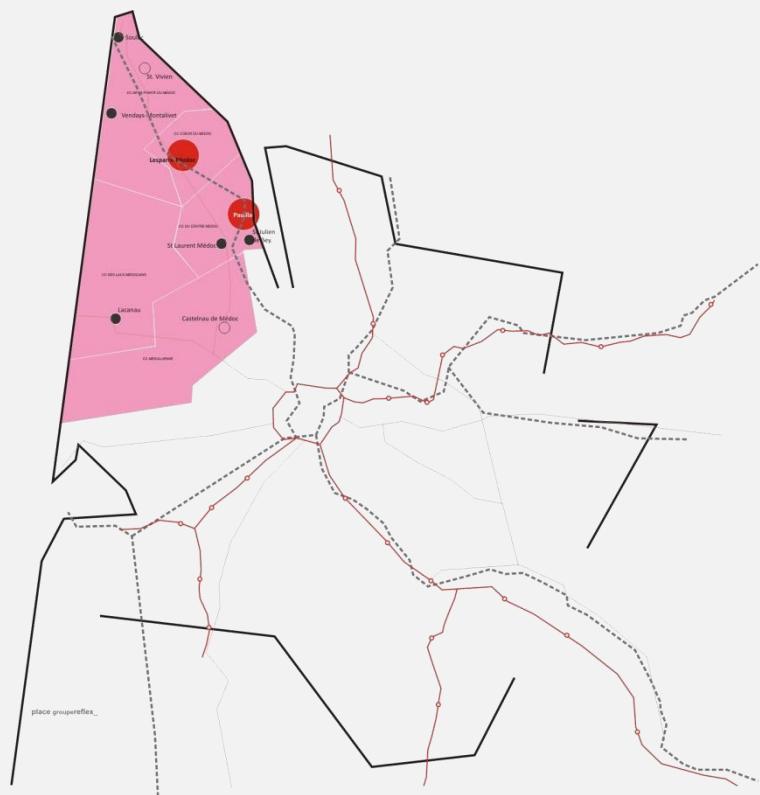




PRÉFET  
DE LA GIRONDE

# Le Plan Départemental de l'Habitat de la Gironde

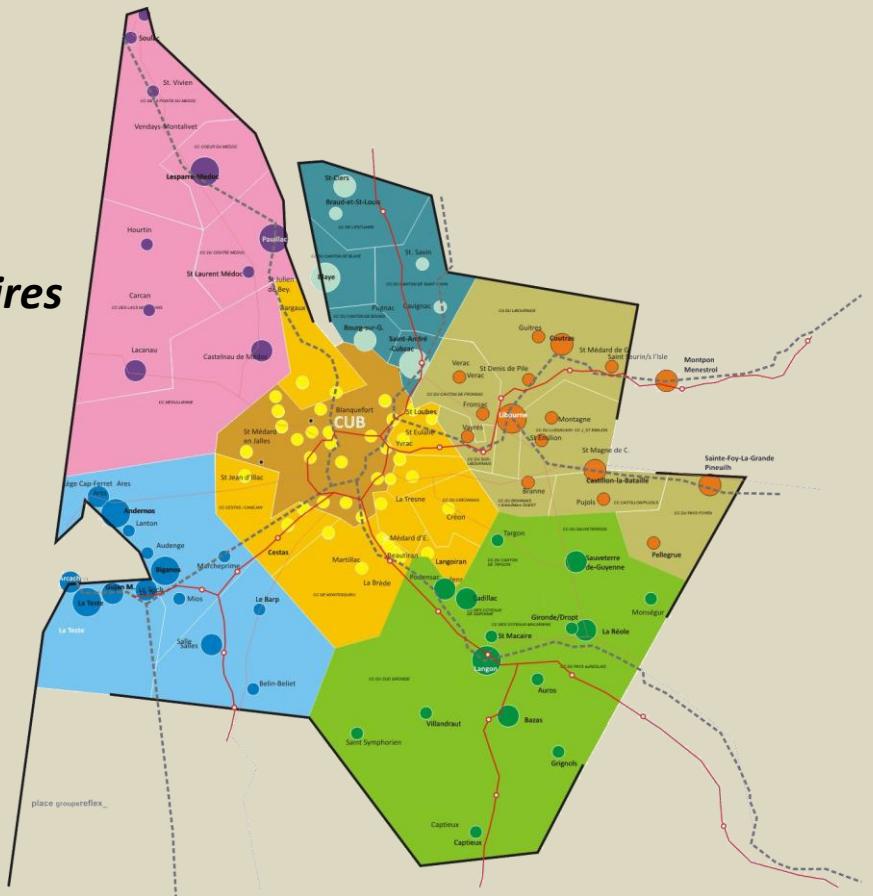
## Cahier de territoire du Médoc



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

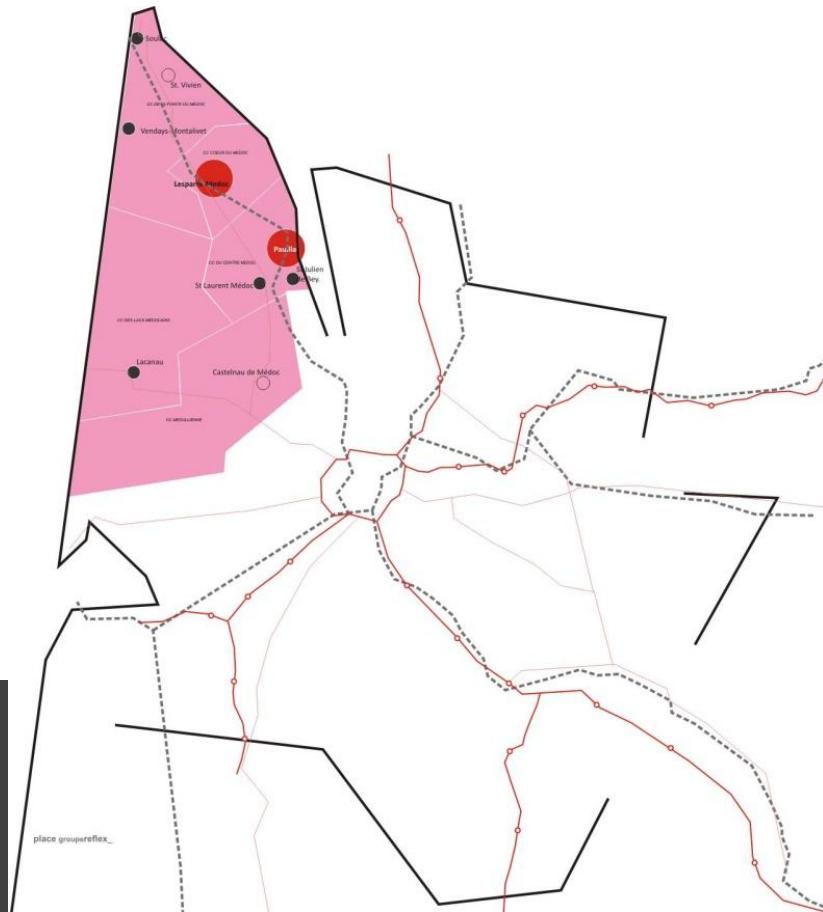
notamment vocation à contribuer à la vitalité et l'attractivité des territoires, en tirant parti des offres de services, des supports de mobilité, des pôles d'emploi, des aménités. Cette stratégie invite à agir autour de priorités affirmées, à faire valoir les effets d'entraînement et les plus values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

- 1 - Une attractivité différenciée selon les composantes du Médoc
- 2 - Des modèles d'accueil à l'épreuve, d'autres en crise
- 3 - Des modes de régulation des marchés du logement en difficulté
- 4 - Des parcours résidentiels difficiles pour les publics vulnérables

## Les orientations stratégiques du PDH

- 5 - Faire de la revalorisation de l'habitat existant un levier de l'attractivité du territoire
- 6 – Engager une stratégie médocaine du logement accompagné

