

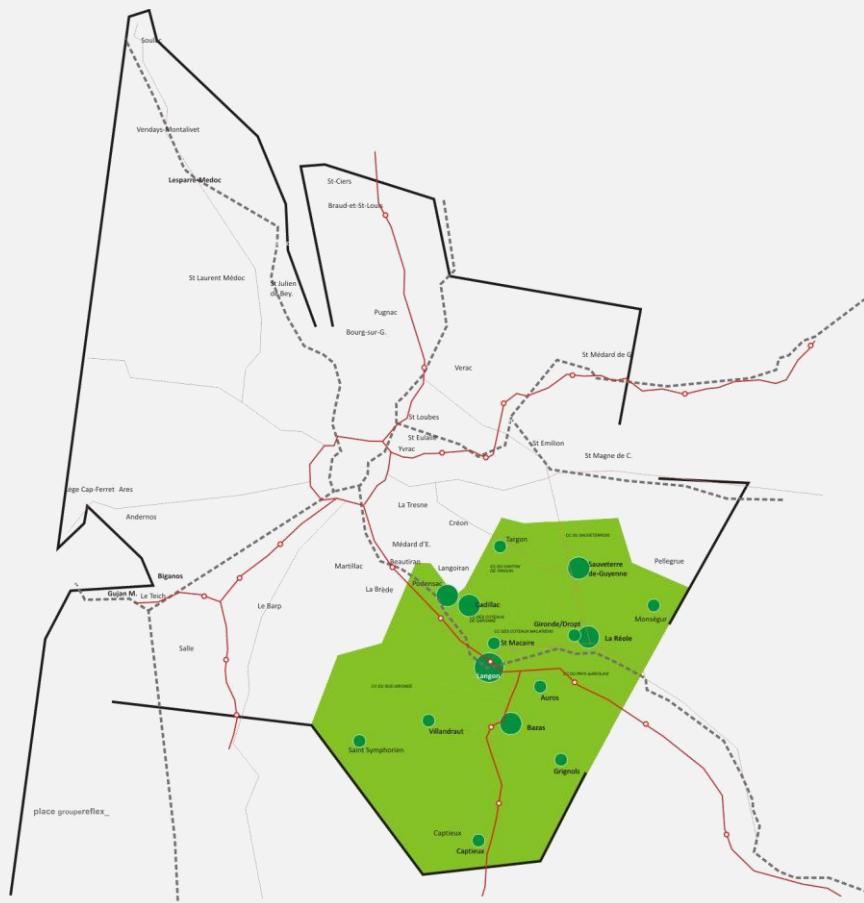


PRÉFET
DE LA GIRONDE



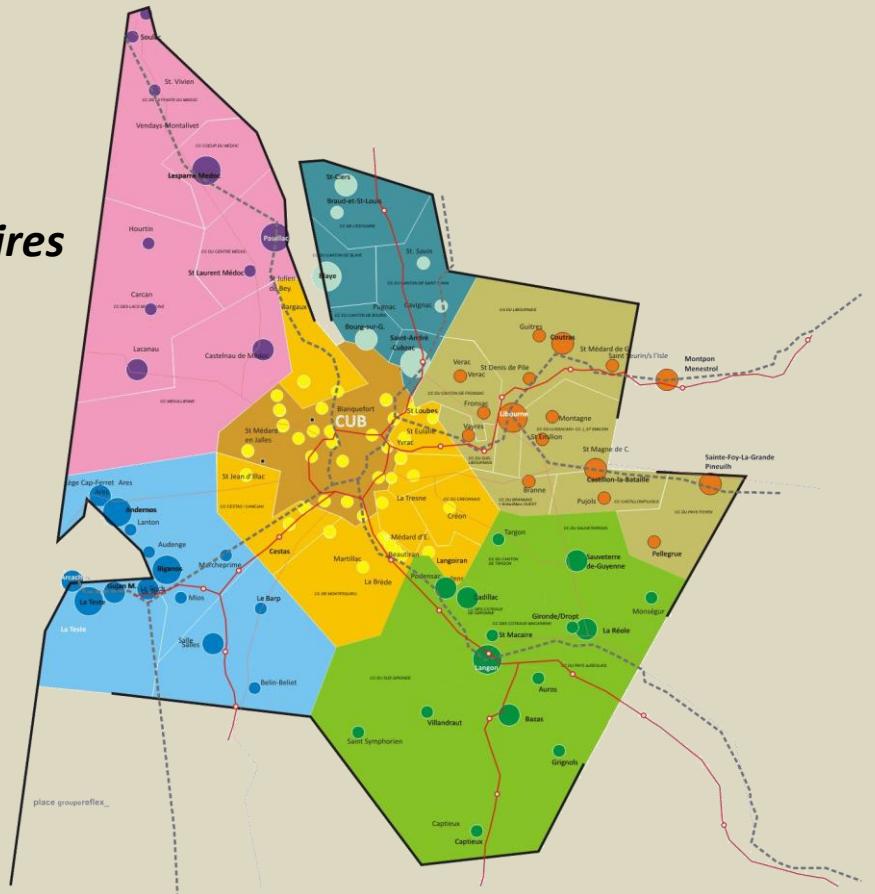
Le Plan Départemental de l'habitat de la Gironde

Cahier de territoire du Sud-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

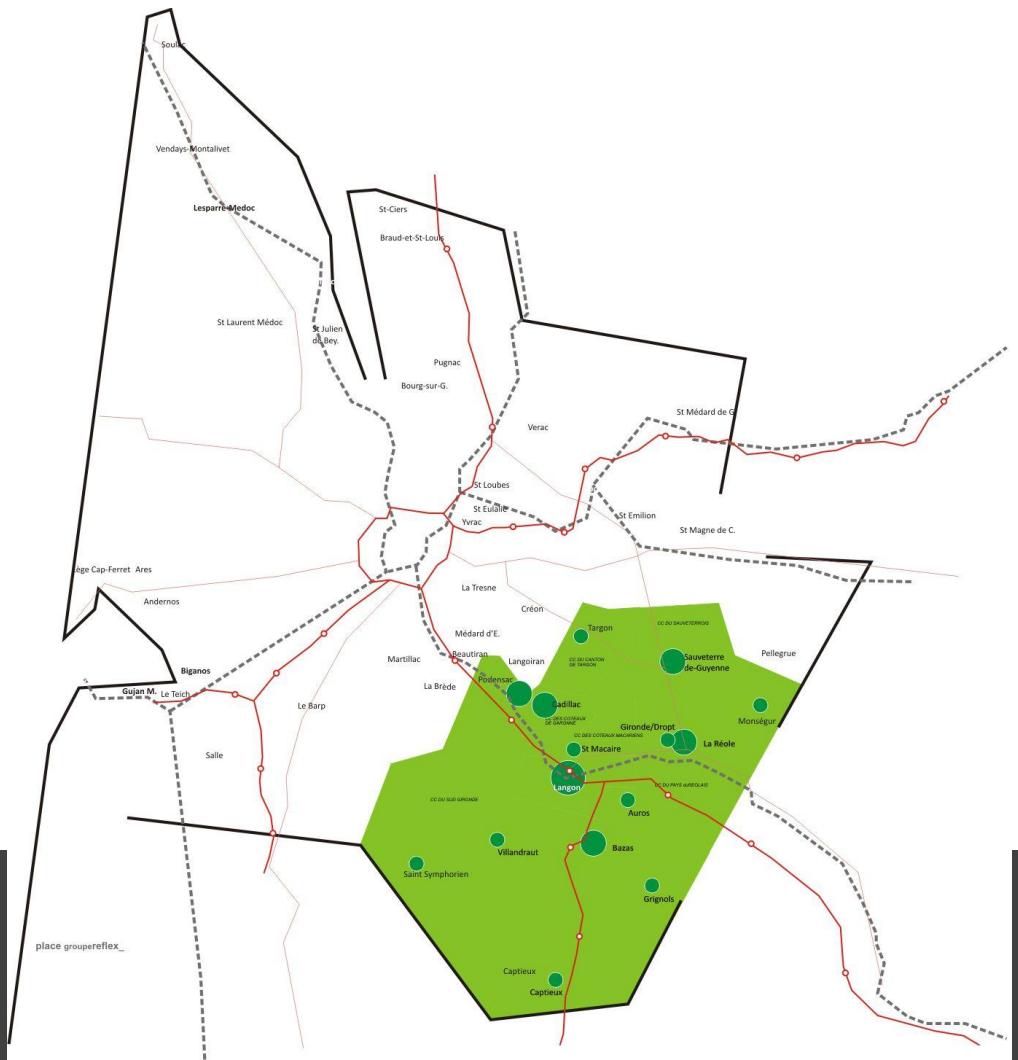
notamment vocation à contribuer à la vitalité et l'attractivité des territoires, en tirant parti des offres de services, des supports de mobilité, des pôles d'emploi, des aménités. Cette stratégie invite à agir autour de priorités affirmées, à faire valoir les effets d'entraînement et les plus values 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.



