

## PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT 2023-2028

### LA FEUILLE DE ROUTE PARTAGÉE CA DE L'AGGLOMÉRATION AGENAISE

*Soutenir et animer une politique habitat structurée autour du futur PLUi-H en renforçant les partenariats autour des enjeux de la qualité d'habiter pour tous les territoires de l'agenais (quartiers centraux, quartiers HLM, communes périphériques)*

- Les besoins en logement du territoire
- Les parcs anciens au cœur de la stratégie habitat
- Les contributions souhaitables des opérateurs publics
- Le défi habitat face au vieillissement
- Les ménages à ne pas oublier

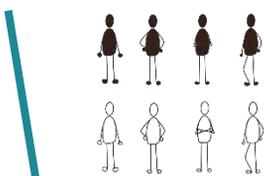
# 1 - LES BESOINS EN LOGEMENT DU TERRITOIRE

Des besoins de croissance du parc de logements qui se situent **entre 380 et 430 résidences principales par an**

**Avec la stagnation économique du principale pôle d'emploi du Département, le développement démographique fléchi tout autant que les besoins de développement du parc de logements**

101 365 habitants en 2019

Évolution 2013 et 2019



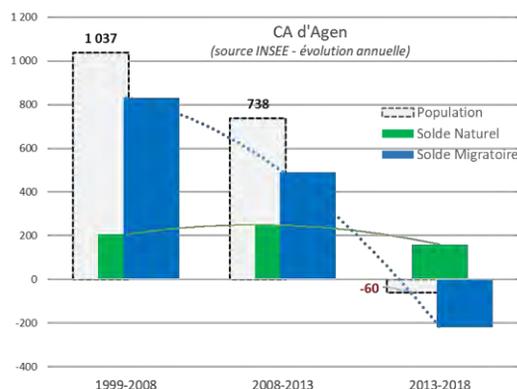
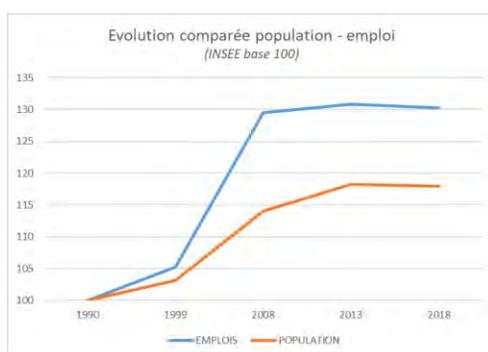
Moins 90 habitants par an notamment sur Agen qui perd près de 300 habitants par an

45 367 résidences principales (ménages)

Évolution des besoins en résidences principales entre 1999 et 2018



÷ par 3



A l'inverse de nombreux autres territoires du Lot-et-Garonne, le pôle agenais garde une certaine vitalité. La pyramide des âges reste favorable aux jeunes et aux familles. De fait, le solde naturel reste positif même s'il diminue et que la démographie scolaire s'en ressent significativement. La dynamique migratoire, thermomètre de l'attractivité externe est plus inquiétante. Les derniers recensements montrent un inversement complet de la dynamique et aujourd'hui, il y a plus de personnes qui quittent le territoire qui ne s'y installent.

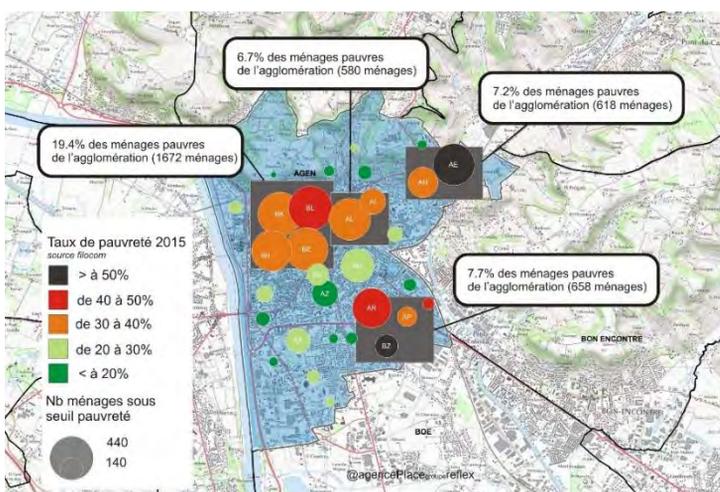
L'impact sur les besoins en logements supplémentaires (résidences principales) est particulièrement sensible. En vingt ans, les besoins quantitatifs ont été divisés par 3 et cela malgré les besoins en logement associés aux évolutions sociétales (décohabitation, séparation, vieillissement).

