

# OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

## de Lot et Garonne



Publication numéro 2  
Novembre 2020



**PRÉFÈTE  
DE LOT-ET-GARONNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## SOMMAIRE

<i>1 – Contexte socio-démographique et emploi</i> .....	4
1-1 La démographie (source INSEE - Recensement de la population).....	4
1-2 L'emploi et l'activité (source INSEE - Recensement de la population).....	8
1-3 Les caractéristiques des ménages (source INSEE - Recensement de la population).....	11
<i>2 – Données générales sur le logement</i> .....	13
2-1 Le parc de logements (source INSEE - Recensement de la population).....	13
2-2 Le parc social (sources : RPLS 2019 – ANAH – DDT47- INSEE/RP 2016).....	18
2-3 Les loyers du parc locatif en 2019 – (Source principale : DDT47 / Caf 47).....	20
<i>3 – Fragilités face au logement</i> .....	22
3-1 Les fragilités relatives à la situation économique des ménages.....	22
3-2 Les fragilités relatives au parc de logements.....	25
3-3 Fragilités territoriales.....	27
<i>4 – Déclinaison de la politique nationale du logement en Lot-et-Garonne</i> .....	30
4-1 Rénovation de l'habitat.....	30
4-2 Logement HLM.....	33
4-3 Lutte contre les exclusions par le logement (source : DDCSPP47).....	38
4-4 Politique de l'immobilier (sources : SITADEL - logements commencés - données en date réelle et DV3F 2018).....	39
4-5 Les politiques locales de l'habitat.....	43
4-6 Les politiques de revitalisation des centralités.....	44
<i>Méthodologie - Principales sources de données utilisées</i> .....	47

## Préambule

L'observatoire de l'habitat, dont la première publication a été diffusée en novembre 2019, met à disposition des partenaires de la politique du logement des données clés caractérisant les dynamiques et les enjeux de l'habitat dans le département.

Ces données 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 de logement.

La deuxième édition de l'observatoire de l'habitat met à jour les informations disponibles, présentées autant que possible en détaillant les données par territoire intercommunal en référence aux valeurs départementales et régionales, sur la base des nouvelles données connues en 2020, notamment les données INSEE 2016 et 2017.

Cette année, l'observatoire s'enrichit de quelques informations supplémentaires pour caractériser les enjeux en matière de maîtrise de la consommation foncière, dont l'habitat constitue dans notre département la principale composante, de fragilisation des centralités (phénomène directement lié à l'importance de la consommation foncière pour l'urbanisation nouvelle) et pour rendre compte de l'action publique dans le domaine de l'accès et du maintien des ménages dans un logement (prévention des expulsions et logement des publics prioritaires).

Les données de l'observatoire 2020 confirment les tendances départementales en matière de démographie et de logement présentées dans la première édition, caractérisées par un affaiblissement de la dynamique démographique qui reste néanmoins positive et une progression des indicateurs de fragilité : le niveau élevé de la pauvreté des ménages, la dégradation de l'habitat et l'importance de la vacance dans le parc de logements.

Dans ce contexte de difficultés croissantes, pour une frange importante de ménages, à accéder ou se maintenir dans un logement de qualité à des coûts accessibles, les politiques publiques du logement se sont intensifiées dans le Lot et Garonne en 2019 en s'appuyant sur les outils des politiques nationales, dans le parc privé comme dans le parc public : la requalification de l'habitat dégradé et le développement d'une offre de logements locatifs conventionnés.

Ces efforts permettent d'apporter des réponses plus nombreuses aux besoins des publics en difficulté dans le cadre du plan départemental en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées. Dans ce domaine il convient de souligner l'approbation, le 4 mars 2020, du nouveau schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage (2020-2025).

La dévitalisation des centres-villes et des centres-bourgs est une problématique commune dans le Lot et Garonne aux territoires urbains et ruraux. Tandis que le programme national « Action Coeur de Ville » poursuit son développement dans les centralités de quatre communes des principaux pôles urbains du département (Agen, Villeneuve-sur-Lot, Marmande et Tonneins), la politique de revitalisation des centres anciens va être étendue dès le fin de l'année 2020 à des communes du département, exerçant des fonctions importantes de centralité dans le monde rural, dans le cadre du programme national « Petites Villes de Demain ».

Ces territoires sont appelés à mettre en place des opérations de revitalisation des territoires (ORT) destinées à revitaliser les centralités (villes et bourgs) en mobilisant tous les leviers, dont la reconquête de l'habitat dégradé et vacant constitue une composante majeure.

# 1 – Contexte socio-démographique et emploi

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

### Evolution de la population (1982-2017)

	Pop ss doubles comptes 1982	Pop ss doubles comptes 1990	Pop ss doubles comptes 1999	Pop municipale 2012	Pop municipale 2017
CA d'Agen	76518	81675	84265	95618	96842
CA du Grand Villeneuvois	44329	45126	45358	48166	47784
CA Val de Garonne Agglomération	54063	55441	54534	59920	60318
CC Albret Communauté	25442	25347	24950	26388	26254
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	15711	16059	15939	17237	17062
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	11545	11702	11405	12433	12446
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	16213	16456	16744	18122	18357
CC du Pays de Duras	5308	5102	5107	5553	5714
CC du Pays de Lauzun	11143	10688	10258	10705	10453
CC Fumel Vallée du Lot	26893	26294	24875	24938	24490
CC Lot et Tolzac	6992	7259	6901	7307	7321
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	4011	4431	4593	5234	5289
<b>Lot-et-Garonne</b>	<b>298522</b>	<b>305989</b>	<b>305380</b>	<b>332119</b>	<b>332842</b>
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>4961927</b>	<b>5113789</b>	<b>5259366</b>	<b>5808594</b>	<b>5956978</b>

La population municipale 2017 (source INSEE - Recensement de la population) du Lot-et-Garonne comprenait 332 842 habitants, soit 723 habitants de plus qu'en 2012 (+ 0,04 %/an), et 27 462 habitants de plus qu'en 1999 (+ 0,48 %/an).

Les agglomérations d'Agen et de Val de Garonne portent l'essentiel de la progression de la population pendant cette période.

Concernant l'évolution plus longue, entre 1982 et 2017, tous les EPCI du département ont connu 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 (1999-2017)

	Taux d'évolution annuel moyen 1999 - 2012 (en %)	Taux d'évolution annuel moyen 2012 - 2017 (en %)	Taux d'évolution annuel moyen 1999 - 2017 (en %)
CA d'Agen	0,98	0,25	0,78
CA du Grand Villeneuvois	0,46	-0,16	0,29
CA Val de Garonne Agglomération	0,73	0,13	0,56
CC Albret Communauté	0,43	-0,10	0,28
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	0,60	-0,20	0,38
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	0,67	0,02	0,49
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	0,61	0,26	0,51
CC du Pays de Duras	0,65	0,57	0,63
CC du Pays de Lauzun	0,33	-0,48	0,10
CC Fumel Vallée du Lot	0,02	-0,36	-0,09
CC Lot et Tolzac	0,44	0,04	0,33
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	1,01	0,21	0,79
<b>Lot-et-Garonne</b>	<b>0,65</b>	<b>0,04</b>	<b>0,48</b>
Nouvelle-Aquitaine	0,77	0,51	0,69

La population du département a connu une évolution démographique à la hausse sur la période 1999-2012 avec un taux de variation annuel moyen de +0,65%, assez proche de la moyenne régionale (+0,77%). Entre 2012 et 2017 ce taux d'évolution est beaucoup plus faible (**+0,04%**) et inférieur à la moyenne régionale qui est de 0,51 %.

Cette baisse du taux d'évolution de la population entre 2012 et 2017 concerne tous les EPCI du département.

Pour mémoire, sur la période 2011 – 2016, le taux d'évolution était de + 0,12 % / an.

## Solde naturel et migratoire (1999-2017)

	Evolution de la population entre 1999 et 2017	Solde naturel sur la période	Solde migratoire apparent
CA d'Agen	12 577	3 814	8 763
CA du Grand Villeneuvois	2 426	-242	2 668
CA Val de Garonne Agglomération	5 784	-1 119	6 903
CC Albret Communauté	1 304	-1 761	3 065
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	1 123	-1 491	2 614
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	1 041	-973	2 014
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	1 613	-176	1 789
CC du Pays de Duras	607	-276	883
CC du Pays de Lauzun	195	-945	1 140
CC Fumel Vallée du Lot	-385	-1 359	974
CC Lot et Tolzac	420	-546	966
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	696	29	667
<b>Lot-et-Garonne</b>	<b>27 462</b>	<b>-5 048</b>	<b>32 510</b>
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>697 612</b>	<b>2 646</b>	<b>694 966</b>

Sur la période 1999 / 2017, la variation de la population du territoire du Lot-et-Garonne (+ 27 462 habitants) est uniquement liée au solde migratoire apparent (+ 32 510 habitants), le solde naturel étant négatif (- 5 048 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 2012-2017, la variation de population du département (+ 723 habitants) reste liée uniquement au solde migratoire apparent (+ 3 500 habitants), le solde naturel étant négatif (- 2 777 habitants).

## Indices de jeunesse (2011-2016)

	INDICE DE JEUNESSE 2011	POPULATION 2016 DE MOINS DE 20 ANS	POPULATION 2016 DE 60 ANS ET +	INDICE DE JEUNESSE 2016
CA d'Agen	0,91	22 199	26 273	0,84
CA du Grand Villeneuvois	0,72	10 601	15 877	0,67
CA Val de Garonne Agglomération	0,72	13 256	19 533	0,68
CC Albret Communauté	0,63	5 652	9 167	0,62
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	0,57	3 371	6 390	0,53
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	0,56	2 348	4 744	0,49
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	0,79	4 163	5 689	0,73
CC du Pays de Duras	0,53	1 098	2 122	0,52
CC du Pays de Lauzun	0,47	1 877	4 415	0,43
CC Fumel Vallée du Lot	0,57	4 831	9 323	0,52
CC Lot et Tolzac	0,65	1 502	2 605	0,58
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	0,88	1 179	1 635	0,72
<b>Lot-et-Garonne</b>	<b>0,72</b>	<b>72 185</b>	<b>107 918</b>	<b>0,67</b>
Nouvelle-Aquitaine	0,81	1 309 807	1 757 264	0,75

L'indice de jeunesse 2016 moyen (- de 20 ans / 60 ans et +) sur le territoire du Lot-et-Garonne est de 0,67, 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 2016 qui est de 0,75 pour l'ensemble de la Nouvelle Aquitaine.

L'indice de jeunesse par intercommunalité montre que la proportion de jeunes est la plus élevée dans l'agglomération d'Agen (indice : 0,84).

Entre 2011 et 2016, 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.

Ce phénomène a des conséquences importantes en terme de besoins en logements : adaptation des conditions de logement et développement d'une offre de logements accessibles dans les centres anciens afin de contribuer au maintien dans un logement autonome des personnes âgées.

