

Fiches territoriales SUD-GIRONDE



Préambule

Le Plan départemental de l'habitat 2024-2029 a pour ambition de constituer un outil de dialogue entre le Conseil départemental, l'Etat et les territoires, afin de construire une vision partagée de l'habitat dans le département.

Il comprend à cet effet, outre des orientations stratégiques et un programme d'action d'échelle départementale, des fiches territoriales qui doivent proposer des enjeux et des priorités différenciées de l'habitat selon les contextes et problématiques des territoires girondins.

Une approche territorialisée des enjeux de l'habitat et du logement

Le volet territorial du PDH permet d'identifier les priorités propres à chaque grand territoire et de proposer des solutions possibles tenant compte des dynamiques locales.

L'intérêt de l'échelon territorial des grands bassins d'habitat est d'assurer une échelle de mise en cohérence entre les grandes ambitions départementales et les priorités relevant de l'échelle locale ou intercommunale, sans pour autant se substituer aux objectifs retenus dans les PLH et/ou les SCOT pour les territoires qui en sont dotés.

Les orientations pour chaque grand territoire tiennent ainsi compte des apports de la concertation partenariale mise en œuvre à chaque grande étape de la démarche d'évaluation-révision :

- Lors des 6 ateliers territoriaux de l'évaluation du Plan départemental de l'habitat 2015-2020 organisés entre février et juin 2022 ;
- Lors des 6 ateliers de territoire organisés du 22 au 26 mai 2023, de présentation des orientations cadre du Plan départemental de l'habitat 2024-2029 ;
- Lors de rencontres partenariales et de séminaires de travail avec les territoires organisés les 23 septembre 2022 et 9 janvier 2023, et lors de la Section départementale du CRHH du 17 octobre 2023.

Ces différents temps d'échange et de partage ont constitué des temps forts de mobilisation et de prise en compte des enjeux des territoires, au même titre que les retours de consultation des partenaires sur les documents de projet du Plan départemental de l'habitat.

Objectifs et contenu des fiches territoriales

Les fiches territoriales ont vocation à mettre en perspective les enjeux, les outils, stratégies et modes d'actions possibles, permettant de faciliter la réalisation des projets d'habitat et de répondre aux défis des territoires.

Elles comprennent un rappel synthétique du contexte qui permet de faire ressortir les grands constats et problématiques au sein de chaque grand territoire, et sont composées en 4 volets :

- > Des chiffres clé qui permettent de rappeler des éléments de contexte sur les évolutions socio-démographiques, la consommation foncière, le parc de logement et notamment le parc locatif social, l'état de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux,
- > Les dispositifs stratégiques et opérationnels présentant des éléments synthétiques sur les dispositifs de revitalisation de l'habitat, le bilan du parc privé, les dispositifs permis de louer

et de diviser, les démarches de planification territoriales, les conventions engagées entre les territoires et l'EPFNA, etc.

- > Des enjeux de synthèse de l'habitat et du logement, sous forme cartographique synthétique,
- > Les priorités du territoire précisant le contexte, les enjeux, et les priorités d'action de l'habitat par grandes thématiques.

Articuler ambition sociale et approche environnementale des territoires : un défi au cœur de la politique départementale de l'habitat

Au cœur d'enjeux sociaux et territoriaux, la politique départementale de l'habitat vise une approche transversale de l'habitat articulant l'ambition du logement pour tous à une stratégie d'urbanisme et d'aménagement résilient du territoire girondin.

Elle invite ainsi à concilier sobriété et attractivité de l'habitat, maîtrise de l'étalement urbain et revitalisation urbaine, limitation de la consommation des espaces et préservation de la biodiversité et de la ressource en eau.

Elle incite précisément les collectivités à développer une vision globale, transversale et anticipatrice du foncier dans le cadre de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme, fondée sur l'équilibre entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers, et sur la solidarité inter-territoriale et intercommunale.

Elle se doit en effet, de concilier la production de logements et d'habitat avec des injonctions, parfois contradictoires entre développement économique, offre de services publics, augmentation de la capacité alimentaire, déploiement des énergies renouvelables, préservation des espaces naturels agricoles et forestiers, protection de la biodiversité, etc.

L'objectif de diminution de la consommation foncière de 50 % à horizon 2030 et l'incitation à l'engagement dans la trajectoire Zéro artificialisation nette visent, ainsi, à guider les choix de développement et d'aménagement selon une approche plus vertueuse basée sur la sobriété foncière et la prise en compte de la qualité agronomique des sols et des continuités écologiques.

La démarche « CERCA » (connaître, éviter, réduire, compenser) s'inscrit en cohérence avec cet objectif qualitatif et invite à valoriser les services rendus par les espaces agricoles, naturels et forestiers, notamment vis-à-vis des risques et des effets liés au réchauffement climatique.

Dans ce contexte, les solutions à trouver pour tendre vers ce difficile équilibre entre développement de l'habitat et préservation des ressources naturelles nous incitent à changer de paradigme et à tendre vers un habitat et un urbanisme résilients conçus autour d'actions, fondées sur la nature et la sobriété foncière : désimperméabilisation, renaturation, muti-usage du foncier, recentrage du développement dans les centres-bourgs et renouvellement urbain, diminution de la taille des parcelles et de l'emprise foncière des projets, etc.

Le défi est aussi d'améliorer la qualité de vie des habitants dans les polarités de l'armature territoriale, en accompagnant les collectivités dans des trajectoires engagées dans la transition écologique, pour soutenir leurs projets de territoire, en lien étroit avec le développement métropolitain et les dynamiques territoriales de proximité. Il s'agit à ce titre de répondre aux enjeux sociaux des politiques de l'habitat et de diversifier le panel des solutions innovantes ou exemplaires facilitant les parcours résidentiels des habitants, notamment des jeunes, des personnes âgées et des publics vulnérables.