- Un besoin de 684 résidences principales par an entre 1999 et 2008
- Un besoin de 474 résidences principales par an entre 2008 et 2013
- Un besoin de 231 résidences principales par an entre 2013 et 2018

Cette approche quantitative des besoins en logements supplémentaires construite sur le regard rétrospectif interroge la volonté du territoire et son projet d'accueil qui pose comme ambition et objectif le développement d'une nouvelle offre à hauteur de 550 logements par an.

## La trajectoire démographique l'agenais est aussi marquée par les difficultés financières des ménages du territoire et de ceux qui s'y installent.

La fragilité financière des Lot-et-garonnais est une autre des données structurantes des politiques de l'habitat. L'agenais, et très spécifiquement la commune d'Agen, est particulièrement exposé aux enjeux associés à la fragilité financière des ménages, qui se conjuguent souvent avec des fragilités sociales. Avec la capacité d'accéder ou de se maintenir dans un logement de qualité « honnête », ce sont les enjeux de cohésion et de mixité qui sont ici soulignés. Les effets de concentration des ménages les plus fragiles interrogent le fonctionnement des marchés (publics et privés) et leur capacité à offrir des choix plus ouverts et favorables à des trajectoires résidentielles positives.



Ce sont des réalités anciennes. La nouvelle donne démographique pourrait encore accroître ces dysfonctionnements. L'offre et les segments les moins attractifs du marché du logement permettent de répondre aux besoins en logement des ménages « fragiles » qui s'installent sur le territoire pour bénéficier des offres d'emplois, de l'offre de services en proximité : un ménage sur cinq qui arrive est à la recherche d'un emploi et 15% sont des retraités.

Ce sont des tendances lourdes qu'il faut prendre en compte pour mieux répondre aux parcours résidentiels des habitants. Elles sont d'autant plus importantes que pour les familles monoparentales (la moitié des besoins en logement), les séparations s'accompagnent d'un effet puissant d'appauvrissement. Le développement d'une nouvelle offre de logement tout comme l'évolution du parc existant doivent s'adapter pour pouvoir bien répondre à cette nouvelle donne sociale.

Evolution (2008-2018) du nombre de ménages par profils

Ménages en 2018

45 410 ménages

Ménages supplémentaires 2008-2018

3 293



1 870

Jeunes 15-24 ans

4%

125



3 241

Personnes seules 25-39 ans

7%

285



11 752

Couples sans enfant

26%

202



9 864

Familles avec enfant(s)