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

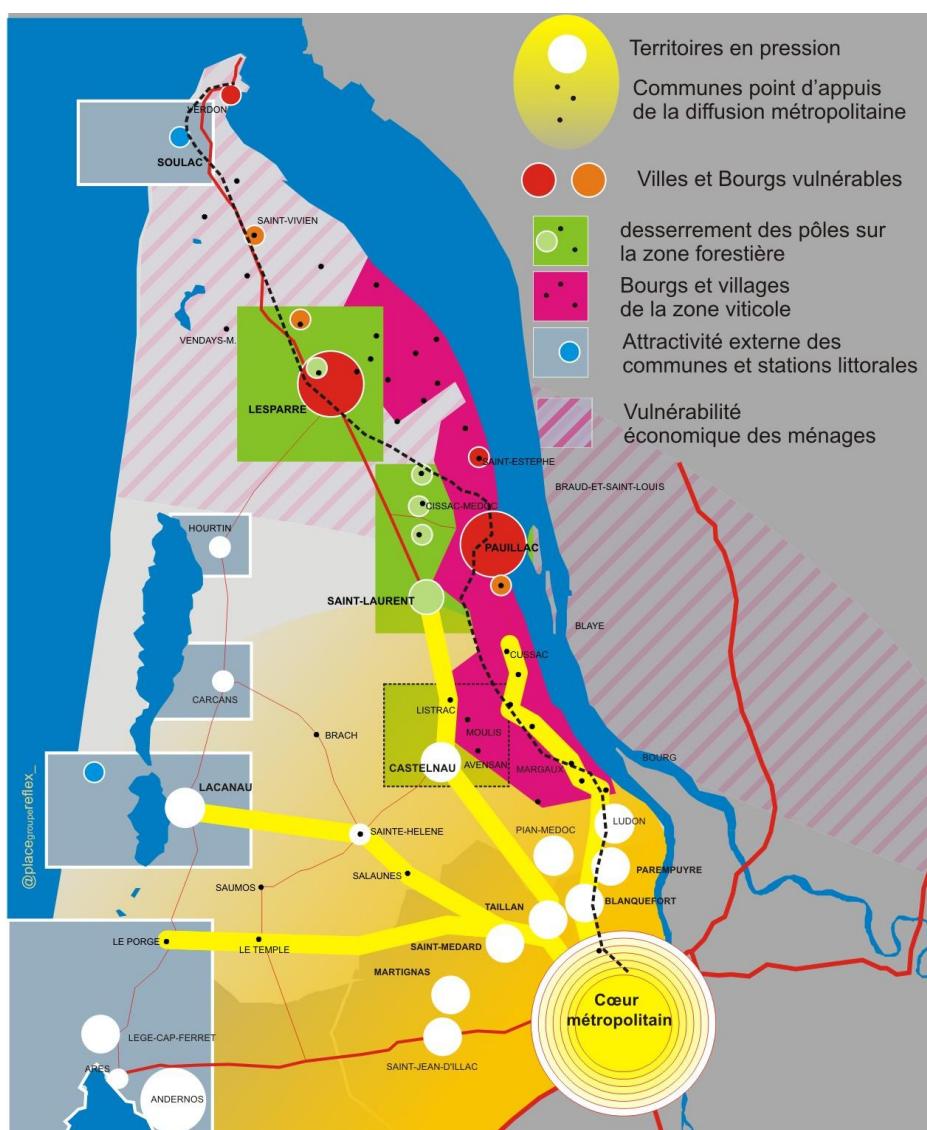
- 1 - Une attractivité différenciée selon les composantes du Médoc
- 2 - Des modèles d'accueil à l'épreuve, d'autres en crise
- 3 - Des modes de régulation des marchés du logement en difficulté
- 4 - Des parcours résidentiels difficiles pour les publics vulnérables

# 1/ Une attractivité différenciée selon les composantes du Médoc

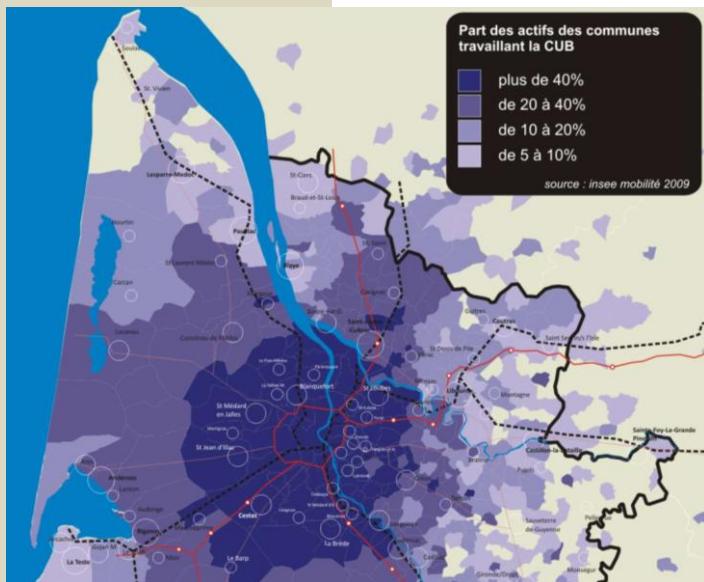
Le Médoc participe aujourd’hui à la dynamique d’accueil départementale. Sa contribution s’est affirmée ces 10 dernières années, passant de 3% sur la décennie 1990-1999 à 9% entre 2006-2010. Le rythme de croissance démographique du territoire est de 1,6% entre 1999-2010 (1,1% pour la moyenne girondine). Entre le Sud, sous influence métropolitaine et le Nord, son développement est largement contrasté. On est ici au-delà du poids relatif du Médoc dans la population départementale (5%).

Plus de 1°300 personnes s’installent chaque année dans le Médoc : 43% des nouveaux ménages sont des néo-girondins. Mais le moteur principal de l’accueil est la dynamique de l’agglomération qui représente 48% de l’accueil : Bordeaux Métropole (37%) et l’aire métropolitaine bordelaise (11%), et se traduit par l’importance des déplacements pendulaires.

Les dynamiques territoriales sont contrastées dans un territoire aussi vaste et typé que le Médoc, celui-ci alliant espace viticole, zone forestière, littoral, territoires au contact de l’agglomération ou qui en sont éloignés ou hors de son orbite.



## L'inscription des territoires Médocains dans la dynamique métropolitaine s'amplifie



On assiste à la participation accrue - mais aussi nouvelle - de nombreux territoires Médocains à une logique d'accueil indexée sur la dynamique de l'agglomération. Celle-ci s'intensifie dans la première et la seconde couronne de La Médullienne et de Médoc Estuaire, dans les espaces les plus connectés à l'agglomération qu'il s'agisse de la bande estuarienne ou de l'espace forestier. Elle se concrétise dans certains secteurs du littoral (notamment Lacanau). Elle émerge dans les villages du cœur du massif forestier, qui tirent parti de leur nouvelle accessibilité. La Médullienne et Médoc Estuaire captent plus de la moitié des gains démographiques du Médoc (53%).

### Le littoral Médocain voit son attractivité s'accroître, selon des logiques différentes.

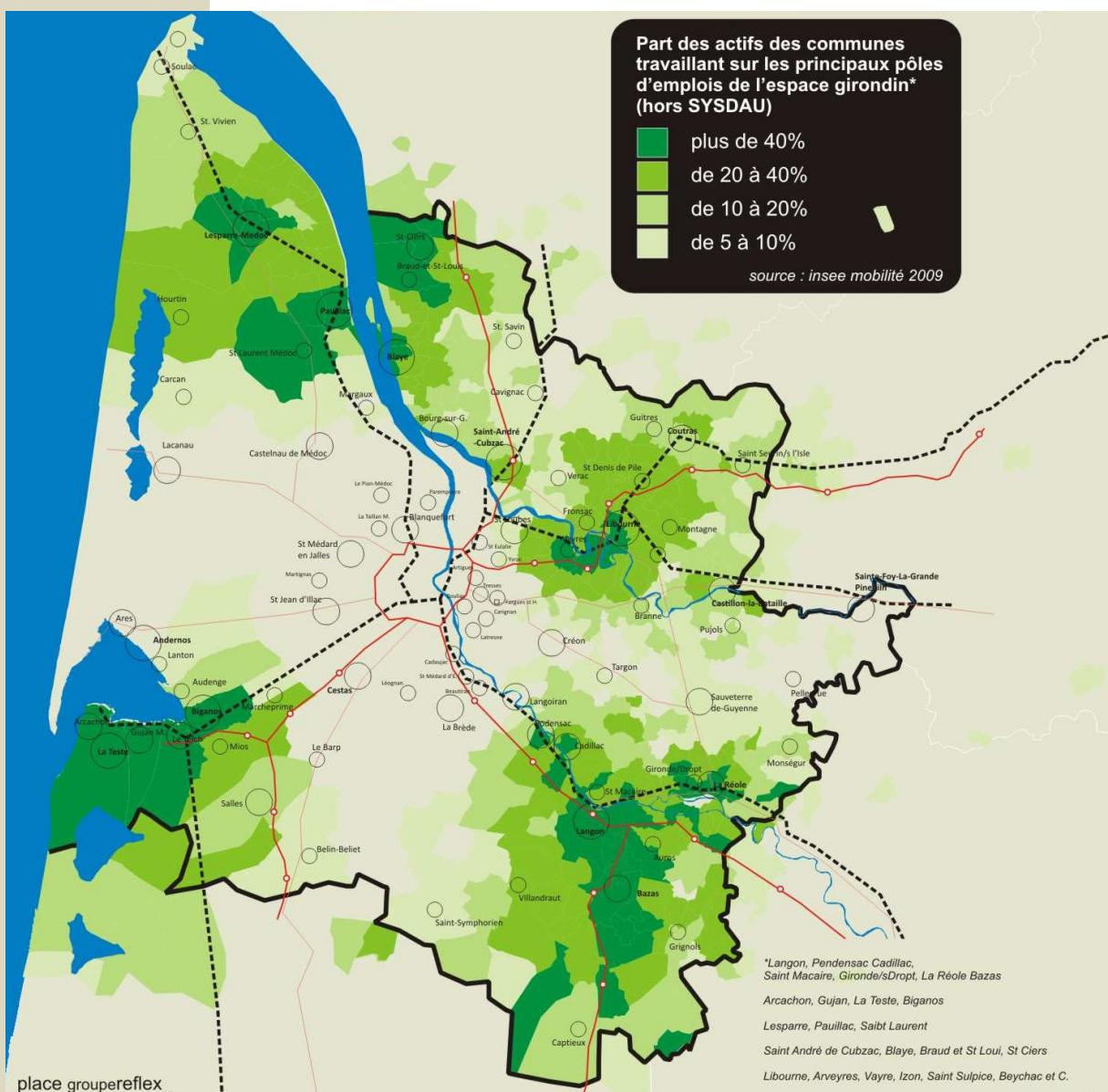
La Pointe Médoc et les Lacs Médocains captent 34% des gains démographiques du Pays Médoc. L'installation de publics externes à la Gironde constitue ici le premier moteur de l'accueil. Ces sites figurent comme des lieux de préférence résidentielle pour des publics retraités, en parcours choisis de réinstallation. A l'exemple de Lacanau, ils sont parfois attractifs auprès de ménages actifs, en quête d'optimisation de leur mobilité : ils témoignent ainsi de la composition de nouveaux liens entre modes de travail et modes d'habiter.

