

LE PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT 2023-2028

LA FEUILLE DE ROUTE PARTAGÉE CC COTEAUX ET LANDES DE GASCOGNE

*Accompagner une politique habitat émergente
autour du renouvellement de l'offre d'habitat du
centre-ville de Casteljaloux*

- 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

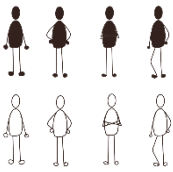
1 - LES BESOINS EN LOGEMENT DU TERRITOIRE

Des besoins de croissance du parc de logements qui se situent **autour de 50 résidences principales par an**

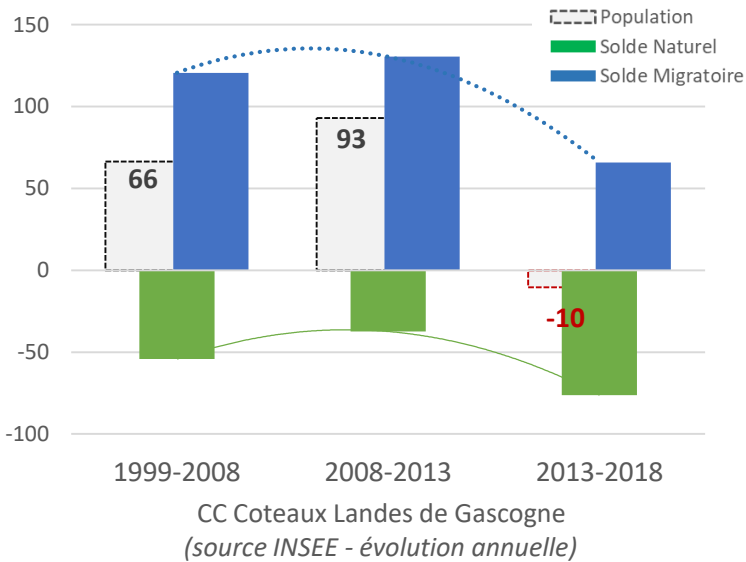
Une évolution des besoins marquée par le vieillissement dans une dynamique d'accueil fragilisée

12 402 habitants en 2019

Évolution 2013 et 2019



Moins 11 habitants par an



5 830 résidences principales (ménages)

Évolution des besoins en résidences principales entre 1999 et 2018



÷ par 2

L'attractivité externe de la 3CLG a fléchi mais demeure positive. Malheureusement, c'est l'accélération du vieillissement, phénomène qui touche l'intégralité du département, qui ne permet plus au territoire de gagner des habitants sur la période récente. Les derniers chiffres de l'INSEE (2018 ou 2019) le confirment, le territoire de la 3CLG 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 65 résidences principales par an entre 1999 et 2008
- Un besoin de 69 résidences principales par an entre 2008 et 2013
- Un besoin de 31 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 se fragilise.

La trajectoire démographique de la 3CLG, même alimentée par des moteurs économiques, doit composer avec des difficultés financières des ménages lot-et-garonnais

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

14,7% sur la 3CLG en 2018

La 3CLG se positionne comme un des territoires dont le taux de pauvreté est le plus faible du département. Néanmoins, ce même département accuse des taux de pauvreté les plus importants parmi les territoires voisins... La fragilité financière des Lot-et-garonnais, et par extension des habitants de la 3CLG, est donc une autre des données structurantes des politiques de l'habitat. Pour autant, les dynamiques de mobilités résidentielles positionnent la CC comme une terre d'accueil pour les personnes actives : 2 nouveaux arrivants sur 3 sont des actifs ayant un emploi, c'est le meilleur taux du département. Ce vivier de personnes qui s'installent sur le territoire avec un projet professionnel est le signe de la vitalité de la CC. L'ouverture récente de Center Parcs, générant 320 nouveaux emplois en témoigne.