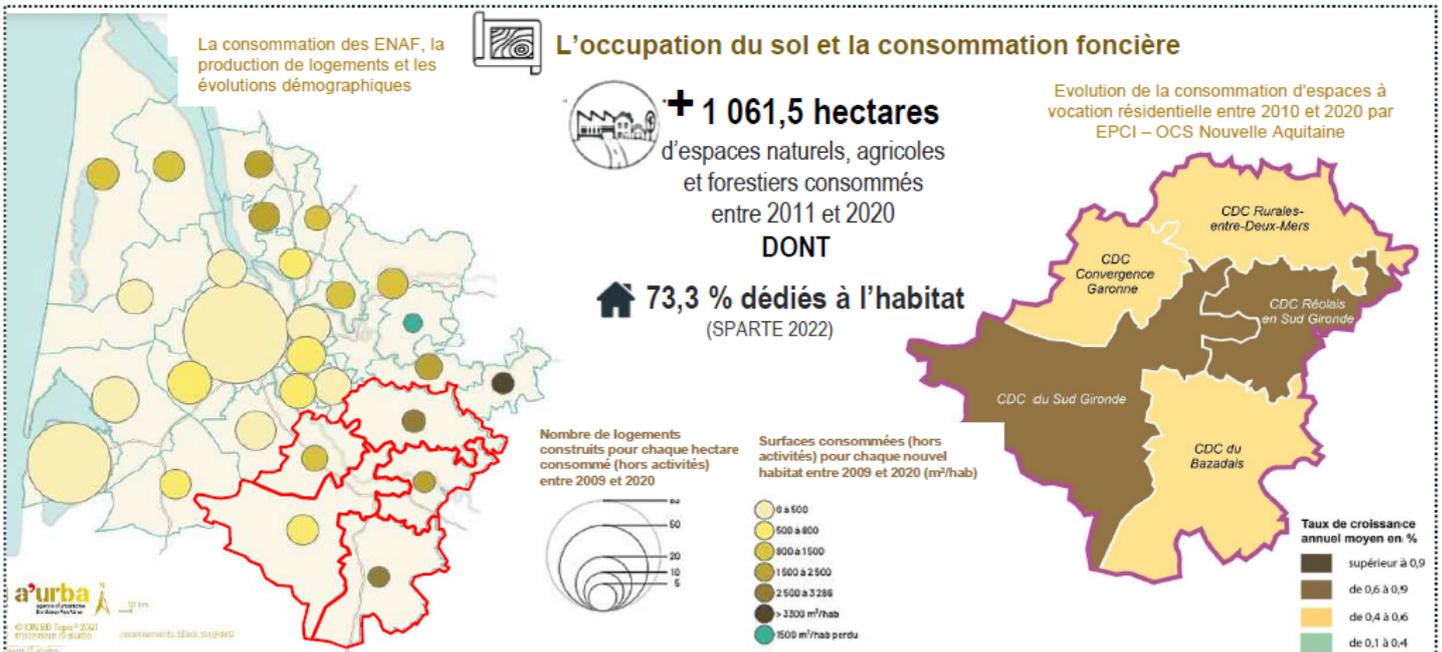
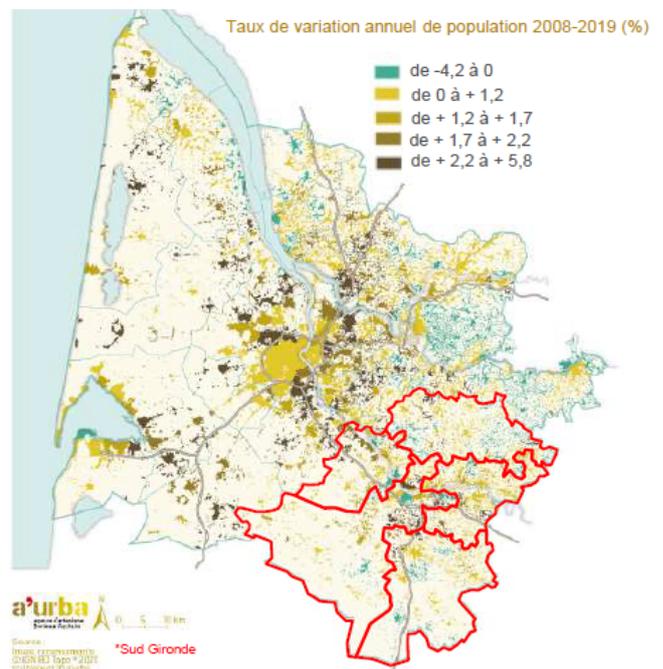
Sud Gironde

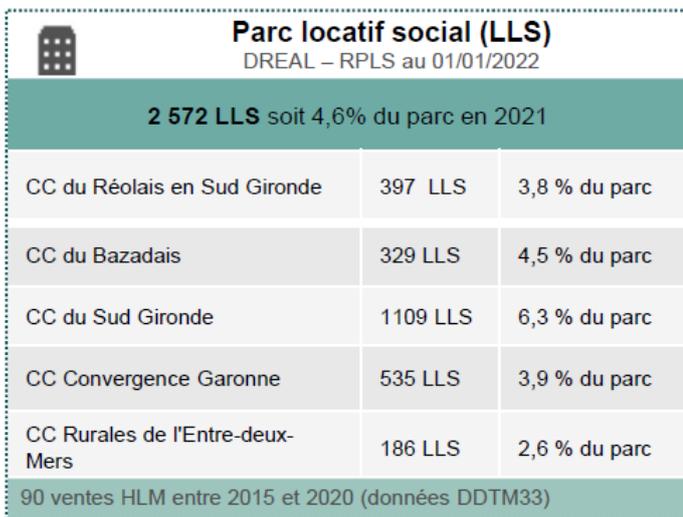
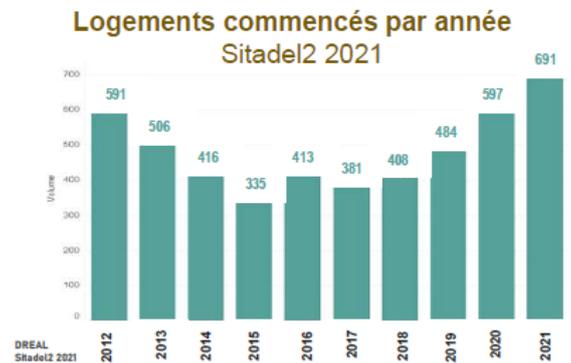
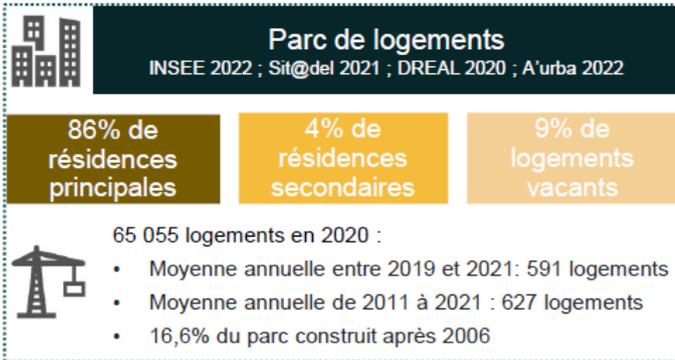
Les chiffres clés