Les dynamiques des espaces du littoral Médocain varient : Soulac suit une stratégie de développement exogène. Le Porge est impacté aujourd'hui par la proximité du Bassin d'Arcachon, Lacanau profite de son inscription dans l'agglomération comme de son ouverture externe...

| Source Insee Mobilités Résidentielles 2008 | Quelles CSP ont les ménages qui s'installent en Pays Médoc? |                            |            |            |            |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------|------------|------------|------------|
|                                            | Cadres et professions intellectuelles supérieures           | Professions intermédiaires | Employés   | Ouvriers   | Retraités  |
| CC de la Pointe du Médoc                   | 9%                                                          | 12%                        | 13%        | 12%        | <b>38%</b> |
| CC des Lacs Médocains                      | <b>12%</b>                                                  | 17%                        | 16%        | 18%        | <b>25%</b> |
| CC Coeur du Médoc                          | 7%                                                          | 12%                        | 13%        | 25%        | <b>31%</b> |
| CC du Centre Médoc                         | 8%                                                          | 19%                        | 16%        | <b>34%</b> | 17%        |
| CC Médullienne                             | <b>14%</b>                                                  | <b>26%</b>                 | 16%        | 24%        | 10%        |
| CC Médoc Estuaire                          | <b>15%</b>                                                  | <b>25%</b>                 | 16%        | 27%        | 9%         |
| <b>Médoc</b>                               | <b>12%</b>                                                  | <b>20%</b>                 | <b>15%</b> | <b>23%</b> | <b>20%</b> |

**Les pôles d'emploi traditionnels du Médoc s'ancrent et jouent une fonction d'organisation de leur bassin de vie, aux marges de la zone de desserrement de l'agglomération bordelaise.**

Les bassins d'emploi des communes de Pauillac et de Lesparre regroupent 6 000 emplois. Ils font tenir leurs territoires. Cœur Médoc et Centre Médoc concentrent 13% des gains démographiques du Médoc. Lesparre et Pauillac composent une armature de bourgs structurants. Ils regroupent des équipements, commerces, services et activités qui rayonnent sur leurs espaces proches. Ils subissent cependant les effets d'un desserrement puissant qui se joue à leur périphérie immédiate.



## 2/ Des modèles d'accueil à l'épreuve, d'autres en crise

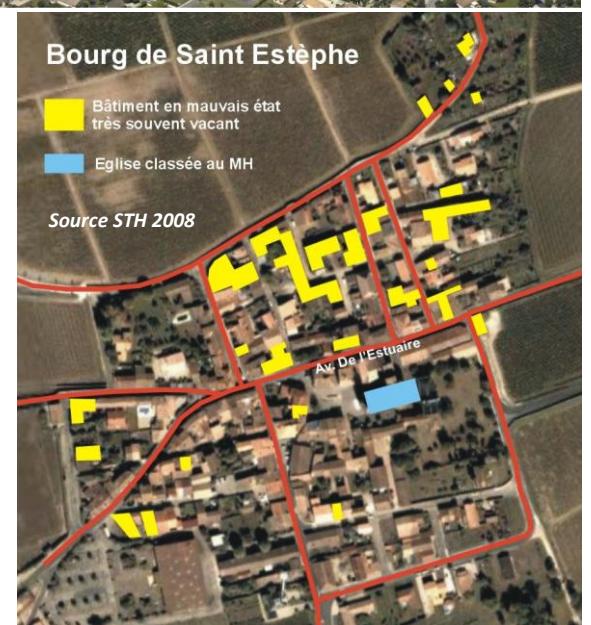
### La crise d'attractivité des pôles structurants de la façade estuarienne

- Les cœurs des villes de Lesparre, Pauillac et dans une moindre mesure Castelnau connaissent une désaffection de leur habitat : la vacance est importante, l'habitat dégradé. Le mal logement affecte les locataires comme les propriétaires. Certaines stratégies patrimoniales aboutissent à la constitution d'un parc social de fait qui joue fonction d'accueil de publics pauvres et précaires, parfois doublée de l'ethnicisation de certaines rues ou îlots. La mixité est à l'épreuve et le manque d'attractivité d'ensemble (vitalité commerciale, qualité urbaine, accessibilité...) accentue leur décrochage.

A Pauillac et à Lesparre, cette fragilisation est accrue par un fort desserrement résidentiel qui prend appui sur les dynamiques d'ouverture foncière des communes forestières et de la proche périphérie des bourgs.



- Au delà, l'habitat des bourgs et des hameaux de la bande viticole connaît une attractivité problématique alors qu'il porte la marque des modes d'habiter de la façade estuarienne. La vacance et la désaffection de certains ensembles bâtis, le mal logement mettent à mal leurs fonctions d'accueil, équilibres et ambiances d'ensemble. Face à ces contraintes, le développement résidentiel est renvoyé à l'habitat individuel qui s'opère parfois au gré des opportunités et des détachements de terrain, en extension davantage que via l'optimisation des dents creuses.



## Des territoires soumis à la spécialisation résidentielle et à la sélectivité sociale

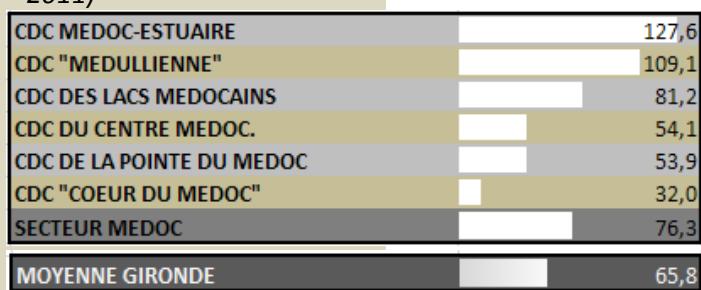
Dans les territoires connectés à l'agglomération bordelaise, le développement résidentiel s'opère sans l'emploi. Les nouveaux arrivants sont des navetteurs qui tirent parti de l'accessibilité relative des pôles d'emplois tels ceux de Blanquefort, de Bordeaux Nord, du quadrant aéronautique et militaire. De la même manière, ces ménages optimisent l'accessibilité aux grands équipements commerciaux situés aux portes de l'agglomération, ce qui tend à restreindre l'essor de l'économie résidentielle sur les territoires.

L'accueil est dissocié de la dynamique d'emploi. Il se répartit selon les opportunités foncières, au gré des offres disponibles, s'adossant parfois sur les polarités ou se dispersant dans leurs périphéries, ce qui accroît les difficultés des territoires à faire face aux demandes de services et d'équipements qu'exige la population.

Il prend appui sur une offre quasi unique : l'habitat individuel en accession à la propriété, en neuf ou dans le marché de l'occasion. Les coûts en sont de plus en plus élevés et les territoires deviennent sélectifs



**Prix en euro du m<sup>2</sup> des terrains à bâtrir (source Perval 2011)**



## Les territoires vulnérables face à la diffusion résidentielle

A l'arrière plan des espaces de préférence résidentielle, de nouveaux territoires s'ouvrent à l'accueil ou s'y engagent résolument, selon les stratégies communales et les marges qu'offre la planification urbaine.

L'accueil :

- prend appui sur une foncière abondante et à forte mutabilité au regard de la vulnérabilité des terres forestières et du foncier agricole,
- 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 ». Les offres se situent dans le neuf, le marché de seconde main, l'ancien ou encore le parachèvement.
- capte des ménages jeunes, actifs, mobiles, des catégories populaires et intermédiaires. Beaucoup sont des navetteurs qui travaillent sur l'agglomération centrale et qui ont peu d'attaches avec le territoire.

Les vulnérabilités associées à ces choix sont importantes : solvabilité, mise en œuvre des travaux différés (logements achetés en parachèvement, immeubles à rénover...), surmobilité, dépendance aux équipements, isolement et faible capacité à mobiliser des réseaux sociaux.

### 3/ Des modes de régulation des marchés du logement en difficulté

#### Des marchés sous prédation face à l'offre foncière et à la défiscalisation

- Les stratégies communales se sont majoritairement tournées vers l'accueil et le Médoc propose abondamment de nouveaux espaces de conquête. Entre le desserrement de l'agglomération Bordelaise, les opérations d'urbanisation dans certaines communes du littoral, le desserrement local sur l'espace forestier, les stratégies des propriétaires fonciers rencontrent celles des ménages et échappent en grande partie aux objectifs et planifications.
- De même, 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 Lesparre, Saint-Laurent ou à Castelnau... témoignent de cette nouvelle donne des marchés de l'habitat. 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.

