

PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT 2023-2028

LA FEUILLE DE ROUTE PARTAGÉE CA VAL DE GARONNE

*Soutenir et ajuster une politique habitat structurée
autour d'une stratégie habitat intégrée*

- Les besoins en logement du territoire
- Les parcs anciens au cœur de la stratégie habitat
- Les contributions souhaitables des opérateurs publics
- Le défi habitat face au vieillissement
- Les ménages à ne pas oublier

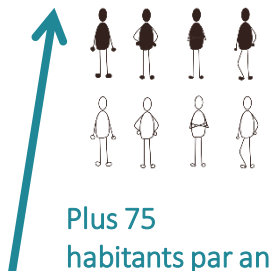
1 - LES BESOINS EN LOGEMENT DU TERRITOIRE

Des besoins de croissance du parc de logements qui se situent **entre 200 et 250 résidences principales par an**

Le fort ralentissement de la dynamique démographique qui marque les besoins en logement

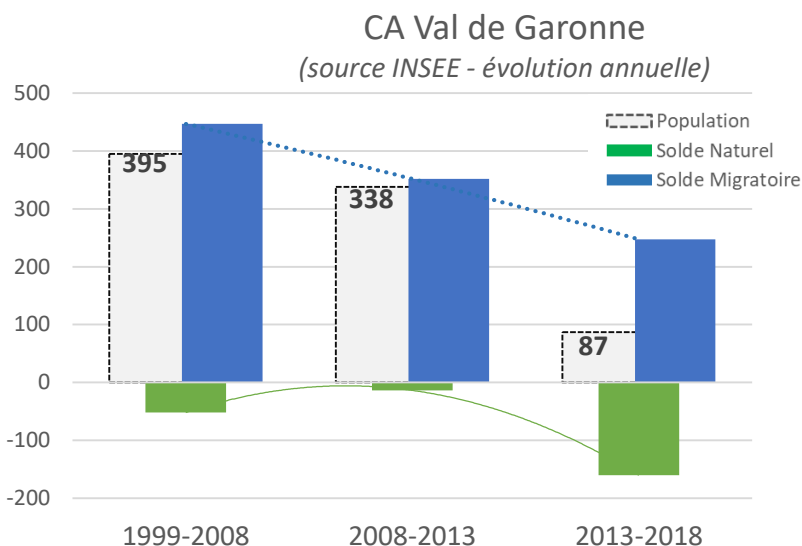
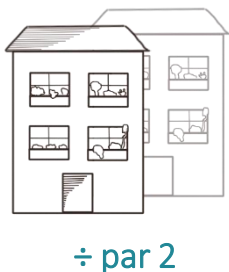
60 226 habitants
en 2019

Évolution 2013 et 2019



27 716 résidences
principales (ménages)

Évolution des besoins en
résidences principales
entre 1999 et 2018



Les derniers chiffres de l'INSEE (2018 ou 2019) le confirment, le territoire de VGA a entamé une période de décroissance démographique.

Les effets du vieillissement se font de plus en plus sentir et aujourd'hui il y a plus de décès que de naissances. Pour autant, l'agglomération peut compter sur son attractivité externe (solde migratoire) pour continuer à gagner des habitants.

L'impact sur les besoins en logements supplémentaires (résidences principales) est particulièrement sensible. En vingt ans, les besoins ont été divisés par 2 et cela malgré les besoins en logement associés aux évolutions sociétales (décohabitation, séparation, vieillissement).

- Un besoin de 346 résidences principales par an entre 1999 et 2008
- Un besoin de 242 résidences principales par an entre 2008 et 2013
- Un besoin de 139 résidences principales par an entre 2013 et 2018

Cette approche des besoins quantitatifs construite sur le regard rétrospectif interroge la volonté du territoire et son projet d'accueil qui doit notamment et surtout s'adapter au fléchissement des besoins et au vieillissement de sa population. Une vigilance est à apporter quand aux objectifs élevés fixés dans les documents-cadres tels que le PLH (objectif de + 300 résidences principales par an).

