

LE PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT 2023-2028

LA FEUILLE DE ROUTE PARTAGÉE CC DE DURAS

Impulser une politique habitat balbutiante autour de la gestion d'un parc communal important et pour aller vers une stratégie habitat centrée sur la parc ancien privé

- 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

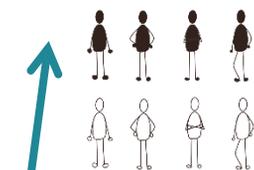
1 - LES BESOINS EN LOGEMENT DU TERRITOIRE

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 importants comparés aux autres territoires lot-et-garonnais

5 740 habitants en 2019

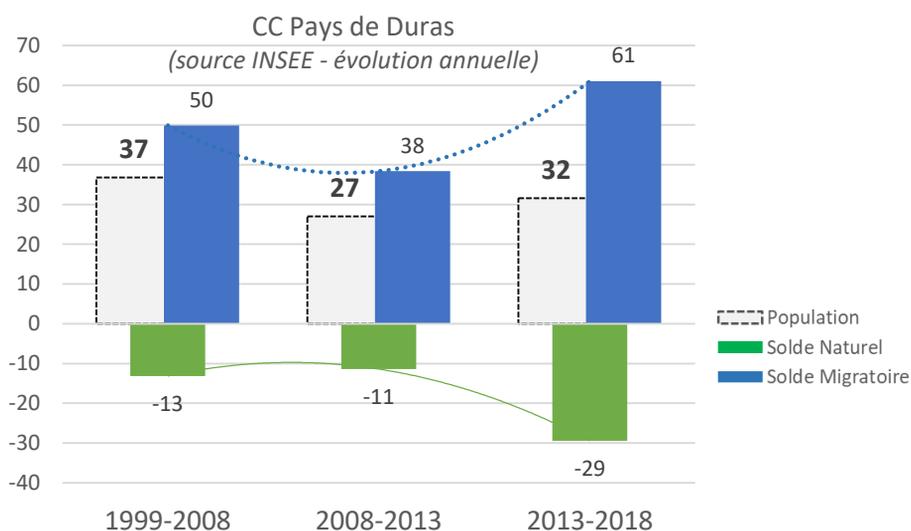
Évolution 2013 et 2019



Plus 28 habitants par an

2 601 résidences principales (ménages)

Évolution des besoins en résidences principales entre 1999 et 2018



Les derniers chiffres de l'INSEE (2018 ou 2019) montrent que la population du Pays de Duras se stabilise et augmente depuis les années 2010 après une légère inflexion à la fin des années 2000. Les effets du vieillissement se font de plus en plus sentir mais sont compensés par un solde migratoire (attractivité extérieure) qui reste positif et représente un nombre d'habitants supplémentaires par an, assez significatif pour un territoire de cette taille.

L'impact sur les besoins en logements supplémentaires (résidences principales) est fortement corrélé à cette dynamique puisqu'ils sont relativement importants et stables depuis les années 2000.

- Un besoin de 27 résidences principales par an entre 1999 et 2008
- Un besoin de 20 résidences principales par an entre 2008 et 2013
- Un besoin de 25 résidences principales par an entre 2013 et 2018

Cette approche des besoins quantitatifs construite sur le regard rétrospectif interroge la volonté du territoire et la place centrale que doit jouer sa politique habitat dans une stratégie d'accueil, notamment et surtout sur le sujet de l'accélération du vieillissement.

La trajectoire démographique du Pays de Duras 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

21,5% sur le Pays de Duras en 2018

La fragilité financière des Lot-et-garonnais est une autre des données structurantes des politiques de l’habitat. La CC de Duras est particulièrement touchée puisqu’elle a le taux de pauvreté le plus élevé du département. Le pays de Duras gagne des emplois et de la population mais ce sont surtout des personnes peu qualifiées et/ou saisonnières qui viennent s’installer. Cette population précaire, souvent « invisible » pour les services sociaux, est d’autant plus exposée au risque de mal logement que le marché de l’immobilier augmente dans ce territoire limitrophe de la Dordogne et de la Gironde, dont l’attractivité du marché des résidences secondaires provoque la hausse des prix.