22%

-220



11 239

Familles monoparentales et conjoints séparés

25%

1 860



6 788

Retraités seuls de plus de 65 ans

15%

1 369



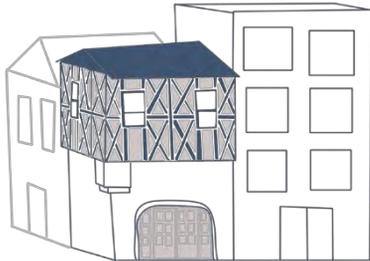
656

Autres hors famille

1%

3  
-326

## 2 - LES PARCS ANCIENS AU CŒUR DE LA STRATÉGIE HABITAT

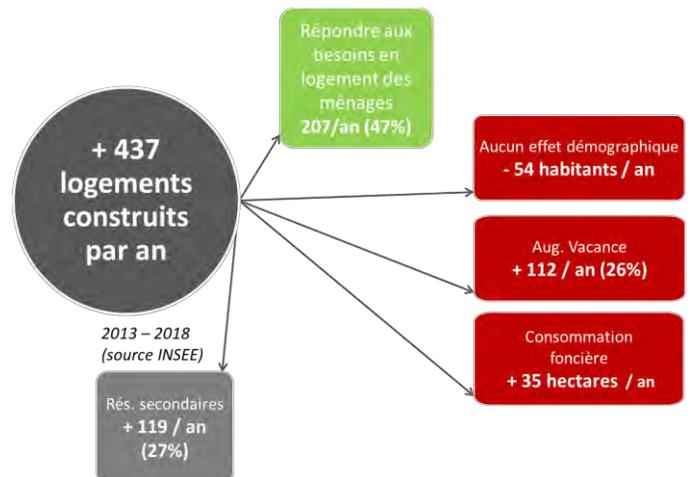
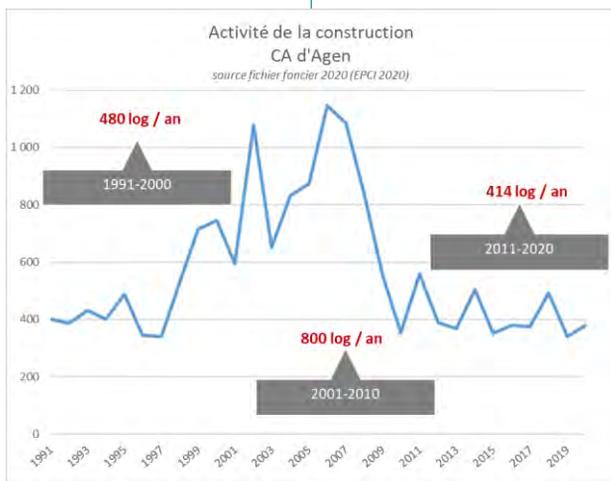


### Un modèle de développement de l'habitat qui associe défiscalisation, développement pavillonnaire et délaissement du parc ancien du centre-ville

Dans ce contexte social et démographique, le développement de l'habitat n'a pas permis de revenir sur des réalités complexes du territoire. L'activité de la construction de logements qui a connu une embellie au début des années 2000 sous l'effet des mécanismes nationaux favorables (défiscalisation, crédit...) est aujourd'hui retombée à hauteur de 400 logements construits chaque année. Pendant de longues années, le pic de la construction a déstabilisé un marché d'une ville moyenne « qui se cherche ».

Aujourd'hui, la majorité des logements récemment construits ont trouvé preneurs. Pour autant, l'activité de la construction reste supérieure aux besoins qui sont exprimés sur la période du dernier recensement. Si elle répond à un besoin de modernité et un désir de maisons individuelles, elle participe toujours aux mécanismes de fragilisation des logements les plus anciens.

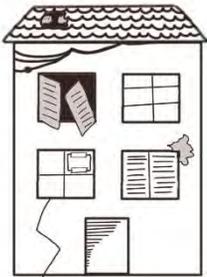
Aujourd'hui, pendant que l'on construit 100 logements, 25 autres deviennent vacants



Le parc ancien est au cœur de la mobilité des ménages,

en 2018 sur les 6 000 déménagements, 57% s'organisaient dans les logements de plus de 30 ans

Le centre-ville d'Agen est la figure emblématique de ces mécanismes et difficultés. A une toute autre échelle, d'autres centre-anciens de l'unité urbaine comme celui du Passage ou de bourgs relais de l'espace rural comme ceux de Laplume ou de Beauville peuvent connaître ces difficultés et doivent également faire face à ces questions de dégradation du parc de logements et de paupérisation.