Alors que la recherche de nouveaux modes d'accueil est à l'ordre du jour pour promouvoir des alternatives au modèle d'habitat dispersé ou inadapté, les questions concernant la maîtrise des sites, des rythmes d'urbanisation et la qualification des produits habitat apparaissent stratégiques.

#### La permanence et la prégnance d'un parc privé de piètre qualité dans les bourgs mais aussi en diffus

Le parc privé ancien est une composante majeure du parc de logements à l'échelle du Médoc. 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 comme en témoigne l'importance du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI), celui-ci concernant plus de 2 600 logements.

| source : FILOCOM 2011    | RP 2011<br>(filocom) | PPPI  | poids du<br>PPPI 2011<br>sur RP<br>2011 | pop des<br>mén. 2011 | Pop<br>PPPI | poids du<br>PPPI 2011<br>sur pop<br>2011 | PPPI<19<br>49 | part du<br>parc<br>ancien | PPPI<br>Locataire<br>du parc<br>privé | PPPI PO | poids ds<br>PPPI | poids ds<br>PPPI |
|--------------------------|----------------------|-------|-----------------------------------------|----------------------|-------------|------------------------------------------|---------------|---------------------------|---------------------------------------|---------|------------------|------------------|
| CC de la Pointe du Médoc | 7 188                | 778   | 10,8%                                   | 14 810               | 1 602       | 11%                                      | 385           | 49%                       | 321                                   | 41%     | 406              | 52%              |
| CC du Centre Médoc       | 6 993                | 639   | 9,1%                                    | 16 766               | 1 437       | 9%                                       | 482           | 75%                       | 308                                   | 48%     | 302              | 47%              |
| CC Médullienne           | 7 139                | 399   | 5,6%                                    | 18 466               | 905         | 5%                                       | 226           | 57%                       | 198                                   | 50%     | 169              | 42%              |
| CC des Lacs Médocains    | 5 136                | 279   | 5,4%                                    | 11 019               | 528         | 5%                                       | 112           | 40%                       | 142                                   | 51%     | 117              | 42%              |
| CC Cœur du Médoc         | 5 375                | 562   | 10,5%                                   | 12 274               | 1 288       | 10%                                      | 353           | 63%                       | 302                                   | 54%     | 249              | 44%              |
| Médoc                    | 31 831               | 2 657 | 8,3%                                    | 73 335               | 5 758       | 7,9%                                     | 1 558         | 59%                       | 1 271                                 | 48%     | 1 243            | 47%              |

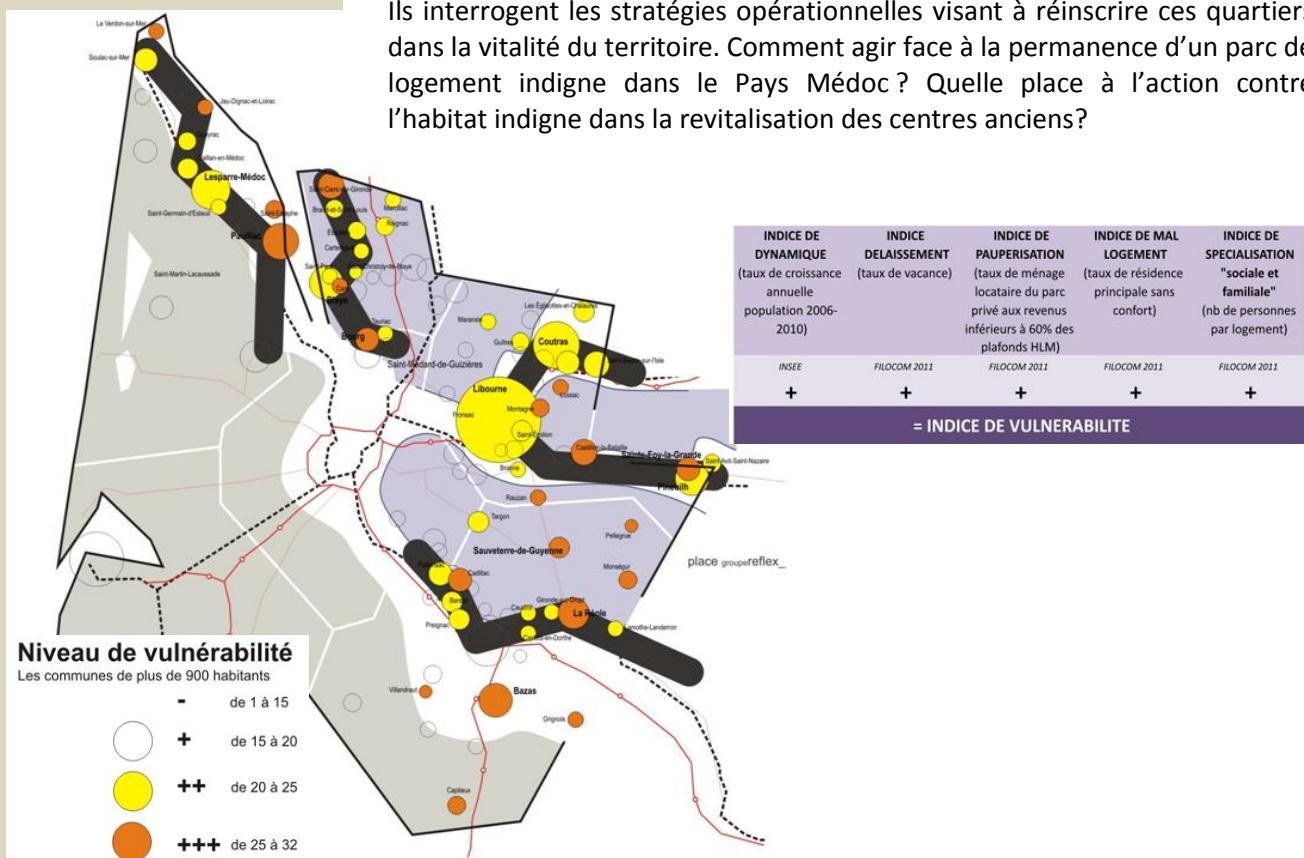
Certains produits deviennent obsolètes; d'autres se déqualifient, voient le mal logement et la spécialisation sociale s'accroître. Ces processus accusent le décrochage des parcs déqualifiés des cœurs de bourg.

| Source INSEE             | Logements<br>vacants en<br>2010 (princ) | Logements<br>vacants en<br>1999 (princ) | evo brute<br>vacance<br>99-10 | taux de<br>vacance<br>1999 | taux de<br>vacance<br>2010 |
|--------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                          |                                         |                                         |                               |                            |                            |
| <b>Médoc</b>             | <b>3 506</b>                            | <b>2 848</b>                            | <b>658</b>                    | <b>6,1%</b>                | <b>6,1%</b>                |
| CC COEUR DU MEDOC        | 788                                     | 565                                     | 223                           | 10,0%                      | 11,7%                      |
| CC DE LA POINTE DU MEDOC | 895                                     | 897                                     | -2                            | 6,5%                       | 5,0%                       |
| CC DES LACS MEDOCAINS    | 323                                     | 204                                     | 119                           | 1,5%                       | 2,1%                       |
| CC DU CENTRE MEDOC       | 1 043                                   | 835                                     | 208                           | 11,3%                      | 12,5%                      |
| CC MEDULLIENNE           | 458                                     | 347                                     | 111                           | 5,5%                       | 5,3%                       |

Ainsi, les territoires de la façade estuarienne voient leur taux de vacance augmenter très sensiblement. Aujourd'hui autour de 12%, ils se situent parmi les territoires les plus impactés de Gironde.

Au sein de la façade estuarienne, 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 d'un côté et le mal logement des locataires captifs de l'autre constituent là un point crucial.

Ils 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 Médoc ? Quelle place à l'action contre l'habitat indigne dans la revitalisation des centres anciens ?



## Entre rareté et attractivité problématique de certains ensembles du parc HLM : la prise en compte ajustée de la demande locative sociale

Les problématiques, l'intensité et les profils de la demande locative sociale sont extrêmement contrastés selon les composantes territoriales du Médoc.

- Les communes au contact de l'agglomération bordelaise subissent la pression du développement métropolitain. Rare, le marché locatif privé (20% des résidences principales au sein de la Méduillienne, 17% sur Médoc Estuaire, 22% sur les Lacs Médocains) propose des niveaux de loyers élevés en décalage avec la solvabilité des ménages. Dans le Sud Médoc, 20 à 25% des ménages allocataires d'une aide au logement dans le parc privé ont un taux d'effort supérieur à 39%. Le maintien ou l'accès au logement des familles monoparentales émerge comme un enjeu important : elles représentent 17% des ménages et les deux tiers (66%) sont dans la précarité financière\*. Pourtant ici, la présence du parc social HLM est ténue (3% des résidences principales sur la Méduillienne). **Rare, le parc social HLM s'avère stratégique pour prendre en compte la diversité des besoins.**

- Ailleurs, le marché est détendu. Il s'agit de composer avec une demande sociale en nombre relativement modeste, sélective car pouvant se détourner des produits insuffisamment attractifs. Ici le parc locatif HLM est historiquement adossé à l'armature urbaine (44% du parc HLM se concentre à Lesparre et à Pauillac). L'attractivité de certains ensembles déqualifiés ou aux charges excessives, l'obsolescence et le vieillissement d'une partie du parc exigent une approche qualitative accordant une large part à **la requalification et au redéploiement du parc.**

- D'ailleurs, le territoire enregistre une demande sociale<sup>1</sup> de 780 ménages correspondant à la moitié du parc HLM. Elle se caractérise majoritairement par des besoins en logements de type 3 et 4 (57%) ce qui la singularise de l'échelle départementale (32%). Ces évolutions soulignent la montée en puissance d'une nouvelle demande : celle des familles séparées (un tiers des demandes sont le fait de familles monoparentales - 25% en Gironde).

