

PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT 2023-2028

LA FEUILLE DE ROUTE PARTAGÉE

CA DU GRAND VILLENEUVOIS

*Déployer la stratégie habitat de Villeneuve-sur-Lot sur les autres polarités fragiles du territoire et notamment à Sainte-Livrade
Et soutenir le développement d'une offre de logements publique innovante*

- 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

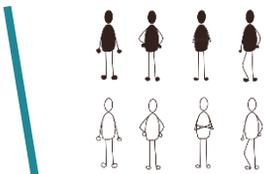
1 - LES BESOINS EN LOGEMENT DU TERRITOIRE

Des besoins de croissance du parc de logements qui se situent entre **60 et 80 résidences principales par an**

La perte d'attractivité du territoire marque fortement la question du besoin de croissance quantitative du parc de logement

47 571 habitants
en 2019

Évolution 2013 et 2019



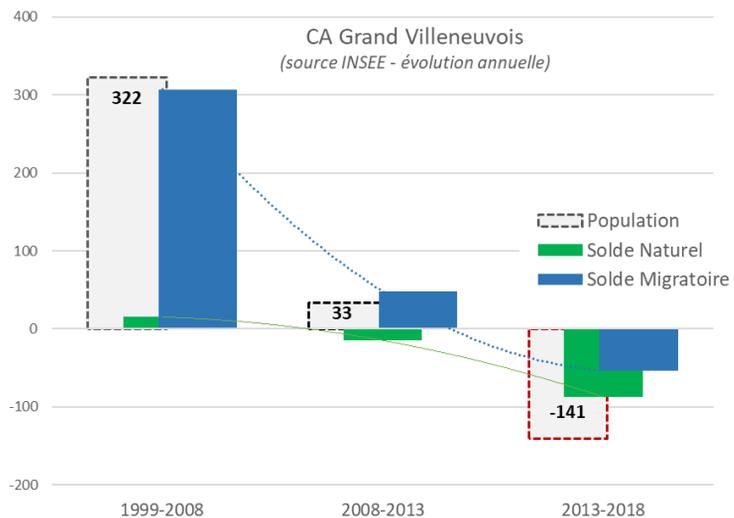
Moins 142
habitants par an

22 112 résidences
principales (ménages)

Évolution des besoins en
résidences principales
entre 1999 et 2018



÷ par 5



Les derniers chiffres de l'INSEE (2018 ou 2019) le confirment, le territoire du villeneuvois a entamé 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. Plus problématique, la croissance externe n'est plus au rendez-vous. Les personnes qui partent sont plus nombreuses que celles qui s'installent sur le territoire.

L'impact sur les besoins en logements supplémentaires (résidences principales) est particulièrement sensible. En vingt ans, les besoins ont été divisés par 5 et cela malgré les besoins en logement associés aux évolutions sociétales (décohabitation, séparation, vieillissement).

- Un besoin de 258 résidences principales par an entre 1999 et 2008
- Un besoin de 75 résidences principales par an entre 2008 et 2013
- Un besoin de 57 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 qui pose comme ambition et objectif le développement d'une nouvelle offre de logements à hauteur de 200 logements par an.

La trajectoire démographique du Villeneuvois 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

19% sur le Villeneuvois en 2018

La fragilité financière des Lot-et-garonnais est une autre des données structurantes des politiques de l'habitat. Le Villeneuvois est d'autant plus touché par cette réalité sociale qu'il doit faire face à un positionnement résidentiel singulier. Aux dires des acteurs locaux les villes du Villeneuvois sont sensiblement marquées par l'arrivée de ménages fragiles à la recherche d'un cadre vie agréable et d'un marché immobilier accessible. L'offre et les segments déclassés du marché du logement font appel d'air et alimentent des pratiques locatives peu vertueuses. Les chiffres du recensement le confirment : il y a plus de personnes à la recherche d'un emploi ou sans activité qui s'installent que de personnes avec un emploi.