Les grands enjeux habitat du Sud-Gironde du point de vue du PDH

- 1 - Une nouvelle attractivité aux impacts différents
- 2 - Des territoires en difficulté face à l'accueil
- 3 - Des problématiques à prendre en compte au sein d'un marché du logement globalement détendu
- 4 - Des parcours résidentiels difficiles pour les publics vulnérables

Les orientations stratégiques du PDH

- 5 - Une exigence qualitative au cœur du développement et la revalorisation de l'habitat
- 6 - Des parcours résidentiels vulnérables qui appellent une stratégie territoriale d'ensemble

Les grands enjeux habitat du Sud-Gironde du point

- 1 - Une nouvelle attractivité aux impacts différents
- 2 - Des territoires en difficulté face à l'accueil
- 3 - Des problématiques à prendre en compte au sein d'un marché du logement globalement détendu
- 4 - Des parcours résidentiels difficiles pour les publics vulnérables

1/ Le nouveau positionnement résidentiel du Sud Gironde

Le territoire du Sud-Gironde s'organise autour de la vallée de la Garonne et de ses infrastructures de transport. Langon figure comme point central du système de la vallée qui se développe de Podensac-Cadillac à La Réole et Bazas. Ainsi, avec le pôle du Bazadais cet axe économique concentre 28 000 emplois et structure une large partie du bassin de vie du Sud-Gironde.

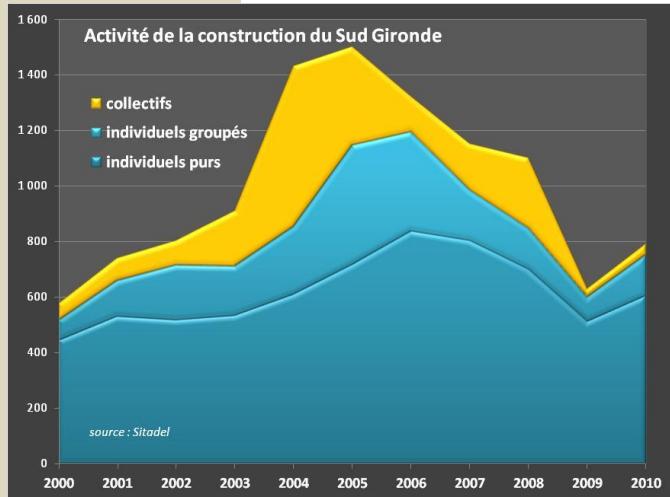
Articulé à la vallée de la Garonne le Sud-Gironde affirme un nouveau positionnement résidentiel. Avec 116 000 habitants, ce territoire voit sa contribution à la dynamique d'accueil girondine s'amplifier. Durant la dernière décennie la dynamique d'accueil a été multipliée par 8. D'un territoire aux dynamiques modestes sinon négatives, le Sud-Gironde a connu un nouvel essor qui ne cesse de s'accélérer : entre 2006 à 2010, 14% des gains démographiques de la Gironde se sont concrétisés sur ce territoire alors qu'il ne représente que 8% de la population départementale.

Source INSEE	Population en 2010	Gains / Pertes 99-10	Répartition des gains 99-2010	Taux de croissance annuel (99-2010)
Système de la vallée	73 586	11 278	66%	1,5%
CC du Pays de Langon	19 875	4 009	23%	2,1%
CC du Réolais	13 200	889	5%	0,6%
CC du Canton de Podensac	19 015	2 990	17%	1,6%
CC des Coteaux Macariens	9 618	1 541	9%	1,6%
CC du Pays d'Auros	4 950	1 102	6%	2,3%
CC des Coteaux de Garonne	6 928	747	4%	1,0%
Système de la forêt	24 278	4 645	27%	1,5%
CC de Captieux Grignols	5 205	375	2%	0,7%
CC du Bazadais	9 319	1 266	7%	1,3%
CC du Canton de Villandraut	4 797	830	5%	1,7%
CC du Pays Paroupien	4 957	1 427	8%	3,1%
Système de l'Entre Deux Mers	18 342	2 019	12%	1,1%
CC du Sauveterrois	5 838	387	2%	0,6%
CC du Monségurais	4 702	478	3%	1,0%
CC du Canton de Targon	6 924	1 073	6%	1,5%
CC du Pays de Pellegrue	878	81	0%	0,9%
Sud Gironde	116 448	17 178	100%	1,5%

Plus de 1 500 personnes s'installent chaque année en Sud-Gironde. 47% des nouveaux ménages sont des néo-girondins. L'autre moteur est le desserrement de Bordeaux Métropole (30%). Au sein de la vallée, l'arrivée de nouveaux ménages est marquée par des ménages aux profils « actifs » tandis que pour les communes de l'Entre-deux-mers et celles du massif landais ce sont aussi des retraités qui marquent l'attractivité résidentielle.

Quelle CSP ont les nouveaux ménages du Sud Gironde ?

Source : INSEE Mobilités résidentielles 2008	Cadres et prof intellect sup	Professions interm	Employés	Ouvriers	Retraités
Système de la Vallée	12%	22%	17%	24%	13%
Système de la forêt	12%	16%	14%	23%	24%
Système de l'Entre Deux Mers	10%	16%	13%	25%	22%
Sud Gironde	12%	20%	16%	24%	17%
Moyenne des territoires girondins	15%	20%	15%	16%	10%



Les années 2004-2005 ont connu une véritable explosion de l'activité immobilière avec la construction de près de 900 logements par an (contre 280 logements / an dans les années 1990). Ce dynamisme de la construction a été boosté par les produits défiscalisés avec la construction de près de 1 500 logements collectifs entre 2004 et 2008 et 1 400 maisons individuelles en bande. Moins sensible aux conjonctures nationales, le développement de logements individuels purs est monté en puissance et se maintient à un niveau élevé de 600 logements par an.

La dynamique d'accueil est associée à une ouverture foncière généralisée dans la plupart des communes. Ce mouvement s'est affirmé sur la période récente : la consommation foncière a ainsi plus que doublé sur la décennie 2000 par rapport à la décennie précédente : 677 hectares ont été consommés entre 2000 et 2008 pour l'ensemble du territoire du Sud Gironde contre 296 hectares entre 1990 et 1999. Les Communautés de Communes d'Auros et du Réolais sont les plus impactées. D'une manière générale, la plupart des communes rurales participent activement à cette ouverture : l'abondance de foncier orienté à l'urbanisation consacre de nouveaux espaces de conquête et une dilution du fait urbain à l'échelle du territoire. Ce processus se développe de manière dissociée de l'armature urbaine du territoire. Ainsi, plus des ¾ des espaces mobilisés par l'urbanisation sont situés hors de l'armature urbaine.

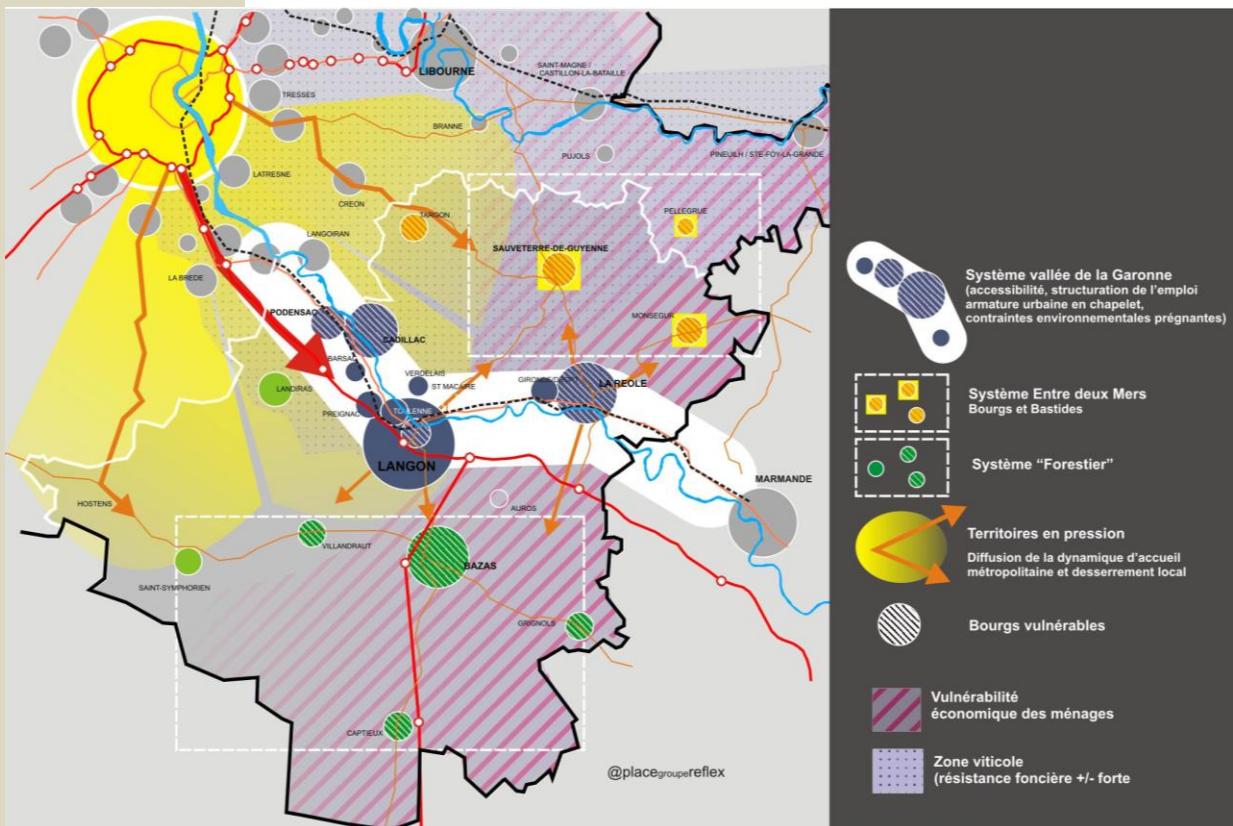
Une production facilitée par son accessibilité, un territoire propice à « l'accession sociale »

