

# LE PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT 2023-2028

## LA FEUILLE DE ROUTE PARTAGÉE CC DU PAYS DE LAUZUN

*Impulser une politique habitat autour de la gestion d'un parc communal important et d'une stratégie habitat centrée sur le parc ancien privé à construire.*

- 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

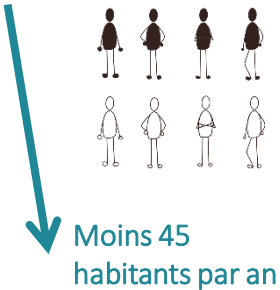
# 1 - LES BESOINS EN LOGEMENT DU TERRITOIRE

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

**Une évolution des besoins marquée par un fléchissement de l'attractivité du territoire et un vieillissement accru de sa population**

10 372 habitants  
en 2019

Évolution 2013 et 2019

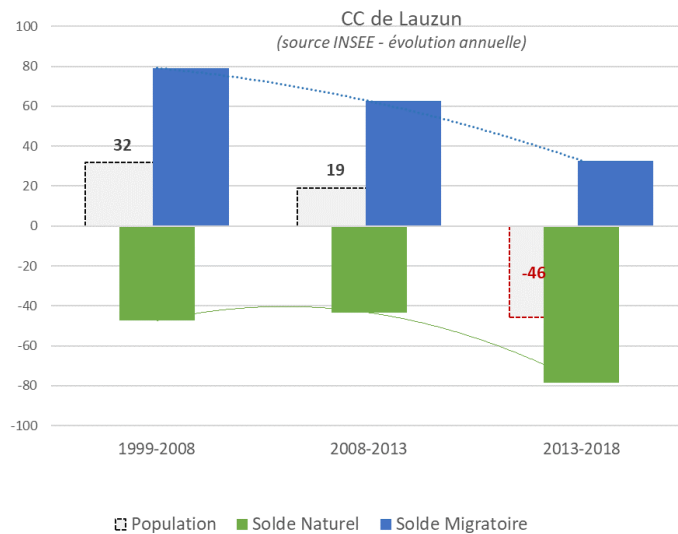


5 023 résidences  
principales (ménages)

Évolution des besoins en  
résidences principales  
entre 1999 et 2018



÷ par 10



Les derniers chiffres de l'INSEE (2018 ou 2019) le confirment, le Pays de Lauzun traverse une période de décroissance démographique. Les effets du vieillissement se font de plus en plus sentir et aujourd'hui il y a plus de décès que de naissances. Aujourd'hui l'arrivée de nouvelles populations ne compense plus un vieillissement qui s'accélère.

L'impact sur les besoins en logements supplémentaires (résidences principales) est particulièrement sensible. En vingt ans, les besoins ont été divisés par 10 et cela malgré les besoins en logement associés aux évolutions sociétales (décohabitation, séparation, vieillissement).

- Un besoin de 49 résidences principales par an entre 1999 et 2008
- Un besoin de 37 résidences principales par an entre 2008 et 2013
- Un besoin de 5 résidences principales par an entre 2013 et 2018

Cette approche des besoins quantitatifs construite sur le regard rétrospectif interpelle la Communauté de Communes sur la stratégie habitat à construire. La question du vieillissement et l'affaiblissement des besoins en logement invite à ne pas prioriser la construction de nouveaux logements. Elle invite à engager une politique de revitalisation d'ensemble avec un volet habitat centré sur le parc ancien qui permette de renouveler l'offre de logement pour porter un éventuel rebond.