- ✓ Vaste territoire à dominante rurale, mais en interaction forte avec l'aire métropolitaine, le Sud Gironde bénéficie depuis les années 2 000, d'une attractivité renouvelée dans le contexte plus global d'un fort dynamisme du département girondin.
- ✓ Ce développement s'est accompagné de mutations importantes dans le fonctionnement du territoire, en termes d'organisation urbaine, et de pression induite sur ses valeurs immobilières, foncières, et ses ressources naturelles.
- ✓ Le territoire connaît une **croissance démographique toutefois inférieure à la moyenne girondine**, du fait d'un solde naturel faible, en particulier dans les secteurs moins dynamiques en périphérie du département.
- ✓ La population connaît un important **phénomène de vieillissement qui sera encore plus marqué à l'avenir**.
- ✓ **Le parc de logements augmente légèrement de 1,1% par an depuis 2013**, avec 485 logements commencés par an, tandis que la vacance est supérieure à la moyenne départementale.
- ✓ **L'offre en logements sociaux stagne** avec 189 logements sociaux créés en 9 ans, ce qui pose de réels enjeux en termes de parcours résidentiels (11,6 demandes pour 1 attribution), et **l'offre en logements adaptés et hébergement est restreinte**.

| Contexte socio-démographique INSEE 2020 | | |
|---|-----------|---|
| Sud Gironde | Gironde | Indicateur |
| 128 221 | 1 636 391 | Population |
| 0,5% | 1,2% | Taux de croissance annuel moyen 2014-2020 |
| -0,2% | 0,2% | Dû au solde naturel |
| 0,6% | 1% | Dû au solde migratoire |
| 2,2 | 2,1 | Taille moyenne des ménages |
| 32,15% | 38,7% | Personnes seules |
| 31,91% | 25,7% | Couples sans enfant |
| 26,95% | 24% | Couples avec enfant(s) |
| 9,08% | 9,4% | Familles monoparentales |
| 20 898€ | 23 180€ | Revenus médians des ménages par UC |
| 7050 | 94765 | Bénéficiaire du RSA |
| 11,9% | 11,8% | Taux de chômage |

Variation du nombre d'habitants entre 2008 et 2019





Marchés immobiliers

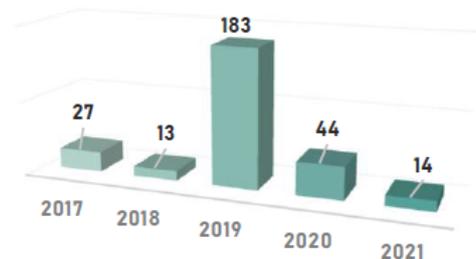
DV3F, A'urba

| | Appartement | Maison |
|------------------------------------|-------------|--------|
| Prix à l'achat/m ² 2020 | 1 573€ | 1 745€ |
| Evolution des prix 2018-2020 | +6,4% | +13,3% |

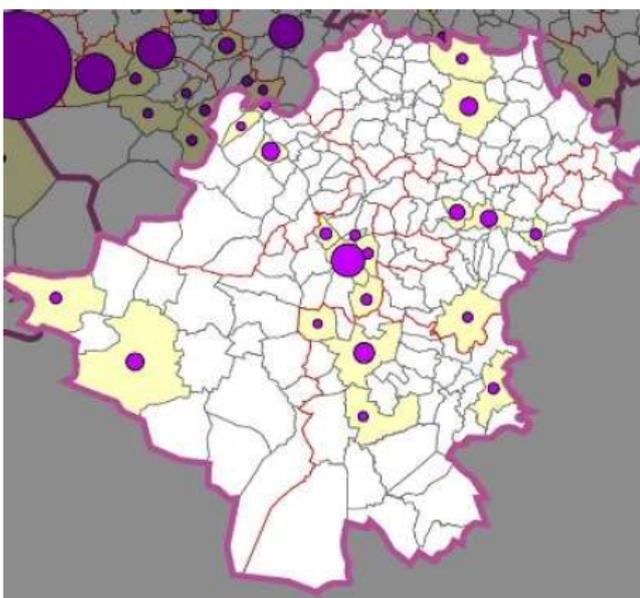
Loyer d'annonce par m² charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif en 2022

Entre 7,9€/m² et 13,2€/m²

Nombre de logements locatifs sociaux livrés dans l'année – DREAL - RPLS au 1/01/2022



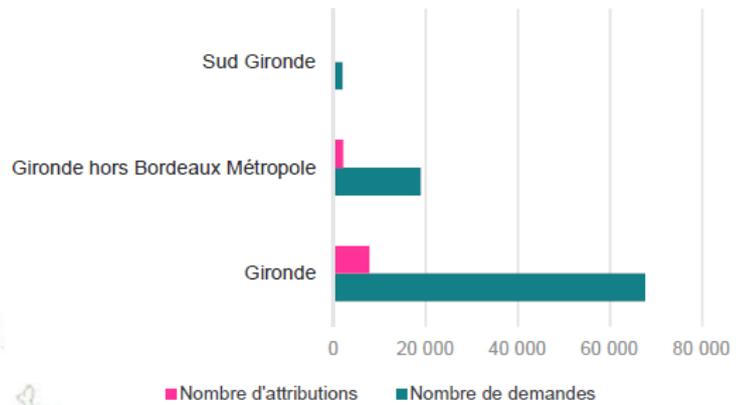
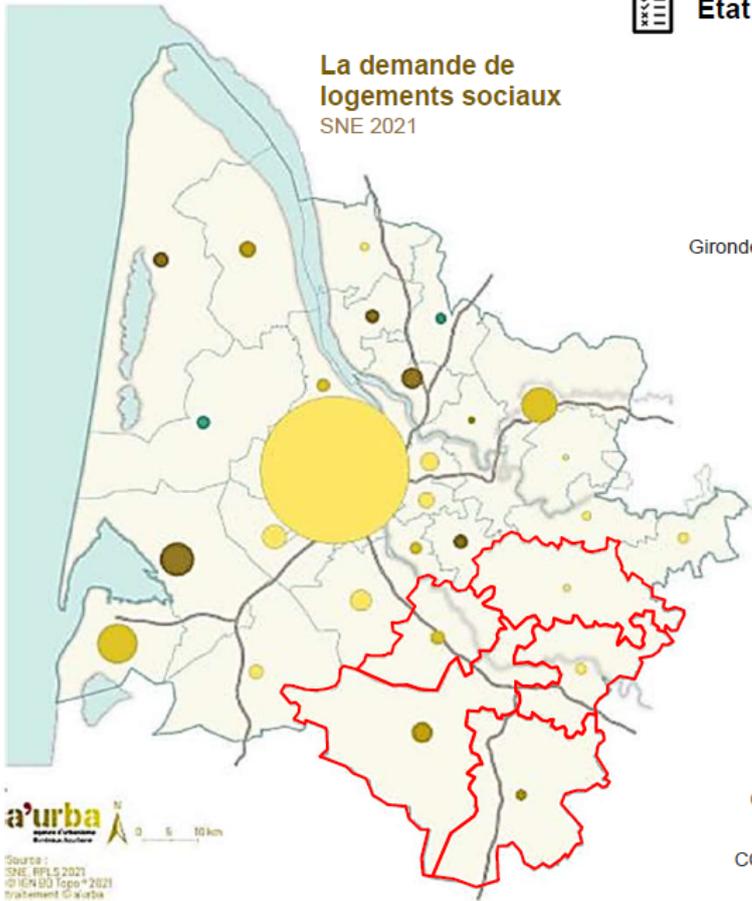
Logements sociaux agréés en PLUS et PLAI familiaux – DHU-CD33



