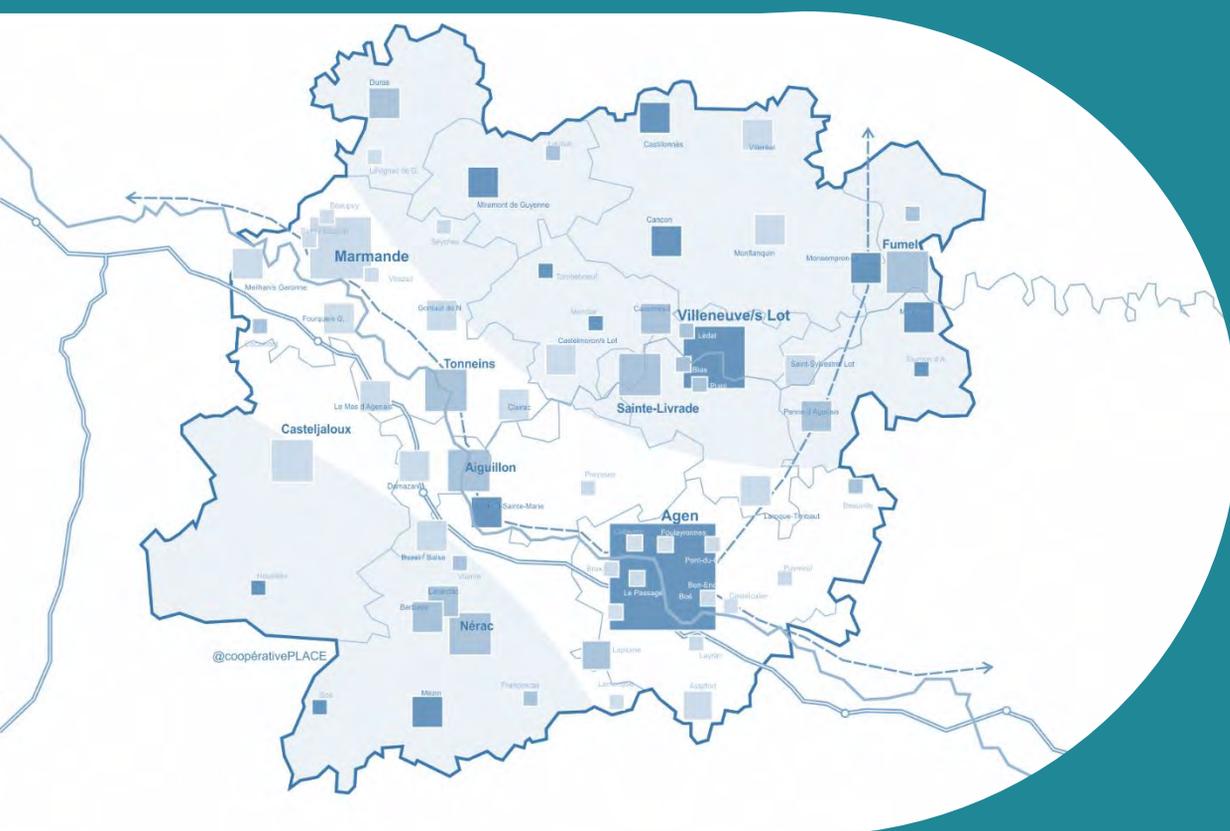


# PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT 2023-2028



## CONCILIER SOBRIÉTÉ ET COHÉSION SOCIALE

### Les orientations

février 2023



**PRÉFET  
DE LOT-ET-GARONNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**LOT-ET-GARONNE**

Le Département Cœur du Sud-Ouest



# CONCILIER SOBRIÉTÉ ET COHÉSION SOCIALE

## *Un cadre partagé pour le développement de l'habitat*

1

Un développement ajusté à la réalité des besoins

2

Un modèle construit autour de la vitalité des villes et  
des bourgs centres (l'optimisation de tous les parcs anciens)

## *Un cadre d'intervention renouvelé pour le Département de Lot-et-Garonne*

3

L'adaptation des parcs anciens et la consolidation des stratégies  
d'intervention (LHI, précarité énergétique, renouvellement urbain)

4

La mobilisation ajustée des opérateurs publics  
de l'habitat pour tous les territoires

5

L'accompagnement au vieillissement ET  
une meilleure prise en compte des besoins des jeunes

6

Une animation renforcée autour  
d'un observatoire investi



## Orientation 1

# UN DÉVELOPPEMENT AJUSTÉ À LA RÉALITÉ DES BESOINS

Au moment où les territoires ont engagé ou commencent à réfléchir à des démarches d'organisation et de structuration de leur projet de développement résidentiel, le PDH leur propose un scénario de référence, destiné à leur permettre d'appréhender les évolutions démographiques et d'anticiper les besoins en logement. Ce PDH a tenu compte des réalités économiques et démographiques du Lot-et-Garonne, en ne négligeant pas les potentialités mais sans en ignorer non plus les fragilités. En conclusion, c'est un scénario du développement de l'habitat à la fois raisonné et raisonnable qui est présenté.

**1.1 / Un objectif de production raisonné et raisonnable à hauteur de 1000 logements par an.**

**1.2 / Un développement de l'habitat diversifié pour tous les Lot-et-Garonnais**

# 1.1

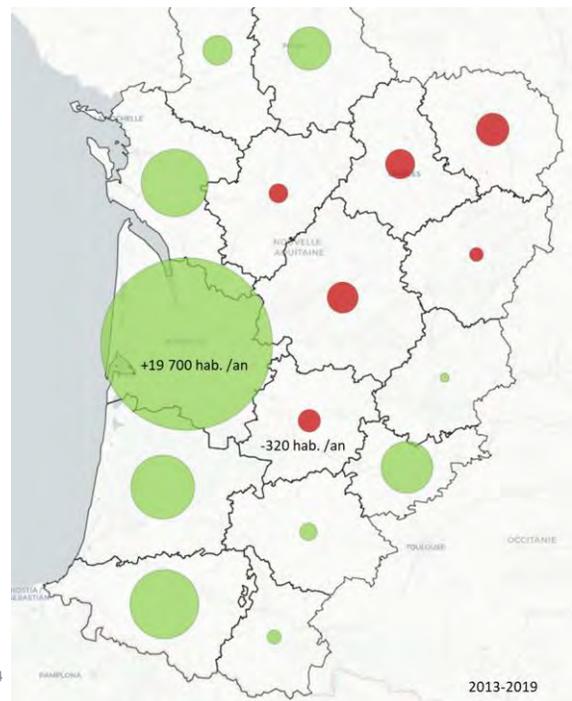
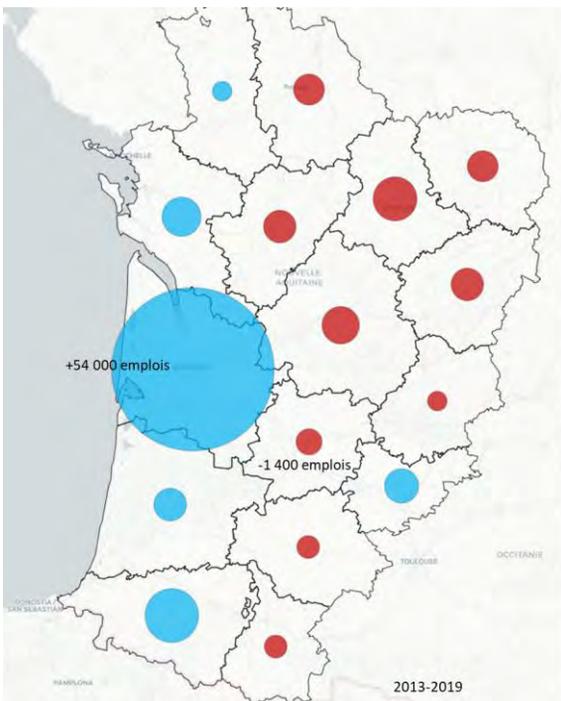
## Un objectif de production raisonné et raisonnable à hauteur de 1000 logements par an

Partie prenante du couloir de la Garonne, le département de Lot-et-Garonne est l'un des maillons du fonctionnement et de l'économie régionale du Sud-Ouest. Son positionnement intermédiaire entre les deux très grandes métropoles de Bordeaux et de Toulouse constitue une réelle opportunité pour asseoir un développement solide.

La structuration autour de trois agglomérations est aussi une force pour ancrer un développement diversifié, en proximité et faire fonctionner des bassins de vie équilibrés dans le Lot-et-Garonne.

Pour autant, face à l'accélération des phénomènes de métropolisation qui voit la croissance se concentrer de plus en plus sur les systèmes territoriaux métropolitains, le département peine à tirer son épingle du jeu. Les dynamiques récentes donnent à voir un moteur économique en panne ou du moins qui s'essouffle : aujourd'hui, on perd des emplois, ce qui marque une rupture par rapport aux décennies précédentes.