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

LOT-et-GARONNE

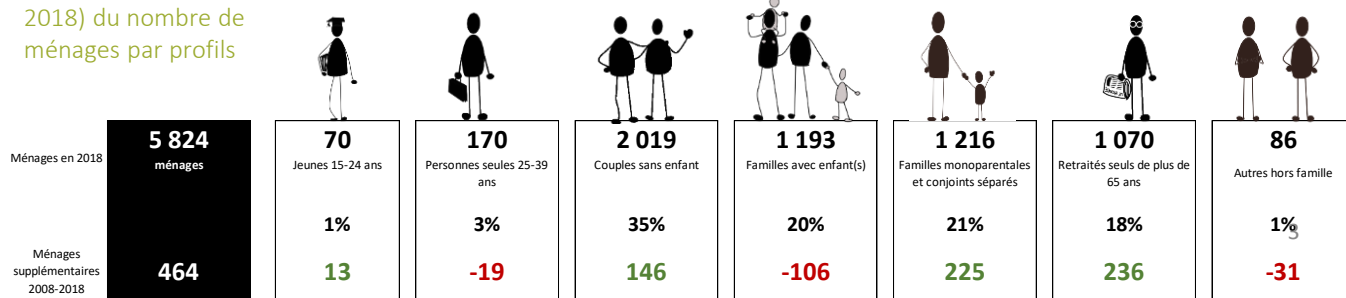
	Actifs ayant un emploi	Chômeurs	Retraités ou préretraités
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	57%	20%	18%
CA Val de Garonne Agglomération	56%	20%	15%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	68%	19%	8%
CA du Grand Villeneuvois	61%	19%	16%
CA d'Agen	60%	19%	15%
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	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%

30,7% des familles monoparentales de la 3CLG 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 évoluées. Les besoins en logement sont largement diversifiés. Sur les dix dernières années ce sont essentiellement les familles monoparentales et les séniors 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

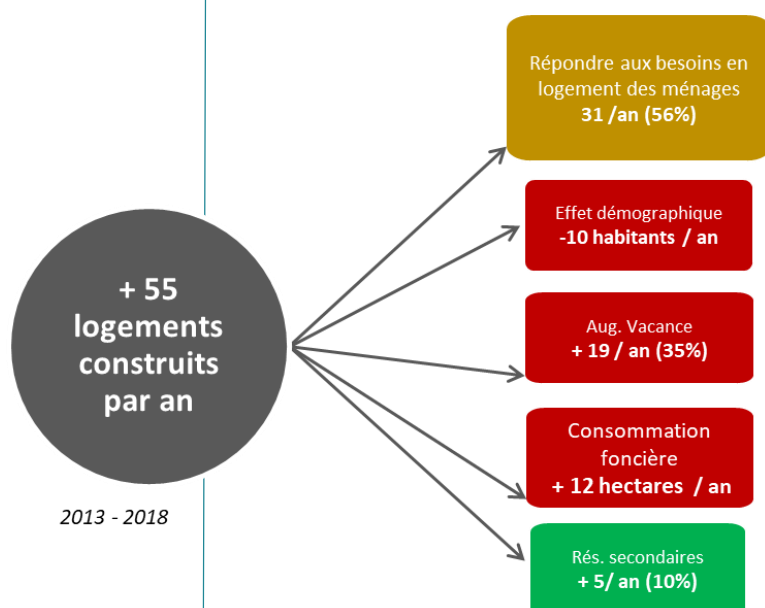


2 - LES PARCS ANCIENS AU CŒUR DE LA STRATÉGIE HABITAT



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 50 à 60 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 30 logements). Elle participe aussi aux mécanismes de fragilisation des centres-bourgs du territoire et maintient un modèle extensif du développement de l'habitat.



A l'échelle départementale, l'armature des centralités est fragile voire mise à mal. La 3CLG s'est très tôt emparée de ces sujets et montre aujourd'hui des indices de vulnérabilité « modérés », notamment et surtout sur la ville-centre de Casteljaloux. Certaines communes souffrent néanmoins plus que d'autres (Houeillès) du délaissement et de la paupérisation de leurs centre-bourgs qui peinent à accueillir de nouvelles populations.

