

Programme Local de l'Habitat 2023-2028

Diagnostic - Orientations
Programme d'actions et territorialisation

Sommaire

Le diagnostic.....	p 2
Les orientations et le système d'action.....	p 84
La territorialisation.....	p 147



1/ LE DIAGNOSTIC



Sommaire

Partie 1 – L’Albret, un pôle d’emploi robuste confronté à une démographie incertaine.....p4

- 1 / Un pôle d’emploi solide...
- 2/ ... qui structure un territoire autonome.
- 3 / Le territoire doit anticiper un développement démographique incertain.

Partie 2 – L’Albret, des besoins quantitatifs modestes mais qualitativement exigeants.....p24

- 1 / Des besoins en résidences principales qui n’ont cessés de fléchir
- 2 / Des besoins en logement qui ne sont pas / plus indexés sur les seules familles
- 3 / Des besoins en logement pour des personnes aux ressources modestes
- 4/ Des profils et des besoins spécifiques face au logement

Partie 3 – L’Albret, le parc ancien au cœur des enjeux de régulation du marché du logement.....p46

- 1 / Le parc ancien, une fonction essentielle fragilisée
- 2 / Des besoins en logement mal couverts par un marché immobilier qui peine à s’adapter

Diagnostic validé en juin 2021



Partie 1

L'Albret, un pôle d'emploi robuste confronté à une démographie incertaine

1 / Un pôle d'emploi solide...

1.1 / Mutation du système économique local, aujourd'hui aboutie.

1.2 / Une économie rurale structurée autour d'un pôle central et de trois petits bassins d'emplois.

2/ ... qui structure un territoire autonome.

2.1 / Un pôle d'emploi porte la dynamique locale

2.2 / De plus en plus ouvert à l'influence agenaise.

3 / Le territoire doit anticiper un développement démographique incertain.

3.1 / Après le rebond démographique, une période de stabilité.

3.2 / Une dynamique démographique marquée par le recul des classes d'âges actives.

3.3 / L'affaiblissement des leviers de croissance démographique, une fatalité ?

3.4 / Un socle démographique fragilisé mais des leviers de croissance possibles : le positionnement résidentiel de l'Albret.

3.5 / Des stratégies résidentielles des habitants qui interpellent l'organisation du territoire

1

Un pôle d'emploi solide...

1.1. Une mutation du système économique local, aujourd'hui aboutie.

La stabilité du pôle économique de l'Albret est remarquable. Depuis plus de 20 ans, le nombre d'emplois proposé par le territoire se maintient à plus de 8 000 dans un département qui est pourtant en perte de vitesse (-2 459 emplois entre 2017 et 2021). Pour autant, si l'offre d'emploi reste stable, le système économique de l'Albret a largement évolué. L'attractivité économique du territoire et ses secteurs d'emplois se sont transformés et avec eux, ce sont les profils des ménages qui ont évolué (niveau de ressources, stabilité dans l'emploi, rapport au territoire...) :

- Malgré un net recul de l'emploi du secteur agricole, il demeure le principal pourvoyeur d'emplois et imprègne toujours fortement le modèle économique de l'Albret (en 2017, 16% des emplois du territoire en sont issus). Les semenciers - Limagrain (Nérac, Francescas), SES VANDERHAVE (Calignac), KWS (Buzet), Syngenta (Nérac), l'ETS Sansan (Nérac) – et les filières viticoles - Vignerons de Buzet (Buzet-sur-Baïse) et de la Tonnellerie Saint Martin (Buzet-sur-Baïse)...- représentent notamment un poids important dans le développement économique du territoire.
- Avec une perte de 320 emplois entre 1999 et 2017, le secteur industriel est également en fort recul. Il propose 7% des emplois du territoire, principalement autour de quatre grandes entreprises structurantes : Danival (Andiran), le groupe Babcock Wanson (Nérac), la SARL Cruanas (Lavardac), l'entreprise 2 Garen (Calignac).
- Si la sphère productive perd de sa force dans l'économie locale, la sphère présentielle s'impose progressivement comme un secteur clé de l'économie locale. La santé et l'action sociale - notamment les emplois de service à la personne - sont des secteurs en fort développement, répondant aux évolutions sociétales et à la fragilité de certains habitants du territoire.

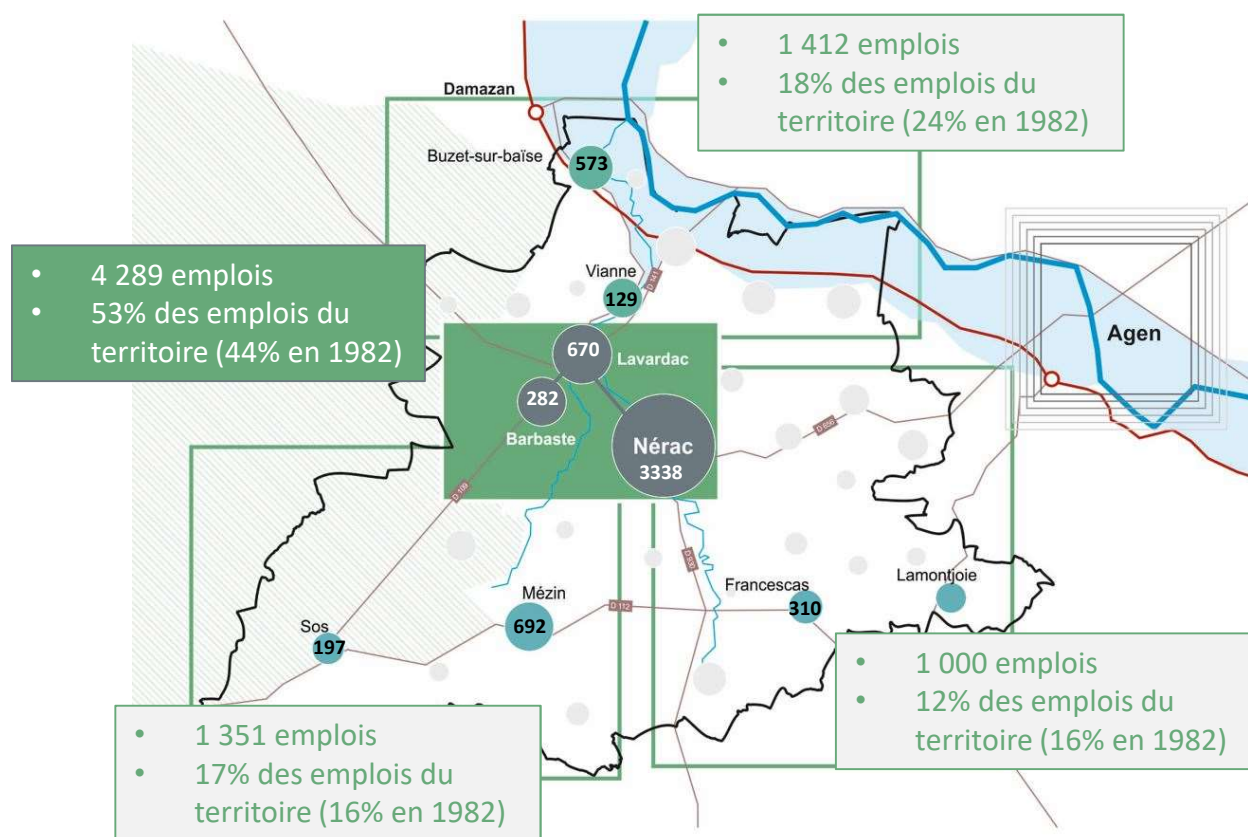
source INSEE 2017

	2017	évolution 1999-2017
Total emplois	8 052	+28
	<i>nb</i>	<i>répartition</i>
• Agriculture	1 328	16% -340
• Fabrication - industrie	582	7% -320
• Distribution-commerce	481	6% -111
• Transports, Logistique	544	7% -35
• Administration publique	372	5% -19
• Conception, Recherche	59	1% -2
• Entretien, Réparation	713	9% 23
• Gest. Entrep., banque, assurance	625	8% 25
• Bâtiment-Travaux Publics	561	7% 44
• Commerce inter-entreprises	183	2% 3
• Education, Formation	434	5% 25
• Culture, Loisirs	136	2% 48
• Prestations Intellectuelles	298	4% 165
• Services de Proximité	963	12% 251
• Santé, Action Sociale	774	10% 272

1.2 Une économie rurale structurée autour d'un pôle central et de trois petits bassins d'emplois

Avec les transformations du système économique local, de plus en plus tourné vers une économie de services, c'est aussi la géographie de l'emploi qui évolue :

- **Le pôle central se renforce et offre aujourd'hui plus de la moitié des emplois de l'Albret.** Au sein de ce pôle, c'est bien la commune de Nérac qui tire son épingle du jeu et bénéficie le plus de la dynamique économique du territoire. Alors que Barbaste et plus singulièrement Lavardac ont perdu des emplois entre 1982 et 2017, la commune de Nérac en a gagné près de 700 sur cette même période.
- **À l'inverse, l'Est de l'Albret et sa composante Nord ont du mal à résister dans ce système en recomposition.** Ils perdent significativement de l'emploi. Au nord, le développement de l'emploi à Buzet (+260 emplois) autour de la viticulture ne compense pas la fermeture de l'ancienne verrerie de Vianne qui a mis un terme à cette histoire industrielle (-590 emplois). À l'est le recul de l'emploi est plus diffus : il touche toutes les communes à l'exception de Francescas qui bénéficie du maintien d'un pôle de services.
- **Le Sud-Ouest résiste.** Avec près de 700 emplois, Mezin consolide sa position et son offre d'emplois (+152) alors que les autres communes ont été fragilisées par les évolutions de long terme (1982-2017).



2

...qui structure un territoire autonome

2.1 Un pôle d'emploi qui porte la dynamique locale

L'équilibre entre le nombre d'actifs et le nombre d'emplois donne à voir le degré d'autonomie d'un territoire vis-à-vis des pôles d'emplois extérieurs. Ainsi, les trois grandes agglomérations du département proposent plus d'emplois qu'elles n'hébergent d'actifs : elles rayonnent sur un territoire élargi. C'est particulièrement le cas pour l'agglomération d'Agen (0,8 actif pour 1 emploi).

Au sein de l'Albret, on dénombre 11 295 actifs (dont 1 527 au chômage) et 8 052 emplois soit 1,2 actifs occupés pour 1 emploi. Sans être au point d'équilibre, l'Albret offre à ses actifs un niveau d'emploi important ce qui lui confère une réelle autonomie vis-à-vis des territoires voisins.

Source INSEE 2017

	nb actifs occupés	nb emplois	nb actifs pour 1 emploi
CA d'Agen	39 482	46 934	0,8
CA Val de Garonne Agglomération	21 735	22 435	1,0
CA du Grand Villeneuvois	16 417	17 594	0,9
CC Albret Communauté	9 768	8 052	1,2
CC Fumel Vallée du Lot	8 013	6 545	1,2
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	6 808	5 180	1,3
CC des Bastides en Haut-Agenais Périgord	6 259	5 165	1,2
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	4 386	3 696	1,2
CC du Pays de Lauzun	3 642	2 941	1,2
CC Lot et Tolzac	2 552	1 865	1,4
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	2 271	1 796	1,3
CC du Pays de Duras	2 204	888	2,5
Lot et Garonne	123 746	123 146	1,0

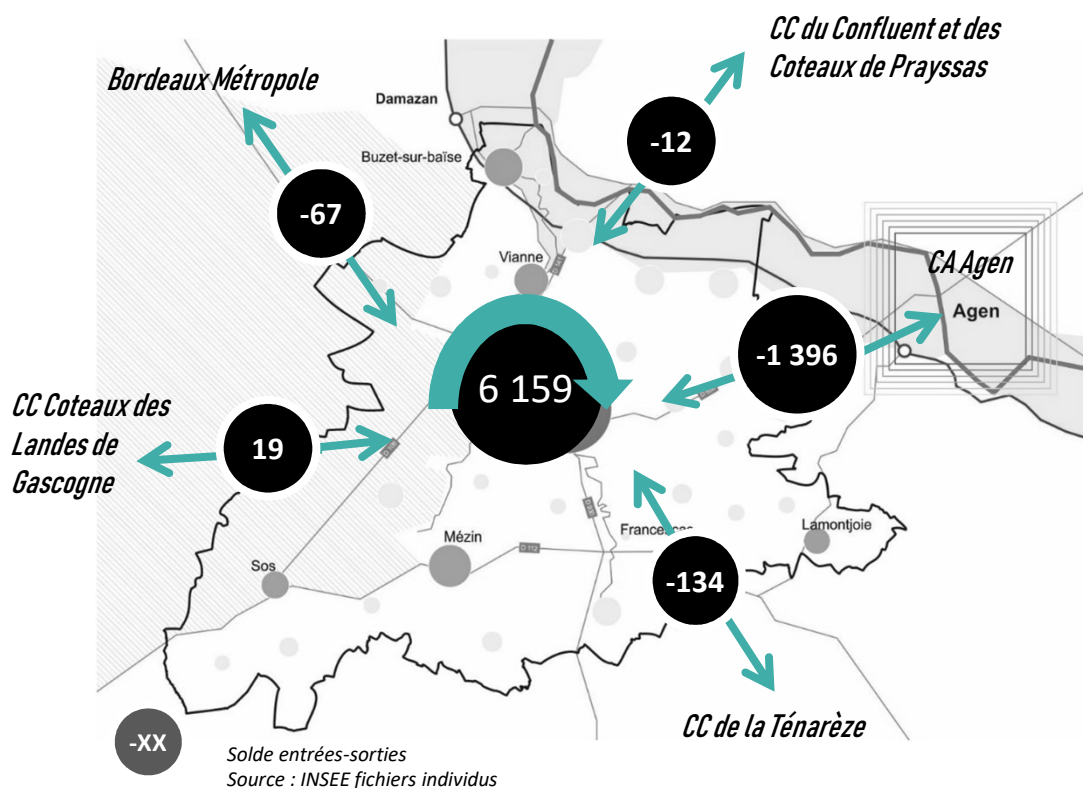
Dans sa grande majorité, la population vit et travaille dans l'Albret : l'emploi structure le territoire, fixe les populations et constitue un des moteurs importants de l'attractivité et du maintien des populations.

Sur les 9 768 actifs dans l'emploi du territoire :

- 6 159 travaillent sur place (63% des actifs occupés) ;
- 2 035 vont travailler sur l'agenais (21% des actifs occupés) ;
- 951 vont travailler dans les autres EPCI voisins (10% des actifs occupés) ;
- 622 vont travailler plus loin (6% des actifs occupés).

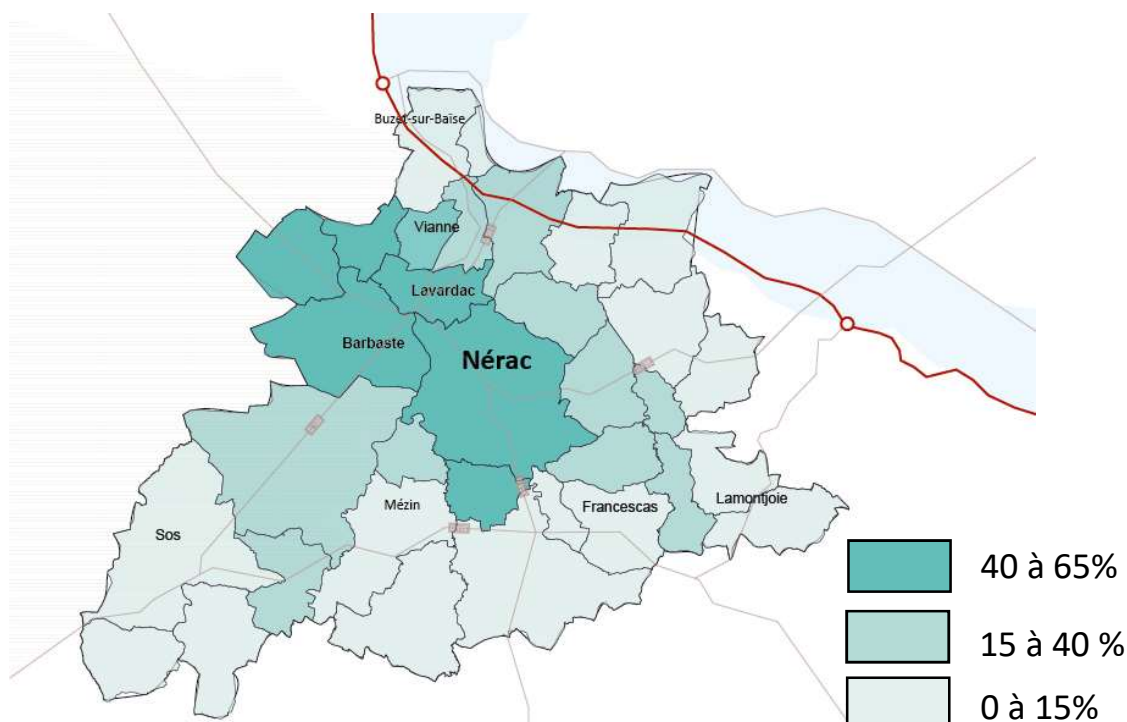
À l'inverse, 1 893 salariés viennent chaque jour travailler dans l'Albret alors qu'ils n'y habitent pas.

Schéma simplifié des mobilités professionnelles



Part des actifs occupés travaillant dans les communes du centre (Nérac, Lavardac, Barbaste)

Source INSEE : mobilités professionnelles 2017



2.2 De plus en plus ouvert à l'influence agenaise.

Autour de cette dynamique économique et ces jeux d'interdépendances entre les pôles économiques, se dessinent les déplacements, les pratiques de consommation et les mobilités résidentielles. Ils influencent le fonctionnement et la trajectoire des composantes territoriales de l'Albret :

- Les emplois du Centre rayonnent au-delà des communes qui le composent (33% des actifs occupés du territoire y travaillent) et 74% des habitants des trois communes du pôle central restent sur l'Albret pour travailler.
- Dans le Sud-Ouest, les trois quarts des actifs travaillent au sein de l'Albret dans un système où le nombre d'emplois et le nombre d'actifs s'équilibrent.
- Au Nord comme à l'Est il y a beaucoup moins d'emplois que d'actifs occupés et la moitié d'entre eux travaillent à l'extérieur de l'Albret.

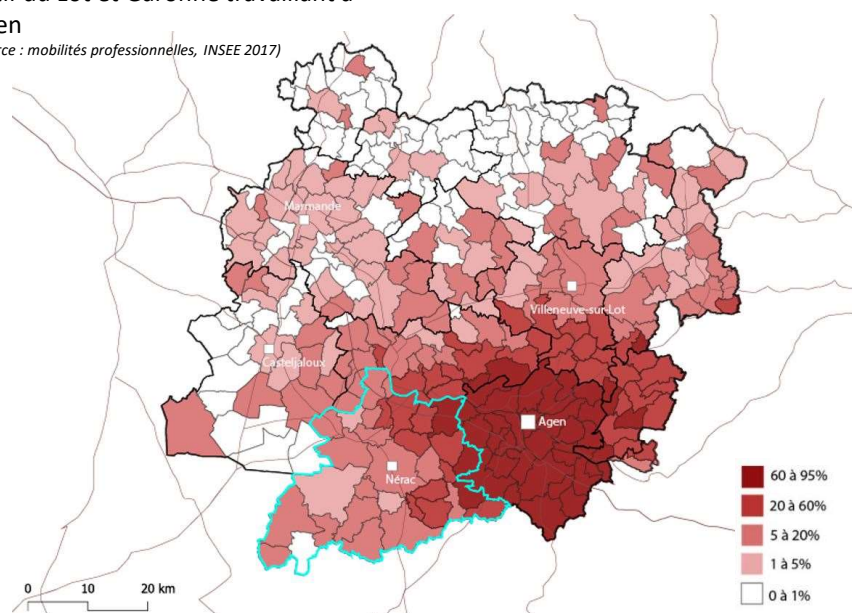
Source : INSEE Mobilités professionnelles 2017

	nb actifs	nb emplois	nb actifs pour 1 emploi	nb actifs qui travaillent sur Albret	poils de l'Albret
Centre	3 535	4 289	0,8	2 622	74%
Sud-ouest	1 602	1 351	1,2	1 196	75%
Nord	2 368	1 412	1,7	1 236	52%
Est	2 263	1 000	2,3	1 105	49%
Albret communauté	9 768	8 052	1,2	6 159	63%

Pour ces territoires de l'Est et du Nord, l'influence de l'agglomération agenaise est de plus en plus prégnante : 36% des salariés de l'Est et 29% des salariés du Nord y travaillent. Avec ces territoires en proximité ou très connectés au pôle d'emplois de l'agenais, l'Albret profite du desserrement de l'agglomération tout en gardant son autonomie.

Actif du Lot et Garonne travaillant à Agen

(Source : mobilités professionnelles, INSEE 2017)



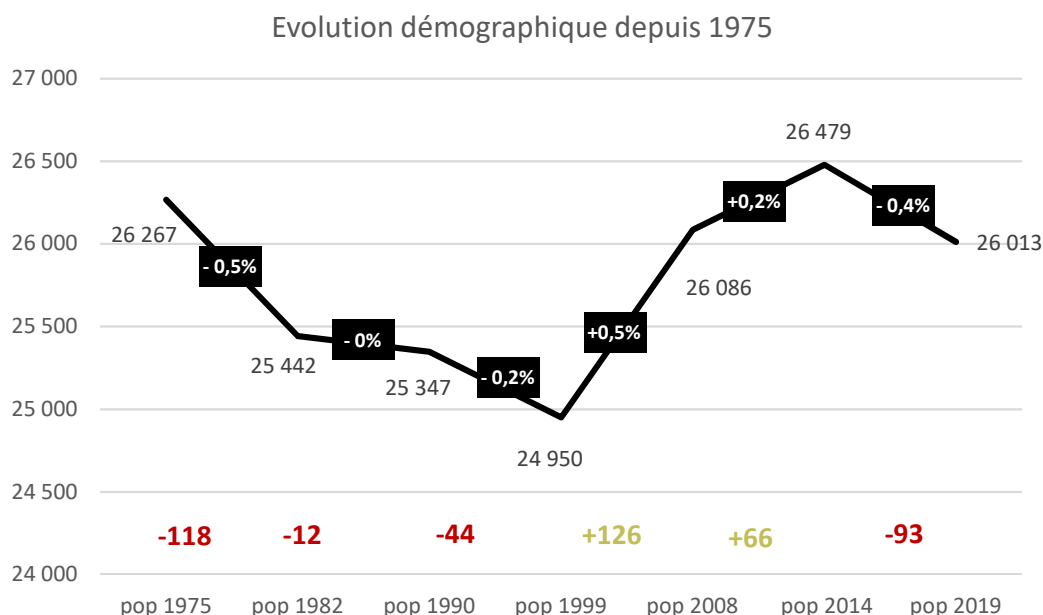
3

Le territoire doit anticiper un développement démographique incertain

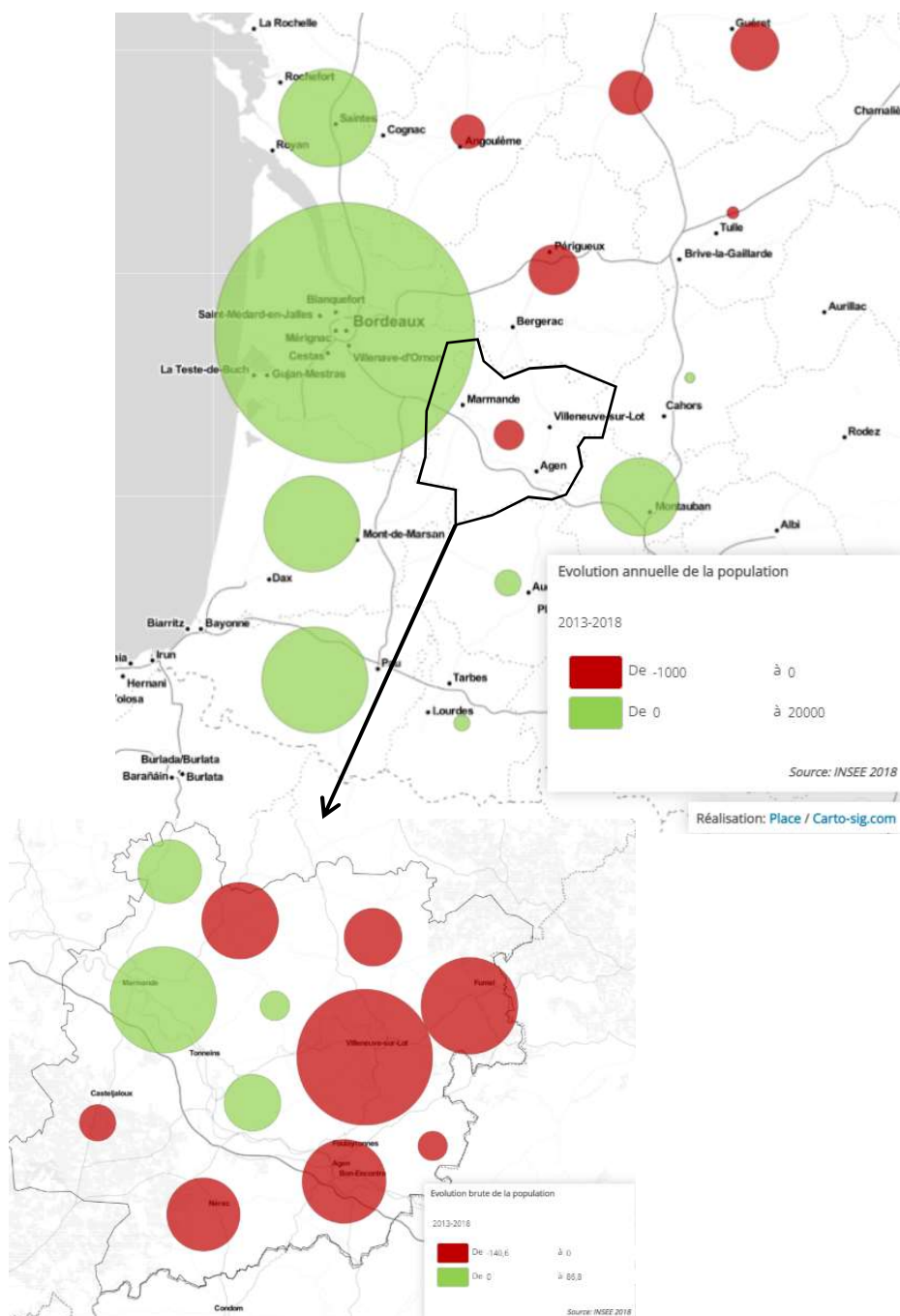
3.1 Après le rebond démographique, une période de stabilité

Aujourd’hui, 26 013 personnes habitent l’Albret* , soit 8% de la population totale du Lot-et-Garonne. La Communauté de communes compte dans le département : c’est la 4^{ème} intercommunalité la plus importante derrière les Communautés d’agglomération d’Agen, du Val-de-Garonne et du Grand Villeneuvois.

Après le déclin démographique entre 1975 et 1999, les années 2000 ont été celles du renouveau démographique. Le territoire a su bénéficier de la forte croissance de la population lot-et-garonnaise pour revenir au niveau démographique des années 1970. Aujourd’hui, le département du Lot-et-Garonne stagne et le développement démographique fléchit depuis 2012. Le territoire perd à nouveau de la population et la tendance s’accroît depuis le dernier recensement.



A l'instar des départements ruraux « de l'intérieur », comme la Dordogne ou la Charente, le Lot-et-Garonne a du mal à résister aux puissants mécanismes de métropolisation et de littoralisation de la croissance. Situés aux confins des systèmes métropolitains de Bordeaux et Toulouse, ils stagnent ou perdent de la population. Aujourd'hui, dans le Lot-et-Garonne, seuls les territoires de la vallée de la Garonne, en connexion directe avec la métropole bordelaise, semblent tirer leur épingle du jeu.



3.2 Une dynamique démographique marquée par le recul des classes d'âges actives

Aux difficultés de renouvellement de la population de l'Albret s'adossent celle liée au vieillissement qui marque la structure démographique du territoire : **29% de la population de l'Albret est âgée de 65 ans ou plus** (contre 26% pour le Lot-et-Garonne).

Le vieillissement de la population s'impose et s'imposera comme le fait démographique et sociétal majeur des prochaines années.

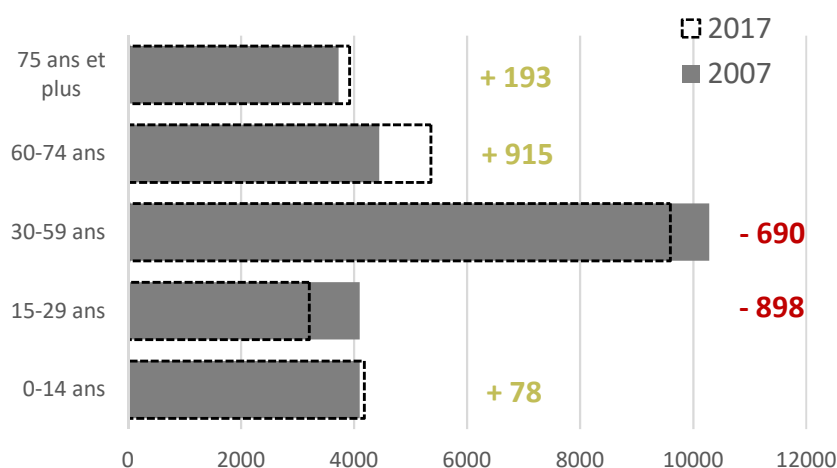
Au final, dans un jeu à somme nulle (stagnation de la population), ce sont seulement les classes les plus âgées qui portent la dynamique démographique du territoire :

- Le nombre d'enfants de moins de 15 ans stagne ;
- Le nombre de jeunes en mobilité (scolaire ou professionnelle) diminue nettement ;
- Les classes d'âge « actives » de 30 à 60 ans sont en forte baisse ;
- Le nombre des jeunes retraités comme ceux du quatrième âge sont en forte hausse.

Cette réalité intangible pose un défi au territoire : celui du renouvellement de sa population et notamment des habitants en âge de travailler. C'est un enjeu pour asseoir la pérennité des systèmes économiques locaux (besoins de mains d'œuvre, transmission des entreprises, maintien des services aux publics) et in fine de la richesse de l'Albret, c'est aussi une exigence en terme de vitalité et de dynamique sociale.

De fait, seule l'attractivité externe est en mesure de contenir l'accélération attendue du vieillissement de la population locale. C'est bien l'arrivée de nouvelles populations jeunes qui permettra de faire face aux risques d'un déclin démographique à venir.

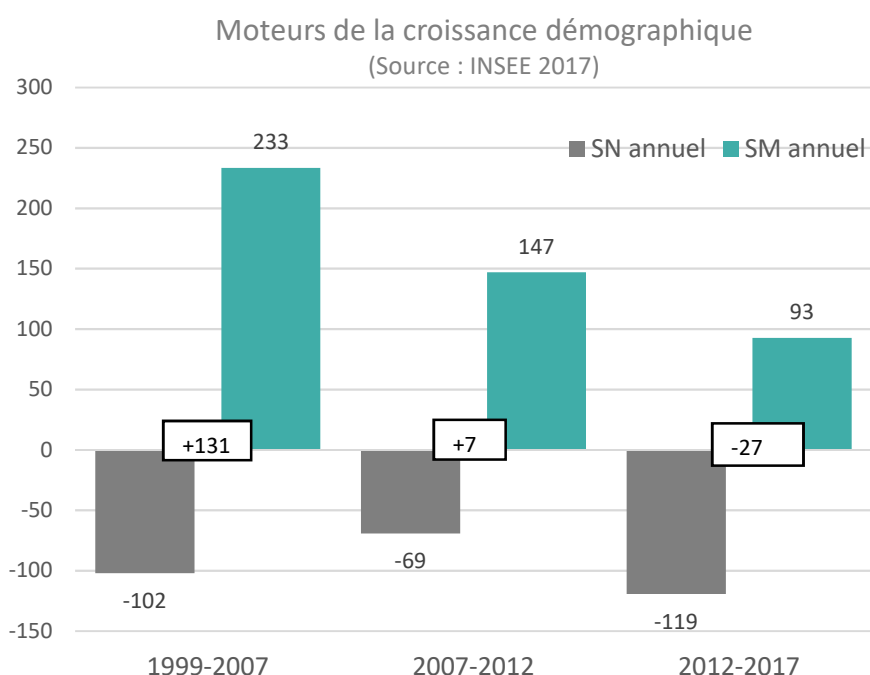
Evolution pyramide des âges entre 2007 et 2017



3.3 L'affaiblissement des leviers de croissance démographique, une fatalité ?

Le développement démographique du territoire repose sur deux leviers : le solde naturel (solde entre les naissances et les décès) et le solde migratoire (solde entre les arrivées et les départs). L'attractivité externe (le solde migratoire) est moteur de développement du territoire depuis plus de 20 ans. Le solde naturel, marqué par le vieillissement de la population, vient pondérer cette dynamique d'accueil.

- Depuis les années 2000, les décès sont supérieurs aux naissances. La population locale ne se renouvelle pas et vieillit. La pyramide des âges pèse mécaniquement sur la vitalité du territoire et façonne un solde naturel de plus en plus déficitaire. C'est une donnée structurelle qui marque la trajectoire démographique de l'Albret, un impondérable avec lequel il faut composer.
- À l'inverse, le solde migratoire est une variable largement dépendante de l'attractivité du territoire, de la force de son économie, de son accessibilité, de sa qualité de vie, de son projet de territoire... Or, depuis plus de 20 ans c'est le solde migratoire qui permet de compenser les effets du vieillissement et d'asseoir le développement démographique positif de l'Albret. Pour autant, les évolutions récentes sont préoccupantes. En 20 ans, dans un système où les mobilités résidentielles se multiplient, le solde migratoire a été divisé par 2,5. L'attractivité externe a fléchi et ne permet plus de porter un développement démographique positif.



3.4 Un socle démographique fragilisé mais des leviers de croissance possibles : le positionnement résidentielle de l'Albret

Le principal levier de la croissance démographique est bien l'attractivité du territoire : les habitants arrivent - toujours - en plus grand nombre qu'ils ne partent du territoire. Chaque année :

- 1 315 personnes s'installent dans l'Albret (538 ménages);
- 1 062 en repartent (569 ménages).

Dans le jeu des entrées et sorties, les étudiants partant pour la durée de leurs études représentent un nombre important de personnes que l'Albret n'a pas vocation à retenir. Ainsi, chaque année ils sont 160 à quitter l'Albret pour se rendre notamment sur la métropole Bordelaise ou dans l'Agenais.

En dehors de ce public, le solde migratoire réel (année 2017) donne à voir une dynamique externe de l'Albret plus robuste qu'il n'y paraît : 538 ménages s'y installent chaque année, 447 en repartent. La population du territoire gagne chaque année entre 40 et 60 ménages.

Le profil de ces nouveaux habitants est aussi un élément positif de la dynamique de croissance externe.

- L'arrivée des actifs dans l'emploi avec leur famille (56% des nouveaux entrants / 139 habitants en solde net pour l'année 2017) constitue le principal levier de développement démographique. Il marque l'attractivité externe du territoire et concerne toutes les catégories professionnelles, à l'exception des commerçants, y compris les cadres. Ce sont tout de même les classes moyennes (ouvriers, employés) qui portent les principaux flux.

<i>source INSEE - mobilités résidentielles fichier individu 2017</i>	Population Albret		Entrants 1315		Sortants 1063		Solde +252
Élèves, étudiants, stagiaires	1562	6%	90	7%	160	15%	-70
Actifs ayant un emploi	9768	37%	502	38%	417	39%	86
Femmes ou hommes au foyer	534	2%	45	3%	12	1%	33
Moins de 14 ans	3412	13%	190	14%	170	16%	20
Chômeurs et autres inactifs	2 496	10%	276	21%	196	18%	80
Retraités	8297	32%	211	16%	108	10%	103

L'Albret se positionne comme un territoire d'actifs et d'emplois, **mais également comme un territoire de villégiature et parfois même de replis.**

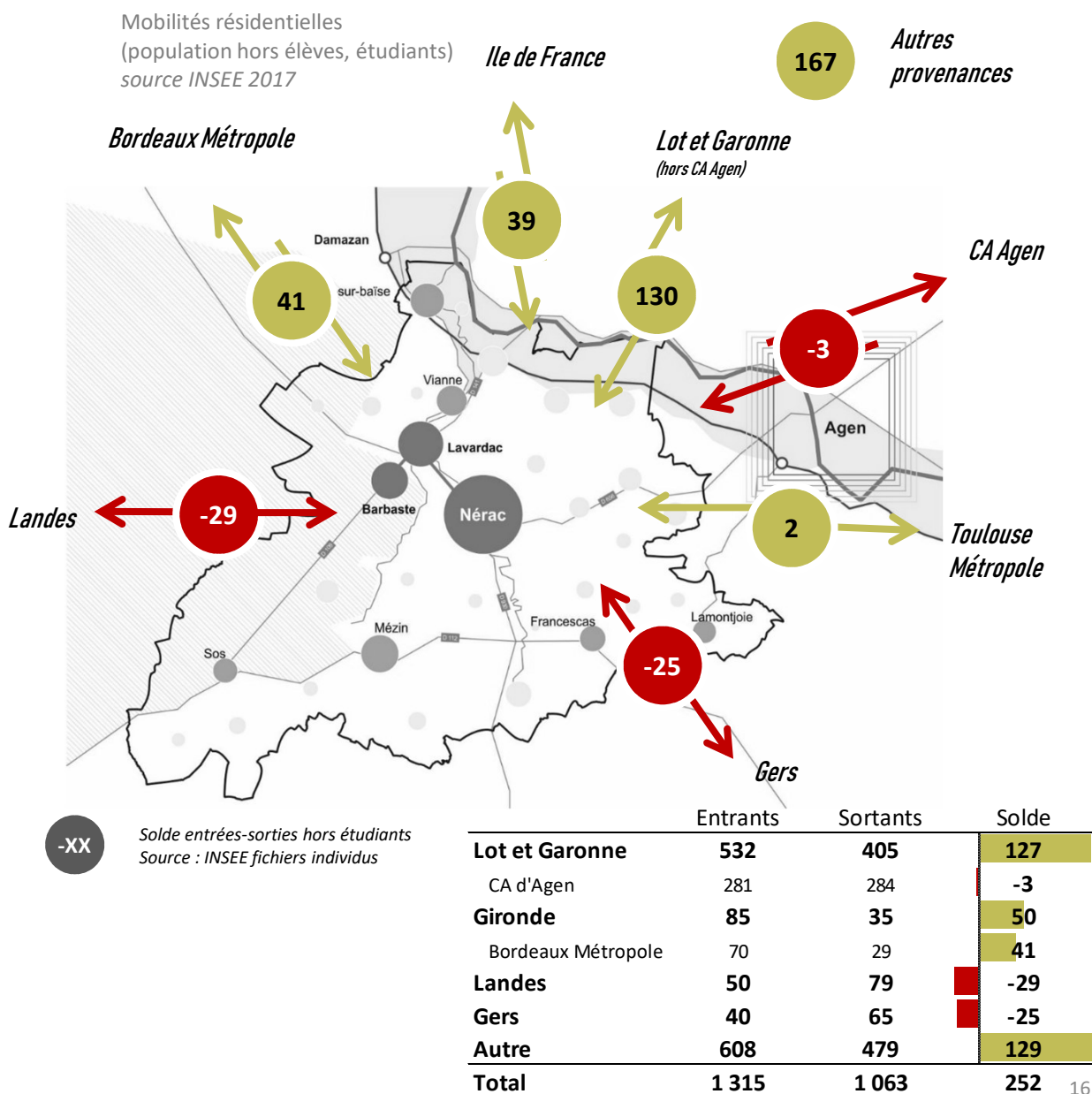
- Après les actifs et leurs familles, les retraités constituent le second profil moteur de la dynamique d'accueil du territoire. La qualité du cadre de vie de l'Albret et/ou le mouvement de « retour au pays » des jeunes retraités expliquent en grande partie ces flux. Ils sont aussi portés par l'arrivée de personnes autour du 4ème âge et cela sans doute en corrélation avec l'offre et le bon niveau d'équipement en structures d'hébergement spécialisées. Quoiqu'il en soit, ces personnes âgées accentuent l'effet de vieillissement de la population locale.

	Entrant	Sortant	Solde	
Moins de 15 ans	205	185	20	
15-19 ans	110	116	-6	
20-24 ans	115	138	-23	
Mobilités résidentielles	25-39 ans	356	327	29
(Source : INSEE 2017)	40-64 ans	352	199	153
	65-79 ans	101	79	22
	Plus de 80 ans	76	18	58
	Population totale	1 315	1 062	253

- Les inactifs ou les chômeurs sont une autre composante importante de la dynamique d'accueil. Ils représentent 10% de la population de l'Albret et 21% des nouveaux entrants. Avec 80 habitants supplémentaires en 2017, c'est clairement un flux qui compte même s'il recouvre des situations largement contrastées :
 - Ce sont parfois des personnes dotées d'un bagage social et culturel. Sans projet professionnel clairement défini, leur installation se veut être un changement dans leur parcours, une nouvelle étape à construire à la campagne ;
 - Ce sont aussi des personnes qui ont pu subir une forme d'exclusion qui les a conduit à fuir les marchés immobiliers et de l'emploi devenus trop tendus.

L'origine et la destination des habitants du territoire croisées avec leur profil, donnent à voir le positionnement résidentiel de l'Albret et ses ressorts de développement, ses viviers de croissance à stimuler ou renforcer pour consolider la vitalité démographique du territoire.

D'ailleurs, depuis les derniers recensements, la crise sanitaire a peut-être marqué une étape dans le positionnement des territoires ruraux. S'il est aujourd'hui impossible d'anticiper et de mesurer pleinement ses effets, nous savons déjà qu'elle ne sera pas sans conséquence sur l'attractivité démographique du territoire, comme le laissent penser certains prémices et signes avant coureurs (état de l'opinion dans leur volonté de mobilités résidentielles, ventes immobilières en hausse...). Ces évolutions sont à anticiper et à accompagner. La LGV, avec sa gare agenaise et son cadencement renforcé, marquera sans doute aussi un point d'inflexion dans le positionnement résidentiel à venir de l'Albret.