## Un positionnement résidentiel entre territoire de villégiature et territoire de repli

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

18% sur la CC de Lauzun

La fragilité financière des Lot-et-garonnais est une autre des données structurantes des politiques de l'habitat. Le pays de Lauzun fait partie des CC qui ont un taux de pauvreté les plus élevés du département. Si la dynamique d'accueil des nouveaux habitants reste indexée sur l'arrivée de ménages inscrits dans l'emploi, la dynamique externe du territoire est aussi marquée par deux profils bien distincts :

- d'une part les retraités ou pré-retraités qui « reviennent au pays » ou qui sont en quête d'un nouveau cadre de vie pour entamer une nouvelle étape de leur parcours résidentiel. Ils participent à l'accélération du vieillissement et accentue les enjeux du « bien vieillir » sur le territoire (habitat, services, commerces...),
- Les ménages à la recherche d'un emploi font partie de ces publics qui arrivent sur le territoire et marquent la dynamique externe. L'attrait d'un territoire accessible, au cadre de vie agréable et avec les opportunités d'un petit pôle d'emplois (même en déclin) motivent souvent ces installations. Les risques sont néanmoins réels de voir une partie de ces ménages trouver de mauvaises solutions dans le parc déqualifié de la Bastide de Miramont-de-Guyenne et d'alimenter des pratiques de mauvaise gestion locative.

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

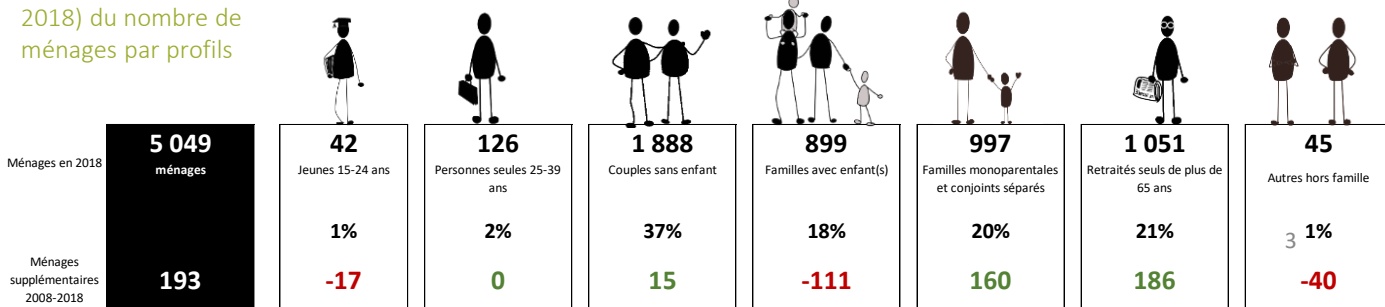
LOT-et-GARONNE

	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 Villeneuveois	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%

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 retraités qui ont alimenté la croissance des ménages et les besoins en logement. Les couples avec enfant(s) 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 et les retraités, les séparations peuvent s'accompagner d'un effet d'appauvrissement. Le développement d'une nouvelle offre de logements 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

