORi : Creuset Habitat
- > Service urbanisme de XVD et des communes

Budget prévisionnel

- > Bailleurs sociaux (Polygone, Corrèze Habitat)
- > Etat
- > Abondement au cas par cas, suivant la nature du projet et les enveloppes budgétaires disponibles

Indicateurs de suivi

- > Nombre de logements locatifs sociaux produits,
- > Gain énergétique des logements locatifs sociaux,
- > Evaluation du taux de satisfaction des demandes en LLS.

Calendrier

2026	2027	2028	2029	2030	2031
Accompagnement des projets d'habitat Mise en place de baux à réhabilitation					Bilan du POA

Axe 1 : Répondre à la précarité de l'habitat avec une action forte et coordonnée, et redonner au parc bâti une nouvelle vitalité		Budget estimatif
1.1	Mettre fin à l'habitat dégradé : un pilier de la transformation du parc immobilier dans les coeurs des bourgs d'Argentat-sur-Dordogne et Saint-Privat	75 000 €/an*
1.2	Poursuivre l'application des outils coercitifs en matière de lutte contre l'habitat indigne dans les coeurs des bourgs d'Argentat-sur-Dordogne et Saint-Privat	
1.3	Approfondir le travail sur la sortie de vacance par l'instauration d'une taxe d'habitation sur les logements vacants à l'échelle intercommunale	Levier activable à l'échelle de chaque commune, n'impliquant pas d'enveloppe budgétaire supplémentaire.
1.4	Encourager les bailleurs sociaux dans l'amélioration du parc existant vers une haute performance énergétique	Poursuite du financement des actions en cours (ex. : Pacte territorial) avec des enveloppes à définir au cas par cas selon chaque opération.

**Ce montant, donné à titre indicatif, est calculé sur la base des aides prévues par Xaintrie Val'Dordogne en 2025 : 65 000 € pour l'OPAH-RU et 10 000 € dans le cadre du Pacte territorial.*

Axe 2 : Répondre aux besoins de chaque habitant à chaque phase de sa vie par une diversification intelligente de l'offre de logements, au service d'un avenir plus juste

Rappel des orientations du SCOT :

> Produire une offre nouvelle de petits logements locatifs à Argentat-sur-Dordogne et Saint-Privat, en veillant à leur accessibilité physique et financière. 10% de la production de logements sur Argentat-sur-Dordogne et Saint-Privat sera réservée à une vocation sociale, pour des publics à faibles revenus (Orientation B_Habitat_14 du SCOT).

Rappel des orientations du PADD

Orientation C1 : Impulser une nouvelle dynamique territoriale en prenant appui sur les bourgs.

> Améliorer la disponibilité du parc de logements pour permettre l'accueil d'habitants, notamment les plus fragiles, au plus près des services.

Orientation C2 : Renouveler les hameaux et lutter contre les situations d'isolement

> Adapter le parc de logements aux besoins des personnes âgées.

> Garantir une offre locative bon marché

> Permettre le maintien à domicile des personnes âgées dans de bonnes conditions, en améliorant le parc de logements.

> Identifier la communauté de communes, à travers son centre Intercommunal d'actions sociales, comme un interlocuteur en matière d'habitat et d'hébergement pour les habitants.

2.1	Agir en faveur d'une meilleure coordination des acteurs sociaux afin de recenser les demandes en logements et adapter la production en conséquence
2.2	Réinventer et recentrer une offre ciblée en faveur des personnes âgées, en situation de handicap et d'urgence
2.3	Assurer une offre d'hébergement flexible et adaptée aux besoins, notamment pour les saisonniers
2.4	Prévoir un travail de recensement et d'identification des besoins de sédentarisation afin d'accompagner les gens du voyage vers des dispositifs adaptés

Action 2.1 : Agir en faveur d'une meilleure coordination des acteurs sociaux afin de recenser les demandes en logements et adapter la production en conséquence

Contexte

Une des priorités données à Argentat et Saint-Privat est de produire des logements locatifs dont sociaux (LLS) afin de revitaliser leur centre-bourg.