La trajectoire démographique de VGA est aussi marquée par les difficultés financières des ménages du territoire et de ceux qui s’y installent

17% de taux de pauvreté en Lot-et-Garonne
17% sur VGA en 2018

33% des familles monoparentales de VGA ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté

Située dans un « couloir de mobilités » qu’est l’axe Garonne, l’agglomération, même si elle possède un positionnement économique consolidé, est soumise à la concurrence des territoires voisins en ce qui concerne les choix résidentiels : 25% des personnes qui travaillent sur VGA n’y habitent pas (source : étude mobilité et attractivité résidentielle). Elle accueille une part relativement basse d’actifs ayant un emploi comparé aux autres territoires du Département alors qu’elle possède un des plus importants bassins économiques.

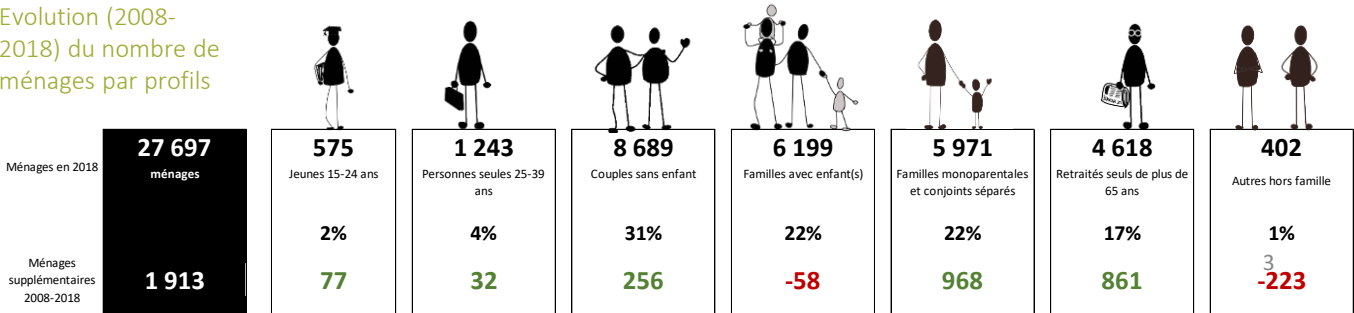
La fragilité financière des Lot-et-garonnais est une autre des données structurantes des politiques de l’habitat. L’attractivité externe de VGA, principal moteur de la dynamique démographique, est ainsi alimentée par des familles, des retraités mais aussi des personnes isolées fragiles.

	Poids des nouveaux arrivants en fonction de leur rapport à l'emploi		
Lot-et-GARONNE	Actifs ayant un emploi	Chômeurs	Retraités ou préretraités
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	57%	20%	18%
CA Val de Garonne Agglomération	56%	20%	15%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	68%	19%	8%
CA du Grand Villeneuvois	61%	19%	16%
CA d'Agen	60%	19%	15%
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	61%	15%	8%
CC Albret Communauté	64%	14%	16%
CC Fumel Vallée du Lot	48%	22%	25%
CC du Pays de Lauzun	56%	20%	22%
CC du Pays de Duras	50%	19%	27%
CC des Bastides en Haut-Agenais Périgord	52%	18%	22%
CC Lot et Tolzac	63%	11%	22%

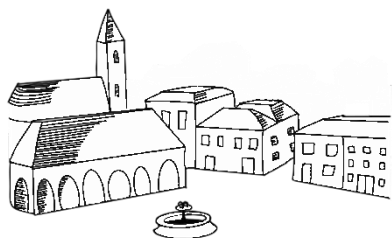
Avec l’affaïssement quantitatif des besoins en logement, ce sont aussi les typologies des besoins en résidences principales qui ont évoluées. Sur les dix dernières années ce sont essentiellement les familles monoparentales et les seniors isolés qui ont alimenté la croissance des ménages et les besoins en logement. Les couples avec enfant sont quant à eux en repli.

Ce sont des tendances lourdes qu’il faut prendre en compte pour mieux répondre aux parcours résidentiels des habitants. Elles sont d’autant plus importantes que pour les familles monoparentales, les séparations s’accompagnent d’un effet puissant d’appauvrissement. Le développement d’une nouvelle offre de logement tout comme l’évolution du parc existant doivent s’adapter pour pouvoir bien répondre à cette nouvelle donne sociale.

