

LE PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT 2023-2028

LA FEUILLE DE ROUTE PARTAGÉE CC LOT ET TOLZAC

Impulser une politique habitat balbutiante 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

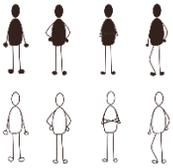
1 - LES BESOINS EN LOGEMENT DU TERRITOIRE

Des besoins de croissance du parc de logements qui se situent **autour de 25 résidences principales par an**

Des besoins en nouvelles résidences principales stables et relativement modestes, à l'image de la démographie du territoire.

7 364 habitants en 2019

Évolution 2013 et 2019



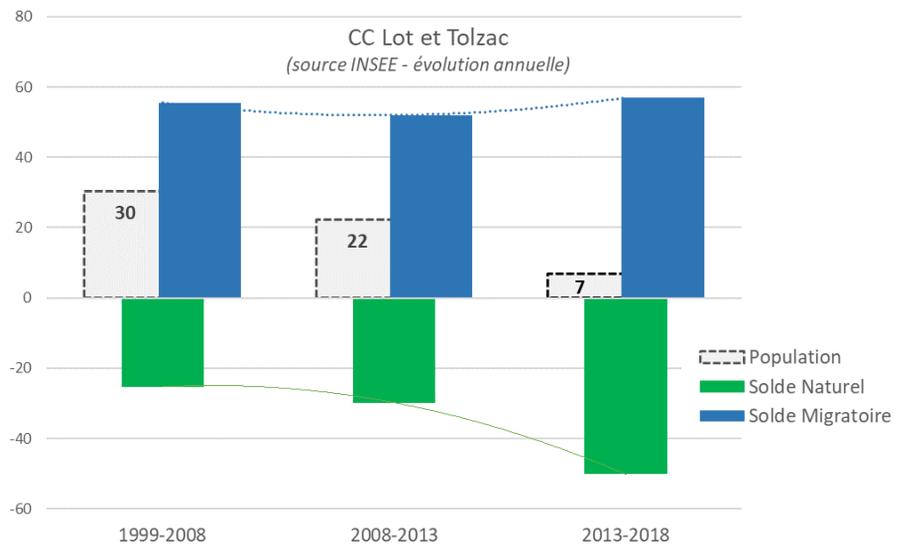
Plus 13 habitants par an

3 200 résidences principales (ménages)

Évolution des besoins en résidences principales entre 1999 et 2018



÷ par 2



Au sein d'un département qui a entamé une période de déclin démographique, la Communauté de Communes du Lot-et-Tolzac se maintient relativement. Comme le reste du Lot-et-Garonne sa population est vieillissante et le solde naturel continue de décroître, mais il est compensé par une attractivité externe (solde migratoire) qui reste positive.

L'impact sur les besoins en logements supplémentaires (résidences principales) est fortement corrélé à cette dynamique puisqu'ils ont beaucoup diminué au début des années 2000 et se sont stabilisés à la fin de la décennie.

- Un besoin de 37 résidences principales par an entre 1999 et 2008
- Un besoin de 21 résidences principales par an entre 2008 et 2013
- Un besoin de 21 résidences principales par an entre 2013 et 2018

Cette approche des besoins quantitatifs construite sur le regard rétrospectif interroge la volonté du territoire et son projet d'accueil, notamment et surtout concernant la question du vieillissement.

La trajectoire démographique du Lot-et-Tolzac est aussi marquée par les difficultés financières des ménages du territoire et de ceux qui s'y installent.

17% de taux de pauvreté en Lot-et-Garonne
20% dans la CC du Lot et Tolzac en 2018

La fragilité financière des Lot-et-garonnais est une autre des données structurantes des politiques de l'habitat. Le territoire du Lot-et-Tolzac est d'autant plus touché par cette réalité sociale qu'il doit faire face à un positionnement résidentiel singulier. Aux dires des acteurs locaux le déclin des pôles d'emplois voisins (Aiguillon, Fumel, Villeneuve) provoque des migrations internes de populations paupérisées vers le Lot-et-Tolzac qui joue le rôle de territoire « refuge ». Ces ménages s'installent dans le parc privé social « de fait », parfois dans le mal logement et la précarité énergétique.