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

### Evolution de l'emploi (2012-2017)

	Nombre d'emplois dans la zone en 2012	Nombre d'emplois dans la zone en 2017	Evolution du nombre d'emplois 2012 – 2017
CA Agglomération d'Agen	47 049	47 046	0,0%
CA du Grand Villeneuvois	18 160	17 745	-2,3%
CA Val de Garonne Agglomération	23 095	22 971	-0,5%
CC Albret Communauté	8 146	8 048	-1,2%
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	4 992	5 012	0,4%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	3 601	3 607	0,2%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	5 447	5 312	-2,5%
CC du Pays de Duras	1 620	1 674	3,3%
CC du Pays de Lauzun	2 872	2 775	-3,4%
CC Fumel Vallée du Lot	7 398	6 673	-9,8%
CC Lot et Tolzac	1 901	1 893	-0,4%
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	867	865	-0,2%
<b>Lot-et-Garonne</b>	<b>125 198</b>	<b>123 667</b>	<b>-1,2%</b>
Nouvelle-Aquitaine	2 312 119	2 330 329	0,8%

En 2017, le Lot-et Garonne comptait 123 667 emplois.

Ce chiffre est en baisse depuis 5 ans : le nombre d'emplois diminue depuis 2012 de 1,2 %.

Seuls trois EPCI ruraux connaissent une évolution à la hausse depuis 2012 : Bastides en Haut Agenais Périgord, Coteaux et Landes de Gascogne et Pays de Duras.

Pour mémoire, le taux d'évolution de l'emploi était de - 1,% entre 2011 et 2016.

## Indicateurs de concentration d'emploi (\*) (2012-2017)

	Indicateur de concentration d'emploi 2012	Indicateur de concentration d'emploi 2017
<b>CA Agglomération d'Agen</b>	<b>118,4</b>	<b>118,9</b>
<b>CA du Grand Villeneuvois</b>	<b>108,1</b>	<b>107,3</b>
<b>CA Val de Garonne Agglomération</b>	<b>103,9</b>	<b>104,0</b>
<b>CC Albret Communauté</b>	<b>80,5</b>	<b>82,0</b>
<b>CC des Bastides en Haut Agenais Périgord</b>	<b>78,8</b>	<b>79,1</b>
<b>CC des Coteaux et Landes de Gascogne</b>	<b>78,3</b>	<b>81,2</b>
<b>CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas</b>	<b>77,6</b>	<b>76,3</b>
<b>CC du Pays de Duras</b>	<b>76,3</b>	<b>76,8</b>
<b>CC du Pays de Lauzun</b>	<b>79,9</b>	<b>80,2</b>
<b>CC Fumel Vallée du Lot</b>	<b>88,5</b>	<b>83,8</b>
<b>CC Lot et Tolzac</b>	<b>70,8</b>	<b>72,5</b>
<b>CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres</b>	<b>39,5</b>	<b>39,4</b>
<b>Lot-et-Garonne</b>	<b>99,3</b>	<b>99,4</b>
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>99,0</b>	<b>99,0</b>

(\*) 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 (2012-2017)

	Actifs 2012		Actifs 2017	
	Actifs ayant un emploi	Chômeurs	Actifs ayant un emploi	Chômeurs
CA Agglomération d'Agen	64,6%	9,7%	65,1%	10,1%
CA du Grand Villeneuvois	58,7%	11,0%	59,6%	12,2%
CA Val de Garonne Agglomération	61,2%	9,8%	62,1%	11,0%
CC Albret Communauté	65,0%	8,4%	65,4%	9,7%
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	63,2%	8,9%	65,2%	9,9%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	62,8%	8,8%	62,9%	10,3%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	63,2%	10,1%	63,8%	11,1%
CC du Pays de Duras	64,7%	7,2%	66,0%	8,3%
CC du Pays de Lauzun	60,0%	9,4%	61,6%	10,5%
CC Fumel Vallée du Lot	57,5%	10,3%	57,6%	12,1%
CC Lot et Tolzac	62,4%	9,4%	62,1%	10,3%
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	66,7%	6,9%	67,2%	9,4%
<b>Lot-et-Garonne</b>	<b>62,3%</b>	<b>9,7%</b>	<b>63,0%</b>	<b>10,7%</b>
Nouvelle-Aquitaine	63,6%	8,8%	64,2%	9,8%

La population de 15 à 64 ans du département comprend environ 63 % d'actifs ayant un emploi et 10,7 % de chômeurs (actifs sans emploi) en 2017.

Ce taux de chômage est en hausse par rapport à 2012 dans l'ensemble des territoires, y compris au niveau régional.

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

Entre 2012 et 2017, le nombre de chômeurs a progressé de +1 380 (la progression a été de + 1 926 chômeurs entre 2011 et 2016).

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

### Evolution de la taille des ménages (2011 - 2016)

	nombre de ménages 2016	Population des ménages 2016	taille moyenne des ménages 2011	taille moyenne des ménages 2016
CA d'Agen	44 995	93 457	2,11	2,08
CA du Grand Villeneuvois	21 928	46 969	2,18	2,14
CA Val de Garonne Agglomération	27 326	58 880	2,17	2,15
CC Albret Communauté	11 846	25 595	2,19	2,16
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	7 751	16 806	2,22	2,17
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	5 825	12 146	2,17	2,09
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	7 685	17 864	2,36	2,32
CC du Pays de Duras	2 528	5 566	2,23	2,20
CC du Pays de Lauzun	5 018	10 226	2,10	2,04
CC Fumel Vallée du Lot	11 302	23 999	2,18	2,12
CC Lot et Tolzac	3 196	6 954	2,25	2,18
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	2 282	5 170	2,40	2,27
<b>Lot-et-Garonne</b>	<b>151 893</b>	<b>324 128</b>	<b>2,17</b>	<b>2,13</b>
Nouvelle-Aquitaine	2 742 900	5 790 568	2,16	2,11

La taille moyenne des ménages du département (2,13 personnes/ménage en 2016 ) est en baisse par rapport à 2011, elle reste d'un niveau légèrement plus élevé que la moyenne régionale (2,11).

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

Cette diminution continue de la taille des ménages a un impact sur l'évolution des besoins en logements : compte tenu du nombre croissant du nombre de ménages d'une ou deux personnes, qui constituent la majorité des ménages, il convient de développer une offre en petits logements (T1 et T2).

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

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

## 2 – Données générales sur le logement

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

#### Composition du parc de logements (2016)

	Nombre de logements en 2016	Résidences principales	Logements occasionnels	Résidences secondaires	Logements vacants
CA d'Agen	51 751	86,9%	1,0%	1,5%	10,5%
CA du Grand Villeneuvois	25 821	85,0%	0,5%	2,5%	12,0%
CA Val de Garonne Agglomération	31 679	86,3%	0,4%	2,7%	10,6%
CC Albret Communauté	15 380	77,0%	0,4%	9,5%	13,1%
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	10 876	70,9%	0,7%	16,7%	11,7%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	7 465	78,0%	0,4%	9,7%	11,8%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	9 467	81,4%	0,8%	6,0%	11,8%
CC du Pays de Duras	3 668	69,5%	0,3%	19,3%	11,0%
CC du Pays de Lauzun	6 417	78,4%	0,3%	9,4%	11,9%
CC Fumel Vallée du Lot	14 355	78,8%	0,4%	9,6%	11,2%
CC Lot et Tolzac	4 083	77,9%	0,7%	9,2%	12,2%
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	2 965	77,4%	0,5%	12,4%	9,7%
<b>Lot-et-Garonne</b>	<b>184 194</b>	<b>82,5%</b>	<b>0,6%</b>	<b>5,6%</b>	<b>11,3%</b>
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>3 451 872</b>	<b>79,5%</b>	<b>0,6%</b>	<b>11,4%</b>	<b>8,5%</b>

Le parc total de logements du Lot-et-Garonne comprenait 184 194 logements en 2016.

L'essentiel du parc de logements est constitué de résidences principales : 82,5% (supérieur au taux régional qui est de 79,5%).

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.

## Vacance du parc de logements (2011-2016)

	Nombre de logements vacants 2016	Taux de logements vacants 2011	Taux de logements vacants 2016
CA d'Agen	5 449	10,3%	10,5%
CA du Grand Villeneuvois	3 089	10,9%	12,0%
CA Val de Garonne Agglomération	3 366	9,9%	10,6%
CC Albret Communauté	2 011	11,7%	13,1%
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	1 274	9,0%	11,7%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	884	10,2%	11,8%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	1 116	10,4%	11,8%
CC du Pays de Duras	402	9,5%	11,0%
CC du Pays de Lauzun	764	8,9%	11,9%
CC Fumel Vallée du Lot	1 607	8,8%	11,2%
CC Lot et Tolzac	498	10,9%	12,2%
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	286	9,5%	9,7%
<b>Lot-et-Garonne</b>	<b>20 771</b>	<b>10,2%</b>	<b>11,3%</b>
Nouvelle-Aquitaine	294 627	7,9%	8,5%

Le taux de logements vacants 2016 est de 11,3 % au niveau départemental (8,5 % au niveau régional), taux en augmentation puisqu'il n'était que de 10,2% en 2011.

Le taux de vacance est élevé et supérieur à la moyenne régionale dans tous les EPCI.

## Typologie des logements (2016)

	Taux de maisons	taux d'appartements	autres
CA d'Agen	63,9%	35,5%	0,7%
CA du Grand Villeneuvois	80,9%	18,6%	0,5%
CA Val de Garonne Agglomération	81,6%	17,7%	0,7%
CC Albret Communauté	87,8%	11,3%	0,9%
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	92,1%	6,9%	1,0%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	87,5%	12,1%	0,4%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	91,1%	8,1%	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	89,9%	8,6%	1,5%
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	95,4%	3,8%	0,8%
<b>Lot-et-Garonne</b>	<b>79,9%</b>	<b>19,4%</b>	<b>0,7%</b>
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>71,2%</b>	<b>28,1%</b>	<b>0,8%</b>

La typologie prédominante du parc du département en 2016 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 28,1 %.

Tous les EPCI, à l'exception de l'Agglomération d'Agen (63,9%), ont des taux de logement individuel supérieurs à 80 %.

## Ancienneté des logements (2016)

	Avant 1946	De 1946 à 1990	En 1991 ou après
CA d'Agen	20,4%	48,9%	30,8%
CA du Grand Villeneuvois	21,5%	53,2%	25,2%
CA Val de Garonne Agglomération	30,5%	46,0%	23,6%
CC Albret Communauté	48,1%	30,5%	21,4%
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	46,5%	28,8%	24,7%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	37,5%	34,7%	27,8%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	46,2%	32,4%	21,3%
CC du Pays de Duras	56,4%	22,6%	21,0%
CC du Pays de Lauzun	37,6%	41,7%	20,7%
CC Fumel Vallée du Lot	31,7%	48,5%	19,8%
CC Lot et Tolzac	40,9%	35,9%	23,1%
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	48,6%	27,7%	23,7%
<b>Lot-et-Garonne</b>	<b>31,3%</b>	<b>43,4%</b>	<b>25,3%</b>
Nouvelle-Aquitaine	27,5%	43,5%	29,0%

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

Près d'1/3 des logements de Lot-et-Garonne (31,3%) datent d'avant 1946.

Cette proportion de logements très anciens est plus élevée sur Val de Garonne Agglomération (30,5%) que dans les 2 autres agglomérations (entre 20 et 22%).

Plus de la moitié des logements datent d'avant 1946 dans la communauté de communes du Pays de Duras (56,4%).

Ce taux est également très élevé dans la CC d'Albret Communauté (48,1%) et la CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres (48,6%).