La forte dynamique de construction est stimulée par un marché du logement aux prix abordables. Le différentiel de prix et l'abondance de l'offre foncière disponible constituent les attributs majeurs de l'attractivité du territoire. On doit noter que les prix sont relativement contrastés : les espaces de la vallée de la Garonne au contact de la métropole bordelaise montrent des prix à l'accession plus élevés que ceux pratiqués dans le plateau forestier, dans l'Entre-deux-mers ou encore dans les secteurs de l'amont de la vallée de la Garonne.

source Dvf / Perval EPCI 2010	Accession Prix au m ² en 2011		
	Terrain à batir		Appartement
CDC DE CAPTIEUX - GRIGNOLS		14 €	1 134 €
CDC DES COTEAUX DE GARONNE	NR		1 146 €
CDC DES COTEAUX MACARIENS	40 €		1 304 €
CDC DU BAZADAIS	32 €		1 100 €
CDC DU CANTON DE PODENSAC	75 €		1 404 €
CDC DU CANTON DE TARGON	44 €		1 023 €
CDC DU CANTON DE VILLANDRAUT	21 €		1 026 €
CDC DU PAYS D'AUROS	22 €		974 €
CDC DU PAYS DE LANGON	50 €		1 491 €
CDC DU PAYS DE SAUVETERRE	29 €		946 €
CDC DU PAYS PAROUPIAN	NR		970 €
SECTEUR SUD GIRONDE	39 €		1 138 €
Gironde hors CUB	66 €		1 485 €

2/ Des territoires vulnérables face à l'accueil

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 ».



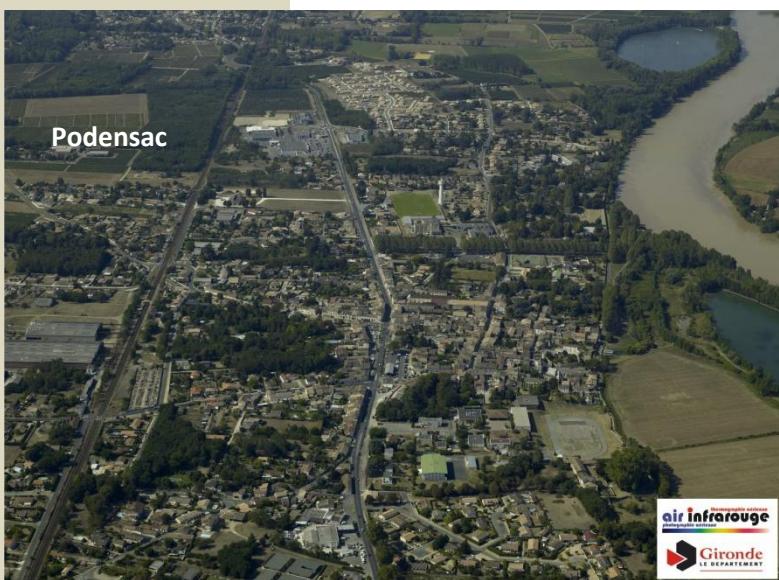
- La dynamique d'accueil s'affirme particulièrement sur les franges du territoire au contact de la métropole bordelaise, d'Hostens à Targon, décrivant une nouvelle zone de pression.
- Au-delà des zones de contact, le développement démographique du territoire ne présente pas les mêmes impacts selon les secteurs :
 - il se diffuse dans la vallée de la Garonne et ses espaces associés, confirmant la vitalité du pôle Langonnais,
 - dans les communes forestières, il se concentre dans les secteurs les plus accessibles par les infrastructures de transport (voie ferrée et autoroute),
 - plus sporadique, il gagne les espaces viticoles du haut entre deux mers.

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

Ici, l'accueil est dissocié de l'emploi et génère peu de richesses susceptibles d'assurer la mise en place des réponses aux nouveaux besoins. Il prend appui sur une offre foncière abondante et à forte mutabilité au regard de la vulnérabilité des terres viticoles ou forestières. Il est indexé sur l'attractivité des prix : les coûts permettent de capter les clientèles qui ne peuvent rentrer sur les autres territoires. Le marché est « sous prédatation ».

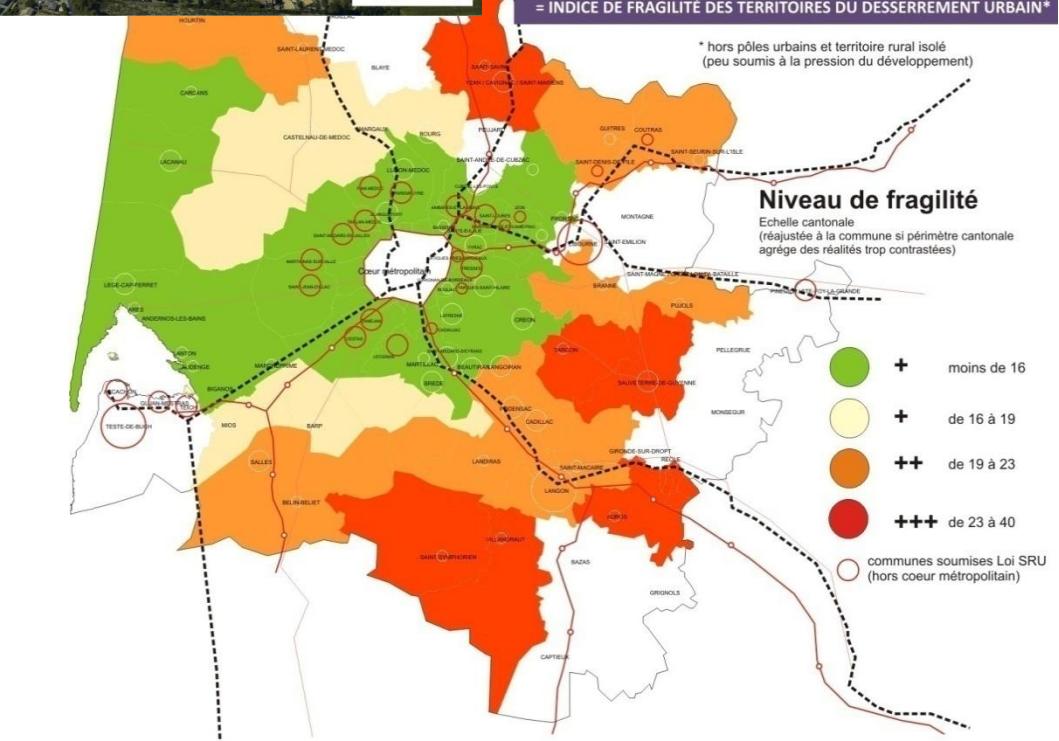
L'offre foncière de lots à bâtir s'adresse à des ménages jeunes, actifs, mobiles, des catégories populaires et intermédiaires. Beaucoup sont des navetteurs qui travaillent sur l'agglomération centrale et ont peu d'attachments avec le territoire.

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...



INDICE DE DYNAMIQUE (taux de croissance annuelle population 1999-2010)	INSEE	INDICE DE SPÉCIALISATION RÉSIDENTIELLE Nb d'habitant pour 1 emploi	INSEE	INDICE DE VULNÉRABILITÉ SOCIALE (taux de ménage inférieurs à 60% des plafonds HLM)	FILOCOM 2011	INDICE DE MUTATION URBAINE (Poids des consommations foncières récentes - après 2000)	majic3 2009	INDICE DE SÉLECTIVITÉ (prix moyen des maisons)	enquête BE
	+	+	+	+	+	+	+	+	

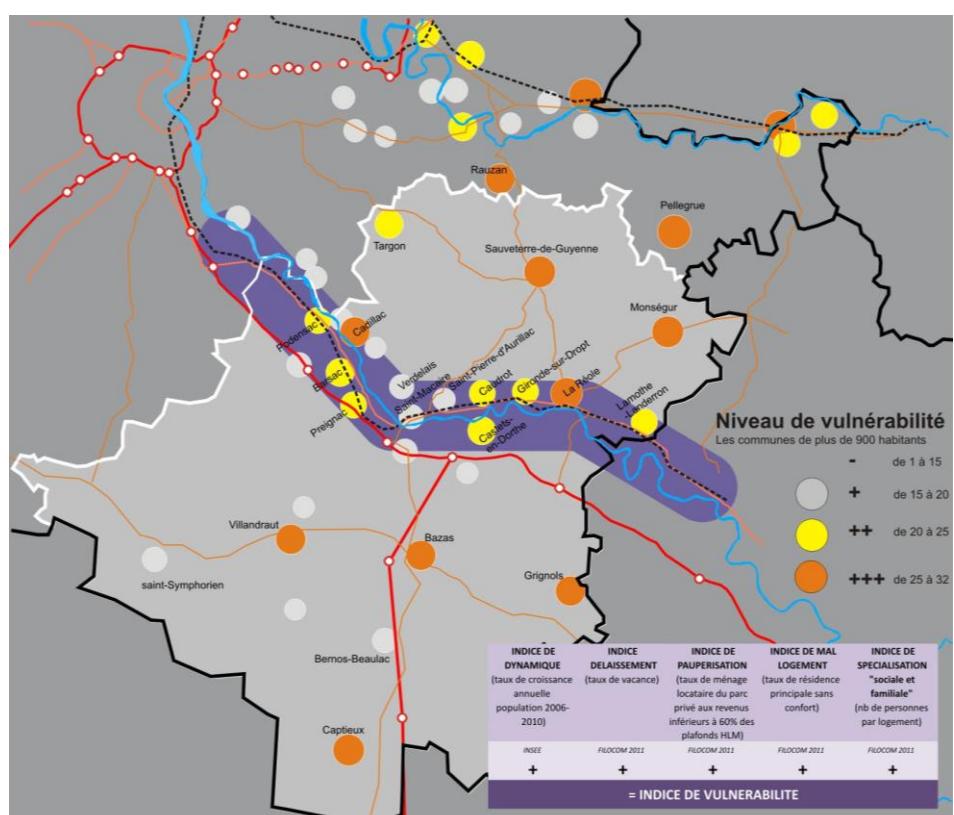
= INDICE DE FRAGILITÉ DES TERRITOIRES DU DESSERREMENT URBAIN*



La fragilisation de l'armature des bourgs

Face à la nouvelle attractivité du Sud-Gironde, la fonction des bourgs est à l'épreuve, qu'il s'agisse du chapelet des bourgs de la vallée de la Garonne ou des bastides de l'entre-deux mers, de Bazas. Les uns connaissent un processus de désaffection puissant (La Réole, Cadillac,...). D'autres éprouvent des difficultés à structurer l'organisation l'habitat, celui-ci se diffusant en périphérie.