\* Ménages allocataires CAF : familles monoparentale avec enfant mineur avec un RUC de 0-60 % de la médiane (2011)

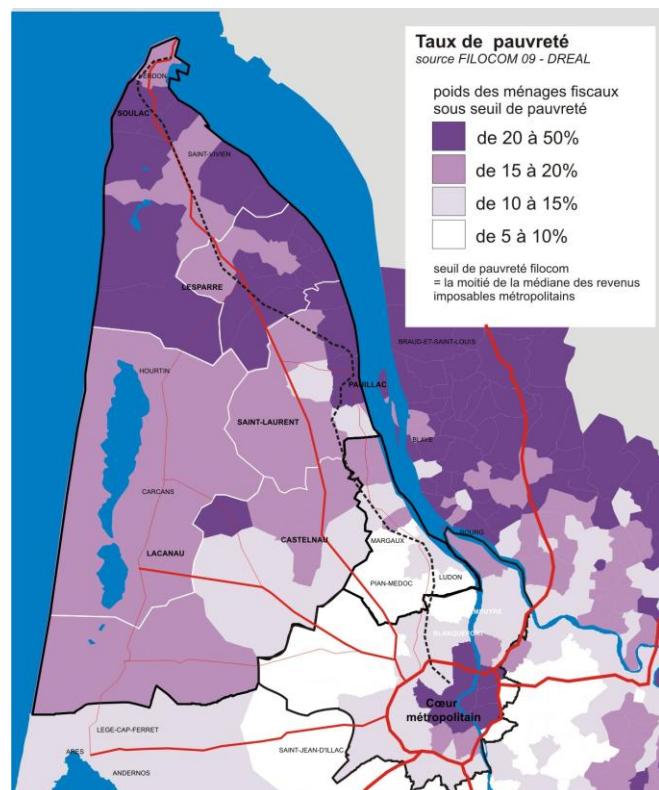
<sup>1</sup> Source SNE 2013

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

En Gironde, le Médoc se présente comme un territoire marqué par les situations de pauvreté, mais avec cette singularité : les politiques sociales se sont très inégalement saisies de ces questions. La territorialisation des stratégies départementales d'appui à l'accès et au maintien dans le logement figure ici comme un chantier à construire, face au morcellement des initiatives et des moyens, à la faible structuration des EPCI en ce domaine. Globalement, on assiste à un déficit en matière d'opérateurs même si le CDAFAL tend à se positionner comme un opérateur levier. Il y a donc beaucoup à faire pour mettre à niveau le territoire sur les questions de la lutte contre l'exclusion et de la prévention des vulnérabilités face au logement, accompagner la montée en gamme des réponses attendues.

Données Caf de la Gironde - source Fileasc 31/12/2011  
Traitement Cabinet du Directeur - Pôle Etude, février 2013

|                            | Allocataires<br>31/12/2011 | Bénéficiaires<br>de RSA | tx alloc RSA |
|----------------------------|----------------------------|-------------------------|--------------|
| <b>Médoc (hors sysdau)</b> | <b>10 178</b>              | <b>1 810</b>            | <b>18%</b>   |
| CC COEUR DU MEDOC          | 1 832                      | 445                     | 24%          |
| CC DE LA POINTE DU MEDOC   | 2 094                      | 456                     | 22%          |
| CC DES LACS MEDOCAINS      | 1 529                      | 275                     | 18%          |
| CC DU CENTRE MEDOC         | 2 050                      | 378                     | 18%          |
| CC MEDULLIENNE             | 2 673                      | 256                     | 10%          |
| CC MEDOC ESTUAIRE          | 3 513                      | 386                     | 11%          |
| <b>GIRONDE</b>             | <b>274 711</b>             | <b>42 199</b>           | <b>15%</b>   |



Le territoire doit composer avec une action et des moyens relativement dispersés pour apporter des réponses aux publics confrontés à des parcours résidentiels problématiques. Ces questions concernent notamment les publics jeunes, l'accueil d'urgence et les solutions intermédiaires, l'accompagnement des publics qui subissent les effets du mal logement ou de l'inadaptation des solutions logement à leur situation, la sédentarisation des gens du voyage. Elles requièrent l'intégration des initiatives et des projets dans une stratégie d'ensemble.

Sous un autre registre, la capacité du territoire à prendre appui sur une coordination des acteurs permettant de proposer des offres figure comme un autre enjeu.

### Logement des jeunes

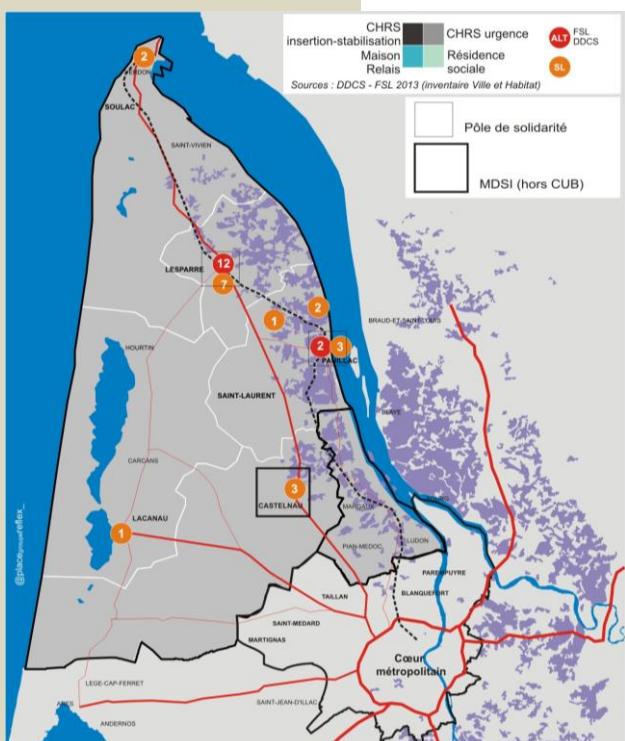
Les problématiques sont indexées en premier lieu sur la question du logement associé à l'accès à l'emploi. Elles concernent notamment le logement des stagiaires du secteur de la santé ainsi que celui des publics en intérim ou en stage dans les activités Médocaines de référence. Des initiatives - celle de la commune de Lesparre en particulier - soulignent la permanence de ces demandes mais aussi l'intérêt de disposer d'une offre de transition, en capacité de répondre à des besoins ponctuels, de faire face à des situations de crise ou de rupture mais aussi lever les freins à la mobilité que rencontrent nombre de jeunes Médocains : le manque de solutions bloque in fine l'accès à l'emploi et à la formation. Ces problématiques sont récurrentes. Leur non prise en compte accroît les risques de décrochage des jeunes qui sont renvoyés aux mauvaises réponses qui peuvent être facilement mobilisées localement : l'accès s'opère dans le parc du mal logement, dans des situations d'hébergement très précaires. La démarche menée par le Conseil régional sur le logement des jeunes et celle développée dans le cadre du Schéma Territorial de l'Habitat du Pays Médoc ont confirmé ces besoins. 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.

### Accueil d'urgence et logement accompagné

En remontant vers le nord du Médoc, les difficultés de logement sont indexées sur des publics qui cumulent des difficultés sociales ou qui vivent dans la précarité.

Alors que le Médoc rassemble près de 100 000 habitants, **le territoire médocain ne dispose d'aucune structure d'hébergement**. Avec les 2 logements d'urgence gérés par le CCAS de Pauillac et de Castelnau (ALT), l'hôtel constitue l'une des seules solutions d'urgence mobilisable à l'heure actuelle. Majoritairement gérées par le CDAFAL, les 14 places en ALT (12 à Lesparre) et les 19 sous-locations (13 à Lesparre), constituent l'offre de logement intermédiaire ou accompagné. Quelques initiatives sont portées par les communes (Le Porge...) mais globalement le déficit d'offre renvoie régulièrement, le traitement des situations d'urgence ou de précarité face au logement sur Bordeaux Métropole.

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



Dans le nord Médoc, le manque de solutions d'hébergement et de logement accompagné constraint les publics les plus vulnérables (publics aux parcours chaotiques, publics jeunes sans ressources) dans le mal logement et dans les fractions déqualifiées des tissus anciens, accroissant les processus de décrochage. Dans le sud, les réponses sont renvoyées aux opportunités que les opérateurs de l'agglomération peuvent proposer.

Une intervention ciblée par publics ou par catégories de mesures installe des difficultés pour agir : 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... Les modes d'intervention aptes à prendre en compte des publics diversifiés exigent ici une approche renouvelée.

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

Sur le territoire, la réalisation des aires d'accueil prescrites dans le SDAGV n'est pas effective. La question de la sédentarisation essentiellement dans le diffus, plus marquée sur Pauillac et Lesparre, fait l'objet d'un travail partenarial entre l'ADAV, les MDSI et les CCAS. Certaines familles ont pu bénéficier de relogement en location, sous location, accession à la propriété ou de prêts de la CAF pour l'achat de caravanes. Aujourd'hui, la problématique de la sédentarisation sur le territoire est une question à gérer dans le cadre de la mobilisation du droit commun (public sédentaire depuis plusieurs générations, enfants scolarisés...).