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

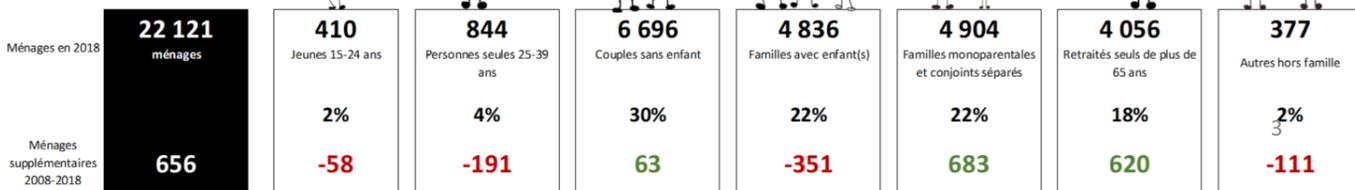
LOT-et-GARONNE	Actifs ayant un emploi	Chômeurs	Retraités ou préretraités
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	57%	20%	18%
CA Val de Garonne Agglomération	56%	20%	15%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	68%	19%	8%
CA du Grand Villeneuvois	61%	19%	16%
CA d'Agen	60%	19%	15%
CC Porte d'Aquitaine en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

36% des familles monoparentales du villeneuvois ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté

Avec l'affaissement 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 jeunes et 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, 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

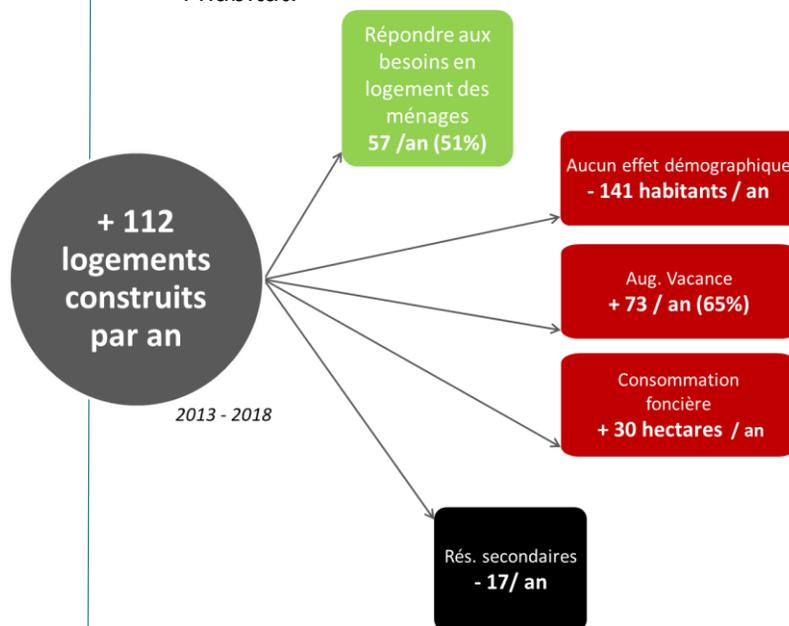


2 - LES PARCS ANCIENS AU CŒUR DE LA STRATÉGIE HABITAT



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

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 100 à 150 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 (entre 60 et 80 logements). Elle participe aussi aux mécanismes de fragilisation des centres-bourgs du territoire et maintient un modèle extensif du développement de l'habitat.



Villeneuve-sur-Lot et Sainte-Livrade sont les principales villes-centres touchées par ces dérégulations (dévitalisation, paupérisation, spécialisation, déqualification) même si d'autres bourg-centres comme Casseneuil peuvent connaître les mêmes difficultés dans d'autres proportions. Elle sont d'ailleurs au centre des dispositifs Action Cœur de ville (VSL) et Petite Ville de Demain (SL).

La montée en puissance de la politique habitat à Villeneuve-sur-Lot

L'élaboration du PLH arrêté en 2018 a été une première prise de conscience du territoire de l'importance de construire et d'animer une politique locale de l'habitat ajustée à ses enjeux. Le programme ACV à Villeneuve-sur-Lot a permis d'aller plus loin, de penser et de mettre en œuvre les outils nécessaires à une stratégie habitat intégrée tournée vers la valorisation du parc de logements anciens.

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

en 2018, 64% des déménagements s'organisaient dans les logements de plus de 30 ans

Développement de la connaissance et des outils pour sortir de la vacance

Lancement d'études sur la vacance :

- boîte à outils
- pistes d'aménagement et de réhabilitation des îlots stratégiques avec la SEM 47

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

Etudes sur les communes qui souhaitent intégrer l'ORT (Sainte-Livrade,...).