Les relations entre l'Albret et son département sont fortes. Elles sont favorables à l'Albret et constituent un des principaux moteurs de sa croissance démographique. En 2017, les échanges avec les autres territoires du Lot-et-Garonne ont largement alimenté le développement de l'Albret. Ils lui ont permis de capter 145 nouveaux arrivants.

Si les relations avec l'agglomération agenaise constituent une part significative de ces échanges (51%), sur cet axe, le nombre d'entrants est équivalent au nombre de sortants. Les mobilités résidentielles entre l'Albret et l'agenais dessinent un système d'emboîtement et de complémentarités au grè des parcours des individus (emplois, habitat) plus qu'un jeu de concurrence. **Autrement dit, l'agenais n'est pas un contributeur net pour le développement démographique de l'Albret.**

L'Albret se positionne par contre comme « une terre d'accueil des Lot-et-Garonnais » bien plus que des Agenais : les nouveaux arrivants ne viennent pas d'Agen, mais certains s'installent dans l'Albret pour y travailler. Les nouveaux arrivants sont majoritairement des actifs dans l'emploi (57%) qui s'installent dans l'Albret :

- Pour répondre aux emplois du territoire mais aussi,
- Pour s'installer à proximité du principal pôle d'emplois du Département (Agen).

A travers le choix de ces lot-et-garonnais se dessinent les fondamentaux de l'attractivité de l'Albret : un pôle d'emploi robuste qui commande à un besoin de renouvellement de sa main d'œuvre, la proximité du pôle d'emploi départemental mais aussi, la qualité de son cadre de vie qui associe les atouts d'un territoire rural à ceux de l'accessibilité du pôle d'échanges et d'emplois de l'agenais.

Echanges de population entre l'Albret et la CA Agen

source INSEE mobilités résidentielles fichier individu 2017 hors étudiants

	Entrants	Sortants	Solde
Actifs ayant un emploi	141	135	6
Chômeurs	35	49	-14
Retraités ou préretraités	35	19	16
Moins de 14 ans	55	79	-24
Femmes ou hommes au foyer	10	3	7
Autres inactifs	5		5
Total	281	284	-3

Echanges de population entre l'Albret et le Lot-et-Garonne (hors CAA)

source INSEE mobilités résidentielles fichier individu 2017 hors étudiants

	Entrants	Sortants	Solde
Actifs ayant un emploi	125	49	76
Chômeurs	35	24	12
Retraités ou préretraités	20	13	7
Moins de 14 ans	40	21	19
Femmes ou hommes au foyer	10		10
Autres inactifs	20	14	6
Total	251	121	130

Mais le territoire de l'Albret ne fonctionne pas que dans sa proximité, loin s'en faut. Sa dynamique d'accueil est également liée à l'arrivée de ménages et de familles éloignés du territoire. C'est d'ailleurs le principal moteur du solde migratoire de l'Albret. Deux flux doivent être distingués :

- Celui indexé sur les échanges (les déménagements) entre la Métropole Bordelaise et l'Albret. Si le volume des flux entrants et sortants en direction de la Métropole est encore modeste, la balance entre les deux est largement positive en faveur de l'Albret (+41 habitants supplémentaires). **De fait, en solde net, la dynamique d'accueil est davantage portée par les métropolitains Bordelais que par les Agenais.** Ce sont des retraités mais aussi des personnes à la recherche d'un emploi, sans doute en quête d'un nouveau cadre et d'un nouveau mode de vie. Encore balbutiante, cette dynamique d'accueil des métropolitains bordelais est perçue comme une véritable opportunité pour renouveler la population et affirmer la croissance démographique locale.

- L'arrivée des habitants des autres territoires éloignés est fondamentalement indexée sur le profil des retraités. Ces personnes, attirées par le cadre de vie de l'Albret et/ou qui « reviennent au Pays », constituent d'ailleurs un moteur significatif de la croissance démographique externe de l'Albret. C'est un public « intéressant » pour le territoire car porteur de croissance. En effet, ils arrivent avec leur pouvoir d'achat acquis ailleurs et le réinvestissent localement. En renforçant l'économie présenteielle, ils participent pleinement à l'économie locale et à consolider les pôles de services... même s'ils ne viennent pas remplir les bancs des écoles.

Echanges de population entre l'Albret et Bordeaux Métropole

source INSEE mobilités résidentielles fichier individu 2017 hors étudiants

	Entrants	Sortants	Solde
Actifs ayant un emploi	25	20	5
Chômeurs	25	7	18
Retraités ou préretraités	15	1	14
Moins de 14 ans		1	-1
Femmes ou hommes au foyer	5		5
Total	70	29	41

Echanges de population entre l'Albret et les départements hors 47

source INSEE mobilités résidentielles fichier individu 2017 hors étudiants

	Entrants	Sortants	Solde
Actifs ayant un emploi	211	213	-2
Chômeurs	75	98	-23
Retraités ou préretraités	140	75	65
Moins de 14 ans	95	69	27
Femmes ou hommes au foyer	20	9	11
Autres inactifs	80	5	75
Total	622	468	154

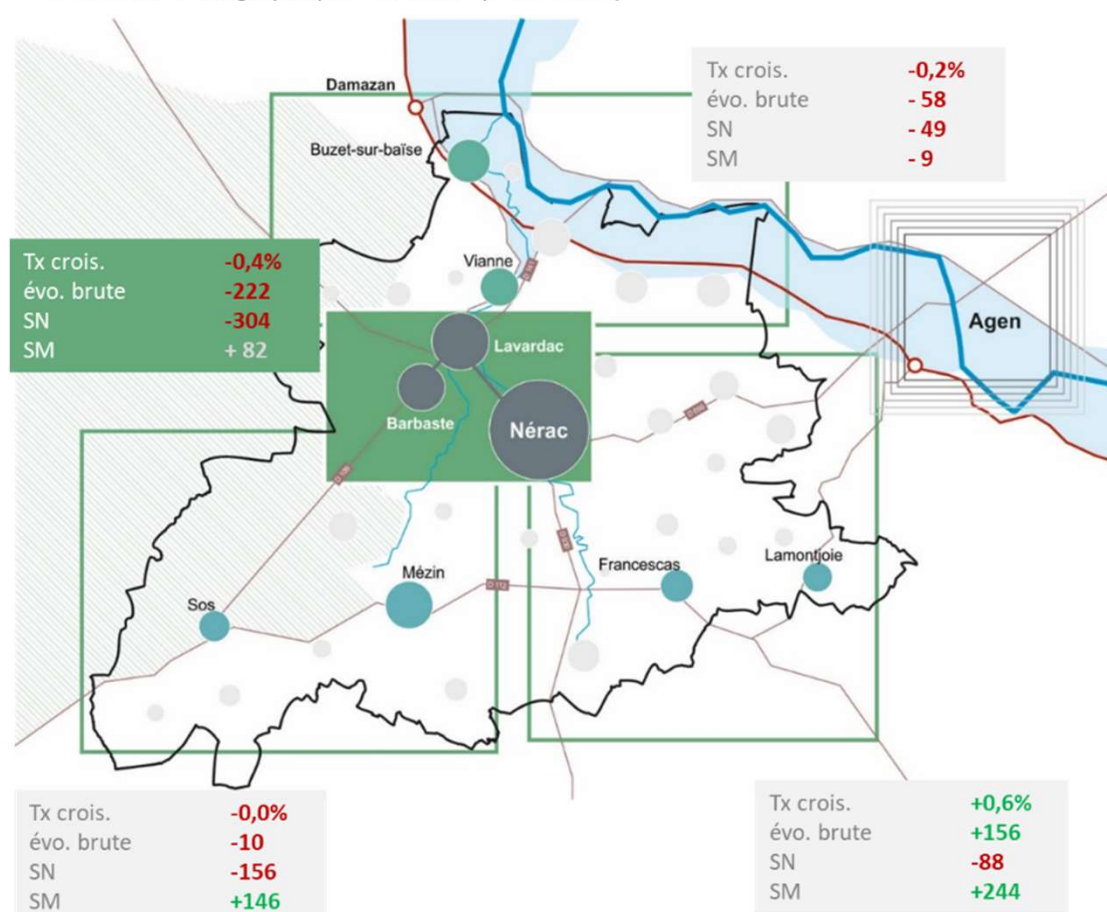
3.5 Des stratégies résidentielles des habitants qui interpellent l'organisation du territoire

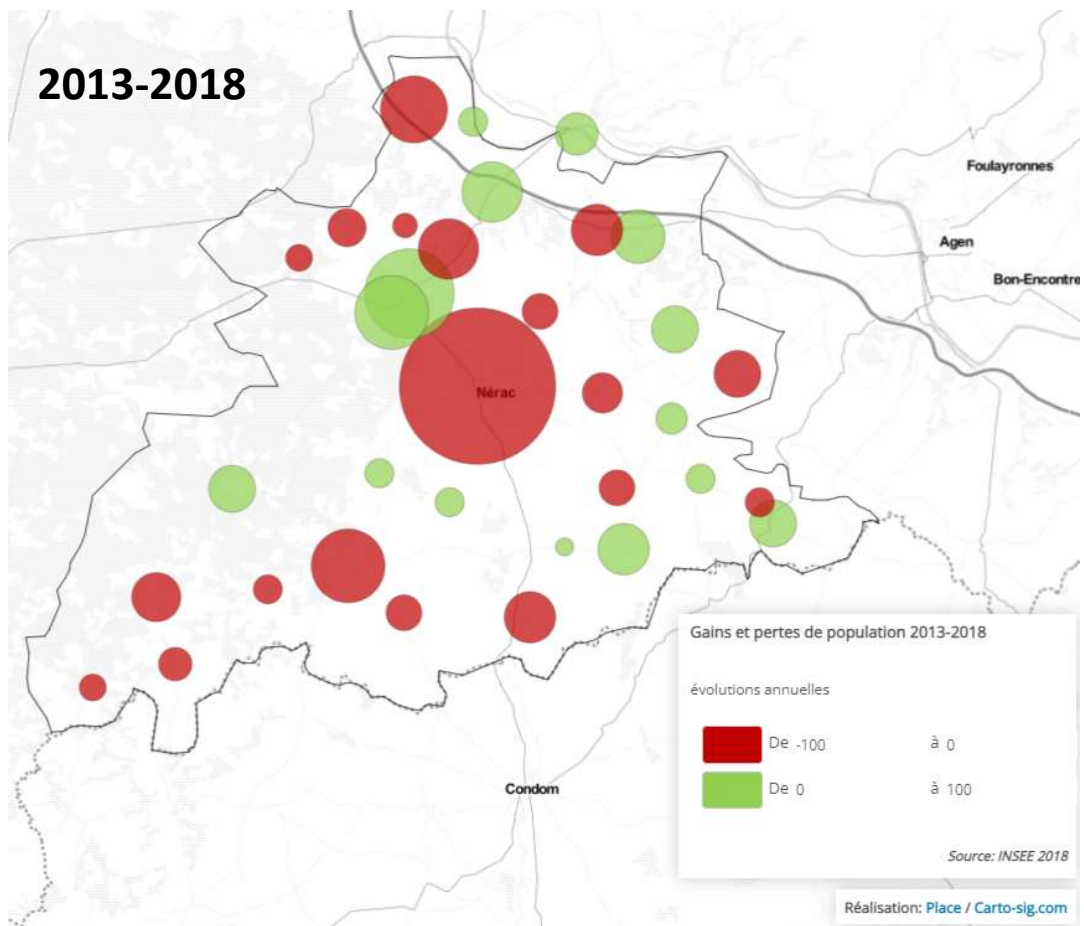
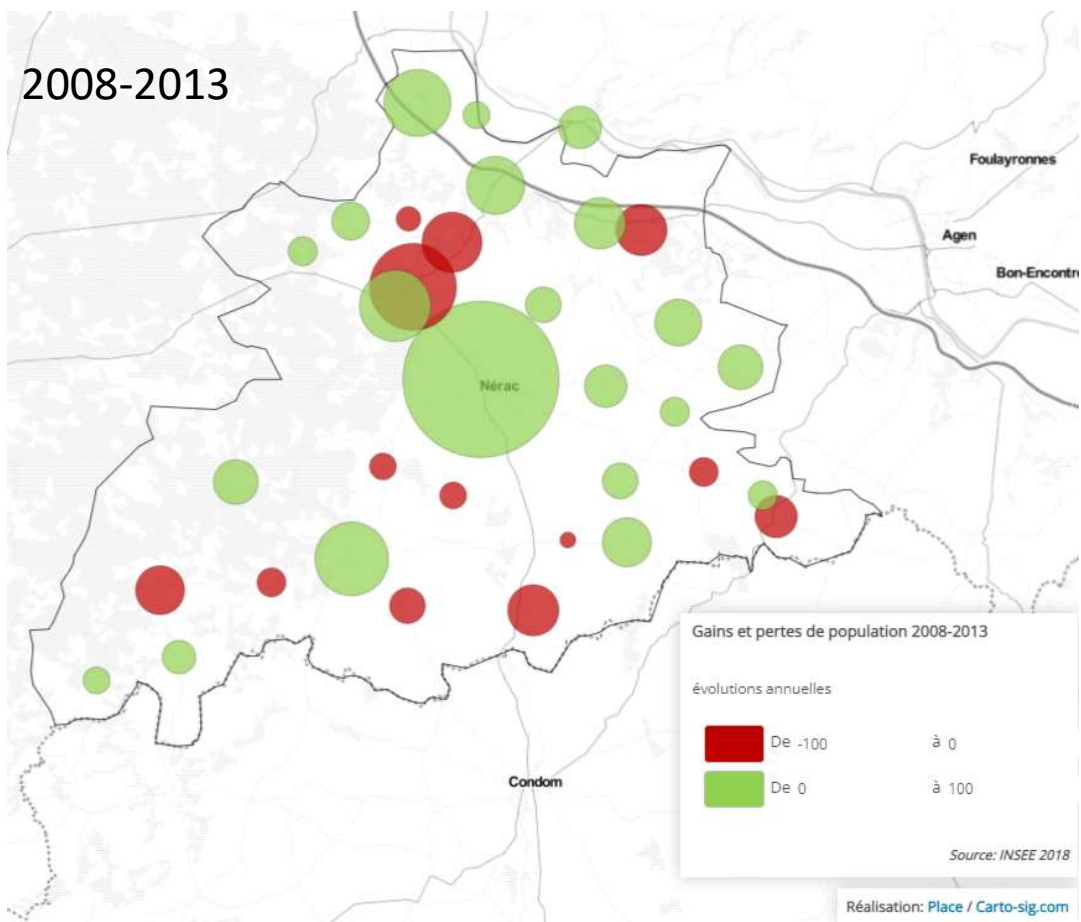
Si l'attractivité des communes de l'Albret peut se mesurer à leur capacité à attirer et accueillir des ménages de l'extérieur de la Communauté de communes (**538 ménages entrants**), le flux des mobilités résidentielles internes aux communes de l'Albret s'avère aussi un puissant marqueur de leur attractivité. Tous les ans en moyenne, 595 ménages déjà installés dans Albret Communauté (soit 5% des ménages) choisissent de déménager au sein de l'intercommunalité :

- 322 déménagent dans un autre logement de la même commune;
- **272 déménagent dans une autre commune de l'intercommunalité.**

Quelles soient externes ou internes, ces mobilités recomposent les équilibres du territoire dans un jeu favorable à l'Est du territoire et plutôt défavorable à l'armature des bourgs structurants de l'Albret.

Evolutions démographiques récentes (2012-2017)





Les évolutions démographiques récentes interpellent les équilibres du territoire. Les différentes composantes de l'Albret évoluent de façon contrastée selon leur situation (accessibilité), leur niveau de services, leur cadre de vie... Dans ce système :

- Les 3 communes du centre se positionnent en tant que « portes d'entrée du territoire » et accueillent à ce titre 42% des nouveaux arrivants venu de l'extérieur. Les mouvements de redistributions internes sont également favorables aux communes du centre. Ces communes - notamment Nérac – répondent aux besoins de mobilité résidentielle et constituent des maillons essentiels des parcours résidentiels. Pour autant, ce positionnement suffit plus désormais à asseoir une dynamique démographique positive : le vieillissement de la population locale et la spécialisation de ces communes envers l'accueil des petits ménages, pèse sur la dynamique d'ensemble. Au final, le centre perd de la population et ses équilibres démographiques restent fragiles, notamment à Nérac où les naissances ne compensent pas les décès - comme dans la majorité des autres communes - , tandis que les départs sont plus nombreux que les arrivées.
- L'Est de l'Albret est un territoire d'accueil à la fois de ménages venant s'installer (29% des nouveaux entrants de l'Albret) mais aussi de familles qui déménagent au sein même du territoire. Son positionnement géographique permet aux ménages d'optimiser une situation géographique entre les deux pôles d'emplois et de services majeurs du département. La redistribution de la population locale comme l'installation de nouveaux ménages profitent à la croissance démographique de ce territoire : avec une augmentation 156 habitants sur la période 2012-2017, l'Est de l'Albret s'en sort bien. C'est la seule composante du territoire qui observe une évolution positive. La proximité au pôle d'emploi Agenais tire la croissance démographique de ce secteur.
- L'attractivité externe des communes du Sud-Ouest se maintient. Ici, le solde migratoire reste positif et puissant, mais il résiste de moins en moins face aux effets du vieillissement de la population locale. Aujourd'hui, cette frange du territoire entame une période de déclin démographique qui pourrait perdurer notamment dans ses principaux bourgs (Mezin et Sos).
- Pour la première fois depuis longtemps le secteur Nord connaît plus de départs que d'arrivées. Sa fragilité démographique repose désormais autant sur le vieillissement de sa population que sur un déficit d'attractivité. A l'occasion d'un déménagement , les ménages de ce territoire ont tendance à en partir pour aller vers d'autres composantes de l'Albret. Cette tendance, qui pose une question fondamentale d'attractivité, touche en premier lieux les deux bourgs de l'armature (Buzet et Vianne) qui perdent de la population.

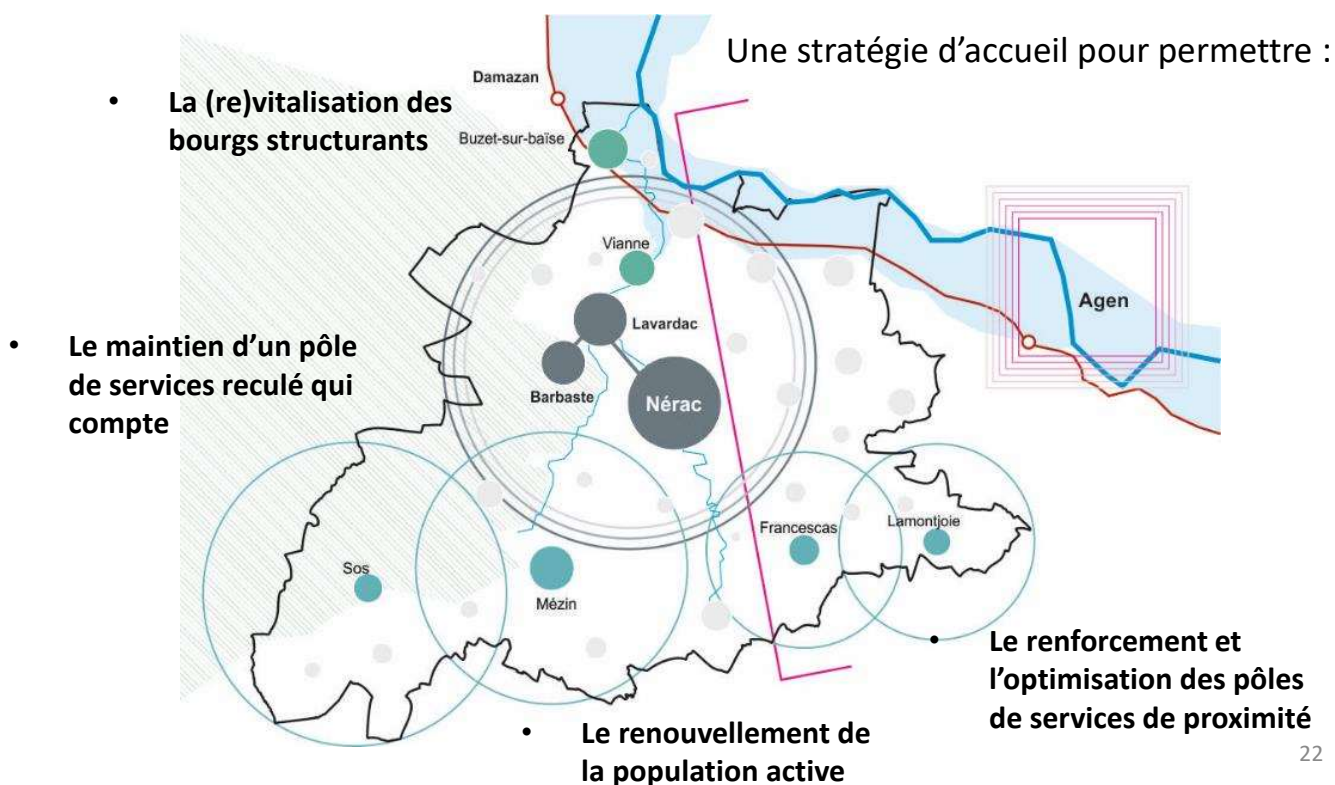
Ce qu'il faut retenir...

Une politique d'accueil équilibrée pour répondre au défi démographique des territoires de l'Albret

Les derniers recensements de la population, qui marquent au mieux une période de stabilité et de vieillissement, au pire un cycle de replis et de fragilisation démographique, résonnent comme une alerte et interpellent la stratégie de développement et d'attractivité de l'ensemble du territoire :

- Sans renouvellement de la population et notamment de la population active, le plus grand risque serait de fragiliser le pôle d'emplois dans sa capacité à trouver la main d'œuvre nécessaire à son développement voire à son maintien. Certaines entreprises pourraient alors choisir de se délocaliser vers des bassins de main d'œuvre plus grands et davantage diversifiés.
- Le second risque d'une trajectoire démographique en replis est celui du maintien des services publics (école, santé...) et privés (commerce du quotidien...) autour d'une armature fine en proximité des habitants.
- Le troisième risque est celui de la vitalité des bourgs structurants qui, dans un contexte de fragilité démographique, sont les espaces les plus touchés par le choix de nombreux ménages qui leur tournent le dos.

Proposer une stratégie d'accueil offensive doit pouvoir permettre de consolider le modèle de développement et les équilibres de l'Albret. Le renforcement de son attractivité externe, notamment au regard des effets délétères de la concentration autour des grandes métropoles et agglomérations, est une nouvelle opportunité de ce point de vue. Le maintien de la population « déjà là » est sans doute tout aussi structurante. Pour ces deux leviers du renouvellement de la population, la question de la préservation/amélioration du cadre de vie, et notamment des conditions d'habitat, sont des éléments essentiels de la stratégie d'attractivité du territoire.



Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240522-DE_041_2024-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024



Partie 2

L'Albret, des besoins quantitatifs modestes mais qualitativement exigeants

1 / Des besoins en résidences principales qui n'ont cessés de fléchir

1.1 / Quand le logement n'est plus une question quantitative, mais qualitative

1.2 / Une nouvelle géographie de la satisfaction des besoins se dessine

2 / Des besoins en logement qui ne sont pas/plus indexés sur les seules familles

2.1 / Les évolutions sociétales marquent les besoins en logement

2.3 / Le profil des nouveaux arrivants confirme la diversification des besoins

3 / Des besoins en logement pour des personnes aux ressources modestes

3.1 / Des ménages fragiles dans un département où les ressources sont faibles

3.2 / Des évolutions sociétales qui renforcent la fragilité des ménages

4/ Des profils et des besoins spécifiques face au logement

4.1 / Le logement des seniors et des personnes en situation de handicap : un enjeu d'avenir à accompagner et à anticiper

4.2 / Le logement des jeunes, une des conditions de réussite de leur parcours d'intégration

1

Des besoins en résidences principales qui n'ont cessé de fléchir

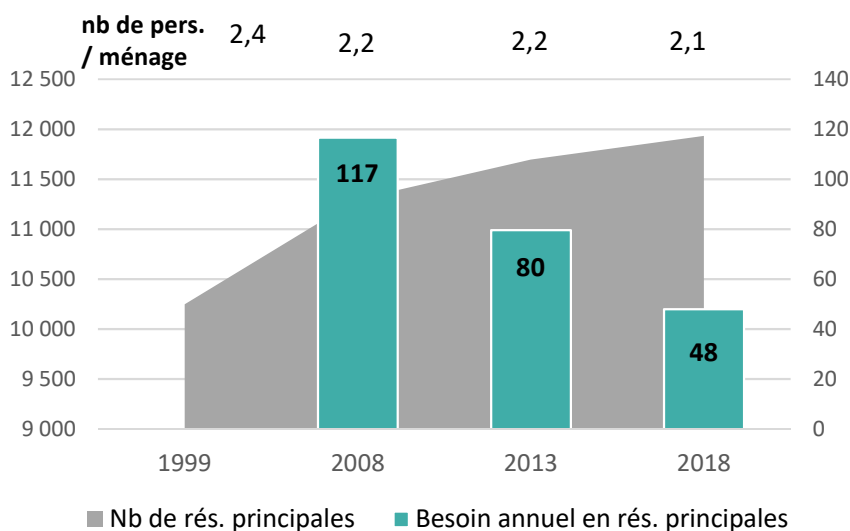
1.1. Quand le logement n'est plus une question quantitative, mais qualitative

L'augmentation du nombre de résidences principales dans un territoire au fonctionnement autonome, c'est-à-dire dans un bassin d'habitat où l'essentiel des mobilités résidentielles s'organise sur ce périmètre, correspond aux besoins pour satisfaire la demande en logement du territoire. Il dépend de deux facteurs clés :

- **l'évolution de la structure des ménages et du nombre de personnes par ménage.** Ce sont essentiellement les séparations de couples qui, quand elles ne sont pas suivies d'une recomposition de la cellule familiale, alimentent le besoin. Ce sont aussi les décohabitations des jeunes qui quittent leur foyer pour un logement autonome. C'est enfin le vieillissement de la population qui freine la libération d'une offre en logements et le turn-over intergénérationnel. Autrement dit, à population égale le territoire a besoin d'accroître son parc de logement pour satisfaire et maintenir la population locale.
- **Le second levier** qui porte et alimente les besoins en logements (en résidences principales) **dépend de la dynamique externe du territoire**, soit l'arrivée de nouveaux ménages.

Regard rétrospectif sur les besoins en résidences principales

source INSEE 2018



Entre 1999 et 2018, soit une période de près de 20 ans, on estime qu'il a fallu augmenter le parc de logements de près de 1 700 résidences principales, **ce qui correspond un besoin annuel d'environ 90 logements supplémentaires.**

Sur cette longue période, le nombre de personnes par ménage est passé de 2,4 à 2,1. Les évolutions sociétales que sous-tendent cette diminution ont largement porté les besoins en logement du territoire puisqu'on estime que sur les 90 logements supplémentaires, 60 ont été mobilisés pour répondre à ces besoins. Le développement de 30 logements par an a permis de son côté de porter la croissance démographique à hauteur de 0,3% correspondant à un gain de 60 habitants supplémentaires par an.

Cette période longue « gomme » les effets conjoncturels et les effets de balancier associés à des changements de situation a-territoriaux (les fluctuations des dispositifs nationaux de soutien au logement comme ceux de la défiscalisation, du PTZ...) ou ceux liés à l'actualité du territoire et qui touchent directement son attractivité (fermeture ou développement d'entreprises, amélioration du réseau, opération d'urbanisme comme la commercialisation de lotissements...).

- Avec un solde migratoire largement positif, la période 1999-2008 a été marquée par des besoins en logement importants (**à hauteur de 188 logements par an**) bien supérieurs à la moyenne des 20 dernières années.

- Avec le ralentissement de l'attractivité externe et le fléchissement de la croissance, le besoin en logements de la période récente s'est au contraire fortement réduit. Il s'est situé **à hauteur d'une quarantaine de logements par an.**

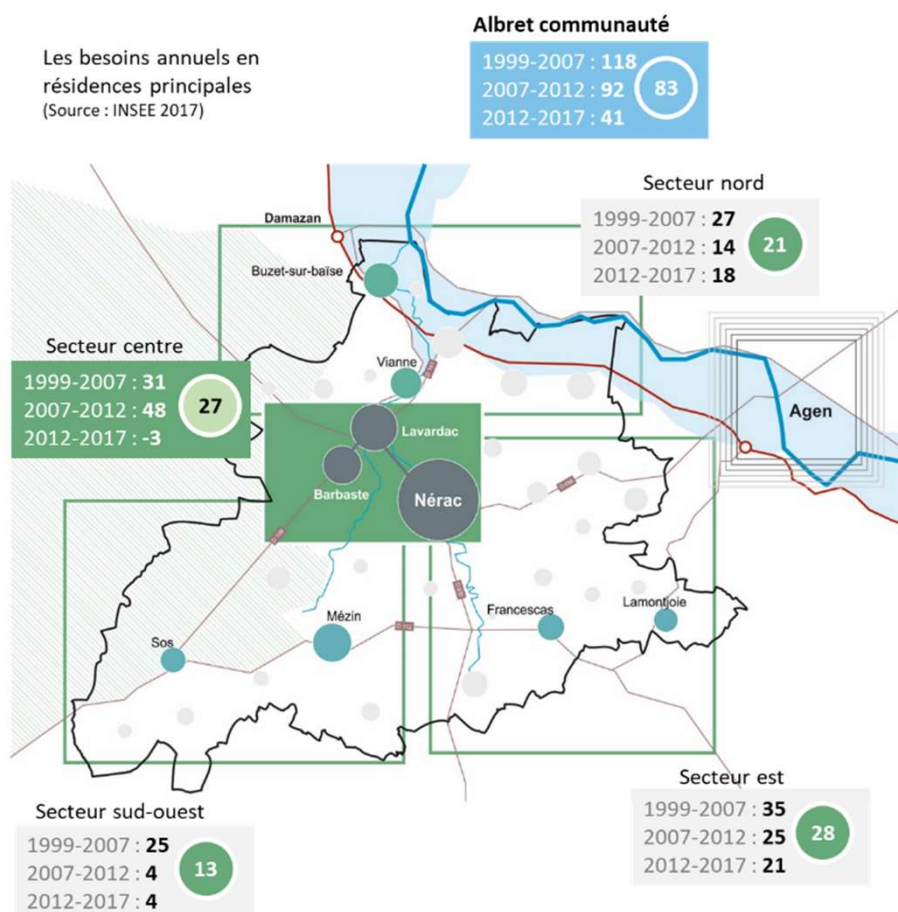
Or, avec une pyramide des âges peu favorable et une attractivité externe fragilisée (cf. partie 1), la question du développement de l'habitat au service des besoins de la population locale et de ceux qui souhaitent s'y installer ne peut pas se résumer à la seule question de la production quantitative. Au regard des 1 130 déménagements/aménagements chaque année au sein de l'Albret, c'est bien la qualité de l'offre en logement (accessibilité, situation, coût, performance...) qui conditionne des parcours résidentiels positifs. **Cette qualité d'habiter sera alors un des leviers de l'attractivité renouvelée du territoire.**

1.2. Une nouvelle géographie de la satisfaction des besoins se dessine

Avec le tassement des besoins, c'est aussi la géographie de la satisfaction des besoins qui a évolué. En effet, la mobilité résidentielle des ménages (ceux qui arrivent mais aussi ceux qui déménagent au sein du territoire) dessine des territoires de préférence résidentielle qui peuvent « bousculer » les équilibres traditionnels.

Au début des années 2000, toutes les composantes du territoire ont tiré parti de la croissance et ont su répondre aux besoins de mobilités résidentielles de la population. Ce n'est plus le cas aujourd'hui :

- Pris dans leur ensemble, les trois communes qui composent **le secteur centre** sont en difficulté. Alors qu'elles étaient au cœur des choix résidentiels des habitants et concentraient la moitié de l'augmentation du nombre de résidences principales, elles connaissent aujourd'hui une diminution du nombre de ménages marquant un **positionnement résidentielle fragilisé**.
- **Le secteur Sud-Ouest est lui aussi fragilisé par sa démographie et les choix résidentiels des ménages**. Le nombre de ménages stagne, donnant à voir des besoins en logements modestes dans la dynamique actuelle.
- **Seuls le secteur Nord et le secteur Est connaissent une augmentation du nombre de ménages**. Ce sont autant de besoins en logements qu'il a fallu satisfaire en développant le parc de logements.



Dans ce contexte favorable à l'Est du territoire, le positionnement des bourgs et villes centres - qui constituent l'armature d'emplois et de services à défendre - est très souvent interrogé par le jeu des préférences résidentielles des ménages. Sur la période récente, ces pôles de centralité et pôles relais ont su capter un peu moins de la moitié de l'augmentation des ménages. L'autre moitié de l'augmentation des besoins en résidences principales s'est développé au sein des communes les plus rurales, pourtant majoritairement dépourvues de services.

Là encore, le positionnement de ces bourgs de services est à nuancer selon les grandes composantes du territoire :

- **Dans le secteur central, Nérac fait face à une difficulté nouvelle.** Alors que la commune a toujours porté et répondu à une partie non négligeable des besoins en logements du territoire, le dernier recensement donne à voir une rupture : Nérac a perdu des ménages ! En d'autres termes, sur cette période et sur un plan strictement quantitatif, Nérac n'avait pas besoin de développer son offre pour répondre aux besoins en logements. A l'inverse, la commune de Lavardac observe un besoin constant autour de 7 résidences principales supplémentaires par an.
- Au Sud-Ouest, **Mézin avec son offre d'emplois et de services est la seule commune qui semble résister à l'éloignement** et porter un besoin en résidences principales positif. Dans ce système, **Sos ne résiste pas aux choix résidentiels des ménages**, ni au vieillissement de sa population et il perd lui aussi des ménages.
- **Au Nord, le besoin en résidences principales se maintient** autour d'une vingtaine de logements. Atone à Vianne, les besoins s'expriment plus à Buzet-sur-Baise et dans les communes le long de la vallée.
- **A l'Est, le besoin en résidences principales observé ces dernières années s'exprime indifféremment dans les bourgs de l'armature** (Francescas et Lamontjoie) **et dans les communes adjacentes.**

Les besoins annuels en résidences principales (évolution du nombre de ménages)

(Source : INSEE 2017)

	1999-2007	2007-2012	2012-2017
Centre	31	48	-3
Barbaste	4	8	-1
Lavardac	9	3	6
Nérac	18	38	-8
Est	35	25	21
Francescas	5	-2	5
Lamontjoie	4	2	3
Nord	27	14	18
Buzet-sur-Baise	4	5	5
Vianne	3	-2	1
Sud-ouest	25	4	4
Mézin	10	-2	8
Sos	5	2	-5
Albret communauté	118	92	41

2

Des besoins en logement qui ne sont pas/plus indexés sur les seules familles



2.1. Les évolutions sociétales marquent les besoins en logement

Les évolutions sociétales redéfinissent les contours de la demande en logements d'un territoire. Les décohabitations, la montée des séparations et des divorces ainsi que le vieillissement de la population sont des tendances de fond qui marquent l'évolution des besoins en logements. Façonnée par les transformations sociales et sociétales, la structure des ménages rime avec une pluralité de profils :

- **La prise en compte du vieillissement. Le poids et la progression des personnes seules est un fait remarquable qui** joue beaucoup dans la montée des personnes qui vivent seules dans leur logement. Les retraité(e)s seul(e)s de plus de 65 ans pèsent 18% de la population et plus de la moitié de l'augmentation des ménages est portée par ce profil. Cette réalité socio-démographique structurante est amenée à s'intensifier. Elle s'accompagne de nouveaux besoins en logements qu'il est indispensable d'anticiper.
- **L'accélération des séparations.** L'augmentation du nombre des séparations et des divorces fait évoluer les modèles familiaux. La moitié de l'augmentation des ménages enregistrée au cours des cinq dernières années est le fait de ces séparations. Dans le même temps, les familles « traditionnelles » ont significativement reculé. Les familles monoparentales et leurs pendants (ex-conjoints) pèsent désormais 20% de la population, soit autant que les familles dites « traditionnelles ».
- **Dans une moindre mesure les personnes seules et actives (de 25 à 39 ans), souvent caractérisées par leur mobilité professionnelle, sont aussi une des composantes des besoins en logement du territoire.**

La recomposition et la diversification de la structure des ménages influencent fortement la question des besoins en logement. La prise en compte de leur pluralité pose l'exigence de structurer et d'orienter la production de logements vers toujours plus de diversité.

Structure de la population et ses évolutions
 (source INSEE 2017)

	Jeune de 15 - 24 ans	Poids dans la population 2017	1%
		Evolution 2012-2017	-7
	Personne seule 25-39 ans	Poids dans la population 2017	4%
		Evolution 2012-2017	58
	Couple sans enfant	Poids dans la population 2017	32%
		Evolution 2012-2017	-159
	Famille avec enfants	Poids dans la population 2017	23%
		Evolution 2012-2017	-114
	Famille monoparentale et personnes seules de 40 à 65 ans (conjoint séparé)	Poids dans la population 2017	20%
		Evolution 2012-2017	229
	Retraité seul de plus 65 ans	Poids dans la population 2017	18%
		Evolution 2012-2017	243
	Autre sans famille	Poids dans la population 2017	2%
		Evolution 2012-2017	-25

2.2. Le profil des nouveaux arrivants confirme la diversification des besoins

Avec les évolutions sociétales, ce sont aussi les profils des nouveaux arrivants qui marquent les besoins en logement. **10% des ménages (1 100 ménages) déménagent chaque année dans l'Albret.** La moitié d'entre eux (538 ménages) arrive de l'extérieur du territoire à la recherche d'un bien immobilier. L'autre moitié (594 ménages) sont en mobilité interne dans l'Albret.

Ces nouveaux arrivants permettent parfois le renouvellement de la population locale face aux effets du vieillissement et viennent renforcer et transformer les caractéristiques sociologiques de la population :

- **L'Albret c'est d'abord un territoire d'accueil des familles** : 57% des nouveaux entrants sont des ménages qui arrivent en famille... dans leurs diversités : ces nouvelles familles sont pour beaucoup des jeunes couples (au début de leur parcours professionnel et résidentiel) et les couples avec enfant ne représentent qu'un ménage entrant sur 5 (21%). Enfin ce sont aussi des familles fragilisées par leur séparation qui s'installent ou se ré-installent dans un environnement considéré comme plus protecteur (réseaux familiaux...).
- **L'Albret est également un territoire d'accueil de personnes seules** : 38% des nouveaux entrants s'installent seuls dans leur logement. Ce sont majoritairement des jeunes actifs dans l'emploi (58% des personnes seules entrantes), à la recherche d'un emploi (12% des personnes seules entrantes) mais aussi des retraités désireux de se rapprocher de leur famille (23% des personnes seules entrantes).

	Total des ménages		Entrants (ménages)	
<i>source INSEE - fichier individus/mobilités résidentielles</i>	<i>nb</i>	<i>répartition</i>	<i>nb</i>	<i>répartition</i>
Personne seule	4 078	34%	202	38%
Famille monoparentale	1 002	8%	65	12%
Couple sans enfant	3 840	32%	131	24%
Couple avec enfant	2 748	23%	115	21%
Autre sans famille	221	2%	25	5%
	11 888		538	

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240522-DE_041_2024-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024

3

Des besoins en logements pour des ménages aux ressources modestes

3.1. Des ménages fragiles dans un département où les ressources sont faibles

La question du niveau de vie est le troisième fait marquant de la demande et des besoins en logement du territoire.

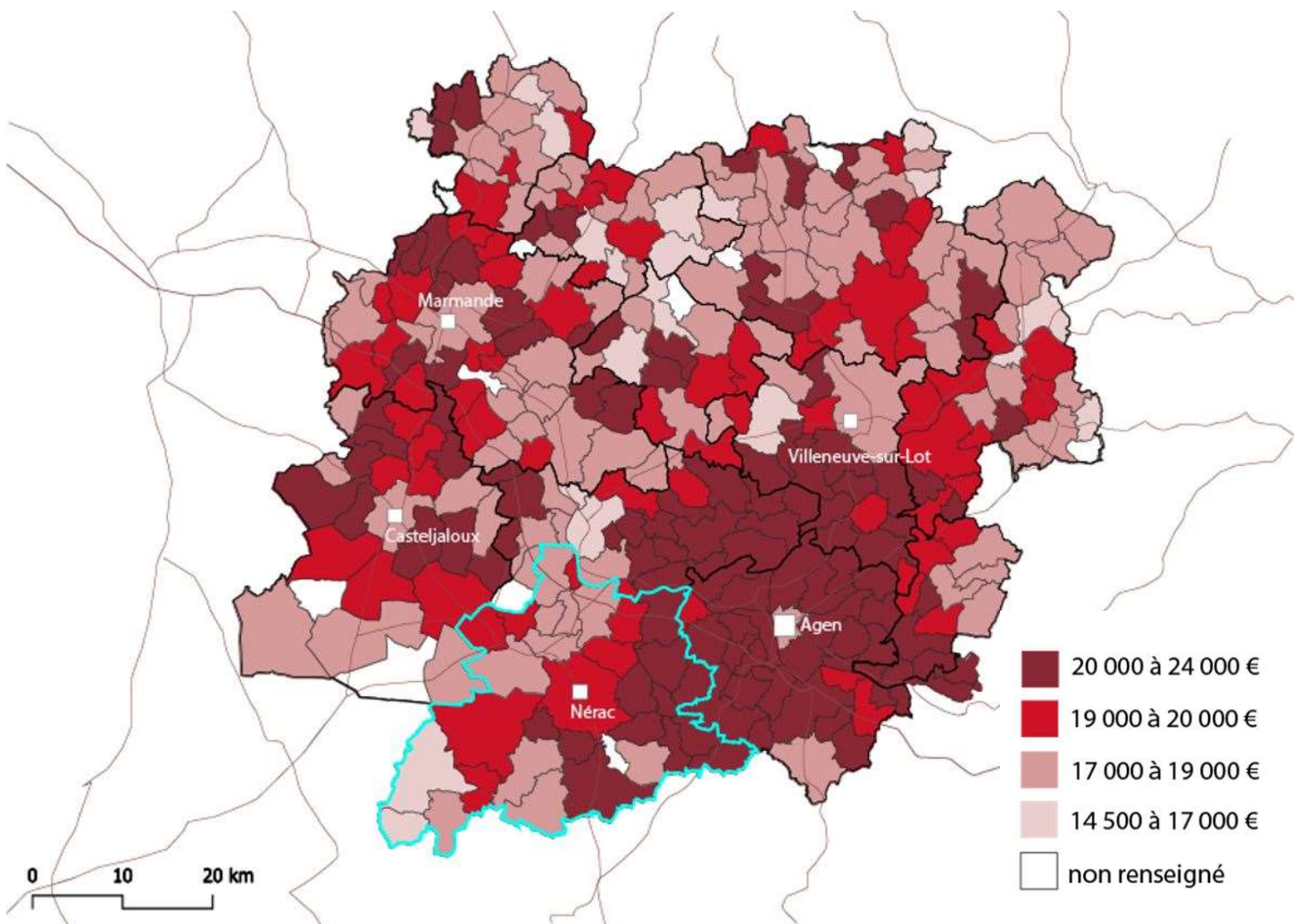
Le Lot-et-Garonne est reconnu pour la très forte fragilité économique et financière de ses ménages. En comparaison aux départements limitrophes, le Lot-et-Garonne affiche le revenu médian le plus faible : 19 300€ par unité de consommation. A l'instar du Tarn-et-Garonne, près d'un ménage sur cinq y est sous le seuil de pauvreté.