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

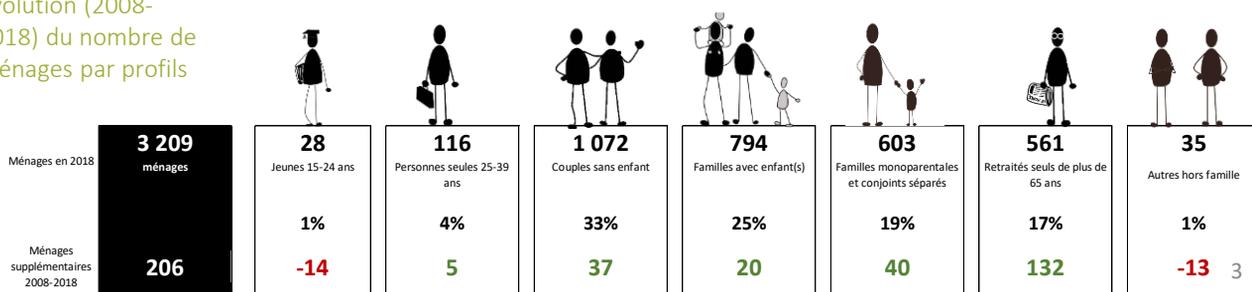
LOT-et-GARONNE	Actifs ayant un emploi	Chômeurs	Retraités ou préretraités
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	57%	20%	18%
CA Val de Garonne Agglomération	56%	20%	15%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	68%	19%	8%
CA du Grand Villeneuvois	61%	19%	16%
CA d'Agen	60%	19%	15%
CC Porte d'Aquitaine en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

32% des familles monoparentales du Lot-et-Tolzac ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté

Si les besoins en logement sont plutôt stables, ce sont les typologies des besoins en résidences principales qui ont évoluées et se sont diversifiées. Sur les dix dernières années ce sont essentiellement les seniors isolés qui ont alimenté la croissance des ménages et les besoins en logement. Les familles monoparentales et les couples (avec ou sans enfants) ont également continué à augmenter mais de façon plus modeste.

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 seniors l'isolement s'accompagne souvent d'un effet puissant de précarisation. Le développement d'une nouvelle offre de logement tout comme l'adaptation du parc existant deviennent nécessaires pour pouvoir bien répondre à cette nouvelle donne sociale.

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

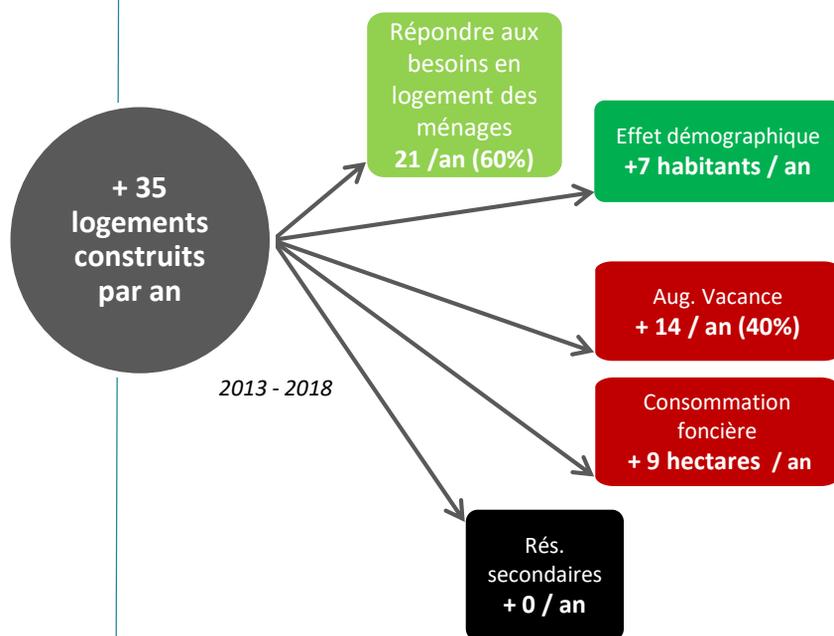


2 - LES PARCS ANCIENS AU CŒUR DE LA STRATÉGIE HABITAT



La dérégulation du marché local de l'habitat et la fragilité des centre-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 35 logements construits chaque année. Si une partie de cette production répond à une demande elle reste supérieure aux besoins (autour de 20 logements). Elle participe aussi aux mécanismes de fragilisation des centres-bourgs du territoire et maintient un modèle extensif du développement de l'habitat.



Les centres anciens de Castelmoron, Verteuil, Tombeboeuf et Le Temple sont touchés par ces phénomènes de dévitalisation. Depuis la fermeture de son théâtre, Monclar situé à l'écart des axes de communication souffre également de la spirale négative de la dévitalisation.

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

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

en 2018, 59% des déménagements s'organisaient dans les logements de plus de 30 ans

Le territoire a pris conscience des enjeux qui se posent à lui concernant le parc ancien et les élus sont mobilisés sur cette question autour d'outils en construction et à venir. Il s'agit de soutenir cette dynamique à l'échelle intercommunale pour s'assurer que l'application de cette stratégie entre dans une phase opérationnelle.