L'habitat dégradé, le mal logement et la permanence d'un parc social de fait constituent les maux des centres villes et centres bourgs. 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, travailleurs détachés...) dans des conditions d'habitat parfois difficiles qui participent à leur déclassement résidentiel. La présence de marchands de sommeil et de propriétaires peu scrupuleux où désintéressés à l'égard de leur patrimoine accroît leur spécialisation sociale et les dysfonctionnements. La crise d'attractivité s'inscrit dans un mouvement de desserrement résidentiel très puissant qui prend appui sur une offre en accession abondante et des programmes locatifs neufs réalisés dans le cadre de la défiscalisation.



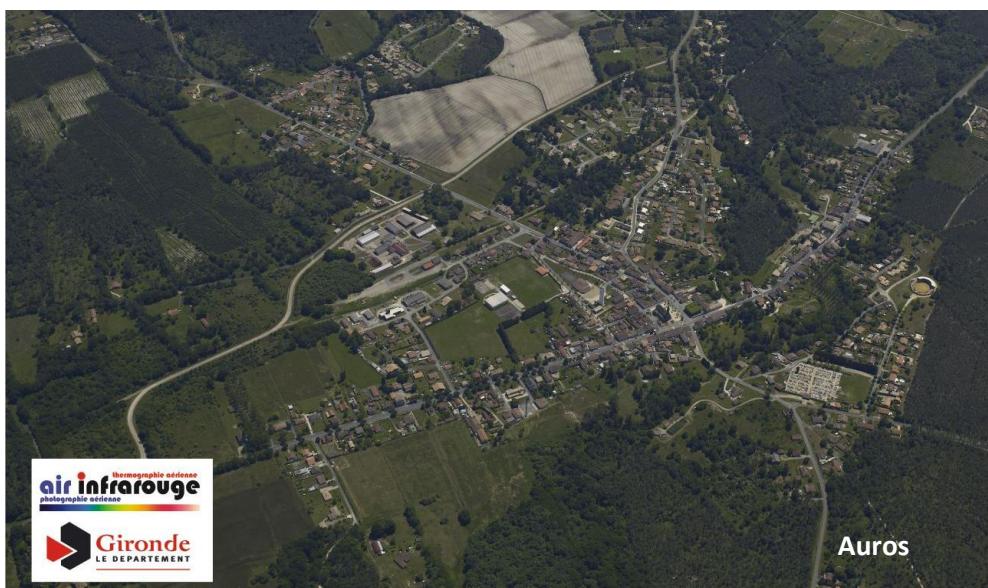
Ainsi, à l'échelle du Sud-Gironde le taux de vacance est de 8,6%, le parc logements vacants augmentant de près de 1 200 unités en 10 ans.

Source INSEE	Logements vacants en 2010 (princ)	Logements vacants en 1999 (princ)	evo brute 99-10	taux de vacance 1999	taux de vacance 2010
Sud Gironde	4 879	3 695	1 184	8,0%	8,6%
CC DES COTEAUX DE GARONNE	356	336	20	11,8%	10,7%
CC DES COTEAUX MACARIENS	366	354	12	9,6%	8,2%
CC DU CANTON DE PODENSAC	629	516	113	7,4%	7,4%
CC DU CANTON DE TARGON	235	166	69	6,5%	7,4%
CC DU PAYS D'AUROS+REOLAIS	1 032	725	307	8,7%	10,3%
CC DU PAYS DE LANGON	756	484	272	6,8%	7,8%
CC DU SAUVETERROIS	418	342	76	8,5%	9,0%
CC VILLANDRAUT+PAROUIAN+BAZADAIS	1 088	772	316	7,4%	8,6%

La diffusion de l'accueil dans les espaces ruraux

Le desserrement résidentiel prend appui sur une ouverture foncière abondante, qui se libère au fil de l'eau dans des territoires peu couverts par les documents d'urbanisme ou dont les documents proposent des disponibilités à bâtir abondantes. Ce modèle d'accueil ne repose que sur l'accession à la propriété et met à l'épreuve l'organisation d'ensemble des services.

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 DES COTEAUX DE GARONNE	124	446	7 ha	23 ha	584 m ²	511 m ²
CC DES COTEAUX MACARIENS	181	640	20 ha	43 ha	1081 m ²	666 m ²
CC DU CANTON DE PODENSAC	422	1 073	40 ha	91 ha	949 m ²	845 m ²
CC DU CANTON DE TARGON	97	322	16 ha	43 ha	1600 m ²	1327 m ²
CC DU PAYS D'AUROS+REOLAIS	298	925	41 ha	117 ha	1386 m ²	1262 m ²
CC DU PAYS DE LANGON	718	2 090	73 ha	142 ha	1010 m ²	678 m ²
CC DU SAUVETERROIS	111	301	12 ha	37 ha	1048 m ²	1230 m ²
CC VILLANDRAUT+PAROUIAN...	571	1 343	87 ha	181 ha	1523 m ²	1344 m ²
Sud Gironde	2 522	7 140	296 ha	677 ha	1169 m²	945 m²



3/ Des problématiques à prendre en compte au sein d'un marché du logement détendu

La crise d'attractivité de l'habitat ancien et l'obsolescence de certains îlots des villes et bourgs de référence

Le parc privé ancien est un segment majeur du parc de logements. Il suit l'armature des bourgs et des villes du territoire. Sa fonction sociale est manifeste, pour les propriétaires occupants comme pour les locataires. Mais il présente souvent des dysfonctionnements, une inadaptation et une attractivité problématiques. Dans la vallée de la Garonne comme dans l'Entre-deux-Mers ou dans l'espace forestier, la désaffection de certains immeubles, les situations de mal logement et de dégradation de l'habitat demeurent des préoccupations majeures. Comment agir face à la permanence d'un parc de logement indigne? Quelle place à l'action contre l'habitat indigne dans les stratégies de revitalisation? La capacité des propriétaires à entretenir et améliorer leur logement, notamment au regard de la problématique énergétique constitue aussi un point crucial. On doit relever à cet égard l'importance du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) qui représente plus de 5 000 logements.

source : FILOCOM 2011	Total ménages 2011 (filocom)							PPPI<19 49	part du parc ancien	PPPI Locataire du parc		PPPI PO poids ds PPPI
		PPPI	poids du PPPI 2011 sur RP 2011	pop des mén. 2011	Pop du PPPI	poids du PPPI 2011 sur pop 2011	poids ds PPPI			poids ds PPPI		
CC du Pays de Pellegrue	1 099	137	12%	2 612	319	12%	109	80%	37	27%	80	58%
CC du Targonais	2 822	259	9%	7 164	614	9%	183	71%	101	39%	131	51%
CC du Sauveterrois	2 476	279	11%	5 984	588	10%	184	66%	125	45%	127	46%
CC des Coteaux Macariens	4 048	358	9%	9 796	823	8%	245	68%	197	55%	144	40%
CC du Réolais	5 730	676	12%	13 348	1 572	12%	514	76%	417	62%	231	34%
CC du Pays d'Auros	2 014	191	9%	5 145	428	8%	140	73%	76	40%	93	49%
CC du Monségurais	1 868	229	12%	4 357	521	12%	173	76%	80	35%	125	55%
CC du Pays de Langon	8 829	575	7%	20 367	1 218	6%	405	70%	397	69%	152	26%
CC du Canton de Podensac	7 914	762	10%	19 603	1 639	8%	629	83%	356	47%	361	47%
CC des Coteaux de Garonne	3 034	352	12%	7 096	644	9%	286	81%	225	64%	90	26%
CC de Captieux Grignols	2 264	363	16%	5 045	742	15%	304	84%	163	45%	157	43%
CC du Bazadais	4 116	464	11%	9 564	990	10%	344	74%	246	53%	180	39%
CC du Canton de Villandraut	2 048	217	11%	4 874	453	9%	172	79%	100	46%	98	45%
CC du Pays Paroupian	1 996	200	10%	5 053	457	9%	145	73%	93	47%	81	41%
Sud Gironde	50 258	5 062	10%	120 008	11 004	9,2%	3 833	76%	2 613	52%	2 050	40%