Avec un revenu médian de 19 310€ par unité de consommation et un taux de pauvreté à hauteur de 16% des ménages, **l'Albret tire timidement son épingle du jeu**. Le pôle de Nérac est une des villes structurantes les moins paupérisées du département et l'Est du territoire bénéficie du desserrement urbain des « classes moyennes » de l'agglomération agenaise.

Quoi qu'il en soit la fragilité des ressources est à prendre en compte dans le cadre de la production des logements : elle doit permettre de tendre vers des prix de sortie accessibles, en locatif comme sur le registre de l'accession à la propriété. Le soutien à l'amélioration de la qualité d'habiter (confort des logements, maintien à domicile, rénovation énergétique) est également à mettre en regard avec la modicité des revenus des ménages.

source INSEE - Filosofi (revenu disponible)	Revenu disponible médian par unité de consommation (2017)	taux pauvreté 2018 (au seuil de 60%)
Gironde	21 710 €	12,6
Landes	20 800 €	11,8
Lot	20 220 €	15,0
Gers	20 130 €	14,9
Tarn-et-Garonne	19 560 €	17,0
Dordogne	19 540 €	16,3
Lot-et-Garonne	19 300 €	17,0
Albret communauté	19 310 €	15,9%

Revenu médian disponible par unité de consommation
(Source : Filosofi - INSEE 2017)



3.2 Des évolutions sociétales qui renforcent la fragilité des ménages

Aujourd’hui, la fragilité économique marque le territoire de l’Albret : 1 habitant sur 6 vit sous le seuil de bas revenu.

Les familles monoparentales, qui structurent de plus en plus les évolutions des ménages, sont particulièrement touchées par ces difficultés puisqu’une famille monoparentale sur trois vit sous le seuil de pauvreté, tandis qu’une sur 4 vit avec un revenu disponible inférieur à 968 euros.

La jeunesse recouvre des statuts multiples : jeunes actifs, étudiants, apprentis, en rupture, etc. Cette diversité compose avec une même difficulté : la précarité financière et l’instabilité des ressources. Un jeune sur 5 vit sous le seuil de pauvreté, amenant à des difficultés à se loger et à « vivre » pleinement sur le territoire, alors même qu’ils sont des cibles pour la redynamisation du territoire.

Les couples avec ou sans enfants bénéficient quant à eux d’une stabilité financière liée à la présence de deux personnes potentiellement dans l’emploi au sein du foyer.

Revenus disponibles des ménages (Source : INSEE 2017)	1er quartile (€)	Médiane (€)	3eme quartile (€)	Taux de pauvreté (à 60% de la médiane)
	25% des habitants ont moins de	50% des habitants ont moins de	25% des habitants ont plus de	
Famille monoparentale	968	1 288	1 692	32
Moins de 30 ans	1 128	1 446	1 778	19
Plus de 75 ans	1 195	1 518	1 978	15
Couple avec enfants	1 264	1 643	2 091	15
Couple sans enfant	1 366	1 808	2 320	10
Ensemble	1 215	1 609	2 081	16

Pour répondre aux situations de fragilités financières (et/ou sociales) les plus complexes, des solutions d'hébergement et de logement existent sur le territoire et sont notamment gérées par l'association « la Sauvegarde ». Implantée dans le Lot-et-Garonne depuis 1936, l'association la Sauvegarde accompagne les personnes fragilisées du fait de leur situation familiale, économique, physique, psychique ou sociale. L'offre en hébergements et en logements dont elle dispose est notamment composé de :

- 2 places en abri de nuit à Nérac,
- 16 logements en diffus (12 T3 et 4 T4) soit 51 places, du centre d'accueil de demandeurs d'asile à Nérac,
- 2 logements de type 1 conventionnés à l'allocation de logement temporaire à Nérac (durée de séjour limitée à 6 mois renouvelable 1 fois, pour des personnes défavorisées en situation d'urgence),
- 20 places en pension de famille (destinées à des personnes à faibles ressources dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourdes, qui ne sont pas encore en situation de totale autonomie).

Cette offre en logements et en hébergements constitue aujourd'hui un socle solide pour l'accompagnement des publics les plus précaires au sein de l'Albret. Il manque sans doute aujourd'hui une offre de type CHRS (3 logements) permettant à la fois un hébergement et un accompagnement social. L'association « la Sauvegarde » est un relais important pour la connaissance et la qualification des besoins sur le territoire, sur lequel les politiques de l'habitat de l'Albret devront s'appuyer.

4

Des profils et des besoins spécifiques face au logement

4.1. Le logement des seniors et des personnes en situation de handicap : un enjeu d'avenir à accompagner et à anticiper

• Les séniors, un pilier de la dynamique démographique

La part et le nombre des aînés ne vont cesser d'augmenter dans la population de l'Albret, c'est d'ailleurs aujourd'hui la seule classe d'âge qui progresse (cf partie 1). En 2017, 29% de la population étaient âgés de 65 ans ou plus et **15% étaient âgés de plus de 75 ans**. L'avancée en âge de la population va fortement influencer et orienter les besoins en logements du territoire. Les personnes âgées comme celles en situation de handicap aspirent à rester dans leur domicile.

• Avec l'avancée en âge, le domicile peut se révéler inadapté sinon contraignant

Plus de 85% des ménages dont le référent a dépassé 65 ans, sont propriétaires de leur logement. Dans 70% des cas, il s'agit d'une maison. Laquelle rassemble toute une vie : c'est là que les seniors ont vu grandir leurs enfants, qu'ils ont leurs attaches et leurs repères familiaux. Mais cette même maison peut se révéler contraignante face aux difficultés cognitives et physiques qui surgissent avec l'âge :

- recours souvent obligé à des déplacements en voiture,
- sous-occupation, après le départ des enfants puis le décès du conjoint,
- chambres à l'étage,
- marches d'accès à l'entrée,
- jardin plus difficile à entretenir,
- difficulté à chauffer de grandes pièces...

• Ce sont aussi les questions d'isolement et d'éloignement qui se posent

L'isolement touche une personne âgée sur quatre pour la classe d'âge des 65-79 ans. Ce niveau atteint 43% pour les personnes de plus de 80 ans !

Dans l'Albret, l'isolement se conjugue souvent avec l'éloignement : **36% des plus de 65 ans habitent dans les « villages » de l'Albret les plus éloignés des services et des structures médicales**. Le maintien dans un logement indépendant n'est possible que s'il s'adapte à leurs contraintes et difficultés pour favoriser le « bien vieillir chez soi ».

- **Enfin l'avancée en âge expose parfois à la précarité**, notamment pour les personnes qui ont perdu leur conjoint. Dans le Pays d'Albret d'essence rurale, les petites retraites sont légions et les difficultés financières peuvent vite apparaître, même si les maisons en plein propriété offrent une forme de sécurité :
 - Un quart des 65-74 ans vit avec moins de 1 335 € par mois ;
 - Un quart des plus de 75 ans vit avec moins de 1 195 € par mois et **15% ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté.**

Ces contraintes financières ont des conséquences multiples :

- elles pèsent sur la capacité à faire face aux dépenses de la vie courante (se nourrir, s'habiller, se chauffer...);
- elles impactent la possibilité d'entreprendre les travaux de nature à améliorer le confort et la qualité d'usage du logement ;
- elles sont aussi à prendre en compte dans la définition des programmes locatifs couplant réponses de logement innovantes et environnement propice aux liens sociaux.

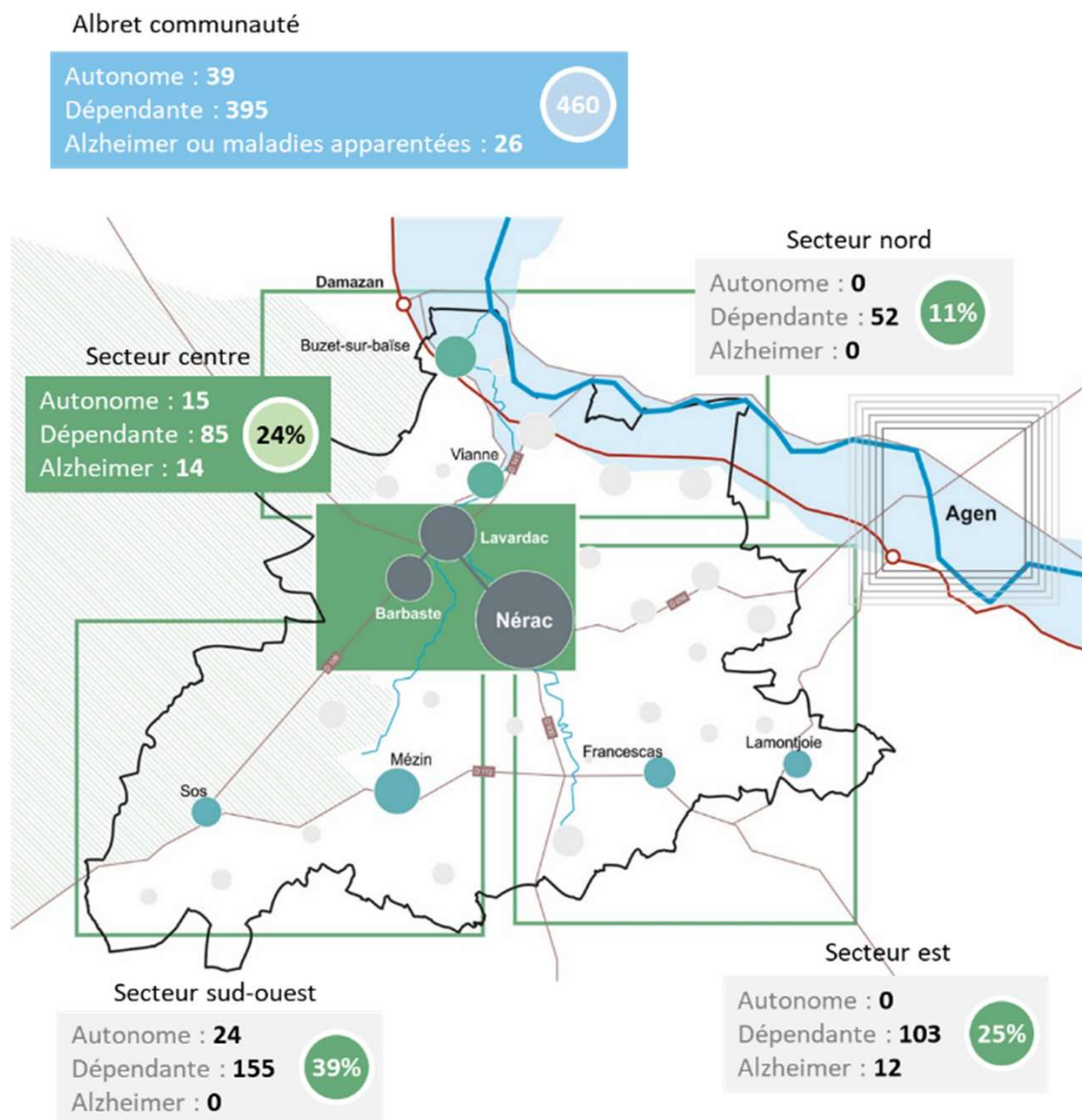
- **La montée des difficultés motrices et cognitives, la perte d'autonomie peuvent finir par compromettre le maintien au domicile. L'accueil en hébergement spécialisé devient alors la solution.**

De ce point de vue, l'Albret propose un maillage d'établissements socio-médicalisés bien structuré, regroupant une offre étoffée de plus de 460 places. En termes d'**offre de structures médicales**, l'Albret est aujourd'hui en capacité de proposer 17 places pour 100 personnes de plus de 80 ans. En comparaison à l'échelle départementale, l'Albret propose une offre de haut niveau même si les réalités sont différentes au sein de chaque composante.

Structure de la population et structures médicales spécialisées pour les personnes âgées
(Source : INSEE 2017)

	80 ans ou plus	Part des plus de 80 ans	Nombre de place	Nombre de place pour 100 habitants de plus de 80 ans
Centre	1 176	11%	114	10
Est	489	10%	115	24
Nord	507	8%	52	10
Sud-ouest	534	13%	179	34
Albret Communauté	2 706	11%	460	17
Lot et Garonne	28 432	9%	3 543	12

Le maillage de solutions proposées irrigue et rayonne à l'échelle de l'ensemble du bassin de vie de l'Albret. Les « ressources » liées à la présence d'EHPAD ouvrent la possibilité d'envisager des mutualisations et des passerelles novatrices (partage de services et d'activités...) entre les établissements et les nouvelles réponses envisagées autour de la promotion du « bien vieillir ».



• De nouveaux besoins s'affirment autour d'un « mode d'habiter » qui favorise les liens sociaux, propose un cadre rassurant et convivial.

Les personnes âgées et en situation de handicap recherchent davantage des formules intermédiaires, alternatives au « tout établissement spécialisé ». Le succès des rencontres autour de l'habitat partagé à Réaup-Lisse en atteste. Leurs attentes vont au développement de solutions :

- qui offrent un véritable « chez soi » (indépendant, ergonomique et fonctionnel) ;
- mais qui proposent aussi un « mode d'habiter » permettant de se sentir moins isolé (socialement et géographiquement), de pouvoir être soutenu si besoin dans les activités de la vie courante, ou encore de bénéficier de formes d'entraide, de moments de convivialité...

Sur ce registre, une ingénierie de projet est appelée pour assurer le déploiement de ces projets : réfléchir à la conception / gestion des logements mais aussi étudier les besoins et les possibilités d'accompagnement socio-médical des occupants.

4.2. Le logement des jeunes, une des conditions de réussite de leur parcours d'intégration

L'Albret connaît un déficit d'attractivité auprès de la jeunesse et les nombreux départs de jeunes vers de nouveaux horizons fragilisent le renouvellement de la population. Chaque année, 331 personnes de 15 à 29 ans entrent sur le territoire et 399 personnes le quittent. Si l'Albret est perdant dans le jeu des entrants-sortants, le territoire accueille pourtant une diversité de jeunes chaque année (331 en 2017). La difficulté est bien celle de les retenir. Faciliter leur installation dans de bonnes conditions est essentiel afin de conforter leur volonté de rester sur le territoire, de répondre aux besoins de main d'œuvre mais aussi de leur donner l'opportunité de se sécuriser et de s'émanciper.

Néanmoins, 3 250 jeunes de 15 à 29 ans ont trouvé leur propre solution de logement pour entamer leur parcours de formation ou d'insertion professionnelle. Si 60% d'entre eux ont un emploi stable et rémunéré, près de 40% sont dans des situations « précaires » (chômeurs, CDD, saisonnier, apprentis) qui recouvrent **une diversité de problématiques** :

• Les jeunes en formation

L'offre de formation professionnelle sur le territoire s'organise autour de trois grandes structures :

- Le lycée professionnel Jacques de Romas (Nérac) propose des formations dans les domaines de l'hôtellerie et de la restauration ;
- Le Lycée agricole Armand Fallières (Nérac) inscrit son offre dans les domaines agricoles ;
- Le site de Nérac du CFA agricole du Lot-et-Garonne propose une offre de formation en lien avec les métiers du paysage.

En lien avec ces formations, les lycées proposent des solutions d'hébergement en internat et il n'est pas relevé de besoin en logement singulier pour ces jeunes pour suivre leur formation à Nérac.

Pour autant, le tissu des petites et moyennes entreprises du territoire (agro-alimentaire, BTP, artisanat et commerces) propose des stages qui trouvent difficilement preneur et accueille des apprentis qui ne sont pas toujours originaires du territoire ou dans sa proximité.

Pour ces jeunes en alternance comme pour les entreprises, la question du logement est parfois un point d'achoppement quand leur revenu se résume à leur indemnités (510€). Le dispositif Apprentoit, animé et géré par le FJT d'Agen (opérateur domofrance), propose 4 logements à Mézin, 3 logements à Lavardac et 2 à Lamontjoie. Il mérite sans doute de se déployer sur les autres pôles d'emplois (Nérac, Buzet...).

- **Le « 1er emploi » des jeunes** révèle souvent des situations d'instabilité : emploi aidé, alternance, intérim, emploi à durée limitée. 53% des 15-29 ans en emploi qui entrent sur le territoire occupent des emplois précaires. L'instabilité des ressources liés à certains contrats de travail, la modicité des revenus du travail à temps partiel, le manque de moyens générés par des périodes de changement de situation pèsent sur la fragilité financière de ces habitants.

- **Le « retour au territoire » des étudiants.** 37% des chômeurs arrivent de Bordeaux Métropole, motivés par le « retour » au domicile familial et au pays après avoir terminé les études et avant de trouver un emploi, mais aussi parfois dans une trajectoire d'échec ou le départ vers les grandes villes n'a pas tenu toutes ses promesses.

- **L'Albret comme un « territoire de repli »** pour des publics précaires et « inactifs ». 9% des nouveaux arrivants sont « inactifs » sans être au chômage, ni étudiants. Avec des ressources très limitées (RSA...) elles sont davantage susceptibles d'accepter de mauvaises conditions de logement.

Parce qu'ils cumulent les handicaps (besoin de mobilité et faiblesse des ressources), les jeunes dans leur diversité sont particulièrement vulnérables et l'accès au logement constitue trop souvent un frein, une difficulté supplémentaire.

- **Un besoin de mobilité qui les fragilise face au logement**

Les expériences professionnelles, de formation, d'insertion, de décohabitation, la formulation de nouveaux projets amènent à changer de statuts et à enchaîner des formules variées de logement ou d'hébergement. Dans l'Albret, ce besoin de mobilité résidentielle s'élève à 23%. Autrement dit, près du quart des jeunes a changé de logement dans l'année. Ce taux atteint 30% pour les jeunes en recherche d'emploi ou pour ceux qui sont en contrat court.

- **Des ressources modestes et volatiles**

Les jeunes disposent de ressources faibles, souvent précaires, ce qui limite leurs capacités et réduit les types de réponses auxquelles ils peuvent prétendre. En 2018, plus de 23% des jeunes de moins de 30 ans avaient des ressources inférieures au seuil de pauvreté, et 20% des jeunes qui déclaraient un revenu vivant avec moins de 1 000€ par mois.

La question de leur solvabilité, tout autant que leurs garanties, sont au cœur de ces difficultés.

Le parc locatif privé est essentiel pour l'accès au logement des jeunes. Sans réponse adaptée et structurée pour les jeunes au sein de l'Albret, c'est vers le marché libre de la location qu'ils se dirigent principalement. Par choix ou par contrainte, 62% des ménages « jeunes » sont locataires du parc privé contre 23% des ménages de l'Albret.

Statut d'occupation des ménages (Source : INSEE 2017)	Ménages 20-29 ans	Ensemble des ménages
Propriétaire	28%	71%
Locataire parc privé	62%	23%
Locataire parc public	2%	2%
Locataire d'un meublé	3%	1%
Logé gratuitement	6%	3%

De la qualité du parc et de l'adéquation entre offre et besoin dépend l'attractivité du territoire auprès des jeunes. La typologie du parc existant au sein de l'Albret ne répond aujourd'hui que difficilement à leurs besoins : 423 ménages, soit 73% des 20-29 ans habitent seuls ou à deux et ont donc besoin de petits logements (T1, T2 voire T3). Or, ces petits logements représentent une part très faible de l'offre résidentielle de l'Albret.

Composition des ménages 20-29 ans			Typologie de logement		
Composition	nombre	part	Typologie	nombre	part
1 ou 2 personnes	423	73%	T1 et T2	819	7%
3 personnes	126	22%	T3	1 757	15%
4 personnes	25	4%	T4	3 471	29%
5 personnes	5	1%	T5 ou >	5 808	49%
	579	100%		11 855	

Au sein même du parc privé, les difficultés à se loger sont rendues d'autant plus contraintes et difficiles que les jeunes sont en concurrence avec des personnes seules plus âgées pour avoir accès à ces petits logements. Sans emploi stable, sans garant et avec des ressources financières limitées, les propriétaires bailleurs peuvent être réticents à accepter leur dossier de location.

Ce qu'il faut retenir...

Un développement de l'habitat ajusté, diversifié et accessible pour répondre aux besoins de mobilité des habitants du territoire, comme à ceux qui souhaitent s'y installer.

Qu'elles tiennent aux fragilités financières ou aux évolutions sociétales, les transformations qui traversent la population orientent les besoins en logements vers des produits davantage diversifiés et doivent être prises en compte dans le cadre de la production de l'offre. Cette offre devra être :

- **Ajustée** à la réalité des besoins du territoire et de chacune de ses composantes.
- **Diversifiée** pour répondre à tous les besoins et notamment ceux des jeunes, des personnes âgées et des familles éclatées.
- **Accessible** pour tenir compte de la faiblesse des revenus.

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240522-DE_041_2024-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024



Partie 3

L'Albret, le parc ancien au cœur des enjeux de régulation du marché du logement

1 / Le parc ancien, une fonction essentielle fragilisée

- 1.1 / Le parc ancien, principal segment de la mobilité résidentielle de tous les habitants.
- 1.2 / Le délaissement du parc ancien dû notamment à l'emballement du rythme de construction.
- 1.3 / Le durcissement de la vacance structurelle et les enjeux de renouvellement/requalification du parc
- 1.5 / Dégradation et vacance, des ilots au cœur des problématiques.
- 1.6 / Une armature des bourgs fragilisée.

2 / Des besoins en logement mal couverts par un marché immobilier qui peine à s'adapter

- 2.1 / Le fait propriétaire, une demande dominante... qui ne protège pas toujours du mal logement
- 2.2 / La nécessaire montée en gamme du parc locatif privé
- 2.3 / Un parc locatif public qui a du mal à trouver sa place

1

Le parc ancien, une fonction essentielle fragilisée

1.1. Le parc ancien, principal segment de la mobilité résidentielle de tous les habitants.

1 132 ménages déménagent chaque année dans le territoire de l'Albret, ce qui représente un taux de rotation annuel, un taux de mobilité de 10%. Ce besoin de mobilité résidentielle est à mettre en regard avec l'activité de la construction, qui oscillait ces dernières années entre 50 et 100 logements construits. **Autrement dit, l'activité de la construction ne donne des solutions qu'à un ménage sur dix quand il s'agit de changer de logement.**

C'est donc bien le parc ancien qui porte les mobilités résidentielles, puisque dans 72% des cas les déménagements s'organisent dans le parc construit avant 1970. L'attractivité et l'accessibilité de ce parc sont en effet des leviers majeurs afin d'agir sur

- la dynamique d'accueil du territoire : 48% des déménagements sont le fait de l'installation de nouveaux ménages dans le territoire / seulement 13% d'entre eux ont choisi un logement récent (construit après 2006) ;
- l'envie d'y rester, puisque 52% des déménagements sont le fait de mobilités internes au territoire et qu'elles s'organisent dans le parc ancien (60% dans le parc construit avant 1970).

La mobilisation du parc ancien dans ce territoire de tradition rurale est également prédominante pour les candidats à l'accession à la propriété. Si la propension à vouloir construire sa propre maison ou à acheter une maison « neuve » est plus importante chez les propriétaires en mobilité, le parc récent/neuf n'est finalement que peu mobilisé. Pour les propriétaires-occupants, les constructions récentes représentent 21% des mobilités résidentielles (alors que 12% des déménagements s'effectuent dans le parc récent construit après 2006 pour l'ensemble des ménages).

Les **salariés des entreprises du territoire** confirment largement cet attrait pour l'ancien* : les deux tiers des propriétaires qui se projettent dans un déménagement préféreraient rénover une maison plutôt que de construire leur propre logement (13%) ou d'acheter une maison neuve (20%).

source INSEE 2017 - fichier individu mobilités résidentielles

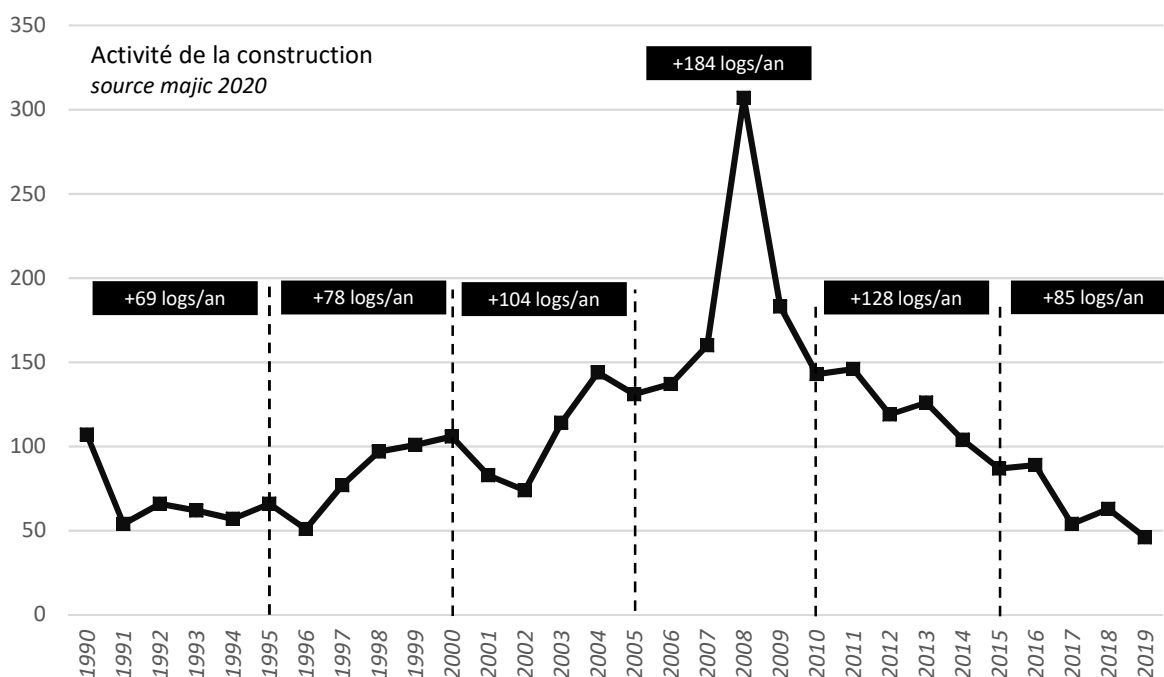
	Nombre de ménages ayant déménagé dans l'année	poids parc ancien (avant 45)	poids du parc 45-70	poids parc récent (après 2006)	poids des pers. venant de l'extérieur de l'Albret
10 : Propriétaire	333	36%	36%	21%	48%
21 : Locataire du parc privé	689	42%	30%	9%	45%
22 : Locataire HLM	25	0%	20%	40%	41%
23 : Locataire d'un logement loué meublé	35	57%	14%	0%	57%
30 : Logé gratuitement	50	20%	70%	0%	70%
Ensemble	1 132	39%	33%	12%	48%

1.2. Le délaissement du parc ancien dû notamment à l’emballement du rythme de construction

Le développement de l’habitat a été soumis à de fortes fluctuations durant les trois dernières décennies.

Ainsi, **le milieu des années 2000 a été une période faste de l’activité de la construction** : 2005 et 2010, 184 logements en moyenne annuelle ont été construits, avec un « pic » en 2008 où plus de 300 logements ont été livrés sur l’ensemble du territoire de la Communauté de communes. L’effet conjugué d’une période de dynamisme démographique, de mécanismes du financement du logement favorables (PTZ, loi de défiscalisation De Robien et/ou Scellier) et de la présence de gisements fonciers disponibles et accessibles, explique en grande partie ce boom immobilier de la fin des années 2000.

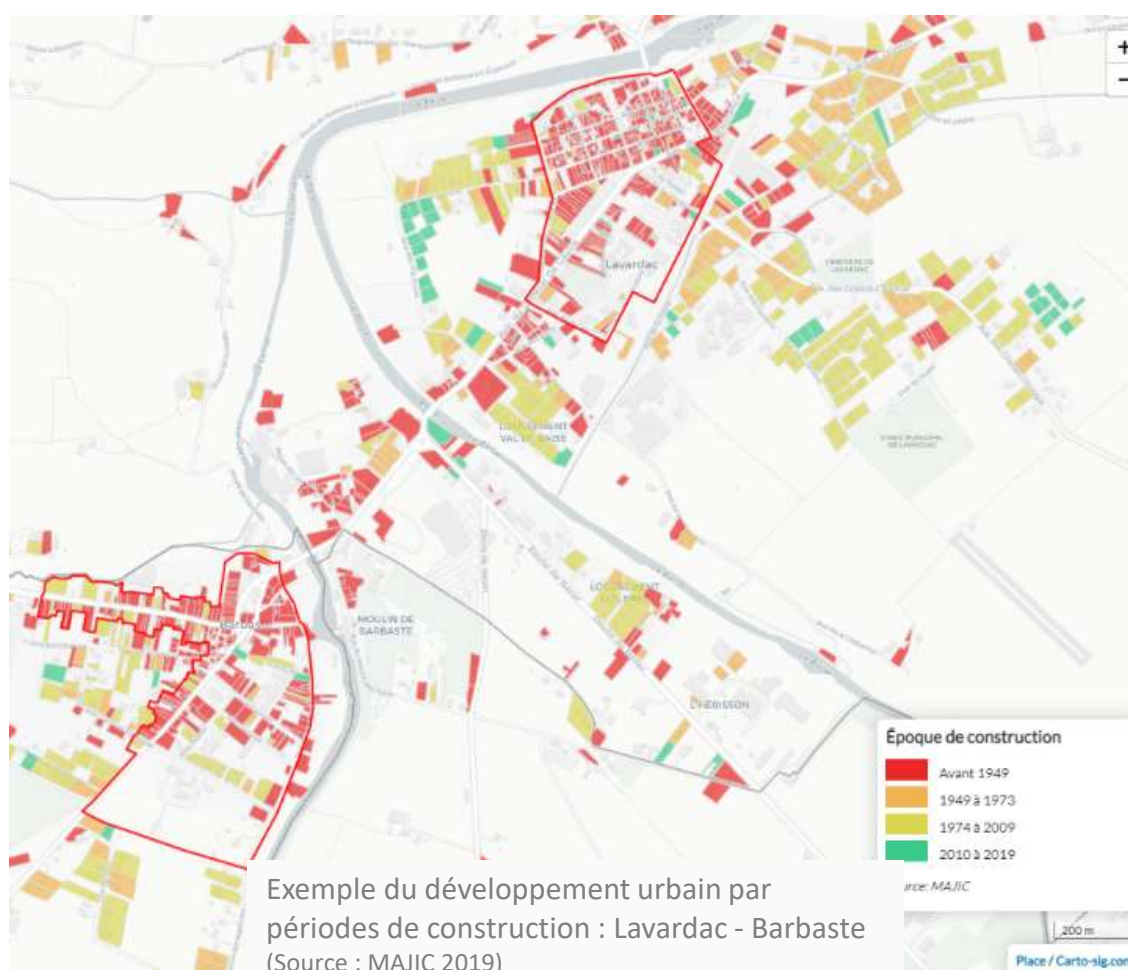
Le contexte actuel tranche avec cette période. Après une phase de production intensive, **le rythme s’est progressivement régulé** et seulement 85 logements par an ont été construits entre 2015 et 2019.



Comme dans de nombreux territoires ruraux, l'ouverture foncière est une des caractéristiques de l'Albret. **L'offre est surabondante dans toutes ses composantes territoriales et est favorable aux logiques d'extension, même si ce mode d'urbanisation est loin de dominer dans l'Albret.** En effet, ces 10 dernières années (2010-2019) la construction de logements s'est majoritairement organisée au sein des tissus urbains constitués (sur les 136 hectares consommés à usage habitat, 79ha soit 58% de l'urbanisation s'est opéré en densification).

Aujourd'hui, l'état du stock foncier (artificialisation, densification) et la capacité d'accueil actuelle du territoire restent très importants, comme l'ont mis en évidence les travaux du PLUi :

- on dénombre un potentiel d'urbanisation de 574 hectares à vocation d'habitat, soit un gisement correspondant à 8 363 logements si l'on considère les modes d'urbanisation actuels. C'est 100 années de développement de l'habitat qu'il est possible d'envisager avec les documents actuels !
- Il faut toutefois distinguer les gisements qui se situent au sein des enveloppes urbaines et qui sont autant de potentiels de densification des bourgs et des tissus urbains constitués de ceux situés en extension de terres naturelles, agricoles ou forestières. Les premiers proposent 146 hectares soit un potentiel de 2 158 logements correspondant à 25 années d'urbanisation, tandis que les autres offrent actuellement 428 hectares, soit un potentiel de 6200 logements.

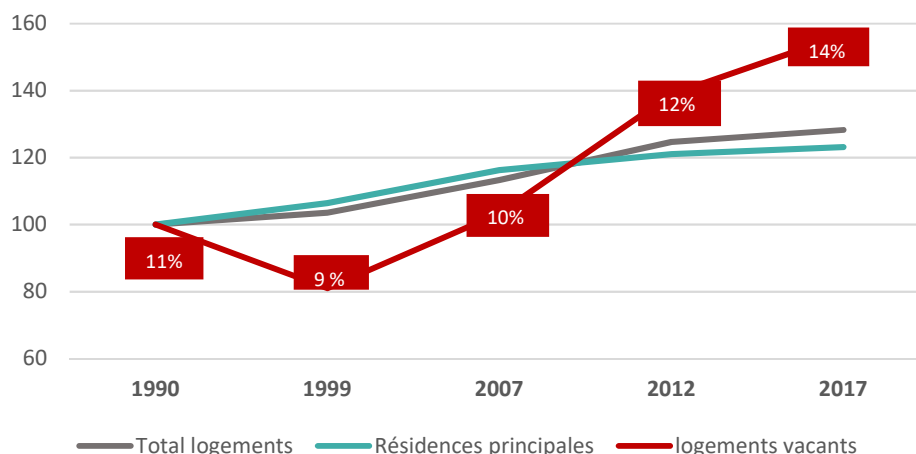


L'analyse rétrospective des besoins réels en résidences principales ces dernières années interroge : pour répondre aux besoins en logement des nouveaux arrivants comme à la demande locale (séparations, décohabitations, vieillissement...) ce sont autour de 70 résidences principales par an qu'il aurait fallu développer.

Avec des rythmes de construction à hauteur de 120 logements entre 2010 et 2019 le développement de l'offre a donc été significativement supérieur aux besoins quantitatifs. Mécaniquement, cela a entraîné un fort mouvement de délaissement du parc ancien. Ainsi, entre 2008 et 2018 dans l'Albret, **lorsque l'on a construit 10 logements, 5 autres sont devenus vacants.**

De facto, la vacance qui était déjà importante en 2017 (1 logement sur 10 était inoccupé) n'a cessé de croître jusqu'à atteindre en 2018 14% des résidences principales : plus de 2 000 logements sont vides.

Evolution (base 100) du nombre de logements,
 de résidences principales et du nombre de logements vacants
 (Source : INSEE 2017)



Le parc ancien est au cœur des désajustements : 73% des logements vacants sont des logements construits avant guerre. Dans ce parc immobilier, 1 logement sur 5 est inoccupé.

Avec près de 250 logements vacants et plus de 13% de taux de vacance, les maisons d'après-guerre connaissent elles aussi des effets de perte d'attractivité.

Répartition des logements vacants selon les époques de construction
 (Source : MAJIC 2019)

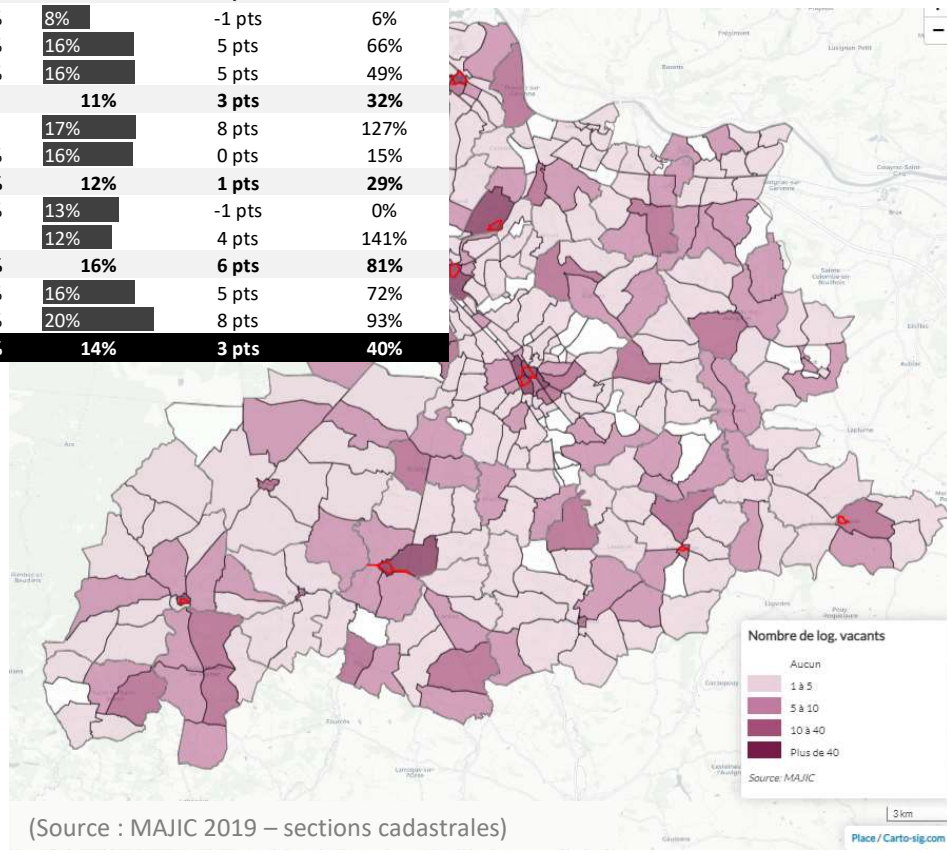
	Nombre de logement	Nombre de logement vacant	Taux de vacance	Répartition des logements vacants
< 1949	8 958	1 844	21%	73%
1949 - 1973	1 794	241	13%	10%
1974 - 1999	2 689	228	8%	9%
1999 - 2009	1 439	105	7%	4%
2010 - 2019	977	82	8%	3%
Ensemble	15 921	2 518	16%	100%

Avec le parc ancien, ce sont les centres-bourgs qui souffrent de ce désinvestissement progressif. En 2007, la vacance y était déjà importante et cette tendance n'a fait que s'accroître jusqu'en 2017. Ils concentrent ainsi plus de 1 500 logements vacants et les taux de vacance dépassent souvent 15%.

Toutefois, de ce point de vue tous les centres-bourgs ne connaissent pas une dynamique similaire :

- A Nérac et à Lavardac, l'activité de la construction s'est conjuguée à une explosion de la vacance dont le niveau est aujourd'hui particulièrement problématique.
- A Barbaste, l'augmentation du parc de logements est importante entre 2007 et 2017 (+398) mais principalement portée par le tourisme (+310 résidences secondaires ou occasionnelles). Au final, le taux de vacance reste peu élevé en comparaison des autres centralités de l'Albret.
- A Sos, Mézin ou Francescas le taux de vacance s'est envolé à des niveaux très importants.
- A Vianne, les difficultés d'attractivité et le déclin démographique ont induit un fort niveau de délaissement et aujourd'hui la vacance se situe à hauteur de celle de Buzet-sur-Baise.

Source INSEE	Taux de vacance 2007	Taux de vacance 2017	Evo. en points sur 10 ans	Taux de délaissement 07-17 (log vac supplé/log supplé)
Centre	11%	15%	4 pts	35%
Barbaste	10%	8%	-1 pts	6%
Lavardac	11%	16%	5 pts	66%
Nérac	11%	16%	5 pts	49%
Est	8%	11%	3 pts	32%
Francescas	8%	17%	8 pts	127%
Lamontjoie	16%	16%	0 pts	15%
Nord	10%	12%	1 pts	29%
Buzet-sur-Baise	14%	13%	-1 pts	0%
Vianne	8%	12%	4 pts	141%
Sud-ouest	10%	16%	6 pts	81%
Mézin	11%	16%	5 pts	72%
Sos	12%	20%	8 pts	93%
Albret communauté	10%	14%	3 pts	40%



1.3 Le durcissement de la vacance structurelle et les enjeux de renouvellement/requalification du parc

Dans l'Albret, le développement de l'habitat doit composer avec les jeux de contraintes d'un marché détendu, c'est-à-dire une **concurrence accrue entre les produits et les parcs de logement** : les propositions sont nombreuses autour de fourchettes de prix proches et les ménages ont souvent le choix de nombreux logements pour répondre aux exigences de leur parcours résidentiel. Dans ce contexte, ce sont les logements les plus attractifs - ceux qui ont un rapport « qualité de l'offre/reste à charge » réduit - qui seront les plus sollicités, tandis que les autres trouveront plus difficilement preneurs.

Avec le **délaissement, le manque d'entretien ou encore l'absence de stratégie patrimoniale** (inaction/incapacité des propriétaires), c'est tout un pan du parc de logements des centres-bourgs - notamment des immeubles composés de plusieurs logements en mono ou en petite copropriété - qui sort progressivement du marché. Un ravalement de façades, des travaux liés à une infiltration d'eau, ou à l'entretien d'espaces communs dégradés (entrées, gestions des fluides, propreté, espaces partagés délaissés...) : les charges communes deviennent très vite lourdes, voire insupportables pour une partie des (co)propriétaires. Face à l'insolvabilité de certains, les autres ne peuvent suppléer. Les retards de paiements s'accumulent, la gestion commune est désinvestie, alors que les travaux sont de plus en plus importants, de plus en plus coûteux... Progressivement, le bien perd de sa valeur et les appartements deviennent invendables voire insalubres.