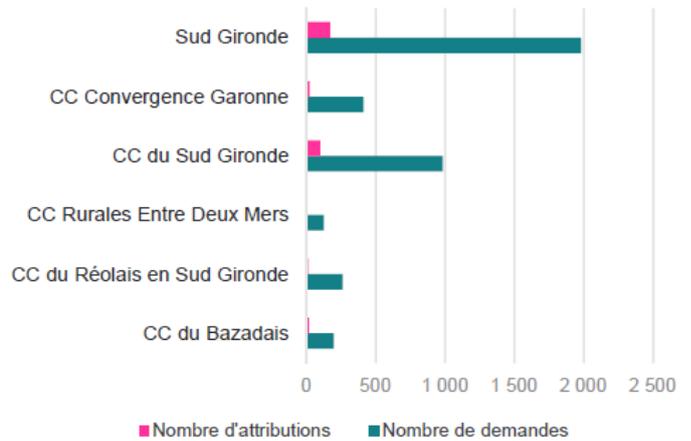
| LLS agréés | 2015- 2020 | 2021- 2023 |
|------------------------------|------------|------------|
| CC du Réolais en Sud Gironde | 105 | 118 |
| CC du Bazadais | 89 | 38 |
| CC du Sud Gironde | 260 | 82 |
| CC Convergence Garonne | 61 | 66 |
| CC Rurales Entre-deux-Mers | 63 | 111 |
| Sud Gironde | 578 | 415 |



Etat de la demande et des attributions de LLS en 2023 SNE 1/12/23



Périmètre Sud Gironde

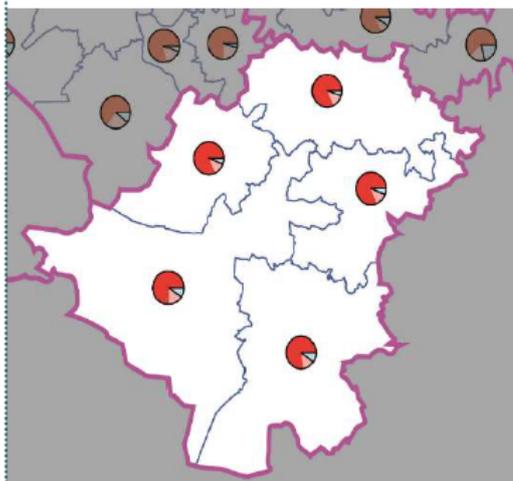


- Nombre de demandes (en stock)
- Dont demandes de mutations
- Nombre d'attributions



11,6 demandes pour 1 attribution

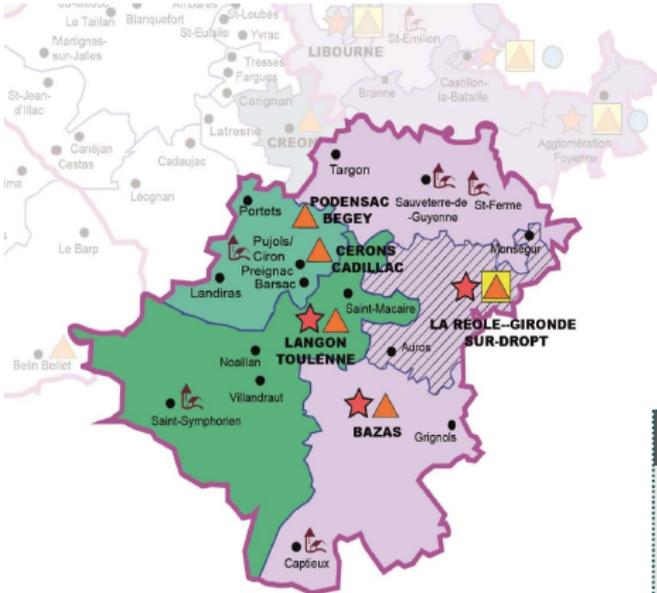
SNE 1/12/2023



| | Ratio demande/attribution | Nombre de demandes | Nombre d'attributions | Evolution ratio 2021-2023 |
|---------------------------------|---------------------------|--------------------|-----------------------|---------------------------|
| Gironde | 8,5 | 67 545 | 7 884 | + 2,7 |
| Gironde hors Bordeaux métropole | 8,8 | 18 932 | 2 174 | + 1,69 |
| Sud Gironde | 11,6 | 1 980 | 171 | 5,3 |
| CC du Réolais en Sud Gironde | 16,5 | 264 | 16 | 11,62 |
| CC du Bazadais | 9,4 | 198 | 21 | 3,11 |
| CC du Sud Gironde | 9,6 | 982 | 102 | 4,72 |
| CC Convergence Garonne | 16,4 | 411 | 25 | 8,62 |
| CC Rurales de l'Entre-deux-Mers | 18,1 | 127 | 7 | 11,67 |



Opérations programmées et dispositifs de revitalisation de l'habitat engagés dans les villes et cœurs de bourg au 1/08/2023



- OPAH RU du Réolais en Sud Gironde portée par le SIPHEM (2023-2028)
- OPAH HDD SIPHEM portée par le SIPHEM (2020-2025)
- OPAH RU de la CDC du Sud Gironde (2023-2028)
- OPAH RU de la CDC Convergence Garonne (2023-2028)
- Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) portée par la CDC Réolais en Sud Gironde
- Commune labellisée PetiteVille de Demain
- Commune labellisée « Village d'avenir »
- Contrat Ville d'Equilibre cosigné commune-CD33

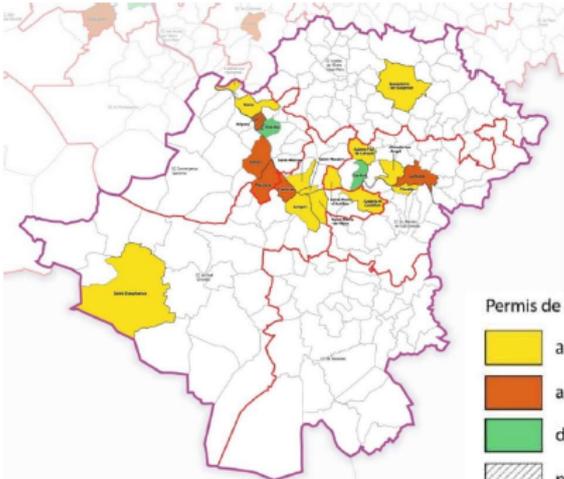
Parc privé

Bilan parc privé 2015-2020 :