## **Les orientations stratégiques du PDH**

- 5 - Faire de la revalorisation de l'habitat existant un levier de l'attractivité du territoire
- 6 - Une stratégie médocaine du logement d'urgence et de l'hébergement

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

*L'habitat figure comme une clé de voute des conditions de développement du Médoc, notamment de la concrétisation de son développement économique et de son attractivité. La prise en compte des enjeux habitat du Médoc renvoie à cet égard à une stratégie ajustée, ciblée, 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 s'attache aussi à soutenir et à consolider l'armature territoriale Médocaine. Elle constitue le levier d'une attractivité retrouvée.*

Les défis habitat du Médoc placent en première ligne l'action sur le parc privé. Le parc ancien représente un enjeu urbain, social, patrimonial, immobilier considérable. Il porte l'image du Médoc viticole. Il est cependant soumis à des effets de décrochage (vacance, inconfort, voire insalubrité, structure de propriété problématique, dysfonctionnement des marchés du logement....). La revitalisation de l'habitat figure comme un enjeu majeur pour l'image du territoire et pour la vitalité des espaces centraux. C'est un enjeu fondamental pour le modèle de développement de ce territoire (maîtrise de l'étalement urbain, respect des sites naturels et agricoles...).

D'ailleurs, la remobilisation de la vacance est en capacité de répondre à hauteur de 20% des besoins en logement dans certaines composantes du Médoc. Elle peut alors contribuer à la promotion de la mixité sociale et générationnelle.

**Cependant, la revalorisation de l'habitat existant n'est pas seulement l'affaire de l'initiative privée :**

- elle suppose en premier lieu une gestion raisonnée du développement urbain et des extensions en périphérie des bourgs : la revitalisation de l'habitat des bourgs ne doit pas être contrariée par des jeux d'extension urbaine qui viendraient fragiliser les efforts de revalorisation. **Pour être efficace, elle fait appel à une organisation davantage maîtrisée du développement urbain des territoires de manière à s'assurer des meilleures conditions de réussite et à permettre aux efforts de revitalisation d'atteindre leurs effets.**
- elle fait aussi appel à une mobilisation organisée de l'action publique, qu'il s'agisse du recours à des moyens coercitifs, du recyclage immobilier et foncier ou encore de la réalisation de produits habitat diversifiés. 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 / Impulser et soutenir une stratégie d'amélioration du parc privé : faire de la remobilisation de l'habitat existant le levier de la stratégie habitat

Les modes d'intervention sont à renouveler et à repenser dans un nouveau contexte territorial de projet (SCoT et PNR).

- **L'engagement dans des projets urbains : un fait nouveau, à accompagner**

Lesparre, Castelnau et aujourd'hui Pauillac sont engagés dans des démarches de définition de stratégie de revitalisation de leur centre ville. Ces étapes sont des conditions de la réussite de l'action. Les niveaux de définition et de maturation des projets sont différents, mais déjà certains identifient la stratégie urbaine qu'il faudrait engager et qu'il s'agit d'accompagner (approche par îlots). A Lesparre ou Castelnau, un travail de définition a été entrepris pour identifier les secteurs prioritaires et pour préciser les formes d'intervention en fonction de la singularité des tissus urbains. A Pauillac, ce travail reste à conduire même si le Schéma Territorial de l'Habitat avait mis en exergue certains secteurs clés.

- **Une coopération renforcée pour faire face aux nouveaux défis et se doter d'une capacité opérationnelle à agir en tissu existant**

C'est un constat fort qu'il faut prendre en compte : en Médoc, les outils et modes d'intervention mobilisés par les collectivités sur le parc privé ont été activés de manière limitée et parfois avec des effets contre productifs. Ainsi,

- peu d'outils d'intervention sur le parc existant ont été mobilisés ces dernières années hormis l'OPAH de la Pointe Médoc. Cette dernière a connu un succès mitigé.
- le Programme Social Thématique départemental (PST) a connu un succès indéniable dans les bourgs notamment à Pauillac, Lesparre et Castelnau. Il semble que les outils sociaux d'action sur le parc privé ont été mobilisés à travers des effets d'aubaine<sup>2</sup> et qu'ils ont contribué à accroître la spécialisation sociale des territoires centraux.
- les communes ont actuellement peu de moyens et de compétences techniques pour intervenir efficacement sur le tissu urbain ancien. Seules, elles ne peuvent faire face à la complexité des situations et à l'intensité des questions à traiter. On est là sur un des paradoxes de l'action sur le logement en milieu rural : les problèmes sont aussi complexes qu'en ville, les moyens font défaut.
- le territoire est confronté à l'absence d'ancre et d'investissement des opérateurs, à l'exemple de l'action sur l'habitat indigne qui demande à mobiliser une diversité d'outils pour soutenir et sécuriser les acteurs, assurer les relogements, inciter les propriétaires à agir, ou pouvoir se substituer.

<sup>2</sup> ils s'avèrent particulièrement attractifs en marché détendu

Dans ce contexte, le PDH entend soutenir la mise en œuvre d'une stratégie territoriale d'ensemble visant à mener de front **l'amélioration de l'habitat existant, la lutte contre l'habitat indigne, la remise en attractivité de l'habitat des bourgs.**

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

- L'amélioration de la qualité énergétique de l'habitat est un enjeu fort à l'échelle du territoire, dont la cible déborde le parc de logements le plus ancien. Elle s'appréhende notamment au regard de sa dimension environnementale (réduction des émissions de gaz à effet de serre), sociale (lutte contre la précarité énergétique, amélioration des conditions d'habiter), économique, patrimoniale tant elle est mesure de contribuer au retour en attractivité de cet habitat. Sur ce registre, elle représente un gisement potentiel d'emplois. C'est aussi un levier pour accompagner la montée en compétence et en capacité du tissu économique local.
- Les propriétaires occupants et parmi eux, les personnes âgées forment la cible principale. Les interventions effectuées dans le logement contribuent alors au maintien à domicile. Le recyclage du parc vacant indexé sur l'armature des bourgs de services est l'occasion d'offrir de nouvelles solutions : il constitue la seconde cible. Il permettrait de proposer des offres qualitatives ajustées, au sein d'un environnement assurant la permanence des attaches et des liens au territoire. Des formules innovantes sont à promouvoir (habitat intergénérationnel, divisions de grandes bâties...). Ces réponses font appel à de multiples ingrédients : accompagnement technique, coordination gérontologique, implication des Maires, des CIAS et des EPCI. Le partenariat de proximité est ici la clé de la réussite : le PDH invite à regrouper les efforts pour assurer de tels agencements de moyens.

## ■ **La Lutte contre l'Habitat Indigne : une condition nécessaire, un facteur de réussite de l'action.**

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.** En ce sens, cette stratégie demande à être adossée et inscrite comme partie prenante à la revitalisation des bourgs.

L'action sur ce champ a été indexée sur les programmes départementaux (PST), sans bénéficier dans ce cas de l'ancrage territorial et de l'atout qu'apporte une action menée dans la proximité. **Le partenariat social et opérationnel associant les élus, les acteurs du territoire et les opérateurs est un point clé qui doit être affirmé, traduit dans des cadres d'actions lisibles (protocoles, convention de lutte contre l'habitat indigne et le mal logement ...).**

## ▪ **La mobilisation de nouveaux outils aptes à redonner de l'attractivité à l'habitat des bourgs.**

La revitalisation des bourgs à Lesparre et à Pauillac et sans doute sur la façade estuarienne sont des priorités que le PDH invite à partager. Cette orientation appelle de nouvelles modalités d'intervention dans les tissus existants. Il s'agit de se doter d'outils en capacité de mettre en œuvre les démarches de projet, de concrétiser et assurer la montée en gamme des réponses.

Le PDH invite en particulier à investir de nouvelles approches et modes de faire opérationnels : agir à l'échelle de l'îlot, mobiliser une boîte à outils élargie aux dispositifs coercitifs, se doter de moyens et d'opérateurs pour réussir le recyclage foncier lorsqu'il est nécessaire, faire aboutir des opérations qualifiantes, réussir la diversification des produits habitat, en accession comme en locatif.

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

Première marche de l'émergence d'une stratégie sur le parc privé, le PDH soutient la mise en place d'un programme animé à l'échelle du **grand territoire du Médoc**. C'est ici l'échelle pertinente pour engager une animation efficace, mener un travail de proximité, mobiliser efficacement les acteurs institutionnels, disposer d'une masse d'intervention suffisante permettant d'optimiser les moyens actions. Il invite développer les coopérations pour renforcer les compétences et l'ingénierie, mobiliser les outils et les opérateurs.

