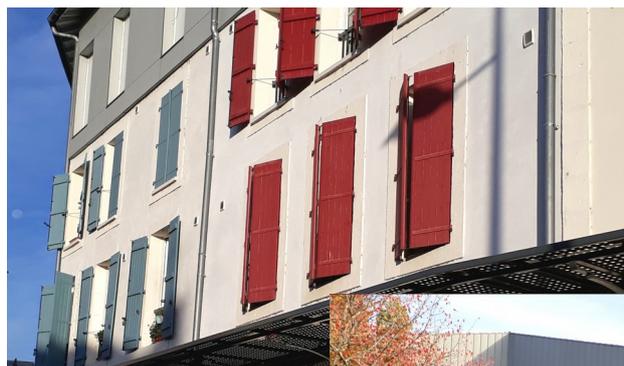


OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

de Lot et Garonne



Publication numéro 1

Octobre 2019



Sommaire

	Page
Préambule.....	3
<u>1 – Contexte socio-démographique et emploi</u>	4
1-1 La démographie.....	4
1-2 L’emploi et l’activité.....	8
1-3 Les caractéristiques des ménages.....	11
<u>2 – Données générales sur le logement</u>	15
2-1 Le parc de logements.....	15
2-2 Le parc social.....	22
2-3 Les loyers du parc privé en 2018.....	24
<u>3 – Fragilités face au logement</u>	26
3-1 Les fragilités relatives à la situation économique des ménages.....	26
3-2 Les fragilités relatives au parc de logements.....	29
3-3 Fragilités territoriales.....	31
<u>4 – Déclinaison de la politique nationale du logement en Lot-et Garonne</u>	34
4-1 Rénovation de l’habitat.....	34
4-2 Logement HLM.....	37
4-3 Dynamique de la construction.....	43
4-4 Les politiques locales de l’habitat.....	45
<u>Méthodologie – principales sources de données utilisées</u>	46

Préambule

La politique nationale du logement est déployée dans tous les territoires afin d'améliorer les conditions d'habitat de nos concitoyens à travers la construction, la rénovation et la gestion de logements adaptés aux besoins diversifiés de la population. De multiples acteurs locaux au premier rang desquels les collectivités locales, les opérateurs, les associations et les professionnels contribuent à cette politique.

Parmi ces acteurs les services de l'État ont en charge de décliner les outils de la politique nationale destinés à faciliter l'accès et le maintien dans un logement de tous les ménages.

En Lot-et-Garonne, la direction départementale des territoires (DDT) a en charge la programmation des logements produits par les organismes HLM, des aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) en faveur de la rénovation de l'habitat et de la coordination de la politique de lutte contre l'habitat indigne .

Afin de nourrir le dialogue avec les acteurs locaux, la DDT investit dans les éléments de connaissance qui lui permettent d'analyser les problématiques de logement à l'échelle du département afin de contribuer à développer une offre de logements de qualité accessible à tous.

La présente publication vise à mettre à disposition de tous les partenaires de la politique du logement quelques données clés caractérisant les dynamiques et les enjeux de l'habitat dans le département.

Ces données qui ont vocation à être actualisées annuellement correspondent au socle des informations nécessaires à un observatoire local de l'habitat tel que doivent s'en doter les collectivités disposant d'un Programme local de l'habitat (PLH) ou celles qui sont désireuses d'étudier les enjeux de leur territoire en matière d'habitat.

Pour chaque thématique retenue sont présentées les données départementales et régionales et celles de chacun des EPCI de Lot-et-Garonne.

Le service de l'urbanisme et de l'habitat de la DDT les tient à la disposition des partenaires de la politique de l'habitat qui souhaiteraient les valoriser.

Les données de l'observatoire permettent de qualifier les tendances départementales en matière de démographie et de logement et révèlent des différences importantes entre les territoires.

Pour le Lot-et-Garonne dans son ensemble, elles montrent un département qui connaît une progression modérée mais continue de sa population, due à un solde migratoire positif, et se caractérise par un niveau élevé de la pauvreté des ménages et de la dégradation du parc de logements. L'accès à un logement décent est une difficulté pour une frange importante des ménages dans un contexte où les prix des loyers augmentent tandis que l'offre de logements HLM reste faible. La vacance des logements est élevée, notamment dans les centres anciens.

Les politiques publiques apportent des réponses à ces difficultés à travers la construction de logements sociaux et la rénovation du parc privé, activités qui sont en augmentation en 2018 par rapport aux années précédentes.

Dans ce département la réponse aux besoins en logements nécessite de s'inscrire dans un effort considérable en faveur de la revitalisation des centres anciens. Le programme national « Action Coeur de Ville » engagé par les trois agglomérations (à Agen, Villeneuve-sur-Lot, Marmande et Tonneins) et le déploiement des opérations de revitalisation des territoires (ORT) initiées par la loi Élan, sont des réponses adaptées à cet enjeu.

1 – Contexte socio-démographique et emploi

1-1 La démographie (source INSEE - Recensement de la population)

Evolution de la population (1982-2016)

	Pop ss doubles comptes 1982	Pop ss doubles comptes 1990	Pop ss doubles comptes 1999	Pop municipale 2011	Pop municipale 2016
CA Agglomération d'Agen	76518	81675	84265	95126	96660
CA du Grand Villeneuvois	44329	45126	45358	48066	47909
CA Val de Garonne Agglomération	54063	55441	54534	59308	60229
CC Albret Communauté	25442	25347	24950	26378	26307
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	15711	16059	15939	17276	17110
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	11545	11702	11405	12431	12492
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	16213	16456	16744	18080	18319
CC du Pays de Duras	5308	5102	5107	5565	5712
CC du Pays de Lauzun	11143	10688	10258	10734	10515
CC Fumel Vallée du Lot	26893	26294	24875	24975	24458
CC Lot et Tolzac	6992	7259	6901	7266	7299
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	4011	4431	4593	5168	5316
Lot-et-Garonne	298522	305989	305380	330866	332833
Nouvelle-Aquitaine	4961927	5113789	5259366	5773078	5935603

La population municipale 2016 (source INSEE - Recensement de la population) du Lot-et-Garonne comprenait 332 833 habitants, soit 1 967 habitants de plus qu'en 2011 (+ 0,12 %/an), et 27 453 habitants de plus qu'en 1999 (+ 0,51 %/an).

La densité de population du département est passée de 61,7 habitants/km² en 2011 à 62,1 habitants/km² en 2016 (soit +0,6% sur 5 ans). Le Lot-et-Garonne est le 6^{ème} département de la Région pour la densité de population.

En Nouvelle Aquitaine, 4 départements sur les 12 ont connu une baisse de population sur la période 2011 - 2016 (Corrèze, Creuse, Dordogne, et Haute-Vienne).

Concernant l'évolution plus longue, entre 1982 et 2016, tous les EPCI du département connaissent une évolution de population positive à l'exception du Pays de Lauzun et de Fumel Vallée du Lot.

Taux d'évolution annuel de la population (1999-2016)

	Taux d'évolution annuel moyen 1999 - 2011 (en %)	Taux d'évolution annuel moyen 2011 - 2016 (en %)	Taux d'évolution annuel moyen 1999 - 2016 (en %)
CA Agglomération d'Agen	1,02	0,32	0,81
CA du Grand Villeneuvois	0,48	-0,07	0,32
CA Val de Garonne Agglomération	0,70	0,31	0,59
CC Albret Communauté	0,46	-0,05	0,31
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	0,67	-0,19	0,42
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	0,72	0,10	0,54
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	0,64	0,26	0,53
CC du Pays de Duras	0,72	0,52	0,66
CC du Pays de Lauzun	0,38	-0,41	0,15
CC Fumel Vallée du Lot	0,03	-0,42	-0,10
CC Lot et Tolzac	0,43	0,09	0,33
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	0,99	0,57	0,86
Lot-et-Garonne	0,67	0,12	0,51
Nouvelle-Aquitaine	0,78	0,56	0,71

La population du département a connu une évolution démographique à la hausse sur la période 1999-2011 avec un taux de variation annuel moyen de +0,67%, assez proche de la moyenne régionale (+0,78%). Entre 2011 et 2016 ce taux d'évolution est plus faible (0,12%) et inférieur à la moyenne régionale qui est de 0,56 %.

Cette baisse du taux d'évolution de la population entre 2011 et 2016 concerne tous les EPCI du département.

L'agglomération d'Agen (+0,32%) et Val de Garonne Agglomération (+0,31%) sont les deux principaux territoires d'accueil de population dans le département entre 2011 et 2016.

Solde naturel et migratoire (1999-2016)

	Evolution de la population entre 1999 et 2016	solde naturel sur la période	solde migratoire apparent
CA Agglomération d'Agen	12 395	3 628	8 767
CA du Grand Villeneuvois	2 551	-213	2 764
CA Val de Garonne Agglomération	5 695	-972	6 667
CC Albret Communauté	1 357	-1 578	2 935
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	1 171	-1 388	2 559
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	1 087	-911	1 998
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	1 575	-111	1 686
CC du Pays de Duras	605	-252	857
CC du Pays de Lauzun	257	-839	1 096
CC Fumel Vallée du Lot	-417	-1 213	796
CC Lot et Tolzac	398	-517	915
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	723	42	681
Lot-et-Garonne	27 453	-4 328	31 781
Nouvelle-Aquitaine	676 237	9 200	667 037

Sur la période 1999 / 2016, la variation de la population du territoire du Lot-et-Garonne (+ 27 453 habitants) est uniquement liée au solde migratoire apparent (+ 31 781 habitants), le solde naturel étant négatif (- 4 328 habitants).

Ce constat est le même pour la plupart des EPCI du département, seule l'agglomération d'Agen et la CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres ayant un solde naturel positif.

Sur la période 2011-2016, la variation de population du département (+ 1 967 habitants) reste liée uniquement au solde migratoire apparent (+ 4 145 habitants), le solde naturel étant négatif (- 2 178 habitants).

Indices de jeunesse (2010-2015)

	INDICE DE JEUNESSE 2010	POPULATION 2015 DE MOINS DE 20 ANS	POPULATION 2015 DE 60 ANS ET +	INDICE DE JEUNESSE 2015
CA Agglomération d'Agen	0,95	22 229	25 843	0,86
CA du Grand Villeneuvois	0,73	10 619	15 850	0,67
CA Val de Garonne Agglomération	0,72	13 465	19 326	0,70
CC Albret Communauté	0,65	5 650	9 145	0,62
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	0,59	3 390	6 301	0,54
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	0,58	2 367	4 585	0,52
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	0,80	4 150	5 622	0,74
CC du Pays de Duras	0,53	1 095	2 091	0,52
CC du Pays de Lauzun	0,48	1 879	4 410	0,43
CC Fumel Vallée du Lot	0,58	4 878	9 249	0,53
CC Lot et Tolzac	0,69	1 512	2 542	0,59
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	0,89	1 184	1 562	0,76
Lot-et-Garonne	0,74	72 526	106 674	0,68
Nouvelle-Aquitaine	0,82	1 307 444	1 724 842	0,76

L'indice de jeunesse 2015 moyen (- de 20 ans / 60 ans et +) sur le territoire du Lot-et-Garonne est de 0,68, ce qui signifie qu'il y a plus de personnes âgées que de jeunes (l'indice étant < 1).