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

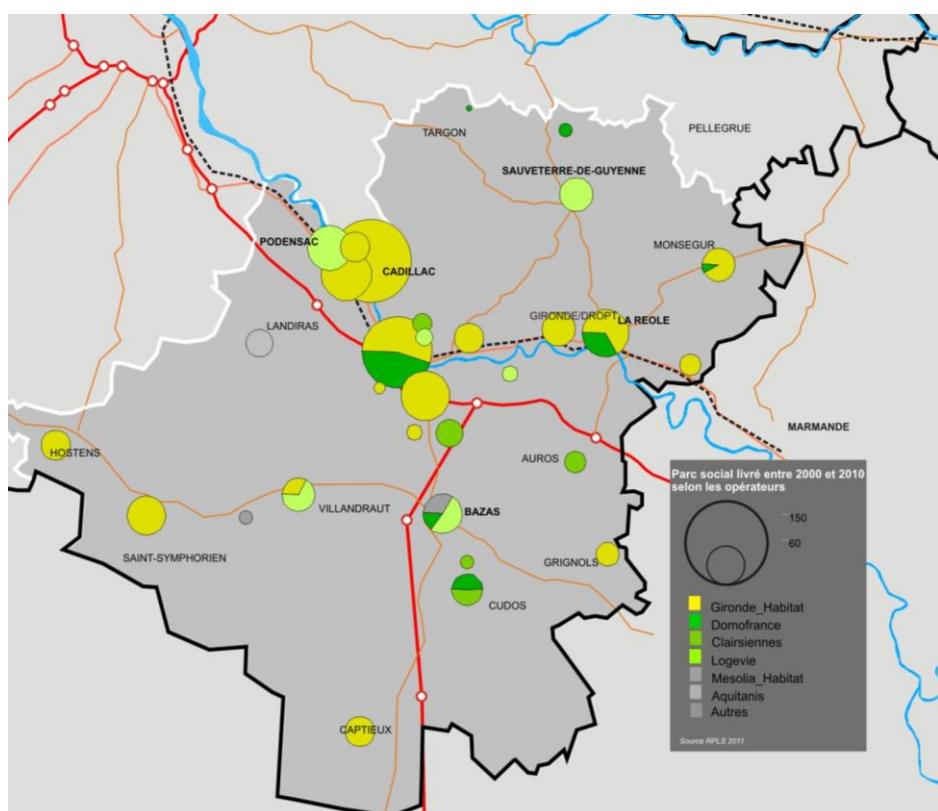
Les programmes liés à la défiscalisation construits à Langon, Saint Macaire, Bazas mais aussi à Gironde-sur-Dropt ou Sauveterre témoignent de cette nouvelle donne des marchés de l'habitat. Ce parc s'est déployé indépendamment de la dynamique économique d'ensemble. L'offre s'avère parfois peu adaptée 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 cœurs de bourg.

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

Les problématiques, l'intensité et les profils de la demande locative sont différents selon les composantes territoriales du Sud Gironde. Dans des marchés globalement détendus, il s'agit de composer avec une demande sociale en nombre relativement modeste, sélective car pouvant se détourner des produits insuffisamment attractifs. A l'échelle du Sud-Gironde, la demande sociale est évaluée à 1 300 ménages (dont 500 sur le langonnais) représentant 56% du parc HLM. La majorité de la demande trouve une solution dans l'année, même si sur le secteur de Langon, Cadillac, Podensac, les demandes de plus d'un an organisent une certaine pression.

Dans ce contexte, les opérateurs publics (Gironde Habitat, Domofrance, Clairsiennne) ont livré 80 logements par an pendant la dernière décennie, même si la programmation 2012-2013 s'est réduite à 15 logements par an.



Dans ce contexte d'une demande sociale modérée, les opérations doivent être ajustées, qualitatives, bien ciblées davantage que de s'orienter vers un développement indifférencié ou banal. 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

Le Sud-Gironde est confronté à un manque d'offre et de solutions pour développer un niveau de réponses à la hauteur des enjeux. Il a su tisser des partenariats, notamment sur le champ du logement des jeunes mais les cadres effectifs de réponses restent précaires, insuffisants et insatisfaisants. La capacité à prendre appui sur des opérateurs disposant d'une assise solide et d'un ancrage territorial confirmé au sein de cet espace rural fait question. Elle limite la portée des réponses et amène à composer avec des solutions dispersées ou peu intégrées. Le Sud-Gironde ne dispose pas d'une offre intégrée et maillée pour faire face aux situations de rupture et de perte de logements, d'accueil d'urgence et d'accompagnement vers le logement : en dépit d'expériences partenariales fortes, les acteurs sont renvoyés à une pénurie de solutions et à des réponses de fortune. Sur un autre registre, le Sud-Gironde a promu des opérations de référence visant à améliorer les conditions de sédentarisation des gens du voyage, mais le déploiement de nouveaux projets reste problématique.

Logement des jeunes :

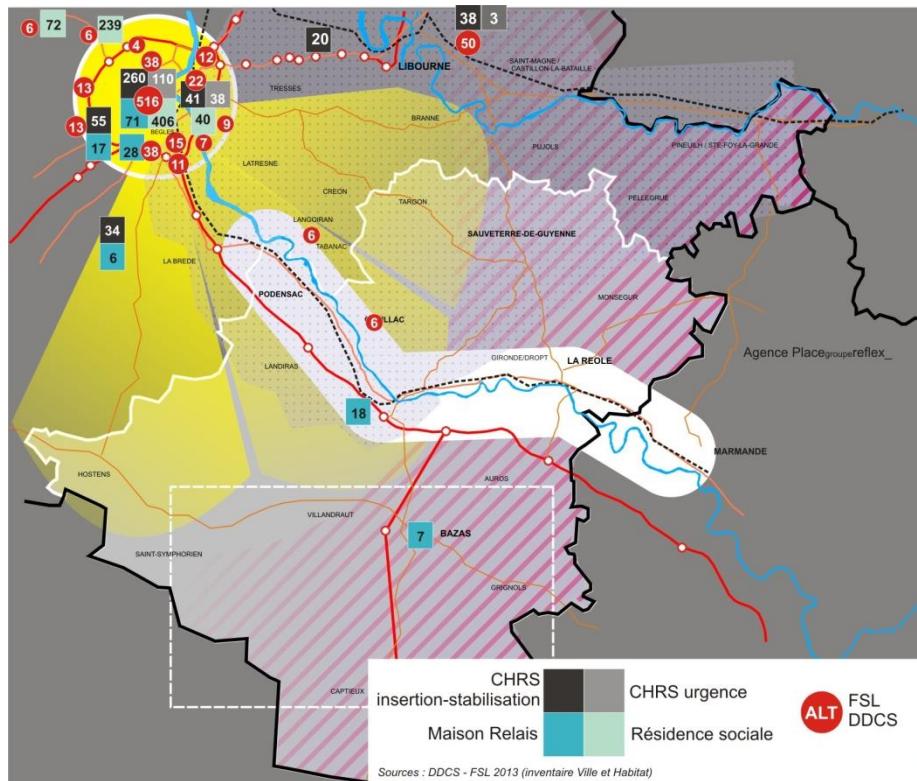
Les Missions Locales se considèrent sans réponse ou débordées pour faire face à des demandes de logement de transition, soit une offre permettant de prévenir le décrochage. La Mission Locale des Deux Rives ne peut faire face à certaines situations critiques (mal logement dans le parc ancien, squats...) qu'elle identifie en dépit des 5 logements ALT qu'elle gère. La Mission Locale du Sud Gironde identifie elle aussi des difficultés récurrentes (absence de solutions pour le logement de saisonniers, hébergement hyper précaire...). La prise en compte des freins à la mobilité invite à promouvoir des solutions sur le territoire, toutes ne pouvant être renvoyées à l'agglomération centrale. Ces demandes sont à reconnaître alors qu'elles sont diffuses et volatiles, quantitativement peu nombreuses.

Urgence et hébergement :

Une maison Relais de 18 places à Langon, une autre de 7 places à Bazas. En dehors de ces formules, aucun logement d'urgence n'existe sur le territoire. Les acteurs bricolent (recherche de solutions dans le cadre des gites ruraux ou des logements communaux) et renvoient le plus souvent le traitement des situations sur Bordeaux Métropole ou ... à Marmande.

Gens du Voyage :

Des situations problématiques de sédentarisation sont repérées et identifiées dans la forêt ou sur des délaissés routiers, notamment à Castets, Preignac, Portets (Chemin des Limites). L'aire d'accueil de Toulenne fait fonction de lieu de sédentarisation. Le lotissement des Peyronnins à Saint Pierre de Mons figure parmi les expériences de sédentarisation abouties. Des réponses concrètes sur ces questions de la sédentarisation sont à faire avancer, prenant appui sur le partenariat initié localement et les compétences des acteurs départementaux. Au-delà, les difficultés concernent l'accès au droit commun, notamment aux logements locatifs sociaux



Le déploiement des réponses et la couverture des besoins sont confrontés à des problématiques récurrentes :

- Dans la Vallée de la Garonne (Cadillac, Langon, La Réole ...), comme dans les autres territoires ruraux (Bazadais, Entre Deux Mers, espace forestier...), 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. 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 placés en difficulté ou peuvent être amenés à se désengager... En ce sens une approche renouvelée et des modes d'intervention aptes à prendre en compte des publics diversifiés sont appelés.
- 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.