**Les défis autour des parcs anciens restent de taille tant les situations de fragilité et les gisements sont nombreux et souvent très complexes.**

### **Des taux de vacance importants et des situations qui s'enkystent**

#### **Taux de vacance**

Agen	14,6%
Astaffort	13,7%
Puymirol	13,1%
Layrac	11,2%
Laplume	11,0%

- Près de 60% des logements vacants ont été construits avant la guerre (18% de taux de vacance)
- 6 160 logements vacants selon les services fiscaux (2020) dont 2 800 sont vides depuis plus de 2 ans et 1400 (23%) depuis plus de 5 ans
- La moitié de ces logements vacants ont été construits avant la guerre

Face à cette réalité prégnante du territoire, l'ambition est de faire de la remobilisation du parc vacant un levier puissant du développement de l'offre : **tendre vers une remise sur le marché des logements vacants à hauteur de 80 logements aidés par an soit 20% des besoins en logement de l'agglomération (dont au moins 30 en locatifs conventionnés).**

### **La stratégie habitat agenaise tournée vers le parc ancien connaît un tournant avec des politiques de plus en plus ambitieuses**

Avec la succession d'OPAH et des programmes de lutte contre l'habitat indigne, aujourd'hui relayés par des outils d'intervention publique offensifs et coercitifs, Agen a permis d'impulser une dynamique de réinvestissement des tissus anciens.

**La concession d'aménagement est organisée autour de 10 ilots prioritaires** pour des opérations de démolition-reconstruction. Avec la coopération de l'EPFL, les logements ont été acquis et seront remis en vente afin de trouver des aménageurs en capacité de les requalifier.

**L'opération de restauration immobilière** est en cours sur le centre-ville d'Agen avec pour objectif de requalifier des plateaux entiers pour mieux redistribuer les logements. Il s'agit aujourd'hui de mobiliser les investisseurs pour transformer l'essai.

**La mise en place du Permis de Louer sur le quartier du Pin** à Agen à partir de 2023, participera aussi à l'instauration de « nouvelles règles » plus vertueuses des pratiques d'investissement et de gestion locative des propriétaires privés.

Pour autant, au-delà de ces secteurs prioritaires, les propriétaires privés restent encore peu engagés dans l'amélioration de leur parc locatif pour proposer des logements de qualité et agréables à vivre en centre-ville à une diversité de publics. En dehors de ces secteurs ciblés, le mal-logement reste prégnant et les capacités d'intervention mériteraient d'être renforcées. C'est une question du centre-ville d'Agen, ce sont aussi des réalités qu'il faut mieux prendre en compte dans les autres centre-bourgs, et notamment celui du Passage.

### **L'émergence d'une stratégie d'agglomération avec la maison de l'habitat**

La mise en place d'un dispositif qui agrège l'ensemble des leviers d'accompagnement des propriétaires et locataires va s'imposer progressivement. Avec un guichet unique d'informations en matière d'urbanisme, de rénovation de l'habitat (conseils en énergie et aides financières ANAH) et d'accès au logement, elle est de nature à rendre plus lisibles et plus efficaces les règles et les outils des politiques de l'habitat.

C'est aussi une opportunité pour suivre les mutations dans le parc ancien, repérer les dysfonctionnements notamment des copropriétés, de conseiller et mieux encadrer les stratégies des propriétaires privés. C'est sans doute une marche supplémentaire à franchir,

# 3 - LES CONTRIBUTIONS SOUHAITABLES DES OPÉRATEURS PUBLICS

## Produire plus de 150 logements HLM par an dans une stratégie de rééquilibrage

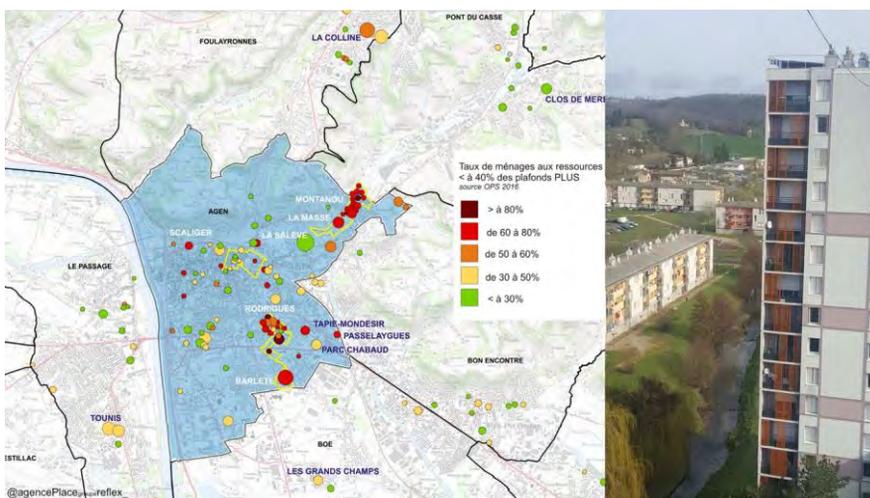
### L'héritage de l'histoire, la concentration du parc à Agen

