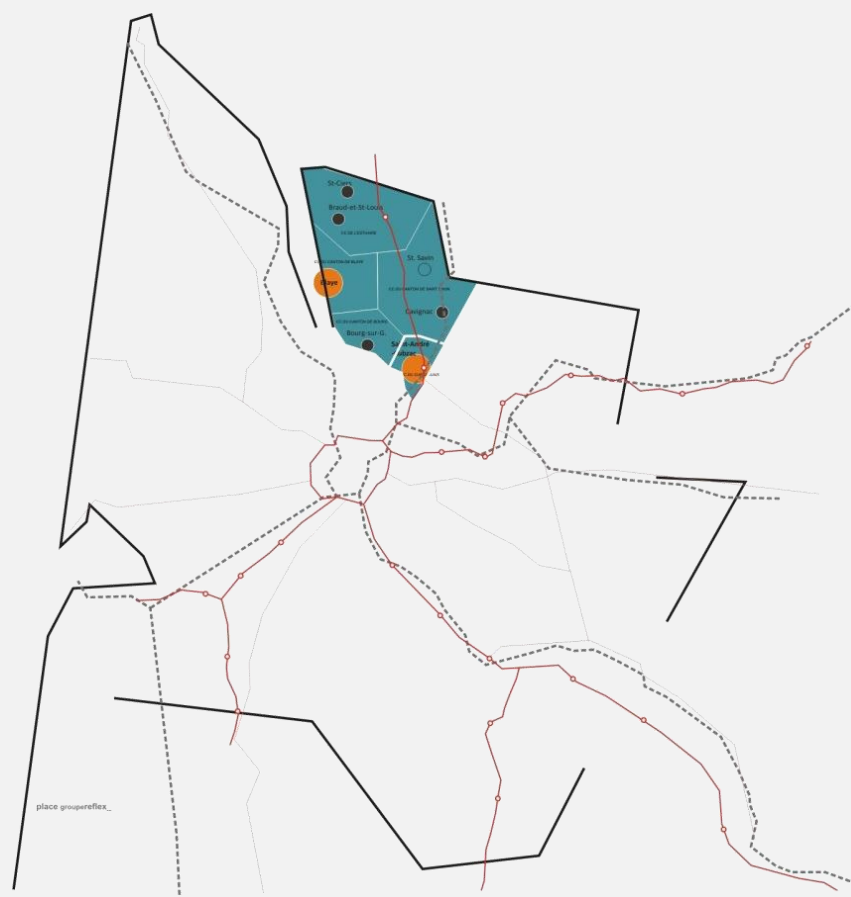




# Le Plan Départemental de l'habitat de la Gironde

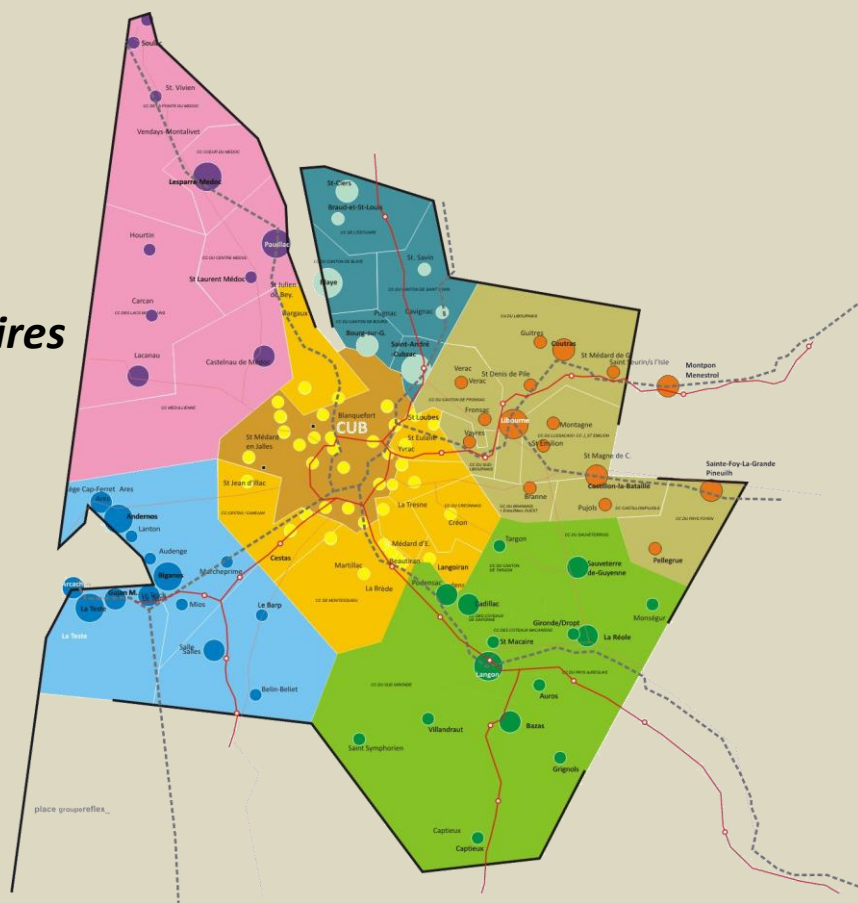
## Cahier de territoire de la Haute-Gironde



Mai 2015



## ***Construire ensemble le logement pour tous au plus près des territoires***



Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) est le fruit d'une volonté de construire ensemble le logement pour tous en Gironde en ancrant les actions en proximité avec chacun des grands territoires girondins : Sud-Gironde, Haute-Gironde, Médoc, Libournais, Bassin d'Arcachon et Val de l'Eyre, Aire Métropolitaine Bordelaise.

Le PDH prône des déclinaisons et des modes d'intervention adaptés à chacun : les cahiers de territoire témoignent de cette volonté.

Déclinés et adaptés à l'échelle de chacune des grandes composantes girondines, les cahiers de territoire ont la vocation de mettre en perspective les enjeux, les stratégies opérationnelles possibles, les outils et les modes d'actions qui permettraient d'atteindre les résultats. Ils servent de porte d'entrée pour partager les objectifs opérationnels, développer les coopérations, agir dans des cadres négociés autour des projets de territoires.

La stratégie du PDH est bâtie au cœur de la Gironde : elle se mettra en œuvre par les territoires à partir d'orientations socles, élaborées par l'Etat et le Département, qui portent les ambitions et précisent les attendus du PDH.

## **DEFI 1 : Le logement pour tous**

La Gironde est attractive : elle doit faire face aux défis qui accompagnent son essor et mettent à l'épreuve sa cohésion. En matière de logement, l'éventail des difficultés relevées concerne de nombreux girondins, au-delà des publics prioritaires qu'il s'agit d'accompagner. Le premier enjeu du PDH est celui du développement de logements à coût abordable, en locatif comme en accession. Face aux choix résidentiels contraints et à la rareté des offres accessibles, il s'agit d'amplifier, de maintenir dans la durée et à haut niveau les efforts de production de l'offre sociale engagés dans les secteurs du département sous pression des besoins. La contribution du parc social public est ici le moteur de l'action à promouvoir. Elle n'est cependant pas le seul levier et elle n'est pas non plus limitée aux seuls territoires tendus.

Le PDH vise à mobiliser également la contribution du parc privé : pour se saisir des enjeux liés à l'amélioration de la qualité de l'habitat existant dans les territoires girondins, autant que pour assurer une prise en compte attentive et ajustée des besoins. Les questions de la précarité énergétique, de lutte contre le mal logement et l'habitat indigne sont des problématiques phares qui s'accompagnent d'impératifs en matière de qualité et d'innovation. Elles concernent aussi bien les propriétaires-occupants que les locataires et nécessitent une implication forte des élus et des acteurs sociaux locaux.

La stratégie départementale de l'habitat s'attache à « ne laisser personne au bord de la route » et, pour cela à sécuriser les parcours résidentiels des publics les plus vulnérables. Elle invite à se mobiliser autant dans l'anticipation des enjeux à venir qu'au regard des besoins identifiés dans les territoires, notamment ceux placés dans les zones de silence ou

insuffisamment pris en compte dans le cadre de l'action de droit commun. Les défis sont là multiples et ils concernent notamment :

- le maillage du territoire girondin en solution d'hébergement temporaire ou en solutions accompagnées ;
- une meilleure prise en compte des situations et des conditions de mobilité résidentielle des jeunes, autant pour soutenir la cohésion que l'attractivité des territoires. Cet enjeu appelle des stratégies d'action graduées selon les besoins et des solutions innovantes ;
- l'amélioration des conditions de sédentarisation des gens du voyage dans certains secteurs du département où des réponses prioritaires sont à concrétiser ;
- l'anticipation des enjeux associés au vieillissement à venir de la population girondine, et ceux liés aux handicaps Ce rendez-vous invite à promouvoir des réponses renouvelées donnant sens à l'autonomie et au maintien à domicile.

L'accès renforcé à l'information, la meilleure connaissance des acteurs et des aides pouvant être sollicitées, une plus grande lisibilité des cadres et des possibles sont des sujets qui ont été largement mis en avant dans le cadre de la démarche de concertation citoyenne. Ils peuvent constituer les points forts d'une démarche en faveur de l'habitat qui demande à être ancrée dans les territoires, tant ils sont en mesure de développer les synergies entre acteurs, faire progresser les compétences, faire émerger des projets et apporter de nouvelles réponses.

## ***DEFI 2 : Mettre en œuvre une stratégie habitat qui s'appuie et qui affirme l'organisation polycentrique de la Gironde***

Aujourd'hui, tous les territoires girondins se développent. Les dynamiques d'accueil restent néanmoins contrastées, plurielles. La diversité des contextes et des modèles d'habiter girondins demande à être prise en compte. Face aux risques d'installation d'une « Gironde à deux vitesses », le PDH s'attache à inscrire l'action sur le logement dans une politique d'ensemble de solidarité et de cohésion. Il constitue le volet habitat de la stratégie de cohésion des territoires girondins développée dans le cadre de l'InterSCoT.

Cette perspective enjoint d'agir de manière ciblée, ajustée, priorisée. La programmation de logements et les actions qui l'accompagnent ont

notamment vocation à contribuer à la vitalité et l'attractivité des territoires, en tirant parti des offres de services, des supports de mobilité, des pôles d'emploi, des aménités. Cette stratégie invite à agir autour de priorités affirmées, à faire valoir les effets d'entraînement et les plus values attendues. L'affirmation d'une géographie préférentielle pour le développement de l'habitat est ainsi au cœur de la stratégie du PDH. Ce principe s'est construit et se décline avec les territoires, selon les singularités et les fonctionnements des modèles territoriaux girondins. Les SCoT constituent un cadre pertinent pour mener ce dialogue et s'assurer du partage de sa mise en actions.