## Occupation des résidences principales (2016)

	Propriétaires occupants	Locataires privés	Locataires HLM	autres
CA d'Agen	55,1%	30,2%	12,5%	2,2%
CA du Grand Villeneuvois	64,1%	28,9%	5,0%	2,0%
CA Val de Garonne Agglomération	64,0%	28,3%	5,2%	2,5%
CC Albret Communauté	71,2%	24,1%	1,7%	3,0%
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	74,2%	21,0%	1,0%	3,8%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	67,3%	24,3%	5,2%	3,2%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	71,0%	24,0%	1,6%	3,3%
CC du Pays de Duras	74,0%	22,0%	0,5%	3,6%
CC du Pays de Lauzun	72,7%	22,2%	2,9%	2,2%
CC Fumel Vallée du Lot	71,6%	21,8%	3,8%	2,7%
CC Lot et Tolzac	72,7%	21,8%	2,6%	2,9%
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	79,0%	15,7%	2,0%	3,4%
<b>Lot-et-Garonne</b>	<b>64,4%</b>	<b>26,7%</b>	<b>6,3%</b>	<b>2,6%</b>
Nouvelle-Aquitaine	62,4%	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 (64,4%), ce taux étant supérieur au taux régional (62,4%).

Le taux de locataires du parc HLM (6,3%) est faible.

Ce taux est inférieur à 6 % dans tous les territoires, sauf dans l'agglomération d'Agen (12,5%).

Le taux régional (9,6 %) est très supérieur au taux départemental mais il est néanmoins l'un des plus faibles des régions françaises.

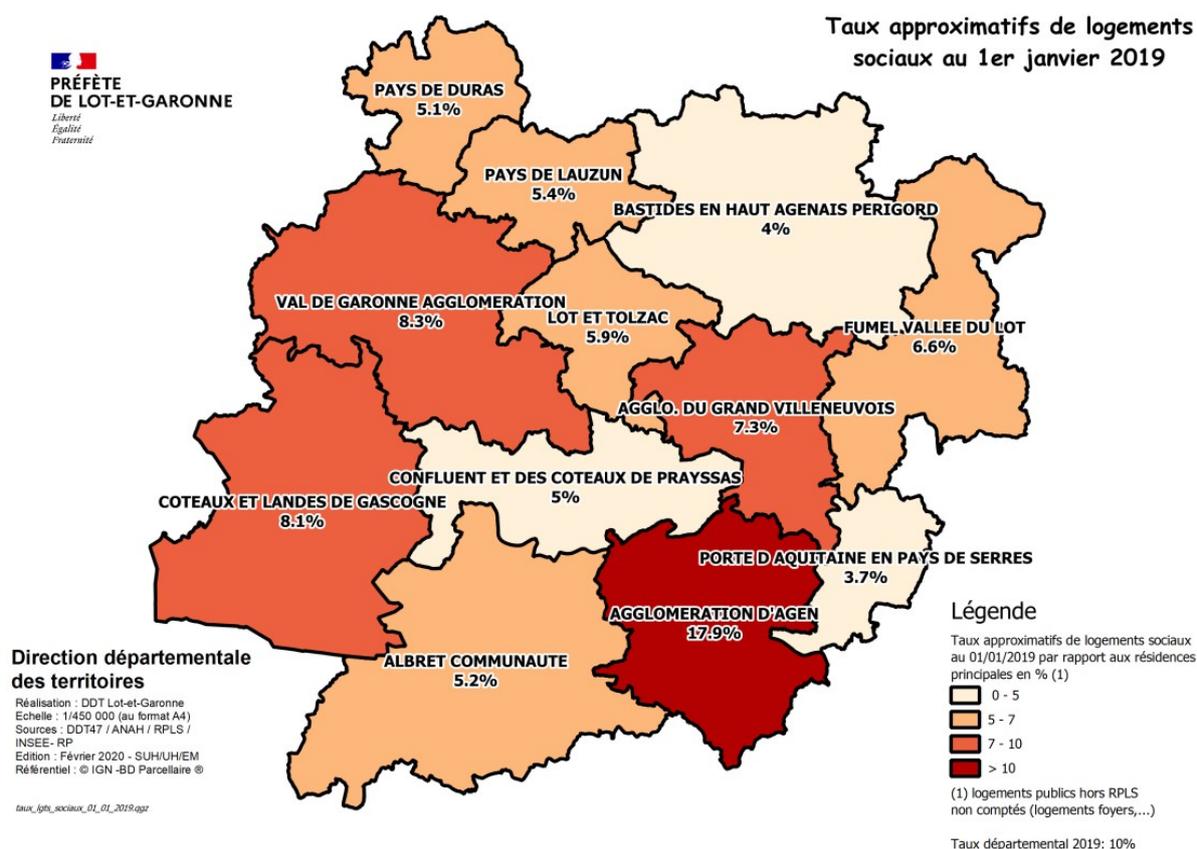
## 2-2 Le parc social (sources : RPLS 2019 – ANAH – DDT47- INSEE/RP 2016)

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, le département de Lot-et-Garonne comptait environ 15 129 logements sociaux, soit 877 logements de plus qu'au premier janvier 2018 (hors logements publics non compris dans RPLS (\*) – y compris logements à Loyer Intermédiaire) répartis de la façon suivante :

- Logements publics sociaux (base RPLS) : 11 272 (+ 885)
- Logements privés conventionnés : 3 406 (- 11)
- Logements communaux conventionnés : 451 (+3)

Ce parc représente seulement 10 % 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 (17,9%) 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 (2019)

	nombre de logements au 1er janvier 2018	nombre de logements au 1er janvier 2019	collectif	étudiant	Individuel	Evolution 2018/2019
CA d'Agen	6177	7129	59,5%	14,1%	26,4%	15,4%
CA du Grand Villeneuvois	1200	1204	53,0%	0,0%	47,0%	0,3%
CA Val de Garonne Agglomération	1537	1533	83,2%	0,0%	16,8%	-0,3%
CC Albret Communauté	239	210	32,4%	0,0%	67,6%	-12,1%
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	79	79	31,6%	0,0%	68,4%	0,0%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	312	311	61,7%	0,0%	38,3%	-0,3%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	123	121	22,3%	0,0%	77,7%	-1,6%
CC du Pays de Duras	10	10	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%
CC du Pays de Lauzun	116	116	85,3%	0,0%	14,7%	0,0%
CC Fumel Vallée du Lot	491	459	64,9%	0,0%	35,1%	-6,5%
CC Lot et Tolzac	60	60	56,7%	0,0%	43,3%	0,0%
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	43	40	25,0%	0,0%	75,0%	-7,0%
<b>Lot-et-Garonne</b>	<b>10387</b>	<b>11272</b>	<b>61,3%</b>	<b>8,9%</b>	<b>29,8%</b>	<b>8,5%</b>
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>303163</b>	<b>310155</b>	<b>73,3%</b>	<b>2,5%</b>	<b>24,3%</b>	<b>2,3%</b>

Le parc public social départemental compte 11 272 logements HLM dont 9 841 sont loués ou proposés à la location (hors logements pris en charge par une association, logements occupés sans contrepartie financière,...).

Entre 2018 et 2019, ce parc a augmenté de 8,5 %, alors qu'il n'a progressé que de 2,3 % au niveau régional.

Néanmoins, cette hausse, liée à une forte augmentation sur l'agglomération agenaise, est dûe à une mise à jour des données du répertoire sur le Parc Locatif Social faite par Agen Habitat.

Dans les autres EPCI, l'évolution est nulle ou quasiment nulle, voire légèrement négative.

En Lot-et-Garonne, la part de logements individuels (29,8%) est supérieure à la moyenne régionale (24,3%).

## 2-3 Les loyers du parc locatif en 2019 – (Source principale : DDT47 / Caf 47)

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

	Loyers 2018	Loyers 2019	Evolution 2018 / 2019
<b>Agglomération d'Agen</b>	8,72 €	8,83 €	1,26%
Agen	9,21 €	9,38 €	1,85%
<b>Agglomération du Grand Villeneuvois</b>	7,14 €	7,20 €	0,84%
Villeneuve-sur-Lot	7,32 €	7,40 €	1,09%
<b>Val de Garonne Agglomération</b>	7,17 €	7,23 €	0,84%
Marmande	7,99 €	8,10 €	1,38%
<b>Autres EPCI</b>	6,11 €	6,16 €	0,82%
<b>Département 47</b>	<b>7,38 €</b>	<b>7,46 €</b>	<b>1,08%</b>

Les données de l'observatoire des loyers du parc privé, fournies par la CAF 47, permettent d'estimer le niveau moyen des loyers 2019.

Au niveau départemental, le montant moyen des loyers 2019 est de **7,46 €/m2** (en hausse d'environ 1,1 % par rapport à 2018).

Parmi les 30 communes ayant le plus de logements locatifs privés, 9 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 2018 – 2019 :

La tendance générale 2019 est à la hausse du niveau moyen des loyers pour les trois agglomérations et en secteur rural (hausse néanmoins moins marquée qu'en 2018).

L'étude détaillée des données fait apparaître que la hausse du loyer moyen au m2 constatée en 2019 est assez marquée dans l'agglomération agenaise (+1,26%) et plus modérée dans les 2 autres agglomérations (+ 0,84%) et en secteur rural (+0,82%).

## Comparatif des loyers parc privé et parc social (prix moyen du m<sup>2</sup> loué par territoire)

	Montant moyen du m <sup>2</sup> loué parc privé en 2019 – données Caf 47	Parc privé conventionné au 31/12/2019 – données Anah	Parc public social – données RPLS 2019
<b>Agglomération d'Agen</b>	7,39 €	5,77 €	5,31 €
Agen	7,93 €	6,06 €	5,17 €
<b>Agglomération du Grand Villeneuvois</b>	6,38 €	5,30 €	4,70 €
Villeneuve-sur-Lot	6,56 €	5,41 €	4,66 €
<b>Val de Garonne Agglomération</b>	6,29 €	5,20 €	4,99 €
Marmande	7,05 €	5,52 €	4,83 €
<b>Autres EPCI</b>	5,47 €	4,97 €	4,81 €
<b>Département 47</b>	<b>6,34 €</b>	<b>5,30 €</b>	<b>5,12 €</b>

*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 sont calculées à partir des moyennes au m<sup>2</sup> de chaque logement.*

Le prix moyen du m<sup>2</sup> loué dans le parc privé (somme des loyers / somme des surfaces) est de 6,34€/m<sup>2</sup> au niveau départemental en 2019.

L'écart avec les loyers moyens dans le parc social est de plus d'un euro/m<sup>2</sup> à l'échelle du département, tandis que le prix moyen dans le parc privé conventionné (5,30€/m<sup>2</sup>) est proche de celui du parc public (5,12€/m<sup>2</sup>).

