

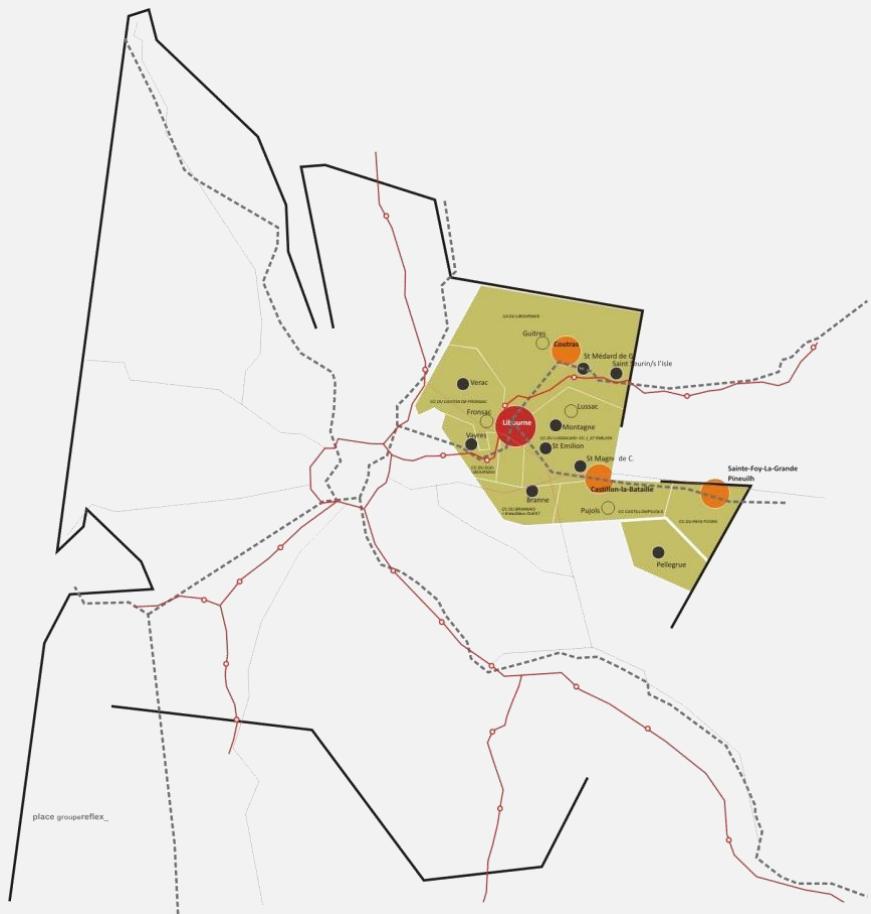


PRÉFET  
DE LA GIRONDE



# Le Plan Départemental de l'habitat de la Gironde

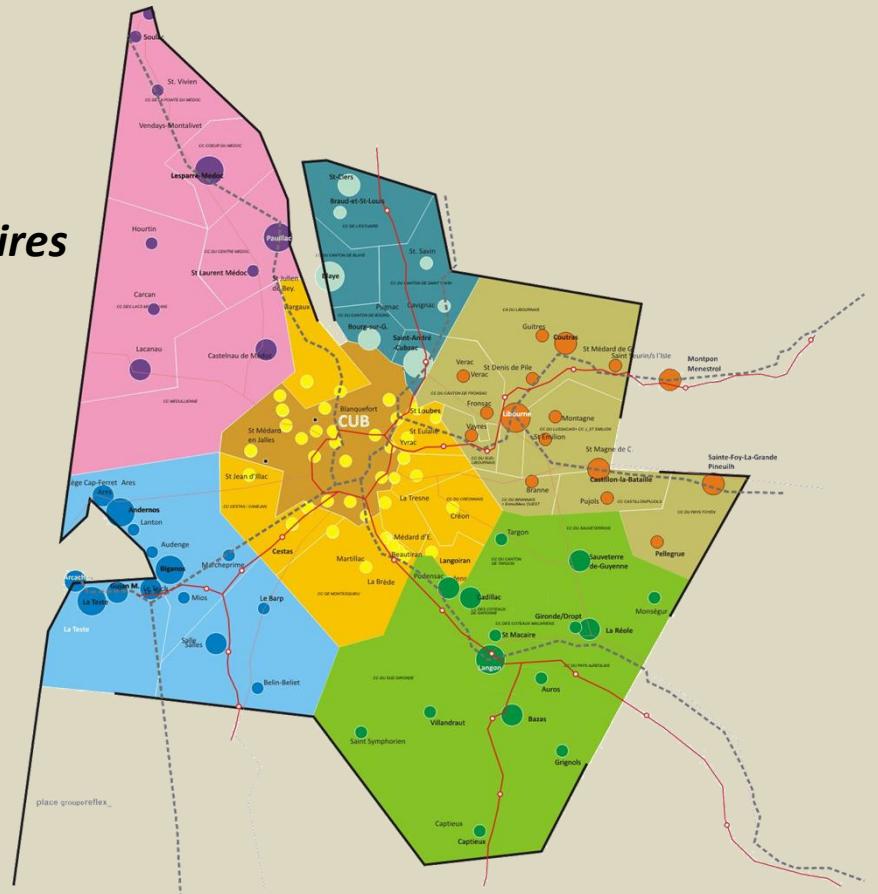
## Cahier de territoire du Libournais



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.



## Les grands enjeux habitat du Libournais du point de vue du PDH

- 1 - Le Pays du Libournais : un territoire aux dynamiques contrastées**
- 2 - Une organisation des modèles d'accueil à l'épreuve**
- 3 - De multiples défis face à un marché du logement plus ou moins contraint**
- 4 - Des parcours résidentiels difficiles pour les publics vulnérables**

## Les orientations stratégiques du PDH

- 4 - Entre développement et revalorisation de l'habitat : une exigence qualitative, une stratégie ajustée**
- 5 - Des parcours résidentiels vulnérables qui appellent une stratégie territoriale d'ensemble**

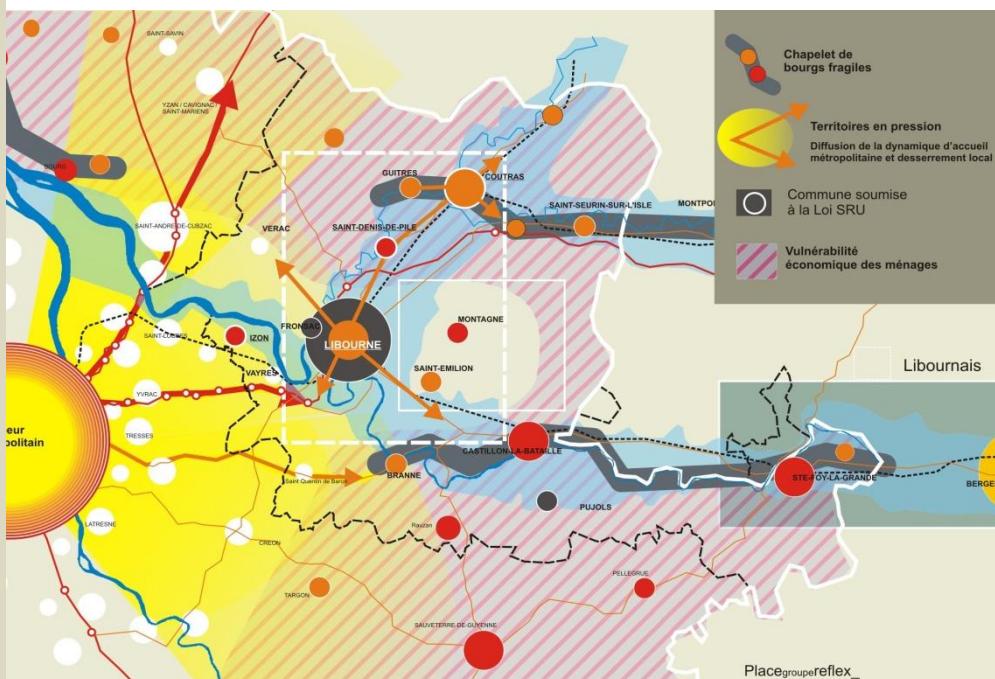
# **Les grands enjeux habitat du Libournais du point de vue du PDH**

- 1 - Le Pays du Libournais : un territoire aux dynamiques contrastées
- 2 - Une organisation des modèles d'accueil à l'épreuve
- 3 - De multiples défis face à un marché du logement plus ou moins contraint
- 4 - Des parcours résidentiels difficiles pour les publics vulnérables

# 1/ Le Pays du Libournais : un territoire aux dynamiques contrastées

Le territoire du Pays du Libournais participe significativement à la dynamique d'accueil girondine. Il gagne chaque année plus de 1 700 habitants. Sur la période récente, il a capté 14% des gains démographiques de la Gironde, soit presque autant que le SYSDAU hors Bordeaux Métropole (15%).

