

Plan Départemental de l'Habitat de la Gironde 2024-2029

Orientations stratégiques



Du diagnostic aux orientations stratégiques

A la suite du diagnostic territorialisé et des enjeux de l'habitat qui sont notamment ressortis dans le cadre des différentes instances de concertation et de réflexion partenariale, le document d'orientations décline les différents champs d'intervention de la stratégie habitat du département ainsi que des pistes d'actions qui doivent établir une véritable feuille de route de l'habitat en Gironde.

Quatre grands défis ont ainsi été identifiés par le Département et l'Etat, avec pour ambition :

- d'orienter le développement de l'habitat girondin vers un objectif de sobriété foncière, en priorisant le renouvellement dans les tissus urbains constitués, en proposant de nouvelles formes d'habitat, et en encourageant une approche globale de la question environnementale dans l'habitat (→ **Défi 1**) ;
- d'affirmer une armature territoriale support d'un développement résidentiel associé à la proximité des services, des pôles d'emploi et de mobilité, sur l'ensemble du territoire girondin, et programmer une offre de logements abordables en locatif et en accession, prioritairement dans les zones en tension et les polarités de l'armature des SCOT (→ **Défi 2**) ;
- de diversifier les offres et modèles de logement pour desserrer les contraintes dans l'accès au logement et la mobilité résidentielle, et accompagner l'innovation pour apporter des réponses adaptées aux aspirations des différents publics (→ **Défi 3**) ;
- d'adapter la gouvernance de la politique départementale de l'habitat et renforcer l'animation et l'outillage des partenaires en perspective de la mise en œuvre d'un changement de paradigme et de modèles de l'habitat (→ **Défi 4**).

A ces quatre grands défis font écho 10 orientations cadre de la politique départementale, elles-mêmes déclinées en 22 fiches actions.



Structuration des orientations et actions du Plan 2024-2029

Défis			
I. Engager un développement de l'habitat sobre, durable et résilient	II. Programmer une offre de logements en réponse aux besoins des territoires	III. Accompagner le développement de nouvelles solutions d'habitat en réponse aux besoins des publics	IV. Observer les dynamiques à l'œuvre et coordonner les actions pour optimiser l'effet levier des politiques publiques
Orientations			
1. Soutenir un développement différencié de l'habitat à l'aune du Zéro Artificialisation Nette	4. Rééquilibrer l'habitat en lien avec les politiques de mobilité et d'emploi	7. Encourager l'innovation dans les modes d'habiter afin de faciliter les parcours résidentiels	9. Renouveler les instances de pilotage et les outils d'animation du plan
2. Réduire l'impact environnemental du logement	5. Soutenir le développement d'une offre sociale ambitieuse en location et en accession	8. Répondre à la diversité des besoins résidentiels	10. Concevoir un dispositif partenarial d'observation de l'habitat
3. Intensifier l'offre d'habitat dans les tissus urbains existants	6. Faciliter les parcours de requalification de l'habitat privé		
Fiches action			
1 → 7	8 → 15	16 → 20	21 → 22

Des registres d'intervention différenciés

Selon les orientations et actions retenues par le Département et l'Etat, le Plan départemental de l'habitat mobilise différentes modalités d'action et de mise en œuvre opérationnelle qui s'inscrivent dans cinq registres d'intervention : ingénierie, planification, aide financière, animation et observation.



Contribuer à **l'ingénierie des territoires** par l'apport de ressources méthodologiques ou un appui ponctuel aux acteurs de l'habitat pour améliorer, affiner et préciser leurs projets d'habitat



Inciter au renforcement des **outils de planification et d'intervention foncière** aptes à garantir le montage d'opérations viables économiquement



Adapter et cibler les **outils financiers** selon les produits et les secteurs prioritaires afin d'optimiser l'effet levier des financements publics



Engager des **démarches d'animation et de sensibilisation** des acteurs de l'habitat



Apporter un suivi, une veille, une évaluation par la mise en œuvre d'un dispositif d'**observation**

Défi I. Engager un développement de l'habitat sobre, durable et résilient

3 orientations

1. Soutenir un développement différencié de l'habitat à l'aune du ZAN

2. Réduire l'impact environnemental du logement

3. Intensifier l'offre d'habitat dans les tissus urbains existants

7 fiches action

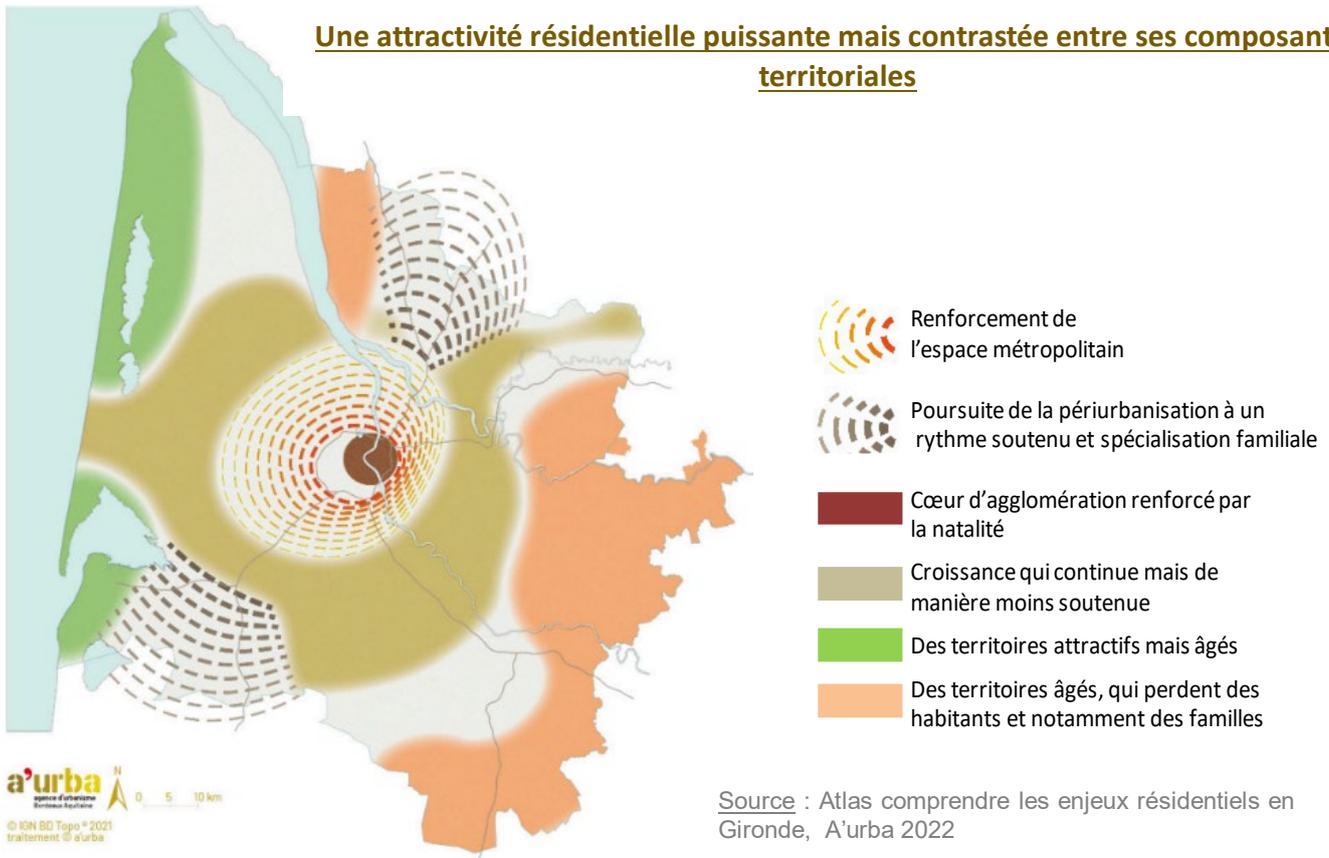
- 1 Décliner une stratégie de réduction de l'artificialisation dans les politiques de l'habitat des territoires girondins
- 2 Economiser le foncier dédié à l'habitat et soutenir la mise en œuvre de stratégies foncières des collectivités

- 3 Intégrer la culture des risques et optimiser la gestion de l'eau dans les projets d'habitat
- 4 Accélérer la rénovation thermique et énergétique du parc existant
- 5 Développer et financer des opérations exemplaires sur le volet résilience environnementale et santé

- 6 Poursuivre l'effort de production en recyclage et renouvellement urbain
- 7 Proposer une approche inspirante de la densité «durable et désirable»

Défi I – Des enjeux du diagnostic aux orientations stratégiques

Une attractivité résidentielle puissante mais contrastée entre ses composantes territoriales



Plus vaste département de France, la Gironde est caractérisée par une dynamique démographique puissante, unique au sein de la Nouvelle Aquitaine, principalement sur le cœur de métropole, les couronnes périurbaines et le littoral. Les dynamiques spatiales et de peuplement sont cependant marquées par une grande hétérogénéité, avec une métropole de près de 800 000 habitants, des franges littorales de plus en plus attractives et des territoires ruraux peu denses.

Ces dynamiques différenciées induisent des enjeux stratégiques complexes : un développement répondant aux besoins en termes de logements, d'emplois, d'équipements publics et de mobilités, mais aussi de gestion économe de l'espace, de préservation des ressources et des emprises agricoles, qui nécessitent des outils fonciers adaptés à la limitation de l'artificialisation des sols et au développement résilient des territoires.

Les enjeux portent autant sur la qualité énergétique du parc lui-même, notamment dans un contexte de renchérissement du coût des énergies domestiques, que sur la limitation de l'étalement urbain, et la prise en compte du cycle de l'eau et des risques naturels.

Soutenir un développement différencié de l'habitat à l'aune du Zéro Artificialisation Nette

La dynamique d'accueil résidentiel maintenue à un rythme soutenu en Gironde, a un impact conséquent en termes de consommation foncière.

Malgré un ralentissement notable de l'évolution des surfaces urbanisées, la pression foncière et immobilière accentue la sensibilité du territoire aux risques naturels, et contraint dans les territoires les plus en tension, l'accessibilité au logement en locatif comme en accession.

Dans ce contexte, la loi Climat et Résilience est parfois appréhendée par les opérateurs et les territoires comme un cadre d'exigences supplémentaires. Elle interroge de fait tout le processus de la conception à la réalisation des opérations, ainsi que les modèles en vigueur : construire en neuf ou recycler, réhabiliter ? Elle pose plus largement de nouveaux défis aux territoires : comment développer l'habitat tout en conciliant l'enjeu de neutralité foncière et le changement de trajectoire du territoire ?

Face à ces interrogations majeures, le Plan départemental de l'habitat 2024-2029 réaffirme l'objectif phare de contribuer à la limitation de l'artificialisation des sols, par la promotion de modèles d'habitat plus économes en foncier et sobres en énergie, tout en répondant aux besoins de développement différencié des territoires girondins.

Accompagner une démarche de production de logements plus vertueuse en perspective du ZAN

❖ Rappels du contexte réglementaire :

Fixé par la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, **l'objectif de Zéro artificialisation nette (ZAN) vise à mettre un terme à l'artificialisation des sols à l'horizon 2050, tout en prévoyant des mesures de compensation aux atteintes portées à la biodiversité.**

Il s'agit par ce texte de diviser par deux le rythme d'artificialisation des terres entre 2021 et 2030 par rapport à la décennie précédente (de 250 000 à 125 000 hectares à l'échelle nationale) et d'atteindre d'ici à 2050 le « zéro artificialisation nette », c'est-à-dire au moins autant de surfaces renaturées que de surfaces artificialisées.

La loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux entend organiser l'articulation entre les échelles nationales et locales, et adapter les trajectoires des territoires à leurs besoins de développement.

Cette nouvelle loi prévoit une capacité d'artificialisation garantie aux communes durant la période 2021-2031, un droit de préemption étendu à la renaturation, ainsi que la possibilité de surseoir à statuer sur les projets pouvant mettre en péril l'objectif de diminution de la consommation d'espaces naturels¹.

¹ Elle instaure pour certaines communes, la garantie (parfois appelée "garantie rurale") d'une surface minimale d'artificialisation d'espaces naturels, agricoles et forestiers autorisée, équivalente à un hectare pour les communes couvertes par un PLU, un document en tenant lieu ou une carte communale prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026. Par



Source : Fédération SCOT, S'engager dans de nouveaux modèles d'aménagement, illustration Julie Boiveau

S'il marque un tournant dans les politiques d'aménagement du territoire, **l'objectif de ZAN appelle à être décliné au sein de stratégies territoriales de développement de l'habitat** et concilié avec l'impératif de répondre à la demande en logements à des prix soutenables.

En effet, si les besoins en logements continuent d'augmenter en Gironde, la production de l'offre appelle désormais à être planifiée prioritairement dans les enveloppes urbaines constituées, notamment en renouvellement des tissus existants.