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

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 - 2017)

Libellé géographique	2013 (*)	2015	2016	2017			
	Taux de pauvreté - Ensemble (%)	Taux de pauvreté - moins de 30 ans (%)	Taux de pauvreté - propriétaires (%)	Taux de pauvreté - locataires (%)			
CA d'Agen	14,7	15,1	15,1	15,3	24,6	6,3	29,0
CA du Grand Villeneuvois	18,6	18,7	19,2	18,3	28,9	11,0	33,2
CA Val de Garonne Agglomération	17,1	17,5	17,3	17,4	23,5	10,4	31,4
CC Albret Communauté	NC	NC	16,2	16,4	19,1	11,0	30,5
CC des Bastides en Haut-Agenais Périgord	17,3	17,1	17,6	17,8		13,5	30,9
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	14,0	14,5	15,5	15,1		9,2	28,9
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	NC	NC	19,4	18,9		12,8	34,9
CC du Pays de Duras	21,0	21,4	21,6	21,1		17,2	32,1
CC du Pays de Lauzun	18,5	19,3	19,8	19,7		15,0	32,7
CC Fumel Vallée du Lot	NC	NC	18,9	18,0	30,0	11,9	35,0
CC Lot et Tolzac	19,4	17,4	18,2	17,3		12,8	30,8
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	12,1	15,5	14,8	14,8		11,2	28,2
<b>Lot-et-Garonne</b>	<b>16,6</b>	<b>17,0</b>	<b>17,2</b>	<b>17,0</b>	<b>24,8</b>	<b>10,2</b>	<b>31,1</b>
Nouvelle-Aquitaine	13,5	13,7	13,7	13,5	23,0	7,4	26,1

Le taux de pauvreté 2017 départemental (au sens de l'INSEE – seuil de 60 % du niveau de vie médian) est de 17 %, alors qu'il n'est que de 13,5 % au niveau régional.

Ce taux est en légère baisse par rapport à 2016 (17,2%), ce qui est également le cas au niveau régional, mais il reste en hausse par rapport à 2013 (16,6%).

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 d'Agen	42,7%	75,3%	42,8%	73,9%
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%
CC Albret Communauté	53,4%	84,7%	51,8%	84,0%
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	53,5%	83,7%	53,0%	83,6%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	50,4%	80,5%	48,8%	79,4%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	54,5%	85,6%	53,0%	84,7%
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 Fumel Vallée du Lot	55,2%	85,8%	55,3%	85,1%
CC Lot et Tolzac	58,0%	86,9%	55,3%	86,4%
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	48,4%	86,6%	45,0%	83,0%
<b>Lot-et-Garonne</b>	<b>50,0%</b>	<b>81,3%</b>	<b>48,8%</b>	<b>80,2%</b>
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 2015, MTES d'après DGFIP, Anah)

EPCI 2015	Nombre de logements du PPPI en 2015	Part des PPPI dans l'ensemble des Résidences Principales privées en 2015	Evolution du nombre de PPPI 2011 – 2015
CA d'Agen	2 578	6,8%	2,1%
CA du Grand Villeneuvois	1 515	7,2%	6,0%
CA Val de Garonne Agglomération	2 492	9,7%	0,6%
CC des Coteaux de l'Albret	229	10,0%	-10,9%
CC du Val d'Albret	836	10,7%	2,1%
CC du Mézinais	237	13,2%	-9,5%
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	724	9,5%	-6,3%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	564	10,4%	-7,1%
CC du Confluent	711	13,5%	1,7%
CC du Canton de Prayssas	208	10,1%	-12,2%
CC du Pays de Duras	330	13,3%	0,3%
CC du Pays de Lauzun	486	10,0%	-6,2%
CC Fumel Communauté	759	9,4%	5,9%
CC de Penne d'Agenais	166	5,8%	-18,6%
CC Lot et Tolzac	353	11,6%	-4,9%
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	286	13,0%	-3,4%
<b>Lot-et-Garonne</b>	<b>12 493</b>	<b>8,9%</b>	<b>-0,4%</b>

D'après les données FILOCOM 2015, le taux de logements potentiellement indignes (taux calculé par rapport à l'ensemble des résidences principales privées) est de 8,9 % sur l'ensemble du territoire du Lot-et-Garonne. C'est le taux le plus élevé de la région (il est de 5,8 % 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.

Entre 2011 et 2015, les taux de PPPI sont en hausse sur les 3 agglomérations et en baisse sur la majorité des autres EPCI . Au niveau départemental, la variation sur cette période est de - 0,4 %.

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

Le parc PPPI concerne environ 5 124 logements de propriétaires occupants et 6 666 logements de locataires du parc privé.

## Les copropriétés potentiellement fragiles (source : Anah – registre des copropriétés - Juillet 2020)

	Nombre théorique de copropriétés (source FILOCOM 2013 avec EPCI 2015)	Nombre de copropriétés enregistrées en septembre 2019	Nombre de copropriétés enregistrées en juillet 2020	Nombre de copropriétés enregistrées potentiellement fragiles (1)	Nombre de copropriétés enregistrées potentiellement en difficulté (2)
CA Agglomération d'Agen	728	437	486	48	66
CA du Grand Villeneuvois	231	92	114	6	9
CA Val de Garonne Agglomération	164	70	83	8	9
CC Albret Communauté	NC	12	13	0	4
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	32	6	6	0	0
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	11	4	6	0	0
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	NC	5	5	0	0
CC du Pays de Duras	NC	0	1	0	0
CC du Pays de Lauzun	NC	4	4	0	2
CC Fumel Vallée du Lot	NC	10	11	0	1
CC Lot et Tolzac	NC	0	0	0	0
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	13	1	1	0	0
<b>Lot-et-Garonne</b>	<b>1331</b>	<b>641</b>	<b>730</b>	<b>62</b>	<b>91</b>

(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, 730 copropriétés étaient enregistrées en juillet 2020 dans le registre national géré par l'Anah, ce qui représente plus de la moitié des copropriétés du département et la quasi-totalité de celles qui comptent plus de 25 lots d'habitation.

La majorité de ces copropriétés enregistrées se situent dans l'agglomération d'Agen, territoire sur lequel le taux d'enregistrement est le plus élevé (66,8%).

62 copropriétés (dont 48 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.

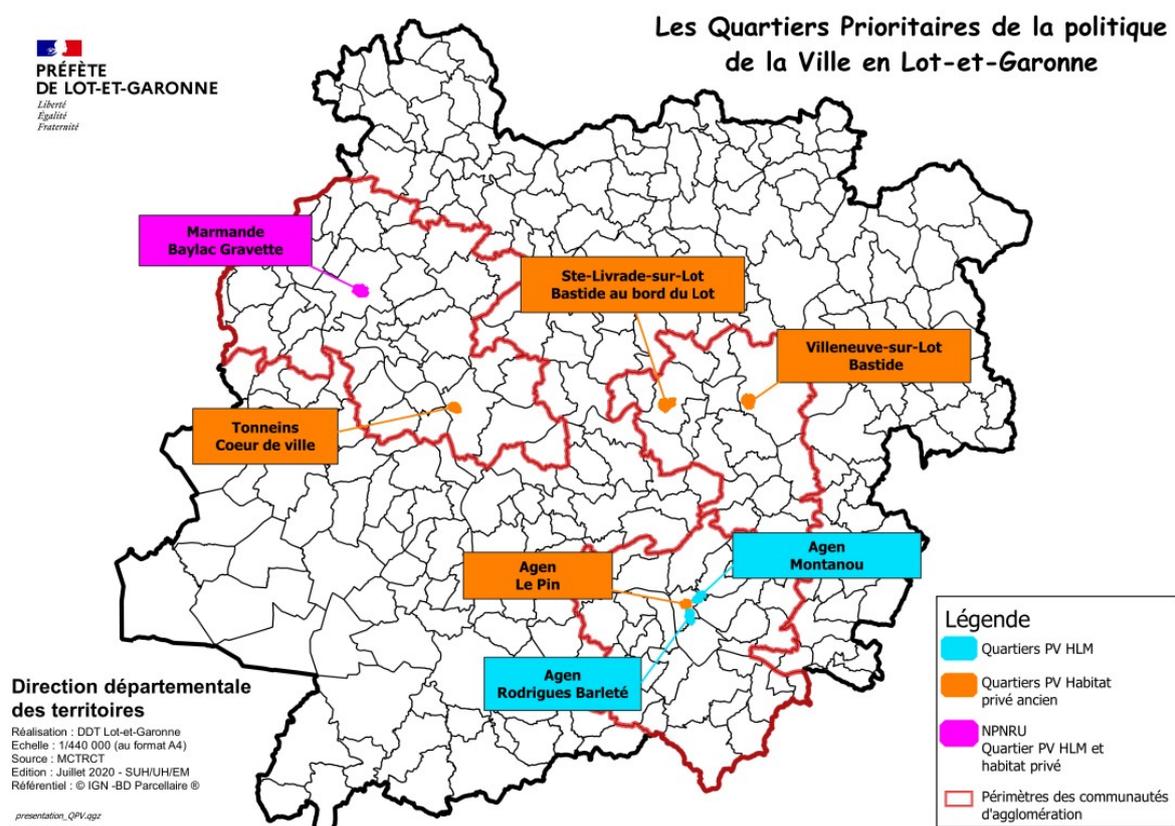
91 copropriétés sont potentiellement en difficulté, dont 66 font partie de l'agglomération agenaise.

Entre 2019 et 2020, le nombre d'enregistrements est passé de 641 à 730 copropriétés.

Il a progressé dans les 3 agglomérations, et surtout dans l'agenais où le taux d'enregistrement est le plus élevé (66,8 %, contre environ 50 % dans les 2 autres agglomérations).

### 3-3 Fragilités territoriales

#### Géographie de la politique de la Ville



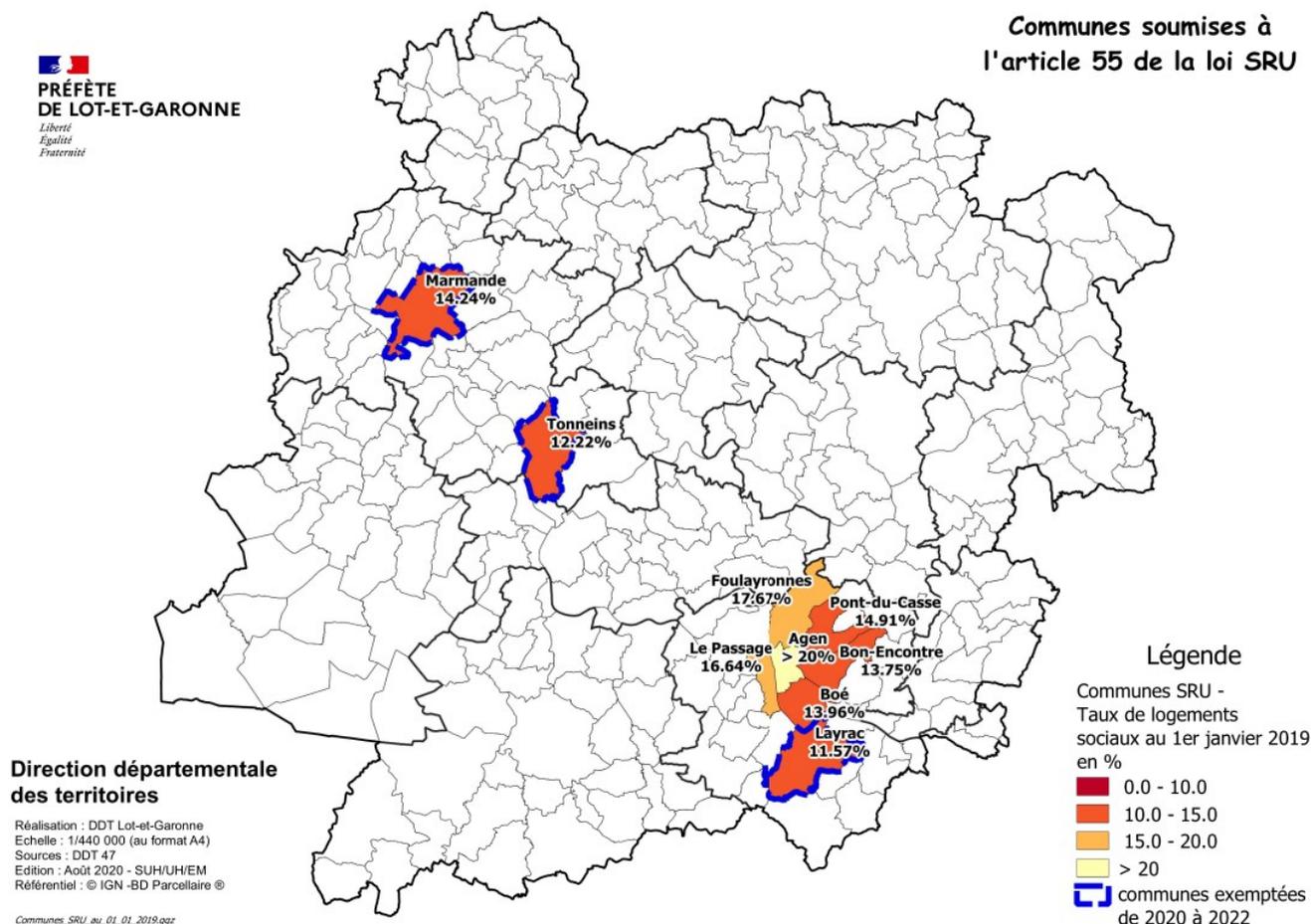
Le département compte 7 quartiers prioritaires de la politique de la Ville (QPV) regroupant au total environ 12 000 habitants.