## ***DEFI 3 : Accroître la capacité à agir par la mobilisation de tous***

Le PDH fixe un cap, une ambition, des objectifs à l'horizon de 6 ans. Si l'Etat et le Département soutiennent ensemble son engagement, la mise en œuvre appelle la constitution d'un partenariat fort associant les opérateurs et les collectivités, favorisant l'implication des acteurs de l'habitat, l'émergence et l'affirmation de nouveaux modes d'action. Le PDH est l'affaire de tous, qu'il s'agisse de l'effort de production, de la requalification de l'habitat, du partenariat social.

Les jeux de contraintes - financières, humaines, techniques- qui pèsent aujourd'hui sur les possibilités d'intervention de chacun sont à reconnaître : leur dépassement invite à trouver de nouvelles manières d'agir afin d'assurer la montée en régime des actions ou encore de tenir l'effort dans la durée. L'engagement des actions et l'efficacité des programmes d'intervention font ainsi tout particulièrement appel à des coopérations nouvelles dans

lesquelles les communes, les EPCI, les opérateurs, les associations peuvent participer et contribuer activement à l'accomplissement des objectifs opérationnels. Une véritable boîte à outils et des leviers peuvent être activés pour offrir de nouvelles capacités à agir : la prise de compétence de la Délégation des Aides à la Pierre par le Département, l'action foncière, l'ingénierie opérationnelle, sociale et technique, le dialogue et la contractualisation avec des opérateurs en capacité d'intervenir efficacement sont des éléments placés au service de l'action que le PDH propose de mobiliser. De nombreuses expériences girondines peuvent aussi servir de référence pour inspirer l'action et rendre compte des voies de réussite. La Maîtrise d'Ouvrage du PDH est particulièrement attentive au développement des coopérations et des synergies de manière à atteindre le haut niveau d'ambition attendu du PDH.



- 1 - La nouvelle donne : l'irruption massive du développement de l'habitat
- 2 - Façade estuarienne et « couloir d'accessibilité » : des systèmes territoriaux très vulnérables
- 3 - Les défis de l'habitat au sein d'un marché du logement globalement détendu
- 4 - Des parcours résidentiels difficiles pour les publics vulnérables

5 - Faire de la revalorisation de l'habitat existant un levier de l'attractivité du territoire, de la maîtrise du développement urbain

6 - Des parcours résidentiels vulnérables qui appellent une stratégie territoriale d'ensemble

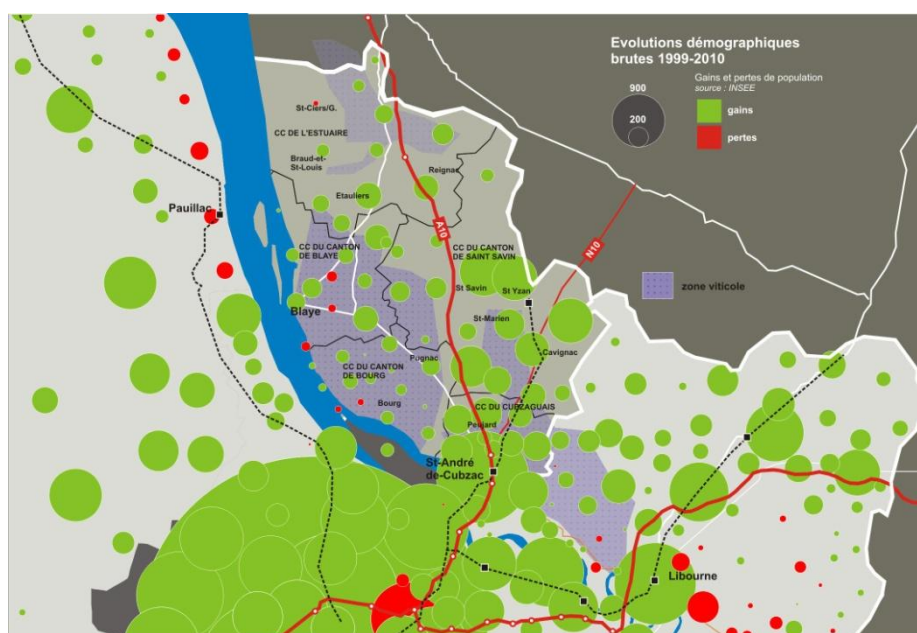
## **Les grands enjeux habitat de la Haute Gironde du point de vue du PDH**

- 1 - La nouvelle donne : l'irruption massive du développement de l'habitat
- 2 - Façade estuarienne et « couloir d'accessibilité » : des systèmes territoriaux très vulnérables
- 3 - Les défis de l'habitat au sein d'un marché du logement globalement détendu
- 4 - Des parcours résidentiels difficiles pour les publics vulnérables

# 1 - La nouvelle donne : l'irruption massive du développement de l'habitat

La Haute-Gironde participe aujourd'hui à la dynamique d'accueil du département. Cette contribution s'est affirmée lors de la dernière décennie, plus encore sur la période la récente : entre 2006 et 2010, 11% des gains démographiques de la Gironde pouvaient être imputés au fait de la dynamique de la Haute-Gironde, alors que son poids dans la population départementale est de 6% (83 000 habitants). L'accélération de la dynamique d'accueil (320 habitants par an entre 1990 et 1999 / 1 100 habitants par an entre 1999 et 2010) **marque un nouveau positionnement résidentiel du territoire.**

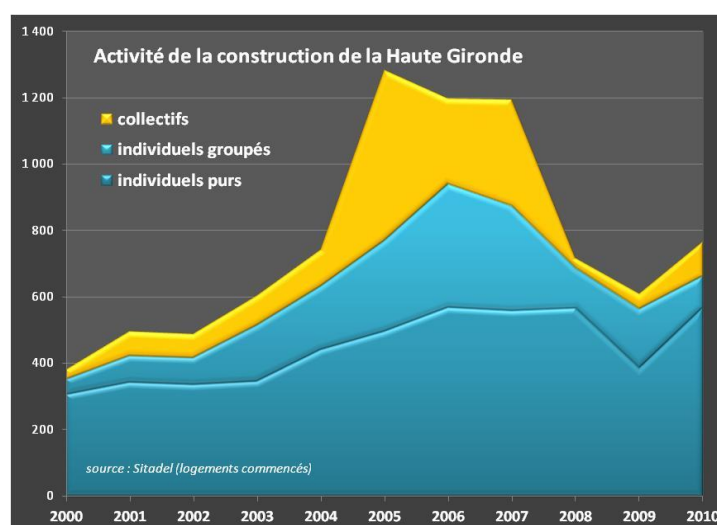
Cette dynamique ne présente pas les mêmes caractéristiques ni les mêmes impacts selon les secteurs. Elle se concentre dans le Cubzaguais et se diffuse massivement dans le corridor articulé à la RN 10, sur le canton de Saint-Savin. Le rythme d'accueil est ici 2 fois supérieur à la moyenne girondine. La dynamique est désindexée de l'armature traditionnelle des villes installée le long de l'Estuaire (Blaye, Bourg, Saint-Ciers) qui connaissent une croissance très limitée ou négative. La bande estuarienne et son arrière pays, marqués par un maillage de petits bourgs et hameaux organisant l'espace viticole, voient l'urbanisation se développer sur le registre de la diffusion et de l'éparpillement.



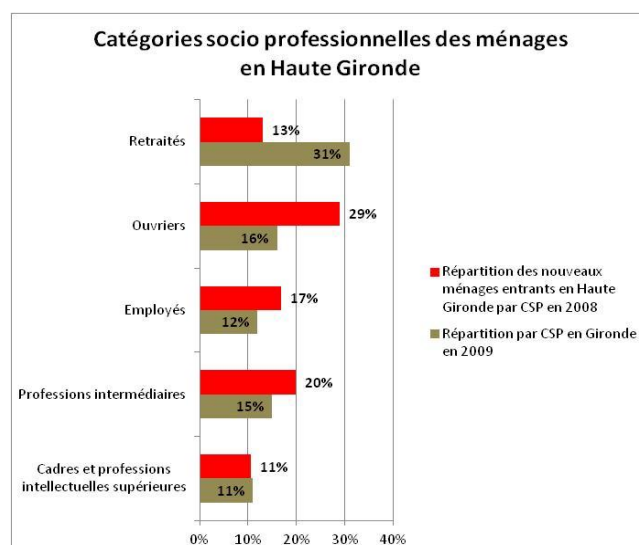
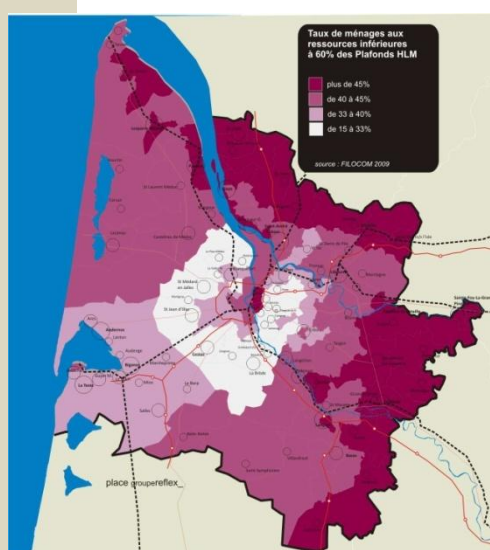
INSEE	Population municipale 2010	Répartition	Tx de croissance annuel pop 1990-1999	Tx de croissance annuel pop 1999-2010
CC DE L'ESTUAIRE	12 365	15%	0,3%	1,0%
CC DU CANTON DE BLAYE	14 687	18%	0,4%	0,6%
CC DU CANTON DE BOURG	13 049	16%	0,1%	0,5%
CC DU CANTON DE SAINT SAVIN	21 828	26%	0,7%	2,2%
CC DU CUBZAGUAIS	21 556	26%	0,8%	2,2%
Haute Gironde	83 485	6%	0,5%	1,5%
Total général	1 449 245	100%	0,7%	1,1%



Le développement massif de l'activité de la construction a généré cette dynamique d'accueil démographique. Durant la dernière décennie, les années 2005-2007 ont marqué une véritable explosion de l'activité immobilière, avec la construction de près de 1 200 logements par an contre 200 logements par an dans les années 1990. Ce dynamisme de la construction a été boosté par l'irruption ponctuelle mais massive des produits défiscalisés, au risque de la saturation des marchés mais surtout de leur déstabilisation. De façon plus structurelle, c'est bien le développement de logements individuels qui marque le nouveau positionnement du territoire. Ce segment est monté en puissance et il se maintient à un niveau jamais atteint, autour de 600 logements par an.