Ce phénomène est particulièrement accusé dans l'Albret où la moitié **des logements vacants le sont depuis plus de 3 ans** et 1 logement vacant sur 3 n'a pas été occupé depuis plus de 5 ans. Ce processus d'abandon progressif du parc est l'un des plus importants en Lot-et-Garonne.

source Filocom 2017	Nombre de logements vacants (LV) et taux de vacance		dont vacance "de marché" (moins de 2 ans)		dont vacance structurelle + (depuis 3-4 ans)		dont vacance structurelle ++ (depuis 5 ans et +)	
	nb	taux	nb	part	nb	part	nb	part
Lot-et-Garonne	24 713	13,1	13 348	58%	2 863	12%	6 852	30%
CA d'Agen	6 617	12,5%	4 139	69%	607	10%	1 241	21%
CA Val de Garonne Agglomération	3 532	10,9%	1 879	56%	435	13%	1 030	31%
CA du Grand Villeneuveois	3 567	13,2%	2 214	65%	422	12%	750	22%
CC Albret Communauté	2 619	16,7%	1 152	47%	357	14%	962	39%

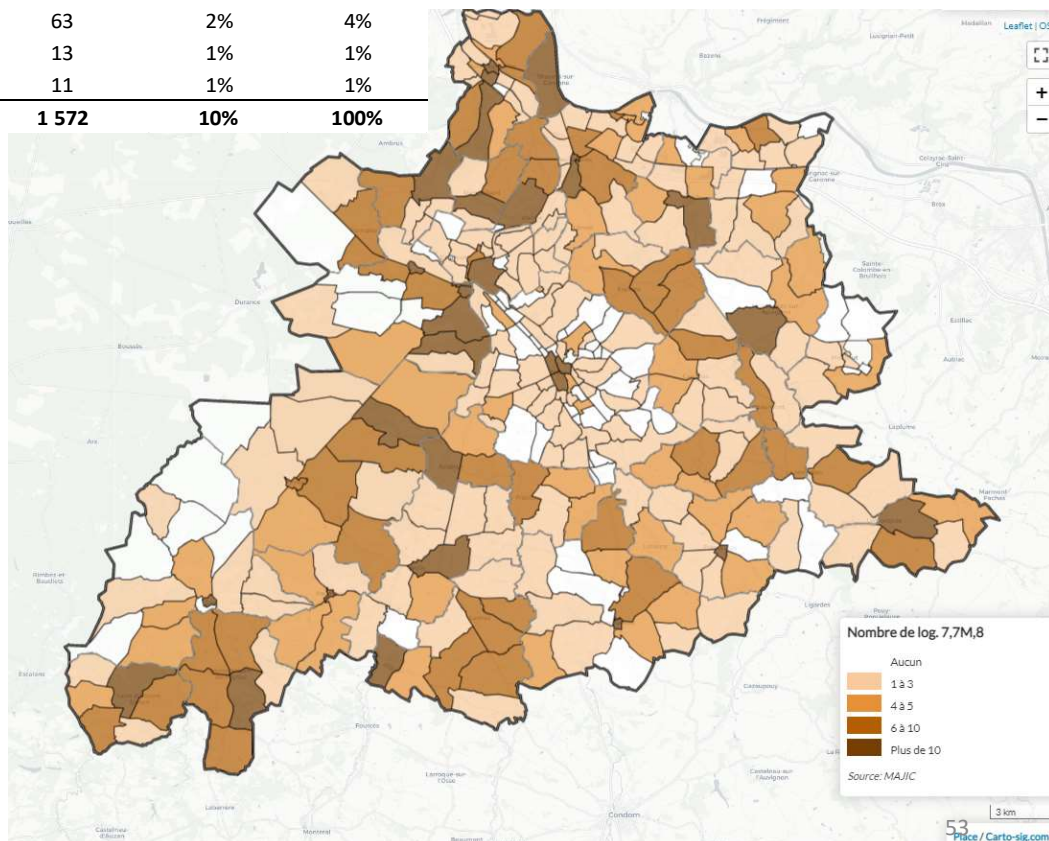
La qualité patrimoniale ne rime pas toujours avec la qualité d'habiter comme en témoigne l'inadaptation d'une partie du parc de logements qui amène son abandon progressif. L'inadaptation est liée à la qualité des logements et aux performances énergétiques, mais aussi aux caractéristiques du parc de logements, leur typologie, les distributions ou encore la luminosité et l'ensoleillement.

La question de la qualité du logement et du désengagement des propriétaires à l'entretien de leur patrimoine est primordiale puisque 10% du parc de l'Albret est très dégradé, ce qui représente près de **1 600 logements**. Au sein du parc ancien, la qualité des logements est encore plus incertaine puisque 16% du parc est très dégradé. A l'échelle de l'Albret, le parc datant d'avant 1949 concentre plus de 90% des logements en très mauvais état.

Lorsqu'il n'est pas rénové, le parc ancien n'est aujourd'hui plus aux normes et cumule bien souvent les problématiques : mauvaise isolation thermique et/ou phonique, insalubrité ou indécence et plus globalement inhabitabilité. C'est bien au sein de ce parc que se jouent les questions de décence et de mal logement, lorsqu'il est occupé.

Logements dégradés
 (Source : MAJIC 2019)

	Total logements	Logements "très mauvais état" (cat TH7, 7m, 8)	Taux de dégradation	Répartition
< 1949	8 958	1 430	16%	91%
1949 - 1973	1 794	47	3%	3%
1974 - 1999	2 689	63	2%	4%
1999 - 2009	1 439	13	1%	1%
2010 - 2019	977	11	1%	1%
Ensemble	15 921	1 572	10%	100%



Avec la question du désengagement des copropriétaires se pose aussi la question de la fragilisation des copropriétés. Sur le territoire, ce sont 28 copropriétés comprenant 720 lots d’habitation qui ont été enregistrées auprès du registre des copropriétés en mars 2022. Ce sont majoritairement des petites copropriétés, pour la moitié concentrée à Nérac.

Nombre de copropriétés enregistrées au 21 mars 2022 (source : registre des copropriétés ANAH)

	10 lots ou moins	11 à 49 lots	50 à 199 lots	Plus de 200 lots	Nombre de copropriété	Nombre total de lots d'habitation
Barbaste	1	2		1	4	328
Buzet-sur-Baise	2				2	2
Lamontjoie			1		1	76
Mézin	2				2	3
Nérac	14	2	2		18	300
Vianne		1			1	11
Ensemble	19	5	3	1	28	720

Sur ces 28 copropriétés, 4 apparaissent comme « potentiellement en difficultés » (au 21 mars 2022) sur le registre des copropriétés de l’ANAH :

- 1 copropriété à Nérac de 30 lots
- 3 copropriétés à Barbaste, regroupant 326 lots d’habitations. Une vigilance particulière est à apporter sur une copropriété à vocation touristique : le domaine du golf d’Albret, regroupant 269 lots d’habitations.

Domaine du golf d’Albret, Barbaste



En dehors des « copropriétés potentiellement en difficultés » par le registre des copropriétés sur des critères principalement financiers, de nombreuses copropriétés mériteraient sans doute la réalisation de travaux et notamment de travaux de rénovation énergétique, dans un contexte où le patrimoine immobilier n’est pas toujours entretenu par ses propriétaires. Environ 200 lots sont potentiellement éligibles aux aides de l’ANAH (Ma Prime Rénov’).

1.4 Dégradation et vacance, des ilots au cœur des problématiques




À Nérac, le parc ancien a particulièrement été délaissé et la commune porte aujourd'hui plus de 30% des logements vacants de l'Albret. Non rénové, vétuste, inadapté, il cumule en effet les difficultés d'attractivité et de nombreux logements ne peuvent pas être occupés. Certains segments du centre ville jouent le rôle de « parc social de fait » et dans certaines rues la paupérisation se conjugue avec la question du mal-logement.

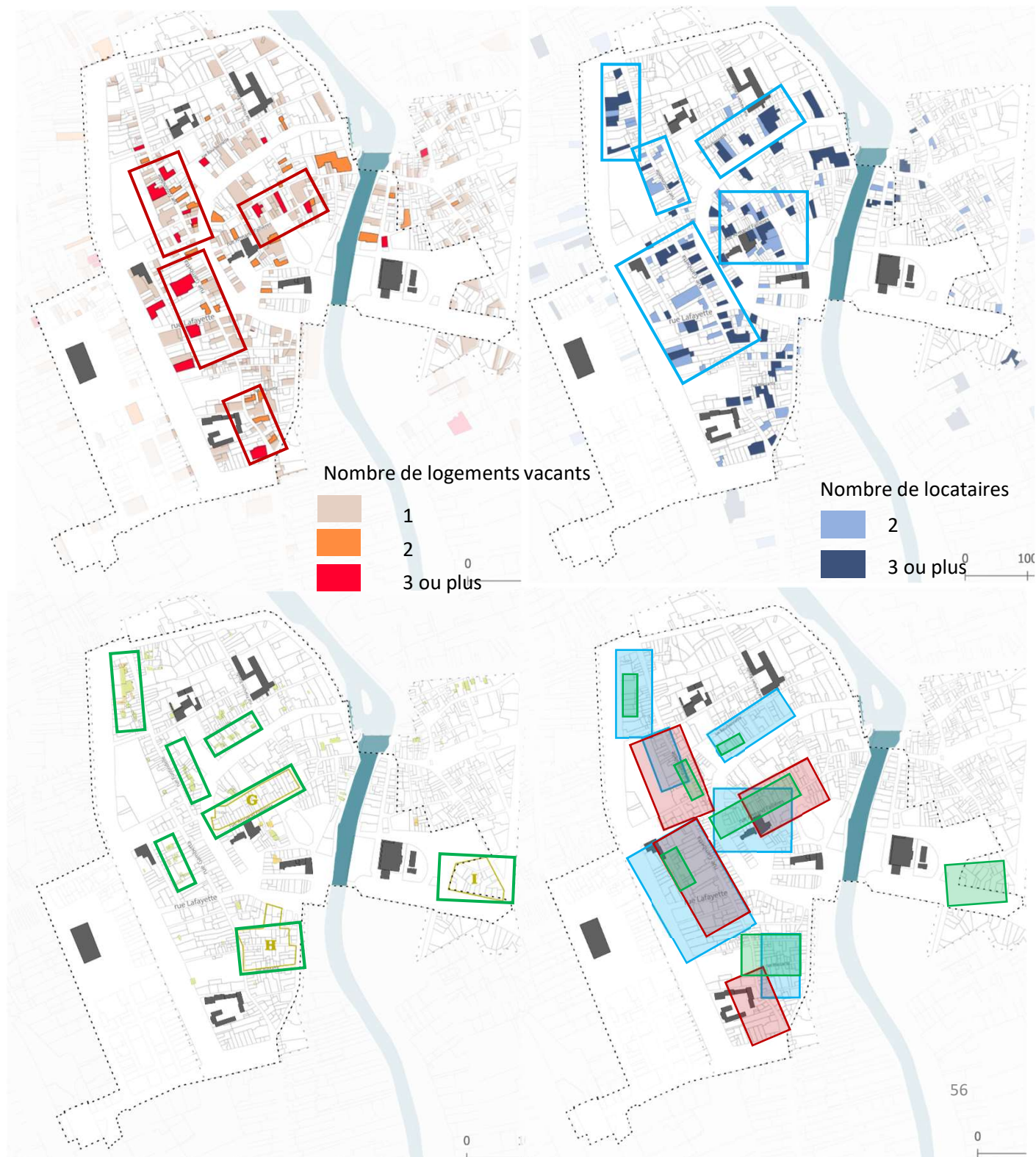
Dans le cadre d'une enquête sur le parc ancien, 7 secteurs d'intervention prioritaires ont été identifiés à Nérac, au regard des difficultés qu'ils cumulaient. Ces secteurs rassemblent

- 413 logements ;
- 207 locataires ;
- 130 logements vacants (40% des logements vacants du centre-ville) ;
- 33 logements de qualité médiocre (40% des logements médiocres du centre ville).



La mise en évidence de 3 réalités qui se superposent permettent de mieux appréhender les dysfonctionnements habitat du centre-ville de Nérac :

-  - La présence de logements locatifs où pourrait se concentrer la lutte contre le mal logement ;
-  - La présence de logements vacants, où pourrait se concentrer les enjeux de requalification du parc ;
-  - La présence de secteurs patrimoniaux identifiés dans le PSMV, où se concentrent les enjeux de restructuration immobilière.






Francescas

Les fichiers fonciers identifient

- 20 logements vacants (8 confirmés par l'enquête)
- 19 logements en très mauvais état



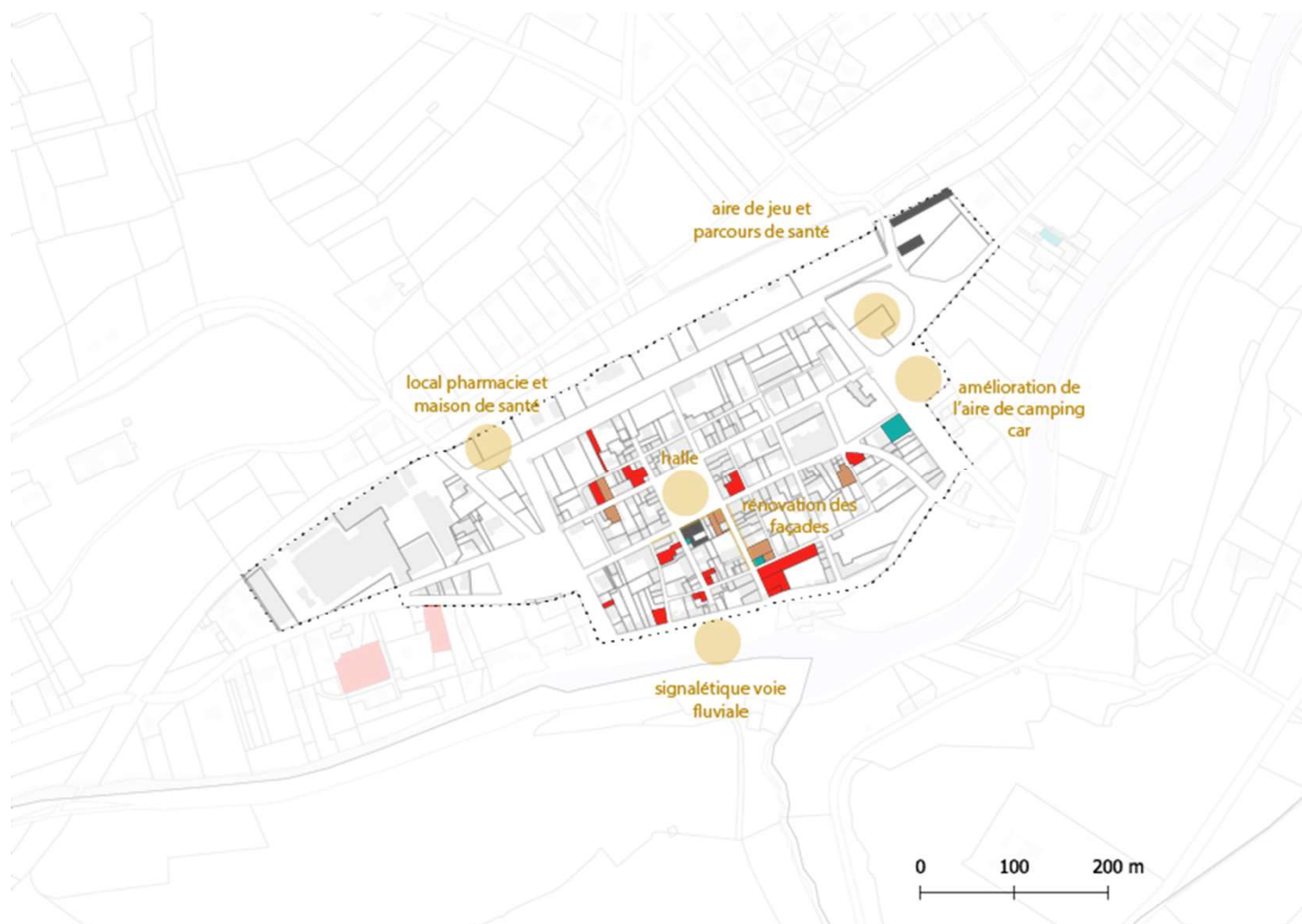
Problématique relevée

-  Logement médiocre occupé (mal logement)
-  Logement vacant
-  Logement médiocre et vacant




Vianne

Les fichiers fonciers identifient

- 50 logements vacants (31 confirmés par l'enquête)
- 15 logements en très mauvais état (26 confirmés par l'enquête, dont 3 occupés)



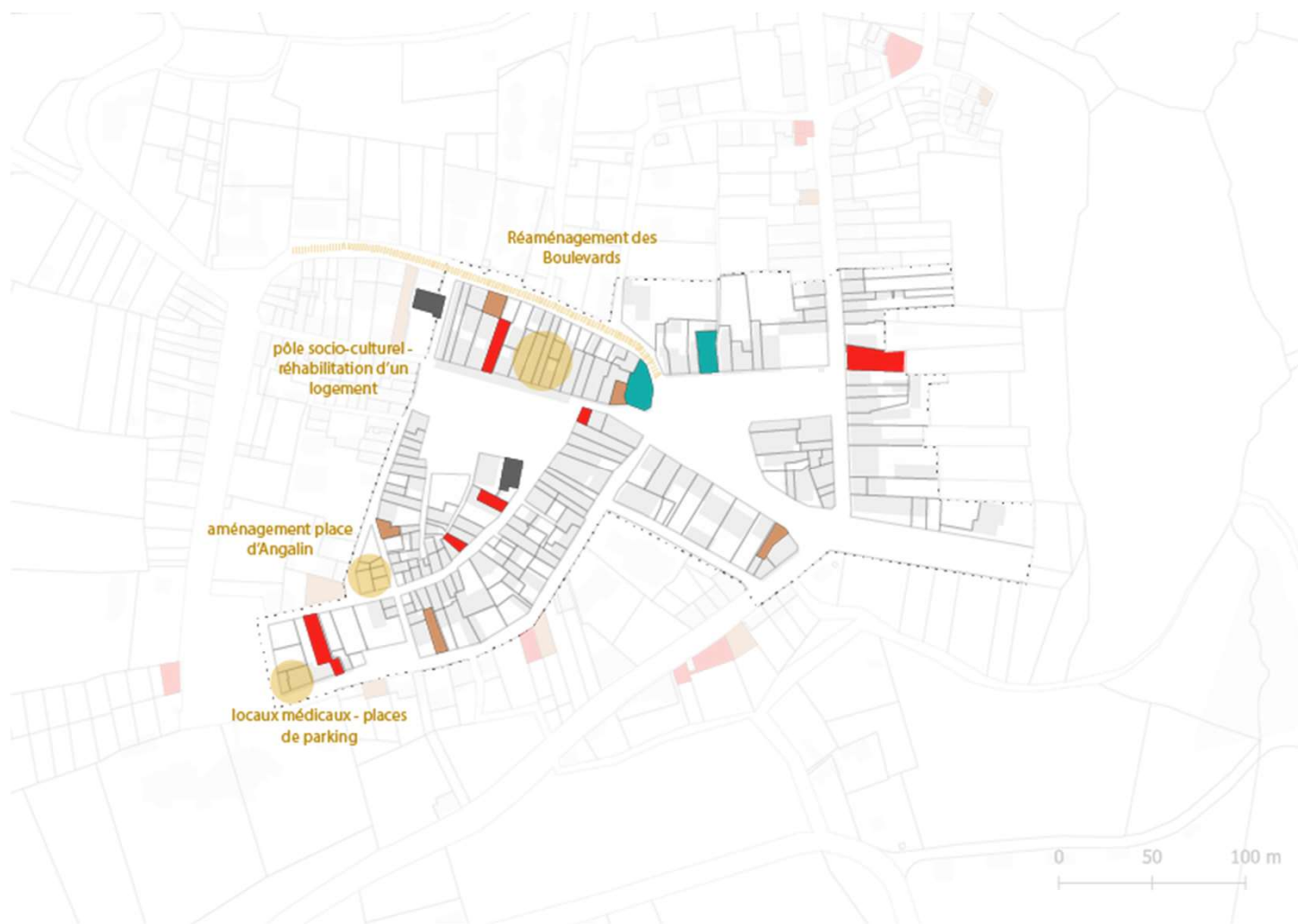
Problématique relevée

-  Logement médiocre occupé (mal logement)
-  Logement vacant
-  Logement médiocre et vacant




Sos

Les fichiers fonciers identifient

- 45 logements vacants (11 confirmés par l'enquête)
- 18 logements en très mauvais état (8 confirmés par l'enquête, dont 2 occupés)



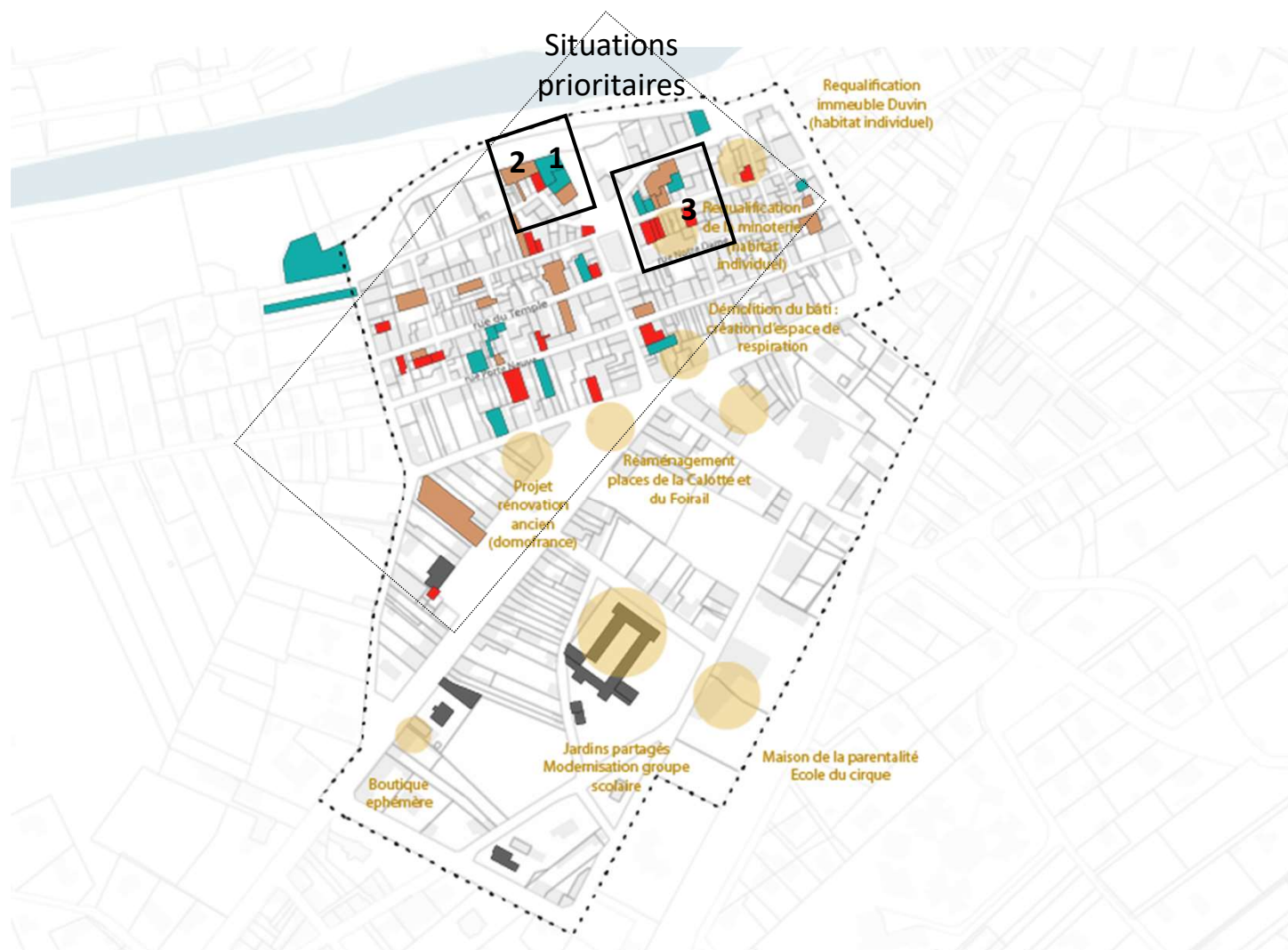
Problématique relevée

-  Logement médiocre occupé (mal logement)
-  Logement vacant
-  Logement médiocre et vacant




Lavardac




Les fichiers fonciers identifient

- 109 logements vacants (48 confirmés par l'enquête)
- 44 logements en très mauvais état (38 confirmés par l'enquête, dont 16 occupés)



Problématique relevée

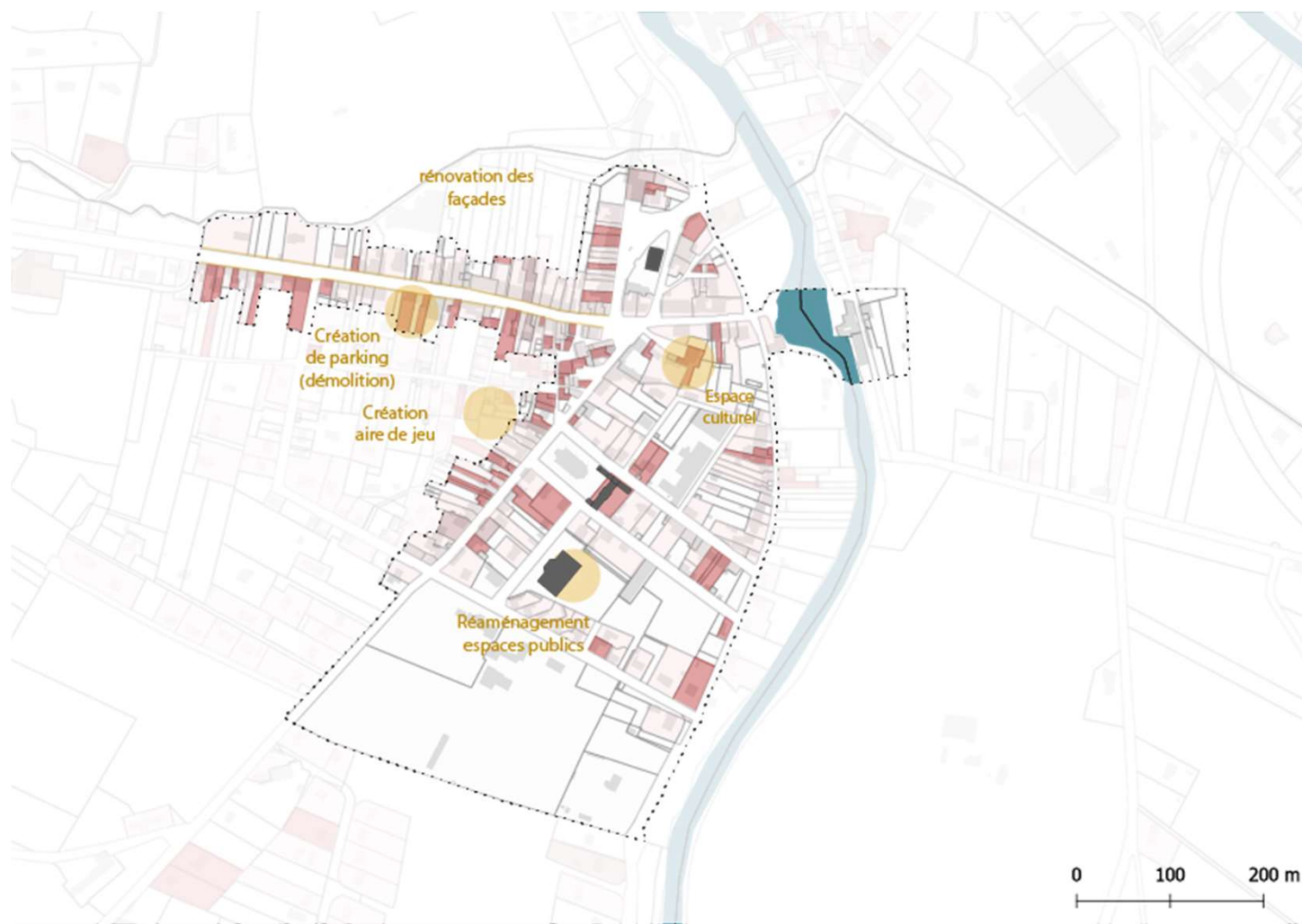
-  Logement médiocre occupé (mal logement)
-  Logement vacant
-  Logement médiocre et vacant

-  « Etat médiocre, pas de réhabilitation prévue »
-  « Héritage, très mauvais état, maison en ruine »
-  « Bien sans maître, ruine, s'écroule, péril procédure de récupération en cours »

Barbaste

Les fichiers fonciers permettent d'identifier sur le périmètre ORT

- 280 logements
- 54 logements vacants (19%)
- 49 logements de qualité médiocre (17%), dont 37 occupés



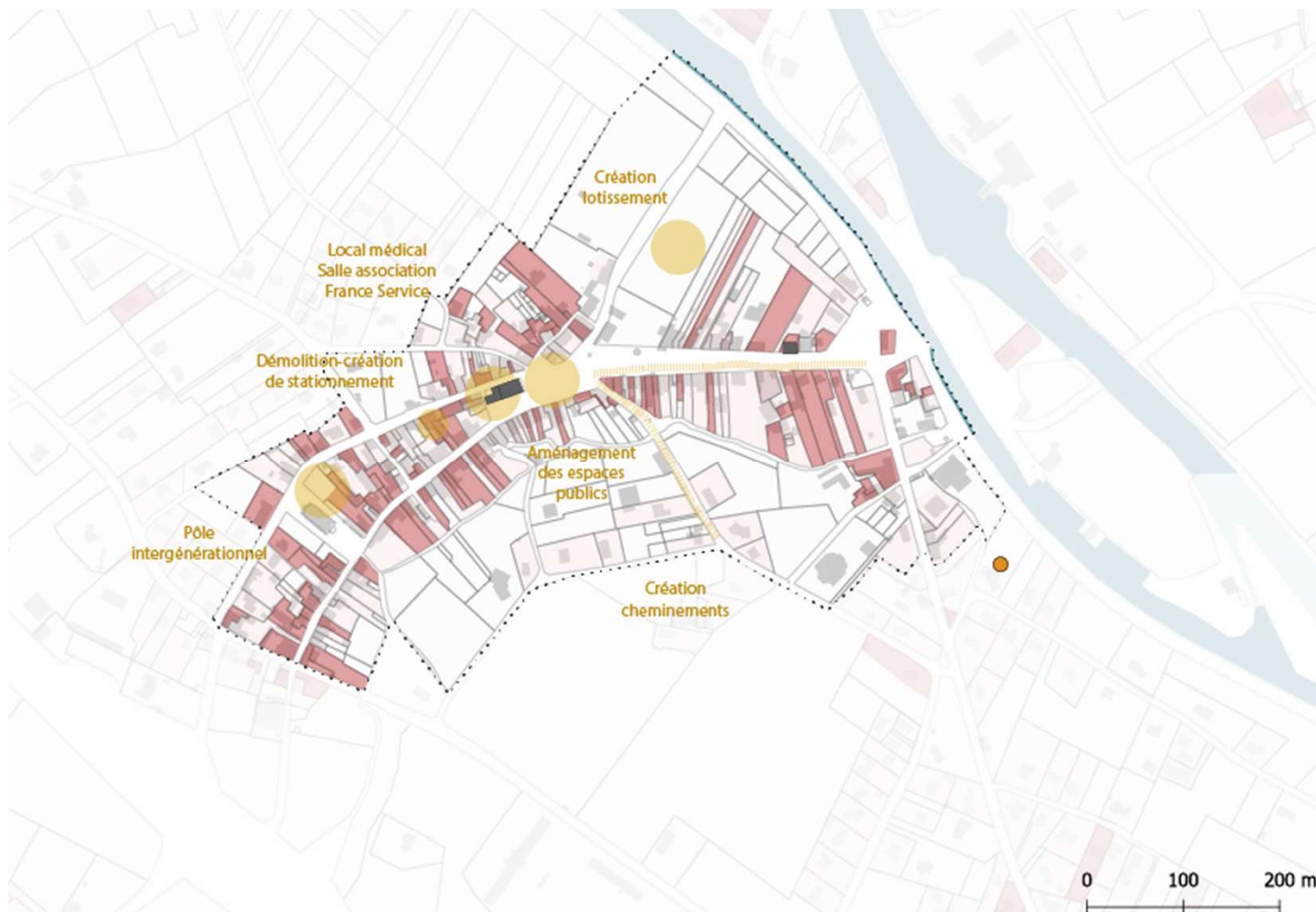
Taux de fragilité



Buzet-sur-Baïse

Les fichiers fonciers permettent d'identifier sur le périmètre ORT

- 257 logements
- 76 logements vacants (30%)
- 61 logements de qualité médiocre (17%), dont 28 occupés



Taux de fragilité



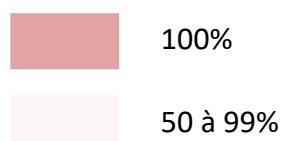
Lamontjoie

Les fichiers fonciers permettent d'identifier sur le périmètre ORT

- 116 logements
- 20 logements vacants (17%)
- 16 logements de qualité médiocre (13%), dont 11 occupés



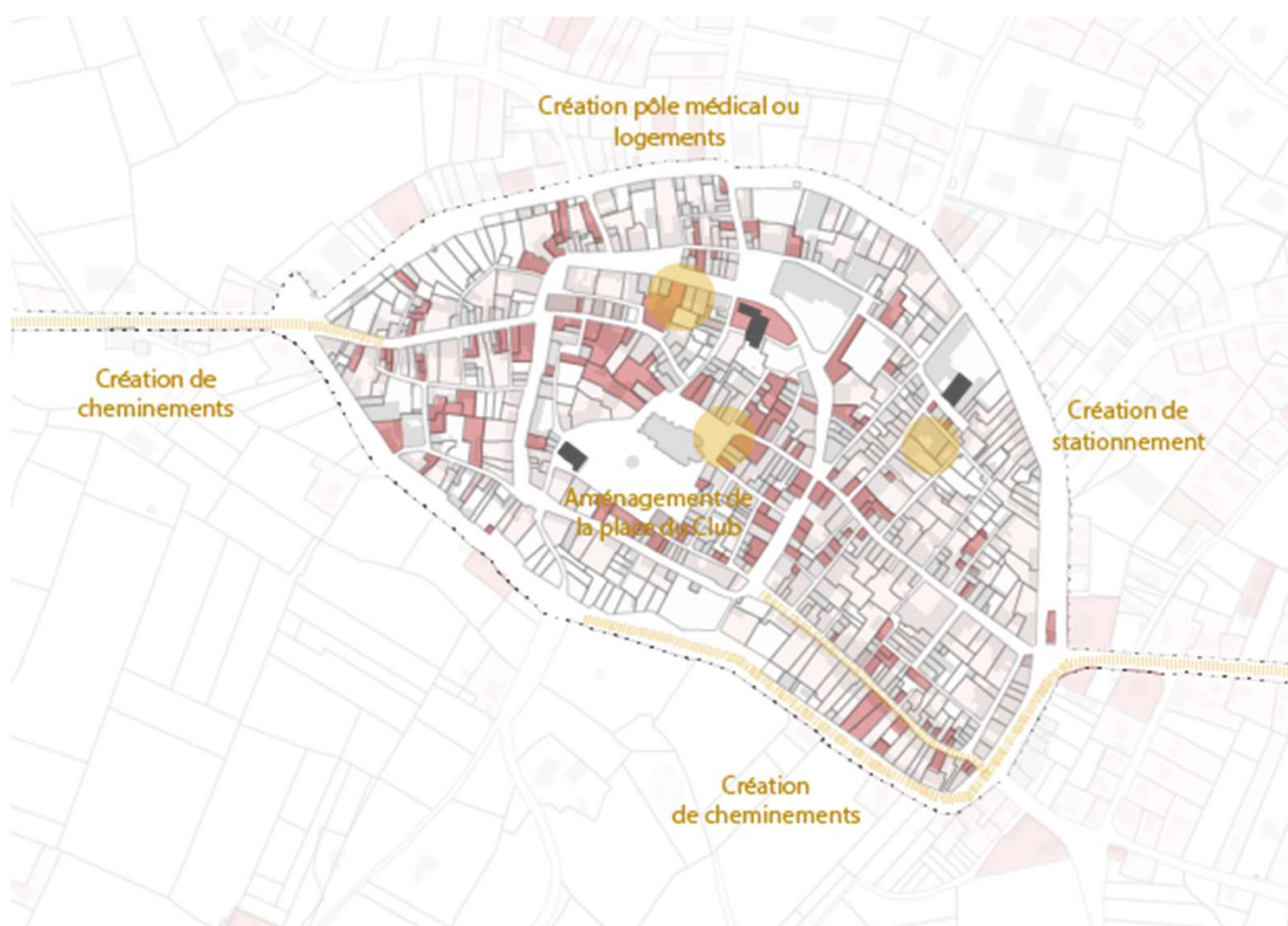
Taux de fragilité



Mézin

Les fichiers fonciers permettent d'identifier sur le périmètre ORT

- 544 logements
- 141 logements vacants (26%)
- 43 logements de qualité médiocre (8%), dont 17 occupés

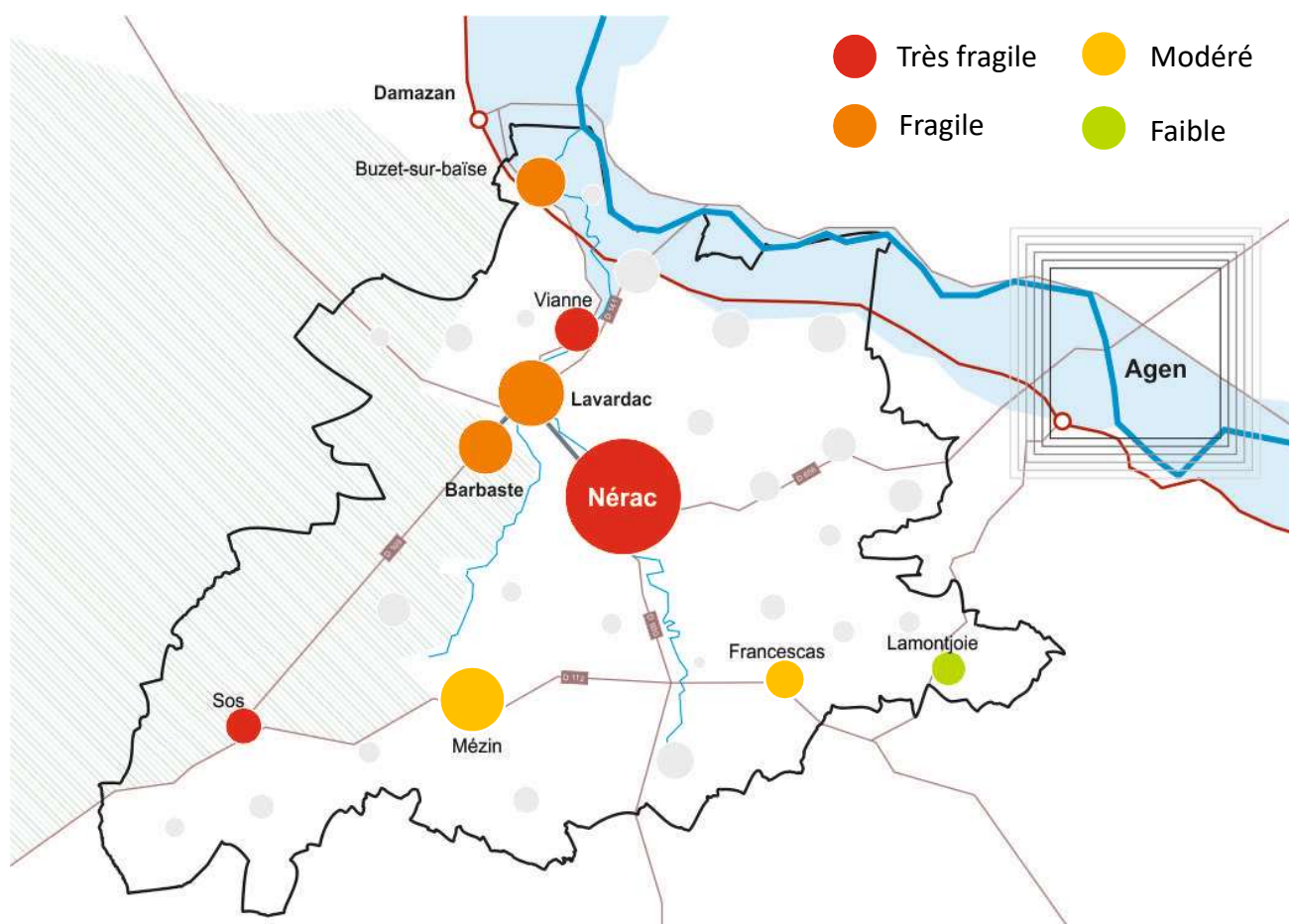


Taux de fragilité



1.5 Les bourgs centres, des pôles vulnérables de la cohésion territoriale

Le développement de la construction neuve accroît les risques de dévitalisation et compromet la capacité des bourgs à accueillir les publics potentiels qui pourraient s’y installer en tirant parti de l’offre de services. De larges segments du parc de logements du territoire sont ainsi déqualifiés et proposent à leurs occupants des conditions d’habitat inadaptées, qu’ils soient propriétaires occupants ou locataires. L’indice de vulnérabilité qui croise la vitalité du bourg, l’état et la progression à la fois de la vacance et de la paupérisation de la population, donnent à voir synthétiquement la situation préoccupante de certains bourgs (en orange et rouge sur la carte ci-après). Les dysfonctionnements du marché immobilier rejaillissent sur la vitalité des espaces centraux traditionnels.