*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



Neuf communes du département sont tenues de part leur localisation et leur taille de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux. Les communes de Marmande, Tonneins et Layrac, sont néanmoins exemptées jusqu'en 2022.

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

Les 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 (2010-2019 - hors Agen)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
BOE	10,66	10,46	10,9	10,59	11,06	11,95	11,97	13,31	13,22	13,96
BON ENCONTRE	9,47	9,46	9,96	10,58	10,92	11,09	11,61	11,8	12,94	13,75
FOULAYRONNES	15,01	14,72	15,33	15,87	15,65	16,48	16,49	17,63	17,63	17,67
LE PASSAGE	14,61	14,56	14,92	15,2	15,03	16,09	15,91	16,31	16,61	16,64
PONT DU CASSE	14,68	14,42	14,22	13,83	13,62	13,38	14,94	14,95	15,02	14,91
LAYRAC	8,85	8,5	8,83	8,93	8,94	8,87	8,73	9,88	10,03	11,57
MARMANDE	13,97	13,98	13,92	13,82	13,89	13,82	14,14	14,39	14,33	14,24
TONNEINS	10,53	10,76	10,26	10,98	10,9	11,23	11,36	11,81	11,89	12,22

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

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

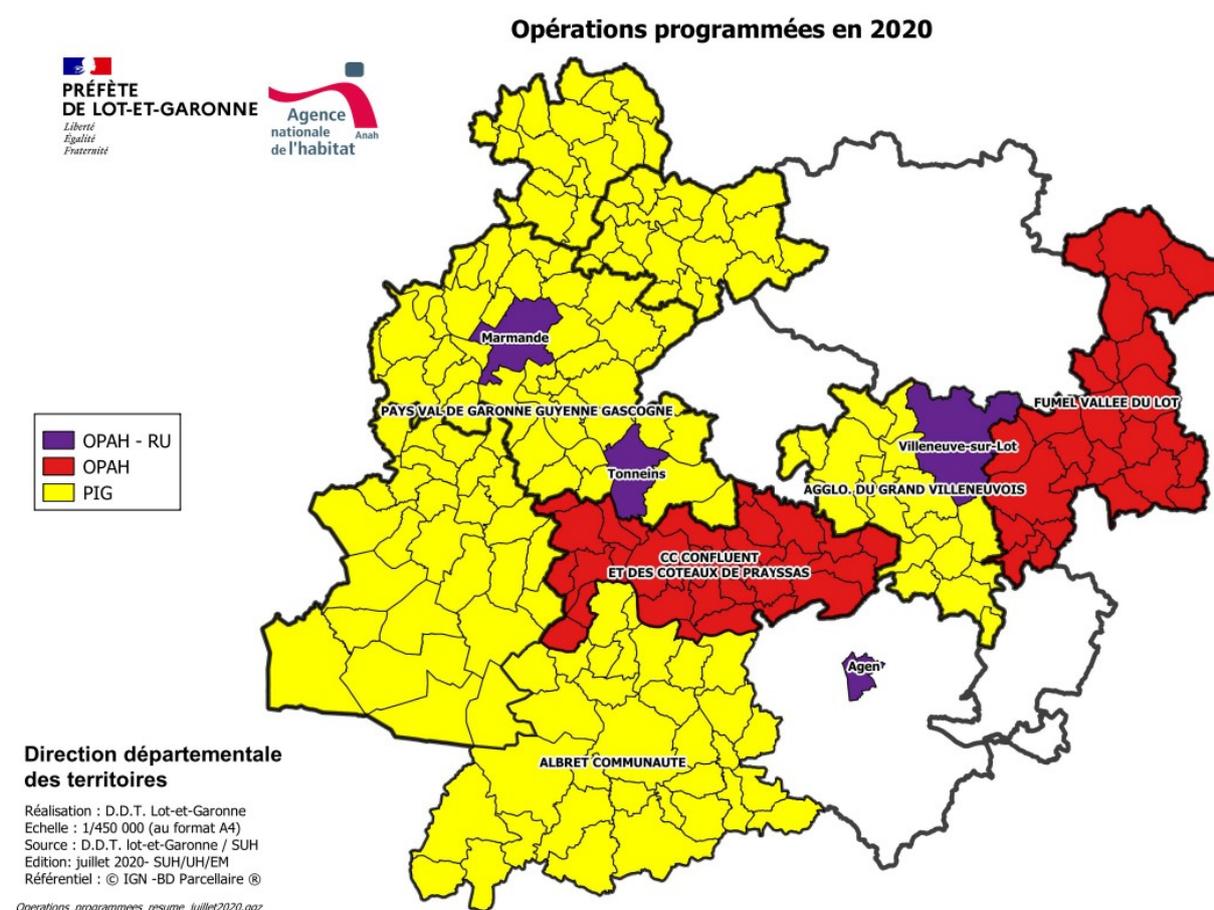
Pour répondre aux problématiques de l'habitat, la politique nationale du logement se décline dans les territoires à travers les politiques de rénovation de l'habitat, du logement HLM et de l'immobilier, la lutte contre les exclusions par le logement, les politiques locales de l'habitat portées par les collectivités locales (programmes locaux de l'habitat) et les programmes nationaux en faveur de la revitalisation des centres anciens.

### 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.

Cette politique est en forte progression depuis 2 ans grâce au développement des programmes de l'Anah portés par les collectivités locales (OPAH et PIG).

#### Programmes en cours dans le département



En 2020, une partie importante du département est couverte par un ou plusieurs programmes en cours (OPAH, PIG). Ces programmes permettent de dynamiser la requalification de l'habitat dans ces territoires.

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 et CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres.

## Logements agréés par l'Anah - Bilan des 5 dernières années (2015-2019)

	Nombre moyen de logements subventionnés par an entre 2015 et 2018	dont logements avec prime « habiter mieux » (rénovation énergétique)	Nombre de logements subventionnés en 2019	dont logements avec prime « habiter mieux » (rénovation énergétique)
CA d'Agen	90	53	239	74
CA du Grand Villeneuvois	82	58	226	64
CA Val de Garonne Agglomération	131	87	296	90
CC Albret Communauté	47	34	101	29
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	16	8	47	11
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	15	8	55	17
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	18	10	105	52
CC du Pays de Duras	4	2	14	4
CC du Pays de Lauzun	15	10	50	11
CC Fumel Vallée du Lot	27	17	96	9
CC Lot et Tolzac	7	5	22	1
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	5	4	19	0
<b>Lot-et-Garonne</b>	<b>455</b>	<b>294</b>	<b>1 270</b>	<b>362</b>

Entre 2015 et 2018, le nombre de logements rénovés bénéficiant des aides de l'Anah est en moyenne de 455 logements par an.

En 2019, ce nombre de logements subventionnés (1 270) est beaucoup plus élevé.

Cette progression porte à la fois sur les dossiers des propriétaires occupants modestes et très modestes et sur les dossiers des propriétaires bailleurs.

## Lutte contre l'Habitat Indigne – nombre de dossiers ouverts (2006 - 2019)

	nombre moyen annuel de dossiers ouverts entre 2006 et 2018	Nombre de dossiers ouverts en 2019
<b>AGGLOMERATION D'AGEN</b>	<b>118</b>	<b>227</b>
<b>AGGLO. DU GRAND VILLENEUVOIS</b>	<b>31</b>	<b>32</b>
<b>VAL DE GARONNE AGGLOMERATION</b>	<b>30</b>	<b>35</b>
<b>ALBRET COMMUNAUTE</b>	<b>15</b>	<b>16</b>
<b>BASTIDES EN HAUT AGENAIS PERIGORD</b>	<b>8</b>	<b>7</b>
<b>COTEAUX ET LANDES DE GASCOGNE</b>	<b>8</b>	<b>1</b>
<b>CONFLUENT ET DES COTEAUX DE PRAYSSAS</b>	<b>13</b>	<b>4</b>
<b>PAYS DE DURAS</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>PAYS DE LAUZUN</b>	<b>7</b>	<b>6</b>
<b>FUMEL VALLEE DU LOT</b>	<b>14</b>	<b>13</b>
<b>LOT ET TOLZAC</b>	<b>4</b>	<b>1</b>
<b>PORTE D AQUITAINE EN PAYS DE SERRES</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Lot-et-Garonne</b>	<b>250</b>	<b>346</b>

La Commission Partenariale Départementale de Lutte contre l'Habitat Indigne traite des signalements effectués principalement par les locataires. De 2006 à 2019, un total de 3 601 dossiers ont été ouverts. Ils se répartissent à 59 % sur le territoire du département hors Agen et à 41 % sur la commune d'Agen.

L'agglomération d'Agen compte 1 759 dossiers, dont 1 465 se situent sur la commune d'Agen.

Les trois agglomérations regroupent plus de 70 % des dossiers.

En 2019, 346 dossiers ont été ouverts dans le département, ce qui est supérieur à la moyenne annuelle sur la période 2006/2018 (250 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 3 883 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2019), Domofrance (3 322 logements) et Agen Habitat (3 745 logements).