Cet indice est inférieur à l'indice de jeunesse régional 2015 qui est de 0,76 pour l'ensemble de la Nouvelle Aquitaine.

L'indice de jeunesse par intercommunalité montre que la proportion de jeunes est plus élevée dans les 3 agglomérations et surtout dans l'Agenais (indice : 0,86).

A noter des indices de jeunesse peu élevés (population plus âgée) au nord et au Sud-Ouest du département, dans les intercommunalités à dominante rurale et éloignées de la vallée de la Garonne.

Entre 2010 et 2015, l'indice de jeunesse est en baisse dans l'ensemble des territoires (y compris au niveau régional), ce qui traduit un vieillissement de la population.

1-2 L'emploi et l'activité (source INSEE - Recensement de la population)

Evolution de l'emploi (2011-2016)

	Nombre d'emplois dans la zone en 2011	Nombre d'emplois dans la zone en 2016	Evolution du nombre d'emplois 2011 – 2016
CA Agglomération d'Agen	46896	47068	0,4%
CA du Grand Villeneuvois	18218	17716	-2,8%
CA Val de Garonne Agglomération	22859	22939	0,3%
CC Albret Communauté	8127	8133	0,1%
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	5138	4966	-3,3%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	3536	3647	3,1%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	5416	5307	-2,0%
CC du Pays de Duras	1678	1664	-0,8%
CC du Pays de Lauzun	2909	2853	-1,9%
CC Fumel Vallée du Lot	7470	6665	-10,8%
CC Lot et Tolzac	1872	1943	3,8%
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	855	870	1,8%
Lot-et-Garonne	125025	123822	-1,0%
Nouvelle-Aquitaine	2305835	2322302	0,7%

Le Lot-et Garonne compte 123 822 emplois en 2016.

Ce chiffre est en baisse par rapport à 2011 (-1%), et notamment dans le Grand Villeneuvois (-2,8%) et le fumélois (- 10,8%).

Ce dernier territoire reste néanmoins le 5ème pôle d'emploi du département (derrière les trois agglomérations et Albret Communauté).

Indicateurs de concentration d'emploi (*) (2011-2016)

	Indicateur de concentration d'emploi 2011	Indicateur de concentration d'emploi 2016
CA Agglomération d'Agen	118,2	119,0
CA du Grand Villeneuvois	107,9	107,0
CA Val de Garonne Agglomération	104,3	103,7
CC Albret Communauté	80,6	82,5
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	80,7	79,1
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	77,2	80,9
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	77,1	75,6
CC du Pays de Duras	79,0	77,4
CC du Pays de Lauzun	81,0	81,5
CC Fumel Vallée du Lot	89,0	84,0
CC Lot et Tolzac	70,5	74,5
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	39,0	39,9
Lot-et-Garonne	99,5	99,5
Nouvelle-Aquitaine	99,1	99,0

(*) L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

L'indicateur de concentration d'emploi est supérieur à 100 dans les 3 agglomérations, qui sont les 3 pôles pourvoyeurs d'emplois du département.

Cet indicateur est stable au niveau départemental et proche de 100 (comme au niveau régional), ce qui signifie que le nombre d'emplois correspond approximativement au nombre d'actifs ayant un emploi qui résident en Lot-et-Garonne.

Taux d'actifs parmi la population des 15 / 64 ans (2011-2016)

	Actifs 2011		Actifs 2016	
	Actifs ayant un emploi	Chômeurs	Actifs ayant un emploi	Chômeurs
CA Agglomération d'Agen	64,4%	9,6%	64,8%	10,1%
CA du Grand Villeneuvois	59,1%	10,4%	59,2%	12,2%
CA Val de Garonne Agglomération	60,6%	9,7%	62,0%	10,9%
CC Albret Communauté	64,4%	8,1%	65,2%	9,7%
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	62,8%	8,4%	64,1%	9,8%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	61,9%	8,7%	63,2%	9,7%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	63,0%	9,6%	63,8%	11,1%
CC du Pays de Duras	63,9%	6,8%	64,7%	8,2%
CC du Pays de Lauzun	59,0%	8,0%	61,3%	10,6%
CC Fumel Vallée du Lot	57,6%	10,3%	57,5%	12,2%
CC Lot et Tolzac	62,0%	9,3%	61,8%	10,9%
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	67,3%	6,4%	66,4%	9,5%
Lot-et-Garonne	62,1%	9,4%	62,8%	10,7%
Nouvelle-Aquitaine	63,5%	8,5%	63,9%	9,9%

La population de 15 à 64 ans du département comprend environ 62,8 % d'actifs ayant un emploi et 10,7 % de chômeurs (actifs sans emploi) en 2016.

Ce taux de chômage est en hausse par rapport à 2011 dans l'ensemble des territoires, y compris au niveau régional.

Le taux d'actifs ayant un emploi est en légère hausse au niveau départemental (comme au niveau régional).

1-3 Les caractéristiques des ménages (source INSEE - Recensement de la population)

Evolution de la taille des ménages (2010 - 2015)

	nombre de ménages 2015	Population des ménages 2015	taille moyenne des ménages 2010	taille moyenne des ménages 2015
CA Agglomération d'Agen	44 928	93 781	2,13	2,09
CA du Grand Villeneuvois	21 890	47 060	2,19	2,15
CA Val de Garonne Agglomération	27 162	59 083	2,17	2,18
CC Albret Communauté	11 813	25 594	2,20	2,17
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	7 720	16 834	2,23	2,18
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	5 774	12 221	2,17	2,12
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	7 666	17 856	2,37	2,33
CC du Pays de Duras	2 491	5 468	2,23	2,19
CC du Pays de Lauzun	4 989	10 227	2,11	2,05
CC Fumel Vallée du Lot	11 291	24 031	2,19	2,13
CC Lot et Tolzac	3 156	6 969	2,27	2,21
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	2 238	5 193	2,39	2,32
Lot-et-Garonne	151 326	324 814	2,18	2,15
Nouvelle-Aquitaine	2 718 140	5 766 962	2,17	2,12

La taille moyenne des ménages du département (2,15 personnes/ménage en 2015) est en baisse par rapport à 2010, elle reste d'un niveau légèrement plus élevé que la moyenne régionale (2,12).

Cette tendance à la baisse s'observe aussi au niveau national et régional.

Composition des ménages (2015)

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou +
CA Agglomération d'Agen	39,3%	33,0%	13,4%	9,8%	3,1%	1,3%
CA du Grand Villeneuvois	36,1%	35,6%	13,0%	10,0%	3,8%	1,5%
CA Val de Garonne Agglomération	33,9%	37,2%	13,5%	10,4%	3,5%	1,4%
CC Albret Communauté	33,5%	38,0%	13,1%	11,0%	3,3%	1,1%
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	30,5%	41,6%	13,5%	9,9%	3,3%	1,2%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	33,1%	40,6%	12,9%	9,3%	3,1%	0,9%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	28,3%	38,4%	15,4%	11,6%	4,6%	1,6%
CC du Pays de Duras	29,0%	42,8%	13,3%	10,7%	3,1%	1,0%
CC du Pays de Lauzun	34,7%	41,7%	11,7%	8,6%	2,6%	0,7%
CC Fumel Vallée du Lot	34,0%	39,2%	12,7%	9,6%	3,2%	1,2%
CC Lot et Tolzac	31,8%	38,8%	14,0%	10,0%	3,3%	2,1%
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	27,0%	38,1%	16,2%	13,9%	3,9%	0,9%
Lot-et-Garonne	35,1%	36,7%	13,4%	10,2%	3,4%	1,3%
Nouvelle-Aquitaine	36,3%	35,5%	13,4%	10,6%	3,1%	1,0%

La composition des ménages du département est très proche de la moyenne régionale, la majorité des ménages étant constitués d'une ou de 2 personnes (71,8%).

Cette proportion tend à s'accroître avec le desserrement des ménages.

C'est dans l'agglomération d'Agen que le taux de ménages constitués d'une seule personne est le plus élevé (39,3%). A noter que dans les secteurs ruraux, la diminution de la taille des ménages est liée au vieillissement de la population. Ces caractéristiques ont une incidence importante sur les besoins en logement.

Revenus des ménages
(Source : Filocom 2015, MTES d'après DGFIP)

	Revenus 2015	Evolution 2011 / 2013	Evolution 2013 / 2015
CA du Grand Villeneuvois	18 011 €	8,3%	3,7%
CA Val de Garonne Agglomération	17 876 €	8,7%	3,4%
CA d'Agen	19 527 €	7,4%	3,6%
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	17 629 €	10,1%	3,8%
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	19 184 €	11,4%	4,2%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	NC	NC	NC
CC Fumel Vallée du Lot	NC	NC	NC
CC Albret Communauté	NC	NC	NC
CC du Pays de Duras	16 645 €	10,0%	4,3%
CC du Pays de Lauzun	16 782 €	8,7%	4,4%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	18 173 €	10,3%	3,4%
CC Lot et Tolzac	17 313 €	8,8%	4,3%
Lot-et-Garonne	18 257 €	8,7%	3,6%
Nouvelle-Aquitaine	19 766 €	8,6%	3,8%

Le revenu brut imposable médian des ménages du Lot-et-Garonne est en 2015 de 18 257 € par Unité de Consommation.

Il est inférieur au revenu régional qui est de 19 766 € par UC.

Le Lot-et-Garonne est le deuxième département de la région ayant le revenu médian le plus faible (après la Creuse).

Au sein du département, ce revenu brut imposable médian par UC est plus élevé sur l'agglomération d'Agen (19 527 €).

Entre 2013 et 2015, ce revenu a progressé de 3,6 % en Lot-et-Garonne, cette augmentation étant comparable au niveau régional (+ 3,8%).

Cette progression est cependant plus faible que celle observée entre 2011 et 2013 (+ 8,7%).

Tous les EPCI du département dont les données sont communicables connaissent une évolution positive depuis 2011.

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale (2015)

	Depuis moins de 2 ans	De 2 à 4 ans	De 5 à 9 ans	10 ans ou plus
CA Agglomération d'Agen	16,0%	20,8%	16,7%	46,5%
CA du Grand Villeneuvois	12,7%	19,2%	16,9%	51,2%
CA Val de Garonne Agglomération	12,8%	18,4%	16,4%	52,4%
CC Albret Communauté	11,8%	15,6%	16,2%	56,4%
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	11,0%	15,6%	16,5%	56,9%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	11,0%	18,7%	17,1%	53,1%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	11,5%	15,8%	16,3%	56,4%
CC du Pays de Duras	13,1%	15,8%	15,1%	56,0%
CC du Pays de Lauzun	9,8%	15,9%	15,7%	58,6%
CC Fumel Vallée du Lot	10,4%	15,4%	16,0%	58,1%
CC Lot et Tolzac	12,0%	15,2%	15,4%	57,3%
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	9,6%	17,6%	16,8%	56,1%
Lot-et-Garonne	13,1%	18,3%	16,5%	52,1%
Nouvelle-Aquitaine	13,7%	19,8%	16,6%	50,0%

La majorité des résidences principales sont occupées par des ménages ayant emménagé depuis 10 ans ou plus (52,1% - taux proche de la moyenne régionale).

