

LE PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT 2023-2028

LA FEUILLE DE ROUTE PARTAGÉE CC CONFLUENT ET COTEAUX DE PRAYSSAS

Accompagner une politique habitat émergente autour de la revitalisation des trois centralités « Petites Villes de Demain » : Aiguillon, Port-Ste-Marie, Damazan.

- 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

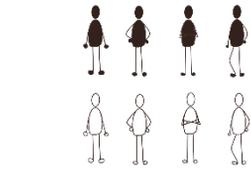
1 - LES BESOINS EN LOGEMENT DU TERRITOIRE

Des besoins de croissance du parc de logements qui se situent **autour de 55 résidences principales par an**

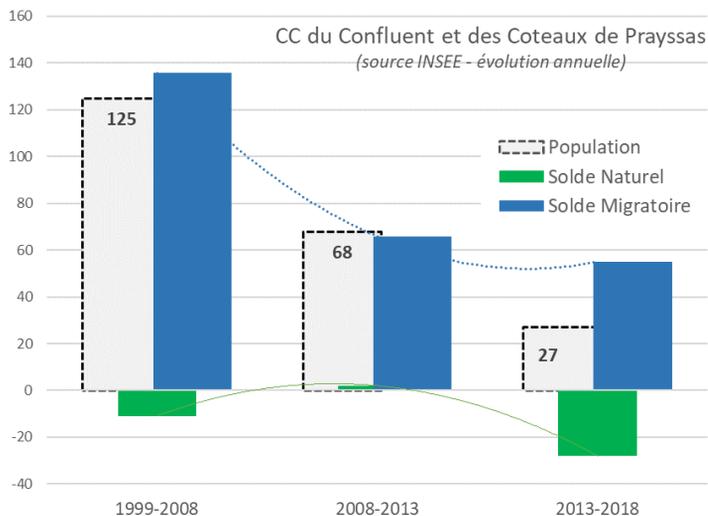
Une évolution des besoins marquée par le vieillissement et une dynamique stable d'accueil

18 277 habitants en 2019

Évolution 2013 et 2019



Plus 12 habitants par an



7 767 résidences principales (ménages)

Évolution des besoins en résidences principales entre 1999 et 2018



÷ par 2

L'attractivité externe de la CC se stabilise et permet au territoire de continuer à gagner des habitants. Malgré tout, les effets du vieillissement se font de plus en plus sentir et aujourd'hui il y a plus de décès que de naissances. Les derniers chiffres de l'INSEE (2018 ou 2019) le confirment, le territoire de la 4CP a entamé une période de décroissance démographique.

L'impact sur les besoins en logements supplémentaires (résidences principales) est particulièrement sensible. En vingt ans, les besoins ont été divisés par 2 et cela malgré les besoins en logement associés aux évolutions sociétales (décohabitation, séparation, vieillissement).

- Un besoin de 86 résidences principales par an entre 1999 et 2008
- Un besoin de 53 résidences principales par an entre 2008 et 2013
- Un besoin de 42 résidences principales par an entre 2013 et 2018

Cette approche des besoins quantitatifs construite sur le regard rétrospectif interpelle la CC sur la structuration de sa politique habitat. La question du vieillissement et l'affaiblissement des besoins en logement sont à considérer plus fermement au sein d'une dynamique d'accueil qui reste positive.

La trajectoire démographique de la 4CP est aussi marquée par les difficultés financières des ménages

17% de taux de pauvreté en Lot-et-Garonne

18,8% sur la 4CP en 2018

La fragilité financière des Lot-et-garonnais est une autre des données structurantes des politiques de l'habitat. La 4CP se positionne comme un des territoires dont le taux de pauvreté se situe parmi les plus élevés du département. Pour autant, les dynamiques des mobilités résidentielles positionnent la CC comme une terre d'accueil pour les personnes actives dont la majorité arrive avec un emploi (57%) ou en sont à la recherche (20% de chômeurs parmi les nouveaux arrivants de 2018). Sa position à la confluence des 3 pôles d'emplois majeurs du département ainsi que les créations d'emplois récentes à Damazan sonnent comme des opportunités de rééquilibrage des dynamiques socio-économiques à l'œuvre.