La répartition des LLS devra être justifiée par l'accessibilité des zones aux services, équipements et entreprises, afin de faciliter les déplacements et de réduire les risques d'isolement.

Objectifs

- > Evaluer et anticiper le réel besoin en LLS sur le territoire d'XVD,
- > Créer davantage de locatifs en s'appuyant sur les propriétaires-bailleurs et au regard de la localisation des demandes,
- > Spatialiser une offre de logement abordable à proximité des services, équipements et bassins d'emplois,
- > Répondre à l'orientation 2.1 du PADD en matière de productions de logements sociaux.

Outils / Moyens de mise en oeuvre

- > Etudier l'opportunité de créer de nouveaux logements sociaux sur le territoire avec des bailleurs sociaux et des propriétaires bailleurs.

Pilotage

- > Communauté de Communes de Xaintrie Val'Dordogne

Partenaires à mobiliser

- > Bailleurs sociaux
- > Propriétaires-bailleurs
- > Centre Intercommunal d'Actions Sociales
- > État
- > Conseil Départemental de la Corrèze en appui avec SOLIHA pour l'accompagnement social de relogement
- > Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)
- > Réseau d'Assistants sociales

Moyens humains

- > Mission confiée à l'ETP créé dans le cadre de l'observatoire de l'Habitat et du Foncier.

Budget prévisionnel

- > 0,5 ETP créé pour accompagner les missions de l'axe 3, dédié aux activités d'observatoire.

Indicateurs de suivi

- > Nombre de logements sociaux produits suite à l'approbation du PLUI-H,
- > Recensement des animations et actions de communication régulière en faveur des propriétaires bailleurs concernant les aides apportées à la création de locatifs

Calendrier

2026	2027	2028	2029	2030	2031
Accompagnement des bailleurs sociaux		Bilan mi-parcours	Accompagnement des bailleurs sociaux		Bilan du POA

Action 2.2 Réinventer et recentrer une offre ciblée en faveur des personnes âgées, en situation de handicap

Contexte

Permettre la création de logements et d'hébergements dédiés à des publics en situation de handicap

Proposer une offre de logements favorisant le vivre ensemble et la solidarité intergénérationnelle

Développer une offre adaptée en hébergements et en logements afin de répondre aux enjeux de perte d'autonomie des personnes âgées tout en facilitant leur maintien à domicile par une offre différenciée de logements dans les centres équipés (superficie, localisation, etc.)

Objectifs

- > Développer et diversifier l'offre en logements accessibles
- > Accompagner les porteurs de projets
- > Accompagner les structures existantes (privées = dans le cadre des dispositifs en cours type OPAH/-RU / bailleurs publics mise en relation fonciers-immobiliers / partenaires, etc.)
- > Renforcer la mixité intergénérationnelle

Outils / Moyens de mise en oeuvre

- > Connaître les besoins liés à l'adaptation des logements
- > Suivre / Prolonger des actions ciblées au sein de l'OPAH-RU
- > Poursuivre les projets dans les communes en phase de réflexion
- > Soutenir la création de logements adaptés
- > Mettre en place le viager solidaire

Pilotage

- > Communauté de Communes de Xaintrie Val'Dordogne

Partenaires à mobiliser

- > Conseil Départemental de la Corrèze
- > Bailleurs sociaux
- > Porteurs de projets privés
- > Établissement Public Foncier (EPF N-A)
- > Opérateurs OPAH classique et RU (ex : SOLIHA)
- > Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)

Moyens humains

- > 1 équivalent temps plein (ETP) déjà existant

Budget prévisionnel

- > Pas d'intervention supplémentaire

Indicateurs de suivi

- > Nombre de logements existants adaptés
- > Nombre de logements créés

Calendrier

2026	2027	2028	2029	2030	2031
Suivi et animation de l'OPAH et l'OPAH-RU		Suivi et animation Pacte Territorial Mise en place du viager solidaire			Bilan du POA

Action 2.3 Créer une offre de logement d'urgence

Contexte

Le territoire est confronté à une évolution des structures familiales et des parcours résidentiels, marquée notamment par le phénomène de desserrement des ménages. Séparations, recompositions familiales, parcours de vie plus instables ou situations de rupture entraînent une augmentation des besoins en logements temporaires, adaptés à des situations transitoires et parfois urgentes.