Une vision communautaire du développement de l'urbanisation

Le PLUi donne les moyens de maîtriser l'urbanisation et de recentrer l'habitat. Le document pose comme défi la réactivation de l'attractivité des centres-bourgs et tente d'inscrire règlementairement ces orientations au travers de ses OAP.

Définition d'une stratégie d'ensemble dans les centres-bourgs

Une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU est en cours sur les communes ORT (Verteuil, Le Temple, Monclar, Saint-Pastour, Tombeboeuf et Laparade). Dispositif Petites Villes de Demain sur Castelmoron.

La précarité énergétique comme axe prioritaire de travail

Un PIG avec la CC des Bastides Haut Agenais Périgord

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

S'appuyant sur les programmes et dispositifs en cours pour être plus offensifs

- Le PIG
- L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU,
- Le programme Petites Villes de Demain et l'ORT.



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

Un des taux de vacance les plus élevés du département (16,3%)

- Pendant que l'on construit 100 logements, 40 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 quart des logements vacants le sont depuis plus de 5 ans

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

- Monclar : 23,5%
- Laparade : 16,9%
- Castelmoron-sur-Lot : 11,5%
- Tombeboeuf : 11,1 %

684 logements vacants selon les services fiscaux (2020) dont 35% 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 5 logements/an).**

L'amélioration des performances énergétiques des parcs anciens

- Près d'un logement sur deux a été construit avant la première réglementation thermique de 1974. L'enjeu est de pouvoir cibler les logements potentiellement énergivores. Les performances énergétiques de ce parc ancien (1623 logements), corrélées à une situation économique fragile, peuvent faire basculer des ménages dans une situation de précarité énergétique.
- Sur la CCLT, 2 573 ménages sont en précarité énergétique. Il est nécessaire d'orienter la politique habitat du territoire au travers des opérations d'amélioration et de réhabilitation du parc ancien existant. La commune de Tombeboeuf est particulièrement touchée.

La lutte contre le mal logement

- Les données MAJIC font ressortir un nombre non négligeable de logements potentiellement indignes (classés en catégorie 7 et 8). En effet 236 logements sont recensés. Les communes de Monclar, et Castelmoron-sur-Lot concentrent une part importante de ces logements.
- Cette situation exige une prise en compte particulière par les politiques publiques. Pour répondre à cet enjeu fort, la CCLT a décidé de mettre en place un PIG sur l'ensemble de son territoire et une OPAH-RU ciblée sur ses centres-bourgs structurants.

20,8% 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 communal et proposer des projets d'acquisition-amélioration de 1 ou 2 immeubles par an dans le parc ancien

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

10 demandes en cours pour 4 attributions (SNE 2020)

Le parc social du Lot-et-Tolzac ne connaît qu'une faible pression malgré les besoins importants identifiés (ménages fragiles). Il est présent notamment sur Castelmoron-sur-Lot (Domofrance et Habitalys), Verteuil-d'Agenais, Tombeboeuf et Monclar.

	PRESSION	Demandes	Attributions
CA du Grand Villeneuvois	5,8	554	96
Villeneuve-sur-Lot	6,0	439	73
Sainte-Livrade-sur-Lot	3,7	70	19
Autres communes	11,3	45	4
CC Fumel Vallée du Lot	4,1	128	31
CC Bastides en Haut Agenais Périgord	6,8	34	5
CC Lot et Tolzac	2,5	10	4

Source : SNE
- fin 2020

Le peu de pression que subit ce parc relativement étroit laisse à penser que c'est bien le parc privé qui joue de facto le rôle de l'accueil des ménages modestes, dans des conditions plus ou moins décentes.

Des offres de logements communaux qui arrivent à bout de souffle

Monclar dispose d'un foyer logement pour séniors de 36 places mais qui devient très vieillissant et ne correspond plus à la demande. L'enjeu consiste à penser sa réhabilitation et son renouvellement en l'ouvrant à d'autres publics. Pour cela, la commune a besoin de soutiens de la part de la CC et d'un bailleur susceptible de s'intéresser à l'opération.

Des difficultés pour mobiliser les opérateurs

En secteur détendu, il est très difficile pour les communes de convaincre les opérateurs du logement social à venir pour monter des projets.

Il s'agit aujourd'hui dans un dialogue « renouvelé » au sein de la CC et avec les opérateurs publics d'assurer une programmation et des livraisons qui privilégient :

- La réhabilitation des offres existantes (résidence de Monclar),
- Les actions de renouvellement de l'offre habitat des centres-bourgs.