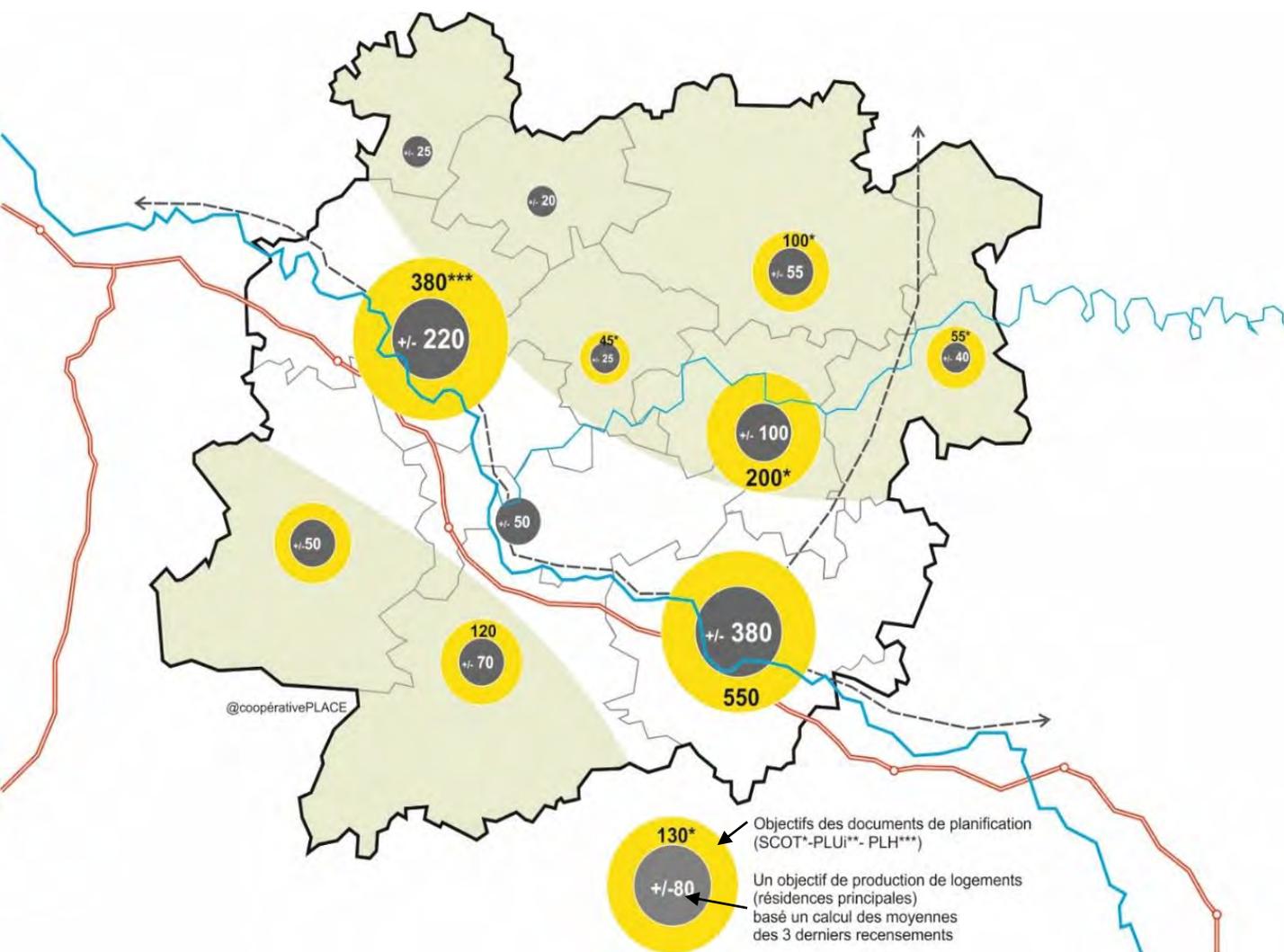
Avec ce repli du développement économique, le département entame aussi une période de fragilité démographique : il **perd chaque année 320 habitants**, à l'instar de ce qui se joue en Dordogne ou dans les départements fragiles de la Nouvelle Aquitaine. L'attractivité externe du département (le solde migratoire) a considérablement chuté (de 2300 habitants au début des années 2000 à moins de 400 habitants par an aujourd'hui). Il ne permet plus de compenser les effets du vieillissement de la population du Lot et Garonne, qui tendent eux-mêmes à s'intensifier.



Cette nouvelle donne du développement territorial lot-et-garonnais impose un cadre d'exigence important quant à l'analyse des besoins en logement à court et à moyen termes. Elle s'écrit différemment selon les grandes composantes du département, avec une partie ouest plus dynamique mais la posture de prudence est sans doute à retenir dans tous les territoires en attendant une nouvelle période. Quantitativement, à l'échelle du département, les besoins en logement pour les ménages ont été divisés par trois sur 20 ans et par deux en 10 ans. Depuis 2013, ils se situent à hauteur de **650 logements supplémentaires par an**, soit bien en-deçà des rythmes de production de logements actuels (+1250 logements par an). L'activité de la construction s'est maintenue à haut niveau. Elle a favorisé des mécanismes délétères sur les enjeux sociaux (dévitalisation et paupérisation des centre-bourgs) et environnementaux (consommation et artificialisation de l'espace – 220 hectares par an) sans pouvoir contrer la trajectoire démographique à la baisse de la plupart des territoires.

Dans ce contexte, le PDH pose un cadre pour le développement raisonné et raisonnable avec un **objectif de production à hauteur de 1000 logements par an**. Il invite à la prudence quant aux stratégies d'accueil des collectivités qui aujourd'hui, toutes cumulées, portent des objectifs de production supérieurs à 1400 logement par an.

### Les besoins territorialisés de production de logements (résidences principales)



# 1.2

## Un développement de l'habitat diversifié pour tous les Lot-et-Garonnais

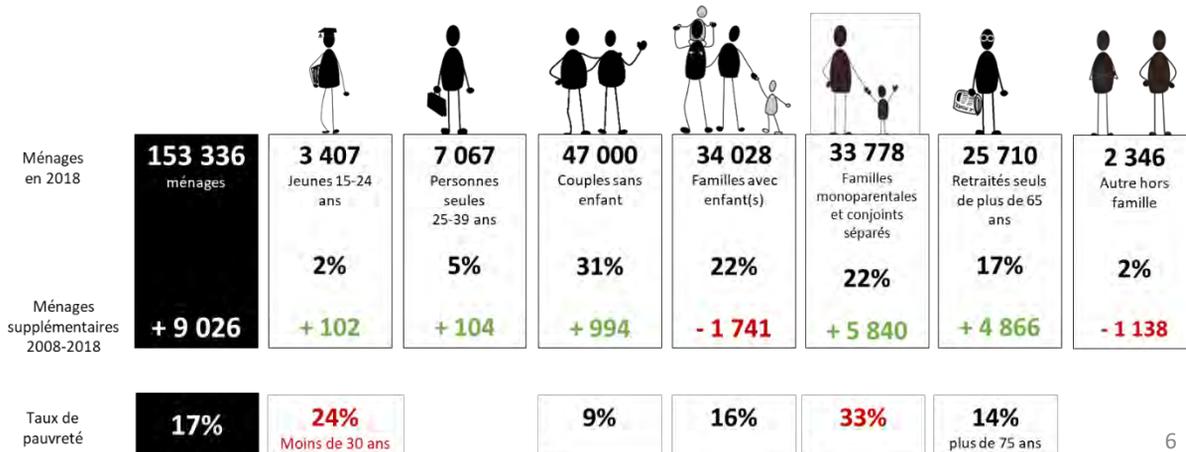
Les besoins en logement des Lot-Garonnais sont pluriels : ils varient en fonction de l'âge ; ils se transforment avec les évolutions sociétales et notamment les recompositions familiales ; ils se conjuguent aussi souvent avec des situations de précarité financière. Face à des besoins pluriels, la production de logement invite à être diversifiée. Le PDH y est attentif et ses co-pilotes s'attacheront à soutenir les territoires dans le développement d'une offre de logement à coût abordable et de qualité.

La fragilité financière des Lot-et-Garonnais est une réalité prégnante à prendre en compte dans le cadre des politiques de l'habitat. Les capacités contributives des ménages, leur taux d'effort pour se loger est ici plus qu'ailleurs fortement contraint. **Avec un taux de pauvreté de 17%** et un revenu médian de 19 300 €, le Lot-et-Garonne est un des départements de Nouvelle Aquitaine où les ménages sont les plus vulnérables financièrement.

Le positionnement résidentiel du Lot-et-Garonne vient accentuer cette réalité sociale. Le département est positionné pour partie en tant que territoire de refuge, de repli, pour des ménages à la recherche d'un nouveau souffle et beaucoup d'arrivants s'y installent sans emploi.

La trajectoire démographique du Lot-et-Garonne est aussi profondément marqué par les évolutions sociétales. Le fait familial devient minoritaire dans la composition des ménages : seulement 44% des ménages comportent des enfants (22% autour de couples et 22% au sein de familles monoparentales qui peuvent partager la garde). Les familles sont désormais devancées par les personnes seules (56%). Si la famille « traditionnelle » recule fortement, elle se recompose aussi largement. Ces évolutions marquent structurellement les besoins en logement de l'ensemble des territoires du Lot-et-Garonne : les familles monoparentales et leurs pendants (ex-conjoints) ont alimenté les deux tiers du besoin en logement sur la dernière décennie. Sur un besoin en logement qui s'est situé à hauteur de 900 logements par an dans le Lot et Garonne (2008-2018), près de 600 étaient mobilisés par ces familles recomposées.

Diversifier l'offre en développant une offre locative accessible et de bonne qualité, tout en favorisant des logements de petite taille, appelle à être une préoccupation forte des politiques locales. La question de la programmation HLM sera au cœur de ces exigences tant sur les produits que sur les typologies





## Orientation 2

# UN MODÈLE CONSTRUIT AUTOUR DE LA VITALITÉ DES VILLES ET DES BOURGS CENTRES (L'OPTIMISATION DE TOUS LES PARCS ANCIENS)

Le Lot-et-Garonne s'organise autour d'une armature de villes et de bourgs qui jouent un rôle structurant en matière de services et d'équipements ou encore d'animation et de vie sociale, mais qui sont aussi fragiles. La stratégie du PDH est de considérer que le développement et la requalification de l'habitat doivent venir les conforter, notamment pour permettre aux Lot-et-Garonnais de tirer parti de la proximité entre logement / emplois / services que rend possible le fait d'habiter dans l'un des nombreux bourgs ou villes qui maillent le département. C'est aussi la condition qui permettra de consolider ou de maintenir les atouts d'une ruralité "vivante" et animée.