En 2009, le Pays du Libournais proposait plus de 53 000 emplois soit 9% de l'emploi de Gironde. C'est un facteur de forte attractivité. La moitié d'entre eux s'inscrivent autour du pôle de Libourne, dans le prolongement de l'A89 (Saint-Denis-de-Pile, Coutras, Saint-Seurin-sur-l'Isle) et une part importante se tient dans le corridor qui le relie à Bordeaux Métropole.



## Des liens intenses, pour une partie du territoire avec l'agglomération bordelaise

- Certaines composantes du Pays du Libournais ont le double avantage de la proximité et d'une forte accessibilité à l'agglomération Bordelaise : l'A89, la desserte ferroviaire, de nombreuses gares participent à la dynamique métropolitaine. Des projets d'aménagement de zones d'activités sont adossés à ces grands équipements.
- L'association à la dynamique métropolitaine prend appui sur les logiques de l'emploi et du logement. Le développement des activités met en scène un corridor préférentiel qui lie l'agglomération Bordelaise, Libourne, la vallée de l'Isle. L'inscription spatiale des territoires impactés par la dynamique du desserrement résidentiel est différente. Elle concerne d'autres territoires, qui se développent sans l'emploi et dans la spécialisation.

## D'autres bassins d'emploi se tiennent à l'écart de l'attraction de Libourne ou de l'agglomération bordelaise.

Sainte-Foy-la-Grande et Castillon-la-Bataille sont peu polarisés et se positionnent comme des pôles d'emplois et de services de l'espace rural.

Saint-Seurin-sur-l'Isle et, dans la continuité Montpon-Ménesterol, constituent des petits bassins de l'espace rural, bénéficiant d'une bonne accessibilité (plus de 1 000 emplois pour 3 000 habitants).

La dynamique d'ensemble est cependant à nuancer. Les évolutions sont différentes selon ses composantes. Celui-ci se présente comme un territoire vaste, doté de fortes identités qui allie la campagne, des territoires périurbains, des bourgs et des villes et tissus urbains constitués. Les dynamiques d'accueil s'y confortent sur tout le territoire, mais elles ne présentent ni les mêmes caractéristiques ni les mêmes impacts.

| INSEE (epci 2011)                      | Population municipale 2010 | Répartition | Tx de croissance annuel pop 1990-1999 | Tx de croissance annuel pop 1999-2010 |
|--|----------------------------|-------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| CA DU LIBOURNAIS                       | 69 144                     | 46%         | 0,4%                                  | 1,3%                                  |
| CC CASTILLON/PUJOLS                    | 14 226                     | 9%          | 0,5%                                  | 0,4%                                  |
| CC DU BRANNAIS + Entre-deux-Mers OUEST | 8 865                      | 6%          | 0,2%                                  | 2,5%                                  |
| CC DU CANTON DE FRONSAC                | 15 938                     | 11%         | 0,0%                                  | 1,2%                                  |
| CC DU LUSSACAIS + CC J_ST EMILION      | 15 277                     | 10%         | -0,7%                                 | -0,1%                                 |
| CC DU PAYS FOYEN                       | 14 050                     | 9%          | 0,2%                                  | 0,6%                                  |
| CC DU SUD-LIBOURNAIS                   | 13 090                     | 9%          | 0,8%                                  | 2,1%                                  |
| Pays du Libournais                     | 150 590                    | 10%         | 0,2%                                  | 1,0%                                  |
| Gironde                                | 1 449 245                  | 100%        | 0,7%                                  | 1,1%                                  |

- La dynamique d'accueil s'affirme dans les territoires proches de l'agglomération bordelaise, où elle amplifie un processus déjà engagé : les CDC du Sud Libournais, du Brannais ont un rythme d'accueil annuel deux fois supérieur (2,5%) à la moyenne Girondine (1,1%).
- Elle gagne de façon diffuse, avec un certain impact, de nouveaux territoires ruraux qui se tournent vers une nouvelle vocation résidentielle (CDC du canton de Fronsac et du Brannais : 1,2%)
- Elle s'opère à un rythme plus lent et selon des caractéristiques différentes le long de la vallée de la Dordogne (CDC du Pays Foyen, CDC Castillon Pujols) : les rythmes d'accueil annuel sont inférieurs à la moyenne Girondine avec des taux de 0,4% à 0,6%. La vallée de la Dordogne est caractérisée par l'accueil à la fois de jeunes ménages et le vieillissement de sa population.
- Elle est peu manifeste dans les territoires viticoles sanctuarisés (CDC du Grand Saint-Emilionnais : -0,1%) ou dans des secteurs ruraux éloignés.
- La CA du Libournais présente en elle-même des contrastes forts : la dynamique d'accueil s'y déploie différemment entre : un espace rural en mutation où l'accueil se diffuse, des villes qui subissent des processus de dysfonctionnement de leur centre ville dans un contexte de marché du logement peu tendu (Coutras, Guîtres), le centre ville de Libourne qui éprouve des difficultés récurrentes à être attractif.

## 2/ Une organisation des modèles d'accueil à l'épreuve

### Le pôle central : Libourne

Libourne constitue un pôle urbain, actif et diversifié avec la présence de nombreux services et équipements (l'hôpital Robert Boulin, lycées, sous-préfecture, tribunaux...) qui affirment sa vocation tertiaire et une industrie dynamique (filière viti-vinicole...). Mais la fonction d'accueil résidentiel jouée par le pôle central de Libourne est à l'épreuve et l'on note une vacance importante de logements. Libourne ne capte que 0,7% des gains de population. Le centre ville de Libourne dispose ici d'atouts pour retrouver une nouvelle attractivité.

Saint-Denis-de-Pile forme une conurbation avec Libourne. C'est une ville de plus de 5 000 habitants, dotée de services croissants.

Libourne doit faire face à un processus de desserrement puissant sur sa périphérie Nord-Nord Est. Certaines petites communes rurales comme Saint Martin du Bois ont des taux de croissance annuels entre 2,5% et 3% sur la période 1999-2010.



### Des espaces périurbains et ruraux en mutation

- Les territoires au contact de l'agglomération Bordelaise, ou proches des axes routiers (CC du Sud Libournais, CC du Brannais, CC du Canton de Fronsac) subissent pleinement la pression métropolitaine : l'accueil y est fort (plus de 2% de croissance). Les conditions propices à son affirmation se

conjuguent : une ouverture foncière importante, une forte mutabilité des terres viticoles (la crise des vins de Bordeaux se conjuguant à une pression foncière grandissante), l'attractivité différentielle des prix aux portes de l'agglomération Bordelaise. Ces territoires se développent sans l'emploi. Ils attirent des propriétaires, actifs et mobiles, des navetteurs dont le travail est souvent situé sur l'agglomération Bordelaise (42% des habitants du Sud Libournais travaillent sur Bordeaux Métropole). La CC du Sud Libournais devient de plus en plus sélective et attire des cadres et professions intellectuelles supérieures. Les nouveaux territoires de l'accueil (Brannais, canton de Fronsac) se tournent surtout vers les primo-accédants.

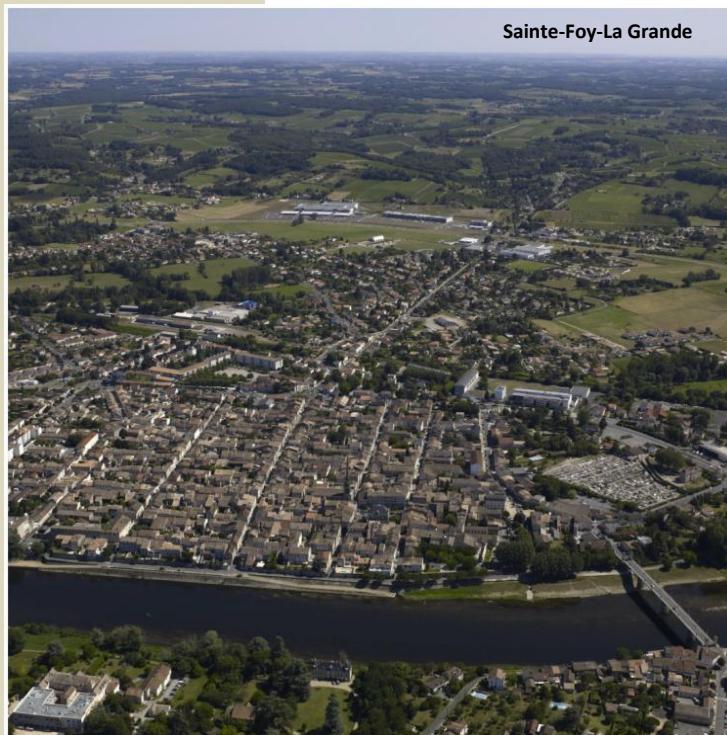
| Qui peut acheter un terrain à bâtir en Libournais ?                        | péri-urbain en tension                                 | agglomération libournaise | rural détendu   |
|--|--|---------------------------|-----------------|
| <b>Prix moyen d'acquisition d'un terrain en Gironde (source ECNL 2008)</b> | <i>Prix des terrains à bâtir (source DGFIP - 2012)</i> |                           |                 |
| Employés et ouvriers   | 90-100 euros   | 60-70 euros               | 25-40 euros     |
| Professions intermédiaires   | très difficile   | difficile                 | accessible      |
| Cadres et professions intellectuelles supérieures                          | 86 €   | accessible                | très accessible |
|  | 100 €  | très accessible           | très accessible |