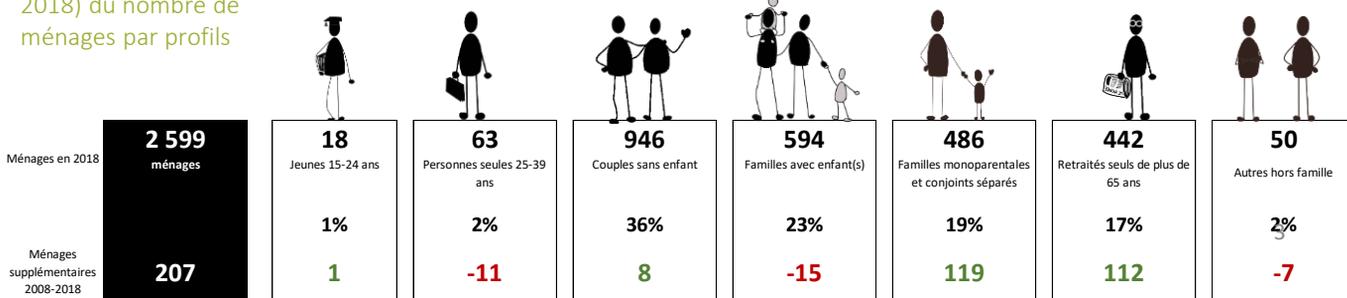
Poids des nouveaux arrivants en fonction de leur rapport à l'emploi

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%

Si les besoins en production de nouveaux logements sont stables, les typologies des besoins en résidences principales ont pour leur part fortement évoluées et se sont largement diversifiées. 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 jeunes et 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

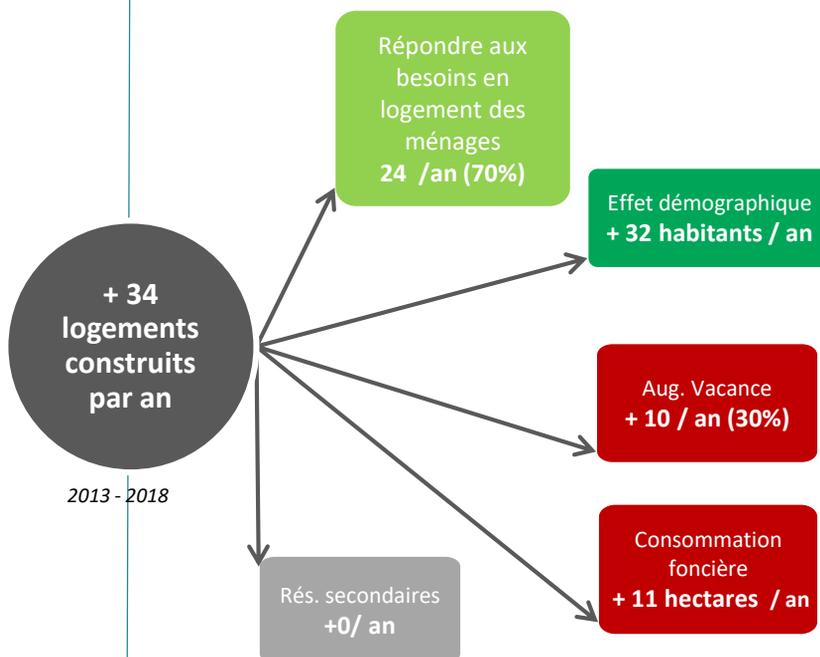


2 - LES PARCS ANCIENS AU CŒUR DE LA STRATÉGIE HABITAT



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

Le développement – au fil de l'eau – de l'habitat est resté légèrement supérieur aux besoins et a contribué à alimenter la vacance et la consommation foncière. Il a ainsi participé aux mécanismes de fragilisation des centres-bourgs du territoire et à maintenir un modèle extensif du développement de l'habitat.



Duras, Lévigac-de-Guyenne et Villeneuve-de-Duras sont les principales villes-centres touchées par ces dérégulations (dévitalisation, paupérisation, spécialisation, déqualification). Duras est d'ailleurs au cœur du dispositif Petites Villes de Demain.