- 1307 ménages propriétaires occupants aidés dans la réhabilitation des logements
- 141 logements locatifs remis sur le marché, dont 16 logements conventionnés en loyer très social (LCTS) aidés par le Conseil départemental



Permis de louer mis en place DDTM au 01/04/2023



- Permis de louer
- autorisation
 - autorisation + déclaration
 - déclaration
 - permis de diviser

Dispositifs locaux de lutte contre l'habitat indigne

4 685 logements potentiellement indignes, soit 9 % du parc (Données PPPI 2021 sur Filocom 2017)

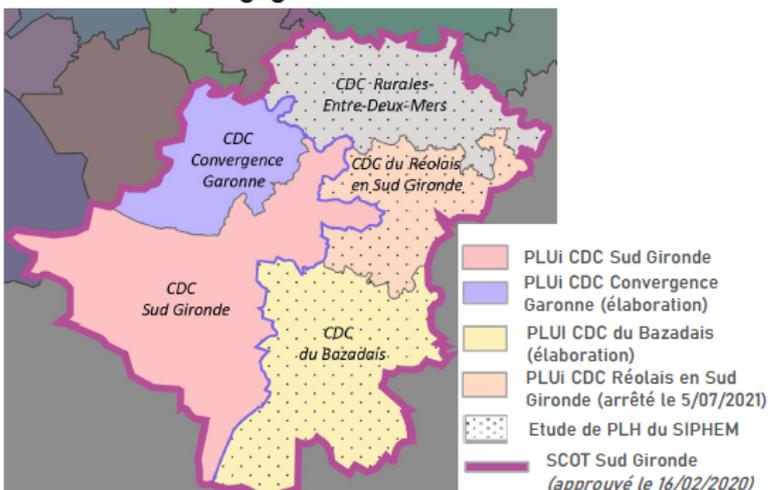
Constitution des pôles LHI délocalisés et communaux à La Réole, Langon, et d'échelle intercommunale avec le Siphem

Mise en place du « Permis de Louer » sur 19 communes

727 signalements enregistrés entre 2015 et 2020 par le pôle local LHI de Langon et de La Réole / 33 aides au logement de la CAF consignées en 2020



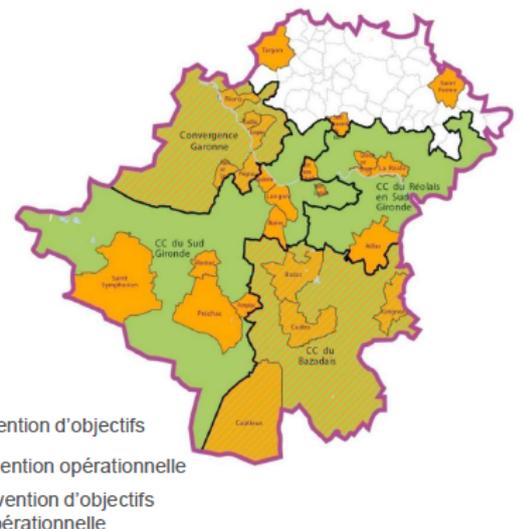
Démarches de planification territoriale engagées au 1/08/2023



- PLUi CDC Sud Gironde
- PLUi CDC Convergence Garonne (élaboration)
- PLUi CDC du Bazadais (élaboration)
- PLUi CDC Réolais en Sud Gironde (arrêté le 5/07/2021)
- Etude de PLH du SIPHEM
- SCOT Sud Gironde (approuvé le 16/02/2020)