Le taux d'emménagés récents (moins de 2 ans) est de 13,1 %, seule l'agglomération d'Agen ayant un taux plus élevé que cette moyenne (16%).

2 – Données générales sur le logement

2-1 Le parc de logements (source INSEE - Recensement de la population)

Composition du parc de logements (2015)

	Nombre de logements en 2015	Résidences principales	Logements occasionnels	Résidences secondaires	Logements vacants
CA Agglomération d'Agen	51 316	87,5%	0,8%	1,5%	10,2%
CA du Grand Villeneuvois	25 686	85,3%	0,5%	2,5%	11,7%
CA Val de Garonne Agglomération	31 468	86,2%	0,4%	2,7%	10,7%
CC Albret Communauté	15 313	77,2%	0,4%	9,5%	12,9%
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	10 831	70,9%	0,8%	16,8%	11,6%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	7 382	78,1%	0,2%	10,0%	11,7%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	9 407	81,7%	0,7%	5,9%	11,7%
CC du Pays de Duras	3 635	69,5%	0,3%	19,0%	11,2%
CC du Pays de Lauzun	6 364	78,7%	0,3%	9,6%	11,4%
CC Fumel Vallée du Lot	14 279	79,2%	0,4%	9,6%	10,9%
CC Lot et Tolzac	4 027	77,9%	0,5%	9,2%	12,5%
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	2 928	77,1%	0,5%	12,4%	10,0%
Lot-et-Garonne	182 901	82,7%	0,6%	5,6%	11,1%
Nouvelle-Aquitaine	3 415 982	79,6%	0,6%	11,4%	8,5%

Le parc total de logements du Lot-et-Garonne comprenait 182 901 logements en 2015.

L'essentiel du parc de logements est constitué de résidences principales : 82,7% (supérieur au taux régional qui est de 79,6%).

Le taux de résidences secondaires est assez faible dans le département (5,6 % contre 11,4 % au niveau régional), et notamment dans les 3 agglomérations.

Ce taux est élevé dans les communautés de communes du Pays de Duras (19%) et des Bastides en Haut Agenais Périgord (16,8%).

Vacance du parc de logements (2010-2015)

	Nombre de logements vacants 2015	Taux de logements vacants 2010	Taux de logements vacants 2015
CA Agglomération d'Agen	5 242	10,1%	10,2%
CA du Grand Villeneuvois	2 996	10,4%	11,7%
CA Val de Garonne Agglomération	3 379	9,3%	10,7%
CC Albret Communauté	1 976	10,9%	12,9%
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	1 251	8,6%	11,6%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	862	9,5%	11,7%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	1 100	9,9%	11,7%
CC du Pays de Duras	406	9,4%	11,2%
CC du Pays de Lauzun	728	9,2%	11,4%
CC Fumel Vallée du Lot	1 553	8,7%	10,9%
CC Lot et Tolzac	502	9,7%	12,5%
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	291	9,3%	10,0%
Lot-et-Garonne	20 308	9,8%	11,1%
Nouvelle-Aquitaine	289 650	7,7%	8,5%

Le taux de logements vacants 2015 est de 11,1 % au niveau départemental (8,5 % au niveau régional), taux en augmentation puisqu'il n'était que de 9,8 % en 2010.

Le taux de vacance est élevé dans tous les EPCI (aucun EPCI en dessous de 10 % de vacance).

Vacance des logements dans les principaux pôles urbains (2010-2015)

	Nombre de logements vacants 2015	Taux de logements vacants 2010	Taux de logements vacants 2015
Agen	3 139	15,1%	14,5%
Aiguillon	307	13,1%	14,2%
Casteljaloux	477	12,7%	15,7%
Castillonnès	167	12,3%	18,9%
Duras	123	13,2%	14,8%
Fumel	431	10,9%	14,7%
Marmande	1 232	9,0%	12,1%
Miramont-de-Guyenne	344	10,4%	17,4%
Monflanquin	180	6,4%	10,9%
Nérac	617	13,1%	15,1%
Tonneins	635	12,1%	12,9%
Villeneuve-sur-Lot	1 684	11,6%	12,9%
Villéréal	143	7,1%	16,4%

A l'échelle communale, la vacance est supérieure à la moyenne départementale dans la plupart des communes qui ont d'importantes fonctions de centralité, excepté à Montflanquin (10,9%).

Toutes ces communes, hormis Agen, ont un taux de vacance en hausse entre 2010 et 2015.

Certaines communes atteignent un taux élevé, supérieur à 15 % (Castillonnès, Casteljaloux, Miramont-de-Guyenne, Nérac, Villéréal), d'autres sont très proches de 15 % (Agen, Duras, Fumel).

Typologie des logements (2015)

	Taux de maisons	taux d'appartements	autres
CA Agglomération d'Agen	63,7%	35,6%	0,7%
CA du Grand Villeneuvois	80,8%	18,7%	0,5%
CA Val de Garonne Agglomération	81,4%	18,0%	0,5%
CC Albret Communauté	87,8%	11,3%	0,8%
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	92,0%	7,1%	0,9%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	87,6%	12,0%	0,5%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	91,0%	8,2%	0,8%
CC du Pays de Duras	93,4%	5,2%	1,4%
CC du Pays de Lauzun	89,9%	9,7%	0,4%
CC Fumel Vallée du Lot	89,0%	10,0%	1,0%
CC Lot et Tolzac	90,3%	8,3%	1,4%
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	95,3%	3,8%	0,9%
Lot-et-Garonne	79,9%	19,4%	0,7%
Nouvelle-Aquitaine	71,2%	28,0%	0,8%

La typologie prédominante du parc du département en 2015 est celle du logement individuel : 79,9% de maisons et 19,4% d'appartements.

Au niveau régional, le taux de maisons est plus faible (71,2 %), le taux d'appartements est de 28 %.

Tous les EPCI, à l'exception de l'Agglomération d'Agen (63,7%), ont des taux de logement individuel supérieurs à 80 %.

Ancienneté des logements (2015)

	Avant 1946	De 1946 à 1990	En 1991 ou après
CA Agglomération d'Agen	22,2%	48,5%	29,2%
CA du Grand Villeneuvois	21,4%	53,7%	24,9%
CA Val de Garonne Agglomération	31,6%	45,7%	22,8%
CC Albret Communauté	48,5%	30,4%	21,1%
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	46,9%	28,9%	24,2%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	41,1%	33,7%	25,2%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	47,1%	32,3%	20,6%
CC du Pays de Duras	57,3%	22,4%	20,3%
CC du Pays de Lauzun	38,0%	41,5%	20,5%
CC Fumel Vallée du Lot	31,6%	48,7%	19,7%
CC Lot et Tolzac	45,5%	33,5%	21,1%
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	51,0%	26,4%	22,6%
Lot-et-Garonne	32,4%	43,2%	24,4%
Nouvelle-Aquitaine	28,3%	43,6%	28,1%

La répartition des logements par date de construction est assez proche de la moyenne régionale.

Près d'1/3 des logements du Lot-et-Garonne (32,4%) datent d'avant 1946.

Cette proportion de logements très anciens est plus élevée sur Val de Garonne Agglomération (31,6%) que dans les 2 autres agglomérations (environ 22%).

Plus de la moitié des logements datent d'avant 1946 dans les communautés de communes du Pays de Duras et de Porte d'Aquitaine en Pays de Serres.

Occupation des résidences principales (2015)

	Propriétaires occupants	Locataires privés	Locataires HLM	autres
CA Agglomération d'Agen	54,4%	30,6%	12,7%	2,3%
CA du Grand Villeneuvois	63,7%	29,3%	5,0%	2,0%
CA Val de Garonne Agglomération	63,6%	27,8%	5,8%	2,8%
CC Albret Communauté	71,2%	24,2%	1,7%	2,9%
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	74,2%	21,1%	1,0%	3,7%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	67,3%	24,7%	4,8%	3,2%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	71,3%	23,9%	1,6%	3,2%
CC du Pays de Duras	73,7%	22,2%	0,5%	3,6%
CC du Pays de Lauzun	72,7%	22,2%	2,9%	2,2%
CC Fumel Vallée du Lot	71,5%	22,0%	3,8%	2,7%
CC Lot et Tolzac	73,2%	20,7%	3,1%	3,0%
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	78,3%	15,8%	2,0%	3,9%
Lot-et-Garonne	64,1%	26,8%	6,5%	2,6%
Nouvelle-Aquitaine	62,3%	25,9%	9,6%	2,2%

Environ 2/3 des résidences principales sont occupées par des propriétaires.

Le statut d'occupation prédominant des résidences principales du département est celui de propriétaire (64,1%), ce taux étant supérieur au taux régional (62,3%).

Le taux de locataires du parc HLM (6,5%) est faible.

Ce taux est inférieur à 6 % dans tous les territoires, sauf dans l'agglomération d'Agen (12,7%). Le taux régional (9,6 %) est très supérieur au taux départemental mais il est néanmoins un des plus faibles des régions françaises.

Taille des résidences principales (2015)

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces ou plus
CA Agglomération d'Agen	5,1%	11,7%	19,4%	28,0%	21,0%	14,8%
CA du Grand Villeneuvois	2,1%	8,6%	17,8%	32,0%	23,3%	16,1%
CA Val de Garonne Agglomération	1,8%	6,8%	16,7%	31,9%	24,9%	17,8%
CC Albret Communauté	1,1%	5,9%	14,8%	29,7%	25,6%	22,9%
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	0,9%	4,4%	14,4%	29,2%	27,2%	23,9%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	0,7%	5,4%	19,3%	31,5%	24,0%	19,1%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	1,3%	5,2%	14,8%	29,4%	25,6%	23,7%
CC du Pays de Duras	0,8%	4,6%	14,8%	29,1%	26,0%	24,8%
CC du Pays de Lauzun	1,6%	4,1%	15,7%	32,0%	27,6%	19,0%
CC Fumel Vallée du Lot	1,6%	4,7%	17,3%	33,7%	24,8%	17,9%
CC Lot et Tolzac	1,6%	3,9%	15,0%	29,9%	26,3%	23,4%
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	0,9%	4,5%	12,3%	30,5%	29,1%	22,6%
Lot-et-Garonne	2,6%	7,8%	17,3%	30,3%	23,9%	18,1%
Nouvelle-Aquitaine	4,3%	10,0%	18,4%	27,4%	21,9%	18,1%

Les résidences principales de petite taille (1 à 2 pièces) ne représentent que 10,4% du parc départemental alors que celles de grande taille (5 pièces ou plus) représentent 42% des résidences.