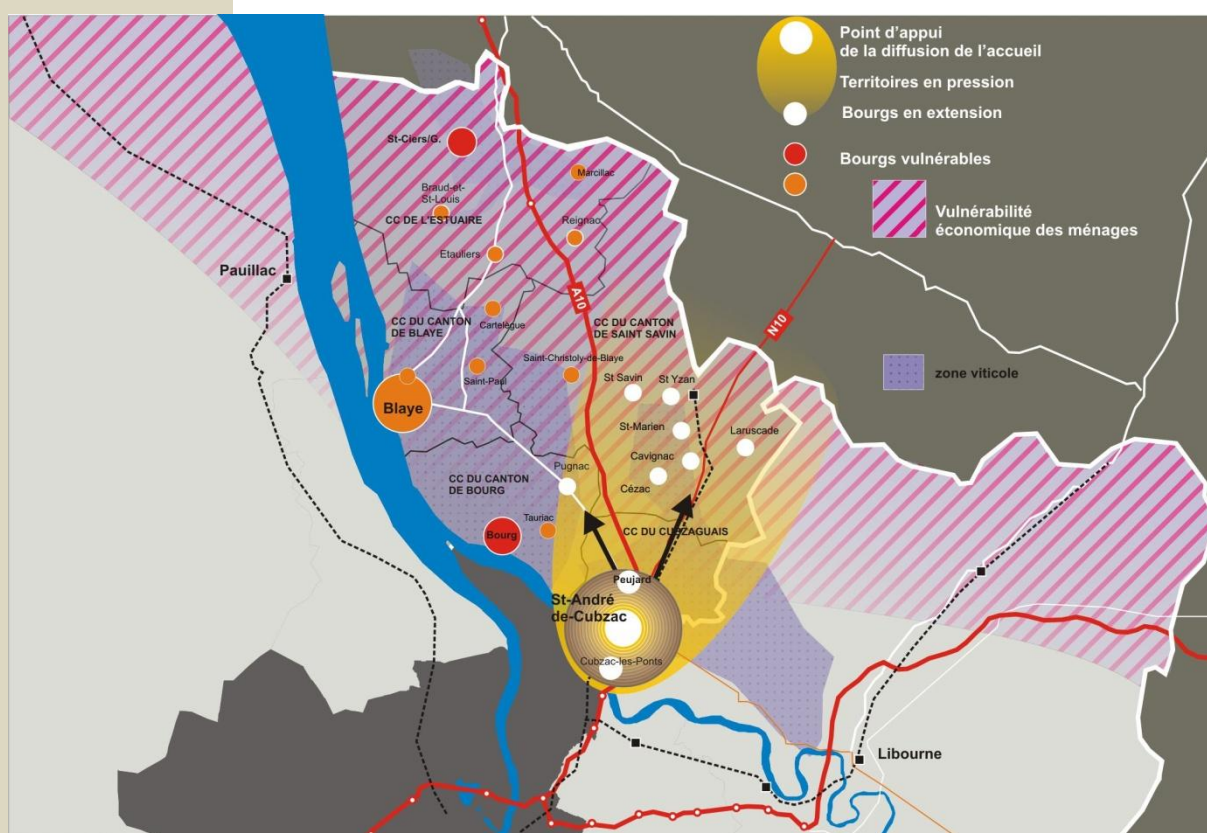


La Haute-Gironde figure de longue date dans l'arc de la pauvreté et des vulnérabilités économiques des ménages girondins. On assiste à la permanence de cette pauvreté mais aussi à sa traduction sous de nouvelles formes. Le regain d'attractivité du territoire ne réduit pas les fragilités. Ainsi 35% des ménages ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM.



## 2/ Façade estuarienne et « couloir d'accessibilité » : des systèmes territoriaux très vulnérables

L'attractivité du département met sous pression l'organisation traditionnelle des territoires et sollicite leurs stratégies d'accueil. Ici, dans la diversité des territoires et de façon contrastée, le développement de l'habitat a surgi « trop vite, trop fort, sans maîtrise ».



- La spécialisation des territoires qui subissent la pression de la métropole
- Entre desserrement résidentiel et dévitalisation : la fragilisation de la façade estuarienne

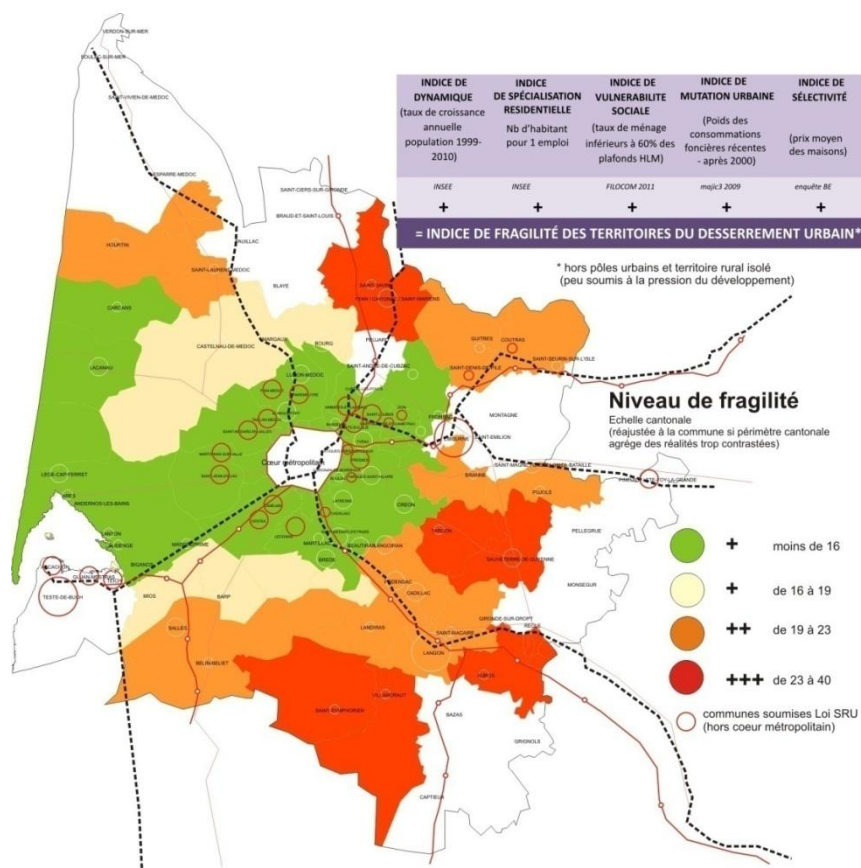
## La spécialisation des territoires qui subissent la pression de la métropole

Sur le Canton de Bourg est plus encore sur celui de Saint-Savin, la fonction résidentielle des territoires prédomine. Ces territoires gagnent des habitants, dans un jeu où l'accueil est dissocié de l'emploi, ce qui génère peu de richesses susceptibles d'assurer la mise en place des nouveaux besoins.

INSEE 2009	Nb d'hab pour 1 emploi
CC DU CANTON DE SAINT SAVIN	5,56
CC DU CANTON DE BOURG	4,30
CC DU CUBZAGUAIS	3,76
CC DU CANTON DE BLAYE	2,71
CC DE L'ESTUAIRE	2,32
<b>Haute Gironde</b>	<b>3,55</b>

Le développement prend appui sur la très forte accessibilité routière du territoire (nonobstant les problématiques d'engorgement aux heures de pointes). Il repose surtout sur son attractivité foncière qui constitue un véritable moteur et un puissant levier du développement. Indexé sur des prix largement abordables comme sur la forte vulnérabilité des terres agricoles et viticoles, le marché des terrains à bâtir est « capté » par les clientèles qui ne peuvent rentrer sur les autres territoires.

Le territoire se développe sous l'impulsion de l'arrivée de ménages jeunes, actifs, mobiles, des catégories populaires et intermédiaires. Beaucoup sont des navetteurs qui travaillent sur l'agglomération centrale et ont peu d'attaches avec le territoire. Il est perçu comme autant de lieux d'opportunités, et les nouveaux ménages font souvent des choix résidentiels sans beaucoup de précautions initiales, parfois de manière précipitée lorsqu'ils mobilisent des solutions de logements qui s'avèrent très vite inadaptées (taux d'effort élevés en raison des charges associées au modèle d'habiter). De tels processus avivent les situations de fragilité des ménages et les risques de décrochage.





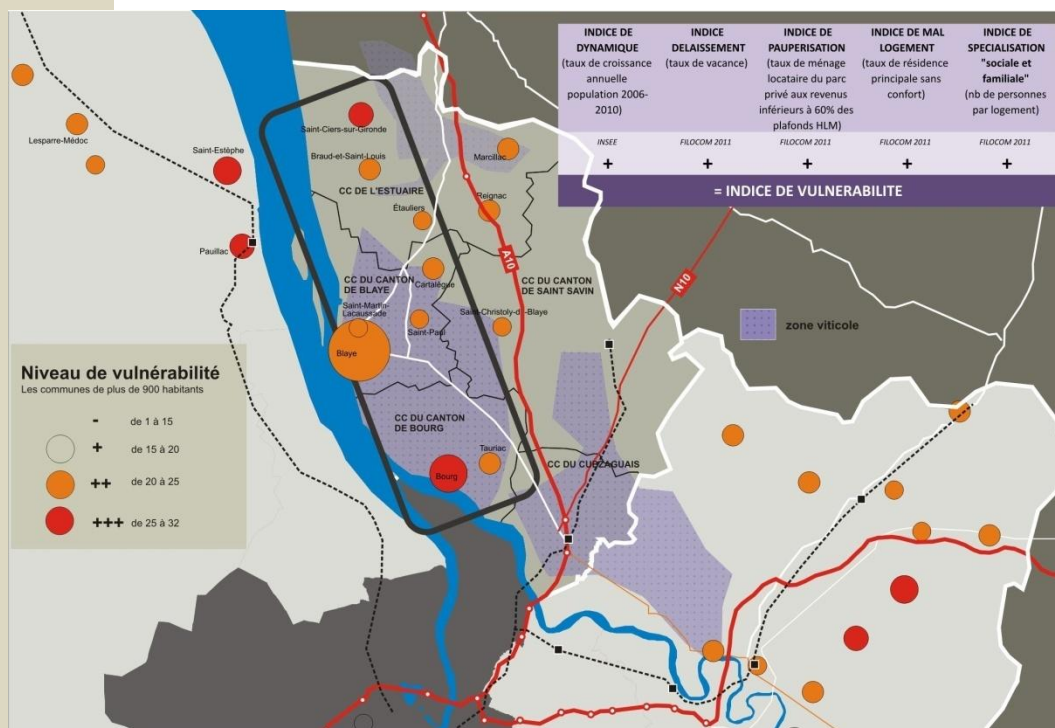
La spécialisation s'accroît avec une dominante de propriétaires, de primo accédants. L'accession sociale se développe aussi bien dans le neuf, le marché de seconde main que dans l'ancien où celui du parachèvement...