Poids des nouveaux arrivants en fonction de leur rapport à l'emploi

LOT-et-GARONNE

	Actifs ayant un emploi	Chômeurs	Retraités ou préretraités
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	57%	20%	18%
CA Val de Garonne Agglomération	56%	20%	15%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	68%	19%	8%
CA du Grand Villeneuvois	61%	19%	16%
CA d'Agen	60%	19%	15%
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	61%	15%	8%
CC Albret Communauté	64%	14%	16%
CC Fumel Vallée du Lot	48%	22%	25%
CC du Pays de Lauzun	56%	20%	22%
CC du Pays de Duras	50%	19%	27%
CC des Bastides en Haut-Agenais Périgord	52%	18%	22%
CC Lot et Tolzac	63%	11%	22%

	Actifs ayant un emploi	Chômeurs	Retraités ou préretraités
	57%	20%	18%
	56%	20%	15%
	68%	19%	8%
	61%	19%	16%
	60%	19%	15%
	61%	15%	8%
	64%	14%	16%
	48%	22%	25%
	56%	20%	22%
	50%	19%	27%
	52%	18%	22%
	63%	11%	22%

36% des familles monoparentales de la 4CP ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté

Avec l'affaîsissement quantitatif des besoins en logement, ce sont aussi les typologies des besoins en résidences principales qui ont évolué. Les besoins en logement sont largement diversifiés. Sur les dix dernières années ce sont essentiellement les familles monoparentales et les seniors isolés qui ont alimenté la croissance des ménages et les besoins en logement. Les couples avec enfant sont quant à eux en repli.

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, 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.

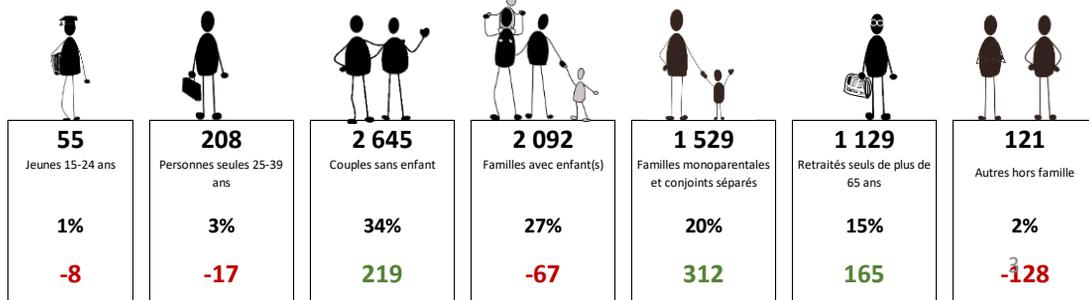
Evolution (2008-2018) du nombre de ménages par profils