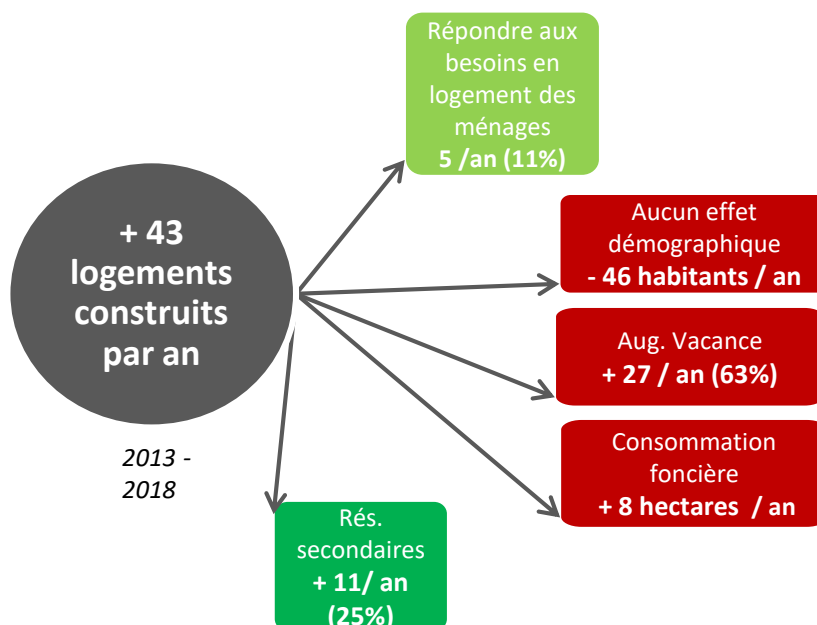


## 2 - LES PARCS ANCIENS AU CŒUR DE LA STRATÉGIE HABITAT



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

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 complexes 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 40 logements construits chaque année dont un quart au bénéfice du marché du logement tournée vers l'offre de résidences secondaires. Si elle répond à une demande notamment des familles en accession à la propriété et soutient une partie de l'économie locale, elle reste largement supérieure aux besoins. Sans en être la cause, elle participe aux mécanismes de fragilisation des centres-bourgs du territoire.



Au sein de l'armature, la ville-centre Miramont-de-Guyenne souffre particulièrement du délaissement. Ce dernier s'accompagne aussi de mécanismes de paupérisation qui alimentent un marché du logement peu vertueux. C'est un des enjeux clés de la reconnaissance de Miramont-de-Guyenne au sein du programme Petites Villes de Demain.

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

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

en 2018, 72% des déménagements s'organisaient dans les logements de plus de 30 ans

La prise de conscience de la nécessité d'agir est à la fois communale et intercommunale. Si le territoire a compris l'intérêt à agir il lui manque aujourd'hui une stratégie habitat structurée, priorisée et outillée pour se donner les moyens de relever les défis de taille avec des moyens limités étant donnée la taille de la CC.

### La définition d'une stratégie habitat ciblée sur les centres-bourgs

La Communauté de Communes a profité de l'écriture de la convention ORT multi-sites (Miramont-de-Guyenne, Saint-Pardoux-Isaac, Lauzun, Allemans-du-Dropt, La Sauvetat, Montignac-de-Lauzun) pour commander une étude habitat pouvant poser les bases d'une stratégie commune sur les bourgs structurants du territoire.

### La priorité mise sur la lutte contre l'habitat indigne

Pour lutter contre l'habitat indigne particulièrement présent dans la ville-centre, la CC a mis en place un PIG animé en régie par Val de Garonne Agglomération. Parallèlement, le permis de louer a été mis en place à Miramont-de-Guyenne, son application est assurée par le CCAS. Depuis leur mise en œuvre, ces deux dispositifs ont eu des résultats mesurés.

**Aujourd'hui, il s'agit d'accompagner l'émergence d'une véritable stratégie habitat à l'échelle intercommunale en :**

#### > Mobilisant les élus sur la problématique habitat pour les rendre parties prenantes d'une politique intercommunale offensive

- Capitaliser sur l'étude habitat en cours pour partager des constats
- Capitalisant sur l'étude PVD et la présence de chargés de missions dédiés à la revitalisation

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

- Identifier les situations problématiques (propriétaires, locataires et marchands de sommeil).
- Poursuivre, étendre et renforcer les dispositifs existants, à savoir le PIG et le permis de louer.



**Les défis autour des parcs anciens sont 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, 63 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 délaisement

- **Miramont-de-Guyenne: 18,4%**
- Lauzun : 12,3 %
- La Sauvetat-du-Dropt : 12,3%
- Saint-Colomb-de-Lauzun : 13 %

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 18% du développement des résidences principales (soit environ 5 logements/an).**

746 selon les services fiscaux (2020) dont 27% sont vacants depuis plus de 5 ans

26,7% 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**

- A l'échelle de l'EPCI, plus 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 (2 731 logements), corrélées à une situation économique précaire, peuvent faire basculer des ménages dans une situation de précarité énergétique.
- Sur la CCPL, 1 337 ménages sont en identifiés comme étant en 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**

- Les données MAJIC font ressortir un nombre non négligeable de logements potentiellement indignes (classés en catégorie 7 et 8). En effet 230 logements sont recensés à l'échelle de l'EPCI avec une concentration de cette problématique sur la commune de Miramont-de-Guyenne.
- Pour répondre à cet enjeu fort la CCPL dispose d'un PIG sur son territoire, de l'outil Permis de Louer sur Miramont-de-Guyenne et a récemment lancé une étude habitat portée sur les communes structurantes du territoire.