La création ou le renouvellement d'une offre résidentielle attractive, qui ne conduise pas au desserrement des villes ou à l'étalement urbain, appelle à s'inscrire dans une trajectoire de développement différencié des territoires :

Dans les tissus denses au sein de la métropole	Dans les quartiers pavillonnaires des couronnes périurbaines	Dans les centre-bourgs et petites villes de l'espace rural et périurbain
<ul style="list-style-type: none"> Par l'optimisation des tissus d'habitat notamment par surélévation mais aussi par le recyclage des friches, et la conversion des bureaux en logement 	<ul style="list-style-type: none"> Par la division parcellaire et la surélévation 	<ul style="list-style-type: none"> Par la réhabilitation et l'adaptation des logements vacants ou sous-occupés

ailleurs la loi proroge de six mois les délais de mise en conformité des documents de planification territoriale. Ils devront être modifiés :

- dans un délai de cinq ans et six mois à compter de la promulgation de la loi Climat et Résilience pour le SCoT, soit avant le 22 février 2027 ;
- dans un délai de six ans et six mois à compter de la promulgation de la loi Climat et Résilience pour le PLU et la carte communale (ou le document en tenant lieu), soit avant le 22 février 2028.

NB : Les SCoT et PLU faisant l'objet d'une procédure d'élaboration ou de révision qui n'ont pas été arrêtés à la date du 22 août 2021 doivent intégrer ces dispositions. Les SCOT et Les PLU arrêtés avant la promulgation de la loi sont exonérés du respect de ces dispositions mais qui leur deviennent opposables dès leur approbation.

La revitalisation de l'habitat ancien dans les centralités doit constituer un levier important pour lutter contre l'artificialisation des sols, le ZAN représentant à ce titre une opportunité de développement vertueux de ces territoires.

Elle revient à faire du tissu urbain existant, le cadre dominant de la production future, sous des modes diversifiés : **recyclage, acquisition-amélioration, démolition-reconstitution, valorisation de dents creuses**. Elle signifie repenser les pratiques en matière d'urbanisme, d'habitat et de construction et ce, dans le contexte d'une production soutenue.

Elle invite par ailleurs à reconnaître le **rôle pivot des SCOT dans l'aménagement des territoires girondins**, tenus de décliner les objectifs de diminution de l'artificialisation fixés et territorialisés par le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la Nouvelle Aquitaine, et ainsi, à mettre en conformité les documents d'urbanisme avec les SCOT en vigueur.

Plus globalement, les différentes strates de documents d'urbanisme (SCoT, PLUi, PLU, cartes communales) ont vocation à intégrer les objectifs de la loi Climat et Résilience et doivent définir des outils opérants de nature à permettre l'atteinte de ces objectifs.

L'intervention foncière, un déterminant des politiques locales de l'habitat, à prioriser dans les stratégies urbaines des collectivités

Les indicateurs produits dans le diagnostic mettent en lumière un territoire girondin sur lequel les besoins en logements sont très élevés, alors même que les indices de l'activité constructive sont significativement orientés à la baisse (-18 % en 3 ans sur les logements autorisés) du fait de multiples facteurs : hausse des coûts de construction, raréfaction et augmentation des coûts du foncier, restrictions d'accès au crédit bancaire, etc.

Ce paradoxe apparent doit conduire les territoires à **développer une action foncière renforcée permettant une gestion raisonnée de leur espace, afin de permettre la production de logements à prix maîtrisés**, tout en limitant l'artificialisation des sols.

Pour ce faire, l'ensemble des acteurs doit développer une réflexion sur la rationalisation et l'optimisation foncière qui ne passe pas nécessairement par la maîtrise foncière, mais avant tout par la veille et l'anticipation foncière, à travers notamment :

La réalisation de diagnostics fonciers au sein des PLUi, PLU, PLH	Le calibrage au plus juste des besoins fonciers pour l'habitat	La définition d'une stratégie foncière adaptée	La mise en oeuvre d'outils de politique foncière
<ul style="list-style-type: none"> • Permettant d'évaluer l'offre foncière disponible, notamment par l'identification de fonciers stratégiques, des friches constructibles et des zones présentant un potentiel de densification (fonciers vacants, dents creuses, division parcellaire, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> • Nécessitant de renouveler en profondeur la réflexion sur l'adaptation des besoins fonciers à vocation d'habitat en extension, les sites de renaturation et de renouvellement, en s'appuyant sur des projections démographiques solides 	<ul style="list-style-type: none"> • Permettant par la mise en place de conventions avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, d'améliorer les capacités de prospective foncière des collectivités, et de mener des études de potentiel foncier et de développer des stratégies de veille et de portage foncier en appui de la densification et du renouvellement 	<ul style="list-style-type: none"> • Par l'organisation de l'exercice du droit de préemption urbain, la création d'une zone d'aménagement différé (ZAD), l'adaptation des règles d'urbanisme, etc. • Par le pilotage du dispositif permettant d'en assurer une évaluation régulière et une adaptation si nécessaire • Par le recours au droit à la dissociation entre le foncier et le bâti, aux permis de diviser, le volet foncier des PLH, etc.

L'intensité et les modalités de mise en œuvre de ces orientations sont nécessairement variables d'un territoire à l'autre, et fonction des tensions et besoins identifiés selon les sites et les caractéristiques intrinsèques des territoires.

En matière de données, de nombreuses démarches sont engagées pour améliorer les connaissances en matière de consommation d'espace et d'artificialisation. Au niveau national, le portail <https://mondiagnosticartificialisation.beta.gouv.fr/> fournit désormais des données en open data sur la consommation d'espace à différentes échelles (commune, EPCI, etc.).

De manière complémentaire, les acteurs locaux, notamment l'État, développent des indicateurs supplémentaires (densités bâties, tâche urbaine, etc.) qui pourront alimenter l'élaboration ou la révision des documents de planification.

En plus de l'observatoire des espaces naturels, agricoles, forestiers et urbains (NAFU) créé par la Région Nouvelle-Aquitaine et l'Etat, une méthode d'observation plus précise, issue de photographies aériennes, est développée par l'Etat en matière d'occupation du sol, au travers de l'occupation des sols à grande échelle (OGSE).

Au-delà de l'objectif de diminution quantitative de la consommation foncière et de son suivi, le Plan départemental de l'habitat vise à réduire l'empreinte du développement de l'habitat sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, sur la biodiversité et la ressource en eau, selon une approche qualitative basée sur la mise en œuvre de la séquence « Connaître, Eviter, Réduire, Compenser ».

A cette fin, le Département mobilise une ingénierie dédiée permettant de développer la démarche CERCA aux espaces naturels et agricoles impactés par des projets urbains et/ou résidentiels. Cette ingénierie est menée dans le cadre des orientations de la charte des espaces naturels, agricoles et forestiers signées en 2017, des éléments de doctrine issus de la CDPENAF 33, de la CDNPS et de la commission terroirs viticoles qui fédèrent les représentants des collectivités locales, de la profession agricole, sylvicole, viticoles et des représentants des acteurs de l'environnement et du paysage.

Principaux chantiers à initier et modalités de mise en œuvre

Le Plan Départemental de l'Habitat 2024-2029 a vocation à accompagner cette **évolution profonde de la production de logements**. Concrètement, il s'agira par la recherche de la sobriété foncière de disposer d'outils d'observation et de mesure de la consommation fiables et homogènes, d'élaborer des documents d'urbanisme plus vertueux et efficaces, et d'inciter les collectivités à développer des stratégies d'anticipation et d'intervention foncière.

Ainsi les copilotes du Plan Départemental de l'Habitat auront notamment pour ambition :



De mettre à disposition des collectivités et des acteurs de l'habitat un certain nombre d'**indicateurs ou de méthodes** visant à faciliter le suivi de la consommation d'espace et d'artificialisation des sols



D'organiser une **montée en compétence collective** sur les modalités de production de logement au sein du tissu urbain existant : recyclage, acquisition/amélioration, démolition/reconstruction, transformation d'usage, tant d'un point de vue opérationnel que financier



En lien avec les partenaires, de **proposer des séances d'information sensibilisation** ainsi que des retours d'expérience sur les outils mobilisables



De favoriser le développement de ce mode de production au sein du tissu urbain en **adaptant les modalités de financement, et en priorisant les projets d'habitat économes en espace, les opérations de densification** au sein du tissu urbain constitué ou de recyclage du bâti ancien

Par ailleurs, cet axe d'intervention implique d'accompagner les démarches de planification territoriale d'une **réflexion opérationnelle sur les formes d'habitat** pour contribuer à la réduction de la consommation foncière et à la promotion d'une plus forte densité (lien fiche action n°8).

Fiche action de référence n°1

- Décliner une stratégie de réduction de l'artificialisation dans les politiques de l'habitat des territoires girondins

Fiche action de référence n°2

- Economiser le foncier dédié à l'habitat et accompagner la mise en œuvre de stratégies foncières des collectivités

Fiches actions associées : 6, 7, 8, 12

Réduire l'impact environnemental du logement

Si l'objectif de Zéro artificialisation nette tend désormais à imbriquer étroitement approche environnementale et politiques de l'habitat en priorisant le renouvellement urbain dans la production résidentielle, d'autres facteurs liés à l'environnement tant externe qu'interne du logement sont à prendre en compte et à anticiper afin de favoriser un habitat plus résilient face aux effets climatiques.

Ainsi les modes de développement de l'habitat en Gironde doivent intégrer plus globalement la vulnérabilité accrue du territoire : augmentation des risques naturels, diminution de la disponibilité de la ressource en eau, empreinte carbone du parc résidentiel, performance thermique des logements, charges associées pour les ménages, impact sur la santé des habitants usagers, etc.

Le Plan départemental de l'habitat souhaite par conséquent encourager les démarches vertueuses, notamment dans le cadre de nouvelles opérations sociales et l'accompagnement de la rénovation énergétique des logements qui doit constituer au niveau local un chantier public de premier plan.

Par cette orientation, il souhaite contribuer à travers la production neuve et la réhabilitation, au renforcement d'une offre d'habitat économe en eau et en énergie, et ainsi à contribuer à son intégration environnementale et paysagère.

Renforcer la prise en compte des risques naturels et la gestion de la ressource en eau dans les projets d'habitat

Le département de la Gironde est doté d'un environnement et d'un cadre naturel et paysager exceptionnel reposant sur une grande diversité de paysages et de milieux : des plages océanes à l'estuaire le plus ample d'Europe en passant par son massif forestier, ses coteaux, ses vignobles et bastides.

Cette qualité environnementale et paysagère engendre une très forte attractivité et un essor démographique considérable, qui tendent à accentuer sa vulnérabilité aux risques naturels, à l'exemple des risques inondation, submersion, érosion côtière, incendie, effondrement de carrières, retrait-gonflement des argiles, etc.

Le développement démographique du territoire vient intensifier ces risques naturels, au gré de deux processus qui se conjuguent :

- > l'augmentation de la surface foncière dédiée à l'urbanisation et à l'imperméabilisation via les opérations de construction de logements,
- > l'intensification des usages humains qui contribue à augmenter la sensibilité des espaces urbanisés ou des espaces naturels qui leur sont périphériques.

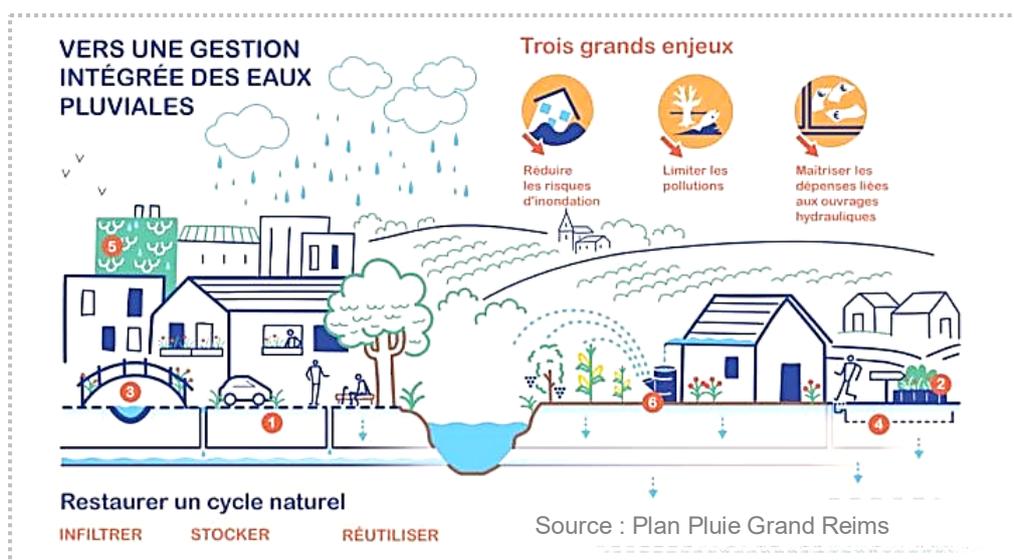
Ainsi, **l'intensification des événements naturels (fréquence, gravité)** nécessite de porter un regard plus vigilant sur l'empreinte environnementale et sur la sensibilité des opérations logement aux risques naturels, mais aussi industriels et technologiques².