Mobilisation et accompagnement des opérateurs publics pour mettre en œuvre des opérations complexes

Nouveau régime d'aides avec bonification pour l'acquisition-amélioration.

Développement ponctuel d'outils coercitifs pour débloquer les situations complexes

11 DUP-ORI lancées à Villeneuve-sur-Lot (10 réalisées ou en cours).

Expérimentation et mise en œuvre du permis de louer

Permis de louer lancé à Villeneuve (250 visites estimées par an, recrutement en interne).

A Sainte-Livrade, expérimentation du permis de louer à prévoir.

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

Essaimant les expérimentations de Villeneuve sur les autres polarités fragiles (Sainte-Livrade)

- Valoriser les dispositifs existants à Villeneuve dans d'autres communes (permis de louer, DUP-ORI...)
- Prioriser les secteurs d'intervention dans les communes pôles ;
- Apporter une connaissance des dispositifs à Casseneuil ;
- Mobiliser les élus et les accompagner pour mettre en place les différents outils parfois coercitifs.

Renforçant le rôle de la cellule locale de lutte contre l'habitat indigne à l'échelle intercommunale

- Renforcer le volet social ;
- Soutenir et mutualiser la cellule à l'échelle de l'agglomération ;
- Sensibilisation des élus à l'échelle de l'agglomération sur les outils.



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, 65 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 :

- Villeneuve sur Lot : 14,4%
- Sainte-Livrade : 14,4%
- Casseneuil : 13,9%

3 669 logements vacants selon les services fiscaux (2020) dont 26% sont vacants depuis plus de 5 ans

Face à cette réalité prégnante du territoire, faire de la remobilisation du parc vacant le principal levier du développement de l'offre : **tendre vers une remise sur le marché des logements vacants à hauteur de 40 logements aidés par an (dont au moins 15 en locatifs conventionnés).**

Dans ce cadre, il s'agit aussi de **promouvoir des approches permettant la dé-densification du tissu urbain, le renouvellement de l'offre d'habitat de la Bastide de Villeneuve-sur-Lot.**

19,3% des ménages (sous le 3ème décile de revenu), dont les dépenses énergétiques pour le logement sont supérieures à 8% des revenus totaux

L'amélioration des performances énergétiques des parcs anciens

- Le parc construit avant 1974 représente 9542 logements soit plus de 50 % des résidences principales.
- La CGAV enregistre 478 logements dégradés en catégories 7 et 8. Il convient d'orienter les futurs projets de réhabilitation avec un ciblage spécifique sur ces typologies de bâtis.

La lutte contre le mal logement

- Afin d'adopter une politique habitat de lutte contre les situations de mal logement, il convient de:
 - Développer l'accompagnement des collectivités territoriales sur la problématique de l'habitat indigne (services hygiène...),
 - Identifier les problématiques d'insalubrité,
 - Lutter contre les marchands de sommeil,
 - Proposer des méthodes incitatives ou coercitives à travers des dispositifs OPAH/RU, FIG.

3 - LES CONTRIBUTIONS SOUHAITABLES DES OPÉRATEURS PUBLICS

Développer 25 logements HLM par an

1200 logements HLM - 11% des résidences principales (RPLS 2021)

554 demandes en cours pour 96 attributions (SNE 2020)

Dans ce contexte de stabilité, voire de déclin démographique, le faible niveau de tension des prix du logement, et notamment des loyers, les dysfonctionnements du marché du logement (inadaptation, vétusté de l'offre ancienne) tout autant que les évolutions sociales et sociétales puissantes sur le Villeneuvois alimentent une demande sociale (d'accès au logement HLM). Le faible niveau de présence comme le faible niveau de rotation de ce segment ne permet pas de répondre correctement à la demande importante. D'ailleurs, le Villeneuvois, mais tout particulièrement sa ville-centre, observe un des taux de pression les plus importants du Département.

	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

Face à cette pression, le Villeneuvois s'est fixé des objectifs de création de nouveaux logements HLM et a adopté un régime d'aides à la production HLM :

Produire environ 40 logements par an en moyenne

dont environ 25 dans le parc public et 15 dans le parc privé.

Accompagner des opérations d'acquisition-amélioration

Récemment, l'agglomération a défini un nouveau régime d'aides dans le but d'accompagner les bailleurs dans la réalisation d'opérations d'acquisition-amélioration. A Villeneuve-sur-Lot, les îlots Dijon et Gouget vont permettre la production de 21 nouveaux logements par opération de curetage et de requalification du parc ancien.