Point	Taux de croissance annuel de la population 12-17	Solde migratoire 12-17	Taux de résidence vacante 2017	Taux de délaissement 12-17	Médiane du revenu en €/UC 2017
1	> 0	50 à 110	0 à 7	< 0%	< 20 000 €/UC
2	-0,5 à 0	0 à 50	7 à 9	0 à 50 %	19 000-20 000 €/UC
3	- 1 à -0,5	0	9 à 15	50 à 100%	17 000-19 000 €/UC
4	< 1	- 25 à 0	> 15	> 100%	< 17 000 €/UC

Ce qu'il faut retenir...

L'action sur le parc privé est essentielle. L'obsolescence des produits habitat, les problématiques d'amélioration du parc ancien, la lutte contre le logement indécent et la précarité énergétique sont des questions majeures. Elles commandent d'intensifier, de poursuivre et d'approfondir les dispositifs d'action sur ce parc. Pour autant l'action sur l'habitat ne peut être renvoyée au seul traitement du parc privé.

Au-delà des logements de plus ou moins bonne qualité, c'est la question de la **requalification des bourgs et notamment de leurs centres qui se pose**. Certains immeubles et parfois des îlots entiers au cœur des centres anciens abritent la spécialisation sociale et le mal logement. La remise en scène de l'habitat et le développement d'une offre abordable et diversifiée de logements constituent ici des gisements et des potentiels à valoriser. Ils sont de nature à offrir des solutions utiles et attractives à de nombreux publics (jeunes, familles, personnes âgées, personnes handicapées...) qui pourraient bénéficier notamment de la proximité des services, des aménités, des fonctions urbaines et des moyens d'accès à la mobilité.

2

Des besoins en logement mal couverts par un marché immobilier qui peine à s'adapter

2.1. Le fait propriétaire, une demande dominante qui ne protège pas toujours du mal logement

Le **rapport au logement est fondamentalement marqué par le fait d'être propriétaire** : 7 ménages sur 10 sont propriétaires de leur logement.

Si le désir d'être propriétaire est majoritaire et s'impose comme une finalité d'un parcours résidentiel ascendant, le marché local de l'habitat est néanmoins largement porté par les besoins de mobilité des locataires. Les propriétaires de leur résidence principale portent en effet un tiers du marché immobilier local (1/3 des déménagements) correspondant à des acquisitions à hauteur de 333 transactions par an.

source INSEE 2017 - fichier individu mobilités résidentielles

	Nombre de ménages ayant déménagés dans l'année	taux de rotation	structure marché immobilier
10 : Propriétaire	333	4%	29%
21 : Locataire du parc privé	689	25%	61%
22 : Locataire HLM	25	12%	2%
23 : Locataire d'un logement loué meublé	35	28%	3%
30 : Logé gratuitement	50	15%	4%
Ensemble	1 132	10%	100%

De fait, entre acheter dans l'ancien et réaliser une opération de construction neuve, les arbitrages sont réalisés par les ménages souhaitant accéder à la propriété, ils ne sont pas toujours tranchés même si les propriétaires ont tous acheté des maisons :

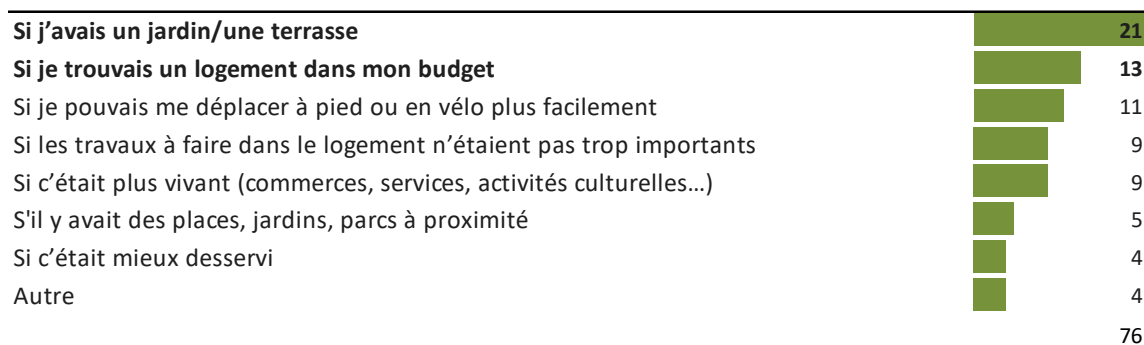
- Un tiers d'entre eux ont choisi des maisons anciennes (construites avant 1945),
- 12% des maisons d'après guerre,
- Un tiers s'est orienté vers les maisons des années 1970
- 20% sur les maisons récentes (construites à partir de 2006)

Faire construire sa maison (200 000€) est souvent bien plus cher que d'acheter un bien dans le marché de l'ancien (130 000€), mais l'avantage différentiel par rapport à la construction ne vaut qu'à condition de ne pas avoir à réaliser des travaux de remise en état qui sont souvent coûteux.

Avec le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur à Nérac et plus généralement les périmètres de protection liés aux nombreux monuments remarquables, **devenir propriétaire dans le parc historique dans une logique d'acquisition-amélioration peut s'avérer compliqué** pour des candidats à l'accession notamment les classes moyennes et populaires. Les travaux de rénovations sont exigeants impliquant souvent des surcoûts même s'ils permettent d'obtenir des opérations plus qualitatives. Les aides financières ne permettent pas toujours aux propriétaires ou futurs acquéreurs de rénover les logements à hauteur des exigences et bien souvent quand elles sont réalisées, les rénovations sont faites au « coup par coup » et prennent du temps.

Sur ce registre l'enquête menée auprès des salariés des entreprises du territoire est éloquente : si la majorité souhaite s'inscrire dans un projet de rénovation, ils sont aussi une écrasante majorité à vouloir s'installer en périphérie d'une ville (41%) où à la campagne (46%). Faire revenir des familles en accession relève alors d'une volonté farouche. Ce n'est cependant pas une lubie puisque quand on interroge aussi ces salariés, **la moitié d'entre eux confirment qu'ils pourraient s'installer en centre-ville si les conditions étaient réunies**. Avoir un jardin ou à défaut une terrasse est la condition parmi les plus citées, la question du budget est aussi une des conditions essentielles à réunir pour favoriser l'accession dans les centres-bourgs.

Et si vous deviez déménager en centre ville (Nérac, Lavardac) ou dans les centres-bourgs des villages (Barbaste, Mézin, Francescas, Sos, Buzet-sur-Baise, Lamontjoie, Vianne) ? A quelle condition ?



Face à ces contraintes, **les maisons des années 1970, situées dans les faubourgs s'imposent souvent comme une alternative**, un compromis qui permet d'associer un projet d'accession à moindre coût en proximité des lieux d'emplois et de services. Avec des prix moyens à hauteur de 130 000€ pour une maison (un des marchés les plus accessibles du Lot-et-Garonne), devenir propriétaire est à la portée de nombreux ménages du territoire pour autant qu'ils présentent des garanties suffisantes et un apport minimum (frais de notaire). Emprunter cette somme exige de pouvoir rembourser 650€ de mensualité (assurance comprise, sur 20 ans) ce qui est potentiellement le cas pour les ménages gagnant 2000€ net par mois. Dans ce type de projet, la question du confort thermique sera une des clés du succès puisque ces maisons sont souvent aussi des passoires énergétiques.

Prix des maisons à la revente <i>source DVF 2019</i>	prix moyen en 2019
CC du Pays de Duras	174 260
CA d'Agen	157 824
CC des Bastides en Haut-Agenais Périgord	146 979
CC Lot et Tolzac	138 068
CA Val de Garonne Agglomération	136 942
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	136 355
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	136 112
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	134 797
CC Albret Communauté	132 469
CA du Grand Villeneuvois	130 379
CC du Pays de Lauzun	122 143
CC Fumel Vallée du Lot	119 452
CC des Deux Rives	114 500

Dans ces contextes, construire sa propre maison peut s'avérer séduisant et économiquement rationnel. Avec un prix de terrain à hauteur de 26 €/m² dans l'Albret (45€/m² dans l'agglomération d'Agen et 28€/m² dans le département), l'attrait du neuf peut s'avérer compétitif pour des ménages bien installés. La superficie moyenne de vente des terrains à bâtir est de 1 700m² dans l'Albret. Si le prix des terrains est peu élevé, les superficies achetées font rapidement grimper les prix des transactions. Le prix d'un projet de construction neuve atteint les 200 000 € : l'Albret se place alors comme un territoire dans lequel faire construire sa maison coûte le plus cher au sein du département.

<i>Source : SDES / Enquête sur le Prix des Terrains et du Bâti au 1^{er} janvier 2021</i>	Prix moyen du terrain	Prix moyen au m ²	Superficie moyenne des terrains
CA d'Agen	55 794 €	45 €/m ²	1 238 m ²
CC des Deux Rives	39 964 €	37 €/m ²	1 088 m ²
CC Fumel Vallée du Lot	32 323 €	27 €/m ²	1 175 m ²
CC Albret Communauté	43 937 €	26 €/m²	1 720 m²
CA du Grand Villeneuvois	33 687 €	24 €/m ²	1 415 m ²
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	36 208 €	20 €/m ²	1 787 m ²
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	27 343 €	18 €/m ²	1 489 m ²
CA Val de Garonne Agglomération	30 626 €	18 €/m ²	1 687 m ²
CC des Bastides en Haut-Agenais Périgord	27 268 €	14 €/m ²	1 908 m ²
CC du Pays de Lauzun	21 373 €	9 €/m ²	2 336 m ²

Le statut de propriétaire, s'il est convoité, **ne protège pas des difficultés liées au logement** :

- **La mauvaise performance énergétique** du bâti, la défaillance ou l'inadaptation des appareils de chauffage et/ou de ventilation, les grandes pièces difficiles à chauffer sont des problématiques qui pèsent sur l'attractivité de l'offre, le choix des ménages et notamment les candidats à l'accession. C'est aussi un facteur de précarité sociale.

On estime (au regard des relevés des DPE) que **44% des propriétaires de l'Albret vivent dans des logements énergivores**.

C'est la question du parc très ancien, celui construit avant la guerre. Le parc le plus ancien constitue une cible prioritaire pour répondre aux enjeux d'amélioration du parc et notamment de leur performance énergétique.

Mais ces points critiques ne concernent pas que l'habitat du centre ancien. Le parc construit entre 1949 et 1973, soit avant la mise en œuvre de la première réglementation thermique, est particulièrement défaillant : ce sont les premiers pavillons et les petits collectifs en copropriété accolés aux centres-bourgs.

Aujourd'hui, la stratégie d'action engagée à travers le PIG 2019-2022 permet de répondre en partie à cette problématique. Les objectifs du PIG sont presque atteints pour les propriétaires occupants avec 154 dossiers ouverts entre 2019 et 2021 pour 188 en objectifs. Aujourd'hui, 107 dossiers ont été financés et 47 sont en cours de traitement. L'aide à la rénovation énergétique est au cœur des objectifs et rencontre sa « clientèle » puisque 75% des dossiers financés sont centrés sur l'amélioration thermique des logements de propriétaires occupants.

Périodes de construction	Nb de logements occupé par des propriétaires occupants	Distribution	Part logements énergivores des DPE (étiquettes E,F,G)	Nb logements énergivores
avant 1949	5 271	52%	43%	2 270
1949-1973	1 211	12%	68%	828
1974-1999	1 995	20%	50%	1 002
2000-2009	1 051	10%	12%	128
Total	9 528		44%	4 227

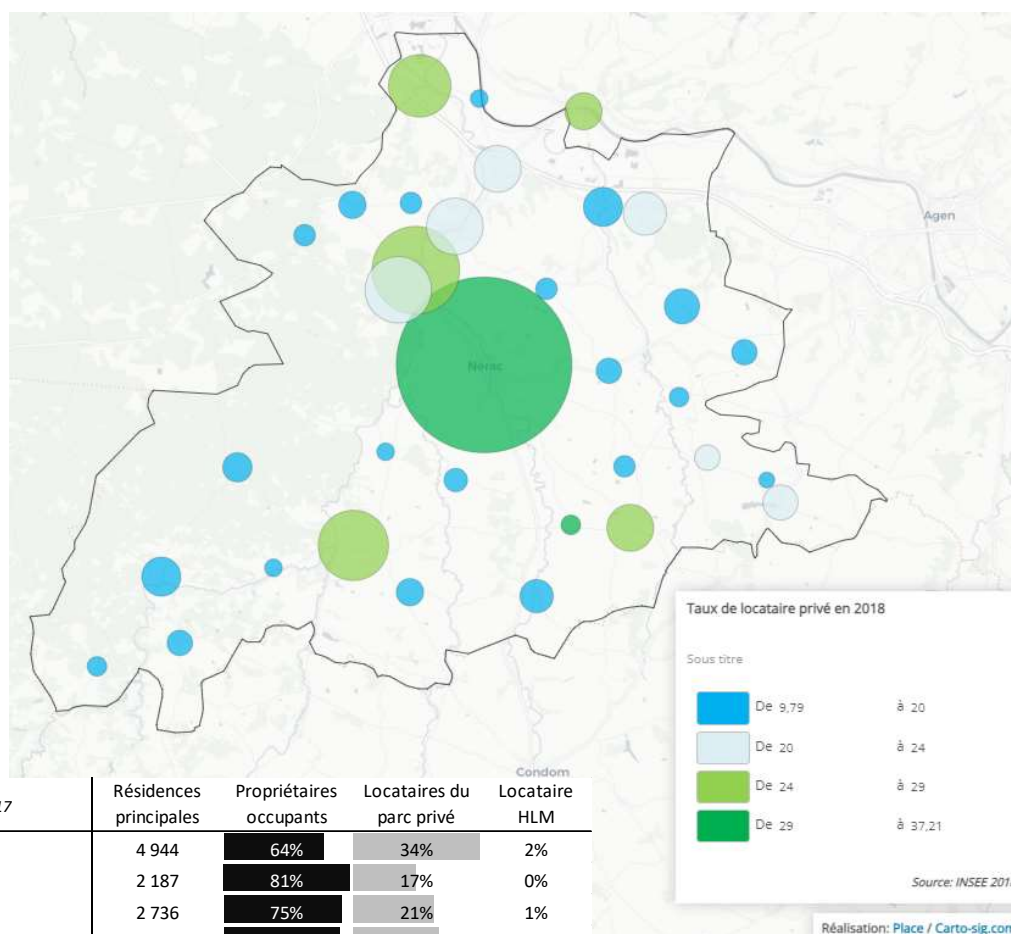
- **Le mal logement. 7% des propriétaires occupants sont dans des situations précaires dans leurs logements soit plus de 600 propriétaires.** Ces situations représentent la moitié du mal logement. C'est une réalité particulièrement accusée si on la compare à la moyenne départementale ou aux autres territoires ruraux du Lot-et-Garonne.

Sur ce registre les dispositifs de soutien parviennent très difficilement à accompagner et améliorer ces situations. Au sein d'un territoire où la population est vieillissante, le parc ancien dans lequel les personnes âgées habitent n'a pas toujours fait l'objet de rénovation. L'avancée en âge rend parfois difficile la réalisation de travaux et les personnes âgées sont souvent touchées par la dégradation de leur logement. La précarité financière est sans doute une des raisons principales qui empêche la réalisation de travaux, mais la méconnaissance des aides et le désintérêt en sont d'autres.

<i>source Filocom 2017</i>	Propriétaires occupants : nombre et part dans l'ensemble du PPPI et taux		
	<i>nb</i>	<i>part</i>	<i>taux</i>
Lot-et-Garonne	4 812	40%	5%
CA d'Agen	719	28%	1%
CA Val de Garonne Agglomération	927	39%	5%
CA du Grand Villeneuvois	485	31%	3%
Autres EPCI du Lot et Garonne	2 076	48%	5%
CC Albret Communauté	605	48%	7%

2.2 La nécessaire montée en gamme du parc locatif privé

- Dans un territoire où le statut propriétaire est structurel (70% de propriétaires), le parc locatif privé occupe une place modeste, en recouvrant un peu plus du quart des résidences principales (24%). Son poids augmente toutefois de manière notable à Nérac où 35% des ménages sont en location chez un bailleur privé. La ville-centre avec les pôles de Lavardac et de Barbaste apportent ainsi de la diversité : 62% des ménages de l'Albret qui sont locataires du parc privé habitent sur ces trois pôles du secteur centre.
- Les centres-bourgs des pôles relais de l'Albret proposent également des solutions de logement locatif mais dans une moindre mesure. Ils concentrent 17% des logements locatifs de l'Albret.
- Dans la plupart des autres communes, le parc locatif privé est faiblement développé. La prépondérance du statut de propriétaire constitue une caractéristique quasi-structurelle dans les territoires d'inscription rurale (81% de propriétaires occupants) et l'offre locative privée est rare. L'essentiel de ce parc est ici adossé au tissu ancien des centres-bourgs et noyaux villageois.



source INSEE 2017	Résidences principales	Propriétaires occupants	Locataires du parc privé	Locataire HLM
Centre	4 944	64%	34%	2%
Est	2 187	81%	17%	0%
Nord	2 736	75%	21%	1%
Sud-ouest	1 988	74%	23%	4%
Albret Communauté	11 855	71%	26%	2%

Source: INSEE 2018

Réalisation: Place / Carto-sig.com

Le parc locatif de l'Albret est structurellement inadapté aux besoins des locataires en mobilité. La typologie de logement est un des premiers signes de cette inadaptation : elle ne correspond pas à la structure des besoins :

- 43% des locataires en mobilité sont des personnes isolées. Elles ont besoin de T1 ou de T2 or cette offre ne représente que 21% du parc locatif.
- Plus globalement, 70% des déménagements de locataires sont le fait de petits ménages (composés d'1 ou 2 personnes). En face, le parc locatif ne propose que 56% de logements de petite taille (T1-T3).

Comparaison entre la typologie des besoins des locataires et la typologie du parc locatif

source INSEE 2018 Personnes en mobilité résidentielle	Typologie des besoins <i>Les locataires qui ont déménagé dans l'année</i>		Typologie du parc locatif	
	nb		nb	distribution
Une personne	291	43%	T1-T2	21%
2 personnes	183	27%	T3	35%
3 personnes	98	14%	T4	34%
4 personnes	59	9%	T5 et +	10%
5 personnes ou plus	47	7%		
	678	100%	2 290	100%

Dans ce contexte d'inadaptation du parc aux besoins de mobilité des locataires, les tensions sur le segment des petits logements accessibles et de bonnes qualités s'aiguisent. Sans réel choix, les locataires les plus fragiles se contentent souvent d'une offre « bas de gamme » ou s'accommodent de conditions qui ne correspondent pas à leurs besoins. Inversement, les propriétaires-bailleurs sont peu encouragés à effectuer des travaux d'entretien et de réhabilitation dans ce contexte de déficit/inadaptation. D'ailleurs, d'après les données des services fiscaux, **un locataire sur cinq est en situation de mal logement**, bien au-delà de la moyenne départementale et des autres territoires ruraux du Lot-et-Garonne.

source Filocom 2017	Locataires du privé : nombre et part dans l'ensemble du PPPI et taux		
	nb	part	taux
Lot-et-Garonne	6 657	55%	16%
CA d'Agen	1 809	70%	5%
CA Val de Garonne Agglomération	1 338	56%	12%
CA du Grand Villeneuvois	987	64%	7%
Autres EPCI du Lot et Garonne	1 934	44%	16%
CC Albret Communauté	589	46%	21%

Les tensions sur le parc locatif se font aussi sentir sur les niveaux des prix qui eux-mêmes influent sur la stratégie des propriétaires-bailleurs dans **un système peu vertueux**.

Au regard des loyers sur le marché (c'est-à-dire les appartements mit en location récemment, prix observés sur meilleuragent.com), le niveau de loyers dans l'Albret n'est pas « peu cher ». A l'échelle du Lot-et-Garonne, Nérac se positionne dans le haut de la liste en termes de prix au m². A l'inverse, les prix des loyers observés par la CAF (qui prennent en compte l'ensemble des logements locatifs du territoire dont ceux loués depuis de nombreuses années) restent abordables car ils ne sont sans doute pas accompagnés de réhabilitation ou d'amélioration.

Avec des valeurs patrimoniales faibles (130 000€ une maison / 110 000€ un appartement) et des valeurs locatives élevées, le marché immobilier local permet de bons rendements locatifs. A l'inverse - à l'heure actuelle - l'investissement dans la pierre permet difficilement de miser sur des plus-values à termes. Autrement dit, le marché n'encourage pas les propriétaires à investir dans des opérations de réhabilitation d'ampleur. L'investissement de court terme étant significativement plus rentable, il maintient voire favorise un système **locatif indexé sur le bas de gamme**.

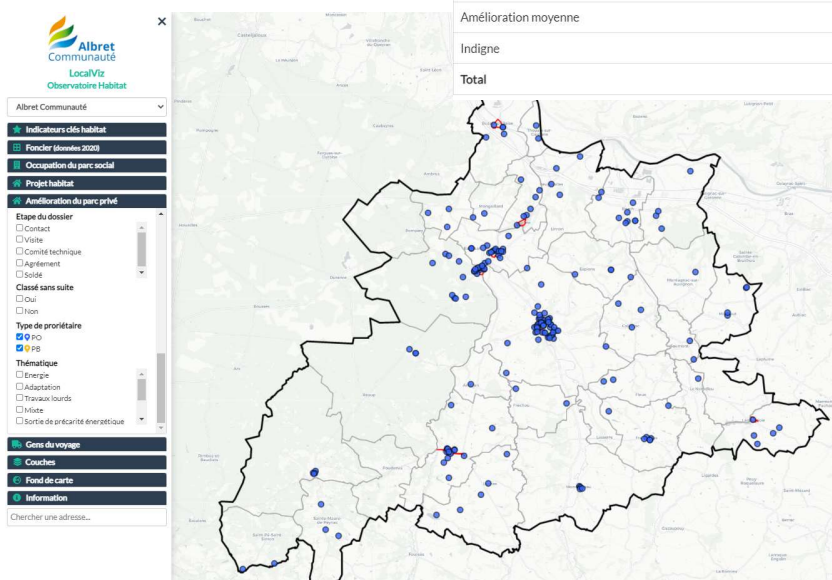
(Source : se loger.com et
meilleursagents.com)

	Loyer mensuel moyen d'un appartement
Agen	9,9 €/m ²
Nérac	9,5 €/m²
Marmande	9,3 €/m ²
Anguillon	9,0 €/m ²
Villeneuve sur Lot	9,0 €/m ²
Tonneins	8,7 €/m ²
Casteljaloux	8,5 €/m ²
Lot et Garonne	9,3 €/m²

Face à ces réalités prégnantes, **l'action publique actuelle n'est pas encore calibrée à la hauteur des enjeux du territoire**. La stratégie d'action sur l'amélioration du parc privé locatif engagée à travers le PIG 2019-2022 n'était que peu développée et concernait avant tout les propriétaires occupants.

Pour les propriétaires occupants, la stratégie d'action du PIG 2019-2022 a rempli ses objectifs avec 205 dossiers PO financés (soit 50 par ans), correspondant à 1,38 millions d'euros de subventions. Ces subventions ont largement été centrées sur la précarité énergétique (150 dossiers, 87% des aides).

Par montant de subv. payées / Par nombre de dossiers	2018	2019	2020	2021
Objectifs EPCI	-	-	-	-
Objectifs Communes sélectionnées	-	-	-	-
Energie	0	0	0	0
Adaptation	9	13	14	6
Travaux lourds	0	0	0	0
Mixte	0	0	0	0
Sortie de précarité énergétique	49	35	51	11
Transformation d'usage	0	0	0	0
Amélioration moyenne	0	0	0	0
Indigne	1	1	4	1
Total	59	49	69	18



Pour les propriétaires bailleurs, les dossiers engagés ne permettent pas aujourd'hui de revenir sur les points durs. Le nombre de dossiers propriétaires-bailleurs ouverts est faible et seulement quelques-uns aboutissent réellement. Sur 37 dossiers ouverts de 2019 à 2021 :

- 14 ont été classés sans suite,
- 15 ont seulement fait l'objet d'un contact sans engagement de procédure
- Au final, seulement 3 dossiers à Nérac et 2 à Lavardac ont permis de réhabiliter 5 logements.

Par ailleurs, ces valeurs locatives sont parfois en décalage avec les ressources des ménages. Dans ce contexte, les allocations logement (AL) sont souvent décisives pour réduire le budget-logement des ménages. Mais leur effet solvabilisateur n'est pas toujours suffisant. Il varie en fonction du profil des locataires. Deux profils sont particulièrement exposés :

- Pour une famille monoparentale composée d'un adulte avec un enfant, le prix des loyers pour un T3 dans le parc privé sera trop élevé et dépassera le taux d'effort acceptable défini à 33% des revenus. Les aides financières aux ménages, à travers les APL, réduisent le taux d'effort des ménages les plus précaires mais ne permettent toujours pas de tendre vers le taux d'effort maximum.

- Pour 25% des jeunes les plus précaires, le taux d'effort pour la location d'un T2 sera trop important.

Pour rendre l'offre locative privé accessible aux ménages les plus démunis ou fragiles financièrement, l'intermédiation locative est développée dans le département par les services de l'état, en apportant des garanties nécessaires aux propriétaires. L'association « la Sauvegarde » loue des logements afin de les sous-louer sous forme d'un bailleur glissant à un locataire, suivi d'un accompagnement social.



Famille monoparentale Location d'un T3

	1er quartile (€)	Médiane (€)	3eme quartile (€)
Revenu mensuel disponible	1 258 €	1 675 €	2 199 €
Prix du loyer	618 €	618 €	618 €
Prix du loyer après APL	454 €	586 €	618 €
Taux d'effort	36%	35%	28%



Jeune moins de 30 ans Location d'un T2

	1er quartile (€)	Médiane (€)	3eme quartile (€)
Revenu mensuel disponible	1128	1446	1778
Prix du loyer	428	428	428
Prix du loyer après APL	388	428	428
Taux d'effort	34%	30%	24%



Couple avec 2 enfants Location d'un T4

	1er quartile (€)	Médiane (€)	3eme quartile (€)
Revenu mensuel disponible	2 655 €	3 449 €	4 391 €
Prix du loyer	760 €	760 €	760 €
Prix du loyer après APL	760 €	760 €	760 €
Taux d'effort	29%	22%	17%

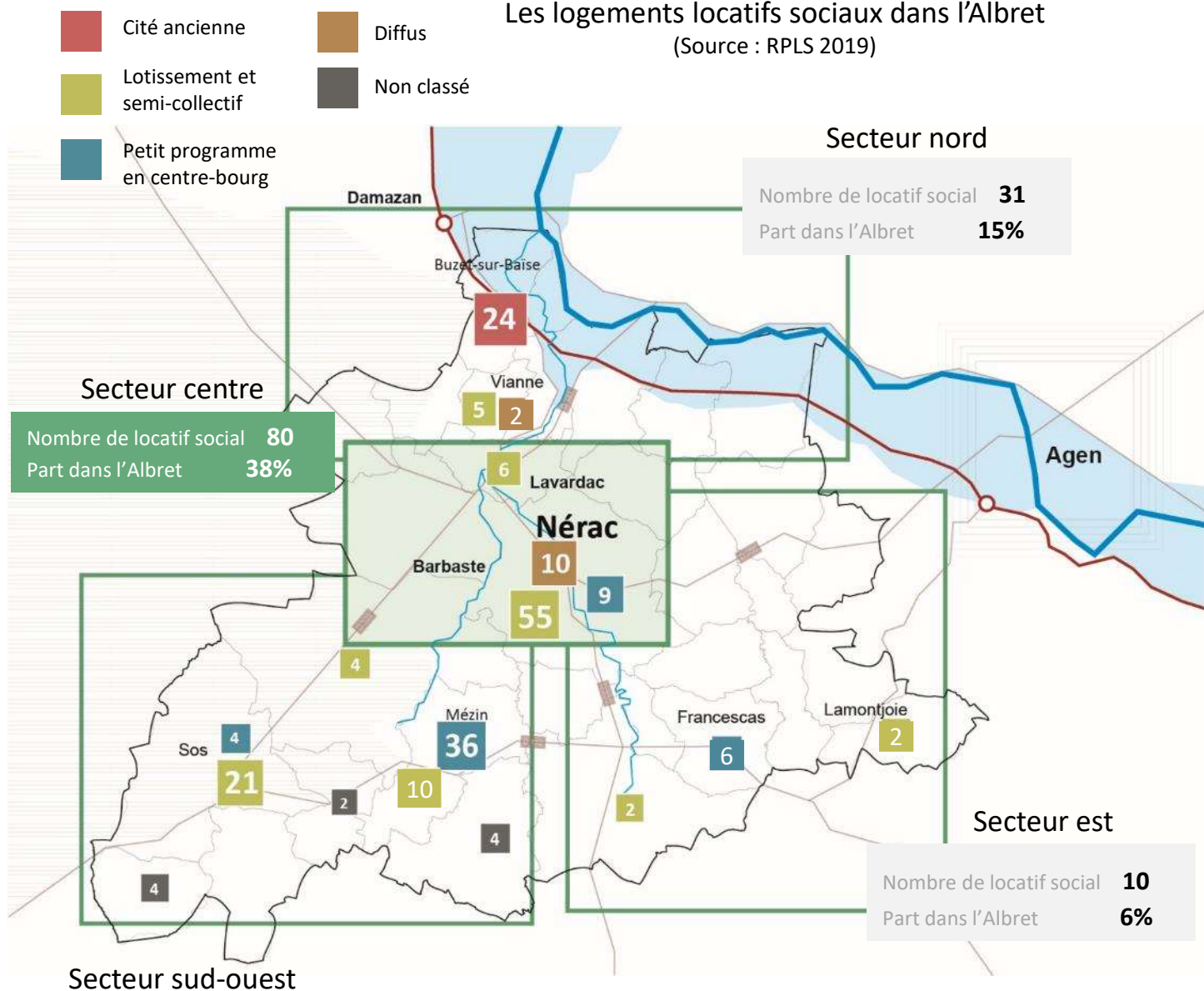
Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240522-DE_041_2024-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024

2.3 Un parc locatif public qui a du mal à trouver sa place

Le parc locatif HLM **est très modeste**. Seulement 206 logements HLM sont proposés à la location, représentant 1,8% des résidences principales. Il propose plusieurs types de produits répartis sur l'ensemble des composantes de l'Albret.

Les logements locatifs sociaux dans l'Albret

(Source : RPLS 2019)



Typologie de programme locatif social

(Source : RPLS 2021)

	Nombre et part de logement	
Lotissement (individuel ou semi-collectif)	105	50%
Petit programme centre-bourg	55	26%
Cité ancienne	24	11%
Diffus	12	6%
Non classé	10	5%
Total général	206	

Cité ancienne



Buzet-sur-Baïse
26 logements
6 T5 – 20 T4
Construction 1965

Les performances des logements sont modestes voire mauvaises et les prestations sont aujourd'hui en décalage avec la demande même si elles endossent une fonction sociale à reconnaître.

Lotissement et semi-collectif



Sos – Le parc
21 logements
12 T1 – 8 T2 – 1 T4
Construction 1987

Ce type de programmes (maisons individuelles ou semi collectives) a été développé à partir de 1983 et a été au cœur de la programmation. Ils représentent 51% du parc HLM.

Petit programme en centre-bourg



Mézin
Résidence du chêne
5 logements
1 T5 – 2 T2 – 2 T1
Réhabilitation 1994 / Habytalis

Plus récemment, l'intervention des opérateurs HLM a permis de développer une offre en centre-bourg : 9 programmes allant de 2 à 10 logements regroupent 56 logements (6 programmes à Mézin, 1 à Sos, 1 à Nérac, 1 à Francescas).

Modeste, le parc locatif social va devoir répondre dans les prochaines années à une demande d'ores-et-déjà en tension. Pour 100 demandes en cours pour l'année 2019, seulement 16 attributions ont été réalisées la même année.

Avec l'augmentation du nombre de familles monoparentales et une nouvelle demande de personnes seules âgées sur le territoire, la pression sur le parc HLM risque de s'accroître alors qu'elle est déjà forte, nettement plus forte que pour l'ensemble du Département. **C'est un nouveau rendez-vous pour le territoire.**

source : SNE 2020










indicateur de pression en 2020*

		CC Albret Communauté	Lot-et-Garonne
ensemble	100	6,3	3,6
1 pers	43	7,2	4,1
2 pers	24	6,0	3,2
3 pers	16	5,3	2,9
4 pers et +	17	5,7	3,1

*nb de demandes / nb demandes satisfaites

Pour y répondre, le parc actuel n'est pas toujours adapté. C'est le cas de la cité de Buzet où se pose sans doute des enjeux de renouvellement, mais c'est plus globalement une situation où le parc HLM est composé de grands logements (45% de T4-T5) alors que la demande actuelle est portée par des ménages de 1 à 2 personnes.

Typologie du parc et de la demande (Source : RPLS 2019 et SNE 2020)

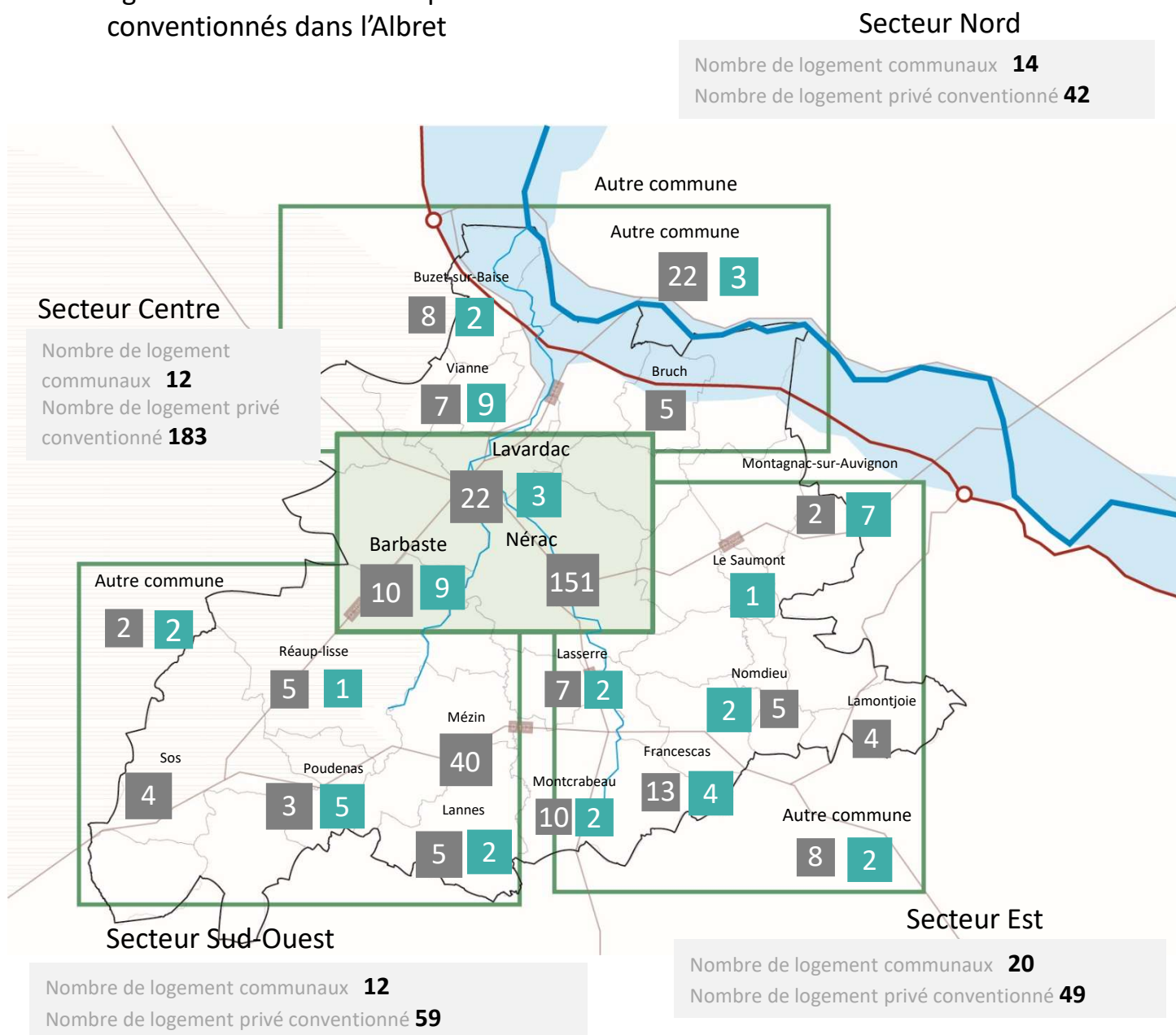
Demande en logement social (SNE 2020)	Nombre et part de la demande	Typologie de logement (RPLS 2019)	Nombre et part des logements
1 ou 2 personnes	67  67%	T1	21  10%
		T2	34  16%
3 personnes	16  16%	T3	59  28%
4 personnes	8  8%	T4	80  38%
5 ou 6 personnes	8  8%	T5	15  7%
	100	Total	210

Dans ce contexte, une nouvelle dynamique semble se dessiner. Entre 2010 et 2020, 7 nouvelles opérations HLM financées ont tout de même permis de proposer 70 logements supplémentaires :

- 3 opérations d'acquisition-amélioration de 2 logements chacune à Nérac, Barbaste et Lamontjoie (Appren'toit),
- 4 opérations neuves dont 3 à Nérac (59 logements) et 1 à Barbaste (5 logements).

Les logements communaux conventionnés (56 logements) et le parc privé conventionné (333 logements) apportent une réponse complémentaire au logement locatif social, et notamment à l'Est où l'offre de locatif social est assez faible.

Les logements communaux et privés conventionnés dans l'Albret



- Logement communal (source DDTM)
- Parc privé conventionné au 01 janvier 2021 (source DDT)

Ce qu'il faut retenir...

La lutte contre l'habitat indigne soulève des problématiques complexes qui tiennent aussi bien aux situations des personnes qu'à la structure du bâti. L'Albret doit pouvoir en proximité activer les compétences multiples (juridiques et financières, sociales et sanitaires, techniques et environnementales...) qu'exige ce domaine : réalisation des visites, rédaction des rapports et courriers, réunions d'expertise, solution de relogement des ménages...

Face à la permanence et l'étendue des situations de mal logement et dans un contexte de marché locatif peu favorable à l'investissement locatif de qualité il s'agit aujourd'hui de **renforcer la capacité opérationnelle à agir sur l'amélioration et le renouvellement du parc ancien.**

La mobilisation des opérateurs HLM doit se prolonger moins sur des enjeux quantitatifs que sur des contributions ciblées pour répondre aux nouveaux besoins du territoire : ceux des ménages (familles monoparentales, habitats partagés pour les seniors ou pour les jeunes) comme ceux associés à la revitalisation et au renouvellement de l'offre d'habiter en centre-bourg.



2 / LES ORIENTATIONS ET LE SYSTEME D'ACTION



**Le parc ancien au cœur de la politique habitat
d'Albret Communauté pour construire un
territoire attractif, solidaire et pleinement
acteur de la transition énergétique**

Sommaire

Orientation 1 : Un accueil équilibré dans chacune des composantes de l'Albret qui place la vitalité des villes et des bourgs au cœur de la stratégie habitat.....p88

Orientation 2 : La revitalisation des centres-bourgs portée par une action transversale favorable au renouvellement de l'offre de logements (volet Habitat de l'ORT).....p94

Orientation 3 : L'intensification de l'amélioration du parc ancien, premier vecteur de la transition énergétique.....p109

Orientation 4 : Le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne.....p116

Orientation 5 : Le développement ciblé d'une offre locative publique en centre bourg, de qualité et innovante (familles, jeunes, personnes âgées)p124

Orientation 6 : Une animation consolidée pour suivre et mettre en œuvre la stratégie habitat et le programme d'actions.....p135

Le système d'action

- Orientation 2**
- [action 2.1]** Une étude pré-opérationnelle d'OPAH avec un volet RU multisite sur les bourgs ORT
 - [action 2.2]** L'animation et le soutien à l'investissement privé du volet RU de l'OPAH (*à confirmer avec étude pré-op*)
 - [action 2.3]** Abondement aux subventions d'équilibre des opérations publiques en acquisition-amélioration
 - [action 2.4]** Aide aux primo-accédants dans les secteurs ORT : « devenez propriétaires dans nos centres-bourgs »
 - [action 2.5]** Signature d'une convention-cadre revitalisation centre-bourg de Nérac avec CRNA
- Orientation 3**
- [action 3.1]** Dispositif d'aides et d'animation du volet diffus de l'OPAH
 - [action 3.2]** Accompagner la montée en compétences des professionnels du bâtiment
- Orientation 4**
- [action 4.1]** Mise en place et animation d'une commission locale de lutte contre l'habitat indigne en lien avec la commission départementale
 - [action 4.2]** L'ajustement du permis de louer à Nérac et son déploiement à d'autres communes
- Orientation 5**
- [action 5.1]** Soutien aux opérations publiques (L'articulation PLH – PLUI, veille et acquisition foncière, cession foncière à cout minoré)
 - [action 5.2]** Le renouvellement du parc HLM ancien (résidence de Buzet-sur-Baïze)
 - [action 5.3]** Accompagner « en mode projet » les solutions dédiées aux publics spécifiques (jeunes, seniors, gens du voyage)
- Orientation 6**
- [action 6.1]** Un service en régie qui conseille, informe et coordonne les dispositifs d'aide à l'amélioration
 - [action 6.2]** Etude d'opportunité et de faisabilité sur des immeubles, des ilots
 - [action 6.3]** Articulation Habitat et revitalisation / Accompagnement des porteurs de projets privés et publics avec une cellule de veille (observation des DIA sur les secteurs cibles,...)
 - [action 6.4]** Se donner les moyens de suivre et d'ajuster la politique habitat

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240522-DE_041_2024-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024



Orientation 1

Un accueil équilibré dans chacune des composantes de l'Albret qui place la vitalité des villes et des bourgs au cœur de la stratégie habitat

1. Le PLH 2022-2028, première étape d'une stratégie en faveur d'un nouvel essor de l'Albret
2. Une stratégie d'accueil au bénéfice de toutes les composantes du territoire

1

Le PLH 2022-2028, première étape d'une stratégie en faveur d'un nouvel essor de l'Albret

A travers son SCOT et le PLUi en cours d'élaboration, le territoire porte une ambition forte de développement démographique fondé sur l'accueil de 4 000 nouveaux habitants à l'horizon 2035, soit 0,8% de croissance annuelle. A travers ces objectifs, l'Albret entend se donner les moyens d'anticiper une attractivité renforcée, en lien notamment avec le renouveau rural provoqué par la crise sanitaire, mais aussi avec l'arrivée de la future ligne LGV. La prise en compte de ces deux facteurs permet de proposer un regard prospectif anticipant une nouvelle donne territoriale dans lequel le PLH entend s'inscrire pleinement.