² Le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) du département de la Gironde a fait l'objet d'une mise à jour en 2020 afin de prendre en compte les évolutions en matière de réglementation et de connaissance des risques. Arrêté par le préfet de département le 8 mars 2021, il est le document de référence en matière d'information préventive. Il recense tous les risques naturels et technologiques identifiés pour chaque commune dans le département, en évaluant les conséquences sur les personnes et les biens et en rappelant les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.

La période en cours est notamment marquée par l'érosion du trait de côte, l'intensité des incendies et des inondations qui sont porteurs de risques majeurs de vulnérabilité pour l'habitat.

Ce contexte territorial d'accentuation de la sensibilité aux risques, doit également renforcer **une plus grande transversalité entre l'eau, l'aménagement du territoire et les projets d'habitat qui lui sont liés**. Les évolutions climatiques récentes induisent des contraintes supplémentaires sur les ressources en eau et leurs milieux associés, à l'échelle des collectivités et des bassins versants.

L'impact du développement notamment résidentiel de la Gironde sur l'eau et les milieux aquatiques est en effet prégnant, en termes de gestion des inondations (par submersion marine, mais également par débordement de cours d'eau, par remontée de nappe et par ruissellement urbain), de préservation des zones humides ou de protection des nappes souterraines³.



Le Plan départemental de l'habitat incite à ce titre les collectivités, opérateurs et acteurs des territoires à **intégrer en amont de chaque projet d'aménagement et d'opération de logement une gestion durable du cycle de l'eau en tant que support de :**

- ✓ **sols vivants** pour l'aménagement,
- ✓ lutte contre **les îlots de chaleur urbains**,
- ✓ prévention des **inondations**,
- ✓ lutte contre l'artificialisation.

La gestion des risques naturels à vocation à couvrir différents champs d'intervention : prévention, réduction de la vulnérabilité, protection, information. Ces axes sont déclinés dans les documents réglementaires (stratégie locale de gestion du risque inondation, stratégie locale de gestion de la bande côtière) ou dans le cadre de démarches plus innovantes.

Ils nécessitent une coordination complexe entre les acteurs concernés mais sont de nature à réduire les conséquences potentielles de ces différents phénomènes.

La prise en compte des risques naturels dans l'aménagement de l'espace ainsi que dans la politique de l'habitat doit couvrir des modalités d'intervention multiples :

- > De manière systématique, la prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme, en particulier lorsque des plans de prévention des risques existent,
- > Une meilleure connaissance des phénomènes émergents liés ou amplifiés par le changement climatique : feux de forêt, retrait / gonflement des argiles, ruissellement liés à

³ L'ensemble du département, et des 8 SCoT, est concerné par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour Garonne (SDAGE) et couvert par 9 SAGE «eaux superficielles» à différents stades d'élaboration ou de mise en œuvre, ainsi que par le SAGE Nappes profondes de Gironde pour les eaux souterraines.

de forts épisodes de précipitation. Cette meilleure connaissance doit aussi orienter la politique en matière d'urbanisme et d'habitat,

- > Concernant l'existant, la prise en compte de ces phénomènes passe par des actions en matière de réduction de la vulnérabilité,
- > Les effets induits par les formes ou les localisations de l'habitat sont aussi à prendre en compte (gestion des lisières, des écoulements, etc.).

Afin de mieux intégrer la culture des risques, mais aussi la gestion et les économies d'eau dans les projets d'aménagement et les opérations de logements, le Plan départemental de l'habitat préconise **de mobiliser au stade de l'identification d'une opportunité foncière, un volet eau et risques** avec la prise en compte particulière :

<p><u>Des espaces <i>non aedificandi</i> soumis : aux risques majeurs, aux dispositions de la loi Littoral, aux protections réglementaires et aux zones d'intervention et de gestion spécifiques</u></p>	<p><u>De la notion de compensation du cycle naturel de l'eau aux aménagements et infrastructures liés aux projets d'habitat</u></p>	<p><u>D'un habitat résilient dans la consommation d'eau et l'assainissement</u></p>
<ul style="list-style-type: none">● en limitant strictement l'urbanisation dans les zones à risque, ainsi que dans les secteurs de protection des captages et dans les zones humides● en privilégiant les solutions permettant de diminuer la vulnérabilité des zones déjà urbanisées et tenant compte de la disponibilité de la ressource en eau.	<ul style="list-style-type: none">● en recourant aux solutions naturelles de gestion des eaux pluviales (noues, jardins de pluies, fosses de StockHolm, etc.)● en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols (stationnement perméables et espaces verts autonomes en arrosage grâce à la récupération des eaux pluviales ou aux dispositifs d'infiltration des eaux pluviales.	<ul style="list-style-type: none">● en privilégiant l'eau potable pour la consommation humaine avec des équipements hydro-économiques et en recourant aux Eaux Non Conventionnelles (ENC : eaux pluviales, eaux usées traitées, eaux grises...) pour les autres usages (arrosage, sanitaires...)● en veillant à minimiser l'impact des rejets de l'assainissement dans les milieux naturels

A cette fin, le Département mobilise une ingénierie dédiée à la prise en compte spécifique de l'eau dans les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement, au travers notamment de **la mission Aménag'eau⁴. Il mobilise également des services techniques aidant notamment les particuliers** à la mise aux normes de leurs installations d'assainissement, sous conditions de ressources.

Amplifier la rénovation thermique des logements privés et réduire la consommation énergétique du parc résidentiel

Dans un contexte de hausse des prix de l'énergie et de mise en œuvre de la loi Energie Climat, fixant un objectif de neutralité carbone à l'horizon 2050, **la dynamique de montée en puissance de la rénovation énergétique performante reste un défi majeur à relever**, qu'il s'agisse de rénover le parc bâti existant, de construire des bâtiments neufs performants ou de réduire l'empreinte carbone des ménages.

La réduction de l'empreinte environnementale du parc de logement suppose de combiner la construction des bâtiments neufs sous les exigences de la basse consommation et de la sobriété,

⁴ [Renforcer l'eau dans l'aménagement | Gironde.FR](#)

avec la **rénovation massive et pertinente du parc existant, dont la construction est majoritairement en Gironde, antérieure à toute exigence environnementale.**

L'intervention sur le parc énergivore privé constitue un enjeu national largement déployé dans le département à travers différents dispositifs mobilisés dans les territoires et avec l'appui de plusieurs opérateurs de l'amélioration des logements.

Ainsi malgré les efforts nombreux d'ores et déjà engagés par les collectivités et intercommunalités girondines, les besoins d'amélioration du parc de logements girondins restent conséquents en Gironde, particulièrement au plan de la performance thermique :

- 2,34 % des résidences principales sont considérées comme sans confort soit 18 000 logements ;
- 10 % des résidences principales sont estimées par le Service des données et études statistiques (SDES) comme relevant des DPE F ou G, soit près de 82 000 logements ;
- 17 % des résidences principales sont estimées par le Service des données et études statistiques (SDES) comme relevant du DPE E, soit 136 000 logements supplémentaires.

La réhabilitation et la rénovation des logements existants, doit dès lors constituer un axe majeur de l'intervention du Plan départemental de l'habitat, afin de **favoriser des logements mieux isolés, lutter contre les passoires thermiques⁵, et contribuer à réduire les charges énergétiques des ménages.**

❖ **Rappels du contexte réglementaire :**

Depuis le 1^{er} janvier 2023, un critère de décence énergétique a été introduit par de nouvelles mesures réglementaires de lutte contre les « passoires énergétiques »⁶. Les logements ayant une consommation d'énergie (chauffage, éclairage, eau chaude, ventilation, refroidissement...), estimée par le DPE et exprimée en énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an, **supérieure à 450 kWEF/m²/an à compter du 1er janvier 2023 ne pourront plus être proposés à la location.**

Le critère de décence énergétique a un contenu évolutif. Pour être qualifié de « décent » un logement devra :

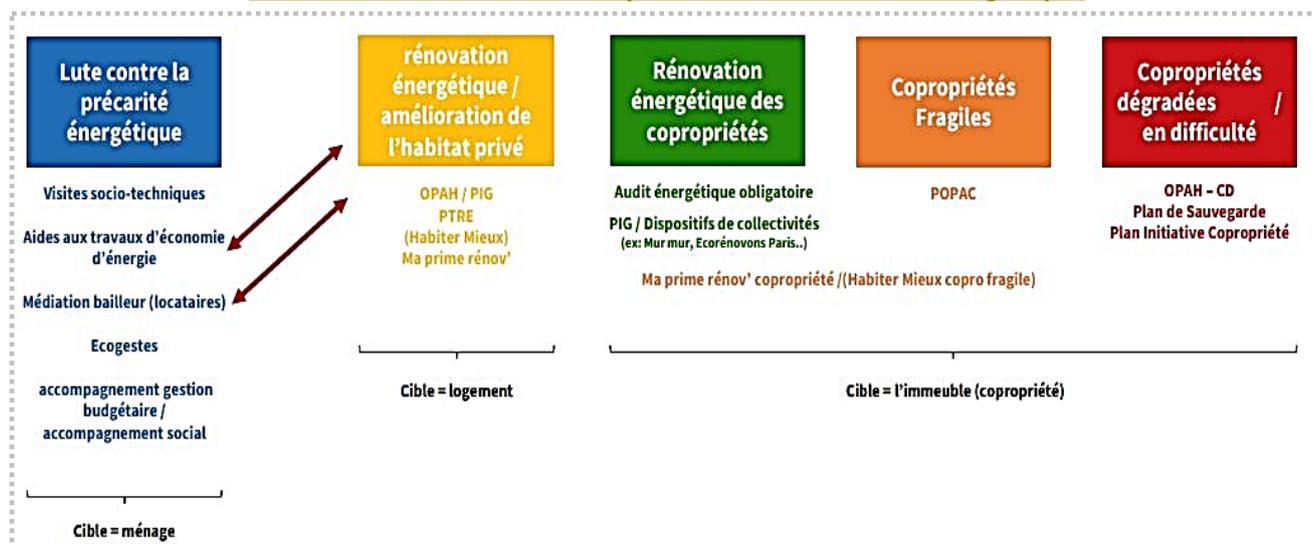
- ➔ à partir du 1er janvier 2025, avoir au moins la classe F du DPE ;
- ➔ à partir du 1er janvier 2028, avoir au moins la classe E du DPE ;
- ➔ à partir du 1er janvier 2034, avoir au moins la classe D du DPE.

En mobilisant d'un côté des aides publiques, de l'Anah et du Conseil départemental délégataire, mais aussi des collectivités, et des partenaires sociaux, **et d'un autre côté, des contraintes pour les propriétaires de passoires thermiques** qui ne pourront plus les mettre en location à partir de 2025, l'ambition est d'**améliorer globalement la qualité du bâti du point de vue de l'isolation thermique** en laissant aux propriétaires le temps nécessaire pour faire des travaux de rénovation des logements qu'ils louent.

⁵ La loi Énergie-Climat du 9 novembre 2019 impose une obligation de travaux de performance énergétique pour les propriétaires de passoires thermiques (Consommation énergétique supérieure à 330 kWh/m²/an d'énergie primaire) à compter du 1er janvier 2028, et à partir de 2022, de réaliser un audit énergétique en cas de mise en vente ou en location d'une passoire thermique, avec des propositions de travaux adaptés au logement ainsi que leur coût estimé (article 22).

⁶ Décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine.

Les différentes cibles des dispositifs de rénovation énergétique



Source : colloque de l'ONPE, 9-11-21, [Présentation PowerPoint \(onpe.org\)](https://www.onpe.org)

En termes de rénovation de l'habitat, cette orientation s'incarne dans un parc de logements rénové à un haut niveau de performance énergétique.

Conformément aux objectifs de la loi Climat et Résilience, **l'ambition est d'amplifier les rénovations performantes et d'amener progressivement d'ici à 2050 le parc à la norme « Bâtiment basse consommation »** (classe A ou B du DPE, label Bâtiments Basse Consommation tel que défini par l'arrêté de 2009).

Pour répondre aux objectifs de performance énergétique, la rénovation du parc existant nécessite l'articulation de multiples outils :

- > Assurer une communication suffisante, auprès des propriétaires concernés, afin que ceux-ci connaissent la réglementation et mettent en œuvre les travaux nécessaires ;
- > Développer une offre financière simple et efficace pour assurer l'engagement de ces travaux ;
- > S'assurer, avec les dispositifs de suivi et de contrôle, que la qualité des logements mis à la location respecte la réglementation minimale.

La dynamique de rénovation des logements doit s'apprécier en termes de **rythme** (nombre de rénovations annuelles), d'**ampleur** (profondeur des travaux en matière de gain de performance) et de **qualité** (structuration d'une offre globale de rénovation).

Sur le plan économique, cette ambition permet de développer une filière d'emplois pérennes, non délocalisables, dans les métiers du bâtiment, mais aussi de substituer aux matériaux classiques des matériaux biosourcés, dont l'empreinte carbone est réduite.

Il s'agit aussi par cette approche de contribuer à la qualité de vie des habitants en améliorant le confort d'usage en été, et en réduisant les factures énergétiques, en particulier pour les ménages en situation de vulnérabilité.

