

LE PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT 2023-2028

LA FEUILLE DE ROUTE PARTAGÉE CC FUMEL VALLÉE DU LOT

*Impulser une politique habitat offensive autour de la
résorption de la vacance et de la lutte contre le mal-logement*

- 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

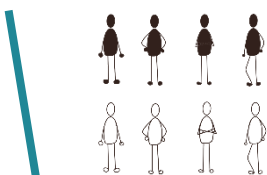
1 - LES BESOINS EN LOGEMENT DU TERRITOIRE

L'effondrement des besoins en logement qui se situe aujourd'hui **autour de 40 résidences principales par an maximum**

L'accélération du vieillissement marque fortement les besoins en logement

24 428 habitants
en 2019

Évolution 2013 et 2019



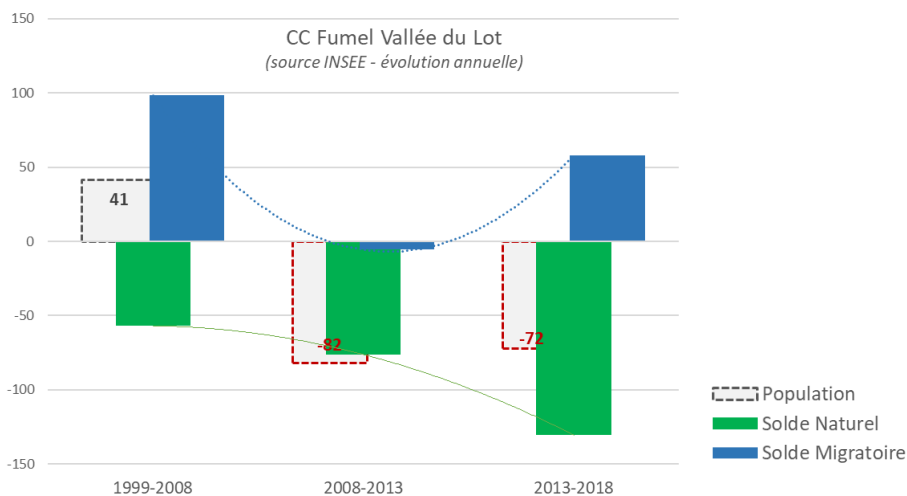
Perte de 68
habitants par an

11 388 résidences
principales (ménages)

Évolution des besoins en
résidences principales
entre 1999 et 2018



Des enjeux de
développement
du parc ÷ par 23



Particulièrement exposée au repli de l'emploi (- 1300 emplois entre 2008 et 2018), la crise économique s'est accompagnée de très nombreux départs. Aujourd'hui, le retour d'une certaine attractivité, avec un solde migratoire de nouveau positif, est notable. Il ne permet pas néanmoins de compenser une trajectoire démographique marquée par l'accélération du vieillissement de la population locale.

De nouvelles dynamiques et pratiques comme celle de la bi-résidentialisation, sont porteuses de renouvellement même si elles ne changeront pas structurellement la trajectoire démographique du Fumélois.

Celle-ci marque profondément les besoins en logement permanent du territoire. Ils se sont effondrés ces dernières années :

- 116 résidences principales par an entre 1999 et 2008
- 52 résidences principales par an entre 2008 et 2013
- 5 résidences principales par an entre 2013 et 2018

Aujourd'hui, sans réel besoin de création de nouveaux logements, les besoins en logement sont ailleurs. L'optimisation et l'adaptation du parc existant aux besoins des populations sera le défi des prochaines années. Dans le cas de la confirmation d'une embellie, les besoins en logement resteraient quantitativement bas, en dessous de 40 résidences principales par an.

Le profil des nouveaux arrivants et le vieillissement de la population locale construisent une exigence (financière, qualitative) autour des besoins en logement

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

18% sur le Villeneuvois en 2018

17% des locataires (437 ménages) se logent dans le parc privé potentiellement indigne

Aujourd'hui, l'attractivité externe est directement en lien avec la question des mobilités. Le Fumémois subit les effets d'un enclavement ou d'une accessibilité de plus en plus fragile (et cela malgré les combats pour maintenir un service ferroviaire de qualité). Il a du mal à tirer son épingle du jeu. Les difficultés à capter des jeunes ménages ou des classes moyennes ou favorisées s'accroissent et la dynamique migratoire se spécialise autour de deux profils très contrastés :

- L'arrivée de seniors (25% des nouveaux arrivants) à la campagne (plutôt dans les communes au nord inscrites dans la mouvance de l'attractivité de la Dordogne),
- Les personnes au chômage (22% des nouveaux arrivants), qui s'installent par opportunité dans les logements médiocres mais accessibles et notamment ceux du centre-ville de Fumel.