Les résidences principales de 4 pièces constituent la catégorie la plus représentée (30,3%).

Par rapport au niveau régional, le taux de résidences principales de 1 ou 2 pièces est peu élevé dans la majorité des EPCI, excepté dans l'agglomération agenaise (16,8%).

Il y a donc un décalage entre la composition des ménages (en majorité constitués d'une à deux personnes) et la taille des résidences principales (constituées principalement de grands logements).

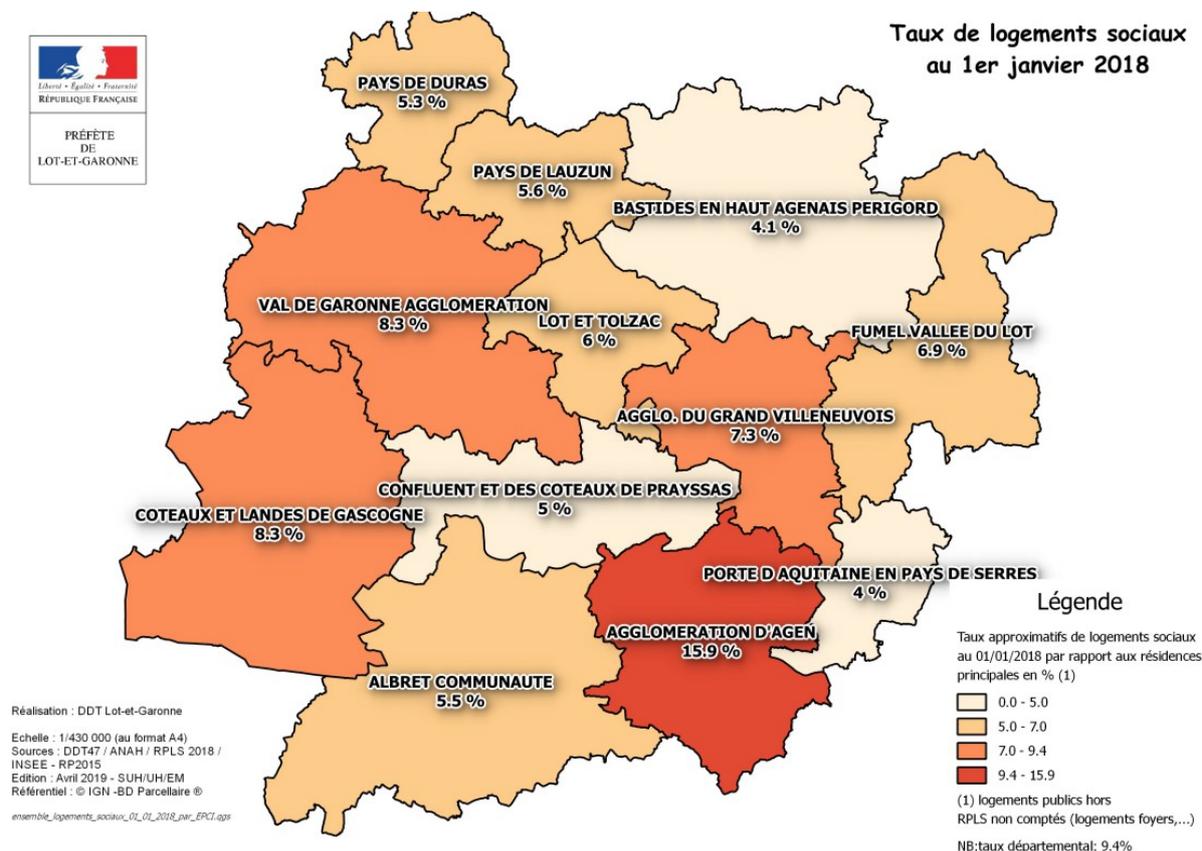
2-2 Le parc social (sources : RPLS 2018 – ANAH – DDT47- INSEE/RP 2015)

Au 1^{er} janvier 2018, le département de Lot-et-Garonne comptait environ 14 252 logements sociaux (hors logements publics non compris dans RPLS (*) – y compris logements à Loyer Intermédiaire) répartis de la façon suivante :

- Logements publics sociaux (base RPLS) : 10 387
- Logements privés conventionnés : 3 417
- Logements communaux conventionnés : 448

Ce parc représente seulement 9,4 % des résidences principales au niveau départemental.

(*) Ne sont pas comptés dans ce total les logements non compris dans le Répertoire sur le Parc Locatif Social (RPLS) : logements-foyers de personnes handicapées, de personnes âgées, de jeunes travailleurs, et de travailleurs migrants ainsi que les résidences sociales.



Seule l'agglomération d'Agen possède un taux de logements sociaux (15,9%) supérieur à la moyenne départementale.

Toutes les autres intercommunalités ont un taux très inférieur à la moyenne départementale.

Certaines communes ne disposent pas d'un taux de logements sociaux à un niveau suffisant au regard des objectifs fixés par la loi.

Parc public social - Nombre et types de logements sociaux (2018)

	nombre de logements 2018	collectif	étudiant	Individuel	Evolution du nombre de logements entre 2011 et 2018
CA d'Agen	6177	68,6%	1,2%	30,2%	11,0%
CA du Grand Villeneuvois	1200	53,2%	0,0%	46,8%	18,7%
CA Val de Garonne Agglomération	1537	82,9%	0,0%	17,1%	4,3%
CC Albret Communauté	239	41,0%	0,0%	59,0%	3,9%
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	79	31,6%	0,0%	68,4%	-3,7%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	312	61,5%	0,0%	38,5%	-0,6%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	123	22,0%	0,0%	78,0%	-21,2%
CC du Pays de Duras	10	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%
CC du Pays de Lauzun	116	85,3%	0,0%	14,7%	5,5%
CC Fumel Vallée du Lot	491	66,8%	0,0%	33,2%	-3,3%
CC Lot et Tolzac	60	56,7%	0,0%	43,3%	-1,6%
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	43	23,3%	0,0%	76,7%	-6,5%
Lot-et-Garonne	10387	67,0%	0,7%	32,3%	8,6%
Nouvelle-Aquitaine	303163	75,5%	1,7%	22,8%	17,4%

Le parc public social départemental compte 10 387 logements HLM dont 9 814 sont proposés à la location et loués ou vacants (hors logements vides, pris en charge par une association,...).

L'évolution du nombre de logements publics depuis 2011 dans le département (+8,6%) est inférieure à celle constatée au niveau régional (+17,4%).

2-3 Les loyers du parc locatif en 2018 – (Sources principales : DDT47 / CAF47)

Loyers moyens au m2 par territoire dans le parc locatif privé (moyennes des loyers au m2)

	Loyers 2017	Loyers 2018	Evolution 2017/2018
Agglomération d'Agen	8,51 €	8,72 €	2,47%
Agen	9,03 €	9,21 €	1,99%
Val de Garonne Agglomération	7,04 €	7,17 €	1,85%
Marmande	7,80 €	7,99 €	2,44%
Agglomération du Grand Villeneuvois	7,04 €	7,14 €	1,42%
Villeneuve-sur-Lot	7,18 €	7,32 €	1,95%
Autres EPCI	6,03 €	6,11 €	1,33%
Département 47	7,25 €	7,38 €	1,79%

Les données de l'observatoire des loyers du parc privé, fournies par la CAF 47, permettent d'estimer le niveau moyen des loyers 2018.

Au niveau départemental, le montant moyen des loyers est de 7,38 €/m² (en hausse de 1,8 % par rapport à 2017).

18 communes ont un loyer moyen par m² supérieur à la moyenne départementale.

Il s'agit notamment d'Agen et de ses principales communes périphériques ainsi que de Marmande.

Evolution 2017 – 2018 :

La tendance générale 2018 est à la hausse du niveau moyen des loyers pour les trois agglomérations et en secteur rural (en 2017 la tendance était plutôt à la baisse dans les agglomérations).

L'étude détaillée des données fait apparaître que :

- La hausse du loyer moyen au m² constatée en 2018 sur les 3 agglomérations est assez marquée, surtout dans l'agglomération agenaise (+2,47%),
- En secteur rural (département hors agglós), le loyer moyen par m² a augmenté de façon plus modérée entre 2017 et 2018 (+1,33%).

Comparatif des loyers parc privé et parc social (prix moyen du m² loué par territoire)

	Montant moyen du m ² loué parc privé en 2018 – données CAF 47	Parc public social – données RPLS 2018	Parc privé conventionné au 31/12/2018 – données ANAH
Agglomération d'Agen	7,31 €	5,25 €	5,73 €
Agen	7,84 €	5,12 €	6,02 €
Val de Garonne Agglomération	6,20 €	4,91 €	5,17 €
Marmande	6,98 €	4,76 €	5,51 €
Agglomération du Grand Villeneuvois	6,33 €	4,62 €	5,22 €
Villeneuve-sur-Lot	6,48 €	4,59 €	5,32 €
Autres EPCI	5,43 €	4,72 €	4,90 €
Département 47	6,27 €	5,05 €	5,24 €

NB : Ce tableau permet de comparer les loyers moyens du parc privé et du parc social en effectuant le rapport (somme des loyers / somme des surfaces), alors que dans le tableau précédent les loyers moyens du parc locatif privé en 2017 et en 2018 sont calculées à partir des moyennes au m² de chaque logement.

Le prix moyen du m² loué dans le parc privé (somme des loyers / somme des surfaces) est de 6,27€/m² au niveau départemental en 2018.

L'écart avec les loyers moyens dans le parc social est de plus d'un euro/m² à l'échelle du département (moyenne de 5,05€/m² dans le parc public et 5,24€/m² dans le parc social privé, conventionné par l'Anah).

Ces chiffres montrent que le parc locatif social, public et privé, a un rôle de modération des loyers dans les marchés du logement dans les trois agglomérations mais aussi dans une moindre mesure, dans les territoires ruraux.

3 – Fragilités face au logement

3-1 Les fragilités relatives à la situation économique des ménages

Taux de ménages non imposables
(Source : Filocom, MTES d'après DGFIP – 2013 -2015)

	Taux de ménages non imposables 2013	Taux de ménages non imposables 2015
CA du Grand Villeneuvois	53,1%	60,8%
CA Val de Garonne Agglomération	53,1%	61,3%
CA d'Agen	45,8%	53,2%
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	57,2%	66,2%
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	53,0%	59,6%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	56,5%	64,2%
CC Fumel Vallée du Lot	56,3%	65,3%
CC Albret Communauté	53,9%	63,2%
CC du Pays de Duras	61,1%	66,6%
CC du Pays de Lauzun	61,2%	68,4%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	53,8%	62,4%
CC Lot et Tolzac	57,4%	65,8%
Lot-et-Garonne	52,2%	60,2%
Nouvelle-Aquitaine	45,9%	53,5%

Le taux de ménages non imposables du Lot-et-Garonne est élevé, il est de 60,2 %.
Il est supérieur au taux moyen régional qui est de 53,5 %.