**2.1 / En recentrant le développement de l'habitat sur les pôles d'emplois et de services**

**2.2 / En remobilisant massivement le parc vacant actuel**

**2.3 / En anticipant et en ciblant le parc ancien qui sera à disposition avec l'effet du turn-over générationnel**

**2.4 / En ajustant / contenant, la construction neuve**

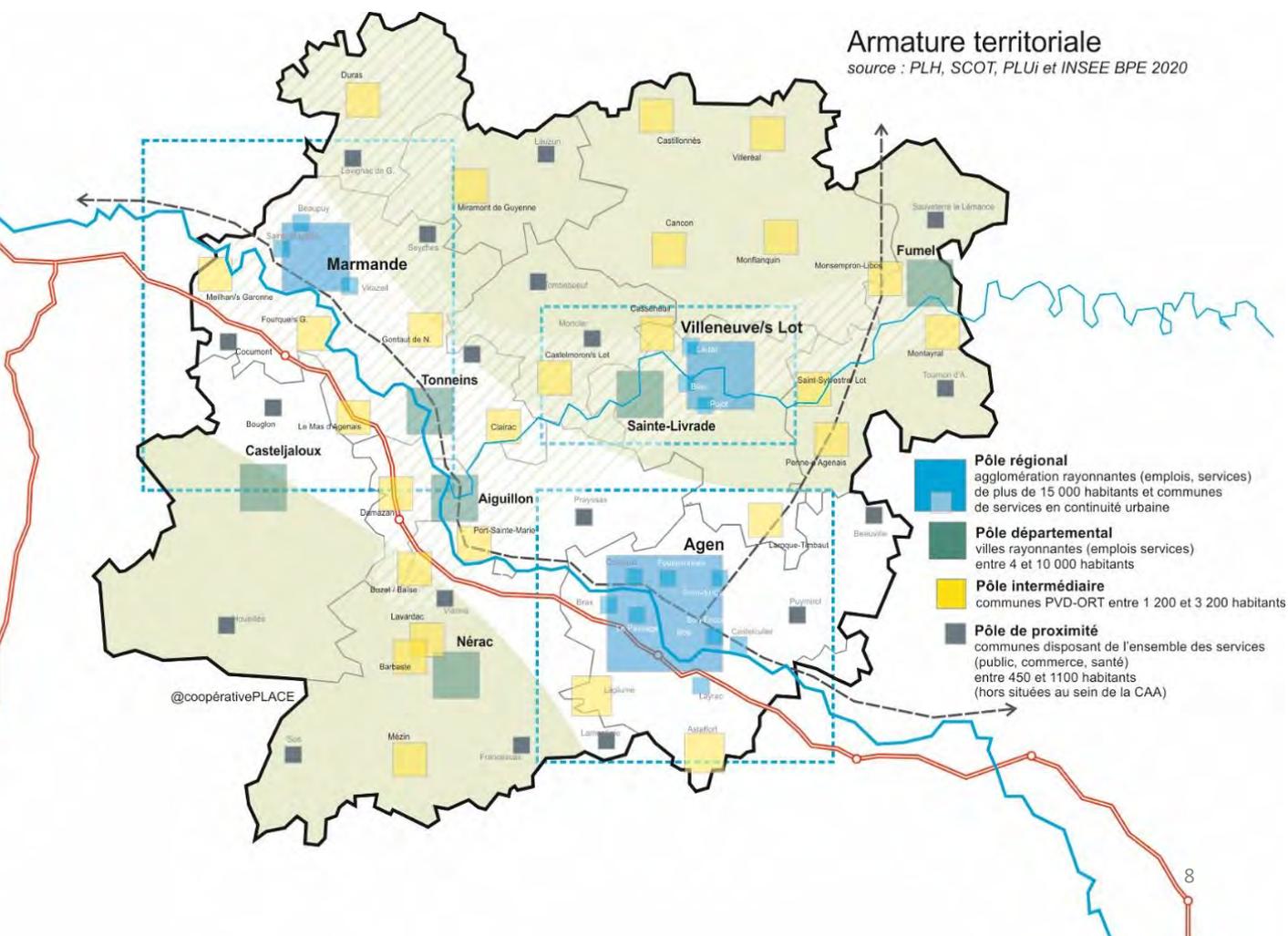
Le projet du PDH vise une armature consolidée. Celle-ci a pour ambition de répondre aux besoins de ceux qui vivent et entreprennent sur le territoire, aux nouvelles attentes sociales et sociétales, liées à l'évolution des mobilités et des modes de vie, au désir de participer à la vie sociale. Agir sur l'armature est le moyen de coupler ce qui fait attractivité et vitalité, ce qui fait que l'on a envie de venir et que l'on est fier de vivre ici. C'est une des clés de l'attractivité du territoire, une condition pour cultiver les atouts de la ruralité et un moyen pour lutter contre la fracture territoriale.

Cette armature repose sur l'association étroite des trois composantes qui font la singularité et l'identité Lot et Garonne : les trois agglomérations, les vallées et les territoires ruraux. Leurs complémentarités soutiennent les équilibres d'ensemble qui sont à rechercher à travers :

- des agglomérations structurantes à l'échelle régionale et départementale,
- des vallées vivantes et animées avec des bourgs structurants qui confortent leur attractivité,
- des territoires ruraux indispensables à la vitalité et à l'attractivité du département.

Cette ambition de consolider l'armature du territoire repose sur la prise en compte attentive des territoires vécus, un regard aux échelles fines. Ainsi, la qualification a mis en évidence les niveaux d'offres de services et d'équipements en matière de santé, d'éducation, de services aux publics. La vue d'ensemble dessine des territoires vécus et met en exergue une trame fine, avec des maillons tournés vers la proximité qui sont des ressorts du lien social et de vitalité du territoire.

Le lien habitat/services apparaît ici comme décisif pour affirmer les solidarités et soutenir cette armature, il se décline aussi en objectifs.



Produire 1000 résidences principales par an et accompagner la vitalité des villes et des bourgs centres

## 2.1

### En recentrant le développement de l'habitat sur les pôles d'emplois et de services

Résidences principales	en 2018		évolution annuelle 2008-2018		Projet PDH	
	nb	répartition	nb	répartition	répartition	nb
Pôle régional	59 430	39%	216	24%	35%	350
Pôle départemental	16 817	11%	42	5%	10%	100
Pôle intermédiaire	21 881	14%	104	11%	14%	140
Pôle proximité	9 161	6%	76	8%	8%	80
autre	46 078	30%	474	52%	33%	330
<b>Lot-et-Garonne</b>	<b>153 367</b>	<b>100%</b>	<b>912</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>1000</b>

## 2.2

### En remobilisant massivement le parc vacant actuel

Avec un objectif global (gradué selon l'intensité de la vacance) de contribution de la vacance aux objectifs du PDH à hauteur de 20% (200 logements par an)

Résidences principales	A - Objectifs PDH	B - Contribution remobilisation vacance structurelle aux objectifs PDH
Pôle régional	350	20%
Pôle départemental	100	30%
Pôle intermédiaire	140	30%
Pôle proximité	80	30%
autre	330	10%
<b>Lot-et-Garonne</b>	<b>1 000</b>	<b>20%</b>

## 2.3

### En anticipant et en ciblant le parc ancien qui sera à disposition avec l'effet du turn-over générationnel

Avec un objectif global de contribution aux objectifs du PDH à hauteur de 34% (340 logements par an)

## 2.4

### En ajustant / contenant, la construction neuve

A hauteur de 460 logements par an, soit 46% de l'objectif (1000 logements construits actuellement par an)



### Orientation 3

## L'ADAPTATION DES PARCS ANCIENS ET LA CONSOLIDATION DES STRATÉGIES D'INTERVENTION

Face à l'urgence climatique et à l'exigence de sobriété foncière, le parc ancien a l'avantage d'être "déjà là"...mais pas toujours en bon état. Le requalifier et voir ses prestations monter en gamme font partie des préoccupations fortes du PDH. Améliorer la performance énergétique, lutter contre l'habitat, recycler vers de nouveaux produits... les fronts sont ici tout aussi multiples que stratégiques. L'ambition est de voir les territoires du Lot-et-Garonne monter d'un cran dans leur capacité à agir sur la reprise requalifiante du bâti ancien.

**3.1 / Accompagner la montée en gamme de l'action en faveur de la revitalisation de l'habitat dans les cœurs de ville et de bourg**

**3.2 / Soutenir le déploiement des opérations programmées d'amélioration de l'habitat privé**

**3.3 / Intensifier la lutte contre le « mal logement »**

L'habitat ancien privé est une composante majeure du parc de logements. Dans les principaux pôles de l'armature, son inscription à proximité des commerces, services, équipements permet de bénéficier de l'animation urbaine, de tirer parti de la « ville des courtes distances ». Dans les autres communes, il accompagne l'écriture des bourgs ou se développe de manière plus diffuse ou isolée. En ce sens, il contribue à affirmer l'identité des territoires ; il impacte aussi la qualité de vie de ses occupants.

Mais une partie de ce patrimoine peine à rester dans le jeu des préférences résidentielles. Sa qualité n'est pas toujours à la hauteur au regard des normes actuelles de confort comme de performance énergétique.

Les fractions du parc dont les prestations apparaissent « obsolètes » et « datées » subissent particulièrement la concurrence de l'émergence de nouveaux produits. Ce processus entraîne leur délaissement. L'activité soutenue de la construction met en concurrence, voire en tension, le parc ancien : **à l'échelle du Lot-et-Garonne quand on construit 100 nouveaux logements, 34 deviennent vacants.** La vacance est significative et progresse. Elle se situe à hauteur de 11,5% - 21 000 logements en 2018 selon l'INSEE et 12,8% - 25 000 logements en 2020 selon les services fiscaux. Les situations s'enkystent. Près de 60% des logements vacants ont été construits avant la guerre. C'est bien le segment le plus fragile (18% de taux de vacance). Un tiers des logements vacants ne sont plus sur le marché du logement car vacants depuis plus de 5 ans.

**Cette déqualification du parc privé ancien porte particulièrement préjudice aux modes d'habiter proposés dans les cœurs de ville et de bourg alors même que c'est bien le parc ancien qui reste au cœur des mobilités résidentielles des ménages.** 75% des déménagements annuels (17 000 ménages) s'organisent dans des logements qui ont plus de 30 ans. Dans les tissus anciens des villes et des bourgs, ce sont parfois des immeubles entiers voire l'ensemble d'un îlot qui abritent le « mal logement ».

- La permanence des situations de mal logement des locataires (**6 650 logements indignes, 1 locataire sur 6 qui vit dans un logement indigne (17%)**)
- Le statut de propriétaire ne protège pourtant pas toujours du mal logement (**Plus de 12 100 propriétaires vivent dans des situations de logements indignes (5%)**)

Au-delà des enjeux de santé et de dignité, c'est l'image et l'ambiance que renvoient ces centres qui s'en trouvent affectées. Cela pèse sur leur capacité à donner l'envie d'y venir ou d'y rester.