Evolution (2008-2018) du nombre de ménages par profils

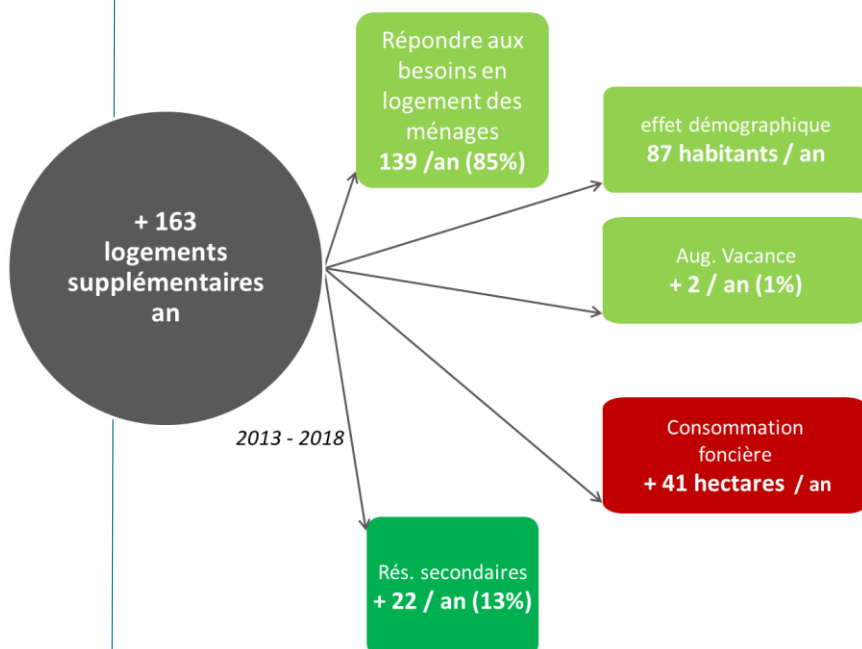


2 - LES PARCS ANCIENS AU CŒUR DE LA STRATÉGIE HABITAT



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

Dans ce contexte social et démographique, le développement – au fil de l'eau – de l'habitat n'a pas permis de revenir sur des réalités compliquées du territoire. L'activité de la construction de logements qui a connu un pic sans précédent en 2008 (avec plus de 700 logements construits) sous l'effet des mécanismes nationaux favorables (défiscalisation, crédit...) est aujourd'hui retombée à hauteur de 160 logements construits chaque année. Si elle répond de manière plus ajustée aux besoins du territoire (autour de 140 logements), elle s'organise encore sur le registre de l'extension urbaine et participe aussi aux mécanismes de fragilisation des centres-bourgs du territoire.



Marmande et Tonneins sont les principales villes-centres touchées par ces dérégulations (dévitalisation, paupérisation, spécialisation, déqualification), elles sont inscrites dans le programme d'Action Cœur de Ville. 13 autres communes sont concernées par ces phénomènes et participent à l'ORT multi-sites créée à l'échelle de l'agglomération.

La montée en puissance de la politique habitat à l'échelle intercommunale

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

en 2018, 70% des déménagements s'organisaient dans les logements de plus de 30 ans

Le programme ACV à Marmande et Tonneins a permis d'aller plus loin, de penser et de mettre en œuvre les outils nécessaires à une stratégie habitat intégrée tournée vers la valorisation du parc de logements anciens. L'ORT multi-sites qui en découle poursuit ces objectifs et en fait une réelle politique intercommunale. Sur les deux principales villes-centres, les opérations de réhabilitation requalifiantes en centres anciens existent mais sont encore peu nombreuses. Elles sont freinées par un marché encore favorable à la rentabilité locative de court terme qui n'invite pas à l'investissement patrimonial et à la production d'offres qualitatives. L'élaboration du PLH arrêté en 2022 a permis de réécrire une politique locale de l'habitat ajustée à ses enjeux.

Définition d'une stratégie d'ensemble pour la revitalisation du territoire

Grâce à l'animation de l'ORT multi-sites sur 15 communes par le service habitat de l'agglomération, d'une étude pré-opérationnelle OPAH-RU menée sur 10 communes, d'un PIG et d'une plateforme pour la rénovation énergétique.