Dans ce contexte, l'offre de logements existante apparaît insuffisamment diversifiée pour répondre à ces besoins spécifiques. L'absence de solutions temporaires adaptées peut conduire certains ménages à des situations de précarité résidentielle, voire à des formes d'habitat indigne ou informel. Il devient dès lors nécessaire d'anticiper ces évolutions et de structurer une réponse adaptée, complémentaire à l'offre de logement classique.

Objectifs

- > Anticiper et accompagner le desserrement des ménages, en proposant des solutions de logement adaptées à des compositions familiales évolutives et à des durées d'occupation limitées ;
- > Sécuriser les parcours résidentiels, en évitant les situations de précarité ou d'habitat indigne par la mise à disposition de solutions intermédiaires entre l'hébergement d'urgence et le logement pérenne ;

Calendrier

2026	2027	2028	2029	2030	2031
Identification des besoins		Bilan mi-parcours	Mise en place d'outils et de moyens adaptés aux besoins identifiés via les outils règlementaires et opérationnels.		Bilan du POA

Pilotage

- > Communauté de Communes de Xaintrie Val'Dordogne

Partenaires à mobiliser

- > Etat
- > Conseil Départemental de Corrèze
- > SOLIHA

Moyens humains

- > Pas de moyens humains supplémentaires

Budget prévisionnel

- > Pas d'intervention supplémentaire hormis un recensement dans le cadre de l'observatoire de l'Habitat et du Foncier

Indicateurs de suivi

- > Nombre de personnes accompagnées
- > Nombre de logements financés par le dispositif départemental

Calendrier

- > Durée de vie du volet habitat et au-delà, évaluation du PLUi-H

Action 2.4 : Assurer une offre d'hébergement flexible et adaptée aux besoins, notamment des saisonniers

Contexte

Conforter le développement d'une offre d'habitat flexible, afin de répondre à l'insuffisance du parc locatif, en promouvant des solutions alternatives telles que les logements passerelles à Argentat-sur-Dordogne ou les chambres chez l'habitant à Bassignac-le-Bas.

Cet axe doit permettre d'assurer une offre de logement. La territorialisation de cet axe se fera conjointement avec les réflexions menées par le PETR Vallée de la Dordogne Corrèzienne et les acteurs cibles (ex: Etat, Région, Département, Associations, ...).

Objectifs

- > Evaluer et anticiper le réel besoin en LLS sur le territoire d'XVD,
- > Créer davantage de locatifs en s'appuyant sur les propriétaires-bailleurs et au regard de la localisation des demandes ,
- > Spatialiser une offre de logement abordable à proximité des services, équipements et bassins d'emplois
- > Répondre à l'orientation 2.1 du PADD en matière de productions de logements sociaux.

Outils / Moyens de mise en oeuvre

- > Renforcement d'une offre locative dédiée (ex : Logement passerelle/Chambre chez l'habitant)
- > Suivre/prolonger les partenariats et projets du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural

- > Approfondissement des aides existantes (par exemple : subventions dédiées à l'hébergement des travailleurs saisonniers du tourisme et de l'agriculture, à l'habitat pour les jeunes résidents, etc.).