Le maintien de la population locale et l'arrivée de ces nouveaux ménages doivent se préparer dans le cadre d'une stratégie habitat offensive : le renouvellement de la population ne se décrète pas et ne peut pas se satisfaire d'une stratégie de « cueillette », tributaire de la volonté des individus ou de la libération du foncier par leur propriétaire.

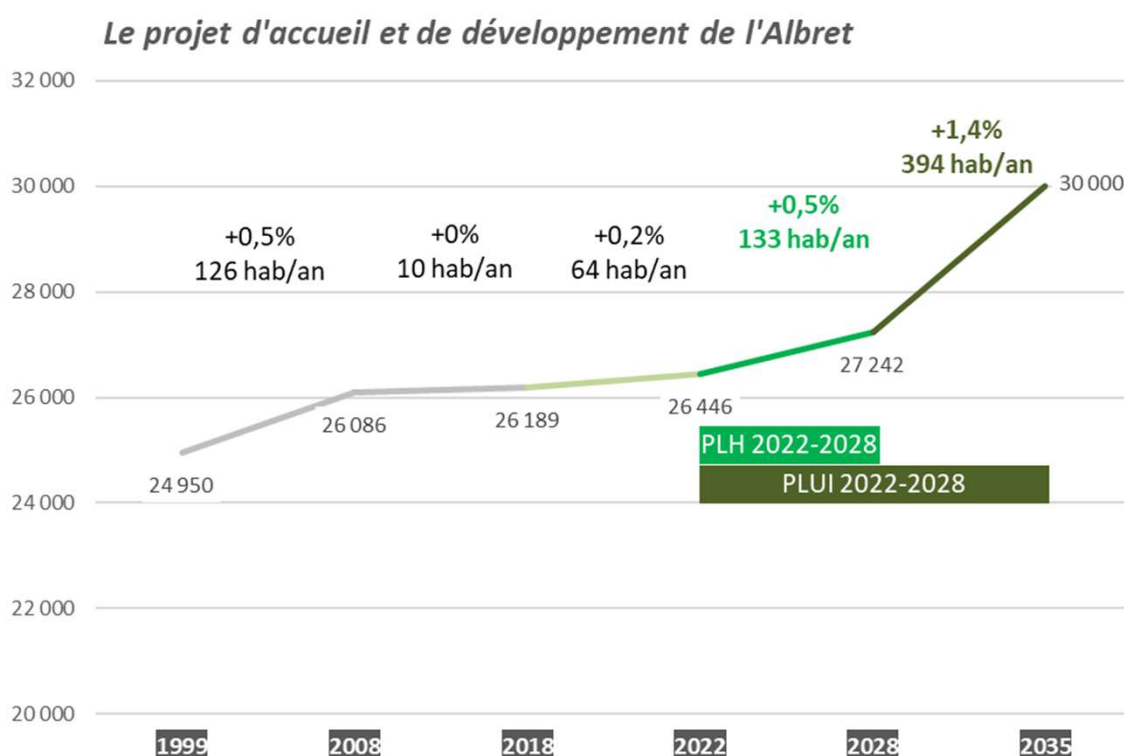
Tout l'enjeu du PLH est donc de déployer cette stratégie, en cohérence avec les ambitions d'accueil que porte l'Albret. Il s'agit de rendre possibles et désirables les projets d'installation et de mobilités résidentielles des ménages du territoire. Pour cela, le PLH propose une stratégie de production de logements neufs répondant aux besoins des (futurs) habitants, mais aussi d'adaptation et de requalification du parc existant, afin que ce dernier participe pleinement à la dynamique d'accueil du territoire et à l'amélioration des conditions de logements de tous.

Le PLH est donc le premier étage de cette stratégie offensive de développement et constitue une phase de préparation, en amont de la montée en puissance de la dynamique d'accueil...

L'objectif de croissance démographique pour la période du PLH est établie à **+0,5% par an** (correspondant à +133 habitants par an), à l'interface entre le dernier recensement à -0,2% (2013-2019) et les objectifs du SCOT fixés à +0,8%.

Cette croissance démographique nécessitera la mise sur le marché (par la production neuve ou par la réhabilitation) de **460 résidences principales supplémentaires pour la période du PLH**, soit 80 nouveaux logements par an. Cet objectif prend en compte les besoins associés à la croissance démographique projetée ainsi que les besoins liés au desserrement des ménages (vieillessement de la population, séparations...). Ce rythme marque un renouveau par rapport à la période 2013-2019 (+31 RP par an) sur laquelle le niveau avait atteint des taux très bas, associés à ses fragilités démographiques.

Objectif SCOT : 0,8% entre 2018 et 2035 soit 4 000 habitants supplémentaires



2

Une stratégie d'accueil au bénéfice de toutes les composantes du territoire.

La stratégie habitat propose un accueil équilibré entre toutes les composantes de l'Albret pour que chacune puisse tirer parti du développement attendu. L'enjeu est de ne pas laisser cette production se déployer « au fil de l'eau », car cette absence de fil directeur favorise mécaniquement le développement de l'habitat dans la proximité d'Agen, au détriment des autres composantes. Pour accompagner cette tendance, le PLH entend promouvoir un accueil équilibré sur deux registres complémentaires :

Un accueil équilibré entre chacune des composantes de l'Albret

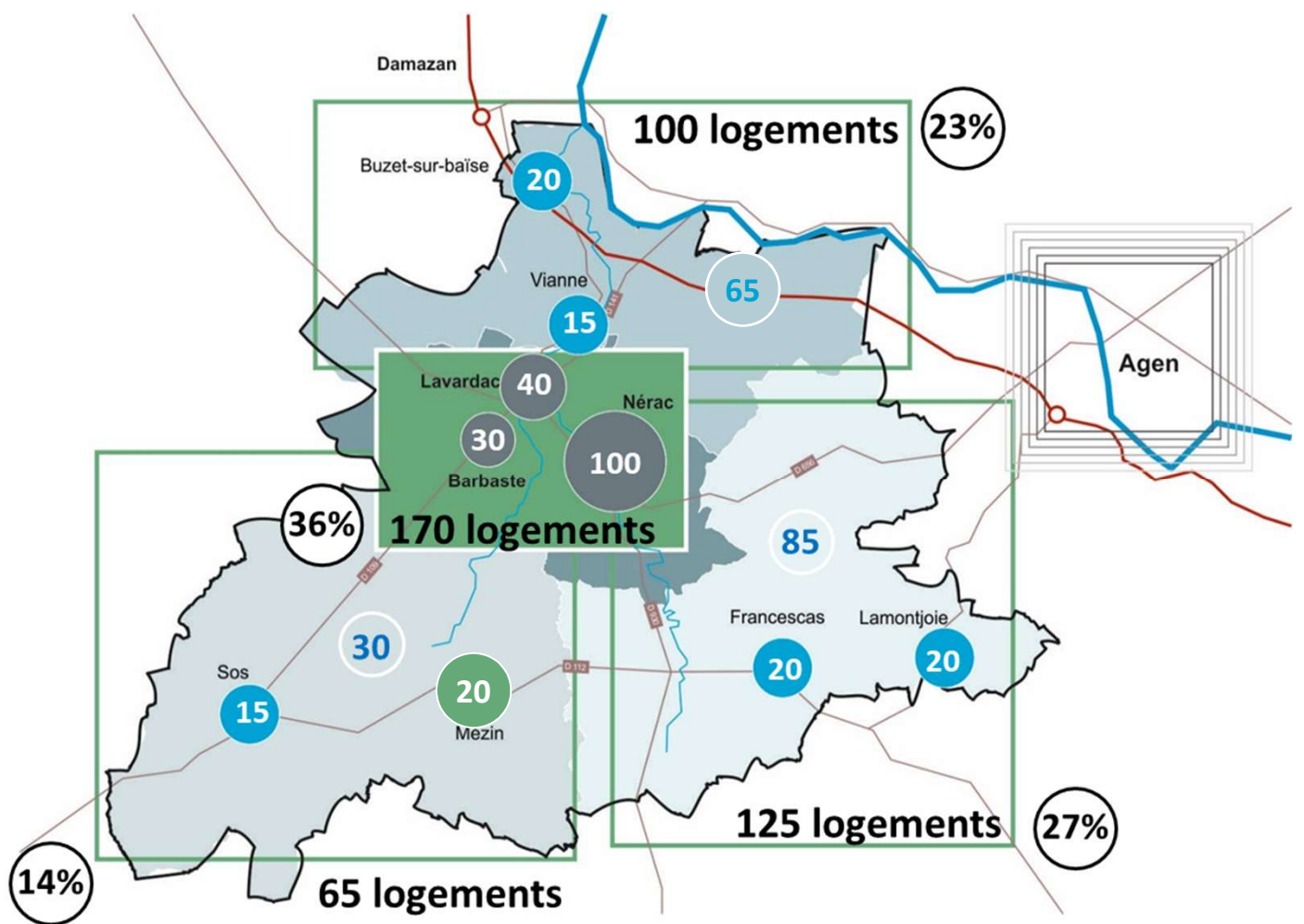
- 170 logements pour le « pôle de centralité » Nérac-Barbaste-Lavardac, porte d'entrée du territoire qui concentre une part importante de l'accueil de ménages et de l'emploi de l'Albret ;
- 125 logements pour le secteur Est, terre d'accueil des ménages qui cherchent à optimiser leurs déplacements entre les deux pôles d'emplois Agenais et de l'Albret ;
- 100 logements pour le secteur Nord avec un besoin en résidences principales qui se maintient ;
- 65 logements pour le secteur Sud-Ouest permettant de répondre aux enjeux de développement modéré de ce territoire rural.

Un accueil équilibré entre pôles de services revitalisés et communes rurales

Permettant de conforter l'armature des services et de l'emploi de l'Albret, au service de la revitalisation des communes, de l'optimisation des déplacements et de la réduction des coûts de développement.

- **60% de l'accueil dans les communes de l'armature dont**
40% dans les pôles de centralité (Nérac, Lavardac, Barbaste, Mézin) ;
20% dans les pôles relais ;
- **40% de l'accueil dans les communes de l'espace rural.**

Les objectifs de création de résidences principales pour la durée du PLH



- Pôle de centralité
- Pôle relais
- Autres communes (villages)

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240522-DE_041_2024-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024



Orientation 2

La revitalisation des centres-bourgs portée par une action transversale favorable au renouvellement de l'offre de logements (volet Habitat de l'ORT)

1. La contribution ambitieuse de la vacance en centre bourg pour répondre aux besoins
2. Le renouvellement de l'offre dans le parc ancien autour du volet RU de la prochaine OPAH

72% des déménagements s'organisent dans le parc construit avant 1970 et seulement 12% dans le parc récent (après 2006).

Agir sur l'habitat ancien est une condition nécessaire pour engager des changements durables et (re)donner envie de vivre et d'habiter les cœurs de ville et centres-bourgs.

Nombreux sont les habitants qui se sont détournés du patrimoine ancien, préférant se tourner vers les offres nouvelles proposées en périphérie. Mais d'autres aspirent à réinvestir ces espaces de vie et sans doute le feraient-ils s'ils y trouvaient des logements de qualité. Aussi, le PLH entend-il se saisir de la question de la requalification et du renouvellement du bâti ancien comme d'un levier stratégique pour renforcer l'attractivité des cœurs de villes et de bourgs, encourager le retour des familles et des ménages actifs et donner envie à de nouveaux publics de s'installer.

Les gisements existent : ils ont été très précisément identifiés par les collectivités à l'occasion d'une enquête de terrain réalisée à partir des fichiers des impôts (DGFIP majic 2020) et des démarches de terrain. A cette occasion, de nombreux projets immobiliers privés qui demanderaient à être accompagnés et soutenus ont été repérés. Nombre de communes sont aussi mobilisées pour intervenir à partir de leur patrimoine communal ou dans le cadre d'une intervention plus volontariste d'acquisition. Ici l'action du PLH doit compléter la stratégie d'action de l'ORT en soutenant les communes et leurs propriétaires privés.

1

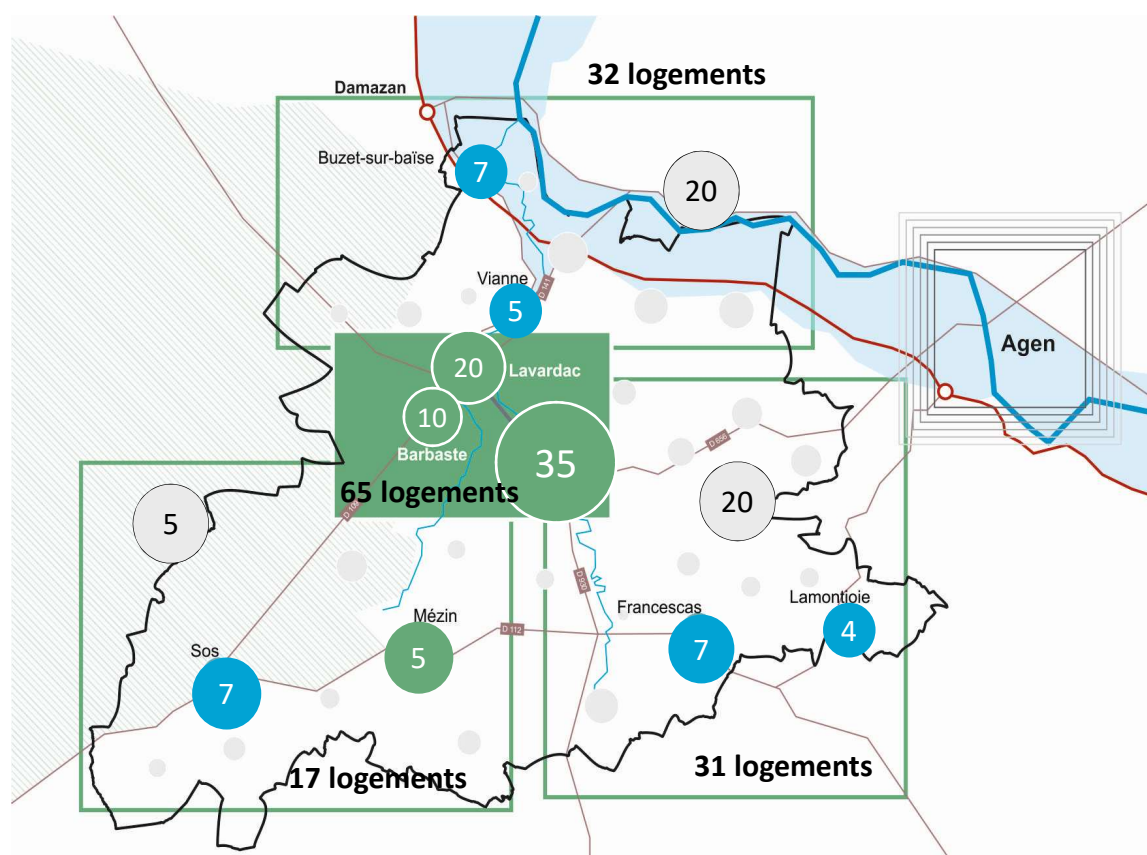
La contribution ambitieuse de la vacance en centre-bourg pour répondre aux besoins

En plus d'une connaissance affinée des gisements, la remobilisation du parc vacant doit permettre de contribuer à hauteur de **30% de la production annuelle**, soit **145 logements sur la durée du PLH** remis sur le marché pour la période du PLH.

L'ensemble des communes devra participer à l'effort de remobilisation en fonction de ses opportunités avec un reprise de la vacance à hauteur de :

- 38% au sein des pôles de centralité (70 logements) ;
- 33% dans les pôles relais (30 logements) ;
- 25% dans les villages (45 logements).

Les objectifs de résorption de la vacance pour la durée du PLH.



- Pôle de centralité
- Pôle relais
- Autres communes (villages)

Cet objectif est fixé en cohérence avec les objectifs défini dans le PLUi et le PDH. La remise sur le marché des logements vacants n'est pas linéaire et se fera en plusieurs temps.

- Avec la mise en place de l'OPAH-RU autour d'objectifs ambitieux et d'un projet d'accueil mesuré, une marche devra être franchie durant les premières années de la mise œuvre du PLUi. Pour cela, le parc ancien délaissé doit pouvoir répondre à 30% des besoins soit 145 logements pour la durée du PLH.
- Progressivement, le rythme de la remobilisation des logements vacants augmentera à mesure du renforcement de la dynamique d'accueil. Et in fine, à l'horizon d'une échelle de 15 ans, le parc ancien aura contribué à hauteur d'un quart du développement des résidences principales du territoire.

	Echéancier	% de la reprise de la vacance dans la production	Nombre de logement vacant remis sur le marché sur la période	Nombre de logement vacant remis sur le marché par an
PLUi	15 ans	24% de la production	450	≈ 30 logements/an
PDH	6 ans	30% de la production	145	≈ 25 logements/an
PLH	6 ans	30% de la production	145	≈ 25 logements/an

Les aides financières et l'ingénierie développées dans le cadre de l'OPAH-RU permettront de créer une dizaine de logements locatifs conventionnés par an. Les opérations d'acquisition-amélioration de logements vacants menées par les bailleurs sociaux sur l'Albret participeront eux aussi à la remise sur le marché d'environ 6 logements par ans.

2

Le renouvellement de l'offre dans le parc ancien à l'occasion d'une OPAH-RU

L'action en faveur du renouvellement de l'offre dans le parc ancien doit profiter d'un contexte doublement favorable pour se déployer pleinement autour d'une meilleure connaissance des territoires à enjeux grâce à l'élaboration du PLH.

Il s'agit donc de saisir cette occasion pour mobiliser et articuler les outils incitatifs et les outils coercitifs d'aménagement en faveur d'un nécessaire renouvellement urbain.

Les élus et en premier lieux les maires des bourgs-centres sont les maillons essentiels de cette action et garants indispensables de l'opérationnalité de ces dispositifs. Ils porteront ces opérations dans le cadre d'une OPAH-RU qui articulera les différents dispositifs d'intervention centrés sur le parc privé ancien des centres bourgs ORT.

L'étude pré-opération d'OPAH-RU s'attachera à définir des projets de requalification-recyclage des ilots ciblés dans le PLH. Elle définira en aval les conditions à réunir pour assoir la faisabilité technique, juridique et financière de ces opérations.

Les ilots cibles de l'étude OPAH-RU

Le PLH a permis d'apporter une première expertise sur les secteurs d'intervention prioritaires à Nérac et à Lavardac. L'étude d'OPAH-RU s'inscrira dans le prolongement du PLH faisant un « pas de plus » vers l'action : analyse du site, programmation, faisabilité technique et financière.

Il s'agit d'impulser une dynamique similaire dans les autres communes ORT dont les secteurs fragiles sont également pré-ciblés dans le PLH. Les communes pourront préciser les ilots ou immeubles à cibler dans le cadre d'une intervention prioritaire et y mener des études similaires dans le cadre de l'OPAH-RU.

Orientation 2

Le renouvellement de l'offre de logements en centre-bourg pour soutenir les stratégies de revitalisation (une OPAH-RU, volet Habitat de l'ORT)

Action n° 2.1

Une étude pré-opérationnelle d'OPAH avec un volet RU multi-site sur les bourgs ORT

Contexte et enjeux

Le PIG 2019-2022 arrive à son échéance, ce qui représente l'occasion pour la communauté de communes de se repositionner sur les dispositifs d'aides à l'amélioration de l'habitat. Avec la politique de revitalisation menée dans le cadre de PVD, la nécessité de travailler sur le renouvellement urbain de l'habitat a été posée comme indispensable, en complémentarité avec les dispositifs déjà existants.

Une étude pré-opérationnelle sera lancée en 2023.

Bien plus qu'une étape obligée, cette étude a vocation à poser les bases opérationnelles de la stratégie d'intervention auprès des propriétaires privés. Il s'agit bien de construire les bases d'une politique globale qui articulera :

- un dispositif intercommunal généraliste (dans le prolongement du PIG actuel) ;
- un volet renouvellement urbain autour des secteurs d'intervention prioritaires identifiés dans le PLH des bourgs ORT.

Objectifs

- Calibrer les objectifs d'ensemble et les moyens d'intervention de l'OPAH,
- Hiérarchiser et délimiter les secteurs d'intervention du volet RU sur la base du pré-repérage PLH,
- Préciser et approfondir le diagnostic sur les ilots pré-ciblés,
- Définir précisément la stratégie d'intervention pour les secteurs cibles,
- Calibrer le suivi et l'animation (mission, organisation),
- Calibrage des aides aux propriétaires privés.

Description

- Actualisation étude sur le marché local de l'habitat et du positionnement du parc ancien.
- Diagnostics approfondis sur les 15 secteurs, ilots ou immeubles pré-repérés dans le cadre du PLH (état réel de la vacance, de la qualité des logements, de l'occupation sociale, de la structure de la propriété, du fonctionnement urbain, des enjeux de recombinaison ou d'évolution).

Description

- Définition d'une stratégie d'intervention adaptée (à la parcelle pour chaque secteur d'intervention) : agencement des outils de conseil, incitatifs et coercitifs (DUP ORI, DUP acquisition...).
- Définition précise des mobilités d'animation du volet RU de l'OPAH : ce qui relève de l'animation en régie et ce qui demande un appui externalisé.
- Définition des modalités de soutien financier (subventions publiques aux opérations privées et notamment celles des collectivités locales (Albret Communauté et communes).

Moyens humains et financiers

Moyens humains :

Chef du service habitat d'Albret Communauté (lancement et suivi de l'étude, mobilisation des communes impliquées et travail partenarial)

Moyens financiers :

Coût de l'étude (estimé) : 70 000 €

Coût de l'étude pour AC : 17 500 €

Partenaires financiers :

ANAH : 50% de l'étude (35 000 €)

Banque des territoires : 25% de l'étude (17 500 €)

Conseil Régional Nouvelle-Aquitaine (à définir)

Chef de file et partenaires

Chef de file : Albret Communauté (service habitat)

Partenaires : Communes ORT, ANAH, Région, Banque des territoires

Calendrier

2023 : lancement de l'étude pré-op

2024-2029 : lancement et animation du programme

Orientation 2

Le renouvellement de l'offre de logements en centre-bourg pour soutenir les stratégies de revitalisation (une OPAH-RU, volet Habitat de l'ORT)

Action n° 2.2

L'animation et le soutien à l'investissement privé du volet RU de l'OPAH (à confirmer avec étude pré-op)

Contexte et enjeux

La mise en œuvre des dispositifs d'amélioration de l'habitat doit s'accompagner de soutien financier et d'une animation ad-hoc afin de permettre aux projets d'émerger et de se réaliser. L'accompagnement des propriétaires, qu'il soit fait en interne ou avec l'appui d'un prestataire, doit être à la fois technique, financier, administratif et juridique.

L'animation se déploiera autant sur le volet incitatif que sur le volet coercitif avec l'appui des différents partenaires. Sur la base d'une posture qui vise à renforcer un service local de l'habitat et d'intégrer en régie le conseil aux propriétaires, l'étude pré-opérationnelle permettra de faire des propositions et d'acter un système d'animation qui conjugue la proximité aux propriétaires et l'expertise nécessaire pour accompagner les projets complexes.

Objectifs

- Encourager, accompagner et en dernier cas contraindre les propriétaires des immeubles cibles, à engager des travaux nécessaires à la mise aux normes et au renouvellement du parc de logement des centres-bourgs.
- Se substituer aux propriétaires privés – en cas de défaillance - pour remettre sur le marché des logements délaissés, inadaptés ou insalubres en mobilisant les partenaires (EPF, OLS, SEM47...).

Description

Volet Animation

- Accompagnement et conseil aux propriétaires : prise de contact, visites-conseils, études de faisabilité, accompagnement technique, financier et administratif.
- Suivi technique : visite des opportunités DIA, information ciblée des propriétaires, accompagnement et lancement de procédures.
- Coordination, suivi et veille des projets : observation des DIA, connaissance des projets en cours.
- Communication : visites de chantiers, articles de presse, communication auprès des professionnels...
- Mobilisation des partenaires et pilotage : Travail avec les communes, animation du comité de pilotage, suivi des objectifs et de la consommation des crédits.

Description

Volet subvention

- Une aide additionnelle des collectivités locales de 4000€ par logement pour la réalisation des travaux selon le principe d'additionnalité : AC apportera une aide de 2000€ si la commune a voté elle-même une aide de 2000€ par logement dans le cadre de l'OPAH-RU.

Moyens humains et financiers

Moyens humains :

- Chef du service habitat d'Albret Communauté (suivi, animation des projets structurants, études ilots...)
- Chargé de mission volet RU (conseil aux propriétaires)
- Aide extérieure sur la mise en œuvre de démarches coercitives de type « DUP ORI »

Moyens financiers :

Subventions (estimation sur la base de 30 logements/an à affiner dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH) :

- 60 000€ /an pour les communes
- 60 000€ /an pour Albret Communauté

Partenaires financiers :

ANAH, communes, région (à définir)

Chef de file et partenaires

Chef de file : Albret Communauté (service habitat)

Partenaires : ANAH, DDT, SEM47, AT47, EPF

Calendrier

2024 : lancement de l'OPAH avec son volet RU

Indicateurs de suivi (efficacité)

- Nombre de visites réalisées
- Nombre de projets accompagnés
- Nombre de demandes de subvention déposées

Indicateur d'évaluation (impact)

- Nombre de logements produits en renouvellement urbain
- Nombre de logements vacants remis sur le marché après travaux
- Nombre de logements PB conventionnés
- Nombre de conventions de partenariat avec l'EPF

Orientation 2

Le renouvellement de l'offre de logements en centre-bourg pour soutenir les stratégies de revitalisation (une OPAH-RU, volet Habitat de l'ORT)

Action n° 2.3

Abondement aux subventions d'équilibre des opérations publiques en acquisition-amélioration

Contexte et enjeux

Les équilibres financiers des opérations d'acquisition-amélioration ou encore de démolition-reconstruction en centre-bourg sont souvent fragiles. Avec le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur à Nérac, et plus généralement les périmètres de protection liés aux nombreux monuments remarquables, l'acquisition-amélioration peut s'avérer encore plus complexe.

Les équilibres financiers des projets de qualité en centre-bourg sont difficiles et souvent rédhibitoires pour des opérations « libres » et encore plus pour celles construites autour de loyers encadrés. Pour autant, la mobilisation des opérateurs publics est bien souvent nécessaire quand il s'agit de mener des opérations lourdes (portage) ou complexes (restructuration). Aussi, pour accompagner le renouvellement du parc, les opérations publiques d'acquisition-amélioration seront soutenues par Albret Communauté au sein de montages financiers qui associent les autres partenaires (communes, département, EPF...).

Objectifs

- Accompagner financièrement les opérations d'acquisition-amélioration en centre-bourg pour permettre la restructuration et la remise sur le marché de 35 logements locatifs publics.
- Mise en place d'une gouvernance en mode projet pour éviter les retards et les inerties éventuelles de projets insuffisamment portés.

Description

- **Une aide supplémentaire d'Albret Communauté de 5 00€ par logement** en acquisition-amélioration.
- En partant de la programmation de logements locatifs publics du PLH, **l'animation d'une revue de projet régulière** réunissant les parties-prenantes (communes, EPF, SEM, organismes...) : s'assurer de l'avancement des projets, lever les difficultés actuelles et à venir, poser les jalons et son calendrier...

Moyens humains et financiers

Moyens humains

Service habitat d'Albret Communauté (animation de la revue de projet)

Moyens financiers :

Coût des subventions pour AC :

5 000 € / logement avec un objectif de 35 logements en acquisition-amélioration

175 000 € pour 6 ans soit 30 000 € / an

Partenaires financiers :

- Albret Communauté = 5 000€ par logement
- CD47 = +/- 8 000€ par logement

Soit une aide des collectivités de 13 000€ par logement

Communes = cession à coût minoré

Chef de file et partenaires

Chef de file : Service habitat d'Albret Communauté

Partenaires : Service habitat et service planification d'AC, communes, OLS

Calendrier

2023 - 2029

Indicateurs de suivi (efficacité)

- Bilan annuel des revues de projet

Indicateur d'évaluation (impact)

- Nombre d'opérations subventionnées
- Nombre de logements locatifs publics remis sur le marché après travaux
- Suivi des parcours résidentiels des nouveaux locataires bénéficiant de ces logements

Orientation 2

Le renouvellement de l'offre de logements en centre-bourg pour soutenir les stratégies de revitalisation (une OPAH-RU, volet Habitat de l'ORT)

Action n° 2.4

Aide aux primo-accédants dans les secteurs ORT : « devenez propriétaires dans nos centres-bourgs »

Contexte et enjeux

Le parc ancien fait aujourd'hui face à un phénomène de paupérisation et de délaissement lié à sa qualité d'habiter alors même que le patrimoine immobilier présente des propriétés indéniables. La moitié des ménages interrogés dans le cadre de l'enquête salarié serait prêt à habiter en centre-bourg si les conditions étaient réunies.

Avec des coûts de rénovation à prévoir, l'acquisition-amélioration dans le centre-ancien peut s'avérer complexe et parfois prohibitif. Les dispositifs de valorisation du patrimoine (PSMV, périmètres de protection des monuments remarquables) contraignent davantage les travaux dans le parc historique. La question du budget pèse beaucoup dans la balance et dans l'arbitrage des ménages. L'aide au financement de projet d'accession à la propriété dans le parc ancien permettra d'accompagner les ménages et de donner le signe de l'intervention publique.

Objectifs

- Encourager la primo-accession à la propriété dans les centre-bourgs.
- Contribuer au renouveau démographique des centres anciens.
- Diversifier les publics cibles des centres anciens.
- Contribuer à la résorption de la vacance.
- Communiquer sur le projet de territoire et la volonté de faire vivre les lieux de centralité.

Description

- Expérimenter une prime (3000€/logement) pour les primo-accédants qui souhaitent acheter en résidence principale un logement vacant depuis plus de 2 ans dans les périmètres ORT.
- Dans un principe d'additionnalité, l'instauration de la prime d'Albret Communauté (1500€/logement) sera conditionnée à la mobilisation équivalente des communes (1500€/logement).
- Cette prime s'inscrira dans une communication élargie sur les projets de revitalisation, des opportunités et des aides possibles aux habitants du territoire.

Moyens humains et financiers

Moyens humains :

Service habitat d'Albret Communauté (Mobilisation des communes, supports de communication et de valorisation des premières installations aidées...)

Moyens financiers :

Un premier objectif de 10 primo-accédants par an

Albret Communauté : 15 000 €/ an et 90 000 € pour 6 ans

Communes : 15 000 €/ an et 90 000 € pour 6 ans

Chef de file et partenaires

Chef de file : Service habitat d'Albret Communauté

Partenaires : Communes

Calendrier

2023 (premier trimestre) : définition des communes volontaires et mise en place de l'aide

2024 : lancement de la prime en même temps que le départ de l'OPAH

2025 : bilan et évaluation des aides attribuées

Indicateurs de suivi (efficacité)

- Nombre d'appels reçus
- Nombre de primo-accédants accompagnés

Indicateur d'évaluation (impact)

- Nombre de ménage bénéficiant de la prime
- Profil des ménages bénéficiant de la prime
- Nombre de logements réhabilités, localisation et caractéristiques

Orientation 2

Le renouvellement de l'offre de logements en centre-bourg pour soutenir les stratégies de revitalisation (une OPAH-RU, volet Habitat de l'ORT)

Action n° 2.5

Signature d'une convention-cadre revitalisation centre-bourg de Nérac avec CRNA

Contexte et enjeux

Par délibération du 12 avril 2019, le Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine a adopté un dispositif en faveur de la revitalisation des centres-bourgs en complément de ses politiques sectorielles mobilisables pour de tels projets. La Région Nouvelle-Aquitaine souhaite ainsi mettre en œuvre un soutien spécifique en faveur des villes et bourgs (centres-villes des villes-centres des petits et moyens pôles urbains – INSEE) confrontées à des problématiques de dévitalisation manifestes.

Des conventions-cadres sont réalisées avec les territoires permettant un soutien régional pour la mise en œuvre du projet de revitalisations des centres-bourgs. La commune de Nérac a initié cette démarche mais elle reste aujourd'hui à finaliser afin de pouvoir s'inscrire pleinement dans les politiques régionales.

Objectifs

- Soutenir le projet de revitalisation de Nérac.
- Mobiliser les capacités financières de la Région pour soutenir les opérations de logements complexes (réhabilitation lourde, restructuration, démolition-reconstruction).

Description

- Poursuite du travail réalisé dans le cadre de l'appel à projet à l'aide des nouveaux éléments à disposition de la commune (diagnostic PLH, ORT,...) et de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH à venir.
- Coordination et mobilisation des partenaires.
- Finalisation de la convention-cadre.



Moyens humains et financiers

Moyens humains : Service habitat d'Albret Communauté (soutien à la commune de Nérac pour la poursuite du travail réalisé)



Chef de file et partenaires

Chef de file : Commune de Nérac

Partenaires : Région, Albret Communauté



Calendrier

2023 (premier trimestre) : reprise des éléments de diagnostic et d'orientation des différentes démarches engagées (PLH, ORT, PLUi...)

2023 (troisième trimestre) : signature de la convention-cadre



Indicateurs de suivi (efficacité)

- Signature de la convention-cadre

Indicateur d'évaluation (impact)

- Participation financière de la Région aux équilibres des opérations de renouvellement de l'offre d'habitat de Nérac



Orientation 3

L'intensification de l'amélioration du parc ancien, premier vecteur de la transition énergétique

[Action n°3.1] Signature d'une convention-cadre revitalisation centre-bourg de Nérac avec CRNA

[Action n°3.2] Accompagner la montée en compétences des professionnels du bâtiment

45% des logements du parc locatif sont des passoires énergétiques (E, F, G), soit plus de 2500 logements

44% des Propriétaire-occupants vivent dans des logements énergivores (E, F, G), soit plus de 4200 logements

L'amplification de la stratégie sur le parc ancien demeure un pilier majeur de la politique habitat du territoire. L'ambition est de persévérer dans cette stratégie de longue haleine - projet après projet – afin de valoriser les ressources de ce parc « déjà-là » et d'en refonder l'attractivité.

Ce parc est particulièrement touché par les enjeux de rénovation énergétique que le PLH place au tout premier rang de ses priorités. En effet, le parc très ancien d'avant guerre – qui représente 40% des logements à l'échelle de l'Albret - est largement concerné par cette problématique et constitue donc une cible prioritaire. Une part importante des logements construits entre 1949 et 1973 – c'est-à-dire avant la mise en œuvre des réglementations visant à améliorer l'efficacité énergétique des logements - est également concernée.

Cette ambition majeure du PLH permet de répondre à un triple enjeu :

- D'une part, dans un territoire caractérisé par la faiblesse des ressources de ses habitants, la considération est sociale : **réduire les consommations énergétiques des logements** revient à faire levier sur le pouvoir d'achat des habitants.
- D'autre part, la mauvaise performance énergétique de ce parc le place en décalage par rapport aux standards actuels et explique en partie son déficit d'attractivité.
- Enfin, elle participe significativement à la réduction des gaz à effet de serre.

Ici, l'enjeu est donc de continuer à sensibiliser et de convaincre de l'intérêt d'améliorer le confort thermique de son logement, mais aussi de prolonger des conseils personnalisés globaux et d'orienter vers les aides incitatives de nature à faire levier sur la décision d'engager des travaux.

C'est dans cette perspective qu'Albret Communauté entend **structurer largement son service habitat autour de cette thématique.**

Orientation 3

L'intensification de l'amélioration du parc ancien,
premier vecteur de la transition énergétique

Action n° 3.1

Prolongement / reconduction du PIG de l'Albret

Contexte et enjeux

De 2019 à 2022, le Programme d'Intérêt Général engagé a mis l'accent sur l'aide à la rénovation énergétique (75% des dossiers financés) et l'adaptation des logements au vieillissement de la population. Le PIG a largement rencontré son public pour les propriétaires occupants : au moment du diagnostic du PLH, les objectifs du PIG étaient presque atteints pour les propriétaires occupants avec 154 dossiers ouverts entre 2019 et 2021 pour 188 en objectif. Sur le parc privé locatif, la stratégie d'action n'arrive pas à se concrétiser et reste quantitativement marginale.

Pour coordonner les démarches de soutien aux propriétaires privés, un avenant d'un an a été signé afin de prolonger le PIG durant l'étude pré-opérationnelle d'OPAH. Cette prolongation représente l'occasion de mieux définir une stratégie d'ensemble autour d'une animation en régie capable de proposer un conseil et un accompagnement de qualité en proximité des usagers.

Objectifs

- Poursuivre les efforts pour l'amélioration énergétique du parc privé et pour l'adaptation du parc au vieillissement de la population portés par le PIG dans toutes les communes de l'Albret
- Intégrer le volet diffus de l'OPAH dans une stratégie d'ensemble autour d'un service (guichet unique de l'Albret) pour les Lot-et-Garonnais (performance et précarité énergétique).

Description

Dans la continuité du PIG 2019-2022, et à l'issue de l'étude pré-opérationnelle, le volet « diffus » (territoire de l'Albret hors périmètre ORT) de la future OPAH ensemblière de l'Albret sera défini (cibles, objectifs, moyens, animation). Elle prendra en compte la volonté d'Albret Communauté de soutenir un service dans la durée en capacité de répondre à tous les aspects des enjeux d'amélioration de l'habitat et notamment ceux autour de la performance et de la précarité énergétique.



Moyens humains et financiers

Moyens humains :

Le prolongement d'un contrat pour 1 technicien habitat généraliste au sein du Service habitat d'Albret Communauté

Moyens financiers :

Une enveloppe de 60 000€ par an permettant de subventionner 30 PO/PB à hauteur de 2 000€ par logement



Chef de file et partenaires

Chef de file : Service habitat d'Albret Communauté

Partenaires : ANAH, ADEME, DDT



Calendrier

2023 : lancement de l'étude pré-opérationnelle

2023-2029 : lancement et animation du programme



Indicateurs de suivi (efficacité)

- Nombre de contacts
- Nombre de dossiers en cours selon les cibles
- Nombre de dossiers abandonnés

Indicateur d'évaluation (impact)

- Nombre de logements réhabilités selon les cibles
- Nombre de ménages accompagnés
- Ventilation des raisons des dossiers abandonnés
- Montant des travaux effectués

Orientation 3

L'intensification de l'amélioration du parc ancien,
premier vecteur de la transition énergétique

Action n° 3.2

Accompagner la montée en compétences des professionnels du bâtiment

Contexte et enjeux

Il existe dans les communes de l'Albret des secteurs sensibles à préserver avec un caractère architectural particulier. Le centre ancien de Nérac est classé en ZPPAUP. D'autres secteurs sont dans le périmètre des monuments historiques classés ou inscrits.

Un manque de respect des règles d'urbanisme est à noter dans ces secteurs, en partie par manque de connaissance de ces règles ou de la technicité pour intervenir dans ces secteurs contraints.

Objectifs

- Accompagner la montée en compétences des professionnels du bâtiment qui interviennent sur le territoire.
- Permettre une meilleure connaissance des règles d'urbanisme par les professionnels du bâtiment.
- Améliorer l'état des logements dans les règles de l'art.
- Inciter les artisans à obtenir la mention « Reconnu Grenelle de l'Environnement » (RGE).

Description

Albret Communauté travaille depuis quelques années avec l'entreprise solidaire Dorémi proposant un dispositif pour rendre accessible la rénovation performante des maisons par la mise en place d'un accompagnement des acteurs du territoire (formation des artisans locaux). Un conventionnement a été réalisé en juin 2019 pour une durée de 3 ans. Une nouvelle convention doit être établie pour les prochaines années.

- Evaluer le contrat réalisé avec Dorémi dans le cadre du dispositif facile'réno (formation des artisans, projets réalisés...).
- Reconduire le partenariat avec de nouveaux volets (travail sur les copropriétés, financement audit et amélioration des commerces...).

D'autres actions pourront être mises en place :

- Avec l'Architecte des Bâtiments de France pour mettre en place des chantiers écoles.
- En interne avec la réalisation d'expositions sur ces thématiques et sur les projets exemplaires.



Moyens humains et financiers

Moyens humains :

Service habitat d'Albret Communauté



Chef de file et partenaires

Chef de file : Service habitat d'Albret Communauté

Partenaires : ANAH, ADEME, Région, Département, Entreprises BTP, agences d'intérim, compagnons bâtisseurs, architectes des bâtiments de France



Calendrier

2023 : conventionnement



Indicateurs de suivi (efficacité)

- Nombre de formations réalisées
- Nombre de partenariats réalisés avec les entreprises

Indicateur d'évaluation (impact)

- Satisfaction des partenaires lors de leurs participations aux formations
- Nombre de programme réalisés suite aux formations

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240522-DE_041_2024-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024



Orientation 4

Le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne

1. L'appui local au repérage des situations d'habitat indigne
2. Un traitement renforcé des situations d'habitat indigne

1

L'appui local au repérage des situations d'habitat indigne

Un locataire sur cinq est en situation de mal logement.

Le PLH prend le parti de faire de la lutte contre l'habitat indigne une orientation à part entière afin de lui donner une place centrale et transversale dans la stratégie habitat de l'Albret. Ce parti pris prend acte du double enjeu que recoupe cette problématique : à savoir **un enjeu social majeur** mais aussi **un frein pour la revitalisation des centralités** du territoire.

Les situations très difficiles de logements indignes appellent en effet une intervention publique, notamment en termes de soutien aux travaux de réhabilitation pour l'amélioration et la mise aux normes des habitats ainsi que des pratiques de gestion locative. La plupart du temps, les conditions d'habitat relevant de l'indignité ou de l'insalubrité concernent des publics fragiles à la fois économiquement et socialement. Parallèlement à l'accompagnement technique et financier, un accompagnement de ces ménages vulnérables est donc également une nécessité allant parfois jusqu'au besoin en relogement. Au final, il s'agit de montages difficiles et d'accompagnement sur le long terme qui demandent un engagement fort de la puissance publique.

C'est pourquoi la communauté de communes souhaite contribuer sur la durée du PLH 2023-2028 - dans le cadre de sa compétence en matière d'habitat - aux objectifs de repérage et de résorption de l'habitat indigne, aux côtés de l'Etat et du Département. Dans cette perspective, Albret Communauté travaillera étroitement avec le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne. Elle se saisira aussi de l'opportunité du nouveau dispositif SLIME du Département du Lot-et-Garonne pour asseoir un pôle local de lutte contre l'habitat indigne.