Les orientations stratégiques du PDH

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

6 - Mieux prendre en compte les parcours résidentiels des publics vulnérables : aller vers une territorialisation aboutie à l'échelle du Sud-Gironde

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

Le Sud-Gironde est, à l'échelle départementale, le territoire girondin où l'action sur le parc privé a connu les résultats les plus significatifs. Cette intervention a été promue dans le cadre de programmes animés successifs, portés en régie par le SIPHEM et par le Pays des Landes de Gascogne. Cette action a été menée dans la durée. Elle s'est déployée en mobilisant une ingénierie affinée, se donnant ainsi des conditions de réussite favorables. Ses résultats sont tangibles : recyclage du parc vacant, développement de l'offre locative conventionnée, amélioration des conditions de logement des propriétaires occupants et du parc privé, adaptation de l'habitat aux personnes âgées, lutte contre l'habitat indigne ou la précarité énergétique... Les différents programmes ont eu également des impacts significatifs sur l'activité économique, la qualification des entreprises et l'emploi local. Il faut aussi reconnaître l'apport de cette expérience locale quant à l'établissement d'un partenariat de référence avec les communes et les acteurs sociaux, la mise en œuvre de démarches innovantes en terme de services à l'habitat : accueil et information des publics, enregistrement et observation de la demande locative, conseil aux propriétaires (énergie, ...)...

Depuis 2006, l'action sur le parc ancien dans les territoires du sud Gironde (9% des résidences principales de Gironde) a permis d'améliorer et de conventionner 329 logements locatifs privés et aider 1430 propriétaires, ce qui représente plus du quart de l'activité de l'ANAH à l'échelle départementale.

Pour le PDH, des gisements importants sont encore à mobiliser - la remobilisation de la vacance est notamment en capacité de répondre à hauteur de 20% des besoins en logement - et des potentialités associées à la remobilisation des tissus anciens sont à valoriser.

L'action est là placée devant de nouveaux défis :

- **élargir les périmètres d'action** : être en capacité d'agir dans les bourgs de la vallée de la Garonne, les bastides de l'entre deux-mers, les polarités de référence aux portes du massif landais,
- **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 coopérations, proposer un cadre d'ensemble permettant de mobiliser plus avant des outils et des opérateurs,
- **apporter à l'action la continuité** dont elle a besoin pour atteindre ses objectifs.

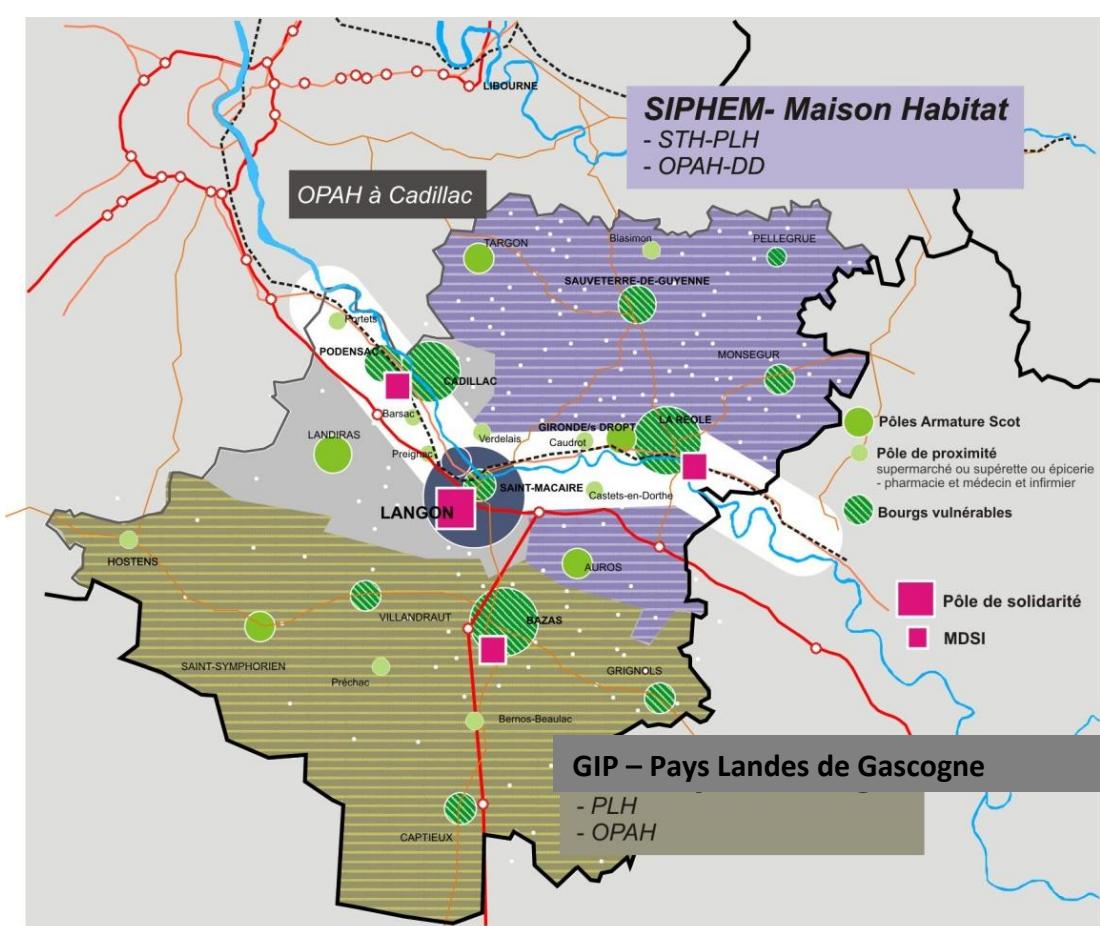
La revalorisation de l'habitat existant n'est pas seulement l'affaire de l'initiative privée:

- 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 également 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. Elle demande de prendre appui sur des opérateurs pro-actifs, en capacité d'agir, de lever les contraintes associées à la complexité des opérations.

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 développée a eu des effets remarquables, même si toutes les composantes du Sud-Gironde n'ont pas été couvertes. De fait, le Sud-Gironde donne à voir une maturité différenciée des stratégies habitat en même temps qu'un relatif éclatement des dispositifs opérationnels. Le SIPHEM s'est doté d'un Schéma Territorial de l'Habitat qui a été décliné en PLH dans chacun des EPCI et il porte depuis une quinzaine d'années des programmes animés d'amélioration de l'habitat. La ville de La Réole mobilise aujourd'hui un partenariat élargi et s'engage dans une stratégie opérationnelle renouvelée dans le cadre du projet « La Réole 2020 ». Des OPAH ont été engagées dans le cadre des programmes d'action des PLH associés au Schéma Territorial de l'Habitat du Pays des Landes de Gascogne : elles concernent le territoire des anciens EPCI du plateau landais (CDC Pays Paroupien, CDC du canton de Villandraud et celle du Bazadais. Une OPAH Renouvellement Urbain est aujourd'hui en cours sur le centre de la commune de Cadillac.

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 et l'attractivité des bourgs et villes de l'armature du territoire.



■ Une priorité à l'échelle du Sud-Gironde : la lutte contre l'habitat indigne

A l'échelle du territoire, plus de 5000 logements relèvent du Parc Privé Potentiellement Indigne, soit 10% du parc de résidences principales. Cette question se traduit de manière intense dans nombre de communes et pôles structurants de la vallée de la Garonne ; elle s'inscrit également dans les autres composantes territoriales du Sud-Gironde. 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 les programmes animés développés localement. A l'échelle du SIPHEM, un Protocole Interpartenaires de Lutte contre l'Habitat Indigne encadre l'action. A la Réole, un cadre d'action a été installé en lien avec l'ARS, le FSL, les institutions. A travers l'expérience acquise à l'échelle du SIPHEM et dans le cadre de l'action promue aujourd'hui par la ville de La Réole en matière d'identification (repérage et signalement), de traitement et d'accompagnement des situations, le territoire dispose de véritables atouts. Le partenariat social et opérationnel associant les élus, les acteurs du territoire et les opérateurs est ici un point fort et il prend appui sur des cadres d'actions lisibles (protocoles, convention de lutte contre l'habitat indigne et le mal logement ...).

Le PDH entend favoriser une stratégie d'action coordonnée à l'échelle du Sud Gironde, en consolidant le savoir faire du territoire et en encourageant l'optimisation des moyens. Il invite à élargir les coopérations entre les collectivités pour optimiser les moyens, élargir l'action déployée autour du pôle de lutte contre habitat indigne de La Réole à d'autres territoires, prendre appui sur le savoir faire du SIPHEM, aller vers une action d'ensemble à l'échelle du Sud Gironde.

■ Efficacité énergétique, logement des personnes âgées : deux cibles prioritaires d'une stratégie renouvelée d'amélioration de l'habitat

- L'amélioration de la qualité énergétique de l'habitat est un enjeu fort à l'échelle du territoire, dont la cible déborde le parc de logements le plus ancien. Elle s'apprécie 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. Le SIPHEM est engagé de longue date dans cette démarche et il s'est doté de moyens et savoir-faire.**

- Les travaux d'amélioration de l'habitat soutenus par l'ANAH dans le cadre des programmes animés du Sud-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 du Sud-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 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.

▪ **Une montée en gamme indispensable de la stratégie habitat pour réussir la reconquête l'attractivité des bourgs et villes de l'armature du territoire**

La revitalisation des bourgs est un élément décisif de l'attractivité du Sud-Gironde qu'il s'agisse du centre ville de Langon, du chapelet de la vallée de la Garonne, des bourgs et bastides de l'Entre deux Mers, des bourgs aux portes ou au cœur du massif forestier. Les initiatives engagées à Saint Macaire, Sauveterre témoignent de la diversité des entrées et des stratégies possibles pour aider les bourgs à retrouver des fonctions de référence au sein de leur bassin de vie. La démarche promue aujourd'hui à La Réole marque un nouveau pas. A l'évidence, les modalités d'intervention et les solutions à engager sont différentes selon les tissus urbains, les contextes fonciers et immobiliers de chaque bourg et de leurs bassins de vie : il n'y a pas une seule figure de l'action, celle-ci est à adapter à chaque bourg.