Au niveau des communautés d'agglomérations, ce taux est moins élevé sur l'agglomération d'Agen (53,2 %).

Entre 2013 et 2015, le taux départemental est passé de 52,2 % à 60,2 %, cette variation étant comparable à celle constatée au niveau régional. Ce taux est également en hausse dans l'ensemble des EPCI du département.

Taux de pauvreté
(source INSEE – fichier localisé social et fiscal - 2013 - 2015)

Libellé géographique	2013	2015			
	Taux de pauvreté - Ensemble (%)	Taux de pauvreté - Ensemble (%)	Taux de pauvreté-moins de 30 ans (%)	Taux de pauvreté-proprétaires (%)	Taux de pauvreté-locataires (%)
CA du Grand Villeneuvois	18,6	18,7	29,5	11,5	33,3
CA Val de Garonne Agglomération	17,1	17,5	23,7	10,4	32,0
CA d'Agen	14,7	15,1	24,8	6,5	28,3
CC des Bastides en Haut-Agenais Périgord	17,3	17,1		13,2	29,4
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	12,1	15,5		11,8	28,8
CC du Pays de Duras	21,0	21,4		16,9	33,6
CC du Pays de Lauzun	18,5	19,3		13,9	34,3
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	14,0	14,5		9,5	26,5
CC Lot et Tolzac	19,4	17,4		13,5	29,5
Lot-et-Garonne	16,6	17,0	25,1	10,4	30,6
Nouvelle-Aquitaine	13,5	13,7	23,7	7,6	26,3

NB : Les données relatives aux EPCI créés après 2016 ne sont pas disponibles (CC Fumel Vallée du Lot, CC Confluent et Coteaux de Prayssas, CC Albret Communauté).

Le taux de pauvreté 2015 départemental (au sens de l'INSEE – seuil de 60 % du niveau de vie médian) est de 17 %, alors qu'il n'est que de 13,7 % au niveau régional.

Ce taux est en hausse et le Lot-et-Garonne est, au vu de cet indicateur, le deuxième département le plus pauvre de la région après la Creuse.

Taux de ménages locataires du parc privé éligibles au parc HLM
(Source : Filocom, MTES d'après DGFIP – 2013 - 2015)

	2013		2015	
	Taux de ménages locataires du privé avec revenus inférieur à 60% des plafonds HLM	Taux de ménages locataires du privé avec revenus inférieur aux plafonds HLM	Taux de ménages locataires du privé avec revenus inférieur à 60% des plafonds HLM	Taux de ménages locataires du privé avec revenus inférieur aux plafonds HLM
CA du Grand Villeneuvois	53,8%	83,7%	52,2%	82,7%
CA Val de Garonne Agglomération	51,9%	83,4%	49,3%	82,1%
CA d'Agen	42,7%	75,3%	42,8%	73,9%
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	53,5%	83,7%	53,0%	83,6%
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	48,4%	86,6%	45,0%	83,0%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	54,5%	85,6%	53,0%	84,7%
CC Fumel Vallée du Lot	55,2%	85,8%	55,3%	85,1%
CC Albret Communauté	53,4%	84,7%	51,8%	84,0%
CC du Pays de Duras	54,3%	85,2%	52,1%	84,4%
CC du Pays de Lauzun	60,3%	88,3%	57,9%	87,1%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	50,4%	80,5%	48,8%	79,4%
CC Lot et Tolzac	58,0%	86,9%	55,3%	86,4%
Lot-et-Garonne	50,0%	81,3%	48,8%	80,2%
Nouvelle-Aquitaine	41,4%	74,6%	40,8%	73,6%

Le taux de ménages locataires du parc privé éligibles au parc HLM est en 2015 de 80,2 % en Lot-et-Garonne (31 079 ménages concernés), supérieur au taux régional (73,6 % en Nouvelle Aquitaine).

Ce taux est le plus faible pour l'agglomération agenaise (73,9%) mais il est élevé pour les deux autres communautés d'agglomération (plus de 82%).

Le taux de ménages locataires du parc privé éligibles au parc HLM bas loyer (ressources < 60 % du plafond HLM) est de 48,8 % en Lot-et-Garonne, ce taux étant de 40,8 % en Nouvelle Aquitaine.

Près d'un ménage locataire sur deux du parc privé est donc éligible à un logement HLM très social.

3-2 Les fragilités relatives au parc de logements

Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)

(Source : Filocom 2013, MTES d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah)

EPCI 2015	Nombre de logements du PPPI en 2013	Part des PPPI dans l'ensemble des Résidences Principales privées en 2013	Evolution du taux de PPPI 2009 – 2013
CA d'Agen	2398	6,5%	-1,4%
CA du Grand Villeneuvois	1437	6,9%	-2,1%
CA Val de Garonne Agglomération	2405	9,5%	-6,7%
CC Fumel Communauté	734	9,1%	-0,5%
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	681	9,1%	-14,0%
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	339	9,8%	-8,6%
CC du Pays de Duras	341	13,9%	0,0%
CC du Pays de Lauzun	506	10,3%	0,6%
CC des Coteaux de l'Albret	222	9,8%	-13,3%
CC du Val d'Albret	856	11,0%	-5,0%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	586	10,9%	-7,1%
CC de Penne d'Agenais	167	5,9%	-11,2%
CC Lot et Tolzac	367	12,2%	-4,4%
CC du Canton de Prayssas	210	10,5%	-18,9%
CC du Confluent	679	13,1%	1,0%
CC du Mézinais	260	14,5%	-6,8%
Lot-et-Garonne	12208	8,7%	-4,7%

D'après les données FILOCOM 2013, le taux de logements potentiellement indignes (taux calculé par rapport à l'ensemble des résidences principales privées) est de 8,7 % sur l'ensemble du territoire du Lot-et-Garonne. Ce taux est l'un des plus élevés de la région (il est de 5,9 % au niveau régional).

NB : Sont donc considérés comme « potentiellement indignes » les logements de catégories cadastrales 6, 7 et 8, qui sont de qualité médiocre voire délabrés, et qui sont occupés par des ménages à bas revenus.

Les taux de PPPI sont en baisse entre 2009 et 2013 sur la majorité des EPCI . Au niveau départemental, la variation sur cette période est de – 4,7 %.

Le parc ancien occupe une place importante dans le parc privé potentiellement indigne du département.

Le parc PPPI concerne environ 5 249 propriétaires occupants et 6 232 locataires du parc privé.

**Les copropriétés potentiellement fragiles
(source : Anah – registre des copropriétés février 2019)**

	Nombre théorique de copropriétés (source FILOCOM 2013 avec EPCI 2015)	Nombre de copropriétés enregistrées au 14 février 2019	Nombre de copropriétés enregistrées potentiellement fragiles (1)	Nombre de copropriétés enregistrées potentiellement en difficulté (2)
CA Agglomération d'Agen	728	341	25	47
CA du Grand Villeneuvois	231	66	1	8
CA Val de Garonne Agglomération	164	56	8	10
CC Albret Communauté	NC	7	0	3
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	32	3	0	0
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	11	4	0	0
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	19	5	0	0
CC du Pays de Duras	NC	0	0	0
CC du Pays de Lauzun	NC	4	1	0
CC Fumel Vallée du Lot	NC	7	1	2
CC Lot et Tolzac	NC	0	0	0
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	13	0	0	0
Lot-et-Garonne	1331	493	36	70

(1) copropriétés potentiellement fragiles =

- sommes dues par les copropriétaires / charges opérations courantes > 8 %
- classe énergétique D, E, F, G ou classe inconnue et construite avant 1975
- sommes dues par les copropriétaires / charges opérations courantes, exceptionnelles et travaux < 25 % (si 200 lots ou moins) ou < 15 % (si plus de 200 lots)

(2) copropriétés potentiellement en difficulté = sommes dues par les copropriétaires / charges opérations courantes, exceptionnelles et travaux >= 25 % (si 200 lots ou moins) ou >= 15 % (si plus de 200 lots)

Au niveau départemental, 493 copropriétés étaient enregistrées en février 2019 dans le registre national géré par l'Anah, ce qui représente plus d'1/3 des copropriétés du département et la quasi-totalité de celles qui comptent plus de 50 lots d'habitation.

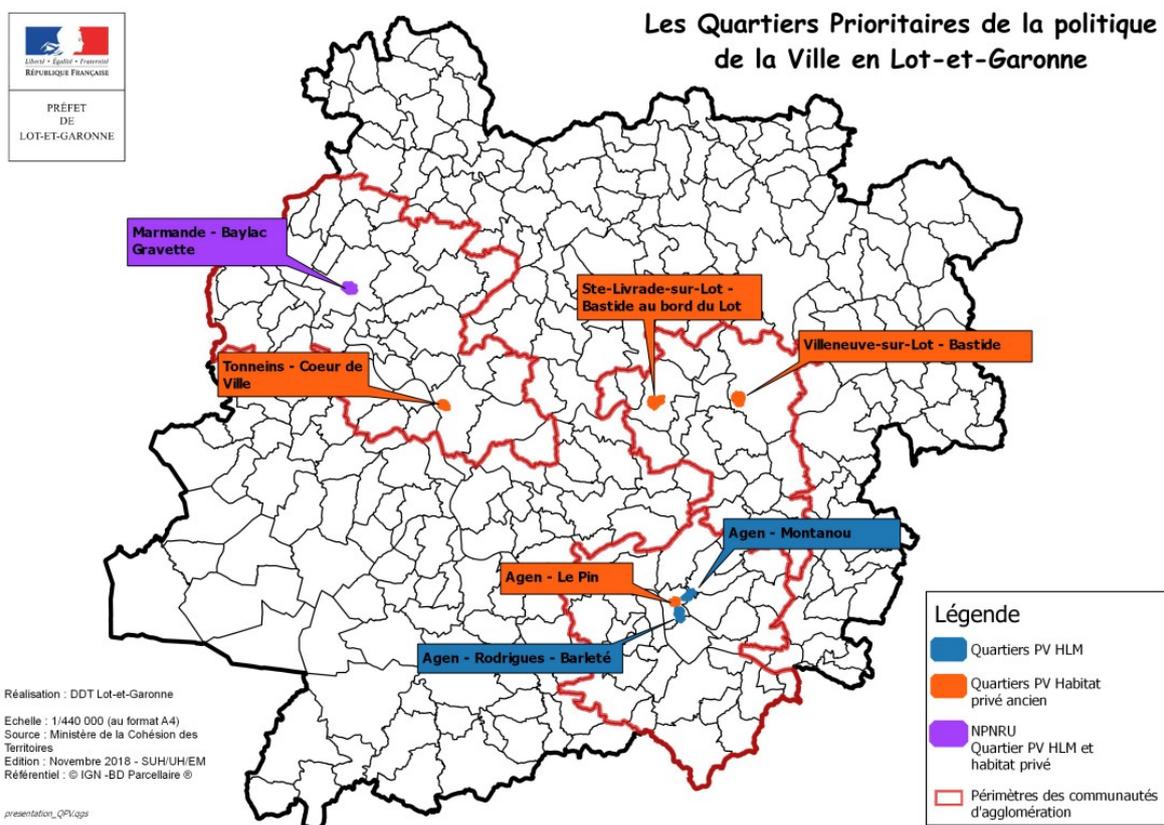
La majorité de ces copropriétés enregistrées appartient à l'agglomération d'Agen, territoire sur lequel le taux d'enregistrement est le plus élevé (46,8%).