# 3 - LES CONTRIBUTIONS SOUHAITABLES DES OPÉRATEURS PUBLICS

## Conforter le parc communal et proposer des projets d'acquisition-amélioration de 1 ou 2 immeubles par an dans le parc ancien

Réduit, concentré sur la ville-centre, peu lisible dans le marché du logement, le parc locatif social est aussi marqué par son image et sa réputation. De fait, sur le territoire, ses « clientèles » sont étroites. La demande locative de bonne qualité ne s'exprime pas et ne remonte dans le système d'enregistrement des demandes.

Pour autant, en écho à ce que donnent à voir les chiffres (fragilités qui caractérisent la population et les évolutions sociétales récentes), les acteurs du territoire constatent une demande importante pour le locatif, notamment de la part de familles monoparentales et de jeunes salariés, et un manque de petits logements abordables à la location.

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

20 demandes en cours pour 14 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

Face à cette demande, à la faible qualité du parc social existant et à la difficulté de faire intervenir les opérateurs HLM sur le Pays, les communes se sont saisies d'opportunités foncières pour proposer du logement communal abordable et constituer un parc qui compte 49 logements communaux.

**Il s'agit aujourd'hui pour la CC de Lauzun de :**

- conforter et entretenir son parc communal en diversifiant les modes de gestion locative et patrimoniale (gestion mutualisée de la file d'attentes provision pour gros travaux, vente aux locataires pour nouveaux développements...);
- identifier les immeubles ou îlots qui nécessiteraient une intervention publique pour développer une offre locative de qualité en centre-bourg et de favoriser les conditions d'un équilibre économique de ces opérations (préemption, revente à titre gratuit ou à prix minoré...).

# 4 - LE DÉFI HABITAT FACE AU VIEILLISSEMENT

1 090 personnes âgées de plus de 80 ans  
Près de 10,5% de la population  
(INSEE 2018)

42% des personnes de plus de 80 ans vivent seules

1 747 retraités à risque de fragilité sociale du régime général.

4,20, le score de fragilité des retraités du régime général

Le Pays de Lauzun est à l'image d'un Département où la question du vieillissement de la 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. 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 72% de ces personnes âgées isolées habitent dans un logement de plus de 80m<sup>2</sup>.

Majoritairement propriétaires de leurs logements (85% d'entre eux), les séniors ne sont pourtant pas dépourvus de difficultés financières et sociales comme en atteste le score de fragilité sociale du Pays de Lauzun.

Ces réalités sont exigeantes quand il s'agit d'accompagner les séniors 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 séniors à la cité.

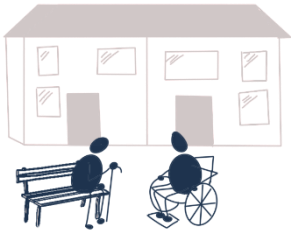
INSEE 2018 - population / CD47

	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
<b>OUEST</b>	<b>465</b>	<b>238</b>	<b>315</b>	<b>232</b>	<b>1 250</b>	<b>15</b>
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
<b>LOT et GARONNE</b>	<b>1 480</b>	<b>1 557</b>	<b>1 144</b>	<b>664</b>	<b>4 845</b>	<b>17</b>

> Face à ces réalités, plusieurs projets communaux ont émergé sur le Pays de Lauzun. La CC entend réactiver une réflexion intercommunale pour coordonner et animer avec le Département les projet d'habitat inclusif.