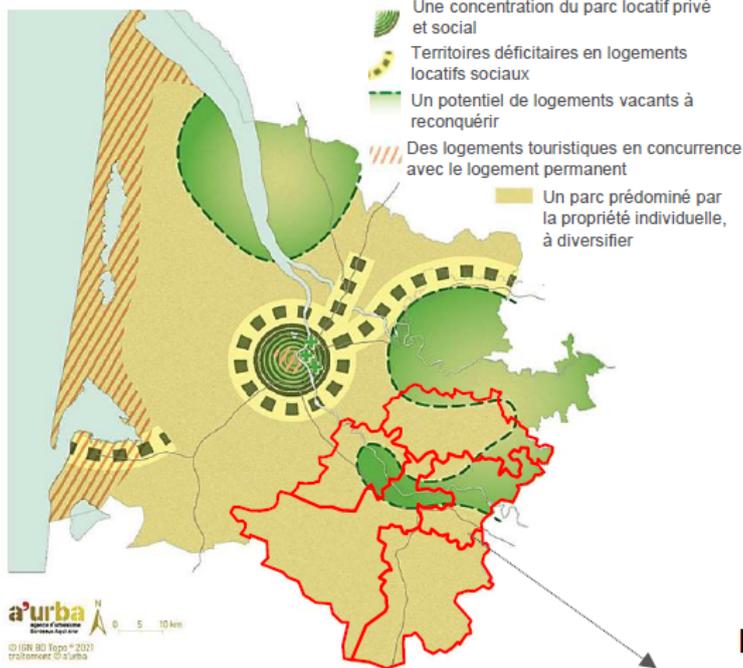


Conventions engagées entre les territoires et l'EPFNA au 1/01/2023

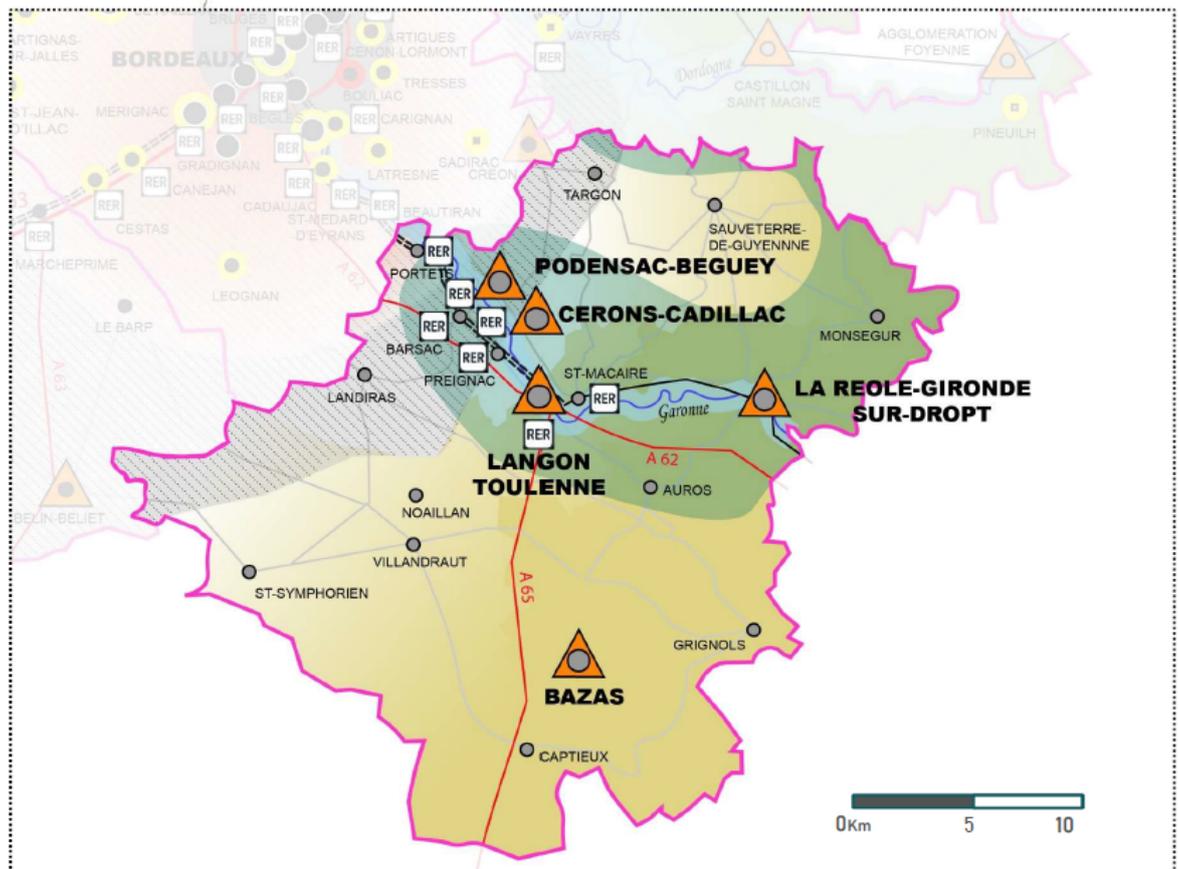


- Convention d'objectifs
- Convention opérationnelle
- Convention d'objectifs et opérationnelle

Le parc de logements en synthèse



Les grands enjeux habitat du territoire



- Poursuivre la rénovation d'un parc de logements énergivores, vieillissants ou inadaptés
- Réinvestir les potentiels de logements vacants
- Répondre aux enjeux de montée en diversité de l'habitat dans les territoires en développement

Développement de l'habitat dans les centralités du SCOT du Sud-Gironde :

- Polarité de niveau 1 du SCOT / zone rurale
- Polarité de niveau 2 du SCOT / zone rurale
- Projet de revitalisation urbaine engagé dans le cadre du programme national « Petite Ville de Demain »
- Réseau RER / TER girondin



1 - Production d'une offre nouvelle ou renouvelée



Contexte et enjeux

- ✓ Un développement résidentiel soutenu qui met l'organisation urbaine du territoire sous pression, avec une prédominance du parc individuel de grande taille
- ✓ Des objectifs de programmation du PDH dépassés pour le Sud-Gironde (96 LLS en moyenne / an)
- ✓ Une mobilisation aisée de foncier mais des coûts de production élevés qui peuvent remettre en cause la viabilité des opérations
- ✓ La faiblesse de l'offre locative privée induit une forte pression sur le niveau des loyers du secteur privé
- ✓ Une difficulté pour les communes rurales à accepter le principe d'armature territoriale perçue comme un frein à leur développement

Priorités d'action

- > Renforcer l'attractivité des polarités structurantes du territoire (Langon/Toulonne, Bazas, Gironde-sur-Dropt/La Réole, Podensac, Cadillac) par le développement de produits adaptés
- > Assurer une meilleure maîtrise des règles d'urbanisme pour une production plus sobre et résiliente
- > Diversifier les programmes d'habitat en appui d'une offre locative accessible
- > Explorer les potentialités et évaluer la demande sur le BRS ou le bail emphytéotique

2 - L'offre de logements sociaux



Contexte et enjeux

- ✓ Un parc social disponible peu présent et insuffisant pour répondre à des besoins importants : le parc social représente moins de 5% des résidences principales et la rotation est très faible
- ✓ Un développement soutenu de la production sociale sur le Réolais en neuf et en acquisition amélioration par Gironde Habitat
- ✓ Un équilibre économique et une faisabilité technique complexes sur les petites opérations
- ✓ Un parc social étoffé par des logements communaux conventionnés, contribuant à la requalification des noyaux villageois et cœurs de bourg

Priorités d'action

- > Programmer une offre en production neuve ou renouvelée à hauteur de 100 LLS par an
- > Accompagner le développement de petites opérations afin de répondre à la demande sociale en secteur rural, en explorant des pistes d'optimisation de ces opérations

3 - Rénovation du parc existant



Contexte et enjeux

- ✓ Un parc ancien marqué par son intérêt architectural, mais aussi par son inconfort, et de qualité parfois médiocre
- ✓ Une problématique d'habitat dégradé, insalubre et de mal logement, qui reste prégnante dans les centres anciens fragilisés et en diffus, malgré l'intervention importante du SIPHEM, opérateur de référence sur le territoire dans le domaine de l'habitat et de l'énergie
- ✓ Plusieurs démarches de revitalisation de centres anciens engagées, mais l'habitat ancien et certains îlots des centralités du territoire présentent une inadaptation et une obsolescence difficiles à relever

Priorités d'action

- > Développer et conforter le permis de louer qui permet de lutter contre le mal-logement
- > Mobiliser les opérateurs du territoire, dans le cadre d'une opération de revitalisation de territoire (ORT) multisites afin de faire levier sur le volume des opérations potentielles
- > Soutenir les aides aux propriétaires bailleurs
- > Mobiliser tous les acteurs de la filière (agences immobilières, notaires, assurances, banquiers) pour porter le message auprès des propriétaires, sur la réhabilitation du logement sous performant
- > Cibler en priorité la rénovation des passoires thermiques et accompagner les logements identifiés



4 – Foncier



Contexte et enjeux

- ✓ La démarche d'élaboration du SCOT a permis d'expliquer, de clarifier et d'objectiver les éléments de réflexion liés au Zéro artificialisation nette (ZAN)
- ✓ La trajectoire ZAN contraint la mobilisation du foncier alors que la crise de la viticulture génère des friches viticoles
- ✓ Le nord du territoire est impacté par le desserrement métropolitain appuyé par une forte disponibilité foncière, mettant sous pression l'organisation du territoire et les capacités d'accueil, notamment au sein des polarités
- ✓ Un travail engagé par des EPCI avec l'EPF Nouvelle Aquitaine sur la captation et la requalification d'ilots