### Nombre de logements sociaux publics financés par an y compris structures (source : DDT47 – 2014 – 2019)

	Moyenne annuelle sur la période 2014 – 2017		2018		2019	
	Total	dont logement très social	Total	dont logement très social	Total	dont logement très social
AGGLOMERATION D'AGEN	137	40	185	61	186	78
AGGLO. DU GRAND VILLENEUVOIS	12	8	40	14	24	9
VAL DE GARONNE AGGLOMERATION	34	3	35	12	10	0
ALBRET COMMUNAUTE	14	0	20	7	0	0
AUTRES EPCI	51	0	1	0	69	35
<b>LOT-ET-GARONNE</b>	<b>247</b>	<b>51</b>	<b>281</b>	<b>94</b>	<b>289</b>	<b>122</b>

Le nombre de logements sociaux financés en 2019 est en légère hausse par rapport à 2018 et supérieur à la moyenne 2014-2017, notamment en ce qui concerne les logements très sociaux (+ 29,8%).

L'effort de construction de logements HLM est principalement porté par l'agglomération d'Agen (près de deux tiers des logements financés en 2018 et en 2019).

**Nombre de demandes en logement social par nombre de personnes**  
**Source : Système national d'enregistrement de la demande HLM**  
**(Source : SNE 2019 / extraction juillet 2020)**

	Nombre total de demandes en stock fin 2019	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers ou +
CA d'Agen	2551	43,4%	23,1%	14,7%	8,5%	10,3%
CA du Grand Villeneuvois	523	49,1%	20,3%	12,4%	9,6%	8,6%
CA Val de Garonne Agglomération	678	47,5%	20,2%	13,4%	10,0%	8,8%
CC Albret Communauté	99	43,4%	23,2%	16,2%	8,1%	9,1%
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	29	58,6%	24,1%	6,9%	10,3%	0,0%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	86	47,7%	29,1%	8,1%	8,1%	7,0%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	49	40,8%	20,4%	12,2%	10,2%	16,3%
CC du Pays de Duras	15	53,3%	20,0%	20,0%	6,7%	0,0%
CC du Pays de Lauzun	19	63,2%	10,5%	15,8%	10,5%	0,0%
CC Fumel Vallée du Lot	87	56,3%	20,7%	12,6%	8,0%	2,3%
CC Lot et Tolzac	14	57,1%	35,7%	0,0%	0,0%	7,1%
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	8	37,5%	37,5%	0,0%	12,5%	12,5%
<b>Lot-et-Garonne</b>	<b>4158</b>	<b>45,4%</b>	<b>22,3%</b>	<b>13,9%</b>	<b>8,9%</b>	<b>9,5%</b>

Le nombre de demandes de logement social dans le département s'élève à environ 4 158 en stock fin décembre 2019, dont 3 114 hors mutations internes au parc social.

1 149 demandes ont été satisfaites entre janvier et décembre 2019 (dont 964 hors mutations).

La majorité des ménages qui font une demande de logement social sont constitués d'une seule personne (45,4%), 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 2019 par typologie et évolution 2018/2019**  
 (Source : SNE / extraction juillet 2020)

	Nombre total de demandes en stock fin 2018	Nombre total de demandes en stock fin 2019	Chambre / T1	T2	T3	T4	T5 et +
CA d'Agen	2 395	2 551	11,1%	27,8%	36,1%	21,2%	3,8%
CA du Grand Villeneuvois	507	523	4,0%	34,6%	37,3%	21,6%	2,5%
CA Val de Garonne Agglomération	747	678	13,0%	26,5%	35,4%	20,8%	4,3%
CC Albret Communauté	94	99	7,1%	26,3%	42,4%	22,2%	2,0%
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	35	29	10,3%	34,5%	48,3%	6,9%	0,0%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	92	86	9,3%	26,7%	46,5%	14,0%	3,5%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	50	49	4,1%	30,6%	28,6%	28,6%	8,2%
CC du Pays de Duras	12	15	0,0%	46,7%	40,0%	13,3%	0,0%
CC du Pays de Lauzun	39	19	5,3%	26,3%	52,6%	15,8%	0,0%
CC Fumel Vallée du Lot	116	87	6,9%	37,9%	34,5%	19,5%	1,1%
CC Lot et Tolzac	20	14	7,1%	28,6%	57,1%	7,1%	0,0%
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	9	8	0,0%	25,0%	50,0%	12,5%	12,5%
<b>Lot-et-Garonne</b>	<b>4 116</b>	<b>4 158</b>	<b>10,1%</b>	<b>28,7%</b>	<b>36,7%</b>	<b>20,9%</b>	<b>3,6%</b>

La demande en petits logements (Chambre/T1/T2) est aussi élevée que la demande en T3 et représente 38,8% des demandes en stock fin 2019.

Entre 2018 et 2019, le nombre de demandes en stock à fin décembre a légèrement augmenté au niveau départemental (+ 42 demandes).

Au niveau des agglomérations, ce stock est en hausse sur l'agenais et le villeneuvois, et en baisse sur Val de Garonne Agglomération.

**Attributions 2019 par typologie et évolution 2018/2019**  
(Source : SNE 2019 / extraction juillet 2020)

	Nombre total d'attributions en 2018	Nombre total d'attributions en 2019	T1	T2	T3	T4	T5 et +
CA d'Agen	678	706	3,8%	16,4%	42,4%	30,3%	7,1%
CA du Grand Villeneuvois	113	112	1,8%	19,6%	41,1%	35,7%	1,8%
CA Val de Garonne Agglomération	168	173	4,0%	16,8%	51,4%	22,0%	5,8%
CC Albret Communauté	22	16	12,5%	25,0%	25,0%	31,3%	6,3%
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	10	12	8,3%	25,0%	16,7%	50,0%	0,0%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	32	28	3,6%	25,0%	35,7%	28,6%	7,1%
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	11	13	7,7%	0,0%	46,2%	30,8%	15,4%
CC du Pays de Duras	3	2	0,0%	0,0%	50,0%	50,0%	0,0%
CC du Pays de Lauzun	18	14	0,0%	7,1%	50,0%	7,1%	35,7%
CC Fumel Vallée du Lot	49	58	12,1%	19,0%	27,6%	31,0%	10,3%
CC Lot et Tolzac	11	10	0,0%	0,0%	40,0%	50,0%	10,0%
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	5	5	20,0%	0,0%	20,0%	40,0%	20,0%
<b>Lot-et-Garonne</b>	<b>1120</b>	<b>1149</b>	<b>4,3%</b>	<b>16,8%</b>	<b>42,2%</b>	<b>29,8%</b>	<b>7,0%</b>

Les attributions concernent majoritairement des logements de type T3 ou T4 (72 % des attributions en 2019).

Les logements de type T1 ou T2 ne concernent que 21,1 % 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.

Entre 2018 et 2019, le nombre d'attributions a légèrement augmenté (+ 29 attributions au niveau départemental), et notamment sur l'agenais et la CC Fumel Vallée du Lot.

## Taux de tension 2019 et évolution 2018/2019 (Source : SNE 2019 / extraction juillet 2020)

	Taux de tension 2018 hors mutations	Demandes en stock fin 2019 hors mutations	Attributions 2019 hors mutations	Taux de tension 2019 hors mutations	Délais d'attribution 2019 en mois (mutations comprises)
CA d'Agen	3,1	1809	583	3,1	7
CA du Grand Villeneuvois	4,1	420	98	4,3	6
CA Val de Garonne Agglomération	4,1	540	141	3,8	8
CC Albret Communauté	4,0	87	16	5,4	5
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	3,4	27	12	2,3	3
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	2,5	72	23	3,1	4
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	4,3	41	13	3,2	3
CC du Pays de Duras	4,3	14	1	14,0	2
CC du Pays de Lauzun	1,8	12	12	1,0	6
CC Fumel Vallée du Lot	2,4	74	52	1,4	3
CC Lot et Tolzac	2,2	11	8	1,4	3
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	1,8	7	5	1,4	4
<b>Lot-et-Garonne</b>	<b>3,3</b>	<b>3114</b>	<b>964</b>	<b>3,2</b>	<b>7</b>

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 2019 hors mutations est de 3,2 en Lot-et-Garonne**, inférieur au taux régional qui s'élève à 4 en Nouvelle Aquitaine.

Il est en légère baisse en 2019 dans le Lot-et-Garonne (3,3 en 2018 et 3,2 en 2019), alors qu'il a progressé au niveau régional (3,7 en 2018 et 4 en 2019).

Le **délai moyen d'attribution** d'un logement social est de **7 mois en 2019** dans le département (il était de 6 mois en 2018), pour une moyenne de 11 mois au niveau régional (10 mois en 2018).

## 4-3 Lutte contre les exclusions par le logement (source : DDCSPP47)

CCAPEX – Nombre d'assignations par arrondissement (2010 – 2019)										
Arrondissement	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
AGEN	189	203	225	223	236	226	192	215	215	233
VILLENEUVE-SUR-LOT	82	69	50	74	74	68	72	61	78	82
MARMANDE	82	112	110	98	107	101	97	95	90	60
NERAC	29	36	34	26	36	25	40	40	35	31
LOT-ET-GARONNE	382	420	419	421	453	420	401	411	418	406

La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (**CCAPEX**) oeuvre pour favoriser le maintien dans leur logement des personnes qui sont confrontées à un risque d'expulsion. En Lot-et-Garonne, elle est composée de 4 instances (une par arrondissement : Agen, Marmande, Nérac et Villeneuve sur Lot).

Chaque année, ces commissions examinent de l'ordre de 400 situations de ménages au stade de l'assignation ; plus de la moitié relèvent de l'arrondissement d'Agen. En 2019, les CCAPEX ont examiné 193 situations de ménages au stade du commandement de quitter les lieux.

### COPALIS – nombre de dossiers examinés et de ménages relogés en Lot-et-Garonne

	2016	2017	2018	2019
Nombre de dossiers examinés par la COPALIS	170	211	258	279
Nombre de ménages relogés par les bailleurs publics *	115	159	155	193

\* objectifs COPALIS (accord collectif départemental) : 150 relogements par an

La commission de proposition d'attribution de logements d'insertion et sociaux (COPALIS) identifie, parmi les demandeurs de logement HLM, les candidatures prioritaires qui seront présentées en commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) des bailleurs sociaux. Le nombre de dossiers examinés est en augmentation depuis 2016, l'objectif de relogement de 150 ménages par an étant dépassé tous les ans depuis 2017.