Ménages en 2018

7 779 ménages

Ménages supplémentaires 2008-2018

476

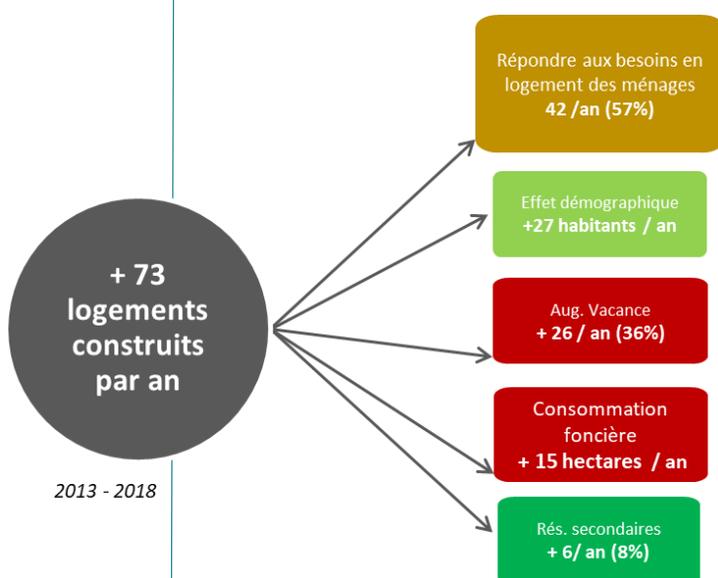


2 - LES PARCS ANCIENS AU CŒUR DE LA STRATÉGIE HABITAT



La dérégulation du marché local de l'habitat et la fragilité des centres-bourgs

Dans ce contexte social et démographique, le développement – au fil de l'eau – de l'habitat n'a pas permis de revenir sur des réalités compliquées 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 70 à 80 logements construits chaque année. Si elle répond à une demande notamment des familles d'accèsion à la propriété et soutient une partie de l'économie locale, elle reste supérieure aux besoins (autour de 40 logements). Elle participe aussi aux mécanismes de fragilisation des centres-bourgs du territoire et maintient un modèle extensif du développement de l'habitat.



Au sein de l'intercommunalité, des communes de l'armature souffrent plus que d'autres (Aiguillon, Port-Ste-Marie) du délaissement (nombreux logements vacants) et de la paupérisation (taux de pauvreté élevés et marchands de sommeil) de leurs centres-bourgs qui peinent à accueillir de nouvelles populations. Elles sont d'ailleurs au centre des dispositifs Petites Villes de Demain (avec Damazan).⁴

La structuration d'une politique habitat à l'échelle intercommunale

La prise de conscience de la nécessité d'agir est à la fois communale et intercommunale. Le déploiement d'études ciblées et d'outils adaptés est en cours. De par sa taille et ses moyens, le territoire doit soulever un certain nombre de blocages relevant notamment : d'un manque d'ingénierie, de la difficile maîtrise foncière/immobilière, du passage à l'opérationnel.

Elaboration d'une étude stratégique Habitat par la 4CP

Cette étude vient compléter et nourrir le volet « habitat » du PLUi en cours et pourrait déboucher sur un renouvellement de l'OPAH sur les 3 Petites Villes de Demain (Aiguillon, Port-Ste-Marie, Damazan) et la commune de Prayssas (périmètre ORT).

Construction de stratégies de revitalisation des centres-bourgs

La commune d'Aiguillon est lauréate de l'AMI régional « Revitalisation centre-ville » et a pu ainsi recruter une personne en interne pour l'animation de cette politique de reconquête de son cœur de ville. Une étude de revitalisation est en cours sur la commune, elle débouchera sur un plan-guide comprenant des scénarii de requalification d'îlots stratégiques. En parallèle, un travail de recensement des logements vacants, lié à l'étude habitat de la CC est en cours d'élaboration.

Les autres communes de l'armature élaborent elles aussi des stratégies offensives de reconquête de leurs centres-bourgs : acquisitions foncières et dialogue avec les bailleurs sociaux à Damazan, campagne d'acquisition-démolition pour ouvrir des espaces de respiration à Port-Ste-Marie, conventions avec l'EPFNA pour d'autres...

Le maintien d'un guichet unique intercommunal

Pour inciter les propriétaires à agir, il convient de communiquer sur les aides et simplifier les démarches. Le guichet unique mis en place sur la CC assure l'accompagnement des personnes éligibles aux aides de l'Anah, en partenariat avec les services du CAUE (Ma Prime Rénov').

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

en 2018, 70% des déménagements s'organisaient dans les logements de plus de 30 ans

Aujourd'hui, il s'agit de bâtir, mettre en œuvre et animer une stratégie habitat en :

> **Donnant la priorité à la lutte contre l'habitat indigne**

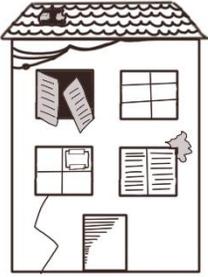
Identifier les situations problématiques (propriétaires, locataires et marchands de sommeil) grâce à l'étude stratégique Habitat de la CC et aux études PVD.

S'outiller pour agir (incitatif et coercitif) grâce à un nouveau programme animé et/ou des moyens renforcés (humains, financiers).

Mener une réflexion sur la mise en place du permis de louer.

> **Remobilisant le parc vacant**

Miser sur l'innovation pour reconquérir le parc communal vacant (ancien presbytère, logements de fonction...) et ainsi donner valeur d'exemple : programmes de logements communaux de qualité...