L'émergence d'une stratégie habitat ambitieuse à l'échelle intercommunale

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

en 2018, 69% des déménagements s'organisaient dans les logements de plus de 30 ans

La CC du Pays de Duras est à la recherche d'une stratégie habitat qui lui permette de répondre aux besoins de sa population tout en étant adaptée à ses moyens limités de plus petit EPCI du département.

Un projet de territoire qui place la requalification, la mise en scène et la revalorisation des centres anciens comme un des grands défis auxquels doit répondre le territoire du duraquois.

Un Programme d'Intérêt Général porté notamment sur la rénovation énergétique des logements.

Animé en régie par VGA.

Qui a montré quelques limites avec notamment une majorité des dossiers hors centre-bourgs.

Un dispositif PVD ambitieux (50 projets) et une convention ORT multi-sites en cours, réunissant les communes de Duras, Lévigac-de-Guyenne, Villeneuve-de-Duras, Auriac-sur-Dropt.

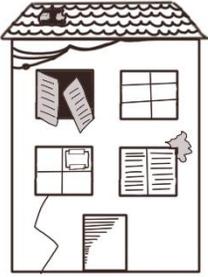
Une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU en cours

Le diagnostic de cette étude permettra d'identifier des secteurs d'intervention stratégiques.

Aujourd'hui, il s'agit de consolider la stratégie habitat et de la mettre en œuvre pas-à-pas :

Mobiliser les élus autour d'une stratégie habitat intercommunale consolidée.

Prioriser les projets inscrits dans le cadre du dispositif Petites Villes de Demain.



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, 30 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, notamment Duras dont 10,2% du parc est concerné.

395 logements vacants selon les services fiscaux (2020) dont 31% 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).**

21,3% des ménages (sous le 3ème décile de revenu), dont les dépenses énergétiques pour le logement sont supérieures à 8% des revenus totaux

L'amélioration de la performance énergétique du parc ancien

- Le parc construit avant 1974 représente 1464 logements soit plus de 55 % des résidences principales.
- La CC Pays de Duras fait partie des EPCI, où le bois est la principale source énergétique utilisée par les ménages. En partie explicable par la facilité d'approvisionnement.

La lutte contre le mal logement

- Sur les 230 logements potentiellement indignes, la majorité sont des logements de grandes surfaces (51,7% des logements de la CC sont des 5 pièces et plus). Afin de lutter contre les situations d'habitat indigne, il convient :
 - De privilégier la rénovation du bâti existant dans le développement de l'offre locative,
 - Développer l'accompagnement des collectivités territoriales sur la problématique de l'habitat indigne,
 - De lutter contre les marchands de sommeil,
 - De proposer des méthodes incitatives ou coercitives à travers des dispositifs OPAH/RU, PIG, RHI, THIRORI.

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

Le parc social du Pays de Duras subit une pression relativement élevée, ce qui s'explique par la fragilité de sa population et à ses besoins en logements à loyers modérés. Besoins auxquels le nombre très réduit de logements sociaux sur le territoire ne permet aujourd'hui pas de répondre.

10 logements HLM - 4,7% des résidences principales (RPLS 2021)

11 demandes en cours pour 1 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

Si la pression est forte proportionnellement à l'offre, la demande reste relativement réduite et ces besoins pourraient rapidement être comblés.

Face à cette demande et à la difficulté de faire intervenir les opérateurs HLM, les communes se sont saisies d'opportunités foncières pour proposer de nombreux logements communaux, dont 60 sont conventionnés. Aujourd'hui, elles se retrouvent face à des difficultés d'entretien et de gestion de ce parc vieillissant qui devient une charge pour des petites municipalités avec peu de moyens.

Il s'agit aujourd'hui d'encourager les opérateurs publics à investir sur le territoire

- **en montant de petites opérations nouvelles** (production d'une dizaine de logements sociaux pour réduire la pression sur le parc existant).

- **en récupérant et réhabilitant les logements communaux dégradés** qui répondent à une réelle demande et jouent un rôle stratégique pour l'attractivité du territoire.

4 - LE DÉFI HABITAT FACE AU VIEILLISSEMENT

500 personnes âgées de plus de 80 ans
Près de 9% de la population
(INSEE 2018)

30% des personnes de plus de 80 ans vivent seules

614 retraités à risque de fragilité sociale du régime général.