Cette dynamique qui a véritablement explosé sur la période récente accélère la mutation « urbaine » du territoire. Dans la Communauté de Communes de Saint-Savin, les consommations foncières à usage habitat ont plus que doublées pendant les années 2000 : 136 hectares ont été consommés entre 2000 et 2008 contre 54 hectares entre 1990 et 1999. D'une manière générale, la plupart des communes rurales participent activement à cette ouverture : l'abondance de foncier orienté vers l'urbanisation consacre de nouveaux espaces de conquête.

Source : Magic 2009	Nb de lgts construits		Ha consommés		Surf conso/logts	
	1990-1999	2000-2008	1990-1999	2000-2008	1990-1999	2000-2008
CC DE L'ESTUAIRE	222	522	24 ha	38 ha	1101 m <sup>2</sup>	737 m <sup>2</sup>
CC DU CANTON DE BLAYE	315	892	28 ha	47 ha	887 m <sup>2</sup>	531 m <sup>2</sup>
CC DU CANTON DE BOURG	273	299	28 ha	28 ha	1010 m <sup>2</sup>	924 m <sup>2</sup>
CC DU CANTON DE SAINT SAVIN	394	1 538	54 ha	136 ha	1373 m <sup>2</sup>	884 m <sup>2</sup>
CC DU CUBZAGUAIS	856	1 677	76 ha	98 ha	893 m <sup>2</sup>	583 m <sup>2</sup>
Haute Gironde	2 060	4 928	211 ha	347 ha	1022 m <sup>2</sup>	704 m <sup>2</sup>



## Entre desserrement résidentiel et dévitalisation : la fragilisation de la façade estuarienne



La fonction motrice et d'intégration des bourgs de la façade estuarienne est l'épreuve. Le mal logement, la vacance, la paupérisation sont des éléments manifestes. L'attractivité de l'habitat des tissus anciens est aussi fragilisée par un desserrement en périphérie des bourgs.

Si la commune de Blaye et dans une moindre mesure celles Bourg et de Saint-Ciers connaissent un processus de dévitalisation, les autres éprouvent des difficultés à structurer l'organisation l'habitat. La crise d'attractivité de l'armature traditionnelle s'inscrit dans un mouvement de desserrement résidentiel puissant qui prend appui sur une offre en accession abondante et des programmes locatifs neufs réalisés dans le cadre de la défiscalisation.

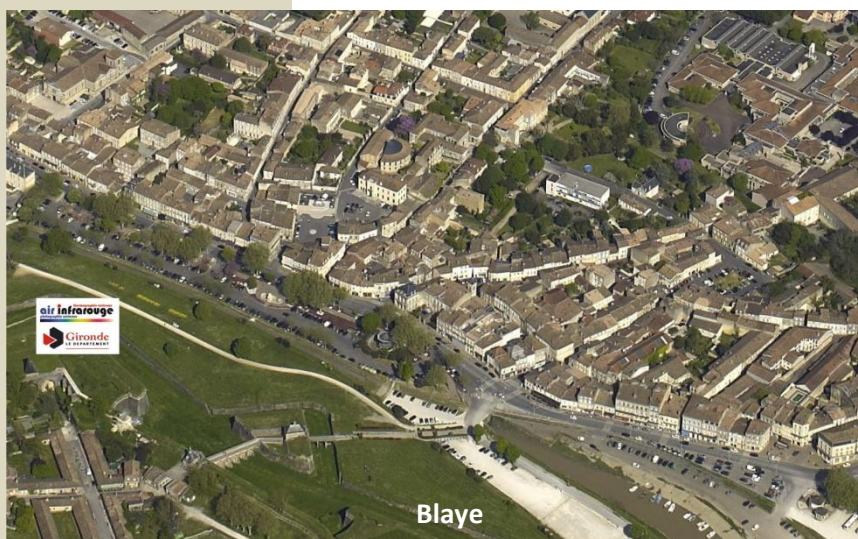




### 3/ Les défis de l'habitat au sein d'un marché du logement globalement détendu

#### La crise d'attractivité de l'habitat ancien dans les bourgs de référence

Au-delà des processus plus ou moins avancés de dévitalisation, l'habitat dégradé, le mal logement et la permanence d'un parc social de fait constituent les maux des centres villes et des centres bourgs. Leur fonction sociale est manifeste, pour les propriétaires occupants comme pour les locataires. Ils accueillent des publics fragiles, dont les niveaux de revenus sont bas ou précaires. Ils concentrent l'accueil de publics captifs, en difficulté. La présence de marchands de sommeil et de propriétaires peu scrupuleux ou désintéressés à l'égard de leur patrimoine accroît leur spécialisation sociale et les dysfonctionnements, participe à leur déclassement résidentiel.



Comment agir face à la permanence d'un parc de logement indigne alors que celui se situe à un des plus hauts niveaux de Gironde (11% des ménages seraient en situation de mal logement) ? Quelle place donner à l'action contre l'habitat indigne dans les stratégies de revitalisation ? Comment soutenir la capacité des propriétaires à entretenir et améliorer leur logement, notamment au regard de la problématique énergétique ?

Les enjeux sont d'importance, car à l'échelle de la Haute-Gironde, le Parc Privé Potentiellement Indigne concerne plus de 3 800 logements.

source : CD-ANAH FILOCOM 2011	Total ménages 2011 (filocom)	PPPI	poinds du PPPI 2011 sur RP 2011	pop des mén. 2011	Pop du PPPI	poinds du PPPI 2011 sur pop 2011	PPPI<19 49	part du parc ancien	PPPI Locataire du parc privé	poinds ds PPPI	PPPI PO	poinds ds PPPI
CC du Canton de Blaye	6 625	817	12%	15 410	1 736	11%	611	75%	446	55%	315	39%
CC de l'Estuaire-Canton de St Ciers /s G.	5 400	926	17%	12 798	2 038	16%	674	73%	328	35%	477	52%
CC du Canton de Bourg sur Gironde	5 603	524	9%	13 574	1 194	9%	409	78%	227	43%	250	48%
CC du Canton de Saint Savin	8 668	1 008	12%	22 580	2 442	11%	689	68%	394	39%	530	53%
CC du Cubzaguais	8 576	551	6%	21 600	1 208	6%	353	64%	278	50%	250	45%
<b>Haute Gironde</b>	<b>34 872</b>	<b>3 826</b>	<b>11%</b>	<b>85 962</b>	<b>8 617</b>	<b>10%</b>	<b>2 736</b>	<b>72%</b>	<b>1 673</b>	<b>44%</b>	<b>1 822</b>	<b>48%</b>

## L'impact des résidences réalisées au milieu et à la fin des années 2000 pèse sur le marché.

Les programmes de résidences liés à la défiscalisation construits à Saint-André-de-Cubzac, Blaye et les communes proches, Cavignac et Peujard ont été à la fois massifs et circonscrits dans le temps. Ce parc s'est déployé indépendamment de la dynamique économique d'ensemble. L'offre s'avère parfois peu adaptée à la demande locale, même si elle a connu des réajustements de prix pour être absorbée par le marché : elle présente des niveaux de loyers et de charges élevés, peu accessibles aux locataires à faibles ressources. Quelles réponses aux besoins locaux permettent-elles ? Face à un fort turn-over, quelles capacités de produit habitat à proposer une dynamique d'intégration des nouveaux habitants ? Quelles évolutions de ces produits construits aux marges des centralités sont à prévenir ?



Les vignes marines 2006, à Blaye

Type	Loyer moyen CC	Nb annonces relevées
T2	403	5
T3	498	14

Dans le même temps, leur attractivité n'est pas sans effet sur d'autres segments du parc de logements : certains produits deviennent obsolètes et sortent du marché du logement, d'autres se déqualifient, voient la spécialisation sociale s'accroître.

Ainsi, à l'échelle de la Haute-Gironde le taux de vacance est passé de 6.9% à 9.3%, le parc logements vacants augmentant de plus de 1 500 unité.

Source INSEE	Logements vacants en 2010 (princ)	Logements vacants en 1999 (princ)	evo brute vacance 99-10	taux de vacance 1999	taux de vacance 2010
<b>Haute Gironde</b>	<b>3 649</b>	<b>2 108</b>	<b>1 541</b>	<b>6,9%</b>	<b>9,3%</b>
CC DE L'ESTUAIRE	662	477	185	9,3%	10,5%
CC DU CANTON DE BLAYE	1 074	459	615	7,4%	13,9%
CC DU CANTON DE BOURG	577	388	189	7,1%	9,2%
CC DU CANTON DE SAINT SAVIN	731	495	236	7,0%	7,7%
CC DU CUBZAGUAIS	605	289	316	4,4%	6,5%

Ces processus accusent la segmentation du marché et le décrochage des parcs déqualifiés.