Pilotage

- > Communauté de Communes de Xaintrie Val'Dordogne

Partenaires à mobiliser

- > Communauté de Communes XVD
- > Communes
- > Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine
- > Conseil Départemental de Corrèze
- > Etat (DSIL)
- > SOLIHA et SOLIHA Agence Immobilière Sociale Nouvelle
- > Associations locales (ex : ADHAJ-19)

Moyens humains

- > Pas de moyens humains supplémentaires

Budget prévisionnel

- > Poursuite des missions engagées via le PETR et des financements possibles par l'intermédiaire de cette structure

Indicateurs de suivi

- > Nombre et durée de locations
- > Type de personnes ayant bénéficié de ces logements

Calendrier

2026	2027	2028	2029	2030	2031
Suivi et animation de nouvelles offres d'hébergement en lien avec le PETR vallée de la dordogne corrèzienne					Bilan du POA

Action 2.5 Prévoir un travail de recensement et d'identification des besoins de sédentarisation afin d'accompagner les gens du voyage vers des dispositifs adaptés

Contexte

Travailler à la mise en place de conditions d'accueil optimales en menant une réflexion sur le devenir de l'aire d'accueil des gens du voyage, au regard des difficultés de gestion rencontrées, voire en anticipant sa transformation en terrains familiaux.

Par ailleurs, réfléchir à une réponse adaptée au phénomène de sédentarisation des gens du voyage, afin de garantir des conditions d'habitat dignes et de limiter toute forme d'insalubrité. En l'état, le PLUiH n'a pas permis de spatialiser une offre de logements adaptés aux gens du voyage ; le POA aura donc, dans un premier temps, pour vocation d'identifier les besoins éventuels, afin d'adapter cette offre au regard des constats observés.

Objectifs

- > Accompagner la sédentarisation des gens du voyage
- > Animer les préconisations du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) 19
- > Mise en place d'un règlement adapté dans le PLUi-H pour les terrains familiaux

Outils / Moyens de mise en oeuvre

- > Suivre les préconisations du SDAHGV
- > Accompagner les gens du voyage vers la sédentarisation (terrains et logements adaptés)
- > Solliciter les Maîtrises d'Oeuvres Urbaines et Sociales (MOUS)

Calendrier

2026	2027	2028	2029	2030	2031
Identification des besoins en matière de sédentarisation en lien avec le département		Bilan mi-parcours	Mise en place d'outils et de moyens adaptés aux besoins identifiés		Bilan du POA

Pilotage

- > Communauté de Communes de Xaintrie Val'Dordogne

Partenaires à mobiliser

- > Etat
- > Conseil Départemental de Corrèze
- > SOLIHA

Moyens humains

- > Pas de moyens humains supplémentaires

Budget prévisionnel

- > Pas d'intervention supplémentaire hormis un recensement dans le cadre de l'observatoire de l'Habitat et du Foncier

Indicateurs de suivi

- > Nombre de personnes «sédentarisées»
- > Nombre de logements financés par le dispositif départemental

Calendrier

- > Durée de vie du volet habitat et au-delà, évaluation du PLUi-H

Axe 2 : Répondre aux besoins de chaque habitant à chaque phase de sa vie par une diversification intelligente de l'offre de logements, au service d'un avenir plus juste		Budget estimatif
2.1	Agir en faveur d'une meilleure coordination des acteurs sociaux afin de recenser les demandes en logements et adapter la production en conséquence	0,5 ETP créé pour accompagner les missions de l'axe 3, dédié aux activités d'observatoire.
2.2	Réinventer et recentrer une offre ciblée en faveur des personnes âgées et en situation de handicap	1 équivalent temps plein (ETP) déjà existant.
2.3	Créer une offre de logement d'urgence	0,5 ETP créé pour accompagner les missions de l'axe 3, dédié aux activités d'observatoire.
2.4	Assurer une offre d'hébergement flexible et adaptée aux besoins, notamment pour les saisonniers	Poursuite du financement des actions en cours (ex. : Pacte territorial) avec des enveloppes à définir au cas par cas selon chaque opération.
2.5	Prévoir un travail de recensement et d'identification des besoins de sédentarisation afin d'accompagner les gens du voyage vers des dispositifs adaptés	1 équivalent temps plein (ETP) déjà existant;

Axe 3 : Améliorer la connaissance afin de formuler une stratégie de l'habitat anticipatrice, capable de répondre aux évolutions démographiques et sociales

Rappel des orientations du PADD

- > Une obligation réglementaire : l'article R.302-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitat indique que le programme d'actions précise "les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat"
- > Proposer une densification douce qui soit respectueuse de la qualité du cadre de vie (tissus urbains et logements) tout en répondant aux évolutions du territoire.
- > Atteindre progressivement l'objectif national du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050 en fixant un objectif de 49% de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation d'espaces observée entre 2011 et 2021 et de 30% de l'artificialisation entre 2021 et 2035.