Identification des publics cibles pour la reconquête de l'habitat en centre-ville

L'étude pilotée par les services de VGA sur l'attractivité résidentielle et les dynamiques de mobilité sur le territoire a permis d'identifier des profils de nouveaux arrivants susceptibles de venir s'installer dans les centralités de l'agglomération. Elle permet ainsi de bien cibler les besoins afin de les inscrire dans les programmations à venir. Deux îlots « tests » ont été étudiés dans ce sens à Marmande et Tonneins pour donner à voir les possibles.

Réflexions sur la mise en place du permis de louer et/ou de diviser

A Tonneins et Marmande, où les investisseurs sont nombreux à diviser les biens pour plus de rentabilité, aggravant ainsi les situations de paupérisation et de mal-logement.

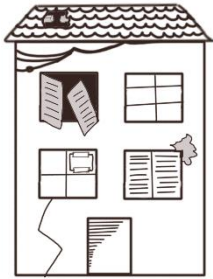
Le traitement des situations de logements indignes

- Doublement de la prime à la résorption si la commune s'implique dans la démarche,
- Plateforme de signalement en expérimentation sur Marmande et Tonneins.

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

Confortant la politique centrée sur le parc ancien autour de trois piliers :

- L'incitatif à poursuivre ;
- Le coercitif à porter plus fort ;
- L'exemplarité à mettre en place.



Les défis autour des parcs anciens restent de taille tant les situations de fragilité et les gisements sont nombreux et souvent très complexes.

3 669 logements vacants selon les services fiscaux (2020) dont 27% sont vacants depuis plus de 5 ans

Des taux de vacance importants et des situations qui s'enkystent

- Près de 60% des logements vacants ont été construits avant la guerre (16% de taux de vacance)
- Un tiers des logements vacants le sont depuis plus de 5 ans

Les bourgs de l'armature sont particulièrement exposés aux mécanismes de délaissement :

- **Tonneins : 12,8%** (selon l'INSEE 2018)
- **Marmande : 11%**

Face à cette réalité prégnante du territoire, faire de la remobilisation du parc vacant le principal levier du développement de l'offre : **tendre vers une remise sur le marché des logements vacants à hauteur de 50 logements par an.**

20% des ménages (sous le 3ème décile de revenu), dont les dépenses énergétiques pour le logement sont supérieures à 8% des revenus totaux

L'amélioration des performances énergétiques des parcs anciens

- Le parc construit avant 1974 représente 12610 logements soit plus de 40 % des résidences principales.
- VGA enregistre 1415 logements dégradés en catégories 7 et 8. Il est nécessaire de s'appuyer sur ces bâtis dégradés comme prioritaires dans le ciblage de l'EPCI pour ses futurs projets de logements, d'équipements, ou services.

La lutte contre le mal logement

- Afin d'adopter une politique habitat de lutte contre les situations de mal logement, il convient de:
 - Développer les compétences internes propres au suivi techniques et sociaux des situations d'indignité dans le logement,
 - Identifier les problématiques d'insalubrités,
 - Lutter contre les marchands de sommeil,
 - Proposer des méthodes incitatives ou coercitives à travers des dispositifs OPAH/RU, PIG au bénéfice des PO modestes et très modestes et/ou des PB du territoire.

3 - LES CONTRIBUTIONS SOUHAITABLES DES OPÉRATEURS PUBLICS

Développer a minima 50 logements HLM par an et viser un objectif de 70 (fixé dans le PLH)

1547 logements
HLM - 8% des
résidences
principales
(RPLS 2021)

595 demandes
en cours pour
115 attributions
(SNE 2020)

Dans ce contexte de stabilité, voire de déclin démographique, le faible niveau de tension des prix du logement, et notamment des loyers, les dysfonctionnements du marché du logement (inadaptation, vétusté de l'offre ancienne) tout autant que les évolutions sociales et sociétales puissantes sur VGA alimentent une demande sociale (d'accès au logement HLM). Le faible niveau de présence comme le faible niveau de rotation de ce segment ne permet pas de répondre correctement à la demande importante.

	PRESSION	Demandes	Attributions
CA Val de Garonne Agglomération	5,2	595	115
Marmande	5,6	400	71
Tonneins	4,5	104	23
Autres communes	4,3	91	21

Face à cette pression, VGA s'est fixée des objectifs de programmation de nouveaux logements HLM :

Produire entre 70 et 80 logements HLM par an en moyenne

Selon les objectifs définis dans le cadre du nouveau PLH de l'agglomération.