2

Un traitement renforcé des situations d'habitat indigne

La résorption de l'habitat indigne est également un levier important dans le cadre de la stratégie de revitalisation des centre-bourgs du territoire. La réaffirmation de règles d'entretien et de gestion patrimoniale minimales permet d'inciter les acteurs du marché local de l'habitat à s'inscrire dans des cercles plus vertueux et de valoriser la valeur patrimoniale de long terme plutôt que le rendement locatif immédiat qui risque de déboucher sur des situations de logement indigne.

L'autre risque du non traitement de ces situations réside dans la perte de confiance des propriétaires et investisseurs locaux dans un marché qui tire toujours plus vers le bas. Sans une action volontariste contre le mal logement, Albret Communauté est conscient que les effets de dévitalisation paupérisation ne feront que s'accroître. **Albret Communauté et ses communes entendent poser de nouvelles règles (permis de louer) et créer une nouvelle impulsion par l'exemplarité en traitant les situations difficiles, les quelques points durs du territoire notamment au travers des outils coercitifs qui seront développés dans le cadre d'une OPAH-RU.**

PERIMETRE PERMIS DE LOUER

Autorisation Préalable de Mise en Location APML

Le Service Habitat d'ALBRET COMMUNAUTÉ vous présente le **PERMIS DE LOUER**

Logements situés dans le Secteur Sauvegardé (Nérac) ont l'obligation de soumettre à la Mise en Location

Logements en-dehors du Secteur Sauvegardé ont soumis à la Déclaration de Mise en Location

Sur le site internet

Relative à l'obligation de soumettre à la Mise en Location (cadre ci-contre)

Dépense de dépôt de dossier de location déduite, mensuelles est **1 mois**.

HAJ) Visite de contrôle, à Albret Communauté.

Il est décent, je

Il le récépissé de la location.

Travaux ne sont pas réalisés, pas été réalisés (surra avoir lieu).

au regard de la réglementation, les travaux m'est se doit être

ALBRET COMMUNAUTÉ

NÉRAC

À partir du 1^{er} avril 2022, les propriétaires bailleurs de logements situés sur la commune de Nérac ont l'obligation de se soumettre à cette réglementation pour louer leur logement :

- Une Autorisation Préalable à la Mise en Location pour les logements situés dans le Secteur Sauvegardé.
- Une Déclaration de Mise en Location pour les logements situés sur le reste de la commune.

www.albretcommunaute.fr

Orientation 4

Le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne

Action n° 4.1

Mise en place et animation d'une commission locale de lutte contre l'habitat indigne en lien avec la commission départementale

Contexte et enjeux

De trop nombreuses personnes et familles résident encore aujourd'hui dans des logements incompatibles avec le maintien de leur dignité (logements trop petits, sans chauffage, sans lumière, humides, très dégradés...). **C'est un enjeu social, mais aussi et surtout une des conditions socles de la stratégie de revitalisation des centres bourg d'Albret Communauté.**

La commission départementale-partenaire de lutte contre l'habitat indigne pilotée par la DDT47 est au cœur de ce dispositif. Elle rassemble les principaux acteurs au sein d'un partenariat éprouvé.

Une première expérimentation de la commission locale de lutte contre l'habitat indigne a été menée pour la commune de Feugarolles en 2023 afin de traiter une situation complexe identifiées (un propriétaire, 12 logements). Grâce à ce travail mené en partenariat avec l'ADIL, le département, la DDT et Soliha, le traitement de la situation est en cours.

Objectifs

En lien étroit avec la cellule de la commission départementale de lutte contre l'habitat indigne, **il s'agit dorénavant de déployer ce dispositif au plus près du territoire.**

Cette organisation locale (commission locale de lutte contre l'habitat indigne) sera le gage d'une meilleure réactivité et d'une plus grande efficacité. Elle s'attachera à coordonner l'intervention des partenaires et des acteurs sur le territoire :

- Repérer et suivre les situations d'indignité dans le logement
- Evaluer les situations (techniques et sociales) par le biais des visites d'habitabilité.
- Assurer le traitement, la recherche de solutions partenariales afin de mettre fin aux situations répertoriées.

Description

La mise en place de cette cellule locale et partenariale passe par des engagements mutuels pour agir de concert et de façon coordonnée. Animée par Albret Communauté, chacune des étapes sera clarifiée dans le cadre d'un protocole partagé à expérimenter :

1/ Information/sensibilisation des publics. La future maison de l'habitat de l'Albret (notamment avec des permanences de l'ADIL) pourra être le relais des informations concernant les mesures à disposition des propriétaires et des ménages .

2/ Pour le repérage des situations, la mise en place du permis de louer (action 4.2) permettra tout d'abord de traiter les dossiers « déclarés ». Dans un second temps, lorsque la commission locale sera plus robuste, d'autres systèmes de repérages pourront être effectués (travail approfondi avec les bailleurs sociaux, repérage de terrain...). L'adhésion à la **plateforme Histologe** proposée par l'Etat sera étudiée (guichet unique gratuit dématérialisé de signalement destiné à toute personne confrontée à une situation de mal logement, aussi bien locataires que propriétaires).

3/ Visite des logements. Elles sont au centre de l'action. Elles constituent un moment clé pour élaborer des diagnostics pertinents, informer les publics sur leurs droits, envisager des solutions adaptées aux problématiques sociales et de logement identifiées. En fonction des problématiques en question ou des canaux d'interpellation, les visites seront effectuées le plus possible en binôme conjuguant expertise sur le logement assurée par les techniciens du PIG, OPAH, Permis de louer, et évaluation sociale effectuée par un travailleur social.

4/ Diagnostic et élaboration d'une stratégie partagée. Le projet logement constitue un levier pour ouvrir l'accès aux droits, susciter la mobilisation des personnes, encourager leur autonomie. Cela implique d'échanger sur les conditions de réussite du projet logement, d'identifier les contraintes et les solutions à promouvoir pour assurer la mise en œuvre du projet logement et de l'inscrire dans une stratégie d'ensemble (travaux, relogement...). La cellule assurera un suivi régulier de l'évolution des situations- afin d'être en mesure de soutenir ou de réorienter éventuellement la stratégie d'intervention .

Moyens humains et financiers

Pour animer cette cellule locale de lutte contre l'habitat indigne, Albret Communauté entend héberger un(e) technicien(e) mobilisé(e) à mi-temps sur cette mission. Il pourra s'agir d'un recrutement interne ou de l'accueil d'un agent du Département dans le cadre d'une mise à disposition au Service habitat d'Albret Communauté (0,5 ETP)

Chef de file et partenaires

Chef de file : Service habitat Albret Communauté

Partenaires : Département, DDT, CAF, MSA, ADIL, Soliha, ANAH

Calendrier

2023 (3^{ème} trimestre) : recrutement d'un demi ETP définition et expérimentation (à Feugarolles par exemple) d'un protocole de travail pour la mise en œuvre de la cellule locale

Indicateurs de suivi (efficacité)

- Nombre de saisines annuel
- Nombre de participations à la commission départementale

Indicateur d'évaluation (impact)

- Nombre de dossiers de sortie d'insalubrité agréés
- Nombre de dossiers traités dans le cadre du permis de louer

Orientation 4

Le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne

Action n° 4.2

L'ajustement du permis de louer à Nérac et son déploiement à d'autres communes

Contexte et enjeux

Le permis de louer permet à la collectivité de surveiller les transactions effectuées sur le marché local, mais son intérêt majeur réside dans sa vocation préventive. L'outil permet d'intervenir en amont de la mise en location du bien.

Il est néanmoins nécessaire de l'inscrire dans une politique globale et de longue haleine de lutte contre l'habitat indigne. Sans cela, le risque serait que les propriétaires non-vertueux ne jouent pas le jeu alors que d'autres ne feraient que valider leurs « bonnes pratiques ». L'aspect déclaratif du permis de louer constitue dès lors une limite à son efficacité.

Lancé dans un premier temps à Nérac avec l'aide d'un prestataire extérieur qui réalise les visites et les rapports techniques (SOLIHA), l'expérimentation doit aujourd'hui être évaluée objectivement pour mieux ajuster cet outil aux réalités locales.

Objectifs

- Inscrire de façon pérenne le permis de louer dans une stratégie globale de lutte contre le mal-logement.
- Bénéficier d'un retour d'expérience (intérêt et difficultés) pour réajuster ses modalités de mise en œuvre à Nérac et pour le déployer dans les communes volontaires.

Description

- Evaluation et bilan du permis de louer et de l'externalisation de la procédure à un prestataire extérieur à 1 an (effets positifs, situations de blocage, moyens d'amélioration).
- Présentation du dispositif afin d'étudier la possibilité de le mettre en place avec les communes volontaires (Feugarolles, Buzet-sur-Baïse, Lavardac...).
- Exploration des nouvelles possibilités d'application du permis de louer : en interne avec le recrutement d'un ETP pour consolider et mutualiser les compétences du service habitat ou en prolongeant le contrat avec un prestataire externe.

Dans le cadre d'une mise en œuvre renouvelée, une convention entre les services de la Caisse d'Allocation Familiale et le territoire a été signée afin de renforcer le dispositif. La CAF signalerait à la collectivité toute nouvelle demande d'ouverture d'aide au logement sur le périmètre du dispositif, renforçant :

- Sa capacité à intervenir au bon endroit
- Et sa vocation d'observatoire de la qualité de l'habitat et des évolutions du marché.

Maintenant, il s'agit de travailler au conventionnement avec la MSA et le syndicat des eaux du Lot et Garonne pour poursuivre le renforcer la connaissance des situations locales.

Moyens humains et financiers

Selon l'évaluation et la mobilisation future des communes de l'Albret la gestion administrative et technique du permis de louer pourrait être internalisée

Albret Communauté : 13 200 € / an pour le financement d'un demi poste

Communes concernées : 40% du financement du poste (17 600 €/an)

Chef de file et partenaires

Chef de file : Communes et AC

Partenaires : Communes ORT, CAF, SOLIHA, MSA, ADIL

Calendrier

2023 (premier trimestre) : évaluation du permis de louer et définition des modalités d'application pour les communes volontaires

2023 (3^{ème} trimestre) : redéploiement du permis de louer

Indicateurs de suivi (efficacité)

- Nombre de déclarations et/ou d'autorisations préalables déposées

Indicateur d'évaluation (impact)

- Nombre de communes inscrites dans le permis de louer
- Nombre d'autorisations
- Nombre d'autorisations sous réserve
- Nombre de refus

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240522-DE_041_2024-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024



Orientation 5

Le développement ciblé d'une offre locative publique en centre bourg, de qualité et innovante (familles, jeunes, personnes âgées)

1. Le renouvellement des partenariats pour la contribution des opérateurs HLM
2. Autour d'une feuille de route partagée pour les 6 prochaines années

1

Le renouvellement des partenariats pour la contribution des opérateurs HLM

Longtemps les organismes publics du logement (HLM) sont restés à l'écart du territoire qui lui-même n'était pas sous pression d'une demande intense. De fait, le parc locatif HLM est aujourd'hui peu présent et en déficit : seulement 210 logements HLM sont proposés à la location, auxquels il faut ajouter 64 logements conventionnés ANAH. Ce parc locatif accessible et de bonne qualité permet de loger seulement 2% des ménages du territoire et 7% des locataires.

Aujourd'hui, la donne a changé :

- D'une part, avec l'augmentation du nombre de familles monoparentales et une nouvelle demande de personnes seules âgées sur le territoire, la pression sur le parc HLM s'accroît alors qu'elle est déjà nettement plus forte que pour l'ensemble du Département.
- D'autre part, les deux grands opérateurs Domofrance et Habitatlys (pour des raisons différentes) ont chacun une nouvelle feuille de route qui ne les mobilisent plus seulement sur les agglomérations du département.
- Enfin, les communes reconnaissent la nécessité de faire intervenir ces opérateurs pour monter des opérations permettant de renouveler l'offre d'habitat des centres bourgs.

La mobilisation des opérateurs HLM doit se prolonger moins sur des enjeux quantitatifs que sur des contributions ciblées pour répondre aux nouveaux besoins du territoire : ceux des ménages (familles monoparentales, habitats partagés pour les seniors ou pour les jeunes) comme ceux associés à la revitalisation et au renouvellement de l'offre d'habiter en centre-bourg.

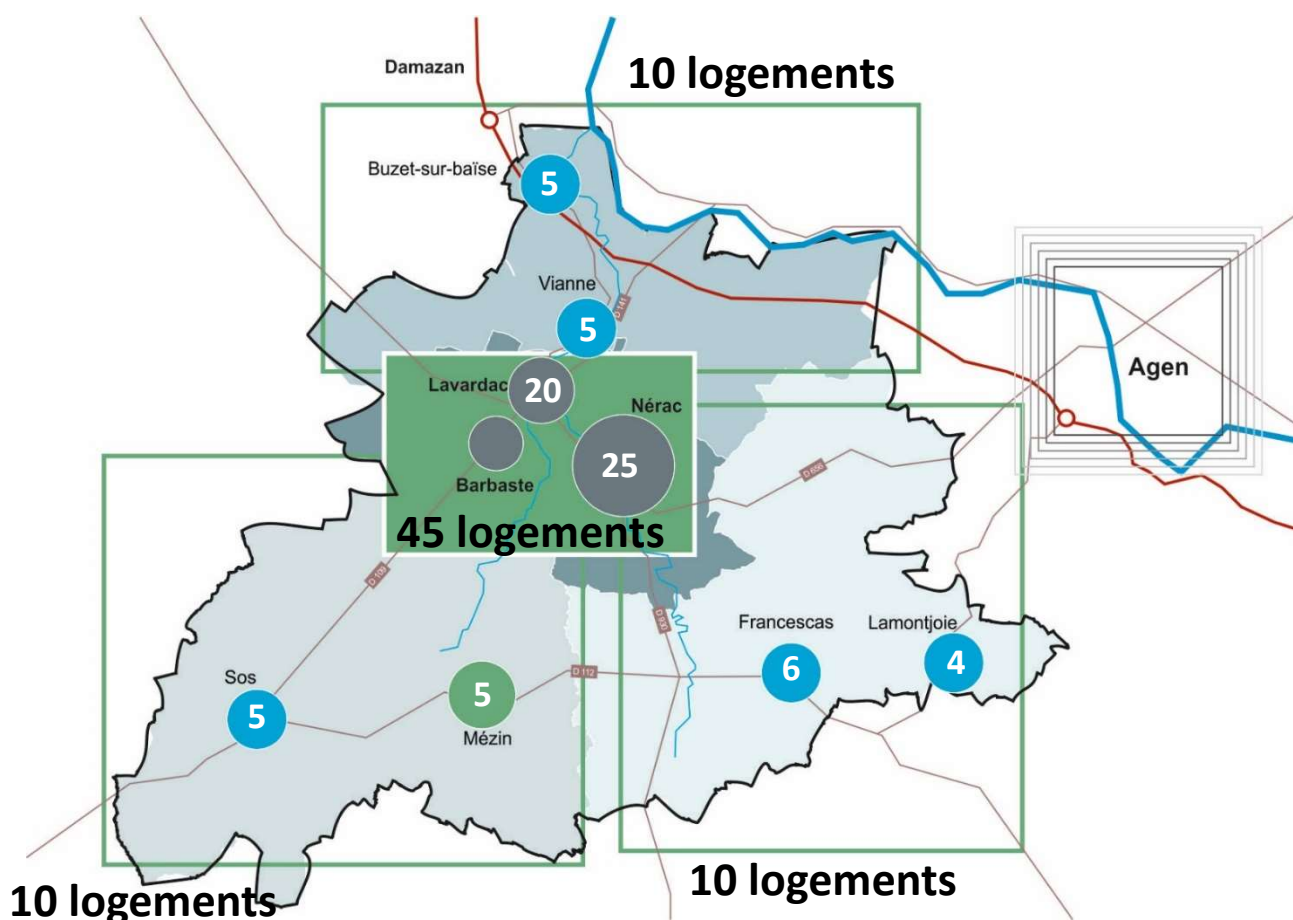
2

Autour d'une feuille de route partagée pour les 6 prochaines années

Pour les 6 prochaines années le PLH prévoit la production de 460 résidences pour lesquelles les opérateurs publics pourraient contribuer à hauteur de 16%, soit **75 logements HLM ou communaux (équivalent à 12 logements par an)**. Cette production de logements pourrait se faire autour d'une dizaine d'opérations dans les bourgs structurants proposant l'offre de service et de commerce, les plus adaptés à la production de logement.

Dont

- 35 logements en opérations d'acquisition-amélioration ;
- 35 logements en construction neuve.



Dans le cadre du PLH et de sa territorialisation, un travail de connaissance des projets habitat a été réalisé auprès des communes ORT (cf territorialisation) et à permis de recenser plus de 19 projets, en acquisition-amélioration ou en construction neuve, qui participent de la réalisation de ces objectifs.

Public (hlm, communal)	70 logements
Acquisition-amélioration 42 logements	Lavardac – 11 logements Lamontjoie – 4 logements Sos – 11 logements Francescas – 4 logements Nérac – 12 logements
Construction neuve 28 logements	Lavardac – 14 logements Francescas – 4 logements Buzet-sur-Baise – 10

Par ailleurs, et pour mieux répondre à la fragilité économique des ménages demandeurs d'un logement social, la production de logements conventionnés publics laissera une part importante aux Prêts Locatifs Aidés d'intégration (PLAi). Ainsi, un minimum de **30% des logements HLM seront financés via le PLAi, soit une vingtaine de logements sur la durée du PLH.**

Le parc privé locatif participera lui aussi à l'effort de production de logement abordable avec une ambition **de conventionnement de 10 logements locatifs par an** à l'échelle de l'Albret.

La production d'une offre sociale sera ainsi faite de la manière suivante :

	Parc privé conventionné	Parc public	
		LLS – PLAI	LLS- PLUS
Objectifs PLH (6 ans)	60	20	50

Afin de prendre en compte les besoins des ménages et la demande actuelle en logement social, la programmation du parc HLM devra se tourner à la fois vers :

- Les petits logements (50% de la production, environ 35 logements)
- Les moyens logements (30% de T3 et 20% de T4)

	Les locataires de l'Albret		Les locataires de l'Albret en mobilité		Demande sociale (SNE)		indicateur de pression en 2020*		Programmation locatif	Programmation locatif HLM (75 logements)
	nb	%	nb	%	nb	%				
personnes seules	1543	45%	328	41%	43	43%	7,2	T1-T2	50%	35
2 personnes	912	27%	211	26%	24	24%	6,0			
3 personnes	473	14%	136	17%	16	16%	5,3	T3	30%	25
4 personnes ou plus	492	14%	125	16%	17	17%	5,7	T4	20%	15
	3420	100%	800	100%	100	100%				

*nb de demandes / nb demandes satisfaites

Concernant les publics dits « spécifiques », le PLH vise la production de produits habitat autour des séniors (habitat inclusif, petites opérations communales...), et autour des apprentis et étudiants du territoire (logement Apprentois...).

Orientation 5

Le développement ciblé d'une offre locative publique en centre bourg, de qualité et innovante (familles, jeunes, personnes âgées)

Action n° 5.1

Soutien aux opérations publiques (L'articulation PLH – PLUI, veille et acquisition foncière, cession foncière à cout minoré)

Contexte et enjeux

Très modeste (7% des résidences principales), le parc locatif public ne constitue qu'une réponse à la marge pour les nombreux ménages modestes de l'Albret. Ils se tournent alors vers le parc privé abordable mais souvent de qualité médiocre au risque de s'inscrire dans des parcours résidentiels difficiles. D'ailleurs, sur certains segments, la pression de la demande sociale se fait de plus en plus importante. Pourtant, le parc locatif public peine à se développer. D'un côté les communes connaissent mal les opérateurs publics et de l'autre ces mêmes bailleurs étaient jusqu'à il y a peu moins enclin à intervenir pour des opérations de petites tailles, souvent coûteuses et dont la gestion locative à distance était moins assurée.

Dans ce contexte, l'objectif affiché de développer **70 logements dans l'Albret pour la durée du PLH** doit s'accompagner pour rendre plus fluide et efficace l'intervention des opérateurs publics.

C'est un **enjeu d'animation et de coordination collective**, c'est aussi **une question d'outillage** pour relayer concrètement les objectifs politiques du PLH dans une stratégie foncière réglementaire (PLUi) et/ou d'acquisition.

Objectifs

- Instaurer un dialogue permanent entre les communes et les opérateurs publics à l'échelle d'Albret Communauté pour éviter l'éparpillement, les jeux de concurrence.
- Orienter la programmation afin qu'elle réponde aux objectifs du PLH entre l'acquisition-amélioration et la construction neuve.

Description

- **Pour le foncier cible de la géographie prioritaire :**
 - Transcrire les objectifs du PLH dans le PLUi (réglementation et OAP) et définir le type d'opération/de projet qui sera à soutenir en priorité (logement des jeunes, petits logements...).
- **Pour les immeubles des centres-bourgs représentant des opportunités immobilières (cf.action14) :**
 - Mettre en place une veille des DIA.
 - Mobiliser le droit de préemption dans le cadre d'opérations publiques.

- **Pour tous**
 - Faciliter l'équilibre financier des opérations en cédant le bien à prix minoré.
 - Étayer la stratégie d'acquisition en posant ce qu'il est souhaitable et possible de réaliser (publics cible, complexité et coût de l'opération...).
 - Mettre en place une démarche pré-opérationnelle de revue des projets (commission habitat) avec les opérateurs publics (EPF, OLS, SEM47).

Moyens humains et financiers

Moyens humains :

Service habitat et service urbanisme d'Albret Communauté

Chef de file et partenaires

Chef de file : Services d'Albret Communauté (habitat et urbanisme)

Partenaires : Communes, OLS, SEM47, EPFNA

Calendrier

2023 : définition des outils réglementaires nécessaires à la réalisation des objectifs de production de logement social (OAP, SMS....)

2023 : inscription dans le PLUi et arrêté du document

Indicateurs de suivi

Fréquence, niveau de participation (commission habitat)

Nombre et typologie des logement locatifs publics produits

Orientation 5

Le développement ciblé d'une offre locative publique en centre bourg, de qualité et innovante (familles, jeunes, personnes âgées)

Action n° 5.2

Le renouvellement du parc HLM ancien (résidence de Buzet)

Contexte et enjeux

Construite en 1965, la résidence de Buzet-sur-Baïse a fait l'objet d'une première démolition dans les années 1980. Des travaux ont été réalisés (toiture) mais ils n'ont pas permis une réelle montée en gamme des logements. La résidence endosse un rôle social à reconnaître mais les performances de ses logements sont modestes et en décalage avec la demande.

Aujourd'hui, des premières réflexions sur l'évolution future de la résidence sont en cours entre la SEM47 et Habitalys.

Le foncier appartenant à Habitalys étant relativement important, il pourrait permettre le développement d'une nouvelle offre plus diversifiée sur ce terrain.

Objectifs

- Définir un projet d'évolution de la résidence pour améliorer la qualité de l'offre sociale sur le territoire et mieux répondre aux besoins des lot-et-garonnais.
- Inclure l'évolution de la résidence dans un projet urbain d'ensemble.

Description

- Lancement d'une démarche de projet avec la définition des premières intentions et/ou cahier des charges pour une étude dédiée afin de co-construire :
 - Le projet social et les besoins des familles au regard de l'occupation actuelle de la résidence.
 - Le projet urbain et l'insertion dans le tissu en lien avec la commune.
 - La faisabilité financière avec les partenaires mis autour de la table.
- Accompagnement du projet.
- Traduction des éléments de projets dans le document d'urbanisme.

Moyens humains et financiers

Moyens humains :

- Animation d'un travail partenarial Commune de Buzet, Habitalys, Albret Communauté
- Participation des Services habitat et urbanisme d'Albret Communauté à la définition et au montage du projet.

Chef de file et partenaires

Chef de file : Habitalys

Partenaires : Service d'Albret Communauté,

Calendrier

2023 : lancement d'une étude sociale, urbaine et patrimoniale

2023 : définition d'une OAP sur secteur élargi dans le cadre du PLUi

2024 : mise en œuvre opérationnelle (relogement, construction, démolition, reconstruction...)

Indicateurs de suivi (efficacité)

- Avancement du projet

Indicateur d'évaluation (impact)

- Qualité des logements locatifs produits

Orientation 5

Le développement ciblé d'une offre locative publique en centre bourg, de qualité et innovante (familles, jeunes, personnes âgées)

Action n° 5.3

Accompagner « en mode projet » les solutions dédiées aux publics spécifiques (jeunes, seniors, gens du voyage)

Contexte et enjeux

Marquée par le recul des classes d'âges actives, la dynamique démographique du territoire nécessite de développer des solutions adaptées aux besoins des habitants. A la fois pour accompagner le bien vieillir des seniors et pour « faire rester » ou « faire venir » les jeunes.

Les publics jeunes sont loin de constituer une catégorie homogène (jeunes actifs, en apprentissage, en formation, saisonniers) et les réponses mobilisées aujourd'hui montrent bien cette diversité de besoins : logement « autonome » dans le parc privé, logement au sein du foyer familial, logement apprenant, etc.

Pour les seniors, le développement des formules intermédiaires alternatives au « tout établissement spécialisé » (habitat inclusif, habitat partagé) vient compléter l'accompagnement au maintien à domicile. Trois projets ont été identifiés sur le territoire :

- Lavardac (porteur de projet : Appart'âge)
- Mézin (porteur de projet : commune pour 14 places)
- Réaup-Lisse (porteur de projet : commune pour 6 à 9 places)

De son côté, le schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGDV) n'a pas identifié de problématique remarquable de sédentarisation sur le territoire. L'aire d'accueil sur Nérac répond bien à sa fonction de passage et offre suffisamment de places de stationnement. Elle ne cristallise pas non plus des enjeux d'ancrage sur le territoire. Aucune situation n'a été relevée.

Objectifs

Soutenir les communes dans leur projet pour développer des solutions dédiées nouvelles et permettre d'accompagner les nouveaux parcours résidentiel des jeunes et des seniors

Description

- **Soutenir les projets de solutions dédiées à destination des jeunes publics à l'image du dispositif « Apprentois »**
 - Réaliser des études d'opportunités pour les communes de Buzet-sur-Baise, Lavardac et Barbaste
 - Mobiliser les porteurs de projets autour de bâtiments stratégiques identifiés
- **Soutenir les projets publics et privés d'habitat inclusif**
 - Candidater et/ou s'inspirer de l'AMI « habitat inclusif » lancé par le département pour les communes de Lavardac, Mézin, Réaup-Lisse
 - Diligenter des mission d'AMO (mobilisation des acteurs ressources et réalisation d'études d'opportunités) pour définir le projet
- **Accompagner les besoins de sédentarisation des gens du voyage**
 - Si une situation se présente, mobiliser la mission gens du voyage menée par SOLIHA auprès du département afin d'accompagner les besoins en sédentarisation

Moyens humains et financiers

Moyens humains :

Service habitat d'Albret Communauté

Chef de file et partenaires

Chef de file sénior et jeunes : Communes

Chef de file gens du voyage : Albret Communauté

Partenaires : Département, SOLIHA, bailleurs sociaux, porteurs de projets

Calendrier

2023 : étude d'opportunité habitat inclusif de Réaup-Lisse

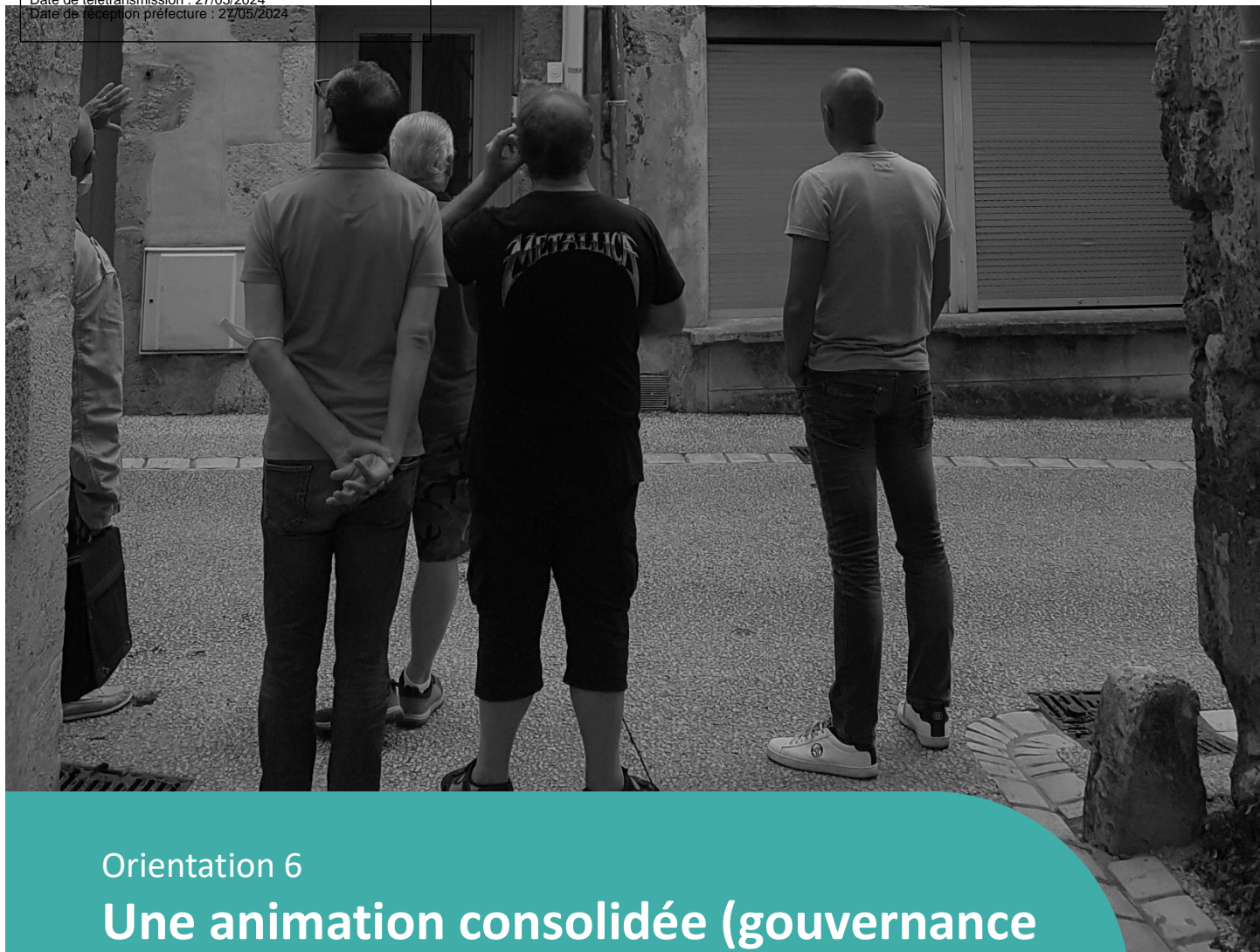
2024 : étude d'opportunité habitat inclusif Lavardac, Mézin

2024 : étude d'opportunité logement apprentois Buzet-sur-Baise, Lavardac et Barbaste

Indicateurs de suivi

Participation à l'AMI départemental Habitat Inclusif

Réalisation d'opération « logement apprentois »



Orientation 6

Une animation consolidée (gouvernance et services techniques) pour suivre et mettre en œuvre la stratégie habitat et le programme d'actions dans le temps

1. La consolidation du service ...
autour de la maison de l'habitat
2. La consolidation du service ...
autour d'un budget renforcé

1

La consolidation du service... autour de la maison de l'habitat

Au-delà de la phase d'élaboration, l'étape de la mise en œuvre du PLH est essentielle et nécessite une animation consolidée en lien avec les différents acteurs : partenaires institutionnels, communes, opérateurs publics, mais aussi investisseurs privés et habitat.

Avec cette politique renouvelée, l'ambition est de positionner l'Albret comme l'acteur privilégié des mises en œuvre des politiques de l'habitat avec une montée en puissance des compétences du service habitat.

La maison de l'habitat constitue le socle de l'animation et de la montée en compétence du service habitat de l'Albret. Porte d'entrée unique pour les habitants, les investisseurs mais également les communes, elle joue un **rôle de sensibilisation et de soutiens** notamment dans la définition des projets de requalification dans le centre ancien. Elle anime les dispositifs locaux : pôle local LHI, permis de louer, suivi des DIA, soutiens aux opérations publiques, OPAH-RU, soutiens aux primo-accédants, dispositif DOREMI.

Avec cette animation des différents dispositifs, elle participe à l'amélioration de la connaissance des dynamiques territoriales et constitue un véritable **outil d'observation et de suivi** (opérations publiques, projets OPAH-RU, LHI, parc conventionné, etc.).

La maison de l'habitat est un véritable **relais** des politiques publiques et améliore notamment **la communication de l'action publique**.

Orientation 6

Une animation consolidée pour rendre possible les projets et fournir un service lisible et simple aux propriétaires comme aux locataires : vers une maison de l'habitat

Action n° 6.1

Un service en régie qui conseille, informe et coordonne les dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat

Contexte et enjeux

Entre les obligations, incitations et systèmes d'accompagnement, le paysage des politiques d'amélioration de l'habitat et de la rénovation énergétique des bâtiments apparaît bien trop souvent complexe, illisible et in fine contre performant :

- la diversité des enjeux depuis la réalisation de gestes de rénovation isolés et non-coordonnés jusqu'à une opération d'ensemble, visant en une seule fois l'atteinte d'un objectif de performance énergétique.
- Le déploiement des nouveaux référentiels de performance énergétique opposables, tels que le diagnostic de performance énergétique (DPE),
- la labellisation de la filière professionnelle de la rénovation sur le modèle du label "reconnu garant de l'environnement" (RGE),
- la superposition des structures chargées d'accompagner les bénéficiaires d'aides à la rénovation entre France Rénov et les animateurs des dispositifs locaux soutenu par l'ANAH
- ...

Face à ces contextes, les nombreux propriétaires et les locataires de l'Albret doivent pouvoir être accompagnés individuellement pour éviter de renoncer face à la complexité du système. Les outils sont là, qu'ils soit techniques ou financiers. Il s'agit aujourd'hui de construire un lieu de référence, **un guichet réellement unique pour le territoire de l'Albret.**

Objectifs

Consolider un service unique pour l'ensemble des usagers du territoire :

- Mutualiser et agréger l'ensemble des possibilités de financements (animation, conseil, visites techniques, communication...) pour asseoir et pérenniser dans le temps long un service tourné vers les habitants de l'Albret.
- Simplifier la connaissance et le partage des différentes informations et politiques publiques.
- Construire une relation de confiance entre Albret Communauté et les propriétaires autour du professionnalisme de l'action publique.

Description

Albret Communauté : création en régie d'un service de conseil, d'accompagnement de soutien technique et financier autour de 2 ETP spécialisés sur l'habitat ancien

- Accueille et informe l'ensemble des propriétaires du territoire (locataires, investisseurs locatifs, propriétaire éligibles aux aides de l'ANAH, accédant à la propriété, etc.) pour les rediriger vers les dispositifs adéquats
- Développe une stratégie de communication sur l'accompagnement d'Albret Communauté
- Valorise les actions en matière d'habitat réalisées (habitat inclusif, locatif de qualité en centre ancien, etc.)

Moyens humains et financiers

Moyens humains :

Albret Communauté consolidera 2 postes sur la base des aides de France Rénov' et de l'ANAH pour un coût de fonctionnement de moins de 30 000€/an

Partenaires financiers :

ANAH : 45 000 €/an animation d'un PIG

Région et Département 47 : 23 000 €/an pour le poste France Rénov')

Chef de file et partenaires

Chef de file : Service habitat d'Albret Communauté

Partenaires : ANAH, Département, Région, communes

Calendrier

2023 : prolongement du PIG

2024 : lancement animation OPAH et structuration Service habitat

Indicateurs de suivi (efficacité)

- Nombre de contacts
- Nombre de personnes accompagnées
- Nombre de temps d'échange avec les partenaires

Indicateur d'évaluation (impact)

- Nombre de logements améliorés
- Nombre et types de projets accompagnés
- Montant des travaux subventionnés

Orientation 6

Une animation consolidée pour rendre possible les projets et fournir un service lisible et simple aux propriétaires comme aux locataires : vers une maison de l'habitat

Action n°

6.2

Etude d'opportunité et de faisabilité sur immeubles, ilots

Contexte et enjeux

Pour (re)donner envie d'habiter les « cœurs de bourg », le gisement de logements existe. Le potentiel de reprise de ces logements, les conditions à réunir pour asseoir la faisabilité technique et financière de leur requalification demandent à être mieux cernés et évalués. En déterminant le type d'opération à déployer en conséquence, cette première marche d'expertise ouvrira la voie au registre opérationnel : c'est tout l'enjeu de l'étude pré-opérationnelle de la future OPAH qui s'attachera à évaluer le potentiel et les conditions opérationnelles d'amélioration et de recyclage que propose le parc dégradé identifié notamment sur :

- l'état et la structure du bâti, le niveau et la nature des dysfonctionnements,
- le choix des périmètres et des sites prioritaires,
- la définition de la stratégie et des registres d'intervention (incitatifs, coercitifs, curatifs...) et le calibrage des modes opératoires selon les objectifs poursuivis,
- l'identification de l'ingénierie et du partenariat technique et financier...

Objectifs

Pour autant, au-delà de cette étude clé pour l'avenir de l'Albret, le besoin en ingénierie « au quotidien » apparaît aussi indispensable.

Les élus des bourgs-centre sont confrontés à des enjeux habitat forts et souvent complexes : il leur faut être réactifs face à une opportunité qui se libère suite à une décision de mise en vente, ou encore face à une urgence qui pose des problèmes de sécurité. **Le PLH propose de conforter la capacité des élus à faire face à ces situations, en les accompagnant au moyen d'une expertise dédiée et à l'approche pluridisciplinaire (technique, financière, judiciaire, sociale...).**

Description

- Il s'agira, au gré de l'évolution du PLH et de l'animation de l'OPAH, de la mise en lumière de nouveaux points durs ou d'opportunités, de lancer des études ciblées.
- Sous l'impulsion des communes, le service habitat organisera et rédigera avec les partenaires (SEM47, AT47) les cahiers des charges nécessaires (contexte, objectifs, attendus).
- Ces études pourront alors être réalisées en interne avec les grands partenaires du Département ou externalisées à un bureau d'étude spécialisé.

Moyens humains et financiers

Moyens humains : Service habitat d'Albret Communauté (chef de projet PVD : conseil sur les secteurs d'intervention stratégique, aide à la rédaction du cahier des charges)

Moyens et partenaires financiers :

Etudes à la charge des communes (budget de 7 000 € à 15 000 € pour une étude) avec le soutien de l'AT47 et du Département

Chef de file et partenaires

Chef de file : Communes

Partenaires : Service habitat d'Albret Communauté, AT47, SEM47, EPF

Calendrier

À partir de 2024 : au gré des opportunités

Indicateurs de suivi (efficacité)

- Nombre de secteurs pré-repérés

Indicateur d'évaluation (impact)

- Nombre de logements améliorés
- Type et nombre de projets accompagnés

Orientation 6

Une animation consolidée pour rendre possible les projets et fournir un service lisible et simple aux propriétaires comme aux locataires : vers une maison de l'habitat

Action n° 6.3

Articulation Habitat et revitalisation / Accompagnement des porteurs de projets privés et publics avec une cellule de veille (observation DIA sur les secteurs cibles, ...)

Contexte et enjeux

Le volet Renouvellement Urbain de l'OPAH et la volonté d'attirer de nouveaux investisseurs dans les centres-bourgs de l'Albret ne se décrète pas. Il passe par un travail proactif avec les acteurs de l'immobilier au delà des secteurs prioritaires de l'OPAH-RU qui passe par :

- La connaissance approfondie des dynamiques immobilières, des projets des investisseurs au sein des communes ORT et plus précisément de Nérac.
- Une dynamique gagnant-gagnant propice à accroître les opérations de réhabilitation-requalification dans les centres-bourgs.

Objectifs

Suivre et accompagner la sortie des projets dans les secteurs ORT :

- Suivre les ventes via les DIA pour connaître les dynamiques en centre-ville et dans les bourgs.
- Conseiller et aider les investisseurs sur les travaux à effectuer pour éviter les réhabilitations non-requalifiantes.
- Mettre en relation les gisements et les investisseurs.
- Être en capacité de préempter autour de projet à construire avec l'EPFNA et les OLS du territoire).

Description

- Création d'une **cellule de veille des DIA** en coordination avec le service urbanisme d'Albret Communauté sur les périmètres ORT.
- **Création d'un club des investisseurs** pour mieux comprendre leurs besoins et créer une émulation autour d'opérations « exemplaires ».
- Réalisation d'ateliers habitat réunissant les **acteurs publics de l'habitat (bailleur, commune, EPF...)** autour d'une **revue des projets** pour mieux se saisir des opportunités, lever les freins aux réalisations prévues...



Moyens humains et financiers

Moyens humains : Service habitat et service urbanisme d'Albret Communauté



Chef de file et partenaires

Chef de file : Service habitat d'Albret Communauté

Partenaires : Service urbanisme d'Albret Communauté, EPF, communes, porteurs de projets



Calendrier

Pendant toute la durée du PLH 2023-2028



Indicateurs de suivi (efficacité)

- Nombre de DIA observées
- Nombre de projet suivis

Indicateur d'évaluation (impact)

- Nombre d'immeubles et de logements repris et réhabilités
- Type de projets accompagnés

Orientation 6

Une animation consolidée pour rendre possible les projets et fournir un service lisible et simple aux propriétaires comme aux locataires : vers une maison de l'habitat

Action n° 6.4

Se donner les moyens de suivre et d'ajuster la politique habitat

Contexte et enjeux

Les ambitions portées par le PLH auront besoin d'être soutenues, orientés, et évaluées au regard d'objectifs d'ensemble partagés. Le fait de piloter, animer et faire partager les ambitions du PLH tout au long de sa durée revêt une dimension stratégique. Cette fonction sera notamment investie grâce à la mise en place d'un observatoire, comme outil de suivi des dynamiques du logement mais aussi comme dispositif d'appui à l'animation du réseau des acteurs locaux de l'habitat.