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

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

en 2018, 54% des déménagements s'organisaient dans les logements de plus de 30 ans

Les élus ont conscience des situations problématiques sur lesquelles il faut fournir « des efforts considérables » pour arriver à les résoudre. Ils appellent à une solidarité à l'échelle intercommunale, pour se donner les moyens (financiers notamment) et les arguments communs pour agir (faire bouger les propriétaires). Ils agissent d'ores-et-déjà à travers :

L'animation d'une stratégie habitat de Pays

L'habitat est une préoccupation ancienne de la 3CLG. Au départ, des projets de lutte contre l'insalubrité et de modernisation des logements s'effectuaient aux côtés de Val de Garonne Agglomération. Aujourd'hui, cette mutualisation d'ingénierie s'organise à l'échelle du Pays Val de Garonne Guyenne Gascogne. C'est à l'échelle de ce territoire qu'est animé le PIG actuel.

Le lancement d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU

La commune de Casteljaloux souhaite ainsi mettre en place des outils incitatifs et coercitifs pour agir en centre ancien.

La construction de stratégies de revitalisation des bourgs-centres

La commune-centre de Casteljaloux est une des « Petites Villes de Demain ». Ce programme bénéficie également aux 7 communes comprises dans le périmètre ORT : Bouglon, Houeillès, Sainte-Marthe, Villefranche-du-Queyran, Durance, Beauziac, Pindères. Toutes ces communes ont décidé de se lancer dans une stratégie de revitalisation de leurs centralités et affichent leur volonté d'agir.

Aujourd'hui, il s'agit poursuivre et porter plus fort une stratégie habitat en :

> **Donnant la priorité à la remobilisation du parc vacant**

Pour lutter, il convient de savoir à qui et à quoi l'on a affaire. Un recensement et une connaissance précise des situations et de leurs causes (insalubrité nécessitant de lourds travaux, propriétaires qui n'ont pas besoin de mettre le bien en location, passoires énergétiques...).

> **Elargissant les dispositifs d'ores-et-déjà mis en œuvre**

L'OPAH-RU pourrait aller au-delà de la ville-centre de Casteljaloux pour aider les autres communes de la 3CLG à « s'armer » pour agir en centre ancien.

Le PIG du Pays Val de Garonne Guyenne Gascogne pourrait porter des objectifs plus forts de lutte contre la vacance.



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, 35 autres deviennent vacants (entre 2013 et 2018)
- Près de 60% des logements vacants ont été construits avant la guerre (18% de taux de vacance)
- 40% des logements vacants le sont depuis plus de 5 ans

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

- Casteljaloux : 15,8%
- Houellès : 14,8%
- Villefranche-du-Queyran : 13,2%

1 176 logements vacants selon les services fiscaux (2020) dont 41% 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

- A l'échelle de l'EPCI, les logements construits avant 1974 (la première réglementation thermique) représentent plus de 40 % des habitations du territoire.
- En parallèle, la typologie de chauffage et la superficie de ces logements peuvent entraîner des difficultés de confort énergétique assez importantes.
- Ces logements potentiellement énergivores associés aux revenus fragiles d'une partie de la population, et à une augmentation des coûts de l'énergie entraînent certains ménages dans une situation de précarité énergétique. Sur la 3CLG 1 245 ménages sont soumis à une condition de précarité énergétique.

La lutte contre le mal logement

- Souvent les logements dégradés sont anciens, vacants, et mal adaptés aux usages actuels, et aux systèmes de chauffage ou réseaux de chaleur modernes. Sur le territoire, selon les données MAJIC 2021, 676 logements potentiellement indignes sont recensés.
- Ce parc de logement peut abriter des situations de mal-logement, qu'il convient de traiter au travers de dispositifs adaptés.