Trente-six copropriétés (dont 25 sont situées dans l'agglomération d'Agen) peuvent être considérées comme potentiellement fragiles au regard de leur situation financière et du niveau de performance énergétique des bâtiments.

Soixante-dix copropriétés sont potentiellement en difficulté, dont 47 font partie de l'agglomération agenaise.

3-3 Fragilités territoriales

Géographie de la politique de la Ville



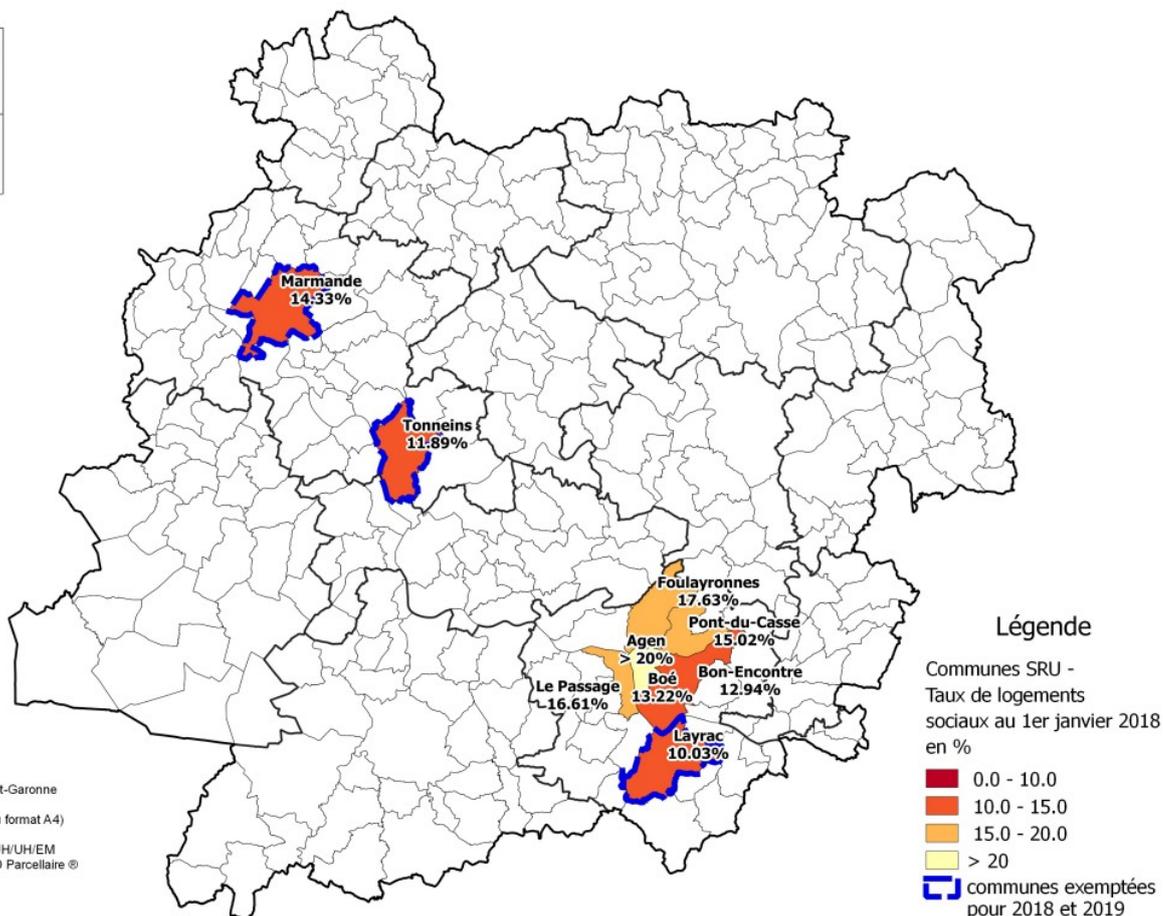
Le département compte 7 quartiers prioritaires de la politique de la Ville (QPV) regroupant au total environ 12 000 habitants.

NB : Les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont des territoires d'intervention identifiés à partir du revenu par habitant.

Parmi ces 7 quartiers, trois concernent intégralement le centre-ville : Villeneuve-sur-Lot, Sainte-Livrade-sur-lot et Tonneins.

Le quartier de « Baylac - La Gravette » à Marmande a été retenu au titre du nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) piloté par l'agence nationale de rénovation urbaine (ANRU).

Communes présentant un déficit en logements sociaux



Réalisation : DDT Lot-et-Garonne
Echelle : 1/440 000 (au format A4)
Sources : DDT 47
Edition : Mai 2019 - SUH/UH/EM
Référentiel : © IGN - BD Parcellaire ©

Communes_SRU_aui_01_01_2018.ags

Neuf communes du département sont tenues de part leur localisation et leur taille de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux.

Parmi ces neuf communes, seule la commune d'Agén remplit cette obligation.

Les huit autres communes qui n'atteignent pas ce taux doivent engager un effort de construction de logements sociaux afin d'atteindre les 20 % à l'échéance du 31/12/2025.

Le tableau ci-dessous présente l'évolution du taux de logements sociaux de ces communes depuis 2010.

**Evolution du taux de logements sociaux dans les communes SRU
(2010-2018 - hors Agen)**

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
BOE	10,66	10,46	10,9	10,59	11,06	11,95	11,97	13,31	13,22
BON ENCONTRE	9,47	9,46	9,96	10,58	10,92	11,09	11,61	11,8	12,94
FOULAYRONNES	15,01	14,72	15,33	15,87	15,65	16,48	16,49	17,63	17,63
LE PASSAGE	14,61	14,56	14,92	15,2	15,63	16,09	15,91	16,31	16,61
PONT DU CASSE	14,68	14,42	14,22	13,83	13,62	13,38	14,94	14,95	15,02
LAYRAC	8,85	8,5	8,83	8,93	8,94	8,87	8,73	9,88	10,03
MARMANDE	13,97	13,98	13,92	13,82	13,89	13,82	14,14	14,39	14,33
TONNEINS	10,53	10,76	10,26	10,98	10,9	11,23	11,36	11,81	11,89

Depuis 2010, le taux de logements sociaux des communes tenues de disposer de 20 % de logements sociaux évolue globalement à la hausse, mais aucune n'atteint encore les 20 % et certaines d'entre elles restent éloignées de l'objectif (moins de 15 % de logements sociaux) : Boé, Bon-Encontre, Layrac, Marmande et Tonneins.

4 – Déclinaison de la politique nationale du logement en Lot-et-Garonne

Pour répondre aux problématiques de l’habitat, la politique nationale du logement se décline dans les territoires à travers les politiques de rénovation de l’habitat, du logement HLM, et des politiques locales de l’habitat portées par les collectivités locales (programmes locaux de l’habitat).

4-1 Rénovation de l’habitat

En Lot-et-Garonne, une frange importante du parc de logements privés est dégradée et relève des aides de l’Anah en matière de rénovation des logements et de la politique de l’Etat de lutte contre l’habitat indigne.

Logements agréés par l’Anah - Bilan des 5 dernières années (2014-2018)

	Nombre moyen de logts subventionnés par an entre 2014 et 2017	dont logements avec prime « habiter mieux » (rénovation énergétique)	Nombre de logts subventionnés en 2018	dont logements avec prime « habiter mieux » (rénovation énergétique)
CA du Grand Villeneuvois	72	53	129	84
CA Val de Garonne Agglomération	121	80	189	127
CA d'Agen	92	61	101	45
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	18	13	22	3
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	5	3	5	2
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	18	11	19	5
CC Fumel Vallée du Lot	31	22	28	8
CC Albret Communauté	47	32	56	44
CC du Pays de Duras	4	2	5	3
CC du Pays de Lauzun	17	12	13	5
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	18	11	13	8
CC Lot et Tolzac	11	8	4	1
Lot-et-Garonne	453	308	584	335

Entre 2014 et 2017, le nombre de logements rénovés bénéficiant des aides de l’Anah est de 1810, soit une moyenne annuelle de 453 logements.

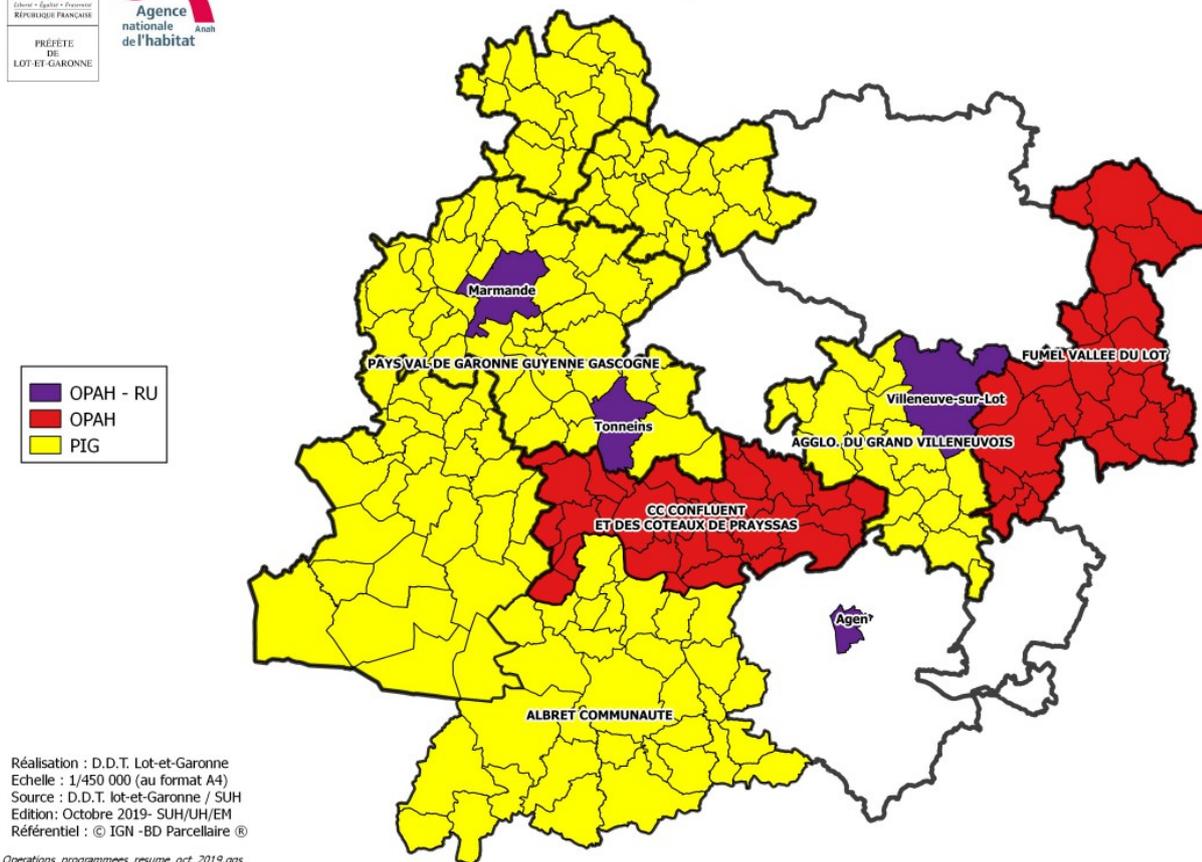
En 2018, ce nombre de logements subventionnés (584) est plus élevé, du fait de la progression de l’activité de rénovation de l’habitat dans deux principaux secteurs bénéficiant de programmes de l’Anah : le Grand Villeneuvois et Val de Garonne Agglomération.