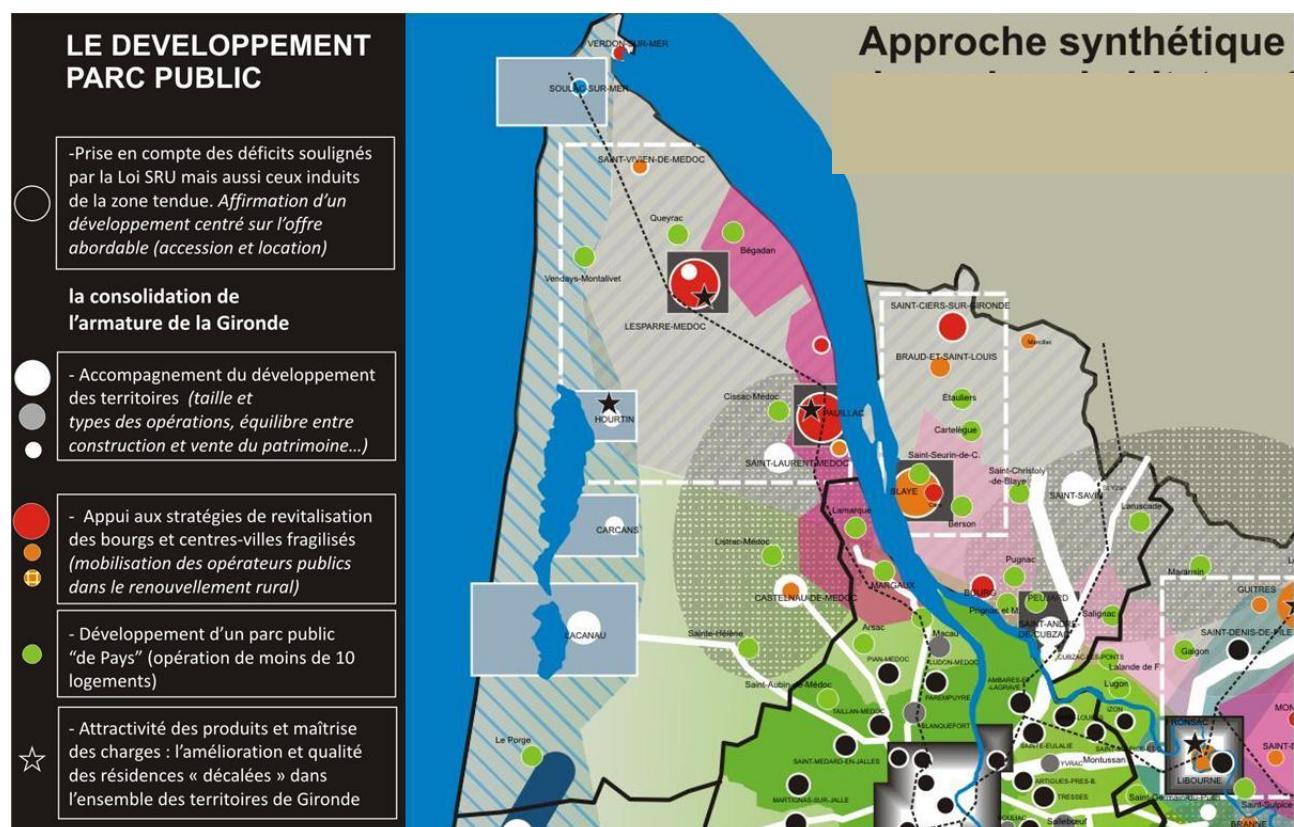
Dans cette perspective, la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH pourrait être assurée à large échelle, selon plusieurs hypothèses : le Pays Médoc, un groupement de commandes associant les Communautés de Communes, une éventuelle Maison de l'Habitat. Dans tous les cas, il importe que la gouvernance de l'OPAH permette de **fédérer l'action des partenaires et garantisse l'implication des communes et des Communautés de Communes**. La capacité à mener une action forte et à haut niveau d'ambition invite à agir ensemble et à regrouper les initiatives et moyens. La stratégie opérationnelle aura notamment à préciser :

- la géographie préférentielle, entre toile de fond et secteurs d'intervention prioritaire,
- l'ingénierie à mobiliser et ses fonctions attendues,
- la coordination gérontologique et sociale.

## 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 un levier important pour la promotion d'une plus grande diversité de l'offre de logements en Médoc. C'est aussi l'occasion de soutenir la stratégie de revalorisation des tissus urbains existants et de contribuer au regain d'attractivité des bourgs via la mise en œuvre d'une offre de produits habitat renouvelée, aux prestations ajustées. 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 80 logements par an**

### Un effort ciblé sur la consolidation de l'armature des villes et des bourgs 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**. **A Lesparre et à Pauillac**, la mobilisation des opérateurs publics doit s'inscrire dans les projets de revitalisation. Au-delà du renouvellement urbain de certains îlots, elle renvoie à des contributions visant l'intensification des tissus urbains stratégiques comme les quartiers de gares. Globalement, le PDH entend appuyer les stratégies de revitalisation en soutenant les opérations de renouvellement et d'intensification des centres bourgs (une vingtaine de logements par an).
- **Dans les territoires sous pression comme à Lacanau ou à Castelnau, la mobilisation des opérateurs publics** viendra apporter de la diversité à l'offre et de la souplesse aux parcours résidentiels qui se diversifient. Dans le secteur de la Pointe Médoc, le concours des opérateurs publics est attendu pour accompagner le développement de l'emploi. Le PDH prévoit de soutenir la réalisation d'une trentaine de logements dans les polarités des territoires en tension.

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

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

Le PDH prévoit de soutenir la réalisation d'une trentaine de 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 Médoc et par des approches innovantes que le PDH propose de soutenir.

## ■ **Ventes : inscrire la recomposition à l'échelle du Médoc**

La mise en vente de certaines composantes du patrimoine HLM est un mouvement puissant à l'échelle du Médoc : plus de 740 logements ont été vendus et 278 étaient en vente au 31/12/2011. Ce processus a été significatif dans l'ensemble 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 question de la compensation de l'offre sociale accessible, des modalités de recomposition du patrimoine, de la présence et des capacités d'intervention des organismes sur le territoire. Une attention demande à être portée sur la qualité des logements dédiés à la vente, notamment à ses caractéristiques énergétiques, au risque sinon d'accroître la vulnérabilité des accédants.

Le PDH invite à inscrire ces stratégies dans une approche d'ensemble, consolidée au niveau du Médoc 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 tension.**

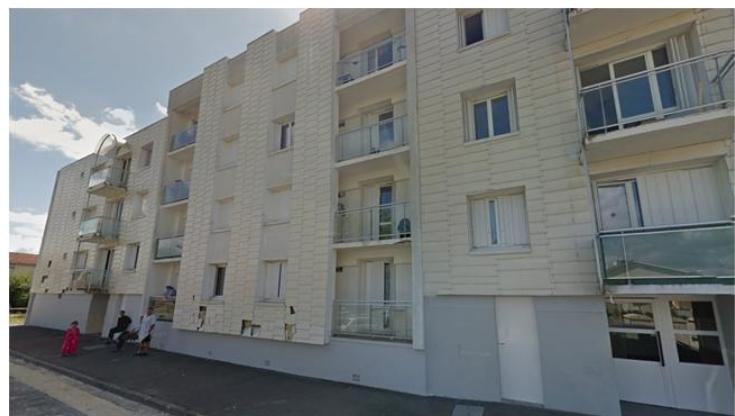
#### ■ L'attractivité des ensembles HLM déqualifiés

Les problématiques de revalorisation et d'attractivité concernent près de 180 logements. 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.

- Lesparre, résidence les Alizées (20 logements Gironde Habitat)
- Hourtin, résidence Square du Chêne (72 logements)
- Pauillac, résidence Canterrane (80 logements, Logévie), quartier de gare demandant à faire l'objet d'une stratégie d'ensemble partagée.

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 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.



Les Alizées

## 6 - Une stratégie médocaine « du logement accompagné »

*Le PDH propose d'agir ensemble autour de trois objectifs majeurs :*

- Faire du logement accompagné un levier pour prendre en compte la pluralité et la spécificité des problématiques des publics. Le PDH s'attache à soutenir l'émergence et la montée en charge de nouvelles réponses prenant appui les différents gisements existants, nommant au sein du parc privé, HLM, communal. En premier lieu, il s'agit de se donner un cap et des objectifs partagés, de manière à tendre progressivement vers la couverture des besoins à l'échelle du Médoc.*
- Investir les démarches préventives d'accompagnement à l'accès et au maintien dans le logement,*
- Installer une coordination à l'échelle du territoire, en capacité d'associer les acteurs et partenaires indispensables autant que de mobiliser les concours et moyens techniques permettant d'agir.*

### **■ Consolider les réponses autour du logement accompagné : inscrire le partenariat avec les opérateurs dans une gestion territoriale d'ensemble**

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. Le PDH préconise de « placer les usagers et les publics au centre » plus que de donner la prime aux dispositifs,*
- un accompagnement gradué en capacité d'assurer la continuité des parcours résidentiels,*
- la consolidation des moyens, de manière à ouvrir sur un ancrage territorial effectif des opérateurs et à se doter d'une capacité opérationnelle d'intervention.*

Le PDH s'attache à conférer une véritable capacité d'agir à l'échelle du territoire, notamment autour du principe de l'émergence d'un opérateur ensemblier, en mesure d'agir et de faire face aux différentes problématiques à traiter. Globalement, entre 20 et 30 solutions seraient à prévoir, dans le cadre d'une montée en charge progressive.