Historiquement le parc HLM s'est concentré sur l'agglomération et plus particulièrement sur la commune d'Agen qui concentre 60% des logements HLM de l'agglomération.

Le parc HLM d'Agen est constitué de grands ensembles, avec un déficit d'attractivité qui pose aujourd'hui des enjeux d'adaptation et de requalification. Ce parc porte une fonction sociale avérée puisque 80% des demandeurs ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM. Dans ces équilibres sociaux, l'offre de logements est en difficulté et appelle à un renouvellement de l'offre.

7 200 logements HLM - 16% des résidences principales (RPLS 2021)

2 406 demandes en cours pour 655 attributions (SNE 2020)



### Taux de logements HLM des communes soumises à la loi SRU

- Agen : 25%
- Foulayronnes : 17,8%
- Pont du Casse : 16%
- Le Passage 16,8%
- Bon-Encontre : 13,6%
- Boé : 14%
- Layrac : 11,3%

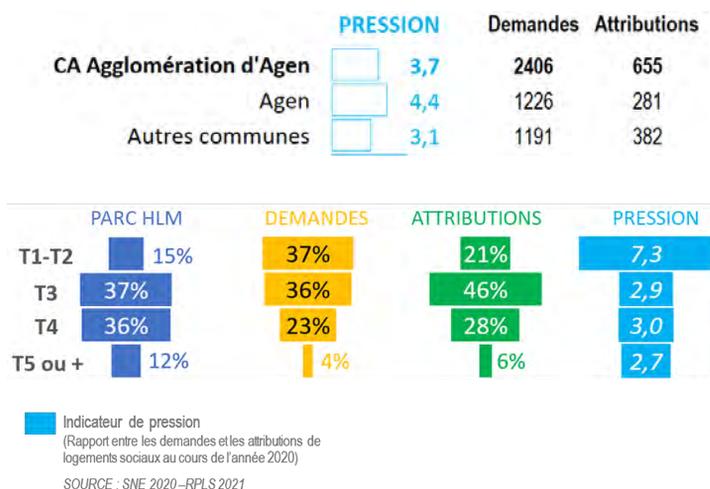
### Des déficits soulignés par la Loi SRU

En dehors de la commune d'Agen, le parc HLM reste peu présent et l'offre ne permet pas de répondre à la demande en logement. De nombreuses communes sont déficitaires au regard de la loi SRU et le manque d'offres se fait également ressentir dans les communes hors SRU. Avec cela, une nouvelle géographie du développement HLM est en train de se dessiner.

## Une demande qui met en tension l'offre

Dans ce contexte de stabilité démographique,

- le faible niveau de tension des prix du logement,
  - les dysfonctionnements du marché du logement (inadaptation, vétusté de l'offre ancienne)
  - tout autant que les évolutions sociales et sociétales puissantes alimentent une demande sociale et très sociale d'accès au logement HLM.
- Face à cette demande, les décalages entre la structure du parc marqué par des logements familiaux de grandes tailles et la structure de la demande indexée sur les évolutions sociétales et le besoin de petits logements organise un système de forte tension sur ces produits alors même que la pression sur le parc HLM reste modérée (au regard des moyennes régionales).



Face à cette demande, comme au regard des obligations des communes soumises à la Loi SRU, l'agglomération s'est fixée des objectifs de création de nouveaux logements HLM à hauteur de **170 logements par an** en moyenne dont environ 30 dans le parc privé.