Une part importante du nombre de dossiers financés (plus de la moitié) porte sur la rénovation énergétique des logements, dans le cadre du programme « habiter mieux » déployé par l’Anah.

Programmes en cours dans le département



Opérations programmées en 2019



En 2019, une partie importante du département est couverte par un ou plusieurs programmes en cours (OPAH, PIG).

Trois EPCI ne sont pas concernés par un programme en cours ou en projet :

- CC Lot-et-Tolzac,
- CC des Bastides en Haut Agenais Périgord,
- CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres.

Lutte contre l'Habitat Indigne – nombre de dossiers ouverts (2006 - 2018)

	nombre moyen annuel de dossiers ouverts entre 2006 et 2017	Nombre de dossiers ouverts en 2018
AGGLO. DU GRAND VILLENEUVOIS	31	31
AGGLOMERATION D'AGEN	115	157
VAL DE GARONNE AGGLOMERATION	30	22
ALBRET COMMUNAUTE	15	10
BASTIDES EN HAUT AGENAIS PERIGORD	8	4
CONFLUENT ET DES COTEAUX DE PRAYSSAS	13	9
COTEAUX ET LANDES DE GASCOGNE	8	7
FUMEL VALLEE DU LOT	14	11
LOT ET TOLZAC	4	5
PAYS DE DURAS	2	2
PAYS DE LAUZUN	7	13
PORTE D AQUITAINE EN PAYS DE SERRES	2	
Lot-et-Garonne	249	271

La Commission Partenariale Départementale de Lutte contre l'Habitat Indigne traite des signalements effectués principalement par les locataires. De 2006 à 2018, un total de 3 257 dossiers ont été ouverts. Ils se répartissent à 61 % sur le territoire du département hors Agen et à 39 % sur la commune d'Agen.

L'agglomération d'Agen compte 1 532 dossiers, dont 1 264 se situent sur la commune d'Agen.

Les trois agglomérations regroupent plus de 70 % des dossiers.

Le taux de dossiers ouverts entre 2006 et 2018 par rapport au nombre des résidences principales privées en locatif est d'environ 8,2 % .

En 2018, 271 dossiers ont été ouverts dans le département, ce qui est supérieur à la moyenne annuelle sur la période 2006/2017 (249 dossiers ouverts par an en moyenne).

4-2 Logement HLM

La politique du logement social est mise en œuvre dans les territoires via la construction, la gestion du parc de logements et l'attribution de logements à des ménages modestes par les bailleurs sociaux. Les trois principaux bailleurs du département sont Habitalys (environ 3 888 logements au 1^{er} janvier 2018), Ciliopée (3 341 logements) et Agen Habitat (2 836 logements).

Nombre de logements sociaux publics financés par an (source : DDT47 – 2014 - 2018)

	Moyenne annuelle sur la période 2014 – 2017		2018	
	Total	dont logement très social	Total	dont logement très social
CA DU GRAND VILLENEUVOIS	3	3	40	14
VAL DE GARONNE AGGLOMERATION	14	3	35	12
AGGLOMERATION D'AGEN	128	38	169	61
ALBRET COMMUNAUTE	0	0	20	7
AUTRES EPCI	0	0	0	0
LOT-ET-GARONNE	144	44	264	94

Le nombre de logements sociaux financés en 2018 est supérieur à la moyenne des trois années précédentes (environ deux fois plus de logements financés en 2018).

L'effort de construction de logements HLM est principalement porté par l'agglomération d'Agen (près de deux tiers des logements financés en 2018).

Nombre de demandes en logement social par nombre de personnes
Source : Système national d'enregistrement de la demande HLM
(SNE 2018 / extraction avril 2019)

	Nombre total de demandes en stock fin 2018	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers ou +
CA d'Agen	2386	40,8%	24,1%	15,8%	9,9%	9,5%
CA du Grand Villeneuvois	509	40,3%	26,3%	13,6%	9,8%	10,0%
CA Val de Garonne Agglomération	750	44,3%	25,2%	13,7%	8,8%	8,0%
CC Albret Communauté	93	43,0%	32,3%	8,6%	8,6%	7,5%
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	33	66,7%	6,1%	15,2%	6,1%	6,1%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	95	53,7%	27,4%	11,6%	5,3%	2,1%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	50	44,0%	22,0%	16,0%	10,0%	8,0%
CC du Pays de Duras	12	41,7%	33,3%	8,3%	0,0%	16,7%
CC du Pays de Lauzun	39	59,0%	23,1%	10,3%	5,1%	2,6%
CC Fumel Vallée du Lot	116	48,3%	28,4%	10,3%	7,8%	5,2%
CC Lot et Tolzac	20	50,0%	10,0%	25,0%	5,0%	10,0%
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	11	54,5%	27,3%	9,1%	9,1%	0,0%
Lot-et-Garonne	4114	42,4%	24,7%	14,7%	9,4%	8,8%

Le nombre de demandes de logement social dans le département s'élève à environ 4 114 en stock fin décembre 2018, dont 3 087 hors mutations internes au parc social.

1 119 demandes ont été satisfaites entre janvier et décembre 2018 (dont 932 hors mutations).

La majorité des ménages qui font une demande de logement social sont constitués d'une seule personne (42,4%), et les 2/3 sont des ménages de 1 ou 2 personnes.

La répartition de ces demandes par rapport à la composition des ménages est très similaire dans les trois agglomérations.

La proportion de « petits ménages » demandeurs est très élevée dans tous les EPCI.

La communauté d'agglomération d'Agen concentre plus de la moitié des demandeurs du département.

Demandes en stock fin 2018 par typologie
(source : SNE 2018 / extraction avril 2019)

	Nombre total de demandes en stock fin 2018	Chambre / T1	T2	T3	T4	T5 et +
CA d'Agen	2386	11,0%	27,3%	36,6%	21,8%	3,3%
CA du Grand Villeneuvois	509	3,9%	30,8%	42,0%	19,6%	3,5%
CA Val de Garonne Agglomération	750	10,9%	27,9%	38,9%	19,2%	3,1%
CC Albret Communauté	93	6,5%	34,4%	44,1%	14,0%	1,1%
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	33	9,1%	36,4%	33,3%	18,2%	3,0%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	95	7,4%	35,8%	48,4%	6,3%	2,1%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	50	12,0%	34,0%	28,0%	22,0%	4,0%
CC du Pays de Duras	12	0,0%	41,7%	33,3%	25,0%	0,0%
CC du Pays de Lauzun	39	2,6%	33,3%	48,7%	15,4%	0,0%
CC Fumel Vallée du Lot	116	8,6%	33,6%	41,4%	12,9%	3,4%
CC Lot et Tolzac	20	5,0%	30,0%	35,0%	25,0%	5,0%
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	11	9,1%	18,2%	63,6%	9,1%	0,0%
Lot-et-Garonne	4114	9,7%	28,6%	38,3%	20,2%	3,2%

La demande en petits logements (Chambre/T1/T2) est aussi élevée que la demande en T3 et représente 38,3% des demandes en stock fin 2018.

Attributions 2018 par typologie
(source : SNE 2018 / extraction avril 2019)

	Nombre total d'attributions en 2018	T1	T2	T3	T4	T5 ou +
CA d'Agen	677	3,2%	14,6%	45,2%	29,4%	7,5%
CA du Grand Villeneuvois	113	1,8%	30,1%	38,9%	29,2%	0,0%
CA Val de Garonne Agglomération	168	4,8%	17,9%	44,0%	28,6%	4,8%
CC Albret Communauté	22	9,1%	13,6%	36,4%	36,4%	4,5%
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	10	0,0%	70,0%	30,0%	0,0%	0,0%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	32	3,1%	12,5%	34,4%	40,6%	9,4%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	11	18,2%	0,0%	45,5%	18,2%	18,2%
CC du Pays de Duras	3	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%
CC du Pays de Lauzun	18	0,0%	0,0%	44,4%	11,1%	44,4%
CC Fumel Vallée du Lot	49	10,2%	22,4%	30,6%	28,6%	8,2%
CC Lot et Tolzac	11	0,0%	9,1%	36,4%	45,5%	9,1%
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	5	0,0%	20,0%	20,0%	60,0%	0,0%
Lot-et-Garonne	1119	3,8%	17,0%	42,8%	29,5%	7,0%

Les attributions concernent majoritairement des logements de type T3 ou T4 (72,3 % des attributions en 2018).

Les logements de type T1 ou T2 ne concernent que 20,8 % des attributions, alors que la demande pour ce type de logement est importante et que la majorité des ménages demandeurs sont constitués d'une à 2 personnes.

Taux de tension 2018
(source : SNE 2018 / extraction avril 2019)

	demandes en stock fin 2018 hors mutations	Attributions 2018 hors mutations	Taux de tension 2018 (hors mutations)	Délais d'attribution 2018 (mutations comprises)
CA d'Agen	1671	541	3,1	7
CA du Grand Villeneuvois	423	103	4,1	6
CA Val de Garonne Agglomération	589	142	4,1	5
CC Albret Communauté	80	20	4,0	5
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	30	9	3,3	2
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	78	30	2,6	4
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	40	9	4,4	4
CC du Pays de Duras	12	3	4,0	1
CC du Pays de Lauzun	32	17	1,9	5
CC Fumel Vallée du Lot	102	43	2,4	4
CC Lot et Tolzac	20	10	2,0	4
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	10	5	2,0	2
Lot-et-Garonne	3087	932	3,3	6

Le taux de tension annuel est la division du nombre de demandes actives à la fin de l'année par le nombre des attributions de logements de la même année.

Le taux de tension 2018 hors mutations est de 3,3 en Lot-et-Garonne, légèrement inférieur au taux régional qui s'élève à 3,6 en Nouvelle Aquitaine.

Sur l'agglomération agenaise, qui est la mieux dotée en logements HLM, la tension est moins forte que la moyenne départementale.