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%

35% des familles monoparentales du Fumémois ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté

La fragilité financière des ménages marque le territoire et la demande en logement : 18% des ménages sont sous le seuil de pauvreté en 2018. Depuis 2008 les besoins en logement se sont largement diversifiés, portés par les seniors isolés et les familles monoparentales particulièrement exposés à la pauvreté.

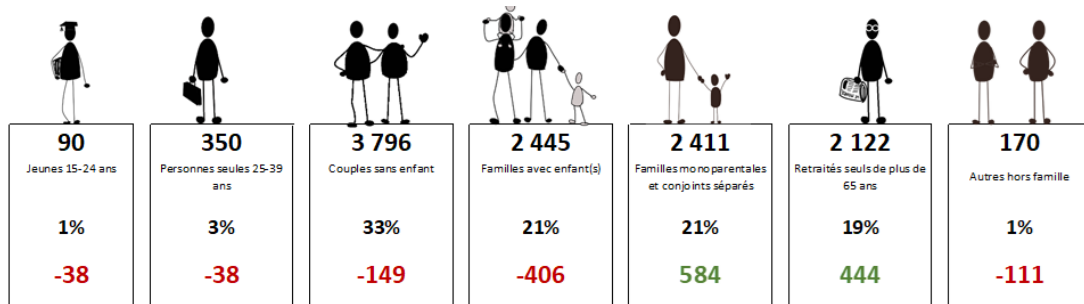
Evolution (2008-2018) du nombre de ménages par profils

Ménages en 2018

11 385 ménages

Ménages supplémentaires 2008-2018

286



Taux de pauvreté

18,2%

25,8%
(moins de 30 ans)