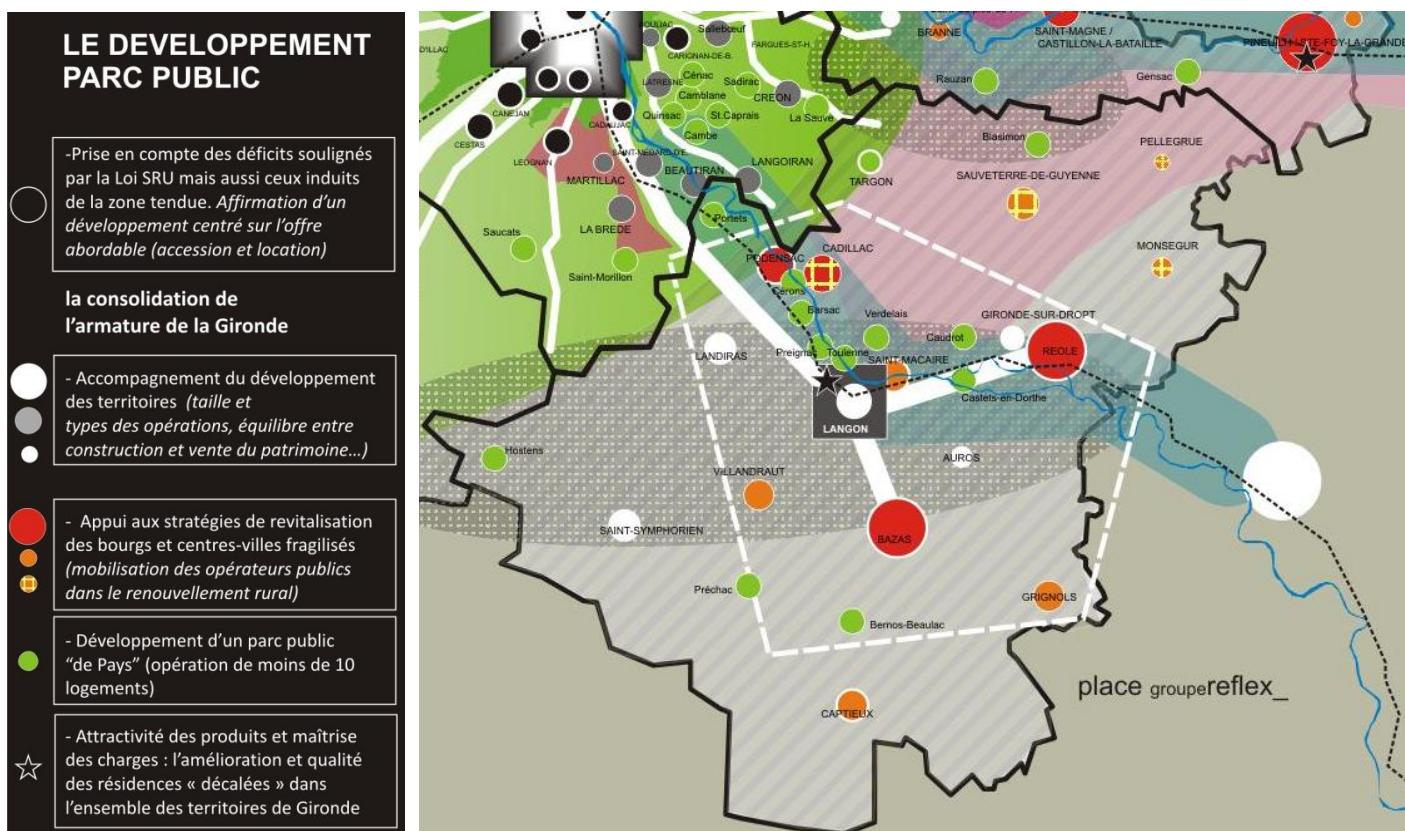
Le regain d'attractivité des bourgs pose cependant des conditions de réussite que le PDH invite à prendre en compte :

- **retrouver une mixité de l'habitat, une vie commerciale animée, un bon niveau de services convoque des arbitrages et une gestion régulée s'agissant du développement urbain et des extensions. Aussi, la revitalisation des bourgs demande t'elle à être prise en compte dans les documents d'urbanisme : le PDH apporte la plus grande vigilance à cet effort de cohérence.**
- Faire de l'habitat un levier actif du processus de revalorisation du bourg commande de prendre appui sur une stratégie d'ensemble guidant les priorités, les conditions de mise en œuvre et de faisabilité. Le PDH propose ici de bâtir un partenariat de manière à aider les territoires à se doter de projets de qualité, des démarches intégrées en prenant appui sur une ingénierie apportant une expertise pluridisciplinaire.
- La réduction de l'habitat indigne et du mal logement est une des conditions de réussite de la revalorisation du bourg qui demande à être engagée avec persévérance. Selon les cas, elle est à mener par des approches à l'échelle de l'îlot, des outils coercitifs, l'intervention d'opérateurs en mesure de conduire le recyclage foncier, des mesures d'appui aux relogements temporaires... Les acteurs du territoire sont cependant souvent placés dans l'incapacité à mobiliser de tels outils. Le PDH propose de jouer un rôle de facilitateur pour aider le territoire à être se doter d'une capacité opérationnelle d'intervention ou à être intégré dans les agendas des opérateurs.

Sous un autre versant, cette montée en puissance de l'action sur le parc privé et au sein des tissus existants ne peut se passer d'une veille active à l'égard des marchés de l'habitat. La prise en compte des programmes défiscalisés et un regard attentif sur la fonction des programmes neufs participent des conditions de réussite de la stratégie habitat du Sud- Gironde.

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

L'intervention des organismes HLM est l'occasion de soutenir la stratégie de revalorisation des tissus urbains existants et de répondre aux différents défis du territoire. 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. D'autres conditions sont cependant à réunir pour atteindre l'efficacité attendue. Les contraintes liées au zonage associé au financement du logement (Zone III et zone C), la complexité et l'échelle des opérations à mener, le différentiel d'attractivité avec la zone tendue freinent l'engagement des opérateurs HLM et la concrétisation des réponses à la hauteur des orientations stratégiques poursuivies... Le PDH propose de dépasser ce jeu de difficultés structurelles en encourageant la programmation d'opérations finement calibrées, 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.



- **Un déploiement du parc public à hauteur de 100 logements par an**

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

Le déploiement du parc HLM est attendu pour répondre aux enjeux de consolidation des pôles de référence du territoire et à la structuration de l'habitat dans les secteurs en développement associés à la vallée de la Garonne : Pays de Langon, Coteaux de Garonne, canton de Podensac, coteaux Macariens.

Le PDH préconise d'orienter l'effort de production sur le centre ville Langon et dans les bourgs structurants du Sud-Gironde. Il engage une montée en régime de la programmation, à hauteur de 60 à 70 logements par an.

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

Il s'agit d'apporter des réponses ajustées, sur-mesure, 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 Sud-Gironde, nombre de communes du bassin de la vallée de la Garonne, du plateau forestier ou de l'Entre deux mers 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. L'expérience du SIPHEM s'agissant de l'accompagnement de la gestion locative du parc communal est ici un atout.

Le PDH prévoit de soutenir la réalisation de 30 à 40 logements chaque année, en mettant ici l'accent sur 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 du Sud-Gironde et par des approches innovantes que le PDH propose de soutenir.

■ Ventes : inscrire la recomposition à l'échelle du Sud-Gironde

La mise en vente de certaines composantes du patrimoine HLM est un mouvement effectif à l'échelle du Sud-Gironde : plus de 350 logements ont été vendus et 215 étaient en vente au 31/12/2012. Ce processus a été significatif dans la partie sud et forestière du territoire. Il s'opère au fil de l'eau. La vente du patrimoine demande à être menée avec vigilance au regard de ses impacts sur la prise en compte de la demande locative sociale sur le territoire : volume, localisation, diversité du parc social existant. Elle pose la compensation de l'offre sociale accessible, des modalités de recompensation du patrimoine, de la présence et des capacités d'intervention des organismes sur le territoire. Une attention demande à être portée quant à la qualité énergétique des logements dédiés à la vente.

Le PDH invite à inscrire cette démarche dans une approche d'ensemble, consolidée au niveau du Sud-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). Ce principe permettrait de mieux accomplir les objectifs de revitalisation de l'armature des bourgs et de détente des secteurs en pression.

■ Une veille à installer sur des programmes potentiellement fragiles

Le patrimoine HLM du territoire ne présente pas aujourd'hui d'ensembles présentant des points critiques. Une veille sociale et urbaine demanderait à être structurée autour d'une politique de gestion urbaine de proximité, pour prévenir les risques de déqualification.

L'attention demande à être portée à l'égard de certaines Résidences pour Personnes Agées 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. En ce sens, les dispositifs de veille et d'observation constituent des points essentiels pour accompagner la mise en œuvre du PDH.