4 - LE DÉFI HABITAT FACE AU VIEILLISSEMENT

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

40% des personnes de plus de 80 ans vivent seules

862 retraités à risque de fragilité sociale du régime général.

3,92, le score de fragilité des retraités du régime général

À l'instar du département, la question du vieillissement de la population s'impose dans le Lot-et-Tolzac 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. Seules les classes d'âge de plus de 60 ans sont en augmentation.

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

Majoritairement propriétaires de leurs logements (88% d'entre eux), les séniors ne sont pourtant pas dépourvus de difficultés financières et sociales comme en atteste le score de fragilité sociale de la CC.

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

Le Lot-et-Tolzac est relativement bien équipé en EHPAD mais un travail reste à structurer à l'échelle intercommunale en faveur du maintien à domicile et pour proposer des solutions alternatives à la maison de retraite.

À l'échelle de l'intercommunalité, l'habitat inclusif est identifié comme une solution appropriée pour loger les séniors dans de bonnes conditions et libérer des biens captifs qui pourraient accueillir des familles. Mais l'expérience de la résidence Bellevue à Monclar qui ne rencontre plus son public et connaît une vacance inquiétante montre qu'un travail sur l'identification des besoins réels est nécessaire avant de monter de nouveaux projets.

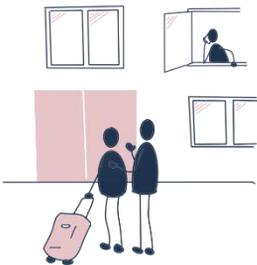
Coulx

- Porteur de projet : Commune
- Capacité : 8 places à destinations des PA
- Livraison : 2025

Saint-Pastour

- Porteur de projet : Commune + UNA 47
- Capacité : 6 à 7 places à destinations des PA
- Livraison : 2025

5 - LES MÉNAGES À NE PAS OUBLIER



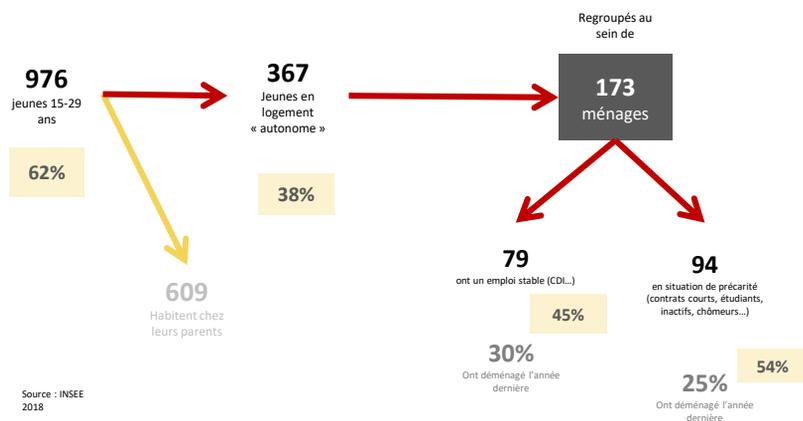
habitat Jeunes

Plus de 367 jeunes habitent en logement « autonome » dans la CC Lot-et-Tolzac. (INSEE 2018)

Le logement des jeunes

Un parc privé qui répond mal aux besoins des jeunes à faibles revenus

L'accueil des jeunes, dans un territoire particulièrement vieillissant, est un enjeu pour la vitalité du Lot-et-Tolzac et, *de fait*, les besoins en logement des jeunes sont multiples. Ils se caractérisent souvent par les mêmes exigences (faiblesse des ressources et besoins de solutions très accessibles / très forte mobilité et besoins de solutions agiles : chambre, colocation choisie, petits appartements aux charges maîtrisées, mobilisables rapidement avec des engagements de courtes et moyennes durées.... Dans le Lot-et-Tolzac ils se font ressentir notamment :
_pour loger les jeunes travailleurs et saisonniers (Daucy, saisonniers agricoles...)
_pour loger les étudiants en alternance du lycée agricole de Sainte Livrade.



Le parc privé de mauvaise qualité ne permet pas aujourd'hui de répondre à cette demande et d'offrir de bonnes conditions d'habitat aux jeunes qui souhaitent s'installer, ce qui pose également des problèmes de recrutement pour les entreprises du territoire.

> Se saisir d'opportunités dans l'offre existante et/ou en centres-bourgs pour proposer des petits logements (manque de T2, T3) de qualité et accessibles

- Dans le cadre d'une ouverture de la résidence de Monclar à d'autres publics,
- Dans le cadre des programmes de revitalisation en cours (OPAH-RU, PVD...).