- La dynamique d'accueil s'opère dans la diffusion et gagne le milieu rural, de manière davantage « perlée » que concentrée. Le desserrement résidentiel des villes de la CALI est là un moteur puissant. A l'échelle du Pays du Libournais de nombreux documents d'urbanisme sont très ouverts et proposent un potentiel foncier important. Ce modèle d'accueil met à l'épreuve l'organisation de l'armature de bourgs et de services du territoire et dans le même temps, il contraint les communes rurales à faire face à une forte pression. On doit noter à cet égard l'engagement de démarches de planification urbaine à l'échelle intercommunale au sein du territoire : le Pays Foyen, la CDC du Grand Saint-Emilionnais, la CDC du Brannais s'engagent aujourd'hui dans l'élaboration de PLU intercommunaux.

| source : majic3 2009 - DDTM33<br>EPCI 2011 | Logements construits [1990-1999] | Logements construits [2000-2009] | taille des parcelles (2000-2009) | nb log / ha (2000-2009) | poids urbanisation récente de l'artificialisation des sols |
|--|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------|--|
| <b>CA DU LIBOURNAIS</b>                    | <b>1 844</b>                     | <b>4 127</b>                     | <b>533 m<sup>2</sup></b>         | <b>19 logt/ha</b>       | <b>21%</b>   |
| LIBOURNE                                   | 931                              | 1 514                            | 172 m <sup>2</sup>               | 58 logt/ha              | 11%  |
| SAINT-DENIS-DE-PILE                        | 114                              | 417                              | 782 m <sup>2</sup>               | 13 logt/ha              | 33%  |
| SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE                    | 22                               | 339                              | 408 m <sup>2</sup>               | 25 logt/ha              | 24%  |
| COUTRAS                                    | 245                              | 594                              | 541 m <sup>2</sup>               | 18 logt/ha              | 22%  |
| reste CALI                                 | 532                              | 1 263                            | 914 m <sup>2</sup>               | 11 logt/ha              | 23%  |
| <b>CC CASTILLON/PUJOLS</b>                 | <b>296</b>                       | <b>526</b>                       | <b>721 m<sup>2</sup></b>         | <b>14 logt/ha</b>       | <b>19%</b>   |
| <b>CC DU BRANNAIS+ Entre2Mers OUEST</b>    | <b>136</b>                       | <b>689</b>                       | <b>864 m<sup>2</sup></b>         | <b>12 logt/ha</b>       | <b>30%</b>   |
| <b>CC DU CANTON DE FRONSAC</b>             | <b>319</b>                       | <b>780</b>                       | <b>769 m<sup>2</sup></b>         | <b>13 logt/ha</b>       | <b>16%</b>   |
| <b>CC DU LUSSACAIS+ CC J_ST EMILION</b>    | <b>222</b>                       | <b>324</b>                       | <b>853 m<sup>2</sup></b>         | <b>12 logt/ha</b>       | <b>15%</b>   |
| <b>CC DU PAYS FOYEN</b>                    | <b>307</b>                       | <b>777</b>                       | <b>521 m<sup>2</sup></b>         | <b>19 logt/ha</b>       | <b>15%</b>   |
| <b>CC DU SUD-LIBOURNAIS</b>                | <b>542</b>                       | <b>891</b>                       | <b>834 m<sup>2</sup></b>         | <b>12 logt/ha</b>       | <b>24%</b>   |
| <b>Libournais</b>                          | <b>3 666</b>                     | <b>8 114</b>                     | <b>641 m<sup>2</sup></b>         | <b>16 logt/ha</b>       | <b>20%</b>   |

## Des villes et des bourgs en situation de fragilité

- Les villes de la vallée de la Dordogne (Castillon-La-Bataille, Sainte-Foy-la-Grande) connaissent une attractivité problématique : l'habitat dégradé, le mal logement et l'apparition d'un parc social de fait constituent les maux des centres villes. Ils accueillent des publics fragiles, dont les niveaux de revenus sont bas ou précaires. Les situations de chômage et de décrochage des jeunes sont problématiques. Ils concentrent aussi l'accueil de publics issus de l'immigration (travailleurs saisonniers, actifs agricoles invalidés sur le marché du travail, chibanis...) dans des conditions d'habitat parfois difficiles qui participent à leur déclassement résidentiel. La présence de marchands de sommeil et de propriétaires peu scrupuleux accroît leur spécialisation sociale et les dysfonctionnements. La crise d'attractivité s'inscrit dans un mouvement de desserrement résidentiel très puissant, notamment autour de Sainte Foy la Grande qui prend appui sur une offre en accession abondante et des programmes locatifs neufs réalisés dans le cadre de la défiscalisation.
- A Coutras, deuxième ville du Pays du Libournais, la désaffection de certains immeubles du centre, l'ancienneté du parc et les situations de logement indigne figurent comme des points d'alerte. Certaines composantes du parc d'habitat HLM, vieillissantes, rencontrent des difficultés et ne trouvent pas toujours leur cible.



### 3/ De multiples défis face à un marché du logement plus ou moins contraint

#### La crise d'attractivité de l'habitat ancien et leurs effets d'obsolescence de certains îlots dans les villes et bourgs de référence

Le parc privé ancien est un segment majeur du parc de logements à l'échelle du Pays du Libournais : 91% des logements sont privés, la moitié ayant été construite avant 1948. Le parc privé ancien adossé à l'armature des bourgs et des villes du territoire présente des dysfonctionnements majeurs.

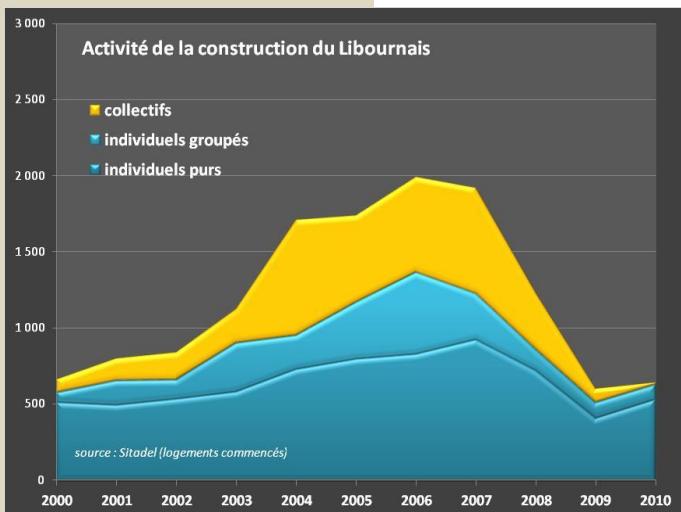
| Source FILOCOM<br>EPCI 2011      | LV 2011       | tx de vacance 11 | Rythme annuel de construction | 2000-2011 |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------------|-----------|
|                                  |               |                  |                               |           |
| CALI                             | 4 279         | 13%              | 573                           |           |
| Sud Libournais                   | 383           | 7%               | 119                           |           |
| Pays Foyen                       | 1 492         | 18%              | 118                           |           |
| Juridiction St Emilion-Lussacais | 1 309         | 20%              | 42                            |           |
| Brannais Entre Deux Mers Ouest   | 556           | 13%              | 116                           |           |
| Canton Fronsac                   | 624           | 9%               | 119                           |           |
| Castillon Pujol                  | 1 361         | 16%              | 98                            |           |
| <b>Libournais</b>                | <b>10 004</b> | <b>13%</b>       | <b>1 183</b>                  |           |

- La présence d'un important parc vacant - 13% du parc de logements soit plus de 10 000 logements - est un des signes de cette crise d'attractivité.

Ce parc constitue un gisement stratégique pour répondre aux besoins en logement du territoire. Les raisons de la vacance sont multiples (vétusté, inadaptation du produit habitat, rentabilités locatives problématiques face à la remise à niveau du confort, successions inextricables...), elles renvoient à des stratégies adaptées et ajustées aux différentes problématiques.