Adapter le parc HLM aux besoins en autonomie des séniors

Non rénové, le parc ancien des années 70 en R+4 ou R+5 sans ascenseur demande à être adapté. La CUS prévoit la réhabilitation d'environ ¼ du patrimoine de Domofrance (ascenseur...).

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

- Les actions de renouvellement de l'offre habitat des centres-bourgs,
- La prise en compte des besoins des autres bourgs de l'armature urbaine et de services du Villeneuvois (Pujols, Bias / Ste-Livrade, Casseneuil / Croix Blanche, Laroque-Thimaut)
- Un niveau de loyer compatible avec les ressources des demandeurs (50% de PLAi)

4 - LE DÉFI HABITAT FACE AU VIEILLISSEMENT

4 400 personnes âgées de plus de 80 ans
Près de 10% de la population
(INSEE 2018)

40% des personnes de plus de 80 ans vivent seules

6 599 retraités à risque de fragilité sociale du régime général.

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

Le Villeneuvois 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. 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 70% de ces personnes âgées isolées habitent dans un logement de plus de 80m².

Majoritairement propriétaires de leurs logements (80% d'entre eux), les séniors ne sont pourtant pas dépourvus de difficultés financières et sociales comme en atteste le score de fragilité sociale du Villeneuvois.

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. D'ailleurs sur ce registre le Villeneuvois 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
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

Face à ces réalités, la CC du Grand Villeneuvois entend mener une étude sur les besoins des séniors à l'échelle de son territoire.

Cette étude ciblée sur les « attentes » et sur la « demande » des séniors doit être réalisée dans le cadre du PLH. Besoin en adaptation des logements ?

Création d'une offre adaptée en centre-bourg ? En résidence autonomie ?

La question du périmètre n'est pas encore résolue même si le constat que le territoire de l'EPCI est trop restreint au regard de la zone d'influence de Villeneuve-sur-Lot sur les pratiques des personnes âgées et de leurs familles.

Une étude à l'échelle de l'arrondissement ?



Avec cette étude ce sont aussi 4 sujets prioritaires qui sont d'ores et déjà identifiés comme des axes de travail pour aller plus loin :

> L'adaptation du parc HLM existant

Le parc HLM demande à être réhabilité avec les personnes âgées pour mieux répondre à leurs besoins en autonomie.

> Communiquer pour répondre aux besoins des « invisibles »

De nombreux séniors ne se manifestent pas : faut-il réussir à capter ce type de public ? Comment le faire ?

Le département s'est engagé à travers le « magasin 47 », la stratégie de communication est en train de se consolider, elle demande sans doute à être relayée localement.

> Guider les programmes privés vers des solutions en lien avec les besoins des séniors

Différents promoteurs privés tentent d'implanter des résidences séniors privées au sein du Villeneuvois au vu de la demande importante en logements séniors. Cependant, le nombre important de résidences privées n'est sans doute pas en phase avec les réalités financières des ménages, un accompagnement de ces projets privés est nécessaire.

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

Villeneuve sur lot

- Porteur de projet Habitalys
- **1^{er} projet** :
- Capacité 8 places à destinations des PA
- **2^{ème} projet** : familles gouvernantes
- Capacités 6 places à destinations des PH
- Maitrise 'ouvrages Habitalys
- Date de livraison 2023

Pujols

- Porteur de projet ENEAL
- Capacité 20 places à destinations des PA et PH (18 PA et 2 PH) PLUS et PLAI
- Livraison 2022

Laroque-Timbaut

- Porteur de projet ALGEE
- **1^{er} projet** : APPART+
- Capacité 4 places à destinations des PH
- **2^{ème} projet** : APPART+
- Capacités 4 places à destinations des PH
- Maitrise d'ouvrage Habitalys
- Date de livraison inconnue