## 3.1

### Accompagner la montée en gamme de l'action en faveur de la revitalisation de l'habitat dans les cœurs de ville et de bourg

La revitalisation des bourgs et des villes fragiles constitue un élément majeur de l'attractivité et des solidarités territoriales. De multiples initiatives sont engagées et sont appelées à se déployer dans le cadre de programmes portés par l'Etat (Action Cœur de Ville, Petite Ville de demain). Les ORT (Opération de Revitalisation des Territoires) offrent de nouveaux leviers d'intervention et sont en cours de déploiement en Lot et Garonne voire en phase opérationnelle.

Le Plan Habitat du Lot-et-Garonne entend contribuer à l'attractivité d'une armature de bourgs et de villes de l'espace rural apte à redessiner les équilibres et les solidarités territoriales. La vitalité de cette armature territoriale est en effet le moyen de développer, irriguer et mettre en réseau des solutions logements ajustées aux besoins des publics. C'est une condition pour contribuer à l'égalité des Lot-et-Garonnais face au logement. Dans ce cadre, le PDH s'attache à inscrire l'action sur le logement dans une démarche de projet territorial d'ensemble, car les clés de réussite de la revitalisation tiennent à la mobilisation de multiples ingrédients : les espaces publics, les équipements, les services, les fonctions commerciales, les lieux de vie, l'emploi, l'accompagnement social et professionnel. L'intervention sur le logement appelle, quant à elle, la montée en gamme des outils et des engagements forts car les conditions de réussite passent par **la consolidation et montée en puissance des stratégies et outils ciblés sur les parcs anciens.**

- la conduite d'opérations complexes : acquisition-amélioration, transformation d'usages, recyclage urbain, greffe urbaine, interventions à l'échelle de l'ilot, activation de mesures coercitives (ORI, THIRORI, DUP, permis de louer...),
- l'accompagnement en termes de portage, d'ingénierie, de partenariat de manière à s'assurer des capacités à agir,
- l'adaptation et la qualité des produits logements, de manière à répondre aux attentes des publics (en particulier des jeunes ménages et des personnes âgées...),
- l'innovation dans des formules et des réponses créant l'étincelle de la revitalisation comme le logement intergénérationnel, l'habitat participatif.

C'est la mobilisation de l'ensemble de ces leviers qui permettra aux bourgs de devenir les territoires de premier plan du développement durable.

## 3.2

### Soutenir le déploiement des opérations programmées d'amélioration de l'habitat privé pour :

- Un meilleur appui aux territoires
- Un meilleur service aux Lot-et-Garonnais

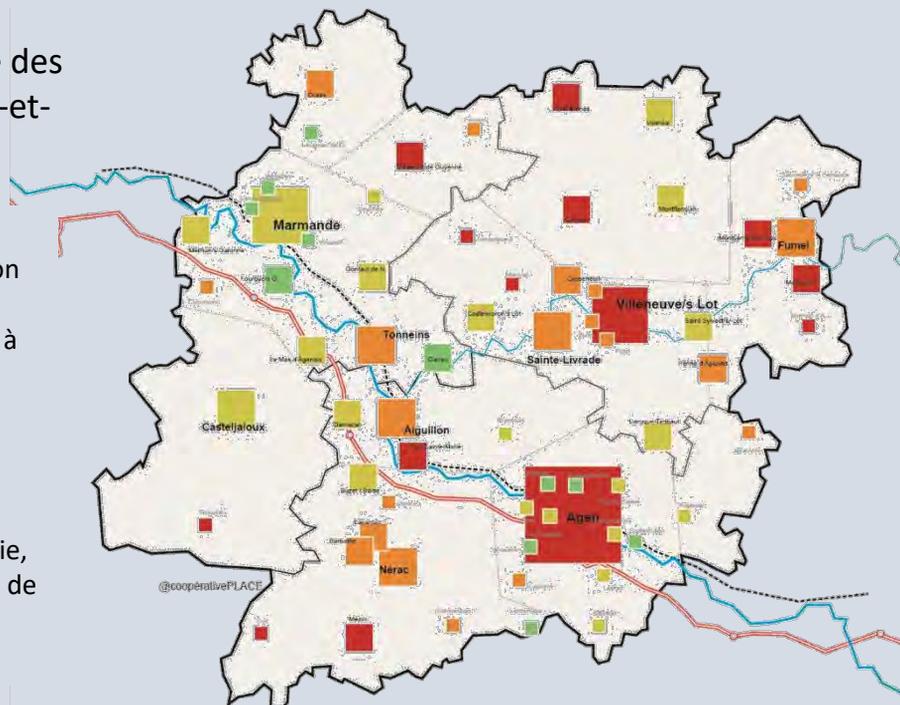
La combinaison entre aides financières incitatives et conseils personnalisés fonde l'intérêt des opérations programmées d'amélioration de l'habitat. Le PDH soutiendra leur mobilisation par les territoires, en étant attentif à ce que ces programmes :

- développent une approche globale de la lutte contre le « mal-logement » intégrant ses différentes dimensions pour à la fois lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, contribuer au maintien à domicile des personnes âgées, remobiliser la vacance, diversifier les produits habitat pour proposer des offres attractives, accessibles et adaptées...
- bénéficient d'un ancrage local fort et d'une mobilisation partenariale large permettant de faire « remonter » les situations, de favoriser les synergies entre le programme et d'autres dispositifs (plan climat, schéma gérontologique...), de s'appuyer sur un portage politique local...
- couvrent des échelles géographiques suffisamment larges pour faire jouer les synergies et mutualisations et ainsi assurer la prise en compte de territoires qui, à eux seuls, n'atteignent pas la « masse critique » suffisante pour porter un dispositif technique, financier et opérationnel efficace...

#### Fragilité de l'armature urbaine des villes et centres-bourgs de Lot-et-Garonne

L'indice de vulnérabilité qui croise la vitalité du bourg, l'état et la progression à la fois de la vacance et de la paupérisation de la population, donne à voir des situations préoccupantes de certaines villes et de certains bourgs, notamment :

- Agen et Villeneuve-sur-Lot,
- Les centralités de la Confluence : Tonneins, Aiguillon, Port-Ste-Marie,
- Les polarités des vallées du Lot et de la Baïse,
- Quelques bastides du Nord.



## 3.3

### Intensifier la lutte contre le « mal logement »



L'inconfort, la mauvaise performance énergétique du bâti, l'inadaptation ou l'insuffisance des modes de chauffage pénalisent en premier lieu les plus modestes. L'état physique de leur habitat et ses conditions d'usage portent atteinte à leur dignité : aux risques encourus en matière de santé, se conjuguent toutes sortes de difficultés dans la vie quotidienne et privée (difficultés à se chauffer, à faire face à la perte d'autonomie qui accompagne la montée en âge, isolement social par appréhension de recevoir chez soi...).

Le niveau relativement bas des loyers des marchés pose un cadre fortement contraint. S'il permet aux locataires aux ressources modestes de trouver assez facilement un logement, ce sont souvent de « mauvaises solutions ». La faiblesse de la rentabilité locative fait que l'entretien est négligé. Le déficit de perspective de la valorisation patrimoniale n'incite pas— voire même ne permet pas dans le cas des propriétaires bailleurs impécunieux—, la réalisation des travaux qui seraient nécessaires pour améliorer les biens à hauteur des normes de confort et des préférences résidentielles actuelles. Ces effets en cascade conduisent à la dégradation des biens, entretiennent le « mal-logement ».

Face à ces constats, le PDH entend prendre appui sur les initiatives et dispositifs existants, pour optimiser leur mobilisation et amplifier leurs impacts. Les leviers d'amélioration concernent ici :

- le repérage des situations, pour mieux cerner les cibles potentielles d'intervention mais aussi favoriser les prises de conscience, combattre les craintes et hésitations voire lever les situations de déni ou le sentiment d'impuissance,
- le chaînage des interventions et le croisement des approches dans des domaines où la diversité des situations et l'imbrication des niveaux de difficulté nécessitent de faire appel à des compétences multiples (juridiques et financières, sociales et sanitaires, techniques et environnementales...),
- la mutualisation des aides, pour lever les obstacles financiers qui font que les plus modestes retardent ou renoncent à la réalisation des travaux.

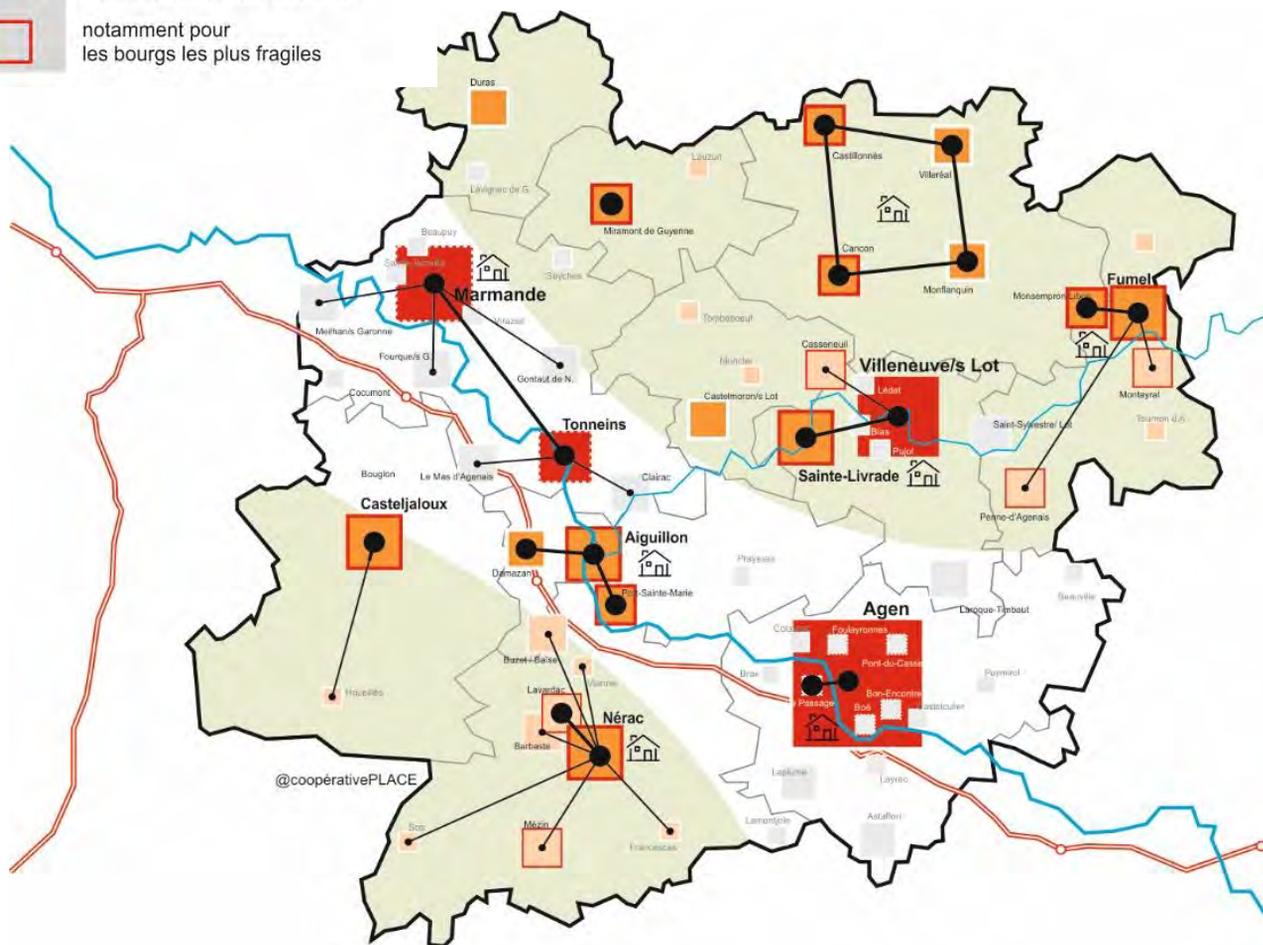
Ces dimensions renvoient à la consolidation des outils de connaissance et de repérage et au renforcement des démarches de sensibilisation-information. Elles passent aussi par une mobilisation partenariale et un travail de terrain en proximité qui gagnent à pouvoir s'appuyer sur des relais locaux. C'est bien l'emboîtement de cellules locales de lutte contre le mal logement avec le dispositif départemental qui est ici attendu.