- La fonction sociale du parc privé est manifeste, pour les propriétaires occupants comme pour les locataires. Mais ce parc présente souvent des dysfonctionnements, une inadaptation et une attractivité problématiques. Dans la vallée de la Dordogne comme au sein de la CALI, la désaffection de certains immeubles, les situations de mal logement et de dégradation de l'habitat atteignent un point d'alerte. La capacité des propriétaires à entretenir et améliorer leur logement, notamment au regard de la problématique énergétique constitue là un point crucial. A l'échelle du territoire, le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) concerne plus de 5 300 logements.

| source : CD-ANAH<br>FILOCOM 2011(EPCI 2010) | Total ménages 2011 | PPPI         | poids du PPPI 2011 sur RP 2011 | PPPI < 1949  | part du parc ancien | PPPI Locataire du parc privé | poids ds PPPI | PPPI PO      | poids ds PPPI |
|---|--------------------|--------------|--------------------------------|--------------|---------------------|------------------------------|---------------|--------------|---------------|
| CC du Sud Libournais                        | 4 999              | 345          | 7%                             | 204          | 59%                 | 145                          | 42%           | 185          | 54%           |
| CC du Canton de Fronsac                     | 6 244              | 395          | 6%                             | 269          | 68%                 | 156                          | 39%           | 200          | 51%           |
| <b>CALI</b>                                 | <b>28 537</b>      | <b>2 533</b> | <b>9%</b>                      | <b>1 606</b> | <b>63%</b>          | <b>1 459</b>                 | <b>58%</b>    | <b>946</b>   | <b>37%</b>    |
| CC de la Juridiction de Saint Emilion       | 2 288              | 182          | 8%                             | 160          | 88%                 | 73                           | 40%           | 89           | 49%           |
| CC du Lussacais                             | 2 508              | 226          | 9%                             | 190          | 84%                 | 94                           | 42%           | 106          | 47%           |
| CC du Brannais                              | 1 671              | 137          | 8%                             | 104          | 76%                 | 66                           | 48%           | 60           | 44%           |
| CC du Pays Foyen                            | 6 553              | 726          | 11%                            | 536          | 74%                 | 396                          | 55%           | 295          | 41%           |
| CC Castillon Pujols                         | 6 416              | 844          | 13%                            | 674          | 80%                 | 420                          | 50%           | 359          | 43%           |
| <b>Libournais</b>                           | <b>59 216</b>      | <b>5 388</b> | <b>9%</b>                      | <b>3 743</b> | <b>69%</b>          | <b>2 809</b>                 | <b>52%</b>    | <b>2 240</b> | <b>42%</b>    |



- Une importante production de logements privés a vu le jour durant la dernière décennie (17%). L'impact des résidences réalisées au milieu et à la fin des années 2000 pèse sur le marché. Les programmes liés à la défiscalisation construits à Libourne, Coutras, Saint-Seurin sur l'Isle et dans le Pays Foyen témoignent de cette nouvelle donne des marchés de l'habitat. 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. Dans le même temps, leur attractivité n'est pas sans effets sur d'autres segments du parc de logements :

Certains produits deviennent obsolètes, d'autres se déqualifient, voient le mal logement et la spécialisation sociale s'accroître. Ces processus accusent le décrochage des parcs déqualifiés des coeurs de bourg. Ils mettent en premier plan la question de l'habitat indigne et interrogent les stratégies opérationnelles visant à réinscrire ces quartiers dans la vitalité du territoire. Comment agir face à la permanence d'un parc de logement indigne dans le Pays du Libournais ? Quelle place à l'action contre l'habitat indigne dans la revitalisation?

### La prise en compte de la demande locative dans les composantes du Pays du Libournais renvoie à des stratégies ajustées.

Les problématiques, l'intensité et les profils de la demande locative sont différents selon les composantes territoriales du Pays du Libournais. A l'échelle du Pays du Libournais, la demande sociale est évaluée à près de 2 000 ménages (dont 1 500 sur la CALI) représentant 39% du parc HLM. La majorité de la demande trouve une solution dans l'année même si sur le secteur du Sud-Libournais, les demandes de plus d'un an organisent une certaine pression (45% des demandeurs sont en attente depuis plus d'un an).

Dans les secteurs détendus, il s'agit de composer avec une demande sociale relativement modeste, sélective car pouvant se détourner des produits insuffisamment attractifs pour s'orienter vers les autres offres disponibles, même si celles-ci sont souvent constituées de logements en mauvais état. Ce qui exige de mener des opérations ajustées, qualitatives, bien ciblées davantage que de s'orienter vers un développement indifférencié ou ayant pour effet d'accuser les processus d'évitement des pôles de vie du territoire. 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 ?

## **Le déploiement du parc HLM entre rattrapage, consolidation et développement**

Cinq communes sont impactées par les obligations de la loi SRU (Izon, Libourne, Saint-Denis-de-Pile, Courtras, Pineuilh) et d'autres approchent le seuil des 3500 habitants dans les EPCI concernées (Vayres par exemple), ce qui invite à anticiper les logiques de rattrapage.

Les problématiques relatives à la pression de la demande et aux tensions des marchés sont contrastées au sein de ces territoires. De même, l'attractivité des ensembles locatifs existants et les risques de décrochage des tissus anciens sont à prendre en compte dans chacun des EPCI. Quels équilibres soutenir alors dans ce déploiement de l'offre sociale nouvelle ? De ce point de vue, l'ancrage territorial des organismes HLM est un point fort du Libournais : Soliance Habitat est un opérateur historique du territoire, Gironde Habitat conforte sa présence autour d'une antenne locale, Clairsienne et les ESH du groupe Alliance disposent d'un patrimoine significatif. L'enjeu est de nouer un partenariat fort avec ces opérateurs.

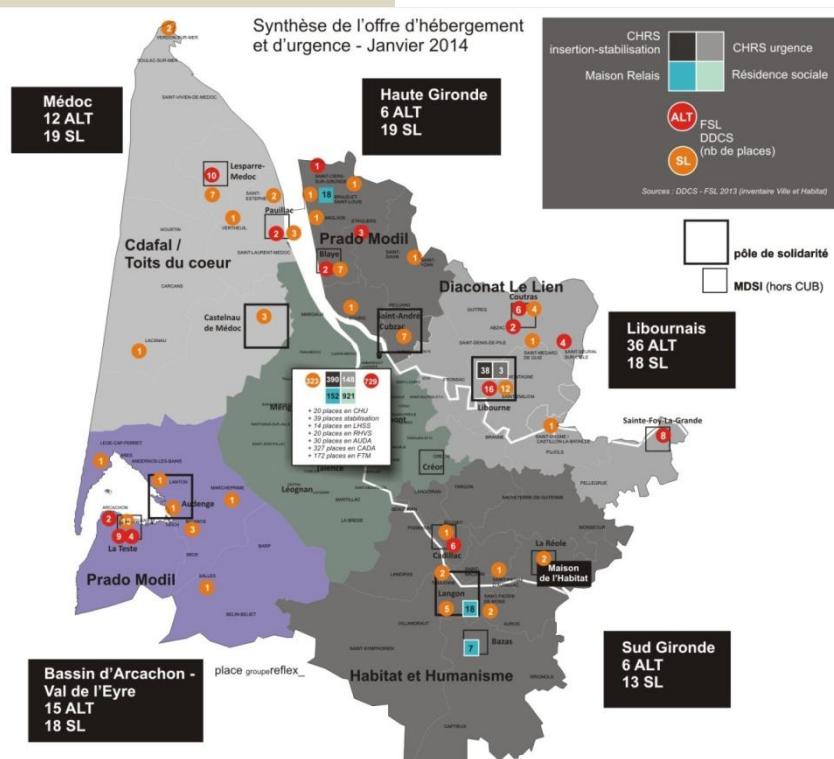
## 4/ Des parcours résidentiels difficiles pour les publics vulnérables

*Les problématiques d'isolement et de précarité sont importantes à l'échelle du territoire. Dans un marché du logement majoritairement détenu, l'habitat ancien des coeurs 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<br>31/12/2011<br>Traitement Cabinet du Directeur - Pôle Etude, février 2013 | Allocataires<br>31/12/2011 | Bénéficiaires<br>de RSA | tx alloc RSA | Bénéficiaires<br>d'AAH | tx de bénéf.<br>d'AAH | Poids des allocataires à<br>bas revenus<br>(avec un RUC de 0-60 % de la<br>médiane) |
|--|----------------------------|-------------------------|--------------|------------------------|-----------------------|---|
| <b>Libournais</b>  | <b>23 243</b>              | <b>4 370</b>            | <b>19%</b>   | <b>2 506</b>           | <b>11%</b>            | <b>40%</b>  |
| CA DU LIBOURNAIS   | 12 483                     | 2 621                   | 21%          | 1 612                  | 13%                   | 45%   |
| CC CASTILLON/PUJOLS  | 1 915                      | 423                     | 22%          | 230                    | 12%                   | 48%   |
| CC DU BRANNAIS+ Entre2Mers OUEST   | 1 282                      | 138                     | 11%          | 75                     | 6%                    | 25%   |
| CC DU CANTON DE FRONSAC  | 2 051                      | 232                     | 11%          | 130                    | 6%                    | 26%   |
| CC DU LUSSACAIS+ CC J_ST EMILION   | 1 511                      | 236                     | 16%          | 128                    | 8%                    | 34%   |
| CC DU PAYS FOYEN   | 2 108                      | 519                     | 25%          | 224                    | 11%                   | 53%   |
| CC DU SUD-LIBOURNAIS   | 1 893                      | 201                     | 11%          | 107                    | 6%                    | 25%   |
| <b>GIRONDE</b>   | <b>274 711</b>             | <b>42 199</b>           | <b>15%</b>   | <b>24 271</b>          | <b>9%</b>             | <b>38%</b>  |

**Le Pays du Libournais est le territoire girondin le plus structuré en matière d'accueil d'urgence, d'hébergement et de logement des jeunes, en dehors de l'agglomération bordelaise.**

Il dispose d'une offre significative (hébergement d'urgence, AVDL, sous location, médiations locatives ...). Ceci est en grande partie lié à la présence d'associations qui ont noué un ancrage fort au territoire (Le Lien, Diaconat, HAJPL) et qui sont chacune professionnalisées. Le socle de solutions apporté par les opérateurs permet de répondre à différentes problématiques des publics en décrochage, perte d'autonomie, en recherche de solutions de l'hébergement au logement. Cependant, ce maillage reste incomplet et à consolider.