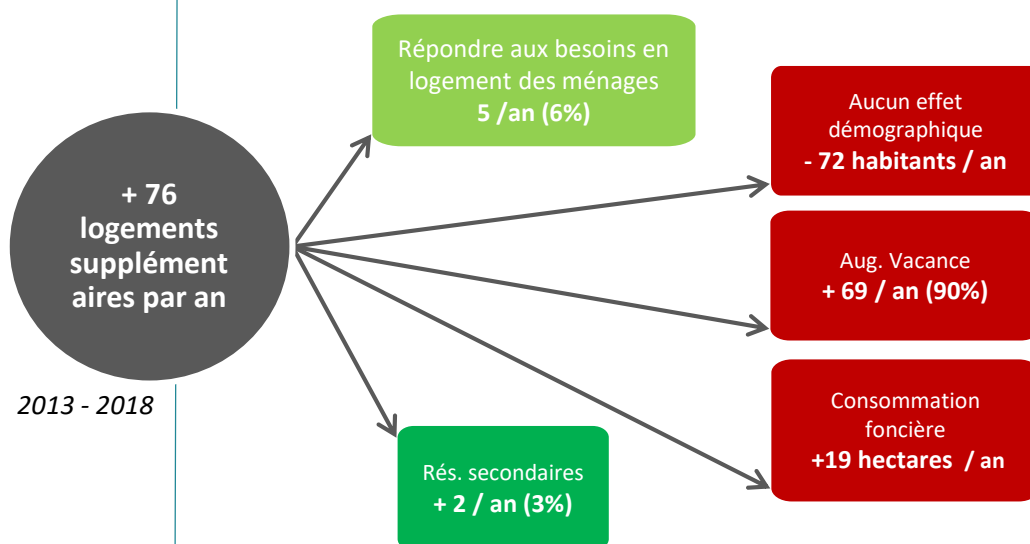
34,8%

2 - LES PARCS ANCIENS AU CŒUR DE LA STRATÉGIE HABITAT



Le délaissement du parc ancien et la dévitalisation des centres-bourgs

Les besoins en logement se sont quantitativement effondrés ces dernières années et pourtant, le nombre de nouveaux logements mis sur le marché chaque année reste très important. L'activité de la construction, qui a connu un pic dans les années 2006, est revenue à hauteur de 70 logements construits chaque année. Cette production de nouveaux logement est pourtant restée largement supérieure aux besoins réels du territoire (5 résidences principales par an). La construction de nouveaux logement répondant aux désirs et aux exigences des ménages est venue directement concurrencer le parc ancien dans un jeu à somme nulle de transfert de la population de la ville à la campagne. Inadapté et non rénové, le parc ancien n'est plus en capacité de répondre aux aspirations et besoins des ménages. Il subit un phénomène de délaissement puissant au profit de la construction neuve. Sur la dernière période, pendant que l'on construisait 100 nouveaux logements, 90 autres devenaient vacants.



Fumel est au centre de ces dérégulations (dévitalisation, paupérisation, spécialisation, déqualification) alors que la commune est le pôle de services et de commerces sur lequel s'appuie l'ensemble de l'intercommunalité. Avec la crise de la commune centre, c'est l'ensemble du territoire qui se fragilise et qui met en difficulté les piliers de son attractivité et de sa cohésion sociale.

La mise en place de dispositifs pour renouveler l'offre dans les centralités

L'amélioration du parc ancien associée à la stratégie de revitalisation des centres anciens de Fumel et de Monsempron sont enclenchées. Le dispositif Petites Villes de Demain accompagne à la réflexion globale sur ces centres-bourgs. Sur les autres communes, les démarches sont encore à engager et nécessitent parfois un appui communautaire là où les élus identifient difficilement les dispositifs et moyens d'action.

Etude ORT à l'échelle de l'intercommunalité

Stratégie de revitalisation avec Fumel et Monsempron en « tête de pont » de l'étude, l'intercommunalité est accompagnée dans ce cadre par un bureau d'études du marché à bon de commande de la banque des territoires dans le cadre de PVD.

Etude OPAH RU en cours de lancement

Cahier des charges en cours de rédaction pour engager des réponses sur la précarité énergétique, la sortie de la vacance, etc.

Aujourd'hui, il s'agit de maintenir, d'amplifier, et de diffuser la stratégie habitat en :

> Engageant une stratégie d'action communautaire de résorption de la vacance et de lutte contre l'habitat indigne

- Appuyer les communes dans leurs stratégies d'actions pour traiter les « points durs »
- Développer la connaissance des dispositifs existants

> Amorçant une réflexion sur la mise en place du permis de louer porté par la Communauté de Communes

- Engager une stratégie communautaire pour lutter contre les marchands de sommeil
- Présenter et mettre en débat à l'échelle communautaire le dispositif permis de louer



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

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

- Pendant que l'on construit 100 logements, 90 autres deviennent vacants (entre 2013 et 2018)
- Un logement sur 3 est vacant depuis plus de 5 ans

Les bourgs de l'armature sont particulièrement exposés aux mécanismes de vacance :

- Fumel : 17,2 %
- Monsempron-libos: 12,1 %
- Montayral : 9,3%

Ces situations de longues dates sont connues par les élus et acteurs locaux qui nécessitent un accompagnement en ingénierie pour mettre en place des moyens financiers et techniques pour agir.

2 117 logements vacants selon les services fiscaux (2020) dont 34% 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 : **structurer une politique ambitieuse qui associe amélioration voire renouvellement de l'offre de logement et résorption de la vacance autour d'un objectif modeste mais ambitieux : 10 logements vacants par an restructurés et remis sur le marché.**

23,6% des ménages (sous le 3ème décile de revenu), dont les dépenses énergétiques pour le logement sont supérieures à 8% des revenus totaux

L'amélioration des performances énergétiques des parcs anciens

- Le poids du parc construit avant 1974 (la première réglementation thermique) représente plus d'un logement sur deux (5 843 logements au total). Les performances énergétiques de ce parc ancien, corrélées à une situation économique précaire, peuvent faire basculer des ménages dans une situation de précarité énergétique.

- Sur la communauté de communes, 2 573 ménages sont dans une situation de précarité énergétique. Cette situation amène à orienter la politique habitat du territoire à travers des opérations d'amélioration et de réhabilitation du parc ancien existant.

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, 379 logements potentiellement indignes sont recensés.