3.1	Mettre en place un observatoire de l'Habitat et du Foncier autour des enjeux de l'habitat locatif
3.2	Coordonner et améliorer la veille foncière de Xaintrie Val'Dordogne
3.3	Consolider la gouvernance et assurer le suivi de la mise en œuvre des actions du POA
3.4	Renforcer la communication autour des outils du POA via un forum de l'Habitat

Action 3.1 : Mettre en place un observatoire de l'Habitat et du Foncier autour des enjeux de l'habitat locatif de Xaintrie Val'Dordogne

Contexte

L'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation indique que le PLH «définit les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire».

Ce dispositif d'observation porte notamment sur : «l'analyse de la conjoncture du marché immobilier, le suivi de la demande de logement locatif social, le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés» (décret n°2022-1309 du 12 octobre 2022 relatif aux observatoires de l'habitat et du foncier.)

Le volet PLH du PLUi-H entraîne la mise en place d'un observatoire qui sera le principal moyen de suivi de la réalisation des objectifs définis.

Objectifs

- > Mettre en place des outils quantitatifs et qualitatifs de l'évolution du parc de logement sur le territoire
- > Connaître précisément la situation sur les logements locatifs, notamment à destination des touristes ponctuels
- > Être en mesure d'identifier au plus tôt les éventuels écarts entre les objectifs initiaux et la réalité (nombre de logements, répartition...)
- > Réaliser le bilan à 3 ans puis à 6 ans du volet habitat du PLUi-H

Calendrier

2026	2027	2028	2029	2030	2031
Mise en place de l'observatoire de l'Habitat et du Foncier et d'un outil de suivi du foncier		Bilan mi-parcours	Continuité de l'observatoire de l'Habitat et du Foncier		Bilan du POA

Outils / Moyens de mise en oeuvre

- > Mise en place de l'outil de suivi de l'Habitat
- > Mise en place d'un outil de suivi du foncier (disponibilité, marché, prix) et confortation de l'observatoire

Pilotage

- > Communauté de Communes de Xaintrie Val'Dordogne

Partenaires à mobiliser

- > Communes
- > Conseil Départemental de Corrèze
- > État
- > Communes
- > Bailleurs sociaux
- > SOLIHA Agence Immobilière Sociale Nouvelle-Aquitaine

Moyens humains

- > 1 équivalent temps plein pour l'action 3.1, 3.2 et 3.3

Budget prévisionnel

- > Financements par XVD sur d'éventuels partenariats

Indicateurs de suivi

- > Création de l'observatoire
- > Validation des bilans annuels
- > Communications et publications réalisées

Action 3.2 Coordonner et améliorer la veille foncière de Xaintrie Val'Dordogne

Contexte

La collectivité a aujourd'hui besoin de connaissances approfondies sur les mécanismes à l'oeuvre sur son territoire en matière de prospection foncière afin de l'aider à ses prises de décisions politiques.

Il s'agira également de veiller à analyser de manière approfondie le patrimoine bâti et non bâti public au sein de Xaintrie Val'Dordogne afin d'adapter les outils et actions mobilisables dans le cadre du POA.