- Une structure expérimentée : Le Lien porte des réponses en hébergement généraliste (CHU, CHRS Urgence, CHRS Insertion sur Libourne) et en logement intermédiaire (16 ALT à Libourne, 8 à Ste Foy, 6 à Coutras, 4 à St Seurin-sur-l'Isle, 2 à Abzac). Cet opérateur a également pour mission de structurer l'accueil, l'information et l'orientation sur le territoire vers les solutions d'urgence et d'hébergement. Le Libournais est le seul territoire girondin hors Bordeaux Métropole à bénéficier d'un opérateur dédié pour exercer cette mission à l'échelle du territoire.

- Un opérateur du FSL qui porte des mesures accompagnées : **le Diaconat** (17 SL sur la CALI, 1 à Castillon)

- HAJPL : un opérateur de référence du logement des jeunes qui dispose d'un ancrage fort sur la CALI (36 places FJT, 56 places en SL, 23 places en ALT d'insertion, service d'AIO)

**L'offre de solutions en matière d'accueil d'urgence, d'hébergement et de logement temporaire est concentrée à Libourne.**

Mais elle ne peut répondre à tous les besoins ou situations relevés à l'échelle du Pays du Libournais.

- A Libourne, la gamme de solutions permet de tirer parti des multiples opportunités qu'offre la ville. Mais elle est à l'épreuve face à certaines situations (accueil d'urgence des familles notamment) et elle subit des effets de polarisation.
- Une des questions tient à la capacité à développer un accompagnement à la mobilité au delà de Libourne, prenant appui sur les différentes polarités du territoire.

**Le déploiement des réponses et la couverture des besoins dans les zones rurales détendues du Pays du Libournais est confronté à des problématiques récurrentes**

Dans la Vallée de la Dordogne (Castillon-La-Bataille et Sainte Foy la Grande), comme dans les autres territoires ruraux du pays Libournais (Sud Libournais, Fronsadais...), le manque de solutions d'hébergement et de logement accompagné renvoie les publics les plus vulnérables (publics aux parcours chaotiques, publics jeunes sans ressources) vers le mal logement et dans les fractions déqualifiées des tissus anciens, accroissant les processus de décrochage.

- Une intervention ciblée par publics ou par catégories de mesures installe des difficultés pour agir dans les zones détendues du Pays du Libournais. Le ciblage des mesures dédiées selon certains profils ou catégories ne permet pas toujours de développer des solutions d'accompagnement des parcours résidentiels adaptées : les opérateurs éprouvent des difficultés à activer les mesures au bon moment, au bon endroit, pour la bonne personne. Le cadre des mesures oblige parfois le ménage à changer de logement, alors que la stabilité serait préférable. Les acteurs sont alors placés en difficulté ou peuvent être amenés à se désengager... La prise en compte de ces situations renvoie à des modes d'intervention décloisonnés et déspécialisés.
- Les niveaux de partenariat, d'engagement et d'implication sont très variables selon les communes et les EPCI. Si l'action de terrain donne à voir des initiatives remarquables, elle est parfois confrontée à des zones de silence ou à l'incapacité à agir, faute de volontés manifestes et de relais suffisamment forts. Certaines démarches restent isolées : l'action demande à être inscrite dans des stratégies d'ensemble convergentes et une coordination active.

D'autres problématiques demandent une attention particulière à l'échelle du territoire :

**Gens du voyage :** l'ADAV identifie 300 familles sur le secteur, en situation de mobilité ou sédentaires (Saint-Avit-Saint-Nazaire). Un certain nombre sont en situation de précarité. Des projets d'accompagnement de la sédentarisation sont réussis sur le territoire. C'est le cas, en 2008, du projet d'accès à Saint-Ciers-d'Abzac. Des familles propriétaires de terrains agricoles ont obtenu la régularisation d'une partie de la propriété (1 000 m<sup>2</sup>) pour un projet d'accès. De nombreuses familles sont en situation de sédentarisation sur les aires d'accueil notamment de Libourne et de Saint Denis de Pile .A l'échelle de la CALI, si les obligations concernant les aires d'accueil sont en voie d'être satisfaites, la question des terrains familiaux et de d'habitat adapté reste un chantier à mener.

**Les saisonniers :** l'économie viticole du territoire (Saint-Emilion, Fronsac, Lalande de Pomerol ...) attire de nombreux travailleurs saisonniers. Beaucoup sont installés dans le parc de logements dégradés de la vallée de Dordogne, à Castillon-La-Bataille et à Sainte-Foy-la-Grande. Ces publics sont exposés à des situations de mal logement et à des vulnérabilités accrues (squats, marchands de sommeil).



## **Les orientations stratégiques du PDH**

- 5 - Entre développement et revalorisation de l'habitat : une exigence qualitative, une stratégie ajustée
- 6 - Des parcours résidentiels vulnérables qui appellent une stratégie territoriale d'ensemble

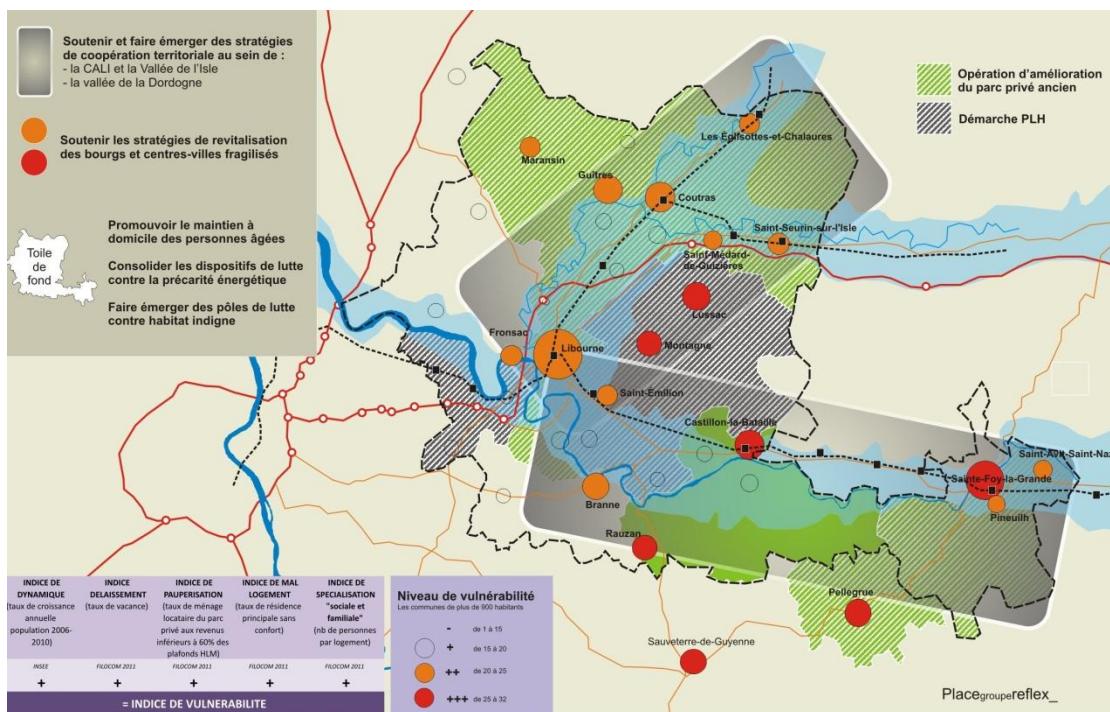
## 5- Entre développement et revalorisation de l'habitat : une exigence qualitative, une stratégie ajustée

*La prise en compte des enjeux habitat du Libournais renvoie à une stratégie ajustée, prenant en compte les dynamiques et les spécificités de ses composantes territoriales. Le PDH invite à activer de manière différenciée les deux leviers que sont le logement privé et le logement public en veillant au ciblage des produits et aux complémentarités entre les parcs de logement. Il entend associer les EPCI à sa mise en œuvre, pour accroître la capacité à agir.*

### 5-1 / Faire de l'attractivité de l'habitat existant le levier de la stratégie habitat du Pays du Libournais

Trois objectifs sont à coupler : l'amélioration de l'habitat existant, la lutte contre l'habitat indigne, le recyclage du parc privé ancien. Ils sont à inscrire dans une stratégie territoriale d'ensemble qui vise d'une part à scander l'effort de manière différenciée et d'autre part, à renouveler les modes d'intervention. **Un équilibre et des complémentarités sont à trouver entre la remobilisation de l'habitat existant et la production neuve, selon les capacités et les potentialités des territoires de manière à conforter l'attractivité des bourgs et des pôles du territoire.**

A l'échelle du Pays du Libournais, le Scot projette dans son scénario le plus favorable le développement de 900 logements par an. Les principes de maîtrise des consommations foncières, de **recyclage de la vacance et de densification** sont la clé de la réussite de la stratégie habitat.