Pour ce qui concerne le parc public, l'État a reconduit le Bonus Enr pour le financement des opérations nouvelles et d'acquisition-amélioration sur toutes les zones lors qu'un système d'énergie renouvelable (EnR) est prévu dans l'opération. Le bonus s'élève à 1500 €/ PLAI pour une enveloppe régionale dédiée s'élevant à 600 000 € soit 400 PLAI.

Dans la continuité du **plan de relance** mis en place en 2021 et 2022, une enveloppe, gérée par le FNAP, a été créée en 2023 pour la restructuration lourde et la rénovation thermique seule des logements locatifs sociaux. Dans ce cadre, la Nouvelle-Aquitaine s'est vue notifier une enveloppe de 12,3 M€ pour un objectif de 2 465 logements réhabilités dont 1 852 en rénovation thermique seule et 613 en restructuration lourde.

Sont éligibles les logements conventionnés depuis au moins 15 ans fortement consommateurs d'énergie (DPE F et G avant travaux) avec une atteinte de l'étiquette énergétique C minimum après travaux.

Les travaux de rénovation énergétique doivent ainsi avoir pour cible en priorité :

Des logements existants, à un haut niveau de performance énergétique : A B ou C du DPE	Des passoires thermiques et logements énergivores classés en étiquette F ou G du DPE	Des copropriétés en situation de précarité énergétique
<ul style="list-style-type: none"> ● en incitant les propriétaires à se doter d'une vision globale des travaux à conduire afin de bien gérer les interfaces entre postes de travaux qui constituent un enjeu principal de performance énergétique (étanchéité à l'air, ponts thermiques, etc.) ● en privilégiant les matériaux biosourcés (bois, paille, béton de chanvre...) qui limitent les émissions de carbone ● en mobilisant les aides bonifiées de l'Anah (bonus BBC), et la prime CEE rénovation globale, en plus des aides MaPrimeRénov' Sérénité 	<ul style="list-style-type: none"> ● en réalisant un audit énergétique obligatoire à la vente des logements les plus énergivores ● en mobilisant les aides bonifiées de l'Anah (bonus sortie de passoire thermique) pour les plus énergivores dont l'étiquette énergétique avant travaux est F ou G ● en opérant un suivi de la situation et l'évolution des logements classés en étiquette F ou G du DPE 	<ul style="list-style-type: none"> ● en observant le parc en copropriété sur tout le territoire, avec une veille permanente pour prévenir les dysfonctionnements ● en proposant un accompagnement technique ciblé sur le montage de projet de rénovation complexe ● en privilégiant les interventions pertinentes (chauffage collectif, isolation, étanchéité de la toiture, isolation par l'extérieur, etc.) ● en mobilisant les aides bonifiées de l'Anah : MaPrimeRenov'copropriété

Au cœur de cette dynamique, le Département délégataire entend se positionner comme la collectivité incitatrice et accompagnatrice de ces rénovations globales de qualité. Il cherche à fédérer les actions de repérage et de sensibilisation des ménages en situation de précarité énergétique et à coordonner l'intervention des acteurs de la rénovation thermique, notamment dans le cadre du pilotage du Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie (SLIME) départemental et de l'accompagnement des programmés animés sur le territoire de délégation.

Pour mémoire, les objectifs de la convention de délégation des aides à la pierre 2020-2025 sont de réhabiliter chaque année 550 logements occupés par leurs propriétaires, en précarité énergétique ou en amélioration énergétique globale, et 15 logements de propriétaires bailleurs.

Les intercommunalités sont encouragées à mettre en place ou s'appuyer sur une **Plateforme Territoriale de la Rénovation Énergétique (PTRE)**, service public visant à apporter des conseils techniques ou des accompagnements juridiques et financiers aux habitants.

Principaux chantiers à initier et modalités de mise en œuvre

Le Plan Départemental de l'Habitat 2024-2029 entend contribuer à travers la production neuve et la réhabilitation au renforcement d'une offre d'habitat à forte qualité environnementale. Il s'agira en cela de **limiter l'empreinte carbone du logement (isolation, chauffage, économie d'eau, recours aux énergies renouvelables, etc.)**, et **ses impacts sur la santé** en agissant sur plusieurs leviers :



Accompagner la **montée en gamme des dispositifs de rénovation énergétique (notamment Maprim Renov')**, et des **actions de repérage et de lutte contre la précarité énergétique** (SLIME du CD33) afin d'amplifier la rénovation thermique du parc existant



Prioriser le financement des **opérations vertueuses dans la prise en compte des enjeux de l'eau et sa gestion économe** dans les aménagements extérieurs et la conception des logements



Promouvoir la qualité environnementale dans les opérations d'aménagement et de logements neufs **par la prise en compte du cycle de l'eau, des fonctionnalités écologiques des sols et des risques naturels dans la conception des opérations d'habitat**

Faciliter autant que possible les opérations et rénovations à haute valeur environnementale et valoriser **l'utilisation des matériaux biosourcés**, et le recours aux principes de **l'architecture bioclimatique (confort thermique et santé)**



Développer et financer des **opérations exemplaires sur le volet résilience environnementale et santé** (conception et inscription du projet dans son environnement extérieur, qualité des matériaux, confort des usagers, filières courtes, etc.), et **proposer des retours d'expérience** sur les outils mobilisables (visites d'opérations, exposition temporaire des projets présentés...)



Accompagner les **démarches de planification territoriale (PLH, PLUih, SCOT) sur le volet eau- énergie et risques** pour contribuer au développement d'une offre d'habitat efficiente énergétiquement

Fiche action de référence n°3

- Intégrer la culture des risques et optimiser la gestion de l'eau dans les projets d'habitat

Fiche action de référence n°4

- Accompagner la rénovation thermique et énergétique du parc existant

Fiche action de référence n°5

- Développer et financer des opérations exemplaires sur le volet résilience environnementale et santé

Fiches actions associées : 13, 16

DEFI I / Orientation 3

Intensifier l'offre d'habitat dans les tissus urbains existants

Diviser par deux le rythme d'artificialisation entre 2021 et 2031, et limiter l'empreinte environnementale du logement afin de préserver les fonctionnalités écologiques des sols, implique notamment d'intensifier le développement de l'habitat dans les tissus existants en les valorisant mieux.

Afin de contribuer à la limitation d'un développement résidentiel extensif, et mettre un coup d'arrêt aux logiques d'étalement urbain, il convient de prioriser le potentiel de développement urbain et résidentiel dans les enveloppes urbaines constituées, en s'appuyant sur le renouvellement des tissus existants, les interventions en recyclage et en visant la densification.

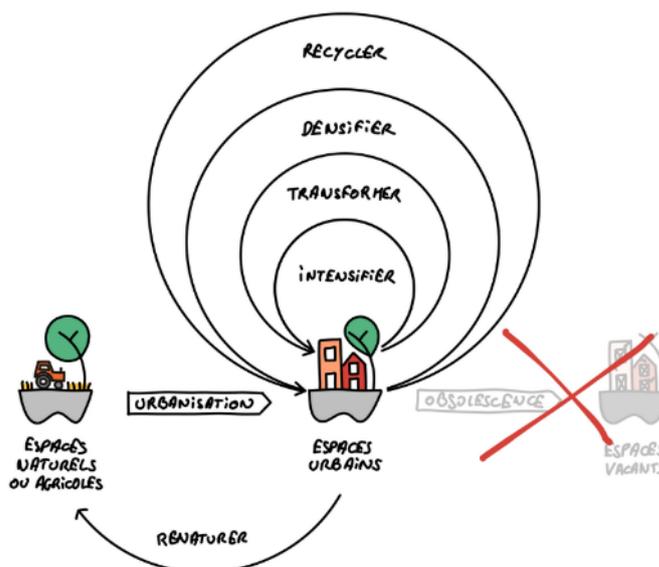
Ainsi le Plan départemental de l'habitat souhaite mieux articuler le développement entre construction neuve d'une part, et le réinvestissement du parc existant d'autre part, par des actions ciblées de mobilisation de logements vacants et d'optimisation des fonciers déjà urbanisés, en favorisant l'acceptabilité des nouvelles opérations.

Par cette orientation, le Département et l'Etat souhaitent que la première réponse face à un besoin de construction soit celle du recyclage urbain, avant le recours à l'extension urbaine qui doit demeurer l'exception, sinon rester une solution par défaut.

Intensifier l'habitat dans les tissus existants pour répondre aux enjeux de sobriété foncière

La réduction de l'artificialisation des sols associée au maintien d'ambitions de développement des territoires au travers de modes d'aménagement alternatifs à l'étalement urbain invite à **développer massivement les opérations de recyclage, de transformation et de revalorisation des tissus urbains existants.**

Intensifier les usages des bâtiments, transformer des bâtiments existants, densifier les espaces urbains : tels sont les principes de **l'urbanisme circulaire, qui privilégie des processus en boucles, les plus courtes possibles**, pour économiser au mieux les ressources mobilisées dans la fabrication de la ville et de l'habitat : réemploi, réparation, recyclage...



Source : Faire la ville circulaire, dixit.net

Remise sur le marché des logements vacants, mutation du bâti dans son usage ou ses formes, urbanisation de dents creuses ou de délaissés fonciers, intensification des fonctions urbaines dans un secteur construit, mutualisations foncières, recyclage de friches urbaines : ces opérations sont **autant de modalités de revalorisation des potentiels fonciers dans le tissu urbain existant**.

Elles recouvrent les cibles d'intervention suivantes :

Opérations de résorption de l'habitat vacant ou dégradé	Opérations de rénovation	Opérations d'intensification	Opérations de recyclage des friches
<ul style="list-style-type: none"> • pour remettre sur le marché des logements insalubres ou vacants, restaurés et remis en état d'habitabilité • par la localisation des sites vacants les plus critiques à l'échelle des territoires 	<ul style="list-style-type: none"> • pour agir sur le bâti par changement d'usage et/ou par surélévation et/ou extension de surface habitable dans le cadre d'interventions lourdes et complexes • La rénovation peut également prendre la forme d'opérations de démolition-reconstruction 	<ul style="list-style-type: none"> • pour densifier et optimiser les droits à bâtir des dents creuses du milieu urbanisé • ou par opérations de divisions parcellaires de grandes parcelles déjà bâties • par changement de destination d'un bâtiment 	<ul style="list-style-type: none"> • pour recycler les friches urbaines • en recourant au Fonds friches au sein du Fond Vert fin d'accompagner les collectivités en finançant des opérations de recyclage des friches et la transformation de foncier déjà artificialisé

- ✓ **La remise sur le marché des logements vacants** notamment dans les cœurs de bourgs et les petites villes permet de répondre aux besoins d'un territoire en valorisant un parc déjà construit, et en mobilisant un gisement potentiel pertinent pour déployer des réponses logement : diversification et qualité des produits habitat, proximité des services et des équipements, revalorisation patrimoniale, contribution à la sobriété foncière.

Particulièrement prégnante dans les polarités historiques de la façade est du département, la vacance engendre pour autant, une dégradation du tissu urbain qui accentue la perte d'attractivité des cœurs de ville et de bourgs. Il s'agit à ce titre d'un enjeu important des dispositifs de revitalisation initiés dans le cadre des démarches nationales Opération de revitalisation des territoires, Action cœur de ville, et Petite Ville de Demain.

Un outillage spécifique des collectivités est donc à mobiliser tant du point de vue du repérage et du diagnostic des logements vacants (mise à disposition du fichier LOVAC⁷, enquêtes de terrain, diagnostic des PLH, PLUi, et SCoT) que des leviers offensifs et coercitifs permettant de remettre sur le marché des logements inoccupés (concession d'aménagement, OPAH RU-ORI, taxe sur les logements vacants, etc.). Une procédure d'acquisition de bien vacant sans maîtres peut également être enclenchée par la collectivité afin d'incorporer dans son domaine un bien abandonné.

Les logements vacants représentent cependant **un gisement complexe à mobiliser du fait de situations de blocage liées au statut de la propriété**. Ces propriétés ne peuvent en effet être mobilisées qu'au travers de procédures souvent longues et coûteuses (rachats, expropriations, ...).

La phase de diagnostic est donc essentielle afin d'instaurer des mesures coercitives en lien avec des politiques incitatives efficaces (aides, conventionnements), et une sensibilisation des propriétaires avant d'intervenir sur des biens ciblés.

⁷ Mis en place dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants lancé en 2020, LOVAC est un fichier qui recense des données précises : Référence de la parcelle, du local et adresse, Nature du local, Année de dernière mutation, de début de vacance, Valeur locative, Taxes sur les logements vacants (TLV/ THLV), Type de copropriété, Année de construction, Nombre de pièces, type de pièces, dépendances et surfaces, Propriétaires physiques et moraux, catégories de propriétaires, géolocalisation

- ✓ **Les opérations en intensification**, constituent un potentiel intéressant d'optimisation et de valorisation foncière et immobilière, notamment au moyen de division parcellaire (BIMBY).