Le PDH préconise :

- une quinzaine pour la prise en compte des solutions temporaires accompagnées au bénéfice des jeunes, auxquelles pourraient être associés des services d'accueil, d'information et d'orientation.*
- une dizaine de solutions temporaires accompagnées pour mieux prendre en compte les parcours des autres publics vulnérables en amont du logement.*

Ce déploiement pourrait être organisé en prenant appui sur l'armature urbaine du territoire (Castelnau, Pauillac, Lesparre, Lacanau) assurant alors une offre intégrée à l'échelle du territoire Médocain. Il pourra alors être adossé à un accompagnement social gradué en fonction des situations des personnes.

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

Le PDH vise à amplifier les efforts visant à prévenir les situations de rupture et d'isolement des publics, notamment celles associées aux conditions d'accès à la propriété ou encore à l'installation dans l'habitat ancien déqualifié des coeurs de bourgs ou dans le parc social de fait. L'objectif est d'accroître la capacité d'autonomie et de choix des personnes : mieux faire face aux travaux d'amélioration et de réhabilitation, bien appréhender les choix et ce qu'engage la recherche de logement, anticiper ou contenir les risques et les situations d'impayés. L'accompagnement des personnes et la valorisation de leurs capacités propose ici une figure possible de l'action, à amplifier. Des démarches collectives (conduite des travaux d'amélioration et de réhabilitation..) sont également de nature à favoriser l'implication des personnes et à accroître les marges de manœuvre.

Une des voies de progrès est aussi celle de l'approfondissement des liens de partenariat entre les organismes HLM et les services sociaux : au-delà de la prévention des impayés, l'enjeu est de travailler ensemble à la promotion de réponses qualitatives et de mieux prendre en compte certains parcours résidentiels. D'autres registres d'intervention pourraient aussi être investis de manière à forger un réseau solide d'acteurs en capacité d'orienter et d'informer les publics à l'échelle du Médoc, de donner corps à la démarche « Maison de l'Habitat ».

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

S'engager dans une stratégie coordonnée et partagée à l'échelle du Pays Médoc permettrait de lever des contraintes qui freinent la capacité à agir - notamment à faire face aux défis liés aux économies d'échelle ou à la masse critique - ou à développer des réponses adaptées.

Le PDH invite à faire valoir une approche décloisonnée dont l'enjeu réside dans la capacité à fédérer les acteurs locaux - notamment les Communautés de Communes et les acteurs sociaux (CCAS, MDSI, MSA, CAF, CPAM...), à consolider le réseau des partenaires pour mieux prendre en compte la diversité des problématiques. L'échelle du Pays s'avère pertinente pour animer ce travail de coordination et promouvoir des modes de faire innovants. L'implication du Pôle départemental de Solidarité et du FSL, le concours du SIAO peuvent constituer ici des ressources pour appuyer et aider à la concrétisation de ces démarches. Des figures d'action innovantes, portées par les dynamiques d'acteurs (projet de Maison de l'Habitat par exemple) pourraient proposer des modes d'agencements de ce partenariat. Le PDH se montrera attentif à ces initiatives tant elles peuvent proposer des leviers de mise en œuvre d'une stratégie habitat intégrée.

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. En Médoc, les problématiques, les besoins et les jeux de solutions sont clairement différents selon que les enjeux concernent le logement des travailleurs saisonniers du littoral ou ceux de la viticulture. Pour autant, il est nécessaire d'avancer sur chacun de ces sujets et de saisir au mieux les opportunités d'action. 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 Médoc

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

La Conférence Territoriale du PDH a été organisée à Lesparre le 13 octobre 2014. 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 Médoc, 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**

La Conférence Territoriale a confirmé l'importance de cet enjeu posé dans le Cahier de Territoire. Il doit guider la stratégie habitat, tant il s'agit là d'un élément fort de l'attractivité et de la cohésion du Médoc. Cet axe demande aujourd'hui à être majoritairement investi et faire l'objet d'une action forte prenant appui sur la mobilisation des élus et sur des outils opérationnels porteurs d'une approche renouvelée. A l'exemple de la démarche engagée à Lesparre, des résultats concrets sont à attendre de l'implication des collectivités sur ce champ. Des outils opérationnels peuvent être activés : ils permettent d'accompagner les démarches de projet et ils 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 à prendre en compte. Les effets associés à la lutte contre l'habitat indigne devraient permettre de contribuer à améliorer le fonctionnement social du territoire.

Cette problématique est loin d'être limitée aux pôles structurants du Médoc. Elle concerne aussi les bourgs et les villages et en ce sens, elle figure comme **un enjeu partagé qui doit trouver son débouché opérationnel**. La Conférence Territoriale invite ici à agir à dans le cadre de projets interterritoriaux permettant de rendre éligible le Médoc à la programmation autant que d'assurer une intervention ajustée aux besoins : un travail « dans la dentelle ».

## ▪ **Le déploiement du parc locatif public et la gestion locative : engager une stratégie Médocaine dans le cadre du PDH**

Le cahier de territoire du Médoc propose au Département, délégataire des aides à la Pierre de conforter la programmation du parc public, afin de prendre en compte les besoins et les problématiques des différentes composantes du Médoc (littoral, zone en tension associée à Bordeaux Métropole, revitalisation des bourgs, appui à l'armature de la façade estuarienne). Les échanges développés lors de la Conférence Territoriale mettent en avant l'intérêt d'avancer sur l'optimisation du « parc locatif public de pays ».

D'un coté, les petites communes sont demandeuses de solutions nouvelles face aux difficultés qu'elles rencontrent dans la gestion locative des logements dont elles sont propriétaires. Le recours à une instance territoriale de gestion (de type Maison de l'Habitat) ou aux organismes HLM est là une voie de progrès identifiée.

Sous un autre angle, les maires font valoir l'intérêt d'une approche ajustée et vigilante quant à la mise en œuvre des opérations HLM, que ce soit en termes de taille d'opérations, de qualité des produits habitat et non seulement de performance des logements. Le déploiement dans les bourgs (acquisition-amélioration, construction dans les dents creuses...) est à promouvoir, en faisant ici appel à une approche sociale et urbaine qualitative. Les maires invitent à conforter le partenariat avec les organismes HLM : comment bien prendre en compte les préoccupations des élus dans le jeu des attributions alors que le parc HLM est diffus et éparpillé au sein de l'espace rural? Comment développer une gestion quotidienne proche et réactive?

## ▪ **L'efficacité par la mutualisation des actions opérationnelles**

Le Médoc se caractérise par un maillage de communes et de Communautés de Communes qui chacune à leur échelle ont peu de moyens pour agir avec la technicité et l'opérationnalité attendues face aux défis habitat du territoire, à l'exemple de l'action sur le parc privé, de l'instruction des permis de construire ou encore de la gestion des situations d'assainissement individuel. Un regard demande aussi à être porté sur le fonctionnement du parc locatif privé et notamment sur les programmes neufs qui ont été financés en VEFA. **La montée en gamme de l'ingénierie territoriale est une exigence pour faire face à ces multiples rendez-vous.** A cet égard, en lien avec l'ingénierie que l'Etat et le Département déplient au service des collectivités, celle qui pourrait être portée par le Pays, le SMERSCOT propose d'organiser un **service d'urbanisme mutualisé** qui pourrait être ouvert aux autres collectivités du Médoc désireuses de bénéficier de cet appui. La Conférence Territoriale confirme l'importance de cet enjeu : l'activation de la mutualisation et de la coordination des initiatives est une condition pour assurer l'opérationnalité du PDH.

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

La Conférence Territoriale a mis en avant en premier lieu **l'intérêt à agir afin de mieux prendre en compte les situations de précarité et de vulnérabilité sociale** en Médoc: le territoire est appelé à élargir son portefeuille de solutions visant à faire face aux situations de rupture et de décrochage. L'absence d'offre sur le territoire est pénalisante pour les publics : elle amène à orienter les situations vers l'agglomération bordelaise, ce qui expose les personnes au risque d'une fragilisation aggravée. Loin d'être exposées au risque d'être détournées de leur objet - des solutions captées par les publics originaires de la métropole, par une demande externe au territoire-, les offres ont à être orientées vers les situations de rupture recensées à l'échelle du Médoc, avec le souci de l'accès à l'offre de déplacements, de la proximité, de l'environnement humain. S'il s'agit de faire face au traitement de l'urgence, il s'agit surtout d'apporter une réponse sociale et solidaire. Une telle approche ne peut pas être promue sans une démarche coordonnée et consolidée, sans l'adhésion et la mobilisation des élus.

La Conférence Territoriale du Médoc a aussi mis l'accent **sur la spécificité des réponses qu'il s'agit de faire valoir en milieu rural**, reprenant là un des enjeux posé dans le Cahier de Territoire. A l'échelle du Médoc, la spécialisation exclusive des opérateurs par publics ne peut être opérante : il s'agit surtout de pouvoir prendre appui sur un **opérateur ensemblier** en capacité de traiter les différentes situations, de pouvoir accompagner les uns et les autres. De même, l'accompagnement des publics fait appel à de la souplesse : les cadres d'activation des mesures d'accompagnement social liées au logement et à l'hébergement temporaire demanderaient à être adaptés. Sur ce champ, la Conférence Territoriale considère qu'il y a place à l'expérimentation et à l'innovation sociale. Elle souligne l'intérêt de poursuivre la stratégie qui a été promue par le FSL dans le cadre du Schéma de Médiation Locative et qui a permis de faire émerger en Médoc un opérateur ancré dans le territoire.