Dans la mise en œuvre de cet observatoire, le département du Lot-et-Garonne sera un partenaire puisqu'il ambitionne la mise en place d'un tel outil. Il permettra aux territoires de suivre, partager et échanger autour des indicateurs de suivi et de résultats de la stratégie habitat de l'Albret.

Par ailleurs, Albret communauté opérera un rapprochement entre le service habitat et le service urbanisme sur la question des autorisations d'urbanisme et des DIA dans les secteurs ORT.

Objectifs

- Animer et faire vivre le PLH avec les communes et les différents acteurs de l'habitat
- Asseoir la dimension opérationnelle du PLH
- Suivre et accompagner les projets en cours sur le territoire (notamment dans les secteurs ORT)

Description

- **Participation à l'observatoire départemental** (réunion, suivi des indicateurs...)
- Création d'une **cellule de veille des DIA** pour suivre et accompagner la sortie des projets dans les secteurs ORT
- **Animation de réunion partenariales** autour des objectifs et indicateurs de suivi du PLH



Moyens humains et financiers

Moyens humains : Service habitat d'Albret Communauté



Chef de file et partenaires

Chef de file : Service habitat d'Albret Communauté Service urbanisme d'Albret Communauté

Partenaires : Département, communes



Calendrier

Pendant toute la durée du PLH 2023-2028



Indicateurs

- Participation aux réunions de l'observatoire départementale
- Suivi des indicateurs habitats clefs
- Création de la cellule de suivi des DIA



La politique habitat de l'Albret

Les actions du PLH et la maquette financière

Le nouveau cadre de la politique habitat de l'Albret doit permettre d'animer et coordonner 15 actions, autour d'un **budget renforcé** et de **la montée en puissance de l'ingénierie** de la communauté de communes.

Demain, la montée en puissance progressive de l'Albret permettra de répondre au défi du renouvellement de l'offre d'habitat avec :

- Une augmentation du budget de la politique habitat de 43% (+70 000 € / an)
- La montée en compétence du service habitat avec le recrutement d'un technicien spécialisé

		Chef de file	partenaires	Cout pour ALBRET C.
2 - Le renouvellement de l'offre de logements en centre-bourg pour soutenir les stratégies de revitalisation (une OPAH-RU, volet Habitat de l'ORT)	[action 2.1] Une étude pré-opérationnelle d'OPAH avec un volet RU multi-site sur les bourgs ORT	AC	Anah, CRNA	17 500 €
	[action 2.2] L'animation et le soutien à l'investissement privé de l'OPAH-RU (à confirmer avec étude)	AC	Anah, CRNA	300 000 €
	[action 2.3] Abondement aux subventions d'équilibre des opérations publiques en acquisition-amélioration	AC	CD47, CRNA	180 000 €
	[action 2.5] Aide aux primo-accédants dans les secteurs ORT : « devenez propriétaires dans nos centres-bourgs »	AC		90 000 €
	[action 2.4] signature d'une convention-cadre revitalisation centre-bourg de Nérac avec CRNA	AC	Nérac, CRNA	
3 - L'intensification de l'amélioration du parc ancien, premier vecteur de la transition énergétique	[action 3.1] Prolongement/reconduction du PIG de l'Albret	AC	Anah	360 000 €
	[action 3.2] Accompagner la montée en compétences des professionnels du bâtiment	AC		
4 - Le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne	[action 4.1] Mise en place et animation d'une commission locale de lutte contre l'habitat indigne en lien avec la commission départementale	AC	DDT47, CD47, CAF...	0,5 ETP
	[action 4.2] L'ajustement du permis de louer à Nérac et son déploiement à d'autres communes	Commune	AC	0,5 ETP
5 - Le développement ciblée de l'offre publique de qualité et innovante (familles, jeunes, personnes âgées)	[action 5.1] Soutien aux opérations publiques (L'articulation PLH – PLUI, veille et acquisition foncière, cession foncière à cout minoré)	Commune		
	[action 5.2] Le renouvellement du parc HLM ancien (résidence de Buzet)	Habitalys	Commune	
6 - Une animation consolidée pour rendre possible les projets et fournir un service lisible et simple aux propriétaire comme aux locataires : vers une maison de l'habitat	[action 6.1] Un service en régie qui conseille, informe et coordonne les dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat	AC	Anah, CD47	2,0 ETP
	[action 6.2] Etude d'opportunité et de faisabilité sur immeuble, ilots	Commune	ATD, EPF	
	[action 6.3] Articulation Habitat et revitalisation / Accompagnement des porteurs de projet privé et public avec une cellule de veille (observation DIA sur les secteurs cibles, ...)	AC	Commune	1,0 ETP
			fonctionnement	4,0 ETP
			Fonctionnement ALBRET C.	332 500
			investissement ALBRET C.	922 500
			Total (AC)	1 255 000

3 / LA TERRITORIALISATION

Des secteurs de projet habitat du PLH



Parc public et parc privé
Renouvellement urbain et construction neuve
Gisement et projets

Le PLH a été l'occasion de recenser et préciser les secteurs de projets pour le développement prioritaire de l'habitat. Ce travail de recensement a fait l'objet d'un répertoire, d'un atlas de projets pour les communes ORT et notamment dans la création de logements locatifs publics, qu'ils soient :

- En construction neuve ou en reprise du parc ancien,
- Menés par un bailleur social ou par la commune.

Actuellement, 70 LLS sont recensés dont 42 dans le parc ancien en acquisition-amélioration et 28 en construction neuve mais ils ne sont pas tous actés et parfois incertains. Si le PLH prévoit la reprise de 35 logements dans le parc ancien, l'amélioration du parc ancien est parfois contraignante et peut amener à des difficultés financières, techniques, temporelles qui repousseront voir annuleront certains projets.

Pour cette raison, ces reprises constituent le socle de la programmation en LLS pour la durée du PLH et devront bénéficier du soutien prévu par le PLH. Avec l'animation du PLH, d'autres projets ou opportunités émergentes pourront être expertisés pour passer en phase opérationnelle (avec l'ATD, l'EPF...)

1

Public (hlm, communal)

70 logements



Acquisition-
amélioration
42 logements

Lavardac – 11 logements
Lamontjoie – 4 logements
Sos – 11 logements
Francescas – 4 logements
Mézin - ? logements
Nérac – 12 logements



Construction neuve
28 logements

Lavardac – 14 logements
Francescas – 4 logements
Buzet-sur-Baise – 10

Pour accompagner au mieux le développement des projets habitats et notamment en construction neuve, des OAP thématiques pourront être réalisées dans le cadre du PLU (3 à Lavardac, 2 à Lamontjoie, 1 à Francescas, 1 à Buzet-sur-Baise, 2 à Mézin, 1 à Barbaste,...).

LAVARDAC







Objectifs PLH

40 RP







15 reprise vacance

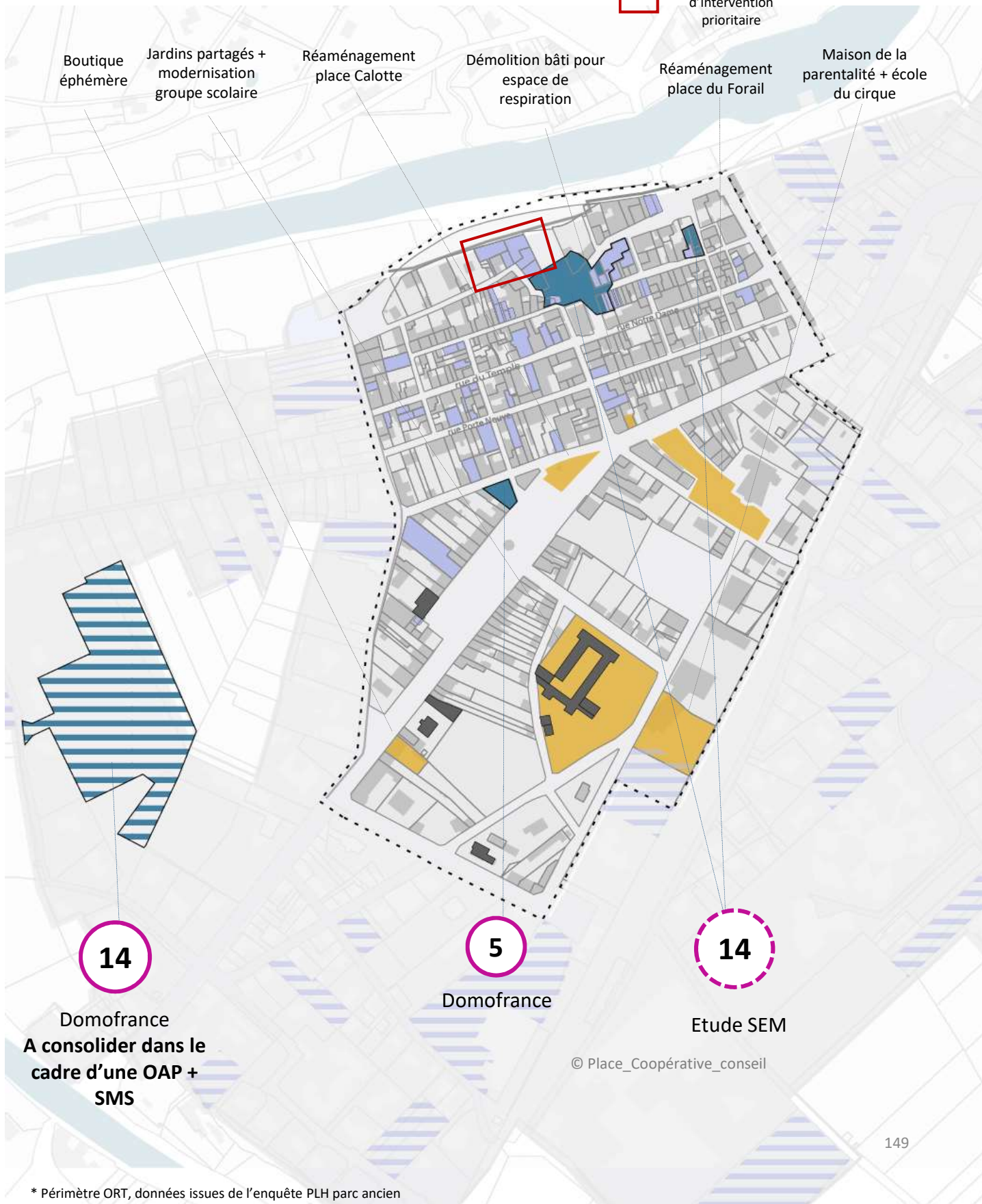
20 LLS

Secteurs de Projet habitat du PLH

-  Acquisition-amélioration
-  Construction neuve
-  Nombre de logement
-  Privé
-  Public (hlm, communal)
-  Mixte

Potentiel développement de l'habitat

-  Immeuble avec de la vacance dure (34 logements)*
-  Gisement foncier (terrain non bâti source PLUi)
-  Secteur d'intervention prioritaire
-  Enveloppe urbaine
-  Secteur ORT
-  Projet ORT



© Place_Coopérative_conseil

* Périmètre ORT, données issues de l'enquête PLH parc ancien

Secteurs de projet habitat du PLH







LAMONTJOIE

Objectifs PLH




20 RP




2 reprise vacance

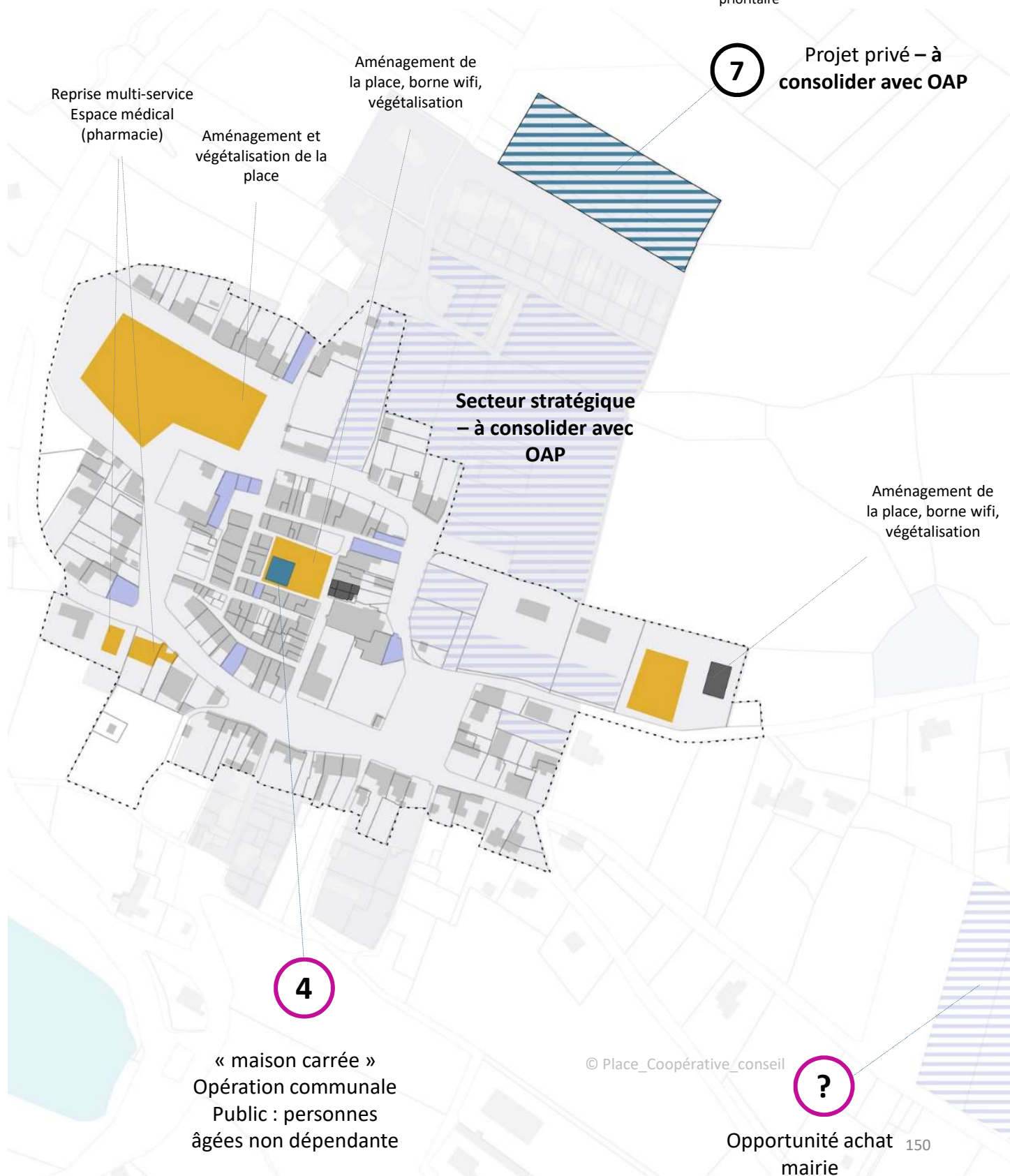
4 LLS

-  Acquisition-amélioration
-  Construction neuve
-  Nombre de logement
-  Privé
-  Public (hlm, communal)
-  Mixte

Potentiel développement de l'habitat

-  Immeuble avec de la vacance dure (12 logements)*
-  Gisement foncier (terrain non bâti source PLUi)
-  Secteur d'intervention prioritaire

-  Enveloppe urbaine
-  Secteur ORT
-  Projet ORT



© Place_Coopérative_conseil

Opportunité achat 150
mairie

* Périmètre ORT, logements vacants depuis plus de 2 ans, source fichiers fonciers 2020

SOS







Objectifs PLH

15 RP







6 reprise vacance

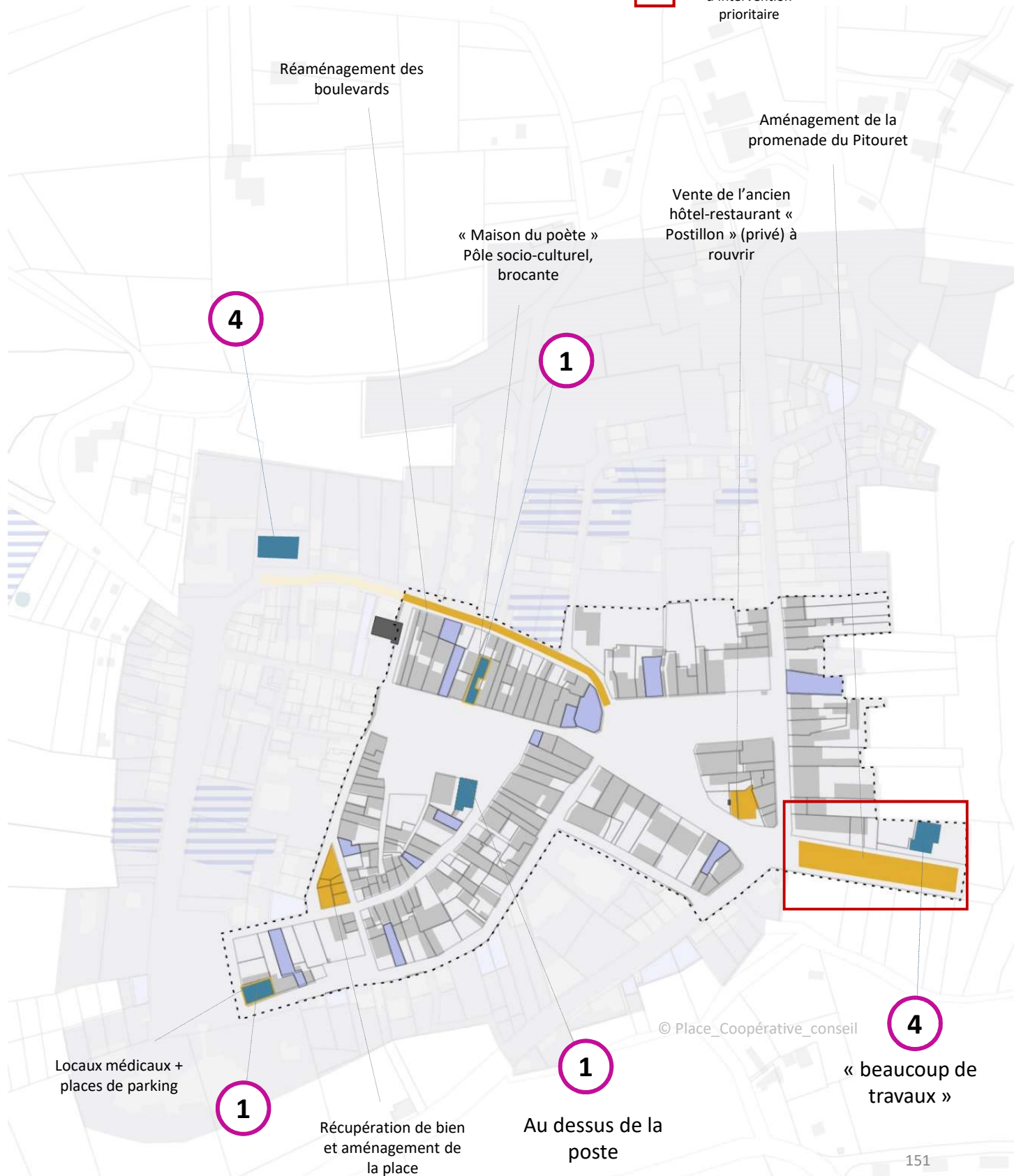
5 LLS

Secteurs de projet habitat du PLH

-  Acquisition-amélioration
-  Construction neuve
-  Nombre de logement
-  Privé
-  Public (hlm, communal)
-  Mixte

Potentiel développement de l'habitat

-  Immeuble avec de la vacance dure (24 logements)*
-  Gisement foncier (terrain non bâti source PLUi)
-  Secteur d'intervention prioritaire
-  Enveloppe urbaine
-  Secteur ORT
-  Projet ORT



© Place_Coopérative_conseil

* Périmètre ORT, données issues de l'enquête PLH parc ancien

FRANCESCAS







Objectifs PLH

20 RP







6 reprise vacance

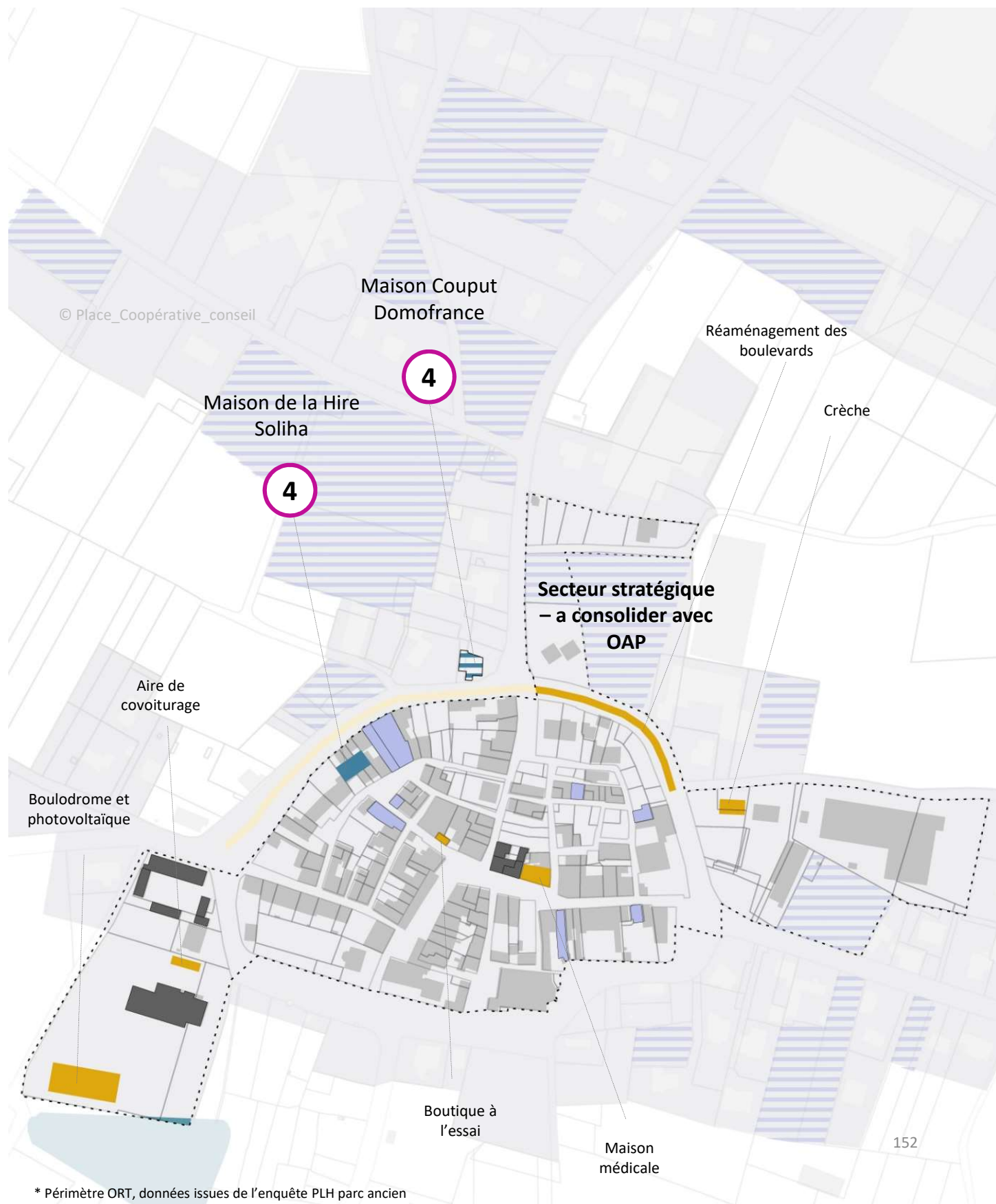
6 LLS

Secteurs de projet habitat du PLH

-  Acquisition-amélioration
-  Construction neuve
-  Nombre de logement
-  Privé
-  Public (hlm, communal)
-  Mixte

Potentiel développement de l'habitat

-  Immeuble avec de la vacance dure (10 logements)*
-  Gisement foncier (terrain non bâti source PLUi)
-  Secteur d'intervention prioritaire
-  Enveloppe urbaine
-  Secteur ORT
-  Projet ORT



* Périmètre ORT, données issues de l'enquête PLH parc ancien

VIANNE







Objectifs PLH

15 RP







6 reprise vacance

5 LLS

Secteurs de projet habitat du PLH

-  Acquisition-amélioration
-  Construction neuve
-  Nombre de logement
-  Privé
-  Public (hlm, communal)
-  Mixte

Potentiel développement de l'habitat

-  Immeuble avec de la vacance dure (27 logements)*
-  Gisement foncier (terrain non bâti source PLUi)
-  Secteur d'intervention prioritaire
-  Enveloppe urbaine
-  Secteur ORT
-  Projet ORT

Projet Habitayls en extension du lotissement

4

Local pour pharmacie et maison de santé

© Place_Coopérative_conseil

Halle et rdc commerciaux

Jeux pour enfants et parcours de santé

Amélioration de l'aire de camping

153

* Périmètre ORT, données issues de l'enquête PLH parc ancien

BUZET SUR BAISE







Objectifs PLH

20 RP







5 reprise vacance

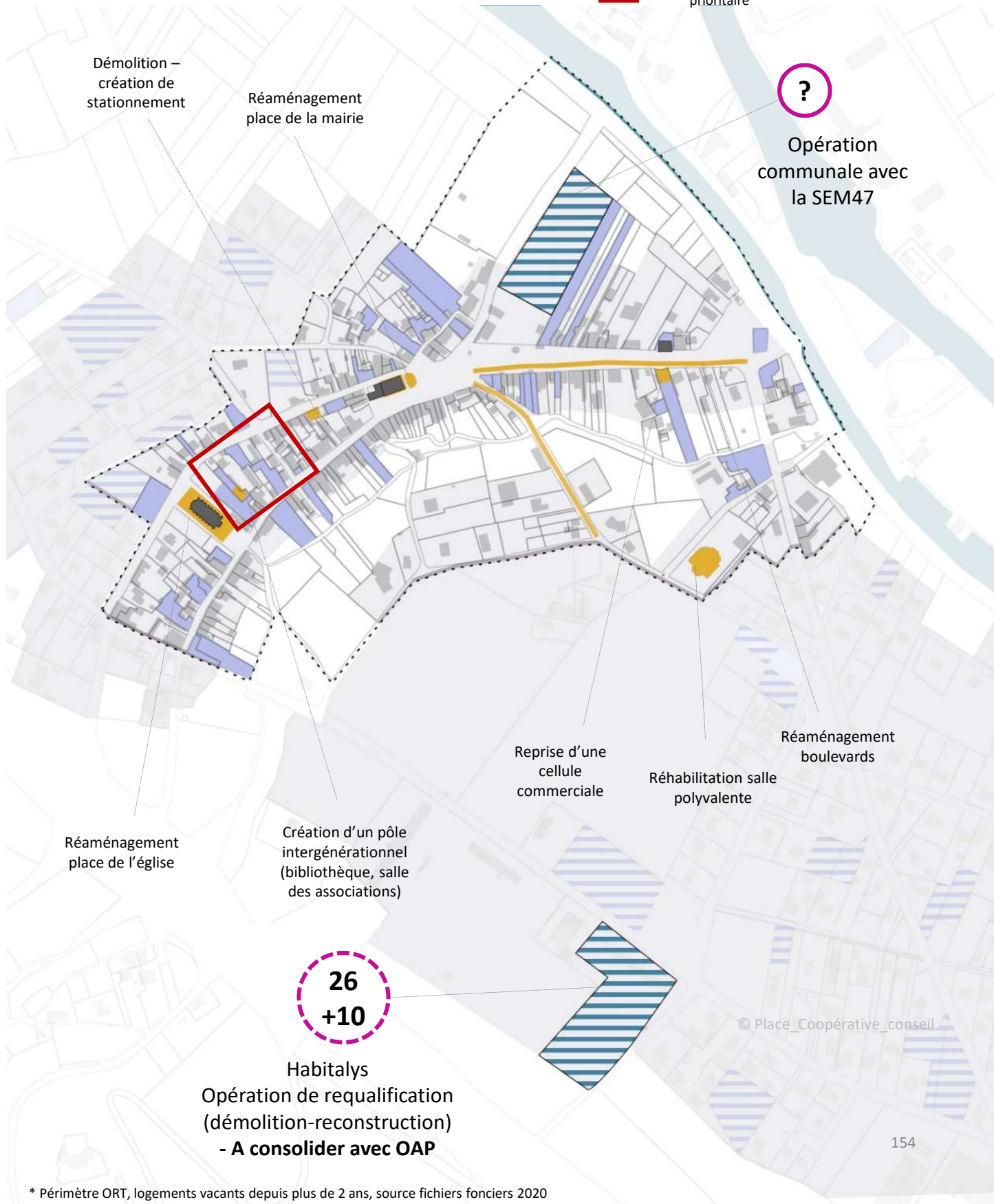
5 LLS

Secteurs de projet habitat du PLH

-  Acquisition-amélioration
-  Construction neuve
-  Nombre de logement
-  Privé
-  Public (hlm, communal)
-  Mixte

Potentiel développement de l'habitat

-  Immeuble avec de la vacance dure (52 logements) *
-  Gisement foncier (terrain non bâti source PLUI)
-  Secteur d'intervention prioritaire
-  Enveloppe urbaine
-  Secteur ORT
-  Projet ORT



© Place_Coopérative_conseil

* Périmètre ORT, logements vacants depuis plus de 2 ans, source fichiers fonciers 2020

Secteurs de projet habitat du PLH







MEZIN

Objectifs PLH







20 RP

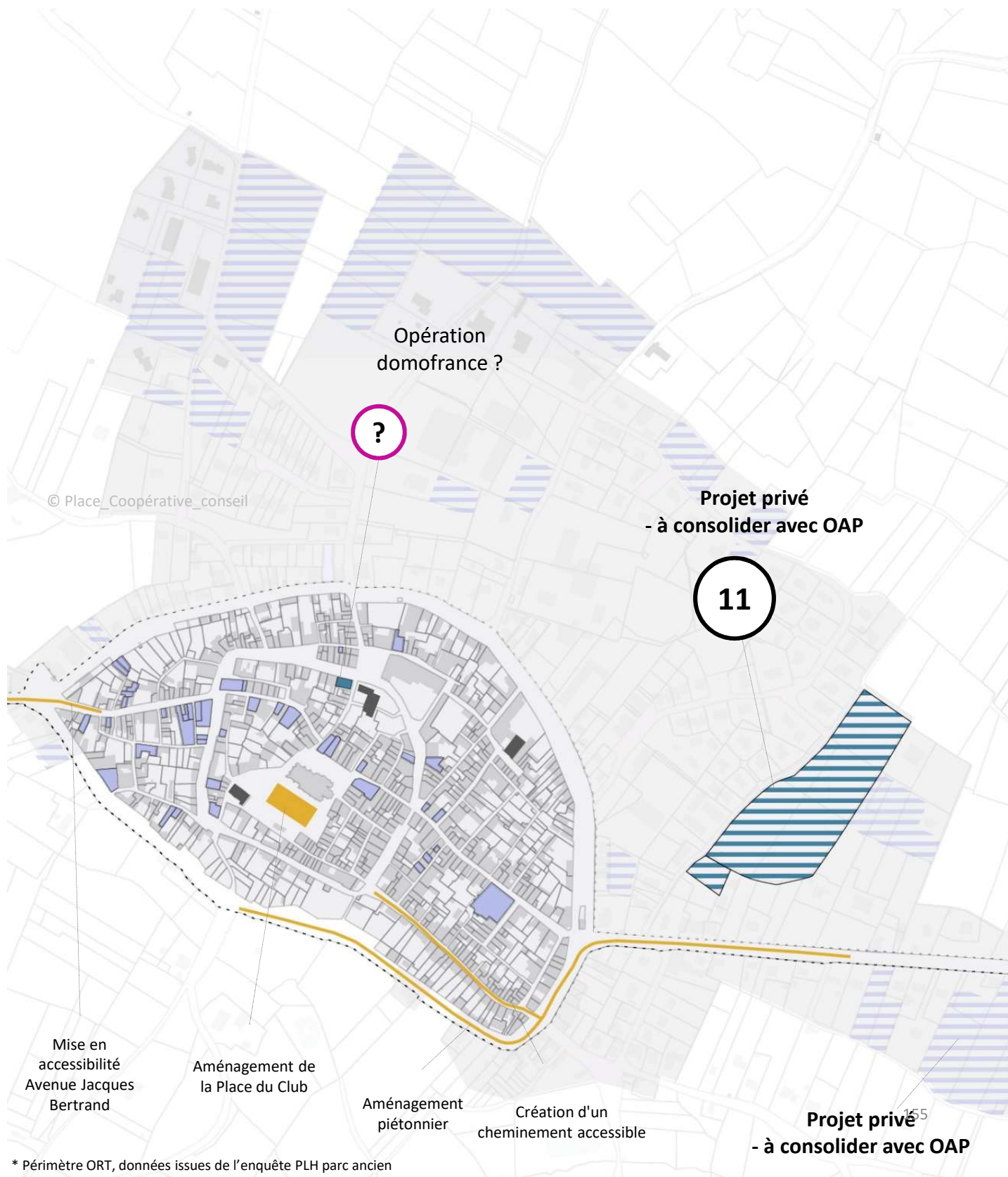
6 reprise vacance

5 LLS

-  Acquisition-amélioration
-  Construction neuve
-  Nombre de logement
-  Privé
-  Public (hlm, communal)
-  Mixte

Potentiel développement de l'habitat

-  Immeuble avec de la vacance dure (35 logements)*
-  Gisement foncier (terrain non bâti source PLUi)
-  Secteur d'intervention prioritaire
-  Enveloppe urbaine
-  Secteur ORT
-  Projet ORT



* Périmètre ORT, données issues de l'enquête PLH parc ancien







BARBASTE

Objectifs PLH







30 RP

5 reprise vacance

Secteurs de projet habitat du PLH

-  Acquisition-amélioration
-  Construction neuve
-  Nombre de logement
-  Privé
-  Public (hlm, communal)
-  Mixte

Potentiel développement de l'habitat

-  Immeuble avec de la vacance dure (29 logements)*
-  Gisement foncier (terrain non bâti source PLUi)
-  Secteur d'intervention prioritaire
-  Enveloppe urbaine
-  Secteur ORT
-  Projet ORT

Détachement des lots et projet de maison partagée pour personnes âgées

10

Création d'un parking rue de la République (démolition d'un bâti)

Aménagement d'une aire de jeux pour enfants

Secteur stratégique – a consolider avec OAP

Mise en accessibilité Avenue Jacques Bertrand

Réaménagements des abords de la salle de sport

Rénovation de la cantine scolaire

© Place_Coopérative_conseil

* Périmètre ORT, logements vacants depuis plus de 2 ans, source fichiers fonciers 2020

NERAC

Objectifs PLH







100 RP

30 reprise




vacance




25 LLS

Secteurs de projet habitat du PLH

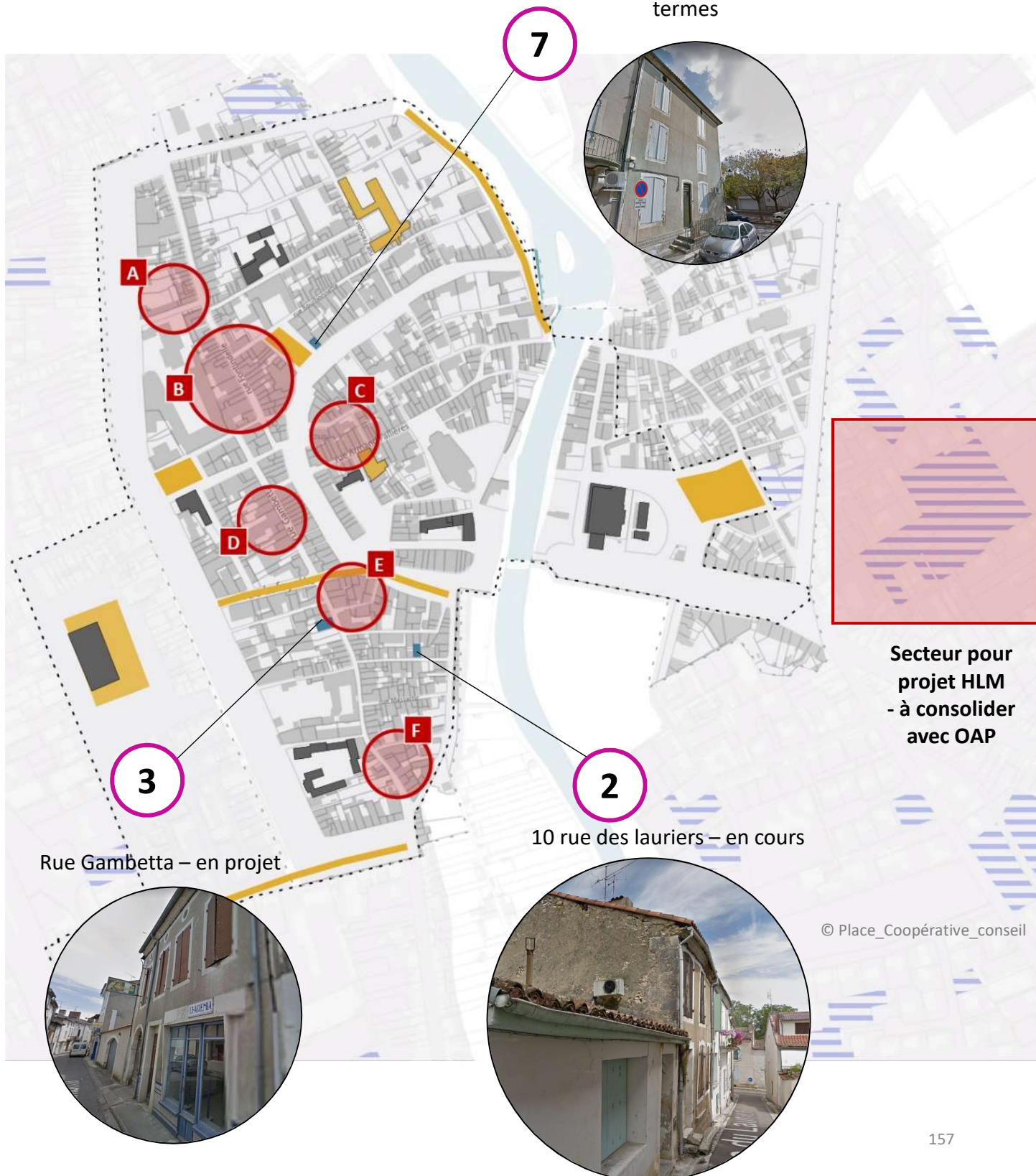
-  Acquisition-amélioration
-  Construction neuve
-  Nombre de logement
-  Privé
-  Public (hlm, communal)
-  Mixte

Potentiel développement de l'habitat

-  Immeuble avec de la vacance dure
-  Gisement foncier (terrain non bâti source PLUi)
-  Secteur d'intervention prioritaire

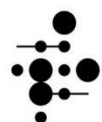
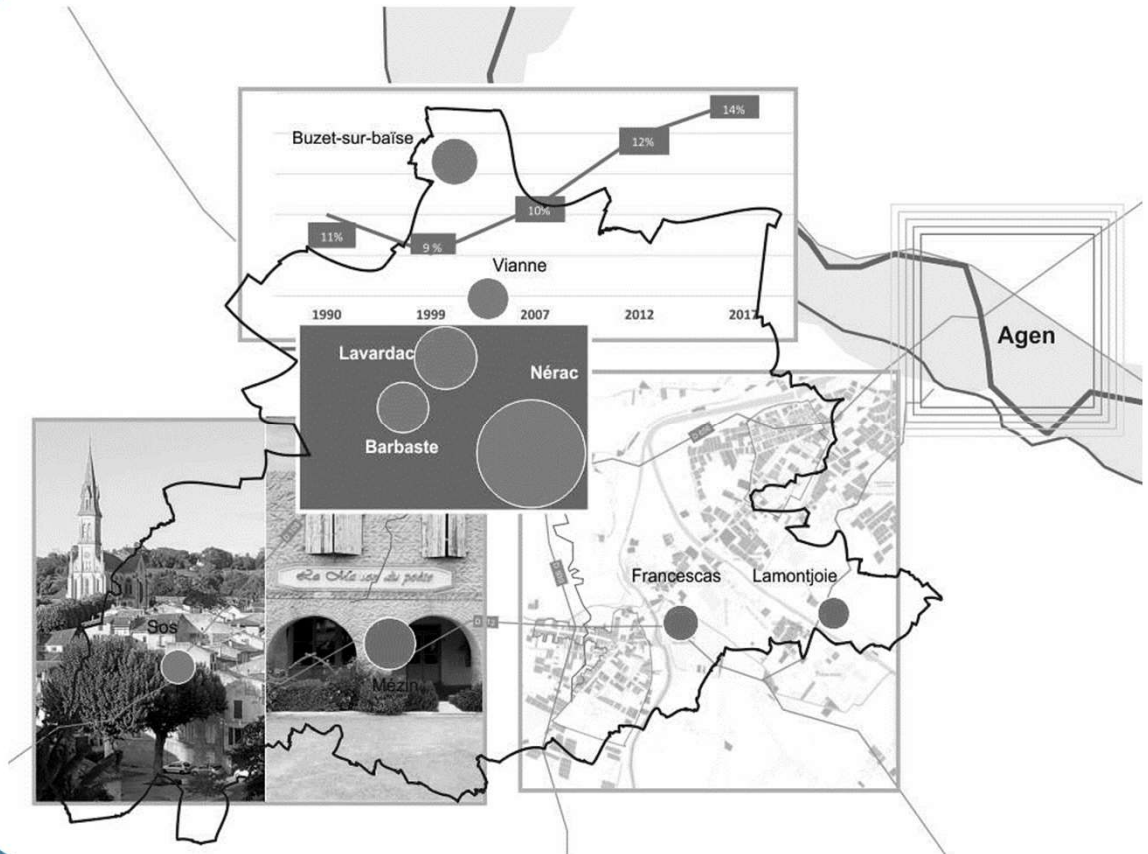
-  Enveloppe urbaine
-  Secteur ORT
-  Projet ORT

Place Aristide Briand – long termes



© Place_Coopérative_conseil

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240522-DE_041_2024-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024



PLACE
Coopérative Conseil

05 56 31 29 28
Bègles / Toulouse
www.place-reflex.org
© place_cooperative_conseil