En particulier, il conviendra d'encourager les expérimentations de densification douce des tissus d'habitat pavillonnaire, qui représentent un maillon important des parcours résidentiels dans le département, ainsi qu'un mode prépondérant de développement résidentiel notamment dans les secteurs de desserrement périmétropolitain.

- ✓ En outre, **des opérations en extension maîtrisée** peuvent être envisagées pour urbaniser des sites stratégiques de développement en continuité des espaces déjà urbanisés et qui ne déstructurent pas les espaces naturels et agricoles.

Les freins au recyclage de bâti existant ou de friche restent toutefois plus prégnants qu'en regard de la construction neuve. Construire en tissu urbain constitué induit des surcoûts importants, liés à la rareté et à la cherté du foncier, ainsi qu'à sa viabilisation plus complexe (archéologie préventive, dépollution, etc.), avec des coûts d'interventions plus élevés du fait de chantiers plus complexes et de délais parfois plus longs en raison de recours éventuels de riverains. Face à cette situation, l'Etat et le Conseil Départemental ont adapté leurs modalités de financement pour favoriser la sortie de ce type de produits (cf. défi 2 / orientation 5).

Aussi, il est nécessaire que les collectivités soient outillées afin de renforcer leurs capacités d'intervention sur le recyclage de l'habitat privé ou de friches en tissu urbanisé, en **associant les partenaires stratégiques tels que l'Etablissement public foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) et les ressources locales d'observation et d'étude (A'urba, CAUE, etc.)**, notamment pour l'identification de l'ensemble des gisements fonciers en recyclage sur chaque territoire.

Au-delà de la revalorisation des potentiels fonciers dans les tissus existants, **l'optimisation de l'offre de logements peut enfin passer par :**

- ✓ une intervention sur les logements privés en situation de **sous-occupation** ou dont les caractéristiques ne sont pas adaptées aux besoins locaux. Bien que ce type d'intervention représente une volumétrie moins élevée, des dispositifs peuvent être mobilisés, comme des formes d'habitat intergénérationnel. L'Anah peut par ailleurs permettre la production de logements via un redécoupage interne du bâti.
- ✓ une reconversion des résidences secondaires en résidences principales, notamment en secteur touristique, qu'il s'agira de favoriser afin de participer à un rééquilibrage des marchés de l'habitat en faveur des logements permanents (cf. fiche action n°8).

(Ré)concilier densité et attractivité de l'habitat

Avec la priorité donnée au renouvellement urbain et à la sobriété foncière se pose la question de la densification acceptable. La recherche d'optimisation du foncier implique en effet d'adapter la densité et d'évoluer vers un modèle résidentiel plus intense et compact, par une réflexion sur la composition urbaine et l'animation des espaces publics comme lieux de nature et de convivialité.

La compacité du tissu urbain est un prérequis à la création d'une offre d'habitat durable, qui doit nécessairement constituer une alternative attrayante à l'archétype du logement pavillonnaire ou de la maison individuelle sur grande parcelle.

Rendre la densité et l'intensité urbaine attractives auprès des riverains et des futurs habitants suppose :

- De porter une attention particulière à la qualité urbaine, architecturale et à la qualité d'usage,
- De jouer sur plusieurs paramètres : les formes urbaines, l'insertion urbaine de l'opération, la qualité des vues proposées depuis le logement et sur le logement, la composition et l'agencement des différents espaces constitutifs du logement, l'interface entre les espaces intimes et les espaces ouverts sur l'extérieur, l'optimisation et les équilibres de surface.
- D'opérer dans le cadre d'une interaction soutenue avec les habitants

Ainsi, la qualité du logement (surface, confort, espace extérieur, etc.), la proximité des services et commerces, la qualité des espaces publics et la place de la nature en ville sont des **conditions majeures de l'acceptabilité de ces nouvelles formes urbaines indispensables pour répondre aux enjeux de l'objectif ZAN.**

Pour parvenir à la compacité des formes urbaines, aux implantations en mitoyenneté, en continuité du bâti, voire en surélévation (R+2, R+3, R+4) selon les contextes et l'environnement bâti, les formules proposées doivent se rendre désirables et répondre aux attentes et aux besoins des résidents, en recherchant⁸ :

<u>La qualité architecturale et fonctionnelle du logement</u>	<u>La qualité paysagère et végétale des opérations</u>	<u>La qualité des espaces privés collectifs et espaces publics</u>	<u>La qualité du maillage des services et des équipements</u>
<ul style="list-style-type: none"> • Conception architecturale bioclimatique pour améliorer le confort thermique • Superficie des logements, adéquate à la diversité des tailles de ménages • Intérieur fonctionnel, modulable et accessible • Intimité dans le logement, grâce à une bonne insonorisation et une bonne planification de la cohabitation des usages 	<ul style="list-style-type: none"> • Approche paysagère et végétale pour offrir des espaces de nature et de respiration : parc urbain, noue, ouverture en cœur d'îlot, etc. • Aménagement des liaisons structurantes, des cheminements piétons • Des espaces extérieurs de qualité contribuant à la végétalisation et création d'îlots de fraîcheur 	<ul style="list-style-type: none"> • Accès à des espaces extérieurs de qualité, utilisés pour des activités collectives : jardins partagés, jeux, potager, promenade, etc. qui constituent à la fois des lieux de passage, de rencontre et de détente • Accès à des espaces privés collectifs : équipements partagés, etc. • Conception soignée des interfaces entre les espaces publics, semi-publics et privés 	<ul style="list-style-type: none"> • Proximité des services, des infrastructures et des commerces participant à un cadre de vie agréable • La proximité des espaces de production et d'approvisionnement en produits alimentaires locaux de qualité • Augmentation des parts modales des mobilités actives

Les objectifs de densité seront d'autant mieux acceptés qu'ils répondront à la fois à la demande de logements, aux parcours résidentiels diversifiés, au renforcement d'une offre de services et d'animation, tout en anticipant et atténuant les effets du changement climatique.

⁸ Cf « Oser la densité urbaine avec des formes de qualité », https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/sites/artificialisation/files/inline-files/GuideSF_7_Formesurbaines_web.pdf
Cf. « Faire la ville dense durable et désirable », Ademe, <https://presse.ademe.fr/2023/02/fabrique-de-la-ville-lademe-presente-son-guide-faire-la-ville-dense-durable-et-desirable.html>

Principaux chantiers à initier et modalités de mise en œuvre

Afin de contenir autant que possible l'étalement urbain et inciter à la création d'une nouvelle offre d'habitat par recyclage du bâti existant, par renouvellement urbain ou densification des tissus existants, le Plan Départemental de l'Habitat 2024-2029 souhaite contribuer à une approche plus désirable et acceptable de la densité, notamment dans les polarités de l'armature territoriale girondine.

Cette orientation implique ainsi d'accompagner les collectivités et intercommunalités girondines :



Sur le champs de la planification territoriale, en permettant dans les **SCOT, PLUi et les PLU la création des conditions d'un habitat dense, mitoyen, optimisant les emprises urbaine existantes, identifiant les potentiels de densification** (études de densification, seuil minimal de densité, OAP, etc.), et de renaturation



En contribuant au financement des opérations en recyclage, en réhabilitation ou en densification notamment dans les zones détendues, avec **des aides majorées pour l'acquisition/amélioration, et ciblant sur la production de logements locatifs sociaux, un objectif de 10% des agréments octroyés sur l'acquis-amélioré et de 15% des agréments pour l'ensemble des opérations de densification.** En mobilisant le fonds Friche ainsi que les dispositifs de financement d'opérations complexes de remobilisation de l'habitat existant (RHI-THIRORI)



En mobilisant les **observatoires de l'habitat et du foncier des PLH** afin d'analyser l'offre foncière sur les territoires et mener une démarche de densification en remobilisant les espaces vacants, et les friches en priorité pour répondre à cette demande



Sur le champs de l'ingénierie, notamment par la **promotion d'opérations locales exemplaires en comblement de dents creuses, en restructuration urbaine ou recyclage de bâtis existants, et en accompagnant les collectivités dans la mobilisation des outils les plus adaptés**

Fiche action de référence n°6

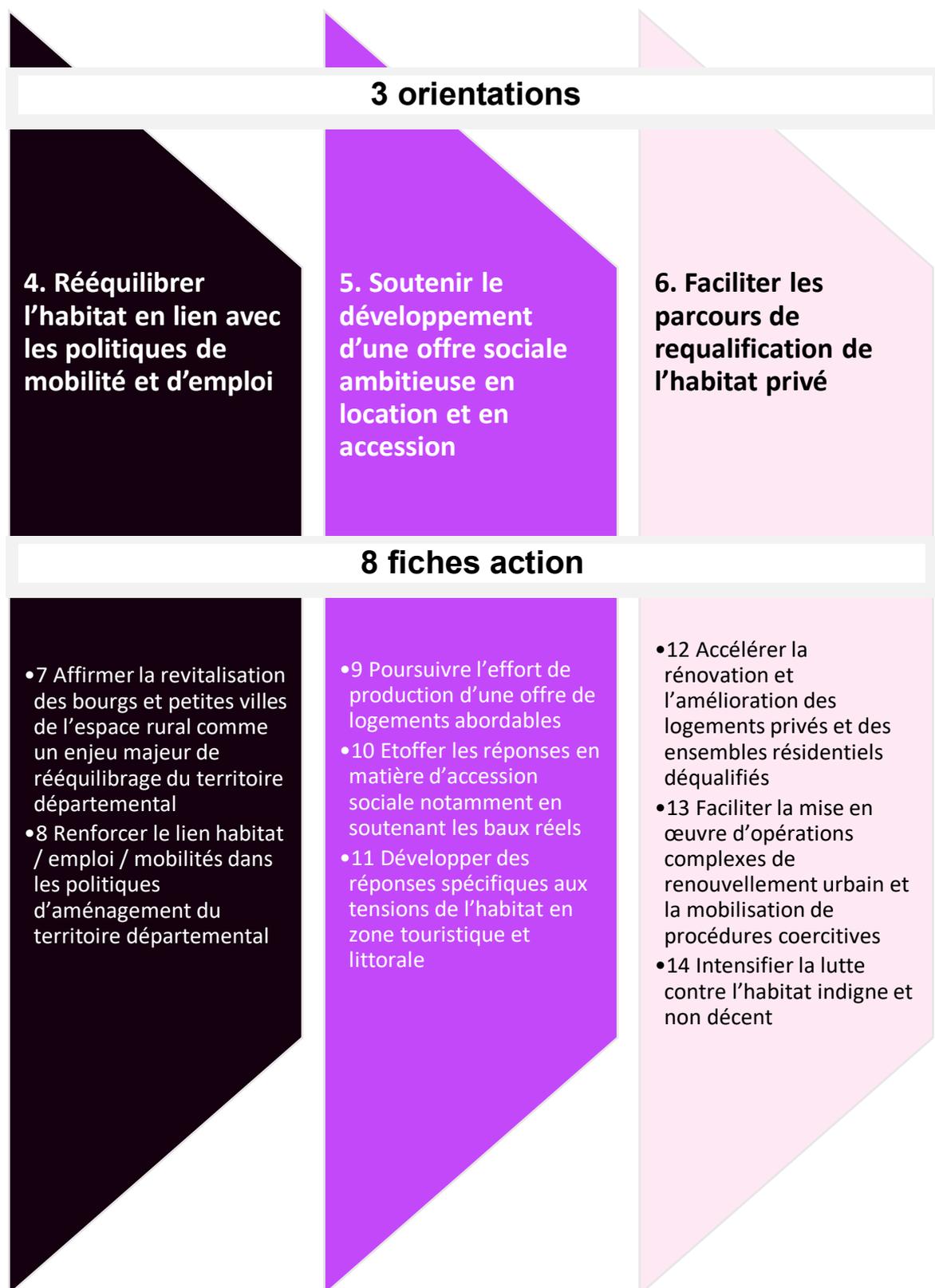
- Poursuivre l'effort de production en recyclage et renouvellement urbain

Fiche action de référence n°7

- Proposer une approche inspirante de la densité «durable et désirable»