- **L'extension de la logique d'amélioration de l'habitat.**

La requalification de l'habitat ancien demande à être poursuivie, dans le temps long et dans une couverture territoriale élargie. Les gisements sont importants et la réduction de la vacance, notamment dans les polarités du territoire, figure comme un levier stratégique. Deux programmes animés sont actifs actuellement (PIG de la CALI 2013/2016, OPAH de Castillon-Pujols et du Pays Foyen 2012/2015). D'autres composantes du Pays du Libournais (Brannais, Grand Saint-Emilionnais ...) pourraient tirer bénéfice à s'engager dans des programmes opérationnels : les besoins sont importants, notamment si l'on considère la capacité des propriétaires occupants à entretenir et à améliorer leur logement, à faire face au défi de la rénovation énergétique. Le renforcement des coopérations entre territoires constitue ici une voie à encourager, tant il s'agit d'atteindre une taille critique permettant d'optimiser les moyens et de mobiliser une ingénierie performante en capacité de faire face aux différentes problématiques. Le PDH invite à regrouper les efforts pour assurer de tels agencements de moyens.

- **La consolidation de la Lutte contre l'Habitat Indigne : une étape indispensable.**

L'expérience le démontre : les stratégies de revitalisation des bourgs ont d'autant plus de chances de réussite qu'elles placent en leur sein la lutte contre l'habitat indigne, en font un levier de changement. Si la permanence de cet habitat contrarie la capacité à impulser des changements, sa réduction change la donne : avec l'amélioration des conditions d'habiter et la réduction du mal logement, des rapports positifs, des dynamiques sociales nouvelles et des ambiances urbaines plus favorables aux processus de changement d'image s'affirment. Alors que les besoins sont importants sur le territoire - notamment au sein de la CALI et de la vallée de la Dordogne - le PDH invite à amplifier la lutte contre l'habitat indigne et à associer l'effort de tous pour y contribuer. La lutte contre l'habitat indigne fait appel à une action de proximité et son activation invite à prendre appui sur la mobilisation de référents territoriaux des différents services. Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne trouverait une efficacité accrue à prendre appui des relais locaux. L'action pourrait aussi se nourrir des expériences de référence développées en Gironde (protocoles de partenariat pour identifier et signaler les situations problématiques).

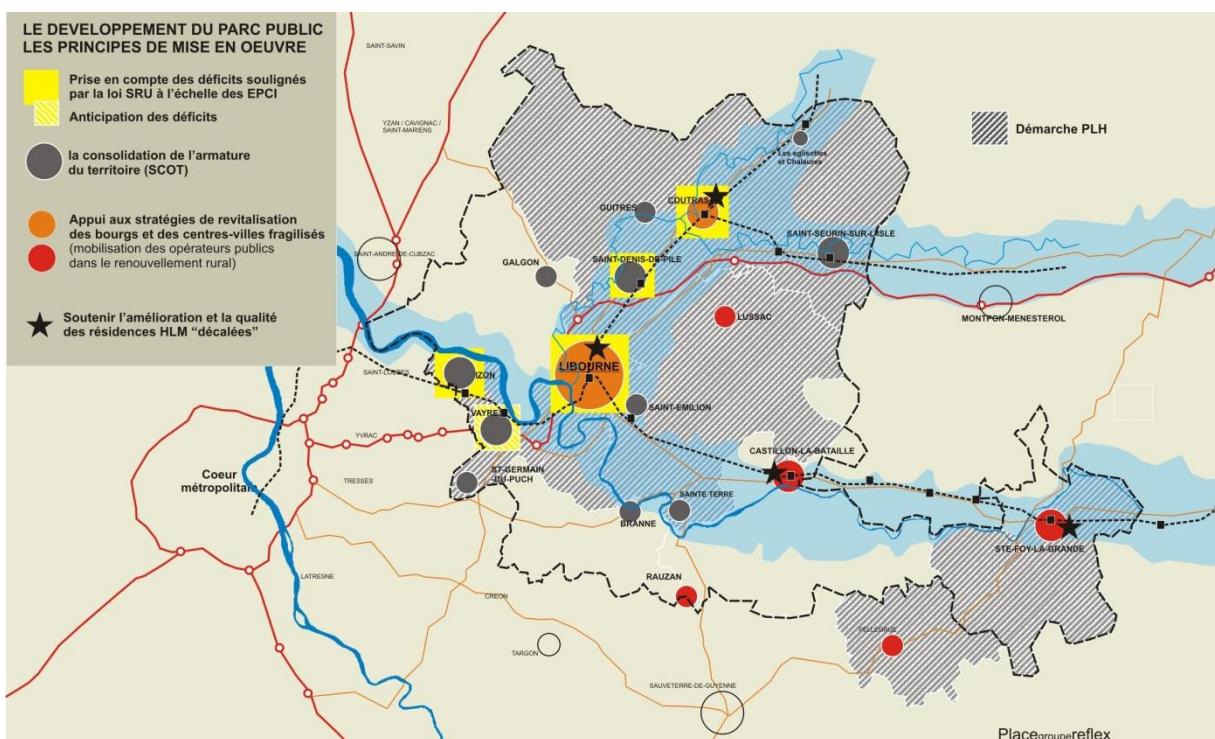
- **L'intensification de la stratégie de revitalisation des villes et des bourgs.**

La revitalisation des bourgs et le recyclage du parc privé ancien dans les vallées sont des enjeux majeurs du Pays du Libournais. Le PDH appuie ici la revitalisation des polarités identifiées dans le cadre de la géographie préférentielle du SCOT. Cette orientation de la stratégie habitat marque un nouveau cap s'agissant des modalités d'intervention dans les tissus existants.

Elle invite en particulier à mener de nouvelles approches 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. Elle 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. Elle suppose de mener des stratégies sélectives, ciblées, hiérarchisées, identifiant et mobilisant les différents leviers, optimisant « les pépites » autant que les contraintes. Elle fait appel à la conjugaison des efforts des différents acteurs pour se doter d'une capacité opérationnelle d'intervention.

## 5-2 / Promouvoir un partenariat à haut niveau d'ambition avec les organismes HLM et les collectivités pour relever les défis habitat du territoire.

*Le PDH s'attache à apporter une lisibilité d'ensemble à l'intervention des opérateurs HLM, en prenant en compte les problématiques et les dynamiques des territoires du Libournais, les jeux de contraintes associés à leur intervention dans des tissus complexes et dans des contextes de marché majoritairement détendus. Il encourage notamment la programmation d'opérations finement calibrées et ajustées aux besoins. Il fait appel à la mobilisation des communes et des EPCI, via des contributions facilitant les montages opérationnels : foncier, aides financières. Il s'attache également à associer les organismes HLM dans ce partenariat à haut niveau d'ambition.*



**Dans le cadre de la Délégation des Aides à la Pierre, le PDH invite à bâtir une stratégie partagée avec les acteurs du territoire permettant d'accompagner le déploiement du parc public à hauteur de 200 logements par an.** Cet effort concerne le développement du parc et la remise en attractivité des ensembles fragiles.

|                                      | TX LLS<br>2011 | poids<br>parc<br>privé ds<br>LLS | Patrimoine<br>HLM en<br>vente<br>(bilan DDTM au<br>31/12/2011) | Déficit SRU | Rattrage<br><u>annuel SRU</u><br>Objectif triennal<br>2014/2016 avec un<br>taux de rattrapage<br>de 25 % | Programmation<br>annuelle<br>HLM<br>proposée |
|--------------------------------------|----------------|----------------------------------|--|-------------|--|--|
| <b>CALI</b>                          | 13%            | 5%                               | 216  | 1 559       | 130  | <b>130</b>                                   |
| <b>Sud Libournais</b>                | 3%             | 14%                              |  | 367         | 30   | <b>40</b>                                    |
| <b>autres territoires Libournais</b> | 6%             | 21%                              | 145  |             |  | <b>30</b>                                    |
| <b>Pays du Libournais</b>            | 9%             | 10%                              | 361  |             | 160  | <b>200</b>                                   |

## Le déploiement du parc public

Le déploiement du parc public est un levier majeur de la stratégie habitat. Le PDH s'attache à :

- établir une programmation contractualisée avec les opérateurs et les EPCI dans le cadre de la Délégation des Aides à la Pierre pour traiter les différents défis des territoires du Pays du Libournais (consolidation de l'armature, SRU, ventes, attractivité du patrimoine public ...),
- rendre l'intervention des opérateurs attractive sur l'ensemble du territoire du Pays du Libournais, notamment face à des opérations (intervention en tissu ancien, réhabilitation, taille des opérations ...) qui engagent des complexités et faisabilités différentes,
- accompagner la consolidation des pôles de l'armature territoriale du Pays du Libournais, tels qu'identifiés dans le cadre de l'élaboration du SCoT.