3,94, le score de fragilité des retraités du régime général

A l'instar du département, la question du vieillissement de la population s'impose dans le duraquois 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 79% de ces personnes âgées isolées habitent dans un logement de plus de 80m².

Très majoritairement propriétaires de leurs logements (88% d'entre eux), les seniors ne sont pourtant pas dépourvus de difficultés financières et sociales comme en atteste le score de fragilité sociale du duraquois.

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. Sur ce registre, la CC de Duras dispose d'un niveau d'équipement en établissements spécialisés correct et légèrement supérieur à la moyenne départementale.

INSEE 2018 - population / CD47

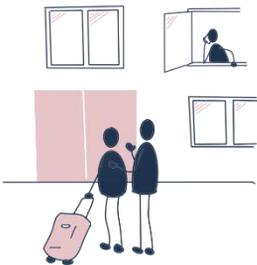
	EHPAD privés associatifs	EHPAD publics Autonomes	EHPAD publics rattachés à EPS	Résidences autonomie	Total places dédiées	nb de places pour 100 PA de plus de 80 ans
OUEST	465	238	315	232	1 250	15
CA Val de Garonne Agglomération	333	121	222	182	858	17
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	55		93		148	11
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, deux volets semblent prioritaires dans le Pays de Duras :

- D'une part, l'adaptation des logements pour un maintien à domicile le plus longtemps possible – avec notamment l'enjeu majeur de la précarité énergétique.
- D'autre part, le développement de solutions logement alternatives pour les seniors, aujourd'hui inexistantes sur le territoire. Pour ce faire, la CC fait face aux difficultés de mobiliser des porteurs de projet et de trouver du foncier.

Il s'agit aujourd'hui d'identifier et d'objectiver les besoins réels sur le territoire afin de se donner les moyens de faire venir les opérateurs.

5 - LES MÉNAGES À NE PAS OUBLIER



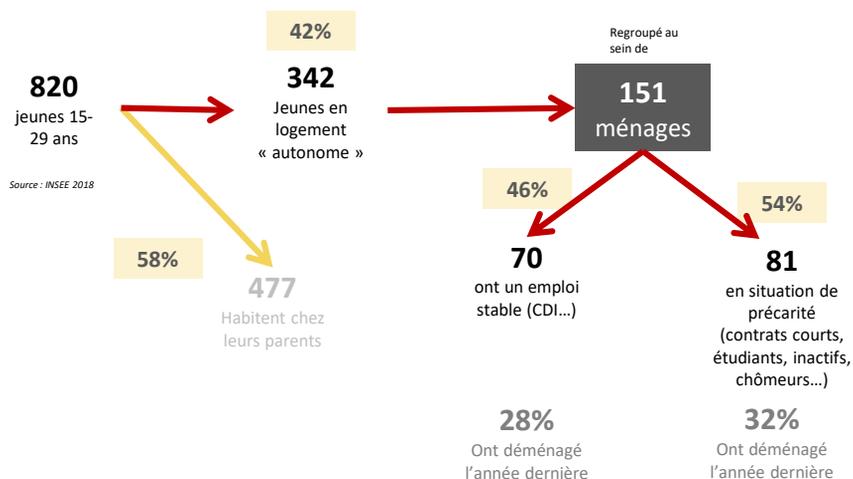
Habitat Jeunes

Le logement des jeunes

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

Quelques entreprises et structures de formation (bac pro) accueillent des jeunes pour des périodes plus ou moins longues, parfois en alternance. Trois logements « Apprentoît » à Duras permettent de répondre à une partie de ces besoins.

Plus de 340 jeunes habitent en logement « autonome » dans le Pays de Duras. (INSEE 2018)



Le logement des travailleurs saisonniers

Des saisonniers dans des situations d'habitat précaires

Face au manque d'offres adaptées, beaucoup de saisonniers agricoles se tournent vers le parc privé de Duras et sont particulièrement exposés aux risques de mal logement du fait de leur faibles revenus.

> Développer une offre qualitative et accessible de petits logements pour les jeunes et les travailleurs saisonniers et ainsi les inviter à rester/revenir sur le territoire.