**Articuler les dispositifs incitatifs, coercitifs et d'aménagement**

**Déployer et pérenniser des dispositifs toile de fond (type PIG) et territorialiser les dispositifs départementaux (précarité énergétique, LHI...)**

-  Intensifier les opérations exemplaires de restauration immobilière
-  Développer un volet habitat dans des plans guides de revitalisation notamment en identifiant les îlots et immeubles nécessitant une intervention volontariste
-  Mettre en place des OPAH RU multi-sites à l'échelle des EPCI notamment pour les bourgs les plus fragiles

-  A l'échelle des EPCI ou de grands territoires pour couvrir l'ensemble du Département
-  Soutenir et faire émerger des dispositifs d'animation locale (guichet unique de l'habitat)



L'émergence de Maisons de l'habitat dans les territoires du Lot-et-Garonne est la clé pour permettre d'ancrer localement les programmes animés d'amélioration de l'habitat et amplifier leur portée au plus près des territoires et de leurs habitants.

Elles seront de nature à permettre la montée en gamme des territoires et une meilleure efficacité des dispositifs en créant une meilleure complémentarité, mutualisation et articulation entre un échelon local garant de la proximité et de la réactivité et l'échelon départemental qui permet de mettre à disposition son étayage technique à la mesure de la complexité des problématiques (EPFNA, SEM, AT47, CAUE, ADIL, Soliha...).



## Orientation 4

# LA MOBILISATION AJUSTÉE DES OPÉRATEURS PUBLICS DE L'HABITAT POUR TOUS LES TERRITOIRES

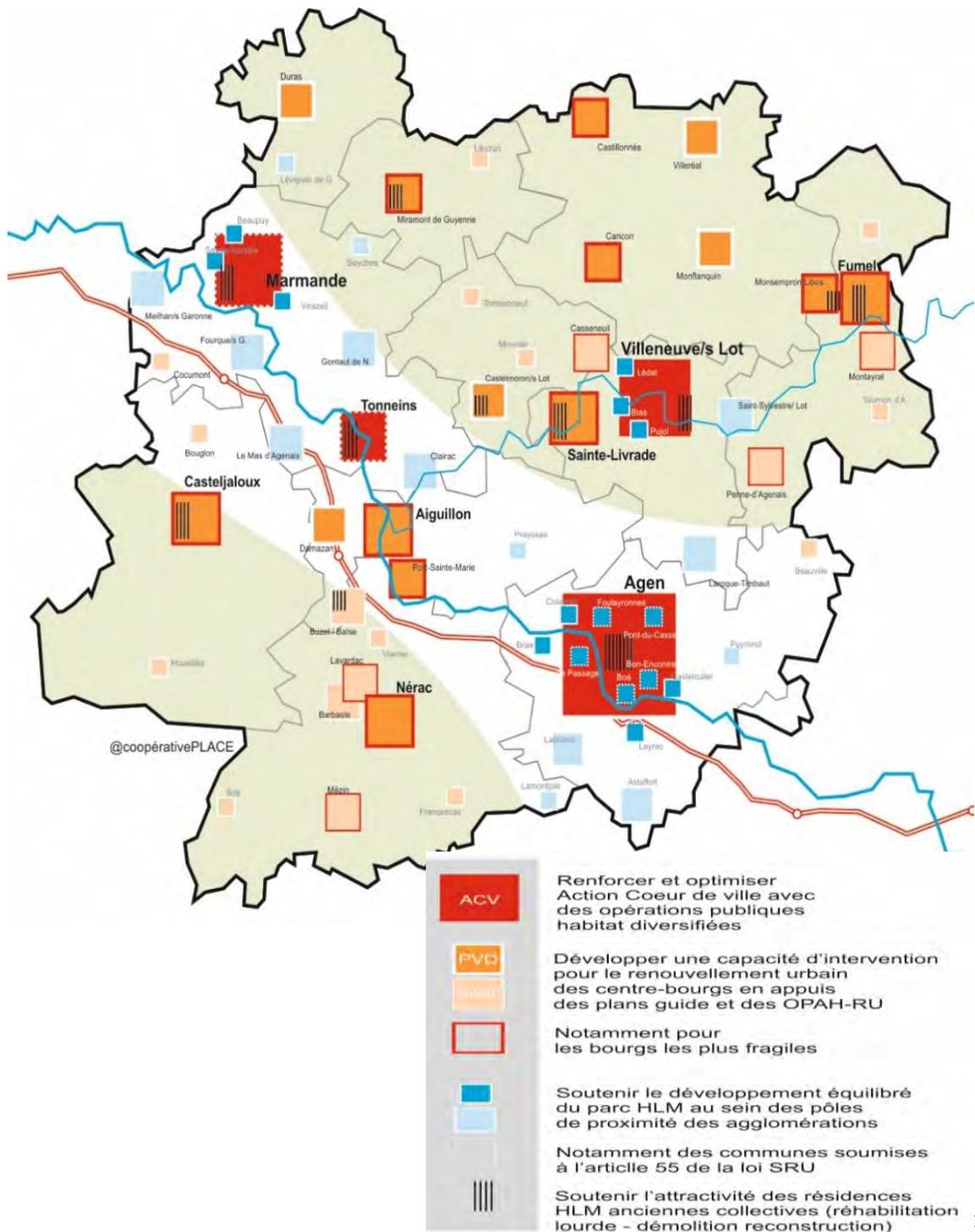
Le PDH fait du soutien à la diversification de l'habitat l'une de ses priorités fortes et donne le cadre du volume (raisonné) et de la géographie (équilibrée) des logements locatifs sociaux à produire pour les prochaines années. Les opérateurs publics auront un rôle décisif à jouer pour relayer le cap fixé par le PDH. Ses co-pilotes s'attacheront à mobiliser les organismes HLM pour qu'ils développent un partenariat de premier rang avec les territoires et les accompagnent dans l'atteinte des objectifs.

**4.1 / Maintenir un haut de niveau de mobilisation**

**4.2 / Une action priorisée en direction des bourgs-centres**

Les priorités du Conseil Départemental sont allées **au développement de la production de logements à vocation sociale et très sociale** (notamment les PLAI) de manière à répondre aux besoins et notamment aux conditions de ressources très modestes de la demande HLM en Lot et Garonne. Elles vont aussi à **la prise en compte des équilibres territoriaux** : à l'échelle départementale car tout ne peut être concentré dans les agglomérations tant les besoins des territoires ruraux doivent affirmer leur vitalité.

Au sein des agglomérations, il s'agit de veiller aux équilibres territoriaux, en s'attachant à concilier développement de la production nouvelle et regain d'attractivité des quartiers, sans subir une programmation mécanique adossée à une seule logique de rattrapage des obligations de la **loi SRU**.



## 4.1

### Maintenir un haut de niveau de mobilisation

Ce haut niveau de mobilisation se situe entre les besoins identifiés au titre de la programmation des aides à la pierre de l'Etat (350 logements par an) et la capacité du système de production publique à livrer des logements (200 logements par an).

Les enjeux de programmation concernant le parc public restent importants dans les trois agglomérations d'Agen, de Marmande et de Villeneuve sur Lot, où l'on enregistre :

- des besoins en matière de programmation HLM, liés notamment aux impacts de la loi SRU dans ces territoires,
- des besoins de renouvellement du parc HLM déqualifié. Les actions engagées dans le cadre de projets de renouvellement à Agen et à Marmande permettent progressivement de requalifier ces quartiers même si à Agen les enjeux sont immenses.

Dans ces 3 agglomérations, 35% de la production de logement pourra être portée par les opérateurs publics. Ces trois agglomérations concentreront la moitié de la programmation HLM du Département.

L'autre moitié du développement du parc locatif public sera développée dans les autres territoires. Les pôles départementaux et intermédiaires consacreront 30% de leur développement de l'habitat à ce segment. Mais aussi au sein des petites polarités. Dans ces territoires, une vigilance sur les enjeux d'amélioration et de consolidation de certaines composantes voire de démolition du patrimoine HLM sera de mise, de manière à conforter durablement leur fonction sociale et à s'assurer de leur attractivité au sein de marchés du logement où le positionnement des produits exige une grande vigilance.