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

430 logements
HLM - 4% des
résidences
principales
(RPLS 2021)

331 logements
HLM construits
avant 2000 -
78% du parc
(RPLS 2021)

L'inadaptation du parc ancien privé, les évolutions sociétales et la précarité financière des ménages vont alimenter dans les prochaines années des besoins en logements sociaux. Cette demande ne se fait aujourd'hui pas ressentir si l'on observe les indicateurs de pression stricto-sensu. Pour raison principale, l'inadaptation du parc HLM du Fumelois à la demande actuelle. Non réhabilité, il ne répond plus aux besoins des ménages du territoire et reste parfois même inoccupé alors que des besoins en logements sociaux se font ressentir.

	PRESSION	Demandes	Attributions
CC Fumel Vallée du Lot	<input type="checkbox"/> 4,1	128	31

Certaines communes ont déjà tissé des partenariats avec les opérateurs HLM et a contrario, d'autres connaissent des difficultés de mobilisation.

Face à l'inadaptation du parc existant, les bailleurs sociaux accompagnés de certaines communes engagent de nouvelles démarches.

La réhabilitation de logements locatifs sociaux

La commune de Monsempron-Libos a enclenché la réhabilitation de l'ensemble de son parc social (presque 100% des logements réhabilités). La réhabilitation concerne notamment l'adaptation à l'avancée en âge (salle de bain...) et l'amélioration des espaces extérieurs (parc naturel, jardin, cheminements...).

Le développement de nouveaux projets en construction neuve

Des projets porteurs de renouvellement de l'offre : projet « les tulipiers » (création de 5 logements suite à la démolition de 30 logements de Domofrance).

Il s'agit aujourd'hui d'accompagner le renouvellement de l'offre sociale avec les opérateurs publics grâce à :

- > L'organisation du développement du parc locatif social à l'échelle communautaire,
- > La poursuite de l'effort de réhabilitation et d'adaptation du parc dans l'ensemble du territoire
- > L'accompagnement (repérage des opportunités, soutien financier) et l'orientation des bailleurs sociaux pour travailler sur des opérations de réhabilitation en centre ancien.

4 - LE DÉFI HABITAT FACE AU VIEILLISSEMENT

2 450 personnes âgées de plus de 80 ans
Près de 10% de la population
(INSEE 2018)

37% des personnes de plus de 80 ans vivent seules

3 810 retraités à risque de fragilité sociale du régime général.

3,98, le score de fragilité des retraités du régime général

Dans un département où le vieillissement de la population est un fait majeur de la dynamique démographique, le Fumélois est particulièrement exposé au défi du vieillissement. Seules les classes d'âges les plus âgées sont en augmentation et portent les évolutions démographiques du territoire. Avec 504 personnes de plus de 75 ans, entre 2008 et 2018, elles sont même très significatives.

Exposés aux risques de l'isolement et l'inadaptation de leur logement (70% de ces personnes âgées isolées habitent dans un logement de plus de 80m²), de nombreux séniors ont besoin de trouver de nouvelles solutions.

Majoritairement dans une perspective de maintien à domicile

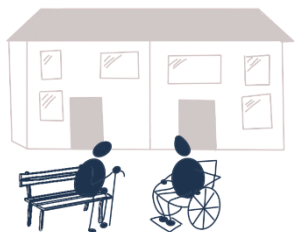
Avec le plan canicule, un phoning a été réalisé auprès des personnes âgées qui ont affirmé être bien installées chez elle. Elles ont émis le souhait de « ne pas partir de chez elles » sachant que des aides financières et techniques ont permis une adaptation de certains de leurs logements.

D'un autre coté, le niveau d'équipement du territoire en établissements d'hébergement spécialisés (Maison de retraite...) est satisfaisant.

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
EST	116	736	467	104	1 423	15
CA du Grand Villeneuvois	116	173	195		484	11
CC des Bastides en Haut-Agenais Périgord		306		20	326	18
CC Fumel Vallée du Lot		75	272	48	395	16
CC Lot et Tolzac		182		36	218	36
LOT et GARONNE	1 480	1 557	1 144	664	4 845	17

Pour l'avenir, le Fumélois doit prendre en compte les réalités sociales du territoire et notamment la fragilité financière de ses séniors. Des « résidences séniors » sont en projet sur le territoire (projet « séniorial ») mais le coût élevé de cette solution semble en faire des offres peu adaptées aux réalités sociales et financières du territoire.