Objectifs

- > Identifier les parcelles stratégiques pour faciliter la mise en place d'opérations dans les bourgs
- > Assurer le suivi cartographique des patrimoines batis et non batis à l'échelle de l'intercommunalité
- > Lutter contre la sous-utilisation du foncier dans les centres-bourgs
- > Développer de nouvelles réponses à l'enjeu de la construction de logements en-dehors des lotissements
- > Assurer une veille foncière sur les secteurs à enjeux
- > Anticiper l'acquisition des parcelles nécessaires à la réalisation de projets intercommunaux par la connaissance et des outils partagés

Outils / Moyens de mise en oeuvre

- > Conférence annuelle de suivi du POA
- > Le droit de préemption urbain (DPU)
- > Zones d'Aménagement Différé (ZAD)
- > Suivi de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF)

Pilotage

- > Communauté de Communes de Xaintrie Val'Dordogne

Partenaires à mobiliser

- > Communes
- > SAFER
- > Établissement Public Foncier (EPF N-A)
- > Bailleurs sociaux (ex : SOLIHA, Corrèze Habitat, Polygone, ...)

Moyens humains

- > 1 équivalent temps plein pour l'action 3.1, 3.2 et 3.3

Budget prévisionnel

- > Financement par la communauté de commune sur le fonctionnement

Indicateurs de suivi

- > Suivi des OAP
- > Nombre de Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) étudiées
- > Nombre de démarches engagées d'acquisition foncière

Calendrier

2026	2027	2028	2029	2030	2031
Lancement de mission de l'observatoire	Suivi de veille foncière et conférence annuelle	Bilan après 3 ans	Affirmation du phasage opérationnel en fonction du bilan.		Bilan du POA

Action 3.3 : Consolider la gouvernance et piloter la mise en oeuvre des actions du POA

Contexte

Des partenariats existent déjà à l'échelle communale ou intercommunale. Les actions déjà menées nécessitent donc d'être consolidées et approfondies pour mieux connaître le rôle de chacun.

La politique du logement est organisée selon les thématiques à différentes échelles. Or, la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale appelle la définition d'un mode de fonctionnement au sein de l'intercommunalité pour prendre des décisions relatives au logement et piloter cette politique.

Objectifs

- > Identifier les référents institutionnels en charge du logement, les différentes familles de porteurs de projets de logements intervenant ou pouvant intervenir sur le territoire, les personnes ressources pour connaître les demandes et les besoins en logements existants sur le territoire
- > Favoriser le partage d'expériences et de connaissance entre les élus communautaires et municipaux
- > Mettre en relation cette instance avec les élus et instances qui, à d'autres échelles, sont en charge de la question de l'habitat
- > Valider les bilans annuels et le bilan à 3 ans et à 6 ans du volet habitat

Calendrier

2026	2027	2028	2029	2030	2031
Mise en relation des instances et élu(e)s et bilan annuel	Mise en relation des instances et élu(e)s et bilan annuel	Bilan mi-parcours	Mise en relation des instances et élu(e)s et bilan annuel	Mise en relation des instances et élu(e)s et bilan annuel	Bilan du POA

Outils / Moyens de mise en oeuvre

- > Pilotage de la démarche partenariale
- > Mise en place d'une démarche de partage d'informations et d'analyses
- > Référencement et mise en place d'un relais des aides existantes et de l'habitat
- > Conférence annuelle de suivi du POA
- > Mise en place d'un outil de suivi du foncier

Pilotage

- > Communauté de Communes de Xaintrie Val'Dordogne

Partenaires à mobiliser

- > Communes
- > Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine
- > Conseil Départemental de la Corrèze
- > État
- > Bailleurs sociaux
- > Opérateurs/prestataires privés (SOLIHA, Creuset Méditerranée)
- > ADIL

Moyens humains

- > 1 équivalent temps plein pour l'action 3.1, 3.2 et 3.3

Budget prévisionnel

- > Financement par la communauté de commune sur le fonctionnement

Indicateurs de suivi

- > Nombre de personnes ressources inscrites dans le réseau (actives/non-actives)

Action 3.4 Renforcer la communication autour des outils du POA via un forum de l'Habitat

Contexte

Des partenariats et des aides existent déjà en matière d'habitat (par exemple : ORT, subventions, etc.). Cependant, l'accès à l'information pour des publics cibles (par exemple : personnes âgées, jeunes ménages, etc.) peut constituer un frein pour un acquéreur ou une personne souhaitant porter un projet en Xaintrie.