Priorités d'action

- > Soutenir les territoires dans leur montée en gamme sur les outils de maîtrise du foncier
- > Développer des outils communs : objectivation des zones artificialisées, partage d'expériences de densification
- > Etablir des indicateurs communs à l'échelle du Sud Gironde de suivi de la consommation d'espace et d'artificialisation des sols

5 – Besoin des ménages et de logements spécifiques



Contexte et enjeux

- ✓ Une faible offre de logement d'urgence mais des projets sur la commune de La Réole et une problématique globalement gérée à l'échelle communale
- ✓ Des opérations pilotes d'habitat partagé à Lestiac-sur-Garonne et Noaillan
- ✓ Une faible disponibilité des services médicaux et médico-sociaux sur le territoire, des services essentiels pour venir en appui des solutions d'habitat pour les séniors (habitat inclusif, etc.)
- ✓ Des difficultés et tensions pour le logement des jeunes sur le territoire (pas de FJT, grands logements, etc.)

Priorités d'action

- > Disposer d'au moins un FJ I sur le territoire
- > Favoriser les dispositifs d'hébergement généralistes afin de répondre aux demandes des différents publics
- > Elargir le panel des solutions d'habitat destinées aux personnes âgées et/ou handicapées : habitat inclusif, intergénérationnel, etc.
- > Un plan d'action pour le logement des jeunes sur le territoire avec des pistes sur le fléchage de LLS, l'offre en logements accompagnés, les petites typologies dans le parc locatif

6 – Habitat / emploi / mobilité



Contexte et enjeux

- ✓ La contribution du RER girondin à l'amélioration de l'offre de mobilité multimodale va dépendre de la densité et de la fiabilité du service de transport
- ✓ Des entreprises qui rencontrent des difficultés de recrutement sur le territoire du fait du déficit d'offre locative, notamment abordable

Priorités d'action

- > Reconquérir le potentiel d'attractivité résidentielle et économique du quartier de la gare de Langon-Toulonne, et le transformer en pôle d'échange multimodal



7 – Enjeux climatiques / environnementaux

Contexte et enjeux

- ✓ Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Sud Gironde vise le développement de rénovations énergétiques globales et performantes, ainsi que de filières de matériaux locaux, dont le bois local et les ressources bio et géo sourcées
- ✓ Nord-Est du territoire dépendant d'une ressource en eau potable déficitaire
- ✓ PPRI Garonne
- ✓ Aléa feu de forêt

Priorités d'action

- > Mettre en œuvre le PCAET notamment sur l'axe 2 « pour un bâti sobre et durable en énergie », avec un objectif de 680 rénovations de logements par an d'ici 2026
- > Prioriser les économies d'eau dans l'habitat par l'installation d'équipements hydro-économes et le recours à des ressources alternatives (eaux de pluie, eaux grises, etc.)
- > Renforcer la prise en compte du risque inondation et la culture du risque
- > Intégrer aux programmes des lisières avec infiltration de l'eau de pluie

8 – Observation de l'habitat, ingénierie et gouvernance



Contexte et enjeux

- ✓ Des réflexions sur un observatoire local mais un manque de moyens dédiés
- ✓ L'agence Gironde Ressources est identifiée par les acteurs du territoire comme l'interlocuteur dédié sur la gestion des activités quotidiennes, la conduite de projets

Priorités d'action

- > Mutualiser les savoirs-faire et la connaissance des outils, développés notamment par le SIPHEM et le Pôle territorial sud Gironde (PTS) afin de mettre en réseau et partager les expertises
- > Réaliser un travail d'identification des indicateurs pertinents pour observer, suivre et piloter dans la durée

Annexes

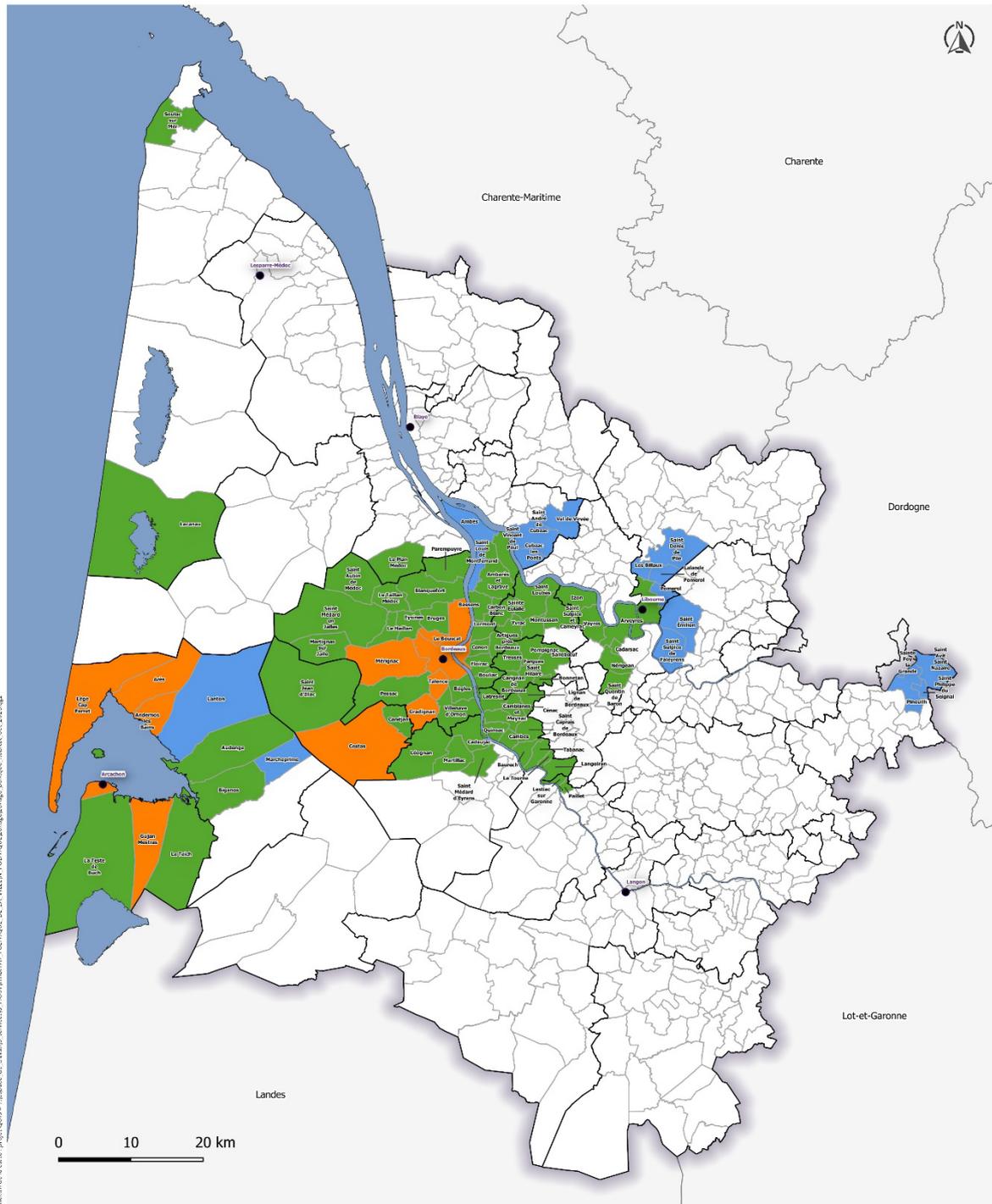
Cartographies départementales – zonage ABC