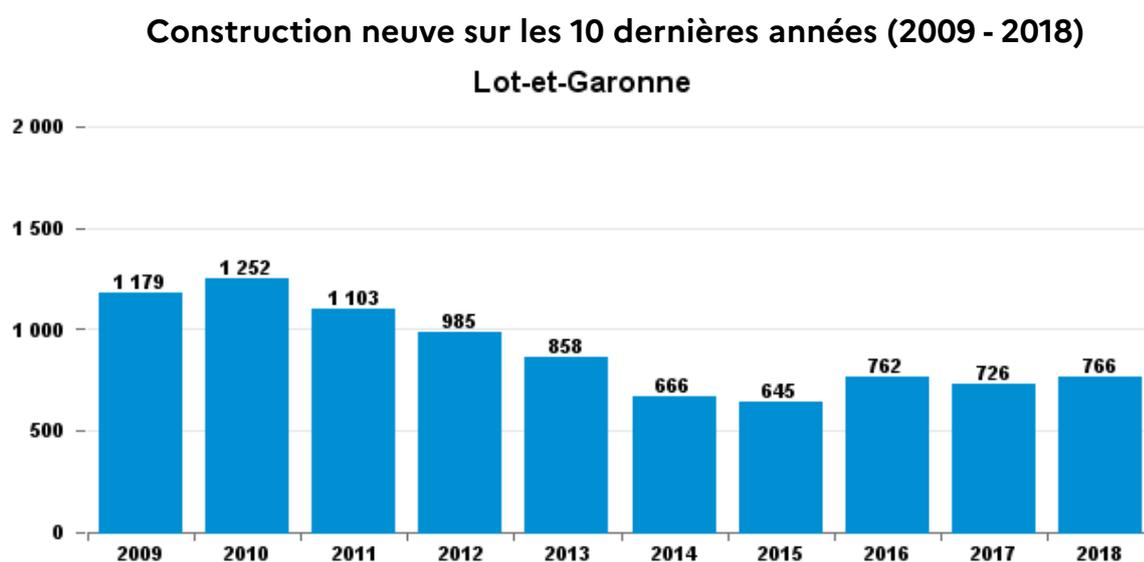
**Le nombre de relogements est en forte progression en 2019.**

Dans le même temps un nombre croissant de demandeurs de logement sollicitent le **secrétariat de la commission du droit au logement opposable (DALO)** : 29 dossiers ont été examinés en 2019 dont 19 ont été retenus comme bénéficiaires de ce droit.

## 4-4 Politique de l'immobilier (sources : SITADEL - logements commencés - données en date réelle et DV3F 2018)

La politique de l'immobilier dans le domaine du logement vise à dynamiser l'offre.

Ses résultats sont mesurés à travers des indicateurs tels que les statistiques de la construction et de la vente des logements et des terrains à bâtir.



Entre 2009 et 2018, 8 942 logements neufs ont été construits en Lot-et-Garonne.

Après une période de baisse continue de 2011 à 2015, le niveau des constructions s'est à peu près stabilisé entre 2016 et 2018.

Le niveau de construction neuve en 2018 est le plus élevé depuis 2013.

## Evolution de la construction de logements (2015 à 2018)

	Évolution annuelle moyenne entre 2015 et 2017 en %	logements neufs commencés en 2018
CA d'Agen	20,0	344
CA du Grand Villeneuvois	11,1	123
CA Val de Garonne Agglomération	1,9	110
CC Albret Communauté	-3,6	37
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	-40,0	19
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	-17,8	27
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	-5,7	22
CC du Pays de Duras	27,1	13
CC du Pays de Lauzun	18,3	14
CC Fumel Vallée du Lot	-31,8	35
CC Lot et Tolzac	6,5	15
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	73,2	7
<b>Lot-et-Garonne</b>	<b>6,1</b>	<b>766</b>
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>11,2</b>	<b>29 195</b>

Le nombre de logements neufs commencés dans le département en 2018 s'élève à 766 (il était de 726 en 2017).

Ce nombre de constructions a augmenté en moyenne de 6,1 %/an entre 2015 et 2017, alors qu'il était en hausse de 11,2 %/an au niveau régional.

Entre 2015 et 2017, la hausse est importante sur l'agenais (+20 %/an) et le villeneuvois (+11,1 %/an), et plus modérée sur Val de Garonne Agglomération (+1,9 %/an).

En Lot et Garonne l'effort de construction de logements porte pour l'essentiel sur les maisons individuelles (85,2% en 2018) alors qu'à l'échelle régionale la part des logements collectifs est importante (40,3% des logements commencés).

## Ventes de maisons individuelles (2010 à 2018)

Ventes de maisons individuelles entre 2010 et 2018 – source : DV3F 2018

	Nombre de maisons vendues prises en compte	Valeur foncière médiane	surface médiane (m²)	prix au m² médian
AGGLOMERATION D'AGEN	6 427	140 000 €	92	1 513 €
AGGLO. DU GRAND VILLENEUVOIS	4 048	110 000 €	90	1 231 €
VAL DE GARONNE AGGLOMERATION	4 710	110 000 €	95	1 189 €
ALBRET COMMUNAUTE	1 865	108 000 €	96	1 111 €
BASTIDES EN HAUT AGENAIS PERIGORD	1 303	118 750 €	97	1 212 €
COTEAUX ET LANDES DE GASCOGNE	911	110 000 €	93	1 250 €
CONFLUENT ET DES COTEAUX DE PRAYSSAS	1 245	105 000 €	99	1 074 €
PAYS DE DURAS	465	132 500 €	110	1 234 €
PAYS DE LAUZUN	995	100 000 €	91	1 120 €
FUMEL VALLEE DU LOT	1 925	99 000 €	90	1 118 €
LOT ET TOLZAC	554	100 000 €	100	1 060 €
PORTE D AQUITAIN EN PAYS DE SERRES	365	140 000 €	101	1 350 €
<b>Lot-et-Garonne</b>	<b>24 848</b>	<b>118 000 €</b>	<b>94</b>	<b>1 268 €</b>

Plus de la moitié des 24 848 maisons individuelles vendues entre 2010 et 2018 (données prises en compte pour les calculs -chiffre non exhaustif) dans le département se trouvent sur le territoire des 3 agglomérations.

Le prix de vente médian est de 118 000 euros, ce prix étant plus élevé dans l'agenais (140 000 €) que dans les 2 autres agglomérations (110 000 €).

Le prix de vente médian au mètre carré de surface bâtie est plus élevé sur l'agglomération d'Agen (1 513€/m²) et la CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres (1 350€/m²).

La surface médiane des biens vendus est de 94 m², cette surface étant plus importante sur de nombreux territoires ruraux dont la CC du Pays de Duras qui a la valeur la plus élevée (110m²).

## Ventes de terrains à bâtir (2010 à 2016)

Ventes de terrains à bâtir entre 2010 et 2016 – source : DV3F 2018

	Nombre de terrains vendus pris en compte	Valeur foncière médiane	surface médiane (m <sup>2</sup> )	prix au m <sup>2</sup> médian
AGGLOMERATION D'AGEN	1 236	51 000 €	1 163	44,89 €
AGGLO. DU GRAND VILLENEUVOIS	620	38 000 €	1 519	22,71 €
VAL DE GARONNE AGGLOMERATION	833	29 700 €	1 717	15,69 €
ALBRET COMMUNAUTE	300	36 950 €	1 680	20,00 €
BASTIDES EN HAUT AGENAIS PERIGORD	218	26 000 €	2 223	10,20 €
COTEAUX ET LANDES DE GASCOGNE	239	25 600 €	2 151	12,84 €
CONFLUENT ET DES COTEAUX DE PRAYSSAS	217	30 000 €	2 220	14,28 €
PAYS DE DURAS	83	27 000 €	2 617	10,00 €
PAYS DE LAUZUN	139	18 000 €	1 920	9,00 €
FUMEL VALLEE DU LOT	259	28 000 €	1 830	13,33 €
LOT ET TOLZAC	84	25 000 €	1 944	11,76 €
PORTE D AQUITAIN EN PAYS DE SERRES	61	39 100 €	2 636	13,78 €
<b>Lot-et-Garonne</b>	<b>4 290</b>	<b>36 000 €</b>	<b>1 656</b>	<b>19,52 €</b>

Données sous-estimées pour les années les plus récentes et non disponibles pour 2017 et 2018

Environ 4 290 terrains à bâtir ont été dénombrés dans la base entre 2010 et 2016 en Lot-et-Garonne.

Plus d'1/4 des terrains vendus se situent sur le territoire de l'agglomération d'Agen.

Le prix de vente médian est de 36 000€, ce montant étant plus faible sur Val de Garonne Agglomération (29 700 €).

La même constat peut être fait en ce qui concerne le prix au mètre carré, dont la valeur médiane est plus faible sur VGA (15,69 €/m<sup>2</sup>) que dans l'ensemble du département (19,52 €/m<sup>2</sup>).

La surface médiane des terrains de la CC du Pays de Duras (2 617m<sup>2</sup>) et de la CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres (2 636 m<sup>2</sup>) est largement supérieure à la médiane départementale (1 656 m<sup>2</sup>).

## 4-5 Les politiques locales de l'habitat

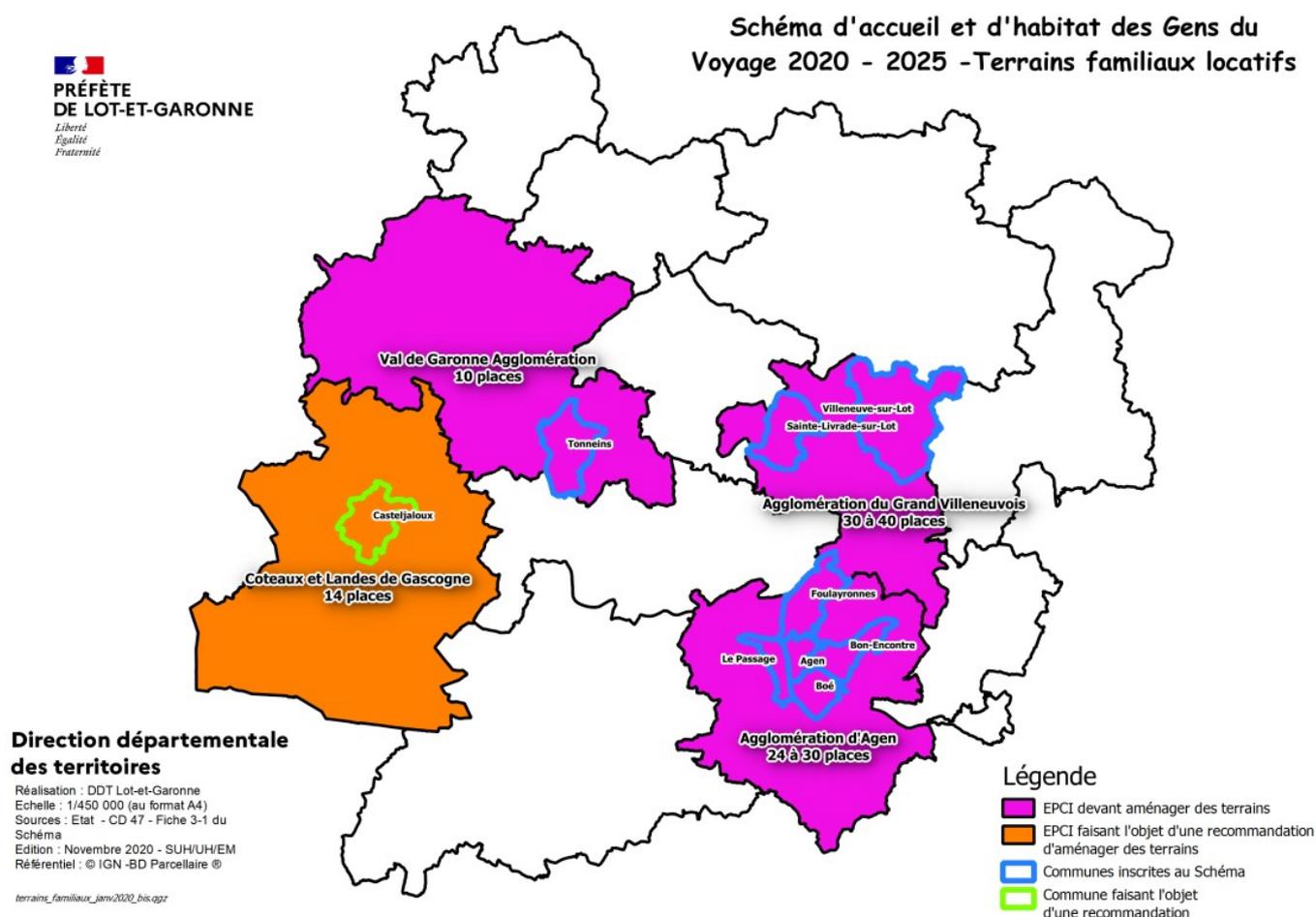
Les politiques de l'habitat sont déclinées territorialement sous l'égide des collectivités locales, au gré de leur prise de compétence progressive dans ce domaine. Le Lot-et-Garonne compte onze EPCI (sur 12) dotés de la compétence habitat.