21,6% 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

Avec près de 300 logements, le parc social de Casteljaloux porte la quasi-totalité de l'offre. Celle-ci se concentre pour moitié dans la résidence Taridon gérée par Habitayls. Les autres communes de l'armature disposent d'une offre plus modeste, dont Argenton et ses 11 logements Habitayls.

311 logements HLM - 5% des résidences principales (RPLS 2021)

90 demandes en cours pour 22 attributions (SNE 2020)

	PRESSION	Demandes	Attributions
CA Val de Garonne Agglomération	5,2	595	115
Marmande	5,6	400	71
Tonneins	4,5	104	23
Autres communes	4,3	91	21
CC Coteaux et Landes de Gascogne	4,1	90	22
Casteljaloux	4,1	70	18
Autres communes	5,0	20	4
CC du Pays de Lauzun	1,4	20	14
CC du Pays de Duras	11,0	11	1

Source : SNE – fin 2020

La poursuite de politiques mises en œuvre :

La dynamique de production dans la ville-centre

A Casteljaloux, de nouvelles opérations vont venir étoffer d'autant plus cette offre : 40 logements Habitayls et 9 logements Domofrance.

L'octroi d'aides financières intercommunales

Depuis longtemps, la 3CLG octroie 5000 € aux communes qui s'engagent à réaliser 4 logements sociaux par an.

Il s'agit aujourd'hui pour la 3CLG de :

> Organiser une meilleure répartition territoriale

Les communes en dehors de la ville-centre souhaitent prendre part à la production d'une offre de logements à loyers modérés. Les élus se sont accordés sur la nécessité de mettre à disposition des terrains à des bailleurs tel qu'Habitayls pour la réalisation d'opérations « à la bonne échelle », adaptées à la taille des communes concernées (4 à 5 logements).

> Développer une offre locative de qualité

Maintenir l'école est un facteur d'attractivité et de vitalité. Souvent, le logement locatif est la porte d'entrée sur le territoire pour de jeunes couples avec enfants, le temps de trouver un bien à la vente ou de connaître les offres du territoire. Le renouvellement de population que permet la location est gage de pérennité pour les établissements scolaires. Certaines communes telle que Sainte-Marthe misent sur le développement de ce type d'offres pour garder ses 3 classes dont une nouvelle ouverte récemment.

4 - LE DÉFI HABITAT FACE AU VIEILLISSEMENT

1 350 personnes âgées de plus de 80 ans
Près de 11% de la population
(INSEE 2018)

35% des personnes de plus de 80 ans vivent seules

1 900 retraités à risque de fragilité sociale du régime général.

3,89, le score de fragilité des retraités du régime général

La 3CLG 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 69% de ces personnes âgées isolées habitent dans un logement de plus de 80m².

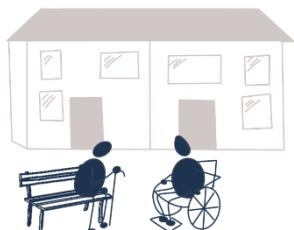
Majoritairement propriétaires de leurs logements (77% d'entre eux), les seniors ne sont pourtant pas dépourvus de difficultés financières et sociales comme en atteste le score de fragilité sociale de la 3CLG.

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 3CLG est en déficit d'équipement, bien en deçà 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
OUEST	465	238	315	232	1 250	15
CA Val de Garonne Agglomération	333	121	222	182	858	17
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	55		93		148	11
CC du Pays de Duras	77			21	98	19
CC du Pays de Lauzun		117		29	146	13
LOT et GARONNE	1 480	1 557	1 144	664	4 845	17

Face à ces réalités, la 3CLG s'offre l'opportunité de recenser les besoins grâce à l'étude pré-opérationnelle OPAH-RU

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU en cours 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