Objectifs

- > Faciliter la prise d'informations sur les accompagnements possibles en matière d'habitat
- > Permettre la rencontre entre les différents acteurs de l'habitat et les acquéreurs et porteurs de projets
- > Accueillir la réceptivité des aides et outils développer durant la durée de vie du POA

Outils / Moyens de mise en oeuvre

- > Pilotage de la démarche partenariale avec les événements existants (ex : Les jeudis soir de l'habitat)
- > Mise en place d'une démarche de partage d'informations et d'analyses
- > Conférence annuelle de suivi du POA

Pilotage

- > Communauté de Communes de Xaintrie Val'Dordogne

Partenaires à mobiliser

- > Communes
- > Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine
- > Conseil Départemental de la Corrèze
- > État
- > Bailleurs sociaux
- > Opérateurs/prestataires privés (SOLHA, Creuset Méditerranée)
- > CAUE
- > ADIL

Moyens humains

- > 1 équivalent temps plein pour l'action 3.1, 3.2 et 3.3

Budget prévisionnel

- > Financement par la communauté de commune sur le fonctionnement

Indicateurs de suivi

- > Baromètre de l'habitat
- > Nombre de dossier accompagnés à la suite du forum de l'habitat
- > Typologie des personnes visitant le forum de l'habitat

Calendrier

2026	2027	2028	2029	2030	2031
Démarche partenariale et conférence annuelle du POA	Démarche partenariale, conférence annuelle du POA et Forum de l'habitat	Bilan mi-parcours	Démarche partenariale et conférence annuelle du POA	Démarche partenariale, conférence annuelle du POA et Forum de l'habitat	Bilan du POA

Axe 3 : Améliorer la connaissance afin de formuler une stratégie de l'habitat anticipatrice, capable de répondre aux évolutions démographiques et sociales		Budget estimatif
3.1	Mettre en place un observatoire de l'Habitat et du Foncier autour des enjeux de l'habitat locatif	Création d'un ETP visant à coordonner la mission d'observatoire
3.2	Coordonner et améliorer la veille foncière de Xaintrie Val'Dordogne	
3.3	Consolider la gouvernance et assurer le suivi de la mise en œuvre des actions du POA	
3.4	Renforcer la communication autour des outils du POA via un forum de l'Habitat	Financement assuré par la communauté de communes en fonction du type d'événement.

2.2 Synthèse des actions et indicateurs de suivi

Axe 1 : Répondre à la précarité de l'habitat avec une action forte et coordonnée, et redonner au parc bâti une nouvelle vitalité		Indicateur de suivi
1.1	Mettre fin à l'habitat dégradé : un pilier de la transformation du parc immobilier dans les coeurs des bourgs d'Argentat-sur-Dordogne et Saint-Privat	> Nombre de logements rénovés > Montants des subventions allouées > Gain énergétique de chaque logement > Evolution DPE logement (base de donnée ADEME)
	Poursuivre l'application des outils coercitifs en matière de lutte contre l'habitat indigne dans les coeurs des bourgs d'Argentat-sur-Dordogne et Saint-Privat.	> Nombre de dossiers traités > Taux de conversion des sorties de vacance > Données LOVAC , MAJIC > Taux d'évolution de la vacance (Insee) > Type de vacance observé (Insee)
	Approfondir le travail sur la sortie de vacance par l'instauration d'une taxe d'habitation sur les logements vacants à l'échelle intercommunale	> Recette annuelle de la THLV > Nombre de logements soumis à la THLV
	Encourager les bailleurs sociaux dans l'amélioration du parc existant vers une haute performance énergétique	> Nombre de logements locatifs sociaux produits, > Gain énergétique des logements locatifs sociaux, > Evaluation du taux de satisfaction des demandes en LLS. > Evolution DPE logement (base de donnée ADEME) > Taux d'évolution du nombre de logements sociaux (RPLS)