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

- Pendant que l'on construit 100 logements, 26 autres deviennent vacants (entre 2013 et 2018)
- Près de 60% des logements vacants ont été construits avant la guerre (18% de taux de vacance)
- Un tiers des logements vacants le sont depuis plus de 5 ans

Les bourgs de l'armature sont particulièrement exposés aux mécanismes de délaissement

- Port-Ste-Marie : 16,5%
- Aiguillon : 14,6%
- Damazan : 13,2%

1 484 logements vacants selon les services fiscaux (2020) dont 36% sont vacants depuis plus de 5 ans

Face à cette réalité prégnante du territoire, faire de la remobilisation du parc vacant un levier majeur du développement de l'offre dans les bourgs de l'armature : **tendre vers une contribution ambitieuse à hauteur de 20% du développement des résidences principales (soit environ 10 logements/an).**

L'amélioration des performances énergétiques des parcs anciens

- Le poids du parc construit avant 1974 représente 4250 logements soit plus de 55 % des résidences principales.
- La CC Confluent et Coteaux de Prayssas enregistre un fort taux de ménages en précarité énergétique (18,9% pour 1 434 ménages).
- En parallèle, une part importante des ménages du territoire se chauffent à l'électricité et au fioul. La récente augmentation des prix de l'énergie peut avoir des conséquences importantes et faire basculer des familles des classes moyennes dans une situation de précarité énergétique.

La lutte contre le mal logement

- On relève un nombre conséquent de logements dégradés en catégorie d'entretien 7 et 8 (651 logements répertoriés.)
- Au regard des indicateurs de précarité énergétique et de dégradation du parc de logement (forte dépendance au fioul, volume important de logement dégradés...) la 4CP nécessite de déployer une stratégie adhoc et de poursuivre les efforts réalisés sur les années précédentes au travers des programmes animés de l'ANAH notamment.

18,9% des ménages (sous le 3ème décile de revenu), dont les dépenses énergétiques pour le logement sont supérieures à 8% des revenus totaux

3 - LES CONTRIBUTIONS SOUHAITABLES DES OPÉRATEURS PUBLICS

Améliorer le parc social et proposer des projets d'acquisition-amélioration de 2 ou 3 immeubles pour développer une dizaine de logements de qualité par an

118 logements HLM - 2% des résidences principales (RPLS 2021)

53 demandes en cours pour 17 attributions (SNE 2020)

Sur le territoire, le faible niveau d'offre HLM induit une faible pression sur les demandes et conduit à un report sur le parc social « de fait », dans les parcs privés de moindre qualité. Les centres-bourgs concentrant la plupart des situations fragiles, ils appellent en priorité à la réalisation de logements à prix modérés.

	PRESSION	Demandes	Attributions
CA Agglomération d'Agen	3,7	2406	655
Agen	4,4	1226	281
Autres communes	3,1	1191	382
CC Albret Communauté	6,0	119	20
CC Confluent et Coteaux de Prayssas	3,1	53	17

Source : SNE – fin 2020

Face à ces besoins de logements de qualité et à coût maîtrisé, la 4CP s'est lancée dans :

Le repérage de gisements dans les centralités

Au travers des études menées dans le cadre du programme Petites Villes de Demain, de l'AMI régional pour Aiguillon et de l'étude stratégique Habitat de la CC, sont repérés les îlots, parcelles, bâtiments remarquables qui pourraient faire l'objet de réflexions programmatiques.

Le lancement d'opérations de logements sociaux ciblées

La commune d'Aiguillon lance une opération de 50 maisons individuelles à loyers modérés sur 4 ans. Cette offre se destine aux jeunes familles.

Il s'agit aujourd'hui pour la 4CP de :

> Bien cibler les gisements auprès, voire avec, des bailleurs sociaux

Leur mobilisation dépend des ingrédients opérationnels de la sollicitation : prix du bien/foncier, partenariats, sources de financements, inclusion dans un projet plus large (requalification d'espaces publics, réouverture de commerces/services...). Le repérage des gisements peut s'effectuer avec l'opérateur HLM pressenti pour le faire entrer dans la danse dès l'amont, à l'instar des dialogues entrepris par la commune de Damazan.