PRÉFET DE LA GIRONDE
 Liberté
 Égalité
 Fraternité

Direction Départementale des Territoires et de la Mer
 Service Habitat, Logement, Construction Durable

Département de la Gironde
 Zonages "A/B/C"

Mise à jour : Arrêté du 2 octobre 2023 au JO



Le zonage "A/B/C" effectue un "classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et de la demande de logements". Par ordre décroissant de tension, les zones géographiques sont : A bis, A, B1, B2 et C. La zone A bis est incluse dans la zone A, les zones B1 et B2 forment la zone B.

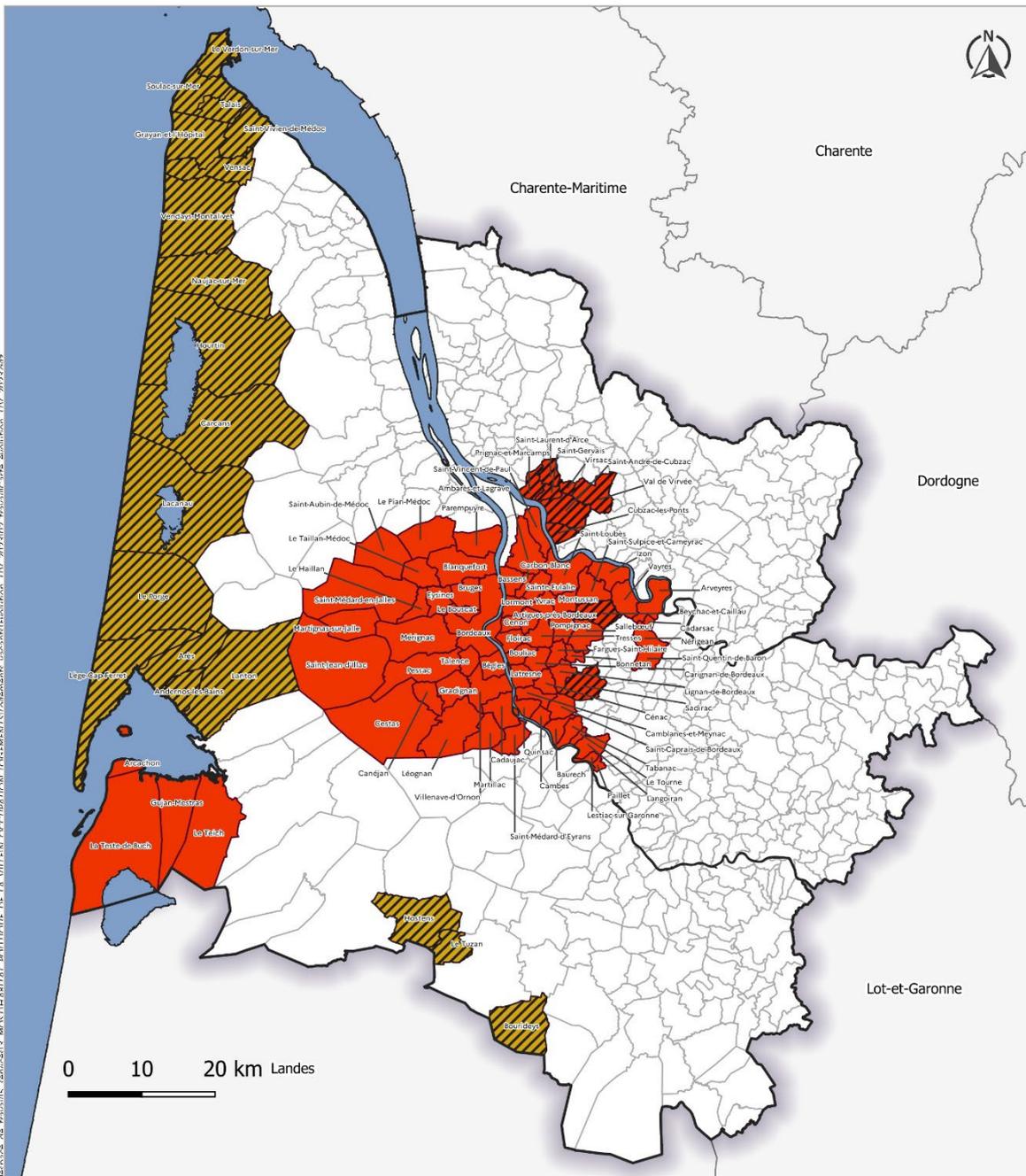
Référentiels : © IGN-BD TOPO®
 Sources des données : DDTM 33 + JO ; Arrêté du 2 octobre 2023
 Commandeur : SRECO
 Traitement : SACV / UAC par TM et tb
 Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde - Cité administrative - Rue Jules Ferry - BP 90 - 33 090 BORDEAUX Codex

Octobre 2023

Cartographies départementales – communes soumises à la taxe sur les logements vacants



Département de la Gironde
 Evolution de la liste des communes concernées par la taxe sur les logements vacants (TLV) suite à la parution du décret n° 2023-822
 Direction Départementale des Territoires et de la Mer
 Service Analyses, Connaissance et Valorisation
 Mise à jour : septembre 2023



Légende

- zone tendue aggro (article 232-I-1° du CGI)
- zone tendue hors aggro (article 232-I-2° du CGI)
- nouvelles communes concernées par la TLV suite à la parution du décret n° 2023-822 du 25 août 2023

Commentaire :
 Décret n° 2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts

Référentiels : © IGN-BD TOPO®
 Sources des données : DDTM 33 + Données 232-I-1° et 232-I-2° du CGI
 Demandeur : SHLCD
 Traitement : SACV / UAC par TM
 Direction Départementale de Territoires et de la Mer de la Gironde - Cité administrative - Rue Jules Ferry - BP 90 - 33 090 BORDEAUX Cedex

Septembre 2023