5 - LES MÉNAGES À NE PAS OUBLIER

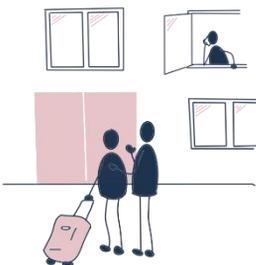


Illustration : T. Arnes

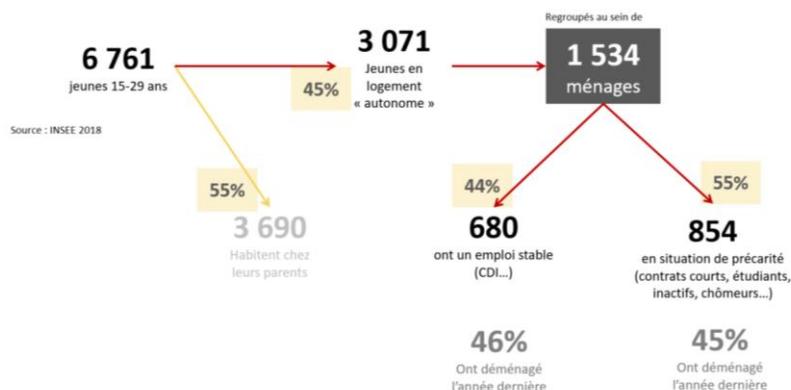
Plus de 3 050 jeunes habitent en logement « autonome » dans le Villeneuvois. (INSEE 2018)

Le logement des jeunes

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

Pôle d'emplois du Département, le Villeneuvois est aussi un pôle de formation qui compte dans l'armature éducative régionale. D'ailleurs, le campus du Villeneuvois devrait s'agrandir dans les prochaines années (école d'infirmiers, +400 places étudiantes en BTS...).

De fait, les besoins en logement des jeunes sont multiples (jeunes salariés, en formation, à la recherche d'un emploi ou en insertion) même s'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....



Le parc privé de mauvaise qualité ne permet pas de répondre à cette demande et d'offrir de bonnes conditions d'habitat aux jeunes qui souhaitent s'installer dans le Villeneuvois et à Villeneuve-sur-Lot. L'offre est encore très faible même si quelques propriétaires commencent à proposer des solutions d'habitat adaptées à leurs besoins.

> L'extension du FJT de Villeneuve : une étape à franchir

Le modèle économique de l'extension du FJT est encore à trouver entre la redevance élevée pour le gestionnaire et le prix des loyers assez faible. L'engagement des partenaires est essentiel pour pouvoir absorber les coûts supplémentaires et rendre viable le projet de FJT.

> Développer modestement une offre qualitative dans le parc privé pour les étudiants et jeunes travailleurs

Le besoin n'est aujourd'hui pas quantitatif mais la réhabilitation de logements dans le centre ancien et leur « labellisation » serait de nature à encourager des pratiques plus vertueuses pour mieux répondre aux besoins des jeunes.

Les solutions d'ancrage pour les gens du voyage



Entre accès au logement dans le parc privé et construction illicite

Des terrains privés sont aménagés directement par les gens du voyage (à Bias, Allez-et-Cazeneuve, Pujols). Parfois sur des espaces non-constructibles, ces aménagements posent des problématiques réglementaires importantes.

De nombreux gens du voyage louent des petits appartements très peu chers sur le Villeneuvois pour la période hivernale (septembre à mars). Ces locations à petits loyers incluent des offres de logement souvent insalubres et/ou indécentes qui seront rendues impossibles par le permis de louer. L'accès au logement « classique » de certains gens du voyage pourra être rendu complexe par ce dispositif.

Accompagnement de 5 familles

Le SDAHGV a identifié des besoins d'accompagnement social dans le Villeneuvois pour des familles en situation de logement précaire. Ce sont 5 familles qui ont été identifiées, la MOUS a été confiée à SOLIHA et à l'ADAV 33. Le diagnostic doit être fait mais des difficultés pour rentrer en contact avec les familles sont apparues. A ce jour pas de projet habitat prévu sur le territoire à court terme, ni de projet socio-éducatif sur les aires du secteur.

Par ailleurs, afin de répondre aux exigences du schéma qui prescrit 30 à 40 places, l'EPCI souhaite accompagner les GDV dans le cadre de la MOUS. Ainsi une prospection foncière est en cours afin de trouver du foncier nécessaire pour des projets d'habitat adapté.

> Poursuivre et prolonger l'accompagnement des familles

Première étape d'une démarche d'accompagnement en direction des familles issues de la communauté des voyageurs, cette démarche qui cible 5 familles devra être prolongée pour répondre à un besoin significativement supérieur.

> La lutte 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 rejaillit 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.