Mieux répartir les offres de logements HLM sur le territoire

Alors que jusqu'à présent très concentrée sur Marmande, le nouveau PLH de l'agglomération redessine une géographie pour la production de logements HLM mieux répartie à l'échelle intercommunale.

Viser un programme ANRU

Pour le quartier de La Gravette à Marmande.

Animer les partenariats

L'agglomération a déjà mis en place une CIL active, une CIA tout juste votée et un régime d'intervention qui vient d'être signé.

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

- Les actions de renouvellement de l'offre habitat des centres-bourgs,
- La prise en compte des besoins des autres bourgs de l'armature urbaine et de services de l'agglomération, dans un souci de meilleure répartition territoriale de l'offre,
- Le renouvellement urbain des quartiers d'habitat social (La Gravette).

4 - LE DÉFI HABITAT FACE AU VIEILLISSEMENT

5 134 personnes
âgées de plus de
80 ans
Près de 9% de la
population
(INSEE 2018)

36% des
personnes de
plus de 80 ans
vivent seules

7 636 retraités à
risque de
fragilité sociale
du régime
général.

3,82, le score
de fragilité des
retraités du
régime général

Val de Garonne Agglomération est à l'image d'un Département où la question du vieillissement de sa population s'impose comme une question majeure aux incidences nombreuses et structurantes notamment sur le champ de l'habitat.

La pyramide des âges et son évolution donne à voir l'effet d'accélération du vieillissement de la population locale. Seules les classes d'âge de plus de 60 ans sont en augmentation.

Avec la montée en âge, ce sont les questions de l'isolement et du maintien à domicile qui se posent quand on sait que 71% de ces personnes âgées isolées habitent dans un logement de plus de 80m².

Majoritairement propriétaires de leurs logements (77% d'entre eux), les seniors ne sont pourtant pas dépourvus de difficultés financières et sociales comme en atteste le score de fragilité sociale de l'agglomération.

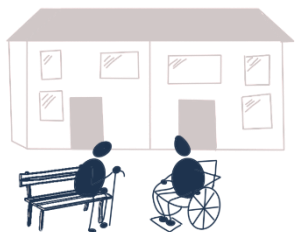
Ces réalités sont exigeantes quand il s'agit d'accompagner les seniors pour adapter leur logement, elles le sont encore plus quand il s'agit de construire de nouvelles solutions habitat favorables à un maintien ou une meilleure inclusion des seniors à la cité. D'ailleurs sur ce registre VGA dispose d'un niveau raisonnable d'équipement, identique à la moyenne départementale.

INSEE 2018 - population / CD47	EHPAD privés associatifs	EHPAD publics Autonomes	EHPAD publics rattachés à EPS	Résidences autonomie	Total places dédiées	nb de places pour 100 PA de plus de 80 ans
OUEST	465	238	315	232	1 250	15
CA Val de Garonne Agglomération	333	121	222	182	858	17
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	55		93		148	11
CC du Pays de Duras	77			21	98	19
CC du Pays de Lauzun		117		29	146	13
LOT et GARONNE	1 480	1 557	1 144	664	4 845	17

Face à ces réalités, la CA Val de Garonne se met en ordre de marche pour :

> **Développer une offre adaptée/accessible pour les personnes âgées et les personnes en perte d'autonomie** grâce aux moyens dédiés à l'animation du PLH, d'un guichet unique de l'habitat (Maison de l'Habitat) et d'une OPAH-RU.

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



Habitat inclusif

Virazeil

- Porteur de projet :
Homnia club des 6
- Capacité :
6 places à destination des PH
- Livraison :
2020

Tonneins

- Porteur de projet :
Homnia club des 6
- Capacité :
6 places à destination des PH
- Livraison :
2024

Beaupuy

- Porteur de projet :
Commune + EPCI
- Capacité :
10 places à destination des PA
- Livraison :
2024

Marmande

- Projet 1: Porteur de projet commune
- Capacité : 8 à 10 places à destination des PA
 - Livraison : 2025
- Projet 2: Porteur de projet
VIVRALLIANCE
- Capacité :
8 à 10 places à destination des PA
 - Livraison : 2024