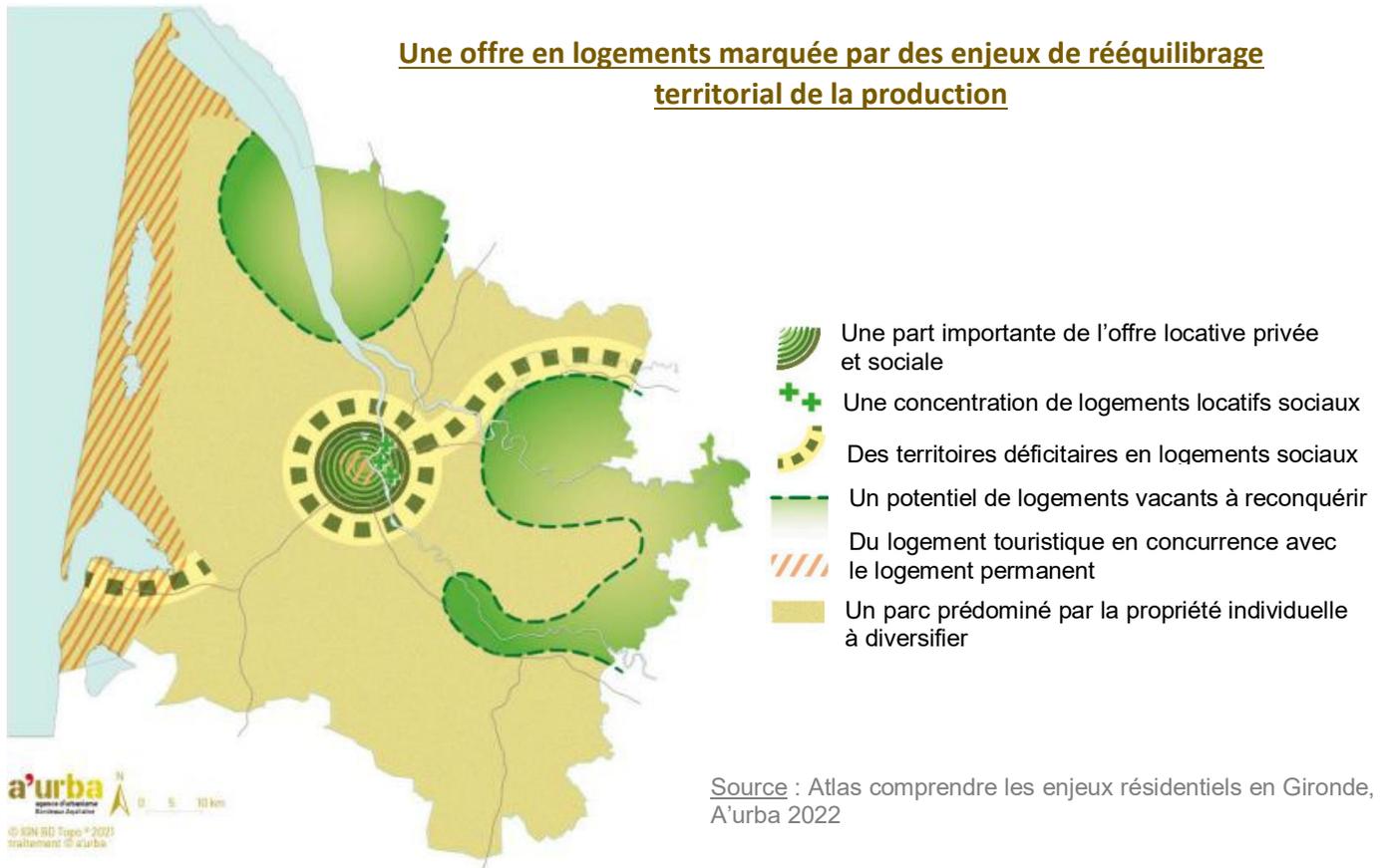
Fiches actions associées : 8, 10, 13, 14, 15, 16

Défi II. – Programmer une offre de logements en réponse aux besoins des territoires



Défi 2 – Des enjeux du diagnostic aux orientations stratégiques

Une offre en logements marquée par des enjeux de rééquilibrage territorial de la production



La dynamique d'accueil démographique, très soutenue en Gironde, induit le besoin d'une production de logements accrue, difficile à tenir.

La croissance résidentielle tend à se confirmer en extension de l'aire métropolitaine, en accentuant les déséquilibres du territoire girondin, notamment entre les pôles urbains sous pression métropolitaine, le littoral et les cœurs de bourgs historiques de la façade est qui tendent à rester à l'écart de cette attractivité.

Ainsi, la moitié des polarités rurales girondines, dont des pôles majeurs tels que Langon, Pauillac, Blaye, présentent une évolution démographique en retrait par rapport à celle du département.

Par ailleurs, la création d'emplois reste polarisée sur la métropole, au prix de navettes domicile – travail toujours plus longues et généralisées.

Ainsi, le besoin de rapprocher l'habitat des services publics ou privés, des transports et de l'emploi, les développements de l'offre de logements au sein du département doivent traduire une double logique : de soutien de l'offre dans les secteurs les plus tendus soumis à des obligations de rattrapage de leurs déficits de logements locatifs sociaux, mais aussi de recentrage vers les pôles et les bourgs-centres de l'armature territoriale girondine.

Outre de contribuer à un rééquilibrage de l'habitat dans les polarités anciennes du territoire, qu'elles soient rurales ou périurbaines, le défi est également de desserrer la pression immobilière par le développement de réponses en logement abordable sur l'ensemble des territoires girondins.

Comment renforcer l'attractivité des cœurs de bourgs et cœurs de ville girondins tout en conciliant réponse aux besoins et aspirations résidentielles des habitants ?

La revitalisation des centres-bourgs répond aux enjeux de réduction de la consommation du foncier, tout en satisfaisant les besoins des ménages qui souhaitent se rapprocher des services et équipements divers.

Le besoin de rapprocher l'habitat des services publics ou privés, des transports et de l'emploi, les développements de l'offre de logements au sein du département doivent traduire une logique de recentrage vers les pôles et les bourgs-centres, mais aussi de densification de l'urbanisation autour des axes forts de transports et des gares.

Le Plan Départemental de l'Habitat soutient les projets d'habitat qui contribuent au confortement de l'armature territoriale et au développement du réseau des gares du RER girondin à la fois comme vecteur prioritaire de développement résidentiel, et enjeu de rééquilibrage de l'habitat entre la métropole et les différents pôles d'appui et d'équilibre de la Gironde.

Réinvestir les bourgs et cœurs de ville par le développement d'une offre d'habitat adaptée et renouvelée

De multiples cadres de projet sont aujourd'hui promus ou engagés par l'Etat (Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, Opération de Revitalisation de Territoire), et soutenus par le Conseil départemental qui a engagé par ailleurs un dispositif spécifique de soutien aux communes jouant un rôle structurant dans l'armature des territoires girondins (Contrat de ville d'équilibre).

Le renforcement des petites villes et cœurs de bourgs constitue ainsi en Gironde une priorité partagée entre l'Etat, le Département, les intercommunalités et collectivités dont l'engagement au sein de ce type de démarches transversales est moteur, et de nombreux partenaires : Région Nouvelle-Aquitaine, Action Logement, Banque des Territoires, Anah, etc.

Des efforts publics conséquents d'accompagnement technique et financier des projets de revitalisation ont d'ores et déjà été réalisés, qui ont permis d'enclencher une dynamique partenariale positive et de poser les bases de réflexions pré opérationnelles et stratégiques, à l'instar des études réalisées pour les communes de La Réole, Langon, Saint-Denis-de-Pile, Castillon-la-Bataille, etc.

Pour autant, les problématiques d'habitat privé dégradé, de déqualification des espaces publics, de vacance commerciale et résidentielle, de précarisation et de vieillissement de la population restent prégnantes sur de nombreuses polarités de l'espace rural girondin, certaines connaissant parfois une accentuation de leurs difficultés sociales, urbaines, et une concurrence accrue de leurs espaces de desserrement périphériques.

L'objectif de sobriété foncière intégrant le développement de nouvelles formes urbaines plus denses notamment dans l'enveloppe urbaine, et la limitation des projets d'extension de l'urbanisation dans les prochaines années, renforce toutefois l'impératif de développer et accélérer les dynamiques engagées en faveur de la revitalisation des petites villes et bourgs déqualifiés.

Exemple de projet de réhabilitation par Gironde Habitat, suite à l'intervention de l'EPFNA, d'un bâti ancien dans le cœur de bourg de Rauzan permettant l'aménagement de 6 logements sociaux avec espaces extérieurs privés



Source <https://www.epfna.fr/wp-content/uploads/2021/10/CP-EPFNA-logements-sociaux.pdf>

La redynamisation et la transformation des bourgs et villes assumant un statut de polarité recouvre plusieurs enjeux, avec notamment la valorisation :

D'espaces publics et résidentiels attractifs

- Par un curetage des ilots permettant d'aérer le tissu bâti et de créer des espaces publics et privés extérieurs
- Porteurs d'une offre adaptée de services et d'aménités indispensables à la qualité de vie des habitants : piétonisation, mobilier urbain, végétalisation, etc.
- Reliant les artères commerciales et permettant de recréer des parcours marchands
- Proposant des parkings relais perméables et multiusages
- Accessibles aux Personnes à mobilité réduite (PMR)

D'une offre de logements renouvelée

- Un potentiel d'offre de logements notamment vacants, inadaptés, à remettre sur le marché
- **Proposant des compensations à la maison individuelle :** vues, espaces extérieurs, ouvertures de toits en terrasse, etc.
- **Permettant de développer une offre locative de qualité,** adaptée à la demande et aux besoins des territoires
- Porteuses d'innovation et facilitant les projets partagés : habitat participatif, intergénérationnel, etc.

De l'intérêt patrimonial et des aménités rurales

- L'embellissement du patrimoine bâti et naturel est un élément fort pour enclencher et soutenir le processus de changement d'image
- Par la mise en place d'une AVAP (aire de protection du patrimoine dans les PLU et PLUi)
- Par une campagne de ravalement de façade qui peut s'intégrer dans un dispositif d'OPAH-RU
- Par la valorisation des corridors écologiques et des structures agricoles et paysagères

De solutions de mobilité durables, innovantes, solidaires

- Par le développement des mobilités actives (cheminements piétons, itinéraires cyclables), de transports en commun avec un enjeu fort sur l'aménagement des gares notamment rurales, transport à la demande, initiatives solidaires, covoiturage
- Permettant de faciliter l'accès aux équipements et services
- Et de réduire la dépendance de la voiture individuelle en milieu rural

Afin de répondre aux défis de la revitalisation urbaine des petites villes et centres anciens en difficulté, l'État développe depuis plusieurs années en lien avec ses agences, des programmes facilitant la mise en œuvre de projets urbains, à travers des aides pour les études et l'ingénierie, parmi lesquels :

	<p><u>Le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Sous l'égide de l'Etat, de l'ANRU et l'Anah, le PNRQAD vise à transformer des quartiers dégradés de centre ancien qui concentrent un grand nombre d'habitat indigne • A l'instar du programme engagé depuis 2010 par la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole intitulé PNRQAD [Re] Centres (pour « requalifier, recentrer, renouveler »)
	<p><u>« Action cœur de ville » (ACV)</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Destiné aux villes moyennes (+ 20 000 habitants), afin d'accompagner les collectivités territoriales dans leur projet de territoire et de renouveau de leur centre-ville • A l'instar du projet de revitalisation de la Ville de Libourne soutenu par la Cali « Libourne 2025 la confluence »
	<p><u>« Petite Ville de demain » (PVD)</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Destiné aux communes de moins de 20 000 habitants, afin d'accompagner les projets des collectivités exerçant des fonctions de centralités et présentant des signes de fragilité • En Gironde, 16 communes ont été sélectionnées afin de bénéficier de ce programme lancé en 2020
	<p><u>« Village d'avenir »</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Programme réservé aux plus petites communes rurales afin de leur apporter des solutions d'ingénierie et des aides ciblées à leurs projets de développement • 17 communes lauréates en Gironde pour bénéficier d'un appui à partir de janvier 2024

Au-delà de ces dispositifs transversaux en faveur de la revitalisation des centralités, **d'autres outils, financiers et fiscaux peuvent être mobilisés par les collectivités pour rénover et requalifier l'habitat en cœur de bourg et faire levier sur la sortie des opérations**, notamment privées :

<p><u>Aides au recyclage</u></p>	<p><u>Aides aux travaux</u></p>	<p><u>Aides fiscales</u></p>
<ul style="list-style-type: none"> • Opérations RHI-THIRORI de résorption de l'habitat insalubre et traitement de l'habitat insalubre, remédiable ou dangereux (70% du déficit d'opération financé par l'Anah), et des opérations de restauration immobilière (THIRORI) : aides au financement d'études, relogement, dépenses immobilières et foncières (40% du déficit d'opération financé par l'Anah) • Fonds friches « recyclage foncier » 	<ul style="list-style-type: none"> • Aides aux travaux pour le conventionnement Anah d'un logement privé • Vente d'immeuble à rénover (VIR) aidée par l'Anah dans le cadre d'une ORT ou OPAH RU : immeubles à rénover vendus sur plan • Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF) aidée par l'Anah dans le cadre d'une ORT : développer une offre locative à loyer maîtrisé en portage locatif durant 9 ans, puis vente des logements réhabilités 	<ul style="list-style-type: none"> • « Dispositif Malraux » en site patrimonial remarquable (SPR), en PNRQAD et NPNRU • « Denormandie dans l'ancien » en ORT, en Action cœur de ville et dans certains sites en PNRQAD • « Louer abordable » pour des loyers plafonnés

La multiplicité et la complémentarité des actions de revitalisation/restructuration et les outils qui leurs sont associés nécessitent que **leur mise en œuvre soit coordonnée dans un cadre ensemblier, comme par exemple au sein d'une concession d'aménagement**, telle que menée par la commune de Castillon-la-Bataille, ou celle de Libourne.