Axe 2 : Répondre aux besoins de chaque habitant à chaque phase de sa vie par une diversification intelligente de l'offre de logements, au service d'un avenir plus juste		Indicateur de suivi
2.1	Agir en faveur d'une meilleure coordination des acteurs sociaux afin de recenser les demandes en logements et adapter la production en conséquence	> Nombre de logements sociaux produits suite à l'approbation du PLUI-H (opération et base INSEE RPLS) > Nombre de logements créés (INSEE, SITADEL) > Recensement des animations et actions de communication régulière en faveur des propriétaires bailleurs concernant les aides apportées à la création de locatifs
2.2	Réinventer et recentrer une offre ciblée en faveur des personnes âgées, en situation de handicap	> Nombre de logements existants adaptés > Nombre de logements créés
2.3	Action 2.3 Créer une offre de logement d'urgence	> Type d'opération réalisée > Type de personnes ayant bénéficié de ces logements et durée de l'aide
2.4	Assurer une offre d'hébergement flexible et adaptée aux besoins, notamment pour les saisonniers	> Nombre et durée de locations > Type de personnes ayant bénéficié de ces logements
2.5	Prévoir un travail de recensement et d'identification des besoins de sédentarisation afin d'accompagner les gens du voyage vers des dispositifs adaptés	> Nombre de logements existants adaptés > Nombre de logements créés

Axe 3 : Améliorer la connaissance afin de formuler une stratégie de l'habitat anticipatrice, capable de répondre aux évolutions démographiques et sociales		Indicateur de suivi
3.1	Mettre en place un observatoire de l'Habitat et du Foncier autour des enjeux de l'habitat locatif	> Communications et publications réalisées > Création de l'observatoire > Validation des bilans annuels
3.2	Coordonner et améliorer la veille foncière de Xaintrie Val'Dordogne	> Suivi des OAP > Nombre de Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) étudiées > Nombre de démarches engagées d'acquisition foncière
3.3	Consolider la gouvernance et assurer le suivi de la mise en œuvre des actions du POA	Nombre de personnes ressources inscrites dans le réseau (actives/non-actives) Nombre de réunions partenariales > Suivi des OAP > Nombre de Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) étudiées > Nombre de partenariats mis en place
3.4	Renforcer la communication autour des outils du POA via un forum de l'Habitat	> Typologie des personnes visitant le forum de l'habitat > Nombre de dossier accompagnés à la suite du forum de l'habitat > Baromètre de l'habitat

A photograph of a street in a French town. On the right, there are several two-story houses with light-colored walls and dark shutters. A sign for 'RESTAURANT la Saboteuse' is visible. A silver car is parked on the street. The sky is clear blue. In the foreground, there are several dark blue bollards.

#3

GLOSSAIRE

A

ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie

ADHAJ-19 : Association pour le Développement de l'Habitat des Jeunes en Corrèze

ADIL : Association départementale pour l'information sur le logement

AMO : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

Anah : Agence nationale de l'habitat

C

CAUE : Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement

CRHH : Le comité régional de l'habitat et de l'hébergement

D

DDT : Direction Départementale des Territoires

DGFIP : Direction générale des Finances publiques

DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner

DPU : Droit de préemption urbain

E

EPCI : Établissement public de coopération intercommunale

EPF : Établissement Public Foncier

ENAF : Espace Naturel Agricole et Forestier

ETP : Équivalent Temps Plein

I

INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques

L

LLS : Logement Locatif Social

LOVAC : Logements vacants du parc privé en France

Logement Passerelle : Accompagnement des bénéficiaires à l'accès au logement et à un emploi durable

M

MOUS : Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale et Gens du voyage

O

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

OPAH-RU: Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Rénovation Urbaine

P

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PETR : Pôle d'Equilibre Territorial et Rural

POA : Programme d'Orientations et d'Actions

R

RGP : Recensement général de la population

RPLS : Répertoire sur le parc locatif social

S

SAFER : Société d'aménagement foncier et d'établissement rural

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

SITADEL : Système d'information sur la construction neuve

STECAL : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

T

THLV : Taxe sur les logements vacants

X

XVD : Xaintrie Vallée de la Dordogne

Z

ZAD : Zone d'Aménagement Différé



Cittànova