Le délai moyen d'attribution d'un logement social est de 6 mois en 2018 dans le département (stable par rapport à 2017), pour une moyenne de 10 mois au niveau régional.

Evolution du taux de tension 2017 / 2018
(source : SNE / extraction avril 2019)

	Taux de tension 2017 (hors mutations)	Taux de tension 2018 (hors mutations)	Evolution 2017/2018
CA d'Agen	2,4	3,1	29,2%
CA du Grand Villeneuvois	4,2	4,1	-2,2%
CA Val de Garonne Agglomération	3,3	4,1	26,6%
CC Albret Communauté	6,1	4,0	-34,1%
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	4,7	3,3	-28,6%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	2,9	2,6	-11,3%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	3,4	4,4	32,1%
CC du Pays de Duras	6,5	4,0	-38,5%
CC du Pays de Lauzun	1,8	1,9	2,0%
CC Fumel Vallée du Lot	1,9	2,4	26,9%
CC Lot et Tolzac	2,4	2,0	-17,6%
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	2,0	2,0	0,0%
Lot-et-Garonne	2,8	3,3	18,8%

Le taux de tension départemental 2018 (3,3) est en hausse par rapport à 2017 (2,8).

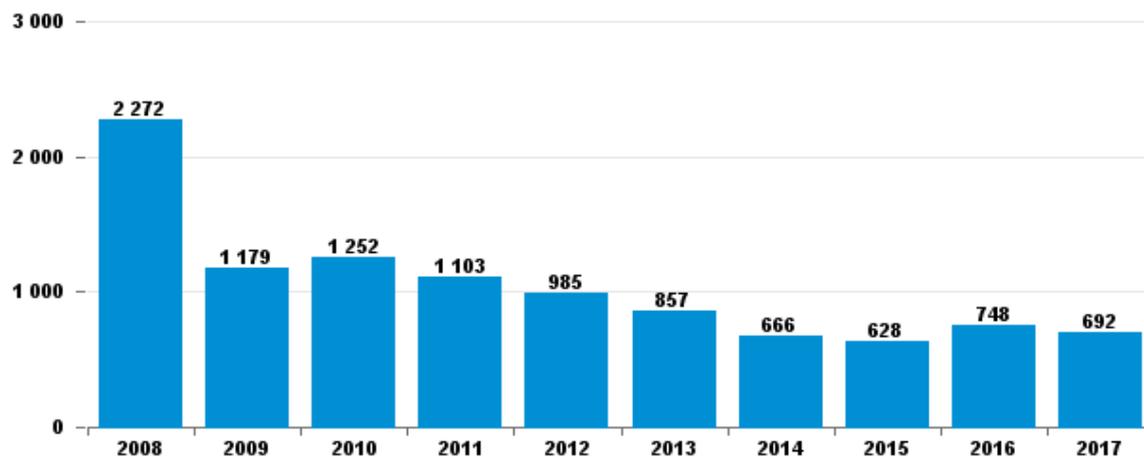
La hausse est notamment marquée sur l'agenais et le marmandais.

Elle est due à une augmentation des demandes et à une baisse du nombre des attributions de logements HLM.

4-3 Dynamique de la construction (source : SITADEL – logements commencés - données en date réelle)

Construction neuve sur les 10 dernières années (2008 - 2017)

Lot-et-Garonne



Entre 2008 et 2017, 10 382 logements neufs ont été construits en Lot-et-Garonne.

Après une forte baisse en 2009 (suites de la crise financière de 2008), le niveau des constructions a globalement continué à baisser légèrement jusqu'en 2014 et s'est ensuite à peu près stabilisé.

Evolution de la construction de logements (2015 à 2017)

	logements neufs commencés en 2017	évolution 2015/2016	évolution 2016/2017
CA d'Agen	305	59,2%	-10,0%
CA du Grand Villeneuvois	76	34,4%	-11,6%
CA Val de Garonne Agglomération	158	-2,0%	7,5%
CC Albret Communauté	39	-25,0%	30,0%
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	8	-4,2%	-65,2%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	20	-40,5%	-9,1%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	13	68,8%	-51,9%
CC du Pays de Duras	20	7,7%	42,9%
CC du Pays de Lauzun	8	77,8%	-50,0%
CC Fumel Vallée du Lot	19	-41,9%	-24,0%
CC Lot et Tolzac	17	-40,0%	88,9%
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	9	233,3%	-10,0%
Lot-et-Garonne	692	19,1%	-7,5%
Nouvelle-Aquitaine	32118	8,5%	14,2%

Le nombre de logements neufs commencés dans le département en 2017 s'élève à 692.

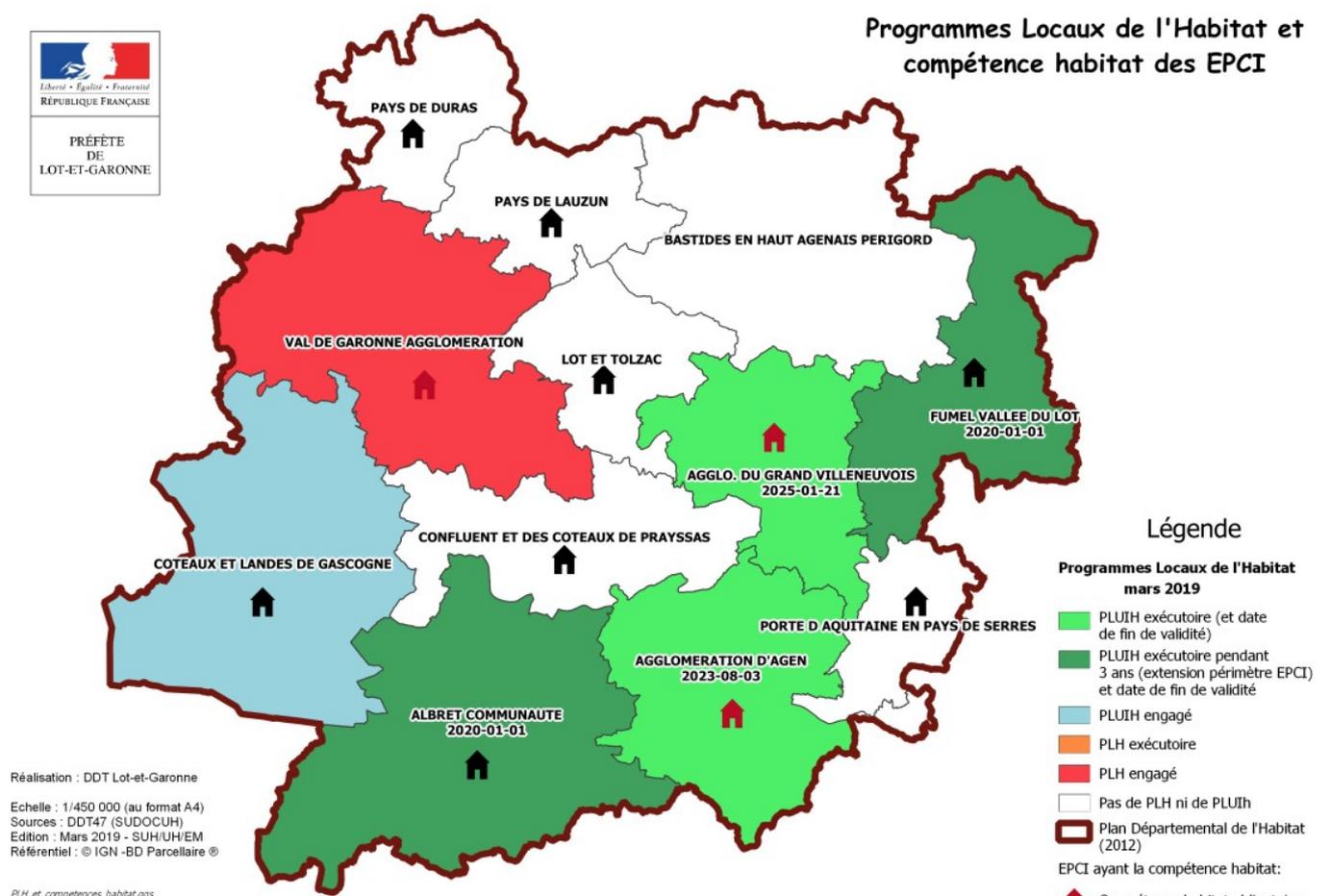
Après avoir augmenté de 19,1 % entre 2015 et 2016, ce nombre de constructions a baissé de 7,5 % entre 2016 et 2017.

Entre 2016 et 2017 la baisse est importante en agenais et dans le villeneuvois, alors que sur le territoire de Val de Garonne Agglomération le nombre de logements neufs commencés est en hausse (+7,5%).

En Lot et Garonne l'effort de construction de logements porte pour l'essentiel sur les maisons individuelles (93%) alors qu'à l'échelle régionale la part des logements collectifs est importante (43% des logements commencés).

4-4 Les politiques locales de l'habitat

Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)



Le Lot-et-Garonne compte onze EPCI disposant d'une compétence habitat. Parmi eux, seulement quatre EPCI disposent d'un PLH ou d'un document en tenant lieu (PLUI-h).

Sur les trois agglomérations, seule Val de Garonne Agglomération ne dispose pas encore d'un tel document de programmation de la politique de l'habitat. Son PLH est en cours d'élaboration.

L'agglomération d'Agen et la CA du Grand Villeneuvois disposent d'un PLUI-h valant PLH.

Les programmes locaux de l'habitat sont valables 6 ans.

Ils fixent des objectifs en matière de construction de logements (publics et privés), de rénovation de l'habitat, et les moyens nécessaires pour les atteindre (mobilisation de foncier, de financements, et de partenaires).

Méthodologie

Principales sources de données utilisées

Les principales sources de données utilisées dans le présent document sont les suivantes :

INSEE

Données issues du Recensement de la Population.
Ces données sont mises à jour annuellement.

NB : Depuis 2004, le recensement de la population se fonde sur des enquêtes annuelles, l'ensemble du territoire étant couvert au cours de cycles de cinq ans. La population « municipale » est comparable à la population « sans double compte » des recensements antérieurs (personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune).

FILOCOM (Fichier des Logements par Commune)

Base de données construite par la direction générale des finances publiques à partir des données relatives à la Taxe d'Habitation, le foncier des propriétés bâties, les propriétaires, et l'impôt sur les revenus.
Mise à jour tous les 2 ans.

RPLS (Répertoire du Parc Locatif Social)

Répertoire renseigné par les bailleurs sociaux.
Mise à jour annuellement.

SNE (Système National d'Enregistrement)

Site internet sur lequel sont enregistrées toutes les demandes de logement social.
Données mises à jour en continu.

SITADEL

Base relative aux permis de construire alimentée par les services instructeurs et gérée par le Service de la donnée et des études statistiques (SDES).
Mise à jour mensuelle.



Direction Départementale des Territoires de Lot-et-Garonne
Service urbanisme habitat

Directrice de la publication : Agnès CHABRILLANGES
Rédacteurs : Laurent TROIVILLE - Eric MARTIN