## La prise en compte de la demande locative dans les composantes de la Haute-Gironde renvoie à des stratégies ajustées.

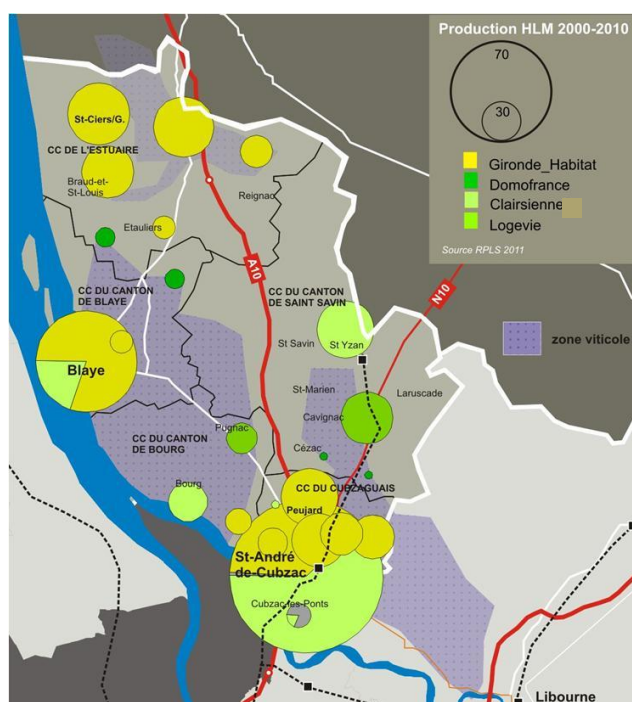
Les problématiques, l'intensité et les profils de la demande locative sociale sont différents selon les composantes territoriales de la Haute Gironde.

- Les communes aux portes de la Communauté Urbaine de Bordeaux (Saint-André-de-Cubzac, Cubzac-les-Ponts, Peujard ...) se développent de longue date. Les besoins se diversifient ici, sous le double effet du desserrement des ménages (séparation, décohabitation...) et de l'attractivité de leurs fonctions de centralité, de porte d'entrée de la Haute Gironde. Le marché locatif se tend : 17% des ménages allocataires d'une aide au logement dans le parc privé ont un taux d'effort supérieur à 39%.
- Ailleurs, le marché est détendu et il s'agit de composer avec une demande sociale en nombre relativement modeste, sélective car pouvant se détourner des produits insuffisamment attractifs.

Avec un taux de 4,4%, le parc locatif à loyers maîtrisés (1 500 HLM, 230 logements communaux, 380 locatifs privés conventionnés) ne compose qu'une petite partie de l'offre locative : rare, elle s'avère stratégique pour prendre en compte la diversité des besoins. D'ailleurs, la demande sociale est en croissance. Evaluée à hauteur de 942 ménages dont la moitié sur le cubzaguais, elle représente 60% du parc HLM.

Sur la période récente, les opérateurs publics (Gironde Habitat, Domofrance, Clairienne, Logévie) ont livré 50 logements par an soit près de 10% de l'activité de la construction. Ces logements sont des maisons individuelles de type 3 (loyers moyen 352 euros) et type 4 (loyers moyen 424 euros).

prix au m <sup>2</sup> en euros	location
CC DE L'ESTUAIRE	7,7 €
CC DU CANTON DE BLAYE	9,0 €
CC DU CANTON DE BOURG	7,3 €
CC DU CANTON DE SAINT SAVIN	8,5 €
CC DU CUBZAGUAIS	10,0 €
<b>Haute Gironde</b>	<b>8,9 €</b>
GIRONDE (hors Cub)	9,3 €



Face à cette demande locative sociale, les opérations doivent être ajustées, qualitatives, bien ciblées. Dans ce jeu, quels atouts valoriser pour « faire la différence » et soutenir l'attractivité des pôles urbains du territoire ? Comment s'assurer également d'une offre accessible ?



## 4/ Des parcours résidentiels difficiles pour les publics vulnérables

*Les problématiques d'isolement et de précarité sont importantes à l'échelle du territoire. Dans un marché du logement majoritairement détendu, l'habitat ancien des cœurs de ville, des bourgs et villages joue une fonction d'accueil des publics vulnérables, au prix du mal logement et d'installations problématiques.*

Données Caf de la Gironde source Fileasc 31/12/2011 <small>Traitement Cabinet du Directeur - Pôle Etude, février 2013</small>	Allocataires 31/12/2011	Bénéficiaires de RSA	tx alloc. RSA	Bénéficiaires d'AAH	tx de bénéf d'AAH	Poids des allocataires à bas revenus (avec un RUC de 0-60 % de la médiane)
<b>Haute Gironde</b>	<b>13 424</b>	<b>2 251</b>	<b>17%</b>	<b>1 415</b>	<b>11%</b>	<b>37%</b>
CC DE L'ESTUAIRE	1 763	369	21%	271	15%	47%
CC DU CANTON DE BLAYE	2 417	469	19%	296	12%	42%
CC DU CANTON DE BOURG	1 892	320	17%	184	10%	37%
CC DU CANTON DE SAINT SAVIN	3 730	591	16%	381	10%	35%
CC DU CUBZAGUAIS	3 622	502	14%	283	8%	31%
<b>GIRONDE</b>	<b>274 711</b>	<b>42 199</b>	<b>15%</b>	<b>24 271</b>	<b>9%</b>	<b>38%</b>

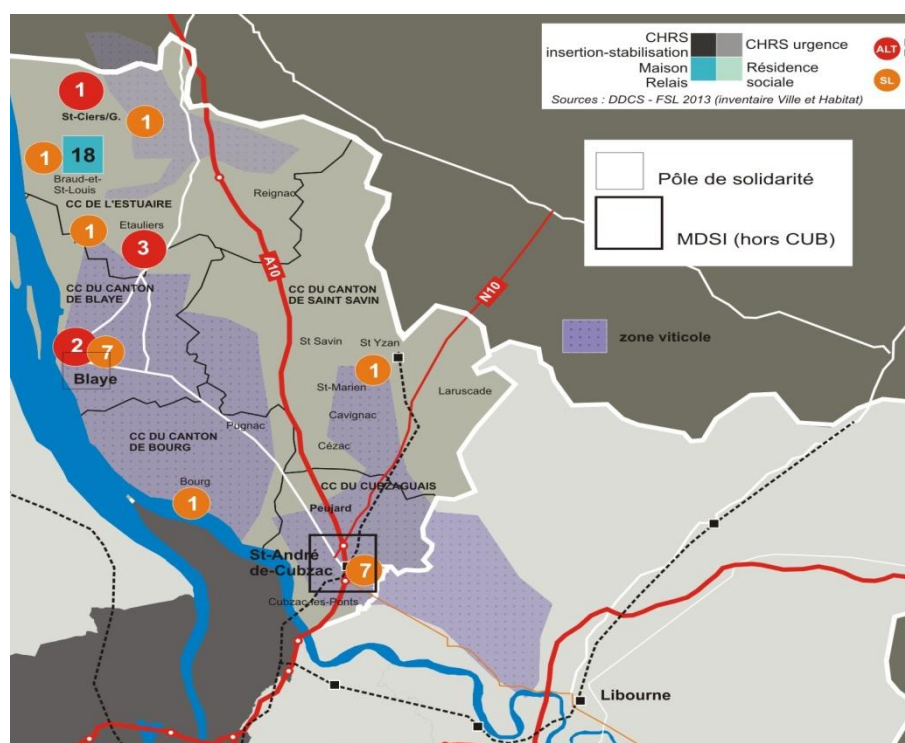
En dépit d'un partenariat social développé dans de multiples domaines, le territoire doit composer avec une action et des moyens relativement limités et dispersés pour apporter des réponses aux publics confrontés à des parcours résidentiels problématiques.

Ces questions concernent notamment les publics jeunes, l'accueil d'urgence et les solutions intermédiaires, l'accompagnement des publics qui subissent les effets du mal logement ou de l'inadaptation des solutions logement à leur situation, la sédentarisation des gens du voyage. Elles requièrent l'intégration des initiatives et des projets dans une stratégie d'ensemble. Face à cet enjeu fort, le territoire dispose d'acteurs émergents, dont l'ancrage territorial s'affirme : l'intervention du PRADO sur de multiples missions permet de prendre en compte des besoins pluriels. Sous un autre registre, la capacité du territoire à prendre appui sur une coordination des acteurs permettant de proposer des offres figure comme un autre enjeu.

### Logement des jeunes

La Haute-Gironde est confrontée à un manque d'offre et de solutions pour développer un niveau de réponses ajustées aux besoins identifiés. A défaut d'opérateur, la Mission Locale s'est investie dans un rôle de porteur de solutions : elle gère 4 logements en sous location. Ce service n'est pas extensible : la Mission Locale ne dispose pas de moyens pour assurer une éventuelle montée en charge. Le CIAS de Saint-Savin propose 2 logements pour les jeunes en insertion. Des demandes de logement temporaires liées à l'accès à l'offre de formation (CFM de Reignac notamment) et aux emplois proposés sur le territoire sont enregistrées régulièrement. La présence d'une offre de transition permettant d'accompagner la mobilité des jeunes, d'assurer le « passage d'une situation à l'autre » ou de prévenir le décrochage fait aussi défaut. En l'absence des solutions adaptées, les jeunes ont recours à des réponses précaires et sont exposés à de situations problématiques (mal logement, hébergement...).

## Urgence et logement accompagné



■ **Il n'y a pas de dispositif spécifique d'accueil et d'orientation pour faire face aux situations d'urgence sur le territoire.** Face à une demande locale régulièrement présente (ruptures familiales, femmes victimes de violence...), les initiatives sont portées par des communes et des Communautés de Communes. Des logements d'urgence ont été aménagés dans le Bourgeois (2), le CIAS de la Communauté de Communes de l'Estuaire, la commune de Braud. Des projets sont engagés à Saint-André de Cubzac (association Relais) et dans la Communauté de Communes du canton de Saint-Savin (Saint Yzan...). Les solutions d'accueil sont gérées au cas par cas, avec peu de coordination ni mutualisation entre les composantes territoriales de la Haute-Gironde. En l'absence de solutions, les publics sont orientés par défaut vers les dispositifs d'accueil et d'hébergement de Bordeaux Métropole ou de Libourne.

■ **Les points de blocage et maillons manquants sur le territoire concernent les offres en matière d'hébergement temporaire et de solutions intermédiaires.** La fermeture de la gendarmerie de Saint-André-de-Cubzac a engendré localement une perte des places en ALT qui n'a pas été compensée, en dépit de la mise en place de nouvelles offres (Maison Relais de Braud-et-Saint-Louis). Le manque de solutions est pointé par les acteurs comme faisant défaut. Le Prado dispose de 6 places en ALT (Etauliers, Saint-Ciers et Blaye), de 12 logements en sous location (financement FSL) et de 21 logements en gestion locative au titre de l'AIVS. Il gère également une Maison Relais à Braud (18 places) dont les attributions sont orientées « tous publics ». **La consolidation de ces différentes offres fait de cet opérateur un acteur ressource préférentiel pour le territoire,** à travers une capacité à accompagner des publics et des parcours résidentiels diversifiés. A un autre niveau, le SIRES assure la gestion de 51 logements.