### Incrire le rattrapage au titre de la loi SRU dans les stratégies habitat communautaires

Le PDH préconise que l'effort à mener au titre de l'accomplissement des dispositions de la loi SRU soit inscrit dans une approche affinée des besoins selon les bassins d'habitat concernés et évite de suivre une programmation aveugle, indexée sur les seules communes assujetties. Le déploiement du parc HLM attendu pour répondre aux enjeux programmatiques - 170 logements<sup>1</sup> par an pour le rattrapage des déficits de l'article 55 de la loi SRU - mérite d'être situé dans une stratégie territoriale partagée entre les communes des EPCI, valorisant et consolidant l'armature des pôles de référence du territoire.

Le PDH invite à soutenir les stratégies de mutualisation du développement du parc social dans le cadre des EPCI compétents en matière de PLH, notamment avec la mise en œuvre de Contrats de Mixité Sociale.

<sup>1</sup> Cette programmation aura à intégrer les obligations de la commune de Vayres lorsque celle-ci sera soumise à l'article 55 de la Loi SRU

**Accompagner le déploiement mesuré d'un « Parc de Pays » en soutien à l'armature territoriale dans les autres territoires du Pays du Libournais**

On l'a vu, les problématiques, l'intensité et les profils de la demande locative sont différents selon les territoires du Pays du Libournais. Il s'agit de composer avec une demande au volume contenu et dont la solvabilité est contrainte. Face à cette demande locale, des opérations qualitatives bien ciblées et ajustées sont à valoriser. Elles peuvent contribuer à l'accueil d'opérations qualitatives, de petite taille, proposant notamment une offre inter générationnelle. Elles exigent également de promouvoir une gestion locative performante, via un partenariat fort associant le bailleur, les communes et les EPCI.

Le PDH prévoit de soutenir la réalisation de vingt à trente logements chaque année, en mettant ici l'accent sur la réalisation de petites opérations (moins de 10 logements), une offre accessible (au moins 50% de PLAi, inscrite au sein des tissus existants et adossée à l'armature des services de proximité, favorisant les produits intergénérationnels. Cette géographie devrait suivre les principes retenus dans le cadre du SCoT.

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 et par des approches innovantes que le PDH propose de soutenir.

**Ventes : inscrire la recomposition à l'échelle du grand territoire.**

La vente de certaines composantes du patrimoine HLM est un mouvement engagé depuis plusieurs années : plus de 600 logements ont été vendus et ceux encore en vente représentent un potentiel de 360 logements. La vente du patrimoine demande à être menée avec vigilance au regard de ses impacts sur la diversité des produits logement, la compensation de l'offre sociale accessible, la présence et les capacités d'intervention des organismes sur le territoire, les logiques de recomposition du patrimoine. 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 cette démarche dans une approche d'ensemble, consolidée au niveau du Pays du Libournais 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) à l'échelle du grand territoire. Les stratégies de recomposition pourraient alors soutenir la revitalisation des bourgs et des villes de l'armature. Des adaptations pourraient être promues s'agissant des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU : pas de vente dans les communes en carence, deux pour un dans les communes déficitaires.

## L'attractivité des ensembles HLM déqualifiés

Les problématiques de revalorisation et d'attractivité concernent plus de 600 logements, soit 12% du patrimoine HLM existant. Elles renvoient à des niveaux d'intervention différents qui peuvent aller jusqu'à la démolition en raison de l'obsolescence du bâti ou de l'inadaptation du produit à la demande. Elles sont aussi l'occasion de contribuer à la revitalisation urbaine des bourgs et en ce sens, elles demandent à être inscrites dans des démarches partagées de projet : le réinvestissement de ces quartiers, la mise en œuvre de projets sont l'occasion de donner une nouvelle attractivité urbaine et sociale bénéficiant à l'ensemble des territoires.

Une première approche menée avec les opérateurs HLM donne à voir une diversité de situations :

- Sites relevant d'une veille sociale et urbaine

- Coutras, résidence Les Brulons (90 logements, Gironde Habitat)
- Castillon-la-Bataille, résidence Rieuvert (48 logements) / résidence Guichard (60 logements) Gironde Habitat
- Libourne, Résidence Peyronneau (229 logements, Gironde Habitat, projet en cours)
- Libourne, résidence Peyregourde (110 logements, Domofrance)

- Sites sans projet mais relevant d'une intervention à court ou moyen terme :

- Libourne, résidence Gontet (80 logements, Soliance, projet en cours),
- Sainte Foy, 5 résidences collectives (68 logements, Soliance)

- Site sans projet mais relevant d'une requalification

- Sainte Foy, La Regnière (34 logements, Clairsiennne)

Sur ces questions, il est important d'avancer dans le cadre de diagnostics co-construits avec les acteurs, d'un agenda partagé, de projets urbains d'ensemble.

**L'attention demande à être portée à l'égard de certaines RPA anciennes (logements foyers), exposées à des risques de déclassement ou de déqualification.** Elles peuvent faire l'objet de projets d'ensemble, reposant au préalable sur des diagnostics co-construits avec les acteurs.

**Une vigilance active demande également à être portée à l'égard des programmes privés défiscalisés mis sur le marché ces dix dernières années ainsi que sur l'évolution de certaines copropriétés repérées comme fragiles.** En ce sens, les dispositifs de veille et d'observation constituent des portes d'entrées stratégiques pour accompagner la mise en œuvre du PDH.

## 6 - Le logement accompagné : un enjeu fort et d'innovation à partager

*Le Pays du Libournais dispose d'opérateurs de référence qui sont porteurs de réponses sur de multiples champs. Ils disposent d'un ancrage fort et ont su constituer des partenariats de confiance avec les collectivités et les acteurs. Mais certaines composantes territoriales de l'arrondissement restent à l'écart ou sont encore mal pris en compte. **Consolider, étendre, innover** : les jeux de solutions renvoient à des approches intégrées dans une stratégie d'ensemble. Le Pays du Libournais dispose d'atouts solides pour contribuer à la mise en œuvre de réponses adaptées aux défis du territoire.*

### ■ Compléter le maillage des solutions de logement accompagné à l'échelle du Libournais

Prenant appui sur le socle de réponses existant, les savoirs faire et les expériences acquises par les acteurs du territoire, le PDH préconise la mise en place d'un développement raisonné des solutions pour accompagner une meilleure couverture des besoins. Il préconise la mise en place d'une quarantaine de solutions nouvelles sur les 6 prochaines années.

Trois objectifs guident la stratégie d'intervention du PDH s'agissant de la mobilisation des opérateurs et des acteurs :

#### Une montée en charge graduée des réponses selon les territoires

- un déploiement à effectuer en priorité dans la vallée de la Dordogne, à Castillon et Sainte-Foy-la Grande, adossé notamment au réseau des gares,
- des solutions inscrites au sein et à proximité de la CALI, pouvant être adossées à l'élargissement du rayon d'intervention des deux opérateurs de référence du territoire. Elles seront l'occasion de diversifier les offres de manière à contribuer à la fluidité des solutions pour assurer le passage vers le logement et mieux répondre à l'accueil d'urgence des familles.

#### Une gestion des différentes demandes désindexée des catégories de publics.

La prise en compte des parcours des publics vulnérables en milieu rural appelle des modes d'intervention adaptés et des réponses qualitatives pour agir auprès des différents publics, jeunes, isolés, ménages avec ou sans enfant ... Le PDH préconise de « placer les usagers et les publics au centre » : il invite à faire valoir les démarches visant le décloisonnement et la déspecialisation des mesures d'aides à l'accès - de l'hébergement au logement - de manière à améliorer à promouvoir des réponses adaptées aux caractéristiques des zones rurales du Pays du Libournais.

#### Un partenariat opérationnel recomposé

La capacité à pouvoir prendre appui sur des opérateurs ensembliers est un point fort du territoire du Pays du Libournais. Ils sont en mesure de porter des réponses s'adressant à différents profils de publics, d'adapter les modes d'accompagnement pour assurer la continuité des parcours résidentiels. Pour autant, l'ancrage dans la proximité et le développement de partenariats forts avec les différents acteurs des

territoires sont des conditions indispensables à la promotion de solutions de bonne qualité : la territorialisation se construit. Le PDH appelle à cet égard une coordination accrue des moyens alloués au titre des différents dispositifs du logement accompagné. Il invite tout autant à l'établissement de coopérations nouvelles entre les collectivités, de manière à faire émerger une capacité d'action à la hauteur des enjeux auxquels le territoire est confronté. Il encouragera la mise en œuvre de démarches innovantes de déspecialisation (appel à projet, contractualisation ...).