Ces défis posés permettent de définir deux axes prioritaires qui sont d'ores et déjà identifiés comme des axes de travail pour aller plus loin :

La communication sur les solutions habitat possibles et existantes

Adaptation des logements, solution dédiée, parc locatif social, etc.

Le soutien aux projets d'habitat séniors alternatifs (habitat inclusif, famille d'accueil)

3 projets d'habitat inclusif : 17 logements à Monsempron, des projets à consolider à Tournon d'Agenais et à Saint Sylvestre sur Lot

Ces projets n'en sont pas au même niveau d'avancement et nécessitent d'être soutenus et accompagner pour permettre leur réalisation, notamment dans le cadre de l'appel à projet du département.

Les projets à petite échelle (de type « famille d'accueil ») méritent également un soutien et une attention particulière.

Monsempron-Libos

- Porteur de projet :
Clolihpaj
- Capacité :
7 places à destination des PA et PH
- Livraison :
2020

Tournon d'Agenais

- Porteur de projet :
Commune
- Capacité :
6 à 10 places à destination des PA et PH
- Livraison : *2025*

Saint Sylvestre-sur-Lot

- Porteur de projet :
UNAFAM
- Capacité :
6 places à destination des PH psy

5 - LES MÉNAGES À NE PAS OUBLIER



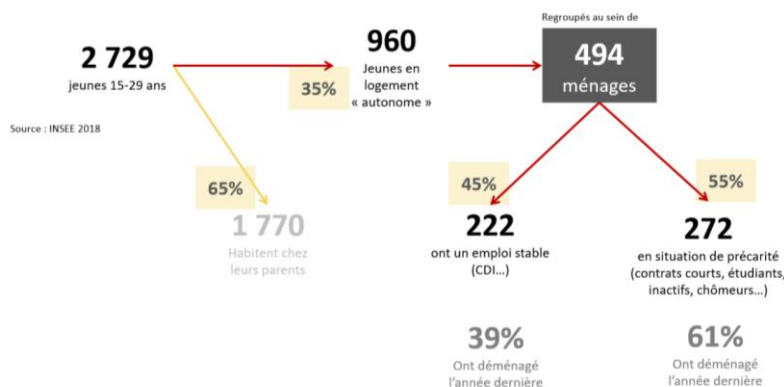
Habitat Jeunes

Le logement des jeunes

Des besoins en logement pour accompagner à la formation et à l'emploi

Pour répondre à leur besoin de main d'œuvre, les artisans locaux du Fumélois embauchent régulièrement des jeunes, notamment en apprentissage. Ce statut et ses particularités posent des exigences dans la recherche de logement (faibles ressources, forte mobilité, petits appartements, mobilisables rapidement...). Le dispositif « Apprentoît » mis en place à Monsempron-Libos est un exemple de réponse à cette demande mais les logements sont encore mal identifiés à l'échelle de la Communauté de Communes et se retrouvent parfois vides alors que le besoin existe.

Plus de 950 jeunes habitaient en logement « autonome » dans le Fumélois (INSEE 2018)



Accueillir et maintenir des jeunes salariés au sein du Fumélois nécessite :

> D'engager une réflexion à l'échelle du Fumélois sur la question des jeunes

Pour trouver un « fil conducteur » de la politique d'accompagnement des jeunes

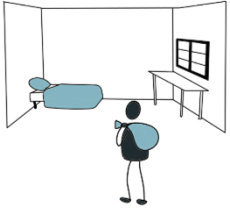
> De communiquer sur les solutions existantes et coordonner les dispositifs à l'échelle intercommunale

En passant par des acteurs relais (mission locale, organismes de formation, services sociaux...).

Le logement des saisonniers

Le besoin de solutions dédiées

Avec leurs différents emplois, les modes de vies des saisonniers agricoles exigent des solutions adaptées à leur besoins en logement auquel le territoire ne peut pas répondre aujourd'hui. Puisqu'aucune solution ne leur est dédiée, ils se retrouvent en concurrence avec les vacanciers : gites loués durant l'été, pas d'emplacement dédiés dans les campings, etc. Les difficultés pour se loger convenablement se font ressentir : ils sont à la recherche de locations meublées sur des longues périodes (6 à 8 mois) ou parfois d'emplacement afin de poser leur caravane.



> Développer des solutions dédiés