Parmi eux, seulement deux EPCI disposent actuellement d'un **programme local de l'habitat (PLH)** ou d'un document en tenant lieu (PLUI-h) : l'Agglomération d'Agen et la Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois. Trois EPCI ont engagé l'élaboration d'un PLH ou d'un PLUI-h : Val de Garonne Agglomération, Albret Communauté et Coteaux Landes de Gascogne.

**Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage** a été approuvé le 4 mars 2020 conjointement par la préfète et la présidente du Conseil départemental, pour la période 2020-2025.

Le schéma porte sur 11 communes de plus de 5 000 habitants et leur EPCI ayant la compétence obligatoire "création, aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs".

Le schéma vise notamment le renforcement des capacités d'accueil et d'habitat de ces communes et prescrit ou recommande la réalisation de 78 à 94 places de terrains familiaux locatifs.



## 4-6 Les politiques de revitalisation des centralités

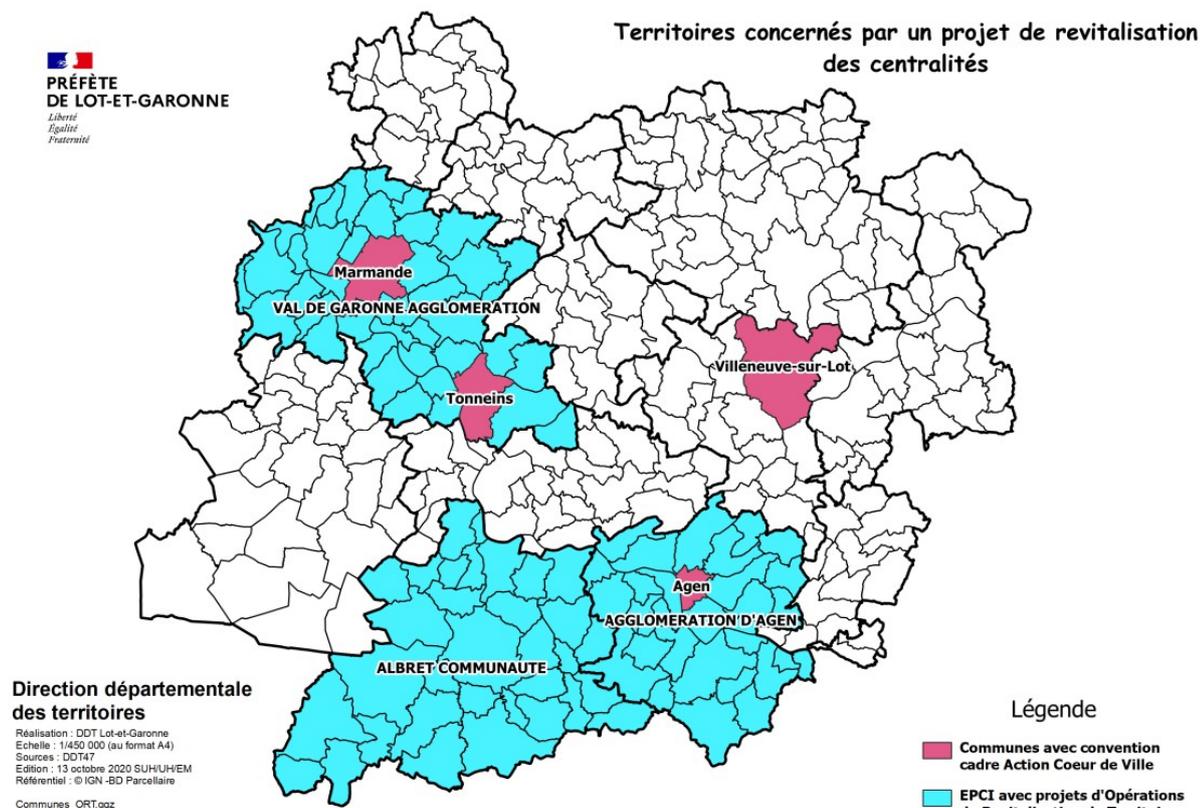
La revitalisation des centres anciens répond à un double enjeu en matière de logement :

- rénover et remettre sur le marché des logements vacants,
- enrayer l'étalement urbain en promouvant la requalification des quartiers existants.

Les données disponibles montrent que les enjeux dans ce domaine sont forts dans tous les secteurs du département.

Les opérations de revitalisation des territoires se développent dans le département pour engager un processus global de reconquête des centres-villes et des centres-bourgs s'appuyant sur tous les leviers de la revitalisation : habitat, commerce, services, patrimoine, espace public.

### Opérations de Revitalisation des Territoires



L'opération de revitalisation des territoires (ORT) est l'outil de la loi ELAN destiné à la reconquête des centralités.

Les 4 communes retenues dans le programme « Action coeur de ville » finalisent leur ORT.

Trois EPCI (Agglomération d'Agen, Val de Garonne Agglomération, et Albret Communauté) ont engagé une ORT intercommunale.

Les communes qui seront retenues dans le programme « Petites villes de demain » ont vocation à s'engager dans une démarche ORT, à l'échelle communale et intercommunale.

## Consommation d'espace pour l'habitat (sources : Observatoire de l'artificialisation des sols et SITADEL 2 / données en date réelle)

Artificialisation du territoire entre 2009 et 2018 – sources : Observatoire de l'artificialisation des sols et SITADEL 2

	Surface artificialisée pour de l'habitat entre le 1 <sup>er</sup> janvier 2009 et le 1 <sup>er</sup> janvier 2018 (en ha)	Consommation moyenne par logement entre le 1 <sup>er</sup> janvier 2009 et le 1 <sup>er</sup> janvier 2018 (en m <sup>2</sup> )	Surface artificialisée pour de l'habitat par ménage supplémentaire entre 2011 et 2016 (en m <sup>2</sup> )
CA d'Agen	460	2 211	1 801
CA du Grand Villeneuvois	350	4 036	6 505
CA Val de Garonne Agglomération	421	2 989	3 825
CC Albret Communauté	323	5 593	11 330
CC des Bastides en Haut Agenais Périgord	205	5 191	5 725
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	138	3 141	4 708
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	148	4 424	5 118
CC du Pays de Duras	63	3 686	3 881
CC du Pays de Lauzun	79	3 674	–
CC Fumel Vallée du Lot	202	4 692	13 164
CC Lot et Tolzac	103	6 077	4 093
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	52	5 129	2 373
<b>Lot-et-Garonne</b>	<b>2 547</b>	<b>3 537</b>	<b>4 070</b>
Nouvelle Aquitaine	29 453	1 711	1 263

La surface artificialisée pour de l'habitat entre début 2009 et début 2018 dans le Lot-et-Garonne est de 2 547 hectares.

Près de la moitié de cette surface a été consommée dans les 3 agglomérations.

Cette consommation d'espace correspond à environ 3 537m<sup>2</sup> par nouveau logement individuel commencé, taux bien supérieur à la moyenne régionale qui est de 1 711 m<sup>2</sup> par logement.

Entre 2011 et 2016, cette consommation d'espace pour l'habitat correspond à 4 070m<sup>2</sup> par ménage supplémentaire, contre 1 263m<sup>2</sup> par nouveau ménage au niveau régional.

**Ces ratios montrent que le potentiel de réduction de la consommation foncière au titre du logement est très important dans le département.**

## Vacance des logements dans les centralités (source : Fichiers fonciers 2018 - DGFIP)

	Sur l'ensemble de la commune		Sur la zone centre bourg	
	Taux de vacance	Taux de vacance de plus de 2 ans	Taux de vacance	Taux de vacance de plus de 2 ans
Agen	18,2%	7,3%	18,6%	7,5%
Aiguillon	13,4%	6,8%	14,8%	7,7%
Cancon	16,6%	9,4%	29,2%	18,4%
Casteljaloux	18,3%	10,8%	28,7%	17,7%
Castelmoron/Lot	13,7%	5,5%	24,5%	8,9%
Castillonnès	18,0%	9,7%	27,8%	16,3%
Damazan	17,9%	9,6%	22,6%	11,6%
Duras	10,1%	5,8%	19,8%	12,5%
Fumel et Monsempron-Libos	18,5%	10,7%	24,6%	14,3%
Marmande	10,2%	4,3%	15,4%	6,8%
Miramont-de-Guyenne	12,0%	5,7%	20,4%	11,8%
Monflanquin	13,2%	7,3%	26,3%	16,4%
Nérac	18,1%	11,3%	30,0%	20,6%
Port-Sainte-Marie	20,5%	12,5%	23,6%	13,2%
Sainte-Livrade-sur-Lot	14,2%	7,9%	26,8%	16,5%
Tonneins	12,6%	6,3%	18,6%	10,3%
Villeneuve-sur-Lot	14,9%	6,2%	25,4%	11,9%
Villeréal	16,3%	8,0%	21,5%	11,2%
<b>Lot-et-Garonne</b>	<b>12,9%</b>	<b>6,8%</b>		

Dans la plupart des centralités de Lot-et-Garonne, le taux de vacance des logements (calculé à l'aide des fichiers fonciers – valeurs différentes de celles données par l'INSEE à l'échelle communale) **sont supérieurs au taux moyen départemental (12,9%)**.

**Dans les centres-villes, les taux de vacance sont systématiquement supérieurs à la moyenne communale**, dans des proportions parfois très élevées (Cancon, Casteljaloux, Duras, Miramont-de-Guyenne, Montflanquin, Nérac, Sainte-Livrade-sur-Lot, Villeneuve-sur-Lot).

Ces données montrent combien la vacance des logements se concentre tout particulièrement dans les centres villes.

## **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.

### **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)**

Info-centre où sont enregistrées toutes les demandes de logement social.  
Données mises à jour en continu.

### **SITADEL 2**

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.

### **FICHIERS FONCIERS**

Fichiers de la DGFIP retraités par le CEREMA qui décrivent de manière détaillée le foncier, les locaux ainsi que les différents droits de propriété qui leur sont liés.  
Mise à jour annuelle.

### **OBSERVATOIRE DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS**

Données d'occupation des sols obtenues à partir des fichiers fonciers (DGFIP) et retraitées par le CEREMA en libre accès sur le portail: <https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/>  
Mise à jour annuelle.

### **DV3F**

Données sur les transactions immobilières croisées avec les Fichiers Fonciers (Service de la publicité foncière / DGFIP / CEREMA).  
Mise à jour annuelle.



**PRÉFÈTE  
DE LOT-ET-GARONNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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

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