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

Le PDH vise à amplifier les efforts pour accroître la capacité d'autonomie et de choix des personnes face à un marché du logement ouvert qui expose en permanence aux risques du mal logement et à des installations problématiques ou précaires. L'accompagnement des personnes, à l'exemple des initiatives engagées autour de la MDSI de Sainte-Foy-La-Grande (atelier de recherche de logement) ou à l'initiative des opérateurs (Le Lien, Habitat Jeunes) dans la CALI, propose ici une figure de l'action à amplifier. Des démarches collectives (conduite des travaux d'amélioration et de réhabilitation...) 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.

#### ▪ **Installer une coordination active à l'échelle du territoire du Pays du Libournais**

L'engagement dans une telle démarche de projet partagé à l'échelle du grand territoire du Libournais suppose en premier lieu de prendre appui sur 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 Pole départemental de Solidarité. En ce sens, le grand territoire du Pays du Libournais fait sens pour constituer un cadre d'action fécond. Le développement de la coordination à l'échelle du grand territoire est alors l'occasion de travailler en « mode projet » à la mise en œuvre des chantiers de la stratégie habitat du PDH.

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.

**La coordination des acteurs pourrait par ailleurs être mobilisée pour contribuer à l'émergence d'une démarche opérationnelle ciblée sur la question du logement des travailleurs saisonniers de la viticulture.** Des « tours de table » sont à installer et un agencement efficace des acteurs est là indispensable. Une stratégie d'intervention développée à l'échelle départementale pourrait ici soutenir activement la construction de ces nouvelles réponses.

## Retour sur la Conférence Territoriale du Libournais

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

La Conférence Territoriale a été organisée à Libourne le 24 novembre 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 du Libournais, 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.

#### ■ **L'amélioration et la revalorisation de l'habitat : le pilier de la stratégie habitat et de l'aménagement du territoire**

##### Les raisons d'agir : un enjeu partagé

La question de l'amélioration et de la remobilisation de l'habitat existant en Libournais s'avère d'envergure et se décline dans la diversité des composantes de ce grand territoire. Les difficultés sont posées comme critiques dans certains centres urbains. Partout les gisements sont importants, tant en termes de remobilisation des logements vacants que d'amélioration, qu'il s'agisse du mal logement ou des défis de la transition énergétique. Ils sont concentrés dans les bourgs et les pôles urbains. Ils sont aussi diffus, suivant en cela les diverses figures de l'habitat du Libournais. Le foncier est contraint dans nombre de secteurs (vignoble, Plan de prévention des risques d'inondation, etc.).

La Conférence Territoriale a confirmé que la requalification du parc existant figure comme un sujet phare pour le territoire. Il s'agit là d'un élément fort de l'attractivité du territoire, de consolidation de son armature autant qu'un levier permettant de répondre à la diversité des besoins en logement. **L'action demande à être poursuivie et amplifiée.** Son affirmation permettrait de réveiller les initiatives et de stimuler les projets dont le territoire a besoin. Au-delà de cette orientation partagée du PDH, les échanges de la Conférence Territoriale ont porté sur **les conditions de l'opérationnalité.**

##### L'intervention sur les centres-bourgs : pour des stratégies renouvelées

Les élus ont témoigné de leurs difficultés à agir sur le parc privé tant ils sont confrontés à des points durs et parfois dépourvus d'outils ad hoc devant la complexité des situations pour agir à la hauteur de l'enjeu. De multiples freins et contraintes s'additionnent : vacance, habitat indigne, stratégies des propriétaires (rétention immobilière, mise en location de logements «dénormés»), dérives du fonctionnement du parc locatif déqualifié, impact de la fiscalité locale, manque d'efficacité des outils incitatifs, coût du portage foncier ou immobilier ... Ils souhaiteraient pouvoir s'inscrire et prendre appui sur un nouveau cadre d'action.

Les démarches de revitalisation engagées en Gironde montrent la voie et soulignent les chemins de la réussite. Elles rendent compte d'un engagement de long terme, d'une action inscrite dans la durée où l'on relève des fondamentaux :

- **la lutte contre l'habitat indigne et le mal logement.** C'est la première cible. L'action invite à prendre appui sur l'échelon de la proximité, notamment pour traiter les situations d'habitat indigne. A cet égard, le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne est en mesure d'épauler et d'accompagner efficacement des démarches locales déclinées à l'échelle de territoires. De multiples leviers sont également mobilisables (acquisition-amélioration, financement des déficits d'aménagement par l'ANAH, opération de résorption de l'habitat insalubre...), tandis que l'activation d'outils coercitifs est nécessaire pour enrayer les processus de paupérisation et de déqualification.
- **l'action à l'échelle de l'îlot.** L'expérience le montre : l'intervention obtient des résultats lorsqu'elle est placée dans une action d'ensemble s'appuyant sur des interventions à l'échelle de l'îlot. Ce qui suppose de mener un travail fin sur les mutations immobilières et foncières, d'activer le recours aux moyens coercitifs pour mener, lorsque cela est nécessaire, l'indispensable travail de recyclage foncier.
- **le projet urbain.** Toutes les interventions menées en tissu ancien qui produisent des effets s'inscrivent dans le cadre de projets urbains qui portent une vision et un horizon de long terme. L'apport en ingénierie (Etat, Département et structures spécialisées diverses) est un élément décisif et sa mobilisation est d'ores et déjà saluée.

L'efficacité de l'action sur les tissus anciens du Libournais met en évidence l'intérêt de développer les coopérations entre les collectivités de manière à **mobiliser des opérateurs en capacité de mener des actions de portage et de recyclage foncier et immobilier**. A cette échelle, les outils pourraient trouver là leurs bonnes conditions de mise en œuvre. Les démarches opérationnelles et la méthodologie de projet de reconquête de l'habitat dans les tissus anciens trouveraient également une pertinence accrue en s'inscrivant dans une stratégie d'ensemble. La Conférence Territoriale invite à concrétiser ce chantier, en le situant à l'échelle du Pays avec le SCoT.

#### ■ **Le déploiement du parc locatif public et la gestion locative : une stratégie territoriale**

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 le Libournais en prenant en compte de manière ajustée les besoins et les problématiques de ses différentes composantes territoriales. Il préconise d'accompagner la montée en diversité de l'habitat dans la zone en tension associée à l'agglomération bordelaise, de soutenir la revitalisation des centres-anciens, de conforter l'armature des vallées et des pôles de proximité. L'effort de programmation intègre les besoins de rattrapage au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Les échanges développés lors de la Conférence Territoriale confirment que le PDH apporte aux opérateurs HLM une visibilité nouvelle. Dans ce jeu, des conditionnalités devraient accompagner la programmation :

- Le développement du parc locatif social aura à prendre en compte les services de proximité (écoles, services de santé, services socio éducatifs, offre commerciale...), l'offre de mobilité et proposer un coût abordable, autrement dit **être triplement accessible**. La maille de cette géographie suit l'armature territoriale retenue par le SCOT, mais présente des figures plus affinées. Par ailleurs, le positionnement attendu des organismes HLM dans le cadre de la revitalisation des centres-anciens conforte l'intérêt de valoriser une approche « sur mesure » et dans la dentelle, mais aussi de reconnaître les niveaux de complexité de ces opérations (acquisition-amélioration, morcellement foncier...).
- La promotion de l'offre locative rurale trouve sa pertinence pour autant qu'elle propose :
  - une offre qualitative pour s'adapter à la diversité des situations en Libournais et à un contexte de faible tension,
  - des conditions de faisabilité compatibles avec les objectifs attendus (dépasser les contraintes associées à l'intervention en zone de loyer 3),
  - un partenariat fort avec les élus autour des enjeux de gestion. Cette ambition demanderait à être prise en compte via un engagement à large échelle.

#### ■ **L'urgence solidaire**

Le cahier de territoire a mis en évidence la nécessité de franchir un cap significatif dans la consolidation du maillage des solutions de logements d'urgence sociale à l'échelle du Libournais afin de mieux prendre en compte les besoins des jeunes, surtout dans la vallée de la Dordogne, la diversité de publics confrontés à des situations de rupture et de décrochage...

L'offre est principalement concentrée sur la CALI, où elle est portée par deux opérateurs de référence qui apportent des réponses ancrées. De nouvelles réponses sont à promouvoir, pouvant prendre appui sur le décloisonnement et la déspecialisation des mesures d'aides, la participation des usagers et la valorisation des expériences des publics dans la construction des solutions. Au regard de cette stratégie proposée dans le cahier de territoire, le chantier est ouvert et à faire avancer.