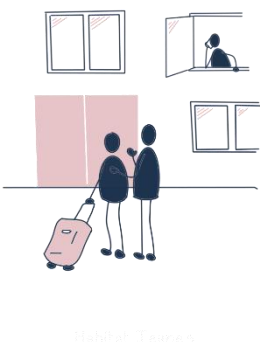
Fourque-sur-Garonne

- Porteur de projet : Commune
- Capacité : 20 à destination des PA
- Livraison : 2020

Le Mas d'Agenais

- Porteur de projet : Commune
- Capacité : 6 à 10 places à destination des PA
- Livraison : 2024

5 - LES MÉNAGES À NE PAS OUBLIER

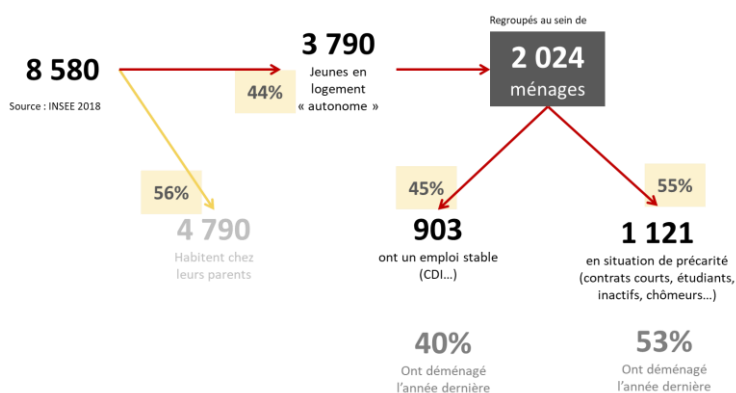


Plus de 3 700
jeunes habitaient
en logement
« autonome » à
VGA.
(INSEE 2018)

Le logement des jeunes

Un manque de solutions pour répondre aux besoins des jeunes à faibles revenus

Pôle d'emplois du Département, VGA est aussi un pôle de formation à la fois via ses établissements d'enseignement supérieur et dans le cadre des contrats d'alternance effectués au sein des entreprises du territoire. De fait, les besoins en logement des jeunes sont multiples (jeunes salariés, en formation, à la recherche d'un emploi ou en insertion) même s'ils se caractérisent souvent par les mêmes exigences (faiblesse des ressources et besoins de solutions très accessibles/très forte mobilité et besoins de solutions agiles : chambre, colocation choisie, petits appartements aux charges maîtrisées, mobilisables rapidement avec des engagements de courtes et moyennes durées...). Selon l'enquête réalisée par l'agglomération, 62% des jeunes ont des difficultés pour trouver un logement de adapté et de qualité.



Face à ces besoins, et à ces difficultés, des structures offrent des solutions ponctuelles telles que Solincité, la Mission Locale Moyenne Garonne, la cité de la Formation, le CHRS et le dispositif « Apprentoit ». Mais elles doivent être complétées par une offre supplémentaire, au risque de retrouver des situations de mal-logement dans le parc privé.

> La création d'un FJT de 60 places : un projet ambitieux à porter politiquement

Le nouveau PLH a inscrit ce projet d'habitat jeunes dans son programme d'action. Il s'agirait de créer 40 places à Marmande et 20 places à Tonneins. Ce type de projet d'établissement suppose un portage politique fort (et un soutien financier) et une structure porteuse dédiée à trouver.

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

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

Les solutions d'ancrage pour les gens du voyage



Accompagnement à l'ancrage de familles sédentarisées

Le schéma d'accueil des gens du voyage a identifié un besoin de création de 10 places supplémentaires par rapport à la situation actuelle.

Par ailleurs, le diagnostic de la MOUS réalisé par l'ADAV et SOLIHA a permis d'identifier 10 ménages installés sur l'aire de Tonneins. Ces ménages sont historiquement implantés sur ce territoire avec une antériorité importante sur les équipements.

Actuellement l'aire ne remplit plus son rôle car les ménages ne voyagent quasiment plus. Le diagnostic social a permis de relever le niveau de vie précaire de ces ménages (niveaux de ressources, difficultés de scolarisation des enfants...).

Du fait de leur ancrage, les familles ne souhaitent plus quitter l'aire. Ainsi plusieurs scénarios ont été proposés à la collectivité afin d'offrir des solutions d'habitat digne.

A ce jour, aucun terrain n'est identifié et les travaux de prospections sont en cours.