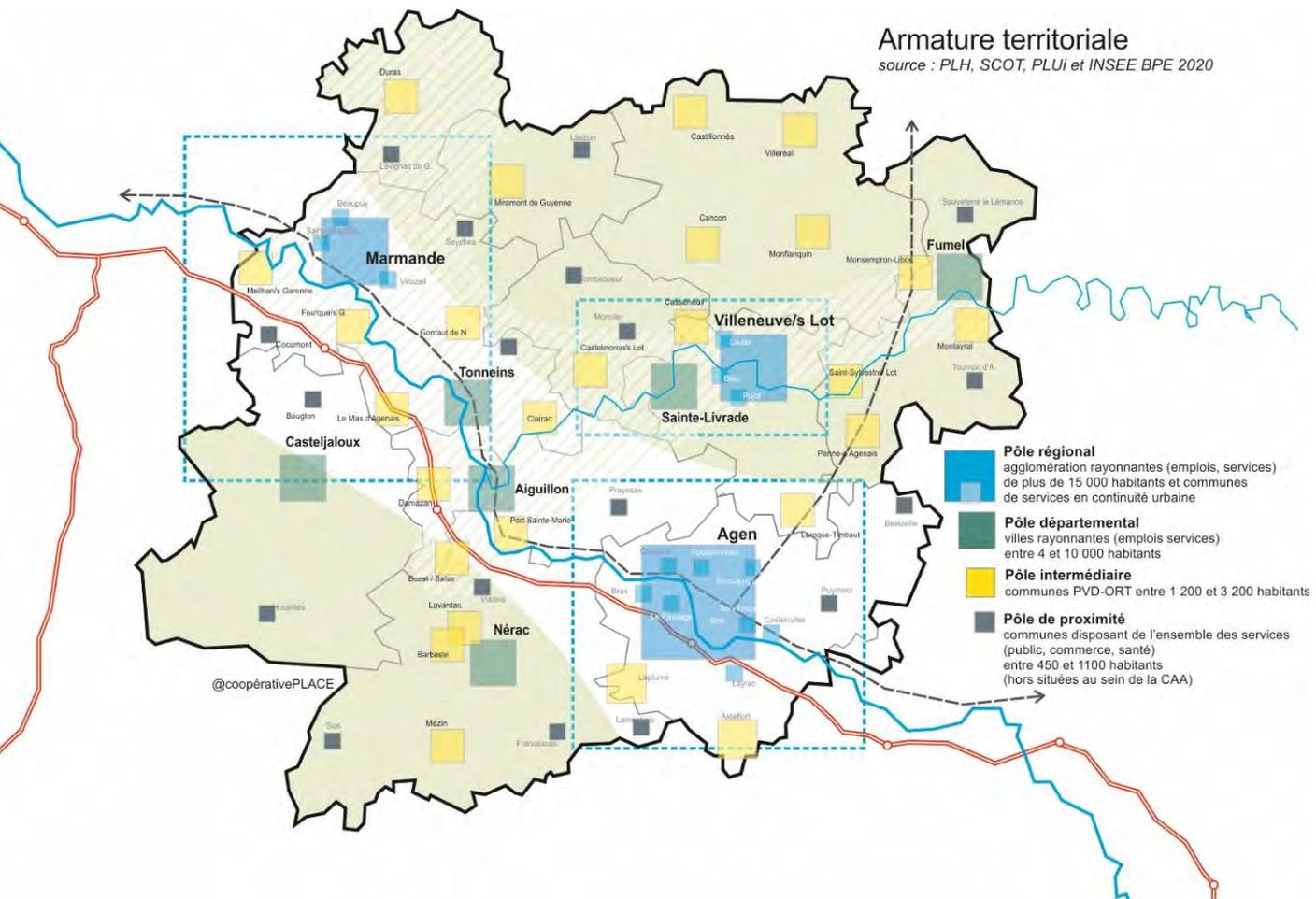
Dans tous les territoires, 50% du développement du parc locatif sera construit autour d'une offre très sociale (financée en PLAI et PLAI adaptés)

## 4.2

### Une action priorisée en direction des bourgs-centres

Le maintien de l'attractivité des territoires ruraux est au cœur de la politique départementale. Le développement de l'habitat dans les bourgs-centres constitue un levier décisif de la revitalisation des territoires ruraux et de l'équilibre des bassins de vie. Il permet de conforter les efforts engagés dans le cadre de démarches d'ensemble de projets de revitalisation des bourgs-centres qui tendent vers cet objectif. Il doit permettre aussi de produire des offres pour accueillir une nouvelle population, pour proposer des opportunités aux personnes qui sont en quête de solutions logement accessibles

	Objectifs de production de logements	Contribution des organismes de logement social aux objectifs de production de logements (logements livrés)		Contribution des organismes de logement social aux objectifs de renouvellement du parc ancien (RU-AA)	
		part RU-AA dans programmation OLS	nb	part RU-AA dans programmation OLS	nb
Pôle régional	350	35%	123	30%	37
Pôle départemental	100	30%	30	50%	15
Pôle intermédiaire	140	30%	42	50%	21
Pôle proximité	80	20%	16	100%	16
autre	330	10%	33	100%	33
<b>Lot-et-Garonne</b>	<b>1 000</b>	<b>24%</b>	<b>244</b>	<b>50%</b>	<b>122</b>





## Orientation 5

# L'ACCOMPAGNEMENT AU VIEILLISSEMENT ET UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DES BESOINS DES JEUNES

Les vulnérabilités face au logement s'alimentent d'abord de la précarité financière ; elles tiennent aussi à l'âge : les plus jeunes peinent à accéder à un logement et les plus âgés, à s'y maintenir. Ces enjeux renvoient à des enjeux de solidarité et de cohésion que le PDH souhaite soutenir et relayer.

**5.1 / Le logement des séniors : l'accompagnement du "bien vieillir chez soi"**

**5.2 / Le logement des jeunes**

## 5.1

### Le logement des séniors : l'accompagnement du "bien vieillir chez soi"

Le logement des seniors figure autant comme une question d'ampleur qu'un enjeu d'avenir. Le Lot-et-Garonne compte aujourd'hui 28 500 personnes de plus de 80 ans soit un Lot-et-Garonnais sur 10. Cette population connaît une dynamique démographique soutenue : c'est d'ailleurs la seule classe d'âge qui augmente avec les plus de 65 ans. Le vieillissement de la population lot-et-garonnaise est donc à anticiper et à accompagner.

La concertation menée dans le cadre du Schéma Départemental en faveur des Personnes Agées et de l'AMI sur le logement partagé a souligné l'importance des évolutions sociales et sociétales et, avec elles, les attentes des personnes âgées. Elle a mis en avant l'importance de certaines problématiques, au cœur du creusement des inégalités, notamment :

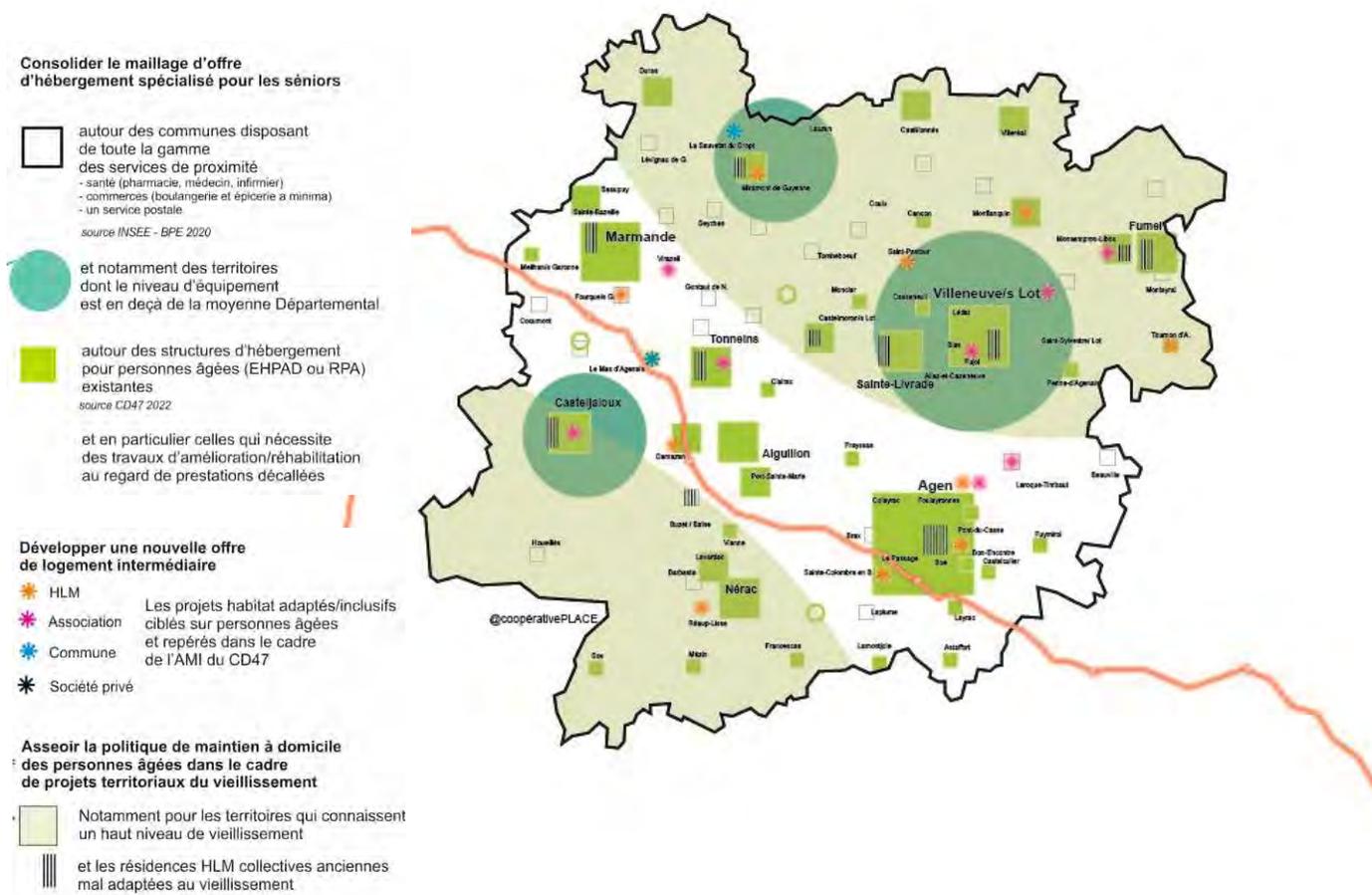
- l'isolement (39% des plus de 80 ans vivent seuls) qui s'accroît dans tous les territoires du Lot-et-Garonne qu'ils soient urbains, périurbains, ruraux. L'isolement se développe selon des formes variées : affaiblissement des réseaux familiaux, de voisinage, des liens intergénérationnels, de l'accès aux services, fracture numérique, problématiques de mobilité,
- la précarité (cf. indice de fragilité des retraites du régime général), qui accroît les effets du vieillissement et contraint la capacité à bien vivre dans son logement : se chauffer correctement, réaliser des travaux d'adaptation ou d'amélioration,
- les ruptures qui compromettent le maintien à domicile (70% des plus de 80 ans habite dans une maison de plus de 80m<sup>2</sup>) quand rester chez soi se complique (sous-occupation, appartement sans ascenseur, jardin plus difficile à entretenir, difficulté à chauffer de grandes pièces, affaiblissement de l'entourage ...).
- mais aussi la volonté de se ré-installer en logement autonome, dans des appartements moins grands et davantage confortables, à loyers accessibles, en se rapprochant des services, dans un environnement « sécurisant » leur permettant de participer à la vie sociale. Les quartiers centraux et les cœurs de bourg dotés de services et qui bénéficient d'une offre de déplacements assurant une bonne accessibilité, ont des cartes à jouer pour accueillir une offre d'habitat renouvelée, alternative aux structures d'hébergement spécialisées ou médicalisées.