6 - Mieux prendre en compte les parcours résidentiels des publics vulnérables : aller vers une territorialisation aboutie à l'échelle du Sud-Gironde

Le PDH propose d'agir ensemble autour de deux 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 nouveau cap à l'action, s'agissant de modes de couverture des besoins à l'échelle du Sud-Gironde, des cadres permettant de mobiliser des opérateurs,*
- *Investir les démarches préventives d'accompagnement à l'accès et au maintien dans le logement.*

▪ Consolider les réponses autour du logement accompagné

Le PDH préconise une trentaine de solutions nouvelles sur les 6 prochaines années pour accompagner graduellement une meilleure couverture des besoins.

Ce programme appelle une coordination accrue des moyens alloués au titre des dispositifs du logement accompagné. Il renvoie tout autant à l'établissement de nouvelles coopérations entre les collectivités du territoire, de manière à faire émerger une capacité d'action à la hauteur des enjeux auxquels le Sud-Gironde est confronté. Trois objectifs guident la stratégie d'intervention du PDH s'agissant de la mobilisation des opérateurs et des acteurs du territoire:

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. 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 et à promouvoir des réponses adaptées aux caractéristiques des zones rurales du Sud-Gironde.

Une répartition territoriale différenciée des solutions
- un maillage construit dans les villes de référence de la vallée de la Garonne, l'offre servant alors d'épine dorsale pour l'ensemble du territoire et jouant une fonction de tête de pont pour assurer les solidarités territoriales,
- des solutions ponctuelles, complémentaires à cette offre, inscrites dans les pôles de l'armature (disposant d'un maillage de services et d'offre de mobilité).

Un partenariat opérationnel recomposé
- des opérateurs ancrés sur les territoires du Sud-Gironde, inscrits dans le partenariat de proximité

- des opérateurs en capacité de porter des réponses s'adressant à différents profils de publics et à accompagner des parcours résidentiels variés.

En ce sens, le PDH s'attache à conférer une véritable capacité d'agir à l'échelle du territoire et notamment à faire valoir le principe d'opérateur ensemblier, en capacité d'agir et de faire face aux différentes problématiques à traiter.

▪ **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'accession à la propriété ou encore à l'installation dans l'habitat ancien déqualifié des coeurs 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..) sont également de nature à prévenir les situations de rupture et d'isolement des publics.

La Maison de l'Habitat du SIPHEM dispose ici d'un acquis et de savoir faire utiles pour soutenir le déploiement de réponses innovantes à l'égard des demandeurs de logements, des propriétaires, du partenariat social, de l'implication des élus. Une des voies de progrès est aussi celle de l'approfondissement des liens 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.

Le PDH propose de développer une démarche d'ensemble avec les partenaires institutionnels et les acteurs des territoires pour assurer une montée en gamme du tissu d'opérateurs.

▪ **Installer une coordination active à l'échelle du territoire du Sud-Gironde**

L'engagement dans une telle démarche de projet partagé à l'échelle du grand territoire du Sud 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 Pole départemental de Solidarité. En ce sens, le grand territoire du Sud 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 du Sud Gironde

Les premières marches de la mise en œuvre du PDH

La Conférence Territoriale a été organisée à Langon le 3 novembre 2014 et a réuni une centaine de participants. Cette rencontre a réuni 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 Sud 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.

- **L'amélioration et la revalorisation de l'habitat : une priorité partagée et opérationnelle qui demande à être étendue et à aller plus loin**

Si le Sud Gironde est un très grand territoire fort de la diversité de ses composantes, la question de l'amélioration l'habitat reste un enjeu essentiel. La Conférence Territoriale a confirmé cet axe comme le guide de la stratégie habitat, tant il s'agit là d'un élément fort de l'attractivité et de la cohésion du Sud Gironde.

Sur ce registre les actions développées sur le territoire ouvrent la voie et invitent à aller plus loin.

- A l'exemple de **la Maison de l'Habitat** du SIPHEM et de l'engagement des élus locaux, des résultats concrets sont enregistrés. Ce service habitat de proximité apportent une capacité à renouveler la vitalité des centres, à faire venir de nouvelles clientèles, à améliorer les conditions d'habitat face aux enjeux énergétiques, à enrayer les jeux de spécialisation sociale associés aux fonctionnements problématiques de certains parcs de logement. L'impact économique généré par cette intervention sur le bâti est une dimension qui n'est plus à démontrer (22 millions de travaux induits en 5 ans). Les effets associés à la lutte contre l'habitat indigne devraient permettre de contribuer à améliorer le fonctionnement social du territoire.

- A l'exemple de **l'expérimentation de la Réole** qui témoigne de la mise en œuvre de nouveaux modes de faire et d'interventions inscrites dans un projet urbain et de territoire d'ensemble.

Ces deux démarches constituent des expériences inspirantes au regard des pratiques, des modes de faire, des partenariats, des résultats. Elles donnent à voir les bénéfices attendus et les chemins possibles d'une intervention plus ample.

Si le besoin d'intervention figure comme un enjeu partagé, il appelle une action à haut niveau d'ambition. Il s'agit de progresser autour de deux enjeux :

- **La montée en capacité de l'ensemble du territoire**

Se doter des moyens et des compétences permettant de compléter la couverture territoriale (Langonnais, Bazadais) est l'enjeu pour le Sud Gironde. Plusieurs voies sont à explorer ouvrant sur des mutualisations et des coopérations possibles. Une hypothèse serait alors l'élargissement du périmètre d'intervention du SIPHEM.

Etre en mesure de mener efficacement des actions de portage et de recyclage foncier et immobilier au sein des tissus urbains des polarités du Sud Gironde, agir à l'échelle de l'îlot pour développer des produits habitat attractifs, donnant l'envie de venir. Le rétablissement de la vitalité des coeurs de bourgs du Sud Gironde fait appel à des interventions structurantes, adaptées à chaque contexte. L'idée d'une sorte d'«ANRU rurale» est lancée pour ce qu'elle aurait d'efficace en matière de regroupement de financements partenariaux avec une coordination opérationnelle. La Conférence Territoriale invite ici à concrétiser ce chantier pour un outil mutualisé, adossé à la capacité d'ingénierie du Département.

- **Les démarches de projet**

Les démarches et la méthodologie de projet de reconquête de l'habitat dans les tissus anciens donne à voir la pertinence à s'inscrire dans une stratégie d'ensemble couplant vision de long terme et démarches opérationnelles de court terme.

■ **Le déploiement du parc locatif public et la gestion locative : une stratégie locale dans le cadre du PDH**

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 Sud Gironde en prenant en compte les besoins et les problématiques de ses différentes composantes. L'accompagnement de la diversité de l'habitat dans la zone en tension associée à Bordeaux Métropole, la revitalisation des bourgs, l'appui à l'armature des bastides et des pôles de proximité appellent en effet un essor de la programmation.

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. Ils invitent à porter attention :

- **au développement d'un «parc locatif de pays»** qui doit prendre en compte les services de proximité, l'offre de mobilité et de déplacement. Des opérations remarquables ont été promues sur le territoire : elles donnent à voir le chemin des solutions possibles. Des formules innovantes permettant d'assurer les équilibres d'opérations et le déploiement du parc social en zone C sont à rechercher. *Se pose alors la question du facilitateur au montage de telles opérations.*

- **L'habitat des personnes âgées** est un enjeu fort en Sud Gironde. Les bailleurs sociaux, dans le cadre d'un partenariat fort avec les communes dotées de services et les CIAS/CCAS, sont en mesure d'apporter des réponses concrètes aux parcours résidentiels et de contribuer à l'offre de solutions en faveur du maintien à domicile. Les produits habitat permettent de promouvoir des réponses sociales de qualité, prenant en compte

tout particulièrement le cadre des capacités financières des ménages très contraintes, l'environnement social et familial, le lien intergénérationnel. Des initiatives locales ont été valorisées à l'aune de la MARPA de Captieux, mais sont reconnues comme ponctuelles

- à la gestion locative de manière à mettre en œuvre des réponses sociales durables, adaptées aux parcours et aux besoins des ménages. Le PDH est sollicité pour conforter le partenariat en matière de gestion locative : approfondir les liens avec les bailleurs sociaux, les dispositifs en charge de l'orientation des demandeurs de logements très sociaux et de l'accompagnement des ménages. Le SIPHEM apporte un service utile de gestion de la demande à l'échelle de son territoire. Mais cette offre ne recouvre pas tout le Sud Gironde. Il y a là matière à progresser.

■ L'urgence sociale et solidaire

Le cahier de territoire a mis en évidence la nécessité de franchir un cap significatif dans la mise en œuvre des solutions, invitant à une stratégie territoriale coordonnée à l'échelle du Sud Gironde afin de mieux prendre en compte des besoins qui concernent les jeunes autant qu'une diversité de publics confrontés à des situations de rupture et de décrochage, d'enkystement. Le manque d'offres et de solutions sur le territoire installe des situations problématiques ou amène à effectuer les orientations vers l'agglomération bordelaise ou à Marmande, ce qui expose les personnes au risque d'une fragilisation aggravée.

Au regard de la stratégie proposée dans le cahier de territoire, le chantier est ouvert et reste à structurer, notamment autour des villes de la vallée de la Garonne où l'offre de services et de déplacement est significative. Le Pole Territorial de Solidarité offre là une capacité de coordination stratégique, tandis que la FSL pourrait soutenir la promotion de réponses innovantes, souples et adaptées selon les parcours des publics.

La question de la sédentarisation des gens du voyage est un sujet d'importance dans certains secteurs du territoire. Elle demande à sortir de l'oubli et à faire l'objet d'une mobilisation de tous. Des réponses ajustées selon les problématiques et les situations demandent à être promues, l'Etat jouant ici une fonction de coordonnateur.