### **Prévention et anticipation des situations de difficultés dans le logement**

Des initiatives de référence ont été engagées visant à développer le pouvoir d’agir des ménages, à soutenir l’autonomie des publics face au logement : auto- réhabilitation accompagnée dans le cadre d’un partenariat associant les MDSI et les Compagnons Bâisseurs. Au regard des besoins identifiés, de telles approches pourraient trouver leurs cibles, en direction des propriétaires occupants mais aussi des nouveaux accédants installés dans des conditions d’habitat instables ou difficiles.

Sous un autre versant, un travail entre services des MDSI, FSL et opérateurs HLM – Gironde Habitat, Logévie) a été initié s’agissant de la prévention des impayés de loyer dans le parc public.

### **La sédentarisation des gens du voyage**

Des situations problématiques de sédentarisation sont repérées et ont été identifiées de manière fine à Saint-Ciers et à Saint-Christoly (60 familles), dans le cadre d’un travail partenarial qui a associé l’ADAV et la DDTM.

Des aires d’accueil du territoire (Cavignac notamment) connaissent des processus de sédentarisation, ce qui contrarie leurs fonctions.

## **Les orientations stratégiques du PDH**

5 - Faire de la revalorisation de l'habitat existant un levier de l'attractivité du territoire, de la maîtrise du développement urbain

6 - Mieux prendre en compte les parcours résidentiels des publics vulnérables

## 5- Faire de la revalorisation de l'habitat existant un levier de l'attractivité du territoire

*La Haute-Gironde associe des entités spatiales aux enjeux différents. Elle s'engage dans l'élaboration d'un SCOT. Elle ne dispose d'aucun PLH, même si le Schéma Territorial de l'Habitat a permis une mise en mouvement autour du logement des jeunes, de l'animation d'une OPAH... A travers le Pays, le territoire porte des initiatives et des projets mais il est peu en capacité de faire face aux enjeux habitat auxquels il est confronté. Seul, il éprouve des difficultés à porter ou à faire que l'action embraye.*

Pour le PDH, l'intervention en faveur de la revalorisation des tissus anciens s'avère stratégique. Des gisements importants sont encore à mobiliser - la remobilisation de la vacance est notamment en capacité de répondre à hauteur de 10 à 20% des besoins en logement selon ses composantes - et des potentialités associées à la remobilisation des tissus anciens sont à valoriser. Cette stratégie permet aussi de soutenir la revalorisation des bourgs, condition essentielle de l'attractivité et d'un fonctionnement équilibré du territoire.

L'action est là placée devant de nouveaux défis :

- **mieux cibler les interventions** : passer de l'incitatif au coercitif, mener des interventions ajustées selon les configurations, prendre appui sur le conseil urbain et l'ingénierie territoriale,
- **agir dans un cadre efficient** : renforcer les compétences et les coopérations autour du Pays pour mobiliser les outils et des opérateurs,
- **apporter à l'action la continuité** dont elle a besoin pour atteindre les objectifs.

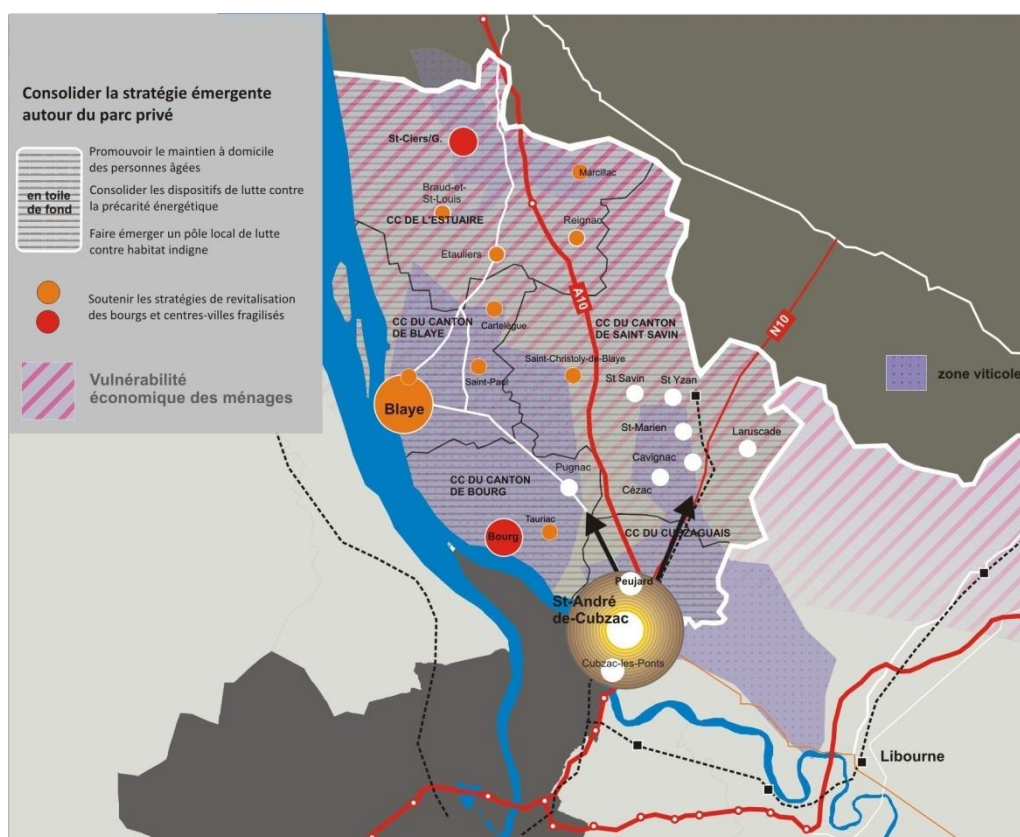
Ces défis placent en première ligne l'action sur le parc privé. Cependant, la revalorisation de l'habitat existant n'est pas seulement l'affaire de l'initiative privée.

- elle suppose en premier lieu une gestion raisonnée du développement urbain et des extensions en périphérie des bourgs : la revitalisation de l'habitat des bourgs ne doit pas être contrariée par des jeux d'extension urbaine qui viendraient fragiliser les efforts de revalorisation. **Pour être efficace, elle fait appel à une organisation davantage maîtrisée du développement urbain des territoires de manière à s'assurer des meilleures conditions de réussite et à permettre aux efforts de revitalisation d'atteindre leurs effets.**

- elle fait appel à une mobilisation organisée de l'action publique, qu'il s'agisse du recours à des moyens coercitifs, du recyclage immobilier et foncier ou encore de la réalisation de produits habitat diversifiés.

## 5-1 / Conforter et étendre la capacité à agir sur le parc privé

Le parc privé joue une fonction sociale et urbaine structurante au sein du territoire. L'action d'amélioration de l'habitat qui a été récemment mise en œuvre commence à porter ses fruits, même si elle reste adossée à la capacité du Pays à faire vivre et étoffer son dispositif dans la durée. Le PDH souhaite donner **une fonction pivot à l'action sur le parc privé**, celle-ci devant se déployer autour d'objectifs prioritaires et via des modalités d'intervention adaptées. Il est l'occasion d'accompagner la «montée en gamme» de l'intervention en tissu ancien autour de la lutte contre l'habitat indigne, l'efficacité énergétique et l'habitat inter-générationnel, la reconquête de l'attractivité des bourgs et des villes de l'armature du territoire.



### ■ Deux cibles pour la stratégie d'amélioration de l'habitat : l'efficacité énergétique et le logement des personnes âgées

- L'amélioration de la qualité énergétique de l'habitat est un enjeu fort à l'échelle du territoire, dont la cible dépasse le parc de logements le plus ancien. Elle s'appréhende notamment au regard de sa dimension environnementale (réduction des émissions de gaz à effet de serre), sociale (lutte contre la précarité énergétique, amélioration des conditions d'habiter), économique, patrimoniale tant elle est mesure de contribuer au retour en attractivité de cet habitat. Sur ce registre, elle

représente un gisement potentiel d'emplois. C'est aussi un levier pour accompagner la montée en compétence et en capacité du tissu économique local.

- Les travaux d'amélioration de l'habitat soutenus par l'ANAH dans le cadre de l'OPAH du Pays de Haute- Gironde mettent en scène un public de référence : les propriétaires occupants. Parmi eux, les personnes âgées forment la cible principale. Les interventions effectuées dans le logement contribuent alors au maintien à domicile. Cette stratégie demande à être confortée au regard de l'intensité des besoins à l'échelle de la Haute-Gironde. Elle pourrait aussi être élargie : le recyclage du parc vacant indexé sur l'armature des bourgs de services est tout particulièrement l'occasion d'offrir de nouvelles solutions. Il permettrait de proposer des offres qualitatives ajustées, au sein d'un environnement assurant la permanence des attaches et des liens au territoire. En milieu rural, des formules innovantes sont à promouvoir (habitat intergénérationnel, divisions de grandes bâtisses..). Ces réponses font appel à de multiples ingrédients : accompagnement technique, coordination gérontologique, implication des Maires, des CIAS et des EPCI. Le partenariat de proximité est ici la clé de la réussite : le PDH invite à regrouper les efforts pour assurer de tels agencements de moyens.

### ■ La mise en œuvre de la Lutte contre l'Habitat Indigne : une étape indispensable, une condition de réussite de la revitalisation des bourgs

La lutte contre l'habitat indigne est un maillon essentiel de la stratégie habitat que le PDH invite à traiter, non pas de manière résiduelle ou isolée, mais bien comme un élément déterminant des conditions de réussite de l'intervention en tissu ancien. Le traitement de ces situations est un enjeu social. C'est aussi un point décisif qui participe à l'amélioration concrète des conditions d'habitat et qui consolide le regain d'attractivité des bourgs.

L'action sur ce champ a été indexée sur le programme animé développé localement (OPAH). Le PDH entend conforter la stratégie d'action engagée à l'échelle de la Haute Gironde dans le cadre des programmes animés, en encourageant l'optimisation des moyens et en soutenant la montée en gamme du partenariat technique et social avec les élus et les acteurs du territoire. Si le territoire dispose là d'un point fort, celui -ci demande à être confirmé et traduit dans des cadres d'actions lisibles (protocoles, convention de lutte contre l'habitat indigne et le mal logement ...).