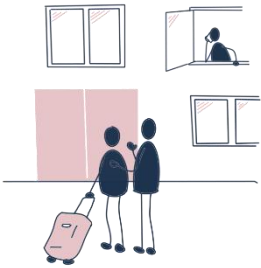
Pour l'accompagner au mieux cette nouvelle étape dans le parcours résidentiel de personnes âgées de plus en plus nombreuses sur le territoire, la collectivité doit donner le choix. Le territoire doit pouvoir offrir des solutions complémentaires, alternatives, à l'établissement médicalisé. Il doit également, à l'instar de l'offre de logements sociaux, faire l'objet d'une meilleure répartition territoriale de ses offres à destination des séniors. Les communes dotées de services de proximité et permettant de vieillir en toute sérénité sont prêtes à prendre leurs parts dans l'accueil des aînés.

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

Casteljaloux

- Porteur de projet :
Solincité
- Capacité :
4 places à destination des PA
- Livraison :
2022

5 - LES MÉNAGES À NE PAS OUBLIER



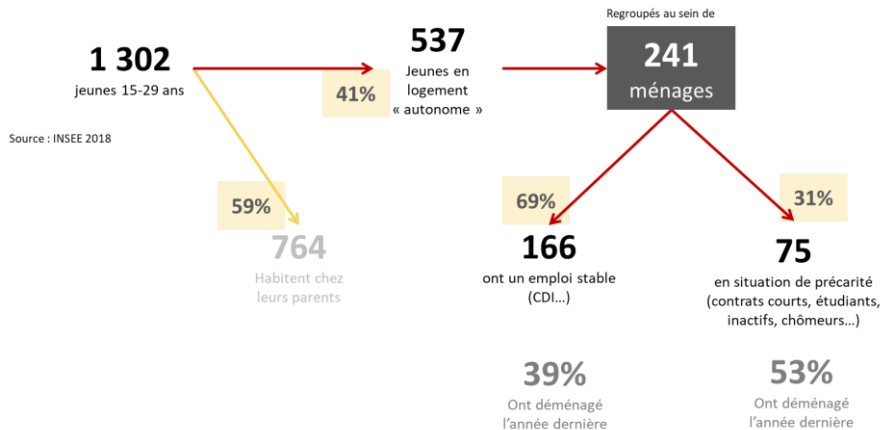
Habitat Jeunes

Plus de 500 jeunes habitaient en logement « autonome » sur la 3CLG. (INSEE 2018)

Le logement des jeunes

Un manque de logements locatifs pour les jeunes, salariés surtout

Jeunes salariés surtout, leurs faibles ressources (début de carrière) exigent des solutions peu chères et répondant à un besoin en mobilité forte (logement de petite taille, peu cher, meublé...). En 2018, plus de 530 jeunes habitaient en logement « autonome » sur la 3CLG.



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.

L'accueil et la sédentarisation des gens du voyage



Ancrages et trajectoires résidentielles

Dans le cadre de la Mous Sédentarisation des Gens du Voyage 2022, un diagnostic sur l'aire « de fait » de Casteljaloux a permis d'identifier 11 ménages en situation de précarité.

Il s'agit des familles historiquement implantées sur ce territoire et sur ce site depuis une cinquantaine d'années pour les plus anciennes.

57% des ménages identifiés lors de la MOUS de 2011 le sont toujours en 2021.

Les ménages **n'ont pas connu la vie en maison**. Cependant, plusieurs demandes de logements sociaux ont été faites par un ménage et des demandes directement au privé par un autre.

Un ménage est domicilié au CCAS de la ville, quant aux autres ils le sont directement sur l'aire,

Le diagnostic technique de l'aire a permis de relever des dysfonctionnements forts pouvant relever d'une procédure de RHI Bidonville. La mise en place d'une étude de calibrage est en cours.

> Poursuivre les dynamiques mises en places

L'enjeu pour ce territoire consiste à reloger les ménage en situation de précarité et de redonner une réelle capacité d'accueil