> Lancer des opérations communales innovantes et exemplaires

Certaines communes détiennent un patrimoine vacant et à fort potentiel de requalification (anciens presbytères, logements de fonction...). La CC aimerait les encourager à se lancer dans des opérations d'habitat de qualité, porteuses d'innovation et surtout exemplaires pour donner envie aux opérateurs et propriétaires d'en faire de même et ainsi (re)lancer une dynamique positive.

Quantifier les nouveaux besoins des agriculteurs

Fait récent, les jeunes et/ou nouveaux agriculteurs n'aspirent plus nécessairement à vivre sur leurs exploitations. Ils se tournent plutôt vers les offres de proximité, en location ou à l'achat, dans ou proches des centralités et des services.

4 - LE DÉFI HABITAT FACE AU VIEILLISSEMENT

1 400 personnes âgées de plus de 80 ans
Près de 8% de la population
(INSEE 2018)

35% des personnes de plus de 80 ans vivent seules

1 949 retraités à risque de fragilité sociale du régime général.

3,84, le score de fragilité des retraités du régime général

La 4CP est à l'image d'un Département où la question du vieillissement de sa population s'impose comme une question majeure aux incidences nombreuses et structurantes notamment sur le champ de l'habitat.

La pyramide des âges et son évolution donne à voir l'effet d'accélération du vieillissement de la population locale. Les classes d'âge de plus de 60 ans marquent l'augmentation la plus significative.

Avec la montée en âge, ce sont les questions de l'isolement et du maintien à domicile qui se posent quand on sait que 74% de ces personnes âgées isolées habitent dans un logement de plus de 80m².

Majoritairement propriétaires de leurs logements (73% d'entre eux), les seniors ne sont pourtant pas dépourvus de difficultés financières et sociales comme en atteste le score de fragilité sociale de la 4CP.

Ces réalités sont exigeantes quand il s'agit d'accompagner les seniors pour adapter leur logement, elles le sont encore plus quand il s'agit de construire de nouvelles solutions habitat favorables à un maintien ou une meilleure inclusion des seniors à la cité. D'ailleurs sur ce registre la 4CP dispose d'un bon niveau d'équipement, bien au-dessus de la moyenne départementale.

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
SUD	899	583	362	328	2 172	20
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
LOT et GARONNE	1 480	1 557	1 144	664	4 845	17

Face à ces réalités, la 4CP compte recenser les besoins grâce à l'étude stratégique Habitat intercommunale

Cette étude permettra de mettre en lumière les situations qui appellent à des réponses ajustées : adaptation des logements, besoin d'accompagnement, rompre avec l'isolement, payer moins cher...



Avec cette étude ce sont aussi 2 sujets prioritaires qui sont d'ores et déjà identifiés comme des axes de travail pour aller plus loin :

> Offrir du choix pour une nouvelle étape dans les parcours résidentiels

Pour l'accompagner au mieux cette nouvelle étape dans le parcours résidentiel de personnes âgées de plus en plus nombreuses sur le territoire, la collectivité doit donner le choix. L'habitat inclusif est une solution, elle doit être soutenue et encouragée, mais d'autres formules sont à développer pour combler une majorité des besoins actuels et surtout à venir: collocations intergénérationnelles, division de logements devenus trop grands...

> Soutenir les projets d'habitat inclusif notamment à travers l'appel à projet du département

Port-Ste-Marie

- Porteur de projet

Adisvie

- Capacité :

7 places à destinations des PA

- Livraison :

2024

Damazan

- Porteur de projet :

AMAT

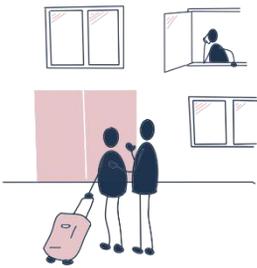
- Capacité :

6 places à destinations des PA

- Livraison :