## 5 grands défis pour les organismes de logements sociaux

- Rééquilibrer spatialement la présence du parc HLM (SRU mais pas que)
- Accompagner des opérations d'acquisition-amélioration
- Un niveau de loyer compatible avec les ressources des demandeurs (50% de PLAi)
- Renforcer l'attractivité des quartiers HLM anciens
- Poursuivre et finaliser une politique d'attribution plus favorable à la mixité des quartiers

# 4 - LE DÉFI HABITAT FACE AU VIEILLISSEMENT

10 550 personnes âgées de plus de 75 ans  
Plus de 10% de la population  
(INSEE 2018)

40% des personnes de plus de 80 ans vivent seules

La population de l'agenais est plutôt « jeune » avec un indice jeunesse de 1,2 au sein d'un département vieillissant dont l'indice est de 0,9. Mais l'agenais n'échappe pas à la question du vieillissement de sa population, la pyramide des âges et son évolution donne à voir l'effet d'accélération du vieillissement de la population locale. Même si l'agglomération gagne des mineurs (0-14 ans), ce sont les classes d'âge de plus de 60 ans qui portent le principal de la croissance démographique.

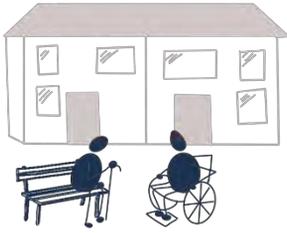
Des situations qui appellent à la vigilance, tant au sein des territoires ruraux qu'au sein de la ville centre d'Agen. L'habitat est au cœur des enjeux, il peut être inadapté à l'avancée en âge mais également être un marqueur d'isolement social. Dans l'agenais, 40% des personnes âgées vivent seules et 68% d'entre elles habitent dans un logement de plus de 80m<sup>2</sup>.

Le défi de l'isolement social s'est accéléré durant ces dernières années en ville, la part de personnes seules (sans contact social) durant la journée est très importante. Les familles ne peuvent pas toujours être présentes et le lien avec le voisinage reste très faible.

INSEE 2018 - population / CD47

	EHPAD privés associatifs	EHPAD publics Autonomes	EHPAD publics rattachés à EPS	Résidences autonomie	Total places dédiées	nb de places pour 100 PA de plus de 80 ans
<b>SUD</b>	<b>899</b>	<b>583</b>	<b>362</b>	<b>328</b>	<b>2 172</b>	<b>20</b>
CA d'Agen	591	74	179	267	1 111	17
CC Albret Communauté	238	207	183	42	670	28
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	70	233		19	322	23
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres		69			69	21
<b>LOT et GARONNE</b>	<b>1 480</b>	<b>1 557</b>	<b>1 144</b>	<b>664</b>	<b>4 845</b>	<b>17</b>

Le taux d'équipement est d'ailleurs assez faible au sein de la communauté d'agglomération d'Agen, alors même que la ville centre concentre un ensemble de services et prestations essentiels au quotidien des séniors.



Habitat inclusif

Aujourd'hui la question des s'impose comme une priorité au sein de l'agglomération qui à d'ores et déjà débuté des actions pour répondre aux besoins des séniors avec :

### > La lutte contre l'isolement social

La démarche MONALISA est lancée sur la ville d'Agen, permettant un partenariat entre la puissance publique et la société civile (association, caisses de retraite, collectivités...)

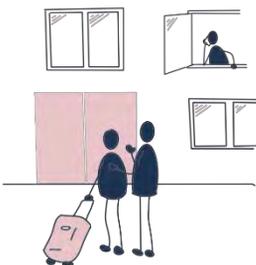
### > La production de logement adapté / inclusif

De nombreuses communes de l'agglomération se mobilisent sur la réalisation de projets d'habitats inclusifs. Huit projets d'habitats inclusifs ont été recensé dont 7 projets à destinations de personnes âgées. Dont deux ont été retenu dans le cadre de l'appel à projet du Département (2022-2023)

- Agen : 13 logements pour personnes âgées
- Bon-Encontre : 10 logements pour personnes âgées