## ▪ L'émergence de la stratégie de revitalisation des bourgs.

La revitalisation des bourgs de la façade estuarienne est une priorité que le PDH invite à partager. A l'échelle de la Haute-Gironde, Blaye, Bourg, Saint-Ciers, Saint-Savin, Cavignac, Saint-André de Cubzac figurent comme des sites prioritaires de l'armature des bourgs. Cette orientation de la stratégie habitat met en perspective un nouveau cap s'agissant des modalités d'intervention dans les tissus existants.

Le PDH invite en particulier à investir de nouvelles approches et modes d'intervention, à se doter d'outils en capacité de mettre en œuvre les démarches de projet et de concrétiser et assurer la montée en gamme des réponses : **agir à l'échelle de l'îlot, mobiliser une boîte à outils élargie aux dispositifs coercitifs, se doter de moyens et d'opérateurs pour réussir le recyclage foncier** lorsqu'il est nécessaire, faire aboutir des opérations qualifiantes, réussir la diversification des produits habitat, en accession comme en locatif.

Ce changement de cap exige d'inscrire l'action dans des projets d'ensemble, où l'habitat est une des composantes qui participe et soutient le processus de revalorisation. Il suppose de mener des stratégies sélectives, ciblées, hiérarchisées, identifiant et mobilisant les différents leviers, optimisant « les pépites » autant que les contraintes. Il fait appel à la conjugaison des efforts des différents acteurs pour se doter d'une capacité opérationnelle d'intervention. L'ingénierie de projet est ici un levier nécessaire pour inscrire l'action sur l'habitat dans la stratégie de renouvellement rural.

La mobilisation d'un opérateur pouvant agir à la hauteur des défis d'aménagement (portage, recyclage, immobilier et foncier..) est un enjeu de premier rang. Une autre condition de réussite tient aussi à la capacité à mobiliser des financements ajustés (additionnalité et jeux de contreparties ...). **Le renforcement des coopérations** à l'échelle du territoire est là une voie de progrès et le PDH se propose d'accompagner, conforter les initiatives qui permettront d'atteindre cette montée en gamme attendue des interventions.



*L'intervention des organismes HLM est un levier important pour la promotion d'une plus grande diversité de l'offre. C'est aussi l'occasion de soutenir la stratégie de revalorisation des tissus urbains existants. Le recours à une stratégie partenariale partagée est indispensable. Le PDH entend faire de la Délégation des Aides à la Pierre un outil au service d'une programmation ajustée aux besoins des publics et des territoires. Elle permettra également de disposer d'une capacité de régulation de la programmation entre les territoires girondins.*

**La consolidation de l'armature de Gironde**

- Accompagner le développement des territoires
- Appui aux stratégies de revitalisation des bourgs et centres-villes fragilisés (mobilisation des opérateurs publics dans le renouvellement rural)
- Développement d'un parc de Pays (opération de moins de 10 logements)
- Vulnérabilité économique des ménages
- zone viticole

Communes et CC identifiées : St-Ciers/G., Braud-et-St-Louis, CC DE L'ESTUAIRE, Etalliers, CC DU CANTON DE BLAYE, Saint-Seurin de Cursac, Saint-Paul, Cartelague, Saint-Christoly-de-Blaye, CC DU CANTON DE SAINT SAVIN, St Savin, St-Yean, St-Marien, Laruscade, Cavignac, Cézac, CC DU CANTON DE BOURG, Berson, Eugnac, CC DU CANTON DE BOURG, Gauciac, Tauriac, Prignac et M., Bourg, CC DU CANTON DE BOURG, Peujard, St-André-de-Cubzac, Cubzac-les-Ponts.

Un effort ciblé sur la consolidation de l'armature des bourgs structurants et de services

PDH de la Gironde – cahier de territoire de Haute Gironde / mai 2015

pression (Cubzaguais , Saint-Yzan/Saint Savin ...). **La programmation est ici de l'ordre de 30 à 40 logements par an.**

Une programmation contribuant à la constitution d'un « Parc de Pays »

Il s'agit d'apporter des réponses ajustées à la demande locale qui s'exprime dans les communes rurales qui disposent d'un premier niveau de services, notamment en matière de santé et de commerce. Le volume de cette demande est contenu, sa solvabilité souvent contrainte. En Haute-Gironde, nombre de communes sont confrontées aux difficultés à bien répondre à ces situations. Elles peuvent contribuer à l'accueil d'opérations qualitatives, de petite taille, proposant notamment une offre inter générationnelle. Ce parc fait appel à une gestion locative performante, via un partenariat fort associant le bailleur, les communes et les EPCI.

**Le PDH prévoit de soutenir la réalisation d'une vingtaine de logements chaque année, en mettant ici la réalisation de petites opérations (moins de 10 logements), accessibles (au moins 50% de PLAi), inscrites au sein des tissus existants.**

Au-delà du parc communal, le parc privé conventionné mériterait lui aussi de bénéficier d'une telle gestion prenant appui sur la proximité et des liens forts au territoire. Une gestion et un suivi attentif de ce « Parc de Pays » permettrait d'assurer autant la sécurisation des propriétaires que de s'assurer de la bonne utilisation des biens et de la prise en compte des besoins. La promotion des réponses passe par un approfondissement des coopérations à l'échelle du territoire de la Haute-Gironde et par des approches innovantes que le PDH propose de soutenir.

#### ■ **Ventes : inscrire la recomposition à l'échelle de la Haute-Gironde**

La mise en vente de certaines composantes du patrimoine HLM est un mouvement effectif à l'échelle de la Haute-Gironde : plus de 350 logements ont été vendus et 187 étaient en vente au 31/12/2011. Ce processus a été significatif sur la communauté de communes de l'Estuaire et sur celle du canton de Blaye. La SNI a vendu près de 300 logements ; 284 sont ou seront reconstruits sur 19 sites au bénéfice des salariés d'EDF. Cette stratégie patrimoniale d'un opérateur de référence doit être prise en compte à l'échelle du Pays.

sources : DDTM33	total HLM vendus	Reste HLM à vendre
<b>Haute Gironde</b>	<b>357</b>	<b>187</b>
CC DE L'ESTUAIRE	156	62
CC DU CANTON DE BLAYE	106	74
CC DU CANTON DE BOURG	31	12
CC DU CANTON DE SAINT SAVIN	63	28
CC DU CUBZAGUAIS	1	11

La vente du patrimoine demande à être menée avec vigilance au regard de ses impacts sur la demande locative sociale, la diversité des produits logement, la compensation de l'offre sociale accessible, la présence et les capacités d'intervention des organismes sur le territoire. Il convient également de porter attention aux performances du patrimoine vendu, notamment à ses caractéristiques énergétiques, au risque sinon d'accroître la vulnérabilité des accédants.

**Le PDH invite à inscrire ces stratégies dans une approche d'ensemble, consolidée au niveau de la Haute-Gironde permettant de poser le jeu des contreparties. Le principe de compensation des sorties de parc pourrait alors être mis en œuvre de manière ajustée sur la base du « un pour un » (un logement vendu = un nouveau logement livré)**

## 6 - Mieux prendre en compte les parcours résidentiels des publics vulnérables

*Il existe, en dépit d'une relative dispersion des initiatives, une réelle mobilisation des acteurs sur le champ du développement des réponses sociales sur le territoire. Elles sont indispensables à l'affirmation de l'attractivité et de la cohésion du territoire. Le PDH propose à cet égard d'agir ensemble autour de trois objectifs majeurs :*

- *Faire du logement accompagné un levier pour prendre en compte la pluralité et la spécificité des problématiques des publics. Il s'agit là de donner un cap à l'action, s'agissant de modes de couverture des besoins à l'échelle de la Haute-Gironde, des cadres permettant de mobiliser des opérateurs,*
- *Investir les démarches préventives d'accompagnement à l'accès et au maintien dans le logement,*
- *Installer une coordination à l'échelle du territoire, en capacité d'associer les acteurs et partenaires indispensables autant que de mobiliser les concours et moyens techniques permettant d'agir.*

### ■ Consolider les réponses autour du logement accompagné : aller vers une gestion territoriale d'ensemble

Le PDH s'attache à conférer une véritable capacité d'agir à l'échelle du territoire. Il prône la consolidation des moyens, de manière à ouvrir sur un ancrage territorial effectif des opérateurs et à se doter d'une capacité opérationnelle d'intervention. S'agissant du logement des jeunes et du logement accompagné, il encourage l'émergence et la consolidation d'opérateurs de référence en capacité de faire face aux différentes problématiques à traiter. Globalement, entre 20 et 30 solutions seraient à prévoir, dans le cadre d'une montée en charge progressive.

Le PDH préconise :

- une quinzaine pour la prise en compte de solutions temporaires accompagnées au bénéfice des jeunes, auxquelles pourraient être associés des services d'accueil, d'information et d'orientation. Ces réponses sont à promouvoir à travers les formules de captation du parc existant et notamment du parc privé conventionné, ce qui constitue un cadre garant de souplesse, réactivité, adaptation. Le PDH propose ici d'accompagner le développement de réponses souples, évolutives, situées au sein des bourgs de référence et adossées aux offres d'emploi, de formation et de mobilité.

Il invite à conforter les coopérations entre les institutions et le territoire autour de l'initiative portée par la Mission Locale et le Pays pour aider la Haute-Gironde à se doter d'une réponse à la fois pérenne et innovante (constitution d'un CLLAJ).

- une dizaine de solutions nouvelles temporaires accompagnées pour mieux prendre en compte les parcours en amont du logement et permettre de mieux répondre aux situations les plus problématiques.

Ce déploiement fait appel à une organisation des solutions indexée sur l'armature territoriale de services. Il renvoie à une approche coordonnée des initiatives et des moyens portés par les différents financeurs, le Prado figurant ici comme opérateur de référence sur le territoire s'agissant des mesures du logement accompagné.