2022

5 - LES MÉNAGES À NE PAS OUBLIER



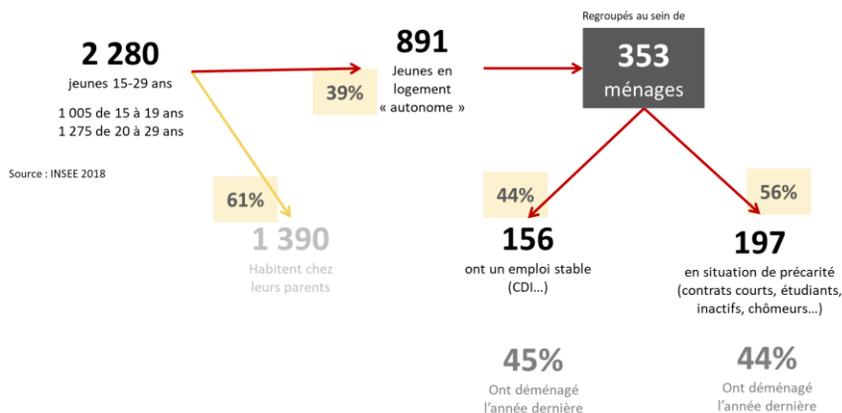
© Habitat Jeunes

Le logement des jeunes

Un manque de logements locatifs pour les jeunes, étudiants surtout

Jeunes salariés ou étudiants, leurs faibles ressources exigent des solutions peu chères et répondant à un besoin en mobilité forte (logement de petite taille, peu cher, meublé...). En 2018, plus de 891 jeunes habitaient en logement « autonome » sur la CC Confluent et Coteaux de Prayssas.

Près de 900 jeunes habitaient en logement « autonome » sur la 4CP. (INSEE 2018)



Les parcs locatifs privés et publics actuels ne permettent pas de répondre à cette demande et d'offrir de bonnes conditions d'habitat aux jeunes qui souhaitent s'installer sur le territoire. La demande en locatif étant saturée, elle ne permet pas de souplesse, ni de turn over assez importants pour s'adapter à la demande de ce public spécifique.

Des projets sont en cours :

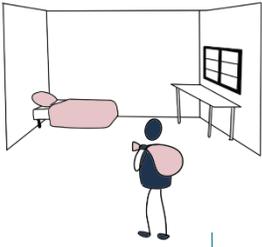
> Rénovation de l'internat du lycée Stendhal d'Aiguillon

Ce vaste chantier permettra de mieux accueillir les étudiants et apprentis du territoire.

> Aménagement du pavillon nord du château d'Aiguillon

Projet porté par la Mairie d'Aiguillon et la SEM47 pour la réalisation de logements à destination des étudiants et enseignants.

Mais seule une étude des besoins réels du territoire (profils de jeunes, types de logements recherchés, freins rencontrés...) pourrait confirmer les ressentis pour agir avec discernement.



Les besoins des saisonniers : trouver des solutions à la précarité

Ce sont surtout les entreprises des secteurs agricoles qui recrutent chaque saison une main d'œuvre nécessaire à leur activité. Si elles proposent un emploi, elles disposent rarement de l'offre de logement adaptée (temporaire, peu chère, meublée, reliée au lieu d'emploi...).

Face à ce manque, les acteurs du territoire constatent l'installation d'habitats précaires sur les exploitations agricoles (mobil homes, camions...). Ce sont aussi ces travailleurs qui se retrouvent dans les griffes des marchands de sommeil, parfois dans de véritables filières organisées (emploi et logement)...

> Lutter contre l'habitat indigne

Les politiques de LHI en parc ancien participeront de l'amélioration de situations problématiques.

La difficile régularisation des situations des gens du voyage



A l'échelle de la CC, des familles issues de la communauté des gens du voyage se sont installées sur des terrains non-constructibles, ces installations posent des problématiques règlementaires et sécuritaires (zones inondables) importantes.

Les communes et la CC ont tenté de régulariser ces situations mais le succès est modéré : « appel d'air » pour des populations de plus en plus nombreuses, refus de la part des familles pour des logements « classiques » qui ne peuvent accueillir la caravane...

> Poursuivre et prolonger les régularisations

Certaines situations s'avèrent dangereuses au regard des risques que présente l'installation sur certaines zones (inondation).