Le PDH propose une déclinaison de la stratégie de maintien à domicile pour que celui-ci soit choisi et qu'il se fasse dans de bonnes conditions. Il met l'accent sur deux orientations majeures :

### L'adaptation du logement à la perte d'autonomie, à travers :

- la mobilisation des dispositifs d'information et de coordination pour consolider le repérage des personnes invisibles ou isolées de manière à favoriser l'accès aux droits,
- un accompagnement personnalisé pour anticiper, convaincre, rassurer, éviter les adaptations dans l'urgence,
- des aides permettant de solvabiliser les programmes de travaux d'adaptation du logement et de ses accès dans le parc privé, via les dispositifs de l'ANAH,
- des services d'appui à la mobilité ouvrant sur des choix : gestion des mutations au sein du parc HLM. 3 300 ménages retraités demandent un logement HLM soit 8% des demandeurs. Dans les territoires ruraux la demande des personnes âgées se situe à hauteur de 14% des demandeurs.

**Le développement des formules intermédiaires alternatives au « tout établissement spécialisé ».** Qu'il s'agisse d'habitat inclusif, d'habitat partagé ... ces réponses ont toutes leur place dans les territoires ruraux où elles peuvent soutenir le maillage des bourgs et des petites villes mais aussi participer, à l'échelle fine, à la vitalité d'ensemble. Elles prennent appui sur un « mode d'habiter » qui favorise les liens sociaux, propose un cadre rassurant et convivial. Le partenariat avec les collectivités et les organismes HLM, le déploiement d'une ingénierie de projet sont ici des leviers pour soutenir des réponses innovantes.



## 5.2

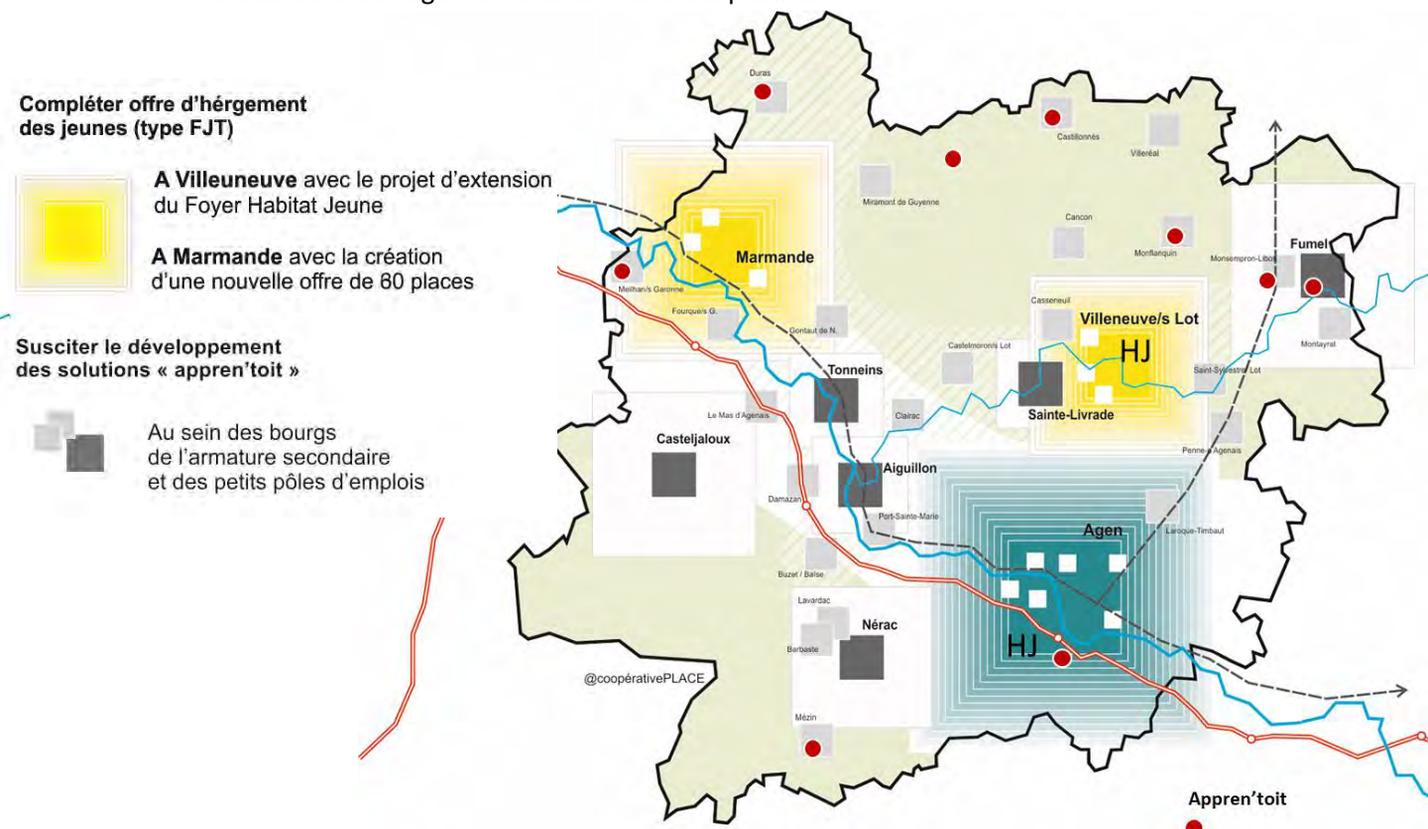
# Le logement des jeunes : la consolidation des réponses dédiées

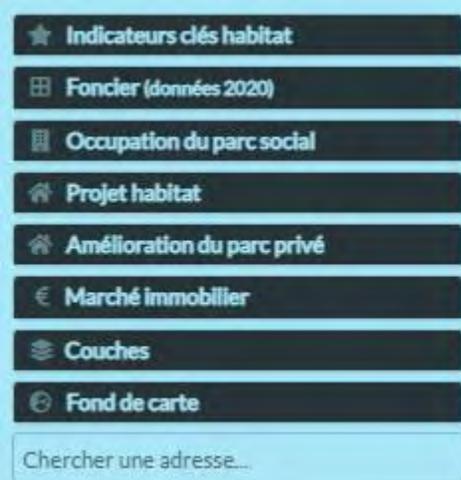
La capacité à faire face aux besoins de mobilité résidentielle des publics jeunes est un élément majeur de l'attractivité et de la vitalité des territoires. Sans être la seule clé, offrir des conditions de logement ou d'hébergement attractives impacte la capacité à retenir les jeunes ou à leur donner envie de venir. La présence d'offres est un atout pour conforter le développement de certaines filières (enseignement supérieur par exemple...). L'absence de solutions abordables et adaptées constitue un frein pour accompagner les initiatives de développement économique.

Les publics jeunes sont loin de constituer une catégorie homogène et les réponses qui ont été déployées (Appren'toit, Foyer habitat Jeunes) ont mis en évidence cette diversité de besoins selon qu'ils sont actifs en contrats courts ou longs, en formation, en stage ou en apprentissage. Les besoins varient selon les territoires et les filières économiques s'agissant des travailleurs saisonniers recrutés dans les entreprises industrielles ou artisanales locales, de l'agriculture, de l'agro-alimentaire, du tourisme.

La faiblesse et l'instabilité des ressources s'ajoutent aux freins qu'ils rencontrent pour accéder au logement et ils ont en commun d'éprouver des difficultés à trouver des solutions adaptées à leurs parcours. De manière récurrente, beaucoup de solutions sont mobilisées dans le "mal logement", ce qui accentue les précarités. Le déploiement de solutions ajustées est donc une priorité du PDH.

- Compléter le maillage d'une offre d'hébergement adaptée
- Développer une observation fine permettant de prendre en compte les besoins de logement et d'hébergement,
- Encourager des réponses innovantes (logement saisonnier, colocation, logement intergénérationnel, chambre chez l'habitant pour de courts séjours...) prenant appui sur la mutualisation de la gestion et la diversité des publics.





## Orientation 6

# UNE ANIMATION RENFORCÉE AUTOUR D'UN OBSERVATOIRE INVESTI

Les ambitions que porte le PDH auront besoin d'être orientées autant que soutenues, coordonnées autant qu'évaluées au regard d'objectifs d'ensemble partagés. Ces enjeux d'animation des stratégies Habitat gagneront à prendre appui sur un Observatoire "investi", c'est-à-dire fonctionnant en espace d'échanges qui contribue au développement d'une culture habitat, éclaire les choix des acteurs et des territoires, conforte leur capacité d'agir...

6.1 / Observatoire cartographique en ligne au service de tous

6.2 / Valorisation-formation autour du renouvellement urbain en centre-bourg

6.3 / Animation des grands partenariats et dispositifs

6.4 / Soutien à l'animation des politiques locales de l'habitat

Le PDH propose un cadre de référence aux territoires mais ce sont ces derniers qui sont placés en première ligne pour développer des politiques et des projets qui structurent et organisent le développement de l'habitat, confortent l'attractivité résidentielle... Le niveau de sensibilisation des territoires aux enjeux que recouvre l'habitat est disparate.