## ■ **Consolider les démarches préventives à l'accès et au maintien**

Le PDH vise à amplifier les efforts visant à prévenir les situations de rupture et d'isolement des publics, notamment celles associées aux conditions d'accès à la propriété ou encore à l'installation dans l'habitat ancien déqualifié des cœurs de bourgs ou dans le parc social de fait. L'objectif est accroître la capacité d'autonomie et de choix des personnes face aux travaux d'amélioration et de réhabilitation, aux choix et à la recherche de logement, aux risques d'impayés. L'accompagnement des personnes propose ici une figure possible de l'action, à amplifier et à inscrire dans des réseaux partenariaux confortés. Des démarches collectives (conduite des travaux d'amélioration et de réhabilitation dans le cadre de programmes mis en œuvre par les Compagnons Bâisseurs, ateliers de recherche de logement..) sont également de nature à prévenir les situations de rupture et d'isolement des publics. Une des voies de progrès est aussi celle de l'approfondissement des liens de partenariat noués entre les organismes HLM et les services sociaux : au-delà de la prévention des impayés, l'enjeu est de travailler ensemble à la promotion de réponses qualitatives et de mieux prendre en compte certains parcours résidentiels. D'autres registres d'intervention pourraient être investis de manière à forger un réseau solide d'acteurs en capacité d'orienter et d'informer les publics à l'échelle de la Haute-Gironde et à s'inscrire dans une action intégrée : formation des secrétaires de mairie aux enjeux de l'habitat et aux différents dispositifs ...

## ■ **Installer une coordination active à l'échelle du territoire de la Haute-Gironde**

L'engagement dans une telle démarche de projet partagé à l'échelle du grand territoire de la Haute-Gironde suppose en premier lieu une coordination en capacité d'associer les partenaires. Elle doit avoir pour objectif d'assurer l'implication des communes et des EPCI autour de l'optimisation et de l'intégration des solutions habitat : l'approfondissement des coopérations est au cœur des nouvelles réponses. L'échelle du SCoT redouble ici celle du Pôle départemental de Solidarité et celle du Pays. En ce sens, le grand territoire de la Haute-Gironde fait sens pour constituer un cadre d'action fécond.

La stratégie habitat ne peut se déployer sans une animation et un portage investis en mesure de travailler efficacement en lien avec les acteurs. Le pilotage doit avoir cette capacité à « mettre les acteurs autour de la table » et à s'assurer de la territorialisation des différentes politiques. L'Etat et le Département ont ici à agir en tandem pour associer et rendre opérant le plus large partenariat d'acteurs et d'institutions.

# Retour sur la Conférence Territoriale de la Haute-Gironde

## Les premières marches de la mise en œuvre du PDH

La Conférence Territoriale a été organisée à Pugnac le 1er décembre 2014 et a réuni une cinquantaine de participants : les élus et les acteurs de l'habitat, les représentants de l'Etat et du Département. Elle a été l'occasion de revisiter les priorités d'intervention proposées dans le Cahier de Territoire de la Haute Gironde, les chantiers prioritaires (comment aller plus loin), de présenter les cadres et les leviers de l'action (boîte à outils) les plus aptes à répondre à l'opérationnalité attendue du PDH. Ce document met en exergue les points clés qui ont été abordés.

### ▪ La revalorisation de l'habitat : une priorité partagée, des conditions pour atteindre l'opérationnalité attendue

Territoire fort de la diversité de ses composantes, la Haute Gironde est particulièrement concernée par l'amélioration de l'habitat, notamment en raison d'un taux de vacance important, de la permanence du mal logement, des dysfonctionnements que génère l'habitat dégradé des cœurs de bourgs... La Conférence Territoriale a confirmé **le renouvellement rural comme le guide de la stratégie habitat**, tant il s'agit là d'un élément fort de l'attractivité et de la cohésion pour la Haute Gironde, un support de la vitalité de son armature urbaine, une question aujourd'hui urgente pour le territoire.

#### Poursuivre et aller plus loin

Les actions engagées sur le territoire ouvrent la voie. **L'OPAH de Pays** a ainsi permis de mobiliser et de coordonner des fonds de l'ANAH (10 millions de travaux générés en 3 ans), permettant d'agir face à la multiplicité des besoins (lutte contre l'habitat indigne, efficacité énergétique...) et d'apporter des leviers d'intervention que les petites communes ne pourraient mobiliser à leur échelle. L'action de l'OPAH demande à être poursuivie sur le long terme et à se doter des moyens et des compétences permettant de compléter la couverture territoriale.

Les échanges ont donné à voir les progressions et les impulsions à engager autour de deux enjeux :

- être en mesure de mener efficacement des actions de portage et de recyclage foncier et immobilier au sein des tissus urbains des polarités de la Haute Gironde,
- agir de façon opérationnelle et rapide à l'échelle de l'îlot pour développer des produits habitat attractifs, donnant l'envie de venir.

## **Prendre appui sur de nouveaux cadres d'action pour agir efficacement et mobiliser les outils**

### **- Les démarches de projet**

Le recul que l'on peut avoir sur les démarches et la méthodologie d'intervention en matière de reconquête de l'habitat dans les bourgs et tissus anciens démontre la pertinence d'une stratégie d'ensemble couplant vision de long terme et démarches opérationnelles de court terme. L'éclairage apporté par les bonnes expériences souligne que le rétablissement de la vitalité des cœurs des bourgs de la Haute Gironde fait appel à des interventions structurantes, adaptées à chaque contexte, couplant continuité de l'action dans le temps et ciblage des interventions.

### **- L'ingénierie opérationnelle : un levier pour faire face à ces multiples rendez-vous.**

En lien avec l'ingénierie que l'Etat et le Département déploient au service des collectivités, plusieurs voies sont à explorer, ouvrant d'une part sur des mutualisations et des coopérations possibles entre institutions et d'autre part sur des pratiques, des modes de faire adaptés aux problématiques rencontrées. L'activation de la mutualisation et de la coordination des initiatives est une condition pour assurer l'opérationnalité attendue de la stratégie habitat.

### **- De nouveaux outils pour affirmer la capacité à agir**

Les leviers incitatifs ne permettent pas d'atteindre tous les objectifs. Ils sont à compléter par des supports notamment ceux permettant d'amplifier la lutte contre l'habitat indigne ou d'intervenir en amont (idée d'un « permis de louer » pour promouvoir une garantie sur la décence des logements loués). Le recours à des moyens coercitifs permettrait de conforter la capacité à agir dont le territoire a besoin. L'articulation avec les dispositifs départementaux et l'activation des partenariats est ici à encourager.

Les échanges de la Conférence Territoriale ont également souligné l'intérêt de recourir à des opérations d'aménagement et de recyclage foncier pour agir au sein des bourgs, mettant en évidence l'intérêt de prendre appui sur une structure de portage foncier (de type EPFL).

Sous un autre registre, **l'impact des produits défiscalisés reste pesant au sein du marché locatif** : certaines résidences se dégradent et ne génèrent pas de dynamique d'intégration positive des nouveaux habitants. Ces produits demandent à être « observés » ; une veille est à installer.

## **▪ Le déploiement du parc locatif public et la gestion locative : une stratégie partenariale pour la Haute Gironde**

Le cahier de territoire propose au Département, délégataire des aides à la Pierre, et à ses partenaires de conforter la programmation du parc public sur la Haute Gironde en faisant reconnaître les besoins. L'accompagnement de la montée en diversité de l'habitat dans la zone en tension associée à la RN10, la revitalisation des centres-anciens, l'appui à l'armature des pôles de proximité appellent en effet un besoin de programmation à hauteur de 60 logements par an. Les échanges développés lors de la Conférence Territoriale confirment que le PDH apporte aux opérateurs HLM une visibilité nouvelle et affinée des besoins du territoire.

Les élus invitent à porter attention :

- **au déploiement du parc social public avec des formules innovantes**, en faisant ici appel à une approche sociale et urbaine qualitative, porteuse du développement d'un habitat triplement accessible en termes de coût, de proximité de services et de transports,
- au principe de **compensation à négocier lors de la vente du patrimoine HLM**, dans un principe de recomposition visant la réponse aux besoins locatifs sociaux reconnus à l'échelle du territoire,
- **à l'accompagnement du «parc locatif de pays», notamment du parc de logements communaux**. Les petites communes sont notamment demandeuses de solutions nouvelles face aux difficultés qu'elles rencontrent dans la gestion locative des logements dont elles sont propriétaires. Le recours aux organismes HLM est là une voie de progrès identifiée.

Ces sujets soulignent l'importance d'une approche attentive des enjeux de gestion pour assurer le déploiement du parc locatif. L'affirmation du partenariat est une voie permettant d'atteindre les objectifs du PDH : approfondissement des liens avec les bailleurs sociaux en matière de gestion locative, articulations renforcées avec les dispositifs en charge de l'orientation des demandeurs de logements très sociaux et de l'accompagnement des ménages.

## ▪ **L'urgence sociale et solidaire**

Le cahier de territoire a mis en évidence la nécessité de franchir un cap dans la mise en œuvre des solutions, invitant à une **stratégie territoriale coordonnée à l'échelle de la Haute Gironde** afin de mieux prendre en compte notamment des besoins qui concernent les jeunes autant qu'une diversité de publics confrontés à des situations de rupture et de décrochage.

Pour les jeunes, l'action entreprise par la Mission Locale a permis de doter le territoire **d'un CLAJJ au 1er octobre 2014, opérateur maintenant ancré dans le territoire**. La consolidation de sa mission et de son développement doit être soutenue. Des formules innovantes sont à promouvoir pour soutenir la montée en régime de cet opérateur et le bon dimensionnement des réponses (captation, bail à réhabilitation, identification des immeubles cibles dans les démarches de prospection...)

La Conférence Territoriale a également confirmé **l'intérêt à agir afin de mieux prendre en compte les situations de précarité et de vulnérabilité sociale** en Haute Gironde : le territoire est appelé à élargir son portefeuille de solutions visant à faire face aux situations de rupture et de décrochage. Sur cette question, elle a mis l'accent sur la **spécificité des réponses** qu'il s'agit de faire valoir en Haute Gironde, reprenant là un des enjeux posé dans le Cahier de Territoire sur **la coordination. Les conditions d'une action efficace** sollicitent de pouvoir prendre appui sur **un acteur ensemble** en capacité de traiter les différentes situations, de pouvoir accompagner les uns et les autres. A cet égard, les échanges confirment l'intérêt de poursuivre la stratégie qui est promue par le FSL dans le cadre du Schéma de Médiation Locative. Le Pole de Solidarité Territoriale offre là une capacité de coordination stratégique tandis que le FSL pourrait soutenir la promotion de réponses innovantes, souples et adaptées selon les parcours des publics.