Dans ce cadre, **le Plan Départemental de l'Habitat s'attache à inscrire l'action sur le logement dans une démarche de projet territorial d'ensemble**, en ciblant une montée en gamme des outils et engagements des partenaires, permettant la conduite d'opérations complexes et la mise en œuvre de mesures coercitives (cf. fiche action n°14).

Ainsi, afin de renforcer son appui aux dynamiques de revitalisation des petites villes girondines, le Conseil départemental a développé des **contrats de villes d'équilibre** en 2018, afin de proposer aux communes **une offre en ingénierie et soutien financier « sur mesure »**, à même de conforter leur rôle dans l'armature urbaine du département.

Sur 11 communes ciblées, 8 contrats de ville d'équilibre ont été signés avec La Réole, Libourne, Lesparre, Saint-André-de-Cubzac, Sainte-Foy-la-Grande, Castillon-la-Bataille, Langon et Bazas.

Il s'agit en effet d'une ambition forte du Département : affirmer la revitalisation des bourgs et villes structurantes de l'espace rural départemental, ciblées par les démarches nationales « Petites Villes de Demain », « Action Cœur de Ville », et/ou accompagnées par le dispositif « Contrat de Ville d'Equilibre », **comme un enjeu majeur de rééquilibrage du territoire départemental**.

Affirmer l'armature territoriale girondine comme support d'articulation des politiques de l'habitat, de l'emploi et de la mobilité

Renforcer l'attractivité des bourgs et villes structurants de l'espace girondin doit procéder **d'une stratégie globale combinant différents leviers**, dont le développement des aménagements et des équipements permettant aux habitants de pouvoir accéder aisément aux bassins d'emploi : proximité, place dans le réseau de transports publics.

Dans un contexte de tensions croissantes des marchés de l'habitat, et de concentration accrue de l'emploi dans le bassin métropolitain, les déplacements domicile-travail tendent en effet, à jouer le rôle de variable d'ajustement entre l'emploi et l'habitat.

Dans les secteurs les plus tendus, le marché immobilier devient très sélectif pour de nombreux ménages qui ne sont plus en capacité d'acheter ou de louer près de leurs lieux de travail. **L'accès au logement devient dès lors un frein à l'embauche des personnels et une source de fragilité économique des actifs en emploi**, entraînant un report de la hausse des prix immobiliers, un allongement des déplacements domicile-travail ainsi qu'une augmentation des coûts des mobilités pour les plus modestes, venant s'ajouter aux charges éventuelles de l'accession immobilière.

Ces tensions cumulées de l'emploi et des marchés du logement, résultent d'une distorsion accrue entre la géographie de l'emploi concentré au sein de la métropole et dans quelques polarités secondaires, et celle de l'habitat qui procède d'une forte dispersion à l'échelle du département.

Dans ce contexte de désajustement structurel, **l'offre de logement doit permettre de soutenir le développement économique et être un vecteur de l'attractivité des territoires, sinon de leur qualité de vie**, selon les choix de développement opérés par les différents SCOT girondins.

En particulier, **le parc locatif privé joue un rôle essentiel pour la mobilité**, professionnelle ou liée aux différents événements des parcours de vie (jeunes adultes décohabitants de chez leurs parents, couple en formation ou séparation, etc.), notamment sur les petites typologies.

A ce titre, l'adaptation en cours des modalités de travail doit permettre d'opérer ce rapprochement de l'emploi et de l'habitat : flexibilité des horaires, télétravail, déménagements et relocalisation d'entreprises, etc.

Le croisement des perspectives de développement entre les besoins en recrutement des entreprises, les solutions de logement du territoire et les mobilités du territoire constitue donc un enjeu important pour renforcer une armature territoriale de bourgs et villes structurants du territoire girondin.

Ce réajustement de l'emploi et de l'habitat doit en outre être facilité par le renforcement de l'offre de transports collectifs, notamment au travers du **projet de RER girondin qui devrait permettre d'améliorer la qualité de la desserte ferroviaire des territoires girondins, voire de contribuer à leur désenclavement.**

Cet objectif constitue une cible forte du Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine, qui vise un développement de la mixité habitat-emplois-services associé à la densification urbaine afin de limiter les volumes et distances de déplacements.

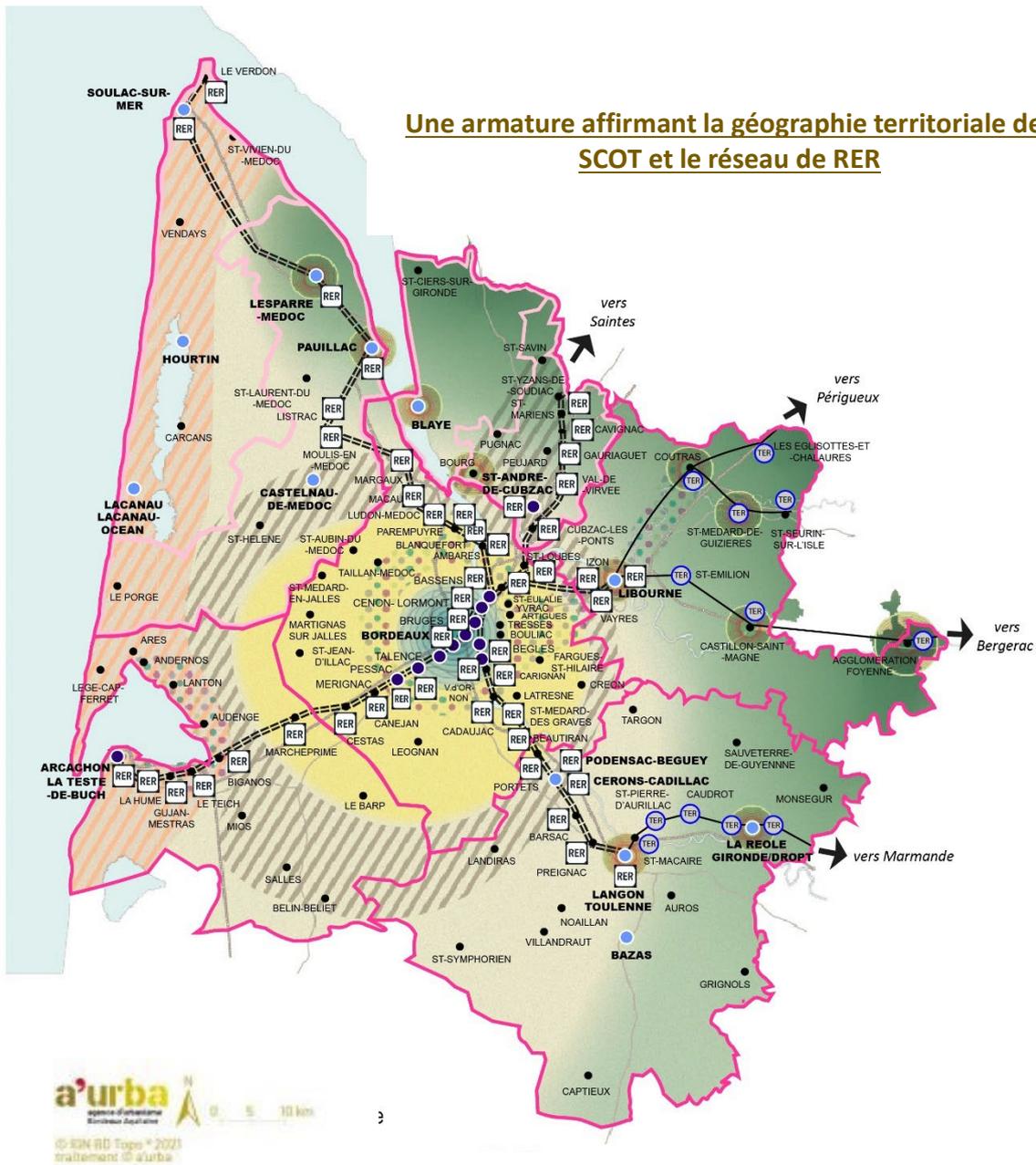
Ainsi, le SRADDET a notamment pour ambition de densifier l'urbanisation autour des axes forts de transports et des gares. Il s'agit là également **d'un enjeu majeur pour le Plan départemental de la Gironde qui souhaite inscrire les efforts de programmation de l'habitat en priorité dans les pôles de centralité de l'armature girondine, reliés entre eux par une offre de transports ferroviaires optimisée.**

En regard de ces priorités, le Plan départemental de l'habitat 2024-2029 établit une nouvelle armature territoriale qui réaffirme la géographie des SCOT girondins et s'appuie fortement sur le développement en cours des axes de mobilité ferroviaire sur le département.

Le déploiement du RER girondin est appelé en effet, à conforter l'attractivité de certaines gares qu'il s'agit de pouvoir anticiper et d'accompagner en matière de développement résidentiel : caractériser, dimensionner la capacité foncière à développer autour de ces pôles d'accessibilité, préciser les différentes composantes des projets urbains de reconquête des quartiers de gare, notamment dans l'espace rural (commerces, services publics, installation d'entreprises, etc.).

En perspective du déploiement du Réseau Express Régional girondin à l'horizon 2030, il s'agira d'intensifier le développement urbain et résidentiel des quartiers de gare dans les territoires girondins, et de prioriser le développement des opérations sociales au sein de l'armature des pôles d'échanges en connexion avec le réseau RER-TER, les lignes de bus structurantes du territoire et le réseau de tramway de la métropole.

Une armature affirmant la géographie territoriale des SCOT et le réseau de RER



Source : A'urba (130 cartes pour comprendre les enjeux résidentiels en Gironde) et DGAT-DHU/SAPUPH

Prioriser le développement de l'habitat dans les polarités de l'armature territoriale et les quartiers de gare du réseau de RER-TER :

- Polarités des SCOT de niveau 1 en zone tendue
- Polarités des SCOT de niveau 1 en zone rurale
- Polarités des SCOT de niveau 2 (zone tendue/rurale)
- ☐ Projet de RER girardin (délibération CD33 12-12-2022)
- Réseau TER
- ☐ Périmètre de SCOT
- ▨ Contenir la périurbanisation en cours
- ▨ Détendre la tension de l'habitat dans les territoires touristiques
- ▨ Répondre aux enjeux de diversité de l'habitat dans les territoires en développement
- Les territoires avec des besoins spécifiques forts
- ▨ Les territoires cumulant des difficultés
- Avec une forte concentration dans certaines polarités
- Cœur de métropole

Principaux chantiers à initier et modalités de mise en œuvre

Le Plan Départemental de l'Habitat 2024-2029 a pour ambition de contribuer au rééquilibrage de l'armature départementale en s'appuyant sur des mobilités, un habitat plus durable, et un maillage de polarités réaffirmant la géographie des centralités des SCOT girondins.

En perspective du renforcement de l'offre ferroviaire à l'échelle départementale, il s'attachera notamment à :



Prioriser la production de logements dans les polarités des SCOT girondins, et fonder la stratégie départementale de l'habitat sur un scénario de territorialisation basé sur les échelles et polarités des SCOTs girondins



Mobiliser les partenaires ressource, notamment l'EPFNA, la Région Nouvelle Aquitaine, la SNCF immobilier, les collectivités et syndicats de SCOT, le CAUE afin de cibler la stratégie territoriale d'aménagement des quartiers de gares et anticiper leur développement résidentiel, en fonction de leurs localisation, capacités urbaines et potentiel foncier



En prolongement de la conférence régionale des SCOT, impulser une relance de la démarche de coopération territoriale initiée dans le cadre de l'**Interscot girondin**, afin de coordonner et mettre en réseau les acteurs de l'aménagement du territoire girondin sur les enjeux de développement communs : mobilités, sobriété foncière, habitat dense, maillage de l'offre sociale, etc.



S'appuyer sur le déploiement du **réseau public de fibre optique dans le cadre du plan Gironde Haut Méga** pour soutenir l'attractivité des polarités girondines et de leurs espaces ruraux, notamment en facilitant le recours au télétravail

Fiche action de référence n°8

- Affirmer la revitalisation des bourgs et petites villes de l'espace rural comme un enjeu majeur de rééquilibrage du territoire départemental

Fiche action de référence n°9

- Renforcer le lien habitat / emploi / mobilités dans les politiques d'aménagement du territoire départemental

Fiches actions associées : 6, 7, 10, 13, 14, 15

Soutenir le développement d'une offre sociale ambitieuse en location et en accession

Le maintien voire l'accélération de la production de logements, et notamment de logements sociaux, représente un enjeu central pour la Gironde. Les besoins de production d'une offre abordable sont d'autant plus importants que le département est attractif, avec près de 18 000 nouveaux habitants à loger chaque année, et que le nombre de ménages seuls et de foyers monoparentaux tend à augmenter.

Or la baisse de la production de logement, sur la période récente, y compris sur le segment de l'offre locative sociale, intervient dans un contexte de hausse de la demande sociale, ce qui induit une pression particulièrement élevée de la demande locative sociale notamment en périphérie de la métropole, le sud du Bassin d'Arcachon et le Libournais.