> Mais aussi de « faire atterrir » un projet de 12 logements à Lauzun avec l'opérateur Age&Vie.





Habitat inclusif

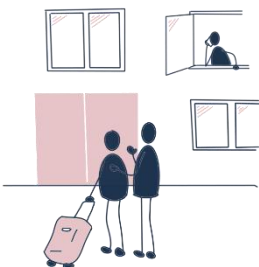
### La Sauvetat

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

### Miramont-de-Guyenne

- Porteur de projet :  
Habitatlys
- Capacité :  
8 places à destinations des PA et des  
PH
- Livraison : 2025

# 5 - LES MÉNAGES À NE PAS OUBLIER



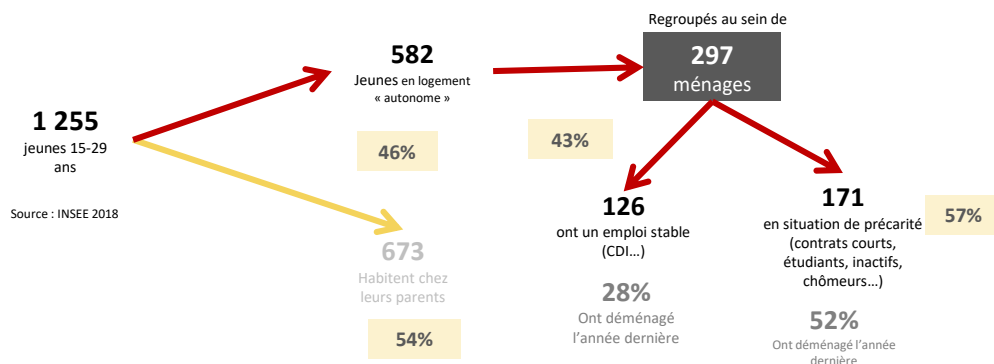
Habitat Jeunes

## Le logement des jeunes

### Le manque de petits logements pour les jeunes salariés

Quelques employeurs du territoire (C2R...) attirent de jeunes salariés parfois confrontés à la difficulté de trouver un logement adapté à leurs besoins : 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....

Plus de 580 jeunes habitent en logement « autonome » dans le Pays de Lauzun. (INSEE 2018)



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 dans le Pays de Lauzun. 4 appartements Apprentoît (Lauzun) et deux maisons familiales (Miramont-de-Guyenne et Bourgougnague) ne suffisent pas à couvrir la demande.

> Identifier et quantifier la demande dans le cadre d'une stratégie de Pays élargie

## Les solutions d'ancrage pour les gens du voyage



Le Pays de Lauzun est confronté tous les ans à l'arrivée de caravanes (entre 5 et 15 selon les années) qui s'installent pour 1 mois, habituellement à Miramont-de-Guyenne (en 2021 exceptionnellement à Saint-Pardoux-Isaac).

Quelques situations de sédentarisation problématiques existent à la marge, à Moustier sur un terrain communal (2 groupes familiaux) et à Miramont-de-Guyenne dans des logements insalubres.

**Une étude est en cours pour la mise en place d'une aire de petit passage intercommunale.**

Face à la récurrence des passages estivaux, la CC s'est saisie de la question en lançant une étude afin d'objectiver les besoins d'une éventuelle aire de petit passage.

### > Créer une aire de petit passage

### > Lutter contre le mal-logement et les marchands de sommeil

La mobilisation croissante de nombreuses familles de la « zone grise » du marché du logement (habitat déclassé, vétuste, insalubre, inadapté...) est une difficulté de plus en plus prégnante. Elle rejaille sur les enjeux de revitalisation, elle pose surtout des questions de dignité et de salubrité et de calibrage des différents dispositifs de lutte contre l'habitat indigne et d'encadrement des pratiques illicites des bailleurs.