La mise en œuvre des priorités du PDH ne peut s'opérer sans l'implication à tous les niveaux des acteurs des territoires et la constitution d'un partenariat fort.

**L'envie d'agir en matière d'habitat est à faire grandir ou à conforter.** La fonction d'observation peut y contribuer : en objectivant des faits mal connus ou seulement de manière intuitive, elle favorise la sensibilisation et les prises de conscience. Cette acculturation conforte ou déclenche la volonté d'aller plus loin, de faire levier sur ce qui a été révélé...

**L'apport et la mise en débat de données et d'éclairages donnent l'occasion d'échanger, de réagir, de monter en compétence.** La mobilisation partenariale qu'appelle le PDH, s'entretient. Les points de vue se croisent, les possibilités de contribution s'énoncent. Ces temps d'échanges ouvrent les conditions favorables à l'émergence d'initiatives, à la construction de l'action.

## 6.1

### **Observatoire cartographique en ligne au service de tous**

- Autour du suivi des indicateurs habitat clés du département (cartographie, graphique, tableaux de bord) : **comprendre et interpeller**
- d'un suivi géolocalisé avec des fiches descriptives et photos des projets soutenu par le CD47 : **valoriser et donner envie**

## 6.2

### **Valorisation-formation autour du renouvellement urbain en centre-bourg**

Un programme de rencontres (2 fois par an) autour :

- des opérations "inspirantes" des territoires
- des avancées et limites rencontrées dans la lutte contre mal logement ...
- du suivi-traitement de la vacance

## 6.3

### **Animation des grands partenariats et dispositifs**

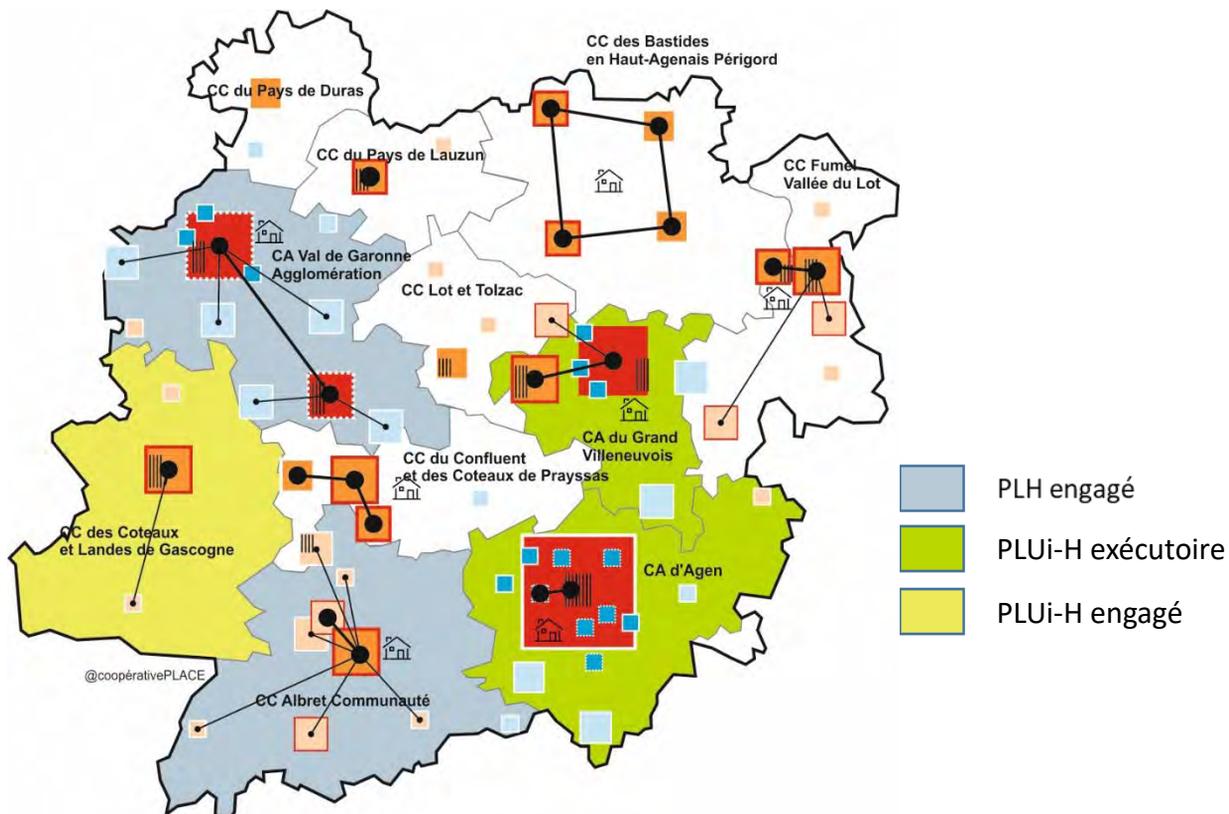
- Action foncière avec EPF<sup>NA</sup>, EPFL de l'Agglomération d'Agen et l'assistance technique départementale autour des îlots stratégiques porteurs du renouvellement de l'habitat en centre-bourg (DDT-CD-EPF)
- L'accompagnement au vieillissement avec le rapprochement des services du Département pour construire une stratégie territoriale qui combine sensibilisation, conseil et accompagnement.

## 6.4

### **Soutien à l'animation des politiques locales de l'habitat**

- La mobilisation de l'ATD dans les besoins d'étude pré-opérationnelles sur les gisements et opportunités immobilières
- Le renforcement des partenariats et de l'animation locale autour de "feuilles de route" partagées (cahiers de territoire)

## En accompagnant les politiques habitat émergentes



### CC des Bastides en Haut-Agenais Périgord

Autour de la récente prise de compétence habitat et de l'animation des outils d'intervention sur le parc ancien

### CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas

Autour de la revitalisation des 3 communes PVD

### CC des Coteaux et Landes de Gascogne

Autour du renouvellement de l'offre d'habitat du centre-bourg de Casteljaloux

### CC Fumel Vallée du Lot / CC Lot et Tolzac

Autour de la résorption de la vacance et de la lutte contre le mal logement

### CC du Pays de Duras / CC du Pays de Lauzun

Autour de la gestion d'un parc communal important et pour aller vers une stratégie habitat centrée sur le parc ancien privé

### CA du Grand Villeneuvois

Autour l'expérience villeneuvoise en déployant la stratégie parc ancien sur les autres pôles fragiles et notamment à Sainte-Livrade

### CA d'Agen

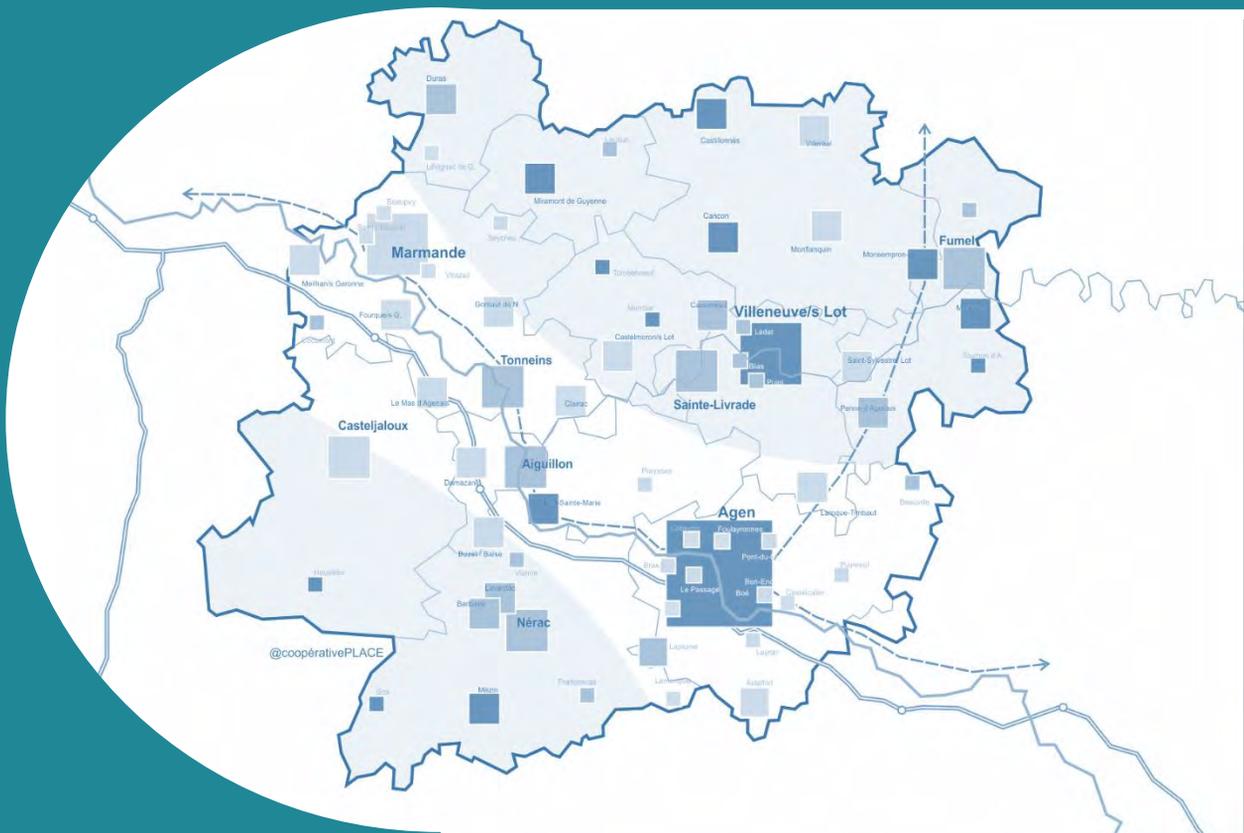
Autour de la qualité d'habiter et du futur volet habitat du PLUi-H

### CA Val de Garonne Agglomération

Autour d'une stratégie habitat intégrée

### CC Albret Communauté

Autour du nouveau PLH et d'un service habitat à consolider



**PLACE**  
Coopérative Conseil

05 56 31 29 28  
Bègles / Toulouse  
[www.place-reflex.org](http://www.place-reflex.org)  
@place\_cooperative\_conseil