# 5 - LES MÉNAGES À NE PAS OUBLIER



Habitat Jeunes

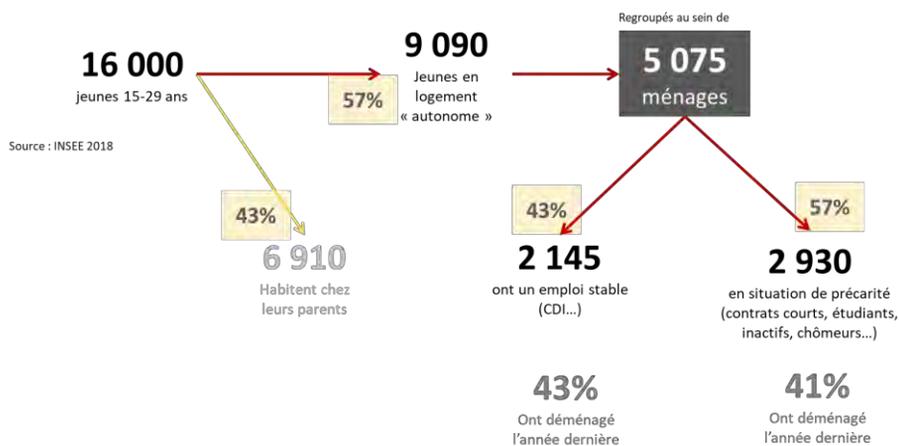
Plus de 9 000 jeunes habitent en logement « autonome » dans l'agenais, représentant 57% des jeunes (INSEE 2018)

## Le logement des jeunes

### Agen, le « pôle jeunesse » du département

L'agglomération présente le plus fort taux de jeunes n'habitant plus chez leurs parents (près de 60%) du Département. Ceci est dû au fait que le parc locatif de l'agenais, de par sa structure, permet davantage aux jeunes de s'installer en logement autonome. Agen particulièrement, accueille de nombreux jeunes venus parfois d'autres territoires qui cherchent à se loger au sein de petits logements.

Etudiants, apprentis, jeunes travailleurs, les différents visages de la jeunesse impliquent des solutions en logements diversifiées. Aujourd'hui, l'offre dédiée est regroupée au sein : du FJT de la Chambre des métiers (20 studios, cinquantaine de chambres), de 2 résidences CROUS (73 et 80 logements), de la récente résidence du Passage d'Agen (56 appartements), ainsi que de 2 logements « Apprentoit ». Cette offre permet de répondre à une partie des besoins du territoire. Pour le reste, 61% des 15-29 ans trouvent des solutions dans le parc privé qui concentre parfois des situations de mal-logement.



### > Poursuivre de la production de logements « Apprentoit » dans les bourgs-relais de l'agglomération

Fort du succès des 2 logements dédiés aux apprentis déjà existants au sein de l'agglomération, la commune de Moirax entend développer 3 autres logements avec le dispositif « Apprentoit » pour répondre à la demande.

### > Apporter une vigilance à la qualité des solutions mobilisées par les jeunes dans le parc privé

### > Suivre les effectifs des jeunes en formation (besoins) au regard du développement de l'offre en solutions dédiées

A ce titre, Agen Habitat porte un projet de résidence « fléchée » (proche de l'éco-quartier) <sup>10</sup> orientée sur le public des moins de 30 ans.

## Les solutions d'ancrage pour les gens du voyage



Les prescriptions du SDAHGV 2020-2025 : 24 à 30 places de Terrains Familiaux Locatifs Publics

Plusieurs terrains sont en cours d'investigation, une concertation préalable avec les maires des communes susceptibles d'accueillir les projets d'habitats est nécessaire. Les attentes de la collectivité sont plutôt orientées sur des terrains familiaux locatifs publics contrairement à la demande des ménages orientée principalement sur de l'habitat pavillonnaire. Dès lors, un travail de compromis sur le choix du projet d'habitat et les attentes des ménages sont à venir. La volonté affirmée des élus est un acquis pour s'engager dans une phase opérationnelle. D'ailleurs, la majorité des terrains ciblés sont maîtrisés par la collectivité. Dans cette perspective de projets d'habitat de type PLAI adapté, l'agglomération d'Agen s'appuiera sur les bailleurs locaux (Habitatlys, Agen habitat...).