Cette situation contribue à accentuer la sélectivité des marchés du logement, à durcir les tensions liées aux mobilités résidentielles, et à impacter la vulnérabilité économique des ménages soumis à des taux d'effort et des charges croissants liées au logement, tandis que leurs perspectives de parcours et de choix résidentiels tendent à se restreindre.

Comme l'a mis en évidence la démarche de concertation et notamment les échanges menés dans les territoires lors de la révision du Plan départemental de l'habitat, les besoins en logement sociaux s'expriment de manière importante et différenciée dans tous les territoires girondins, tant sur le segment de l'offre locative sociale que sur celui de l'accession abordable. Ils relèvent de besoins multiples liés à l'accès à une offre accessible et bien située, au développement possible de parcours résidentiels sécurisés, à l'adaptation des logements à la situation des ménages et à leurs aspirations résidentielles renouvelées.

Dans un contexte de tensions toujours plus fortes sur l'accès au logement, soutenir un objectif ambitieux de production de l'offre locative sociale

Desserrer les contraintes de l'accès au logement sur le territoire girondin suppose de renouer avec une production à haut niveau d'ambition, dans un contexte contraint et avec des attentes qualitatives plus soutenues d'accessibilité financière et de localisation plus pertinente des opérations, alors que la période en cours laisse anticiper :

- > Un accès toujours plus complexe à de nouveaux fonciers, qui constitue d'ores et déjà l'une des principales difficultés dans la production de logements financièrement accessibles,
- > Une augmentation historique des coûts de construction ; prix des matériaux, nouvelles normes de construction (RE2020) ; qui complexifie également les équilibres économiques des opérations et contribue à allonger les délais de leur montage et de leur réalisation,
- > Une nécessaire évolution en profondeur du modèle technique et économique de production des logements.

Pour mémoire, le Plan départemental de l'habitat 2015-2020 avait fixé un objectif de programmation locative sociale clair à l'échelle départementale et territoriale afin de répondre à l'intensité des besoins alors présents en Gironde : **4 540 de logements locatifs sociaux familiaux dont 3 000 sur la métropole bordelaise et 1 540 sur le territoire de délégation.**

Ces objectifs ont été atteints en grande partie, à hauteur de 75 % sur le territoire métropolitain, et à 88 % sur le territoire délégué départemental, le décalage opéré étant pour partie imputable aux impacts de la crise sanitaire, et à des éléments conjoncturels (contexte électoral, etc.), qui sont venus tempérer le bilan globalement positif des délégataires girondins.

Cependant, face à une tendance à la baisse qui semble se confirmer en 2022 et 2023 notamment sur le territoire métropolitain, et face à l'accélération des dynamiques socio-démographiques en cours et à venir, les besoins de calibrage de l'offre locative sociale appellent à être réajustés.

Le fléchissement de la programmation observé sur les 3 dernières années rappelle la nécessité d'une mobilisation collective renouvelée permettant de répondre aux besoins du département.

Dans sa publication de juin 2023⁹, l'INSEE émet l'hypothèse que la Gironde serait le département dont la population augmenterait le plus rapidement en France métropolitaine jusqu'en 2040 (+ 0,8 % en moyenne annuelle comme la Loire-Atlantique et la Haute-Garonne). **Elle gagnerait à elle seule plus de 300 000 habitants.**

Ces éléments de projection doivent conduire à une actualisation des besoins en logements via la base de données OTELO. A ce jour, cela implique des besoins de l'ordre de **12 500 logements / an. Les objectifs figurant dans les SCOT permettent l'atteinte de cet objectif avec une programmation prévisionnelle de l'ordre de 13 200 logements par an.**

Concernant la programmation en logement social, celle-ci doit également être revue à la hausse afin d'atteindre une programmation annuelle de l'ordre de **5 000 logements sociaux par an (3 000 sur la Métropole, 2 000 sur le reste du département).**

Ainsi, le Plan départemental de l'habitat 2024-2029 fixe les objectifs suivants en termes de volume de production :

Territoire	Production de logements par an	Production de logements sociaux par an PDH 2024-2029	Rappels objectifs PDH 2015-2020
Aire Métropolitaine bordelaise	9 000	3 600	3 540
dont Bordeaux Métropole	7 600	3 000	3 000
dont aire métropolitaine hors BM	1 400	600	540
Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre	1 600	800	600
Médoc	800	120	80
Haute Gironde	700	110	60
Libournais	1 100	270	200
Sud Gironde	700	100	65
Total Gironde	13 900	5 000	4 545

Ces objectifs de production, en logements et logements sociaux, sont cohérents avec les objectifs fixés par les SCOT approuvés récemment, mais sont sensiblement supérieurs aux niveaux de réalisation observés depuis 2018. **Ils mettent donc en lumière la nécessité de mobiliser les outils et actions indispensables pour l'atteinte de ces objectifs¹⁰.**

Cette programmation en logement social doit être construite au regard des évolutions constatées : l'augmentation de la tension en matière de demande en logement social conduit logiquement à une augmentation de la part des locataires sous plafond PLAI.

⁹ Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine • n° 136

¹⁰ Une étude commandée en juin 2023 par le Préfet de Région, la Banque des territoires, et les Préfets de département et réalisée par l'A'urba est chargée à ce titre d'explorer les modalités de stratégie de mobilisation de fonciers en faveur du logement social. En Gironde, elle portera sur les territoires tendus ou immédiatement limitrophes, à savoir : le Sysdau, le Sybarval, la CALI, le Grand Cubzaguais, soit 13 Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI).

Pour mettre en adéquation l'offre et la demande, l'État et ses deux délégataires portent l'objectif qu'au moins 40 % des logements locatifs sociaux familiaux programmés soient des PLAI¹¹.

En outre, chaque SCoT développe un projet territorial combinant le renforcement de l'armature territoriale et une trajectoire de sobriété foncière conduisant à définir une part de la production de logement par du recyclage foncier : reconquête de logements vacants, mobilisation de friche, part du parc à développer au sein de l'enveloppe urbaine.

Ces objectifs croisés doivent conduire à **renforcer le financement des opérations en acquisition/amélioration pour lesquelles les équilibres d'opérations sont rendus plus complexes.**

Ainsi l'État et le Conseil Départemental ont revu à la hausse le montant de leurs aides au logement social pour l'acquisition/amélioration et la production en dents creuses. Si, en 2022, la production de logements sociaux par recyclage du tissu existant (intégrant acquisition/amélioration, dents creuses et démolition/reconstruction) était de l'ordre de 8 %, **le Plan départemental de l'habitat 2024-2029 souhaite atteindre progressivement une part de 15 % des agréments produits en recyclage.**

Amplifier le développement de l'accession abordable et des baux réels solidaires

Au-delà du renforcement de l'offre en logements locatifs sociaux, l'enjeu de production sociale recouvre également un objectif de **développer l'accession abordable, afin de contribuer à la régulation des marchés et à l'élargissement des parcours résidentiels, notamment pour les ménages modestes.**

Les sujets de l'accession abordable et du segment locatif entre HLM et libre (LLI, Pinel) sont à ce titre, un enjeu important pour désengorger le parc HLM.

En effet, dans un contexte où les possibilités d'emprunt immobilier tendent à se réduire pour les accédants, et où le pouvoir d'achat immobilier s'est rétracté du fait de l'augmentation des prix immobiliers, un soutien aux opérations en accession sociale et abordable apparaît indispensable.

Le Plan départemental de l'habitat 2024-2029 préconise par conséquent de développer cette offre en accession sociale, auprès des locataires du parc HLM, **notamment en Prêt Social Location Accession (PSLA).**

Si ce produit est resté relativement peu développé en Gironde, il apparaît cependant important afin de **fluidifier la rotation du parc locatif et rendre l'accession financièrement accessible.**

En effet, dans de nombreux secteurs du département, notamment le littoral et les espaces en rétro-littoral, les ménages actifs travaillant dans le territoire ne parviennent plus à accéder à la propriété, voire à un logement locatif. Inversement, des secteurs tendent à se spécialiser à proximité, voire en dehors du département notamment sur la frange Nord des Landes.

Ces mécanismes de report et d'éloignement domicile-travail participent de conditions dégradées d'accession à la propriété : dépenses contraintes liées à la mobilité, installations dans des parcs déqualifiés ou énergivores, consommation de fonciers en extension, etc.

Dans ce contexte, le Département soutient le développement du Bail Réel Solidaire (BRS).

¹¹ Les conventions de délégation de Bordeaux-Métropole 2022-2027 et du Conseil départemental 2020-2025 fixent respectivement des objectifs de programmation de 40% de PLAI structures comprises, et de 40 % de PLAI pour les LLS familiaux.

Cet outil qui constitue une alternative intéressante de financement en pleine propriété ou en location, permet de loger des ménages modestes en leur permettant de se constituer un patrimoine immobilier notamment dans les quartiers où le prix du foncier est élevé. Son intérêt est également de garantir la pérennité de la vocation sociale de l'offre immobilière ainsi constituée, mais aussi de valoriser les aides publiques à l'accession à la propriété.

Les nouvelles solutions basées sur le démembrement de propriété, l'acquisition temporaire ou emphytéose, permettent d'élargir le panel des dispositifs d'accession abordable.

A ce titre, le Département intervient financièrement dans le développement de ces programmes émergents en BRS par une aide labellisée « Fabriqu'cœur Habiter ».

D'autres formules d'accession en habitat participatif, le développement de programmes mixtes dans le cadre de projet de centres bourgs appellent à être plus largement développées afin de contribuer notamment au regain d'attractivité résidentielle attendu dans les polarités de l'armature territoriale girondine.

De manière générale, si les produits en matière de logements locatifs sociaux sont généralement bien connus par les acteurs de l'habitat, **les différents produits d'accession sociale et de logements intermédiaires sont plus difficilement appréhendés alors même que le sujet fait l'objet d'évolutions significatives (fin programmée du Pinel, révision du zonage ABC) et que les besoins sont importants.**

Pour ce motif, une attention particulière sera apportée pour mieux éclairer les acteurs sur ces dispositifs, les volumes de logements produits sur les différents territoires et selon les différents produits et les leviers ou freins pour le développement de ces produits.

Principaux chantiers à initier et modalités de mise en œuvre

Le dynamisme du territoire girondin impose un niveau de production exigeant qui implique, dans le cadre du Plan départemental 2024-2029 de :



Programmer une offre nouvelle ou renouvelée de logements abordables en réponse aux besoins des territoires girondins à hauteur de 5 000 logements publics par an, dont 2 000 hors métropole



Déterminer avec les opérateurs du logement social, le modèle économique des opérations à conduire dans un contexte de forte intensité foncière, et identifier les termes d'équilibre des opérations : volume et densité des opérations, financement

Assurer une convergence des aides départementales et déléguées permettant de faire levier sur les opérations complexes à équilibrer



Soutenir les réponses en matière d'accès sociale, notamment à partir d'une évaluation partagée entre collectivités, Offices Fonciers Solidaires, bailleurs sociaux et partenaires, des perspectives concrètes de développement de l'offre en Bail Réel Solidaire sur le territoire : volume, produits, territoires cibles, articulation avec autres produits des bailleurs sociaux, conditions de succès, opérations en cours



Partager avec les territoires, notamment les EPCI dotés de PLH et les SCOTs la programmation de logements publics afin de tenir au mieux les objectifs de production fixés par la loi SRU, anticiper l'entrée de nouveaux territoires dans le dispositif SRU, et accompagner les stratégies d'intervention des collectivités en faveur d'opérations sociales

Fiche action de référence n°10

- Poursuivre l'effort de production d'une offre de logements abordables

Fiche action de référence n°11

- Etoffer les réponses en matière d'accès sociale notamment en soutenant les baux réels

Fiche action de référence n°12

- Développer des réponses spécifiques aux tensions de l'habitat en zone touristique et littorale

Fiches actions associées : 6, 8, 9, 13, 14, 16

L'action sur le parc public appelle à être menée en étroite coordination avec la remobilisation et l'adaptation des logements privés aux besoins de leurs occupants, propriétaires occupants ou locataires.

Pour autant, les défis autour des parcs anciens girondins restent de taille tant les situations de fragilité et les gisements sont nombreux et complexes, en particulier dans les bourgs et cœurs de ville fragilisés de l'espace rural.

Face à cette réalité prégnante du territoire, l'ambition est de faire de la remobilisation du parc vacant et dégradé un levier puissant du développement de l'offre : tendre vers une remise sur le marché des logements vacants et poursuivre la requalification du parc privé, notamment dans les centralités de l'armature territoriale girondine.

Avec le développement d'OPAH et de programmes de lutte contre l'habitat indigne, aujourd'hui relayés par des outils d'intervention publique offensifs et coercitifs, une dynamique de réinvestissement des tissus anciens est d'ores et déjà impulsée par de nombreux territoires girondins, qu'il s'agit à présent de conforter et d'amplifier.

Dans ce cadre, le Plan départemental de l'habitat s'attache à faire de l'action sur le logement privé un levier majeur de l'attractivité des cœurs de bourgs et centres anciens, en ciblant une montée en gamme des outils et le renforcement des partenariats, permettant la conduite d'opérations complexes et la mise en œuvre de mesures coercitives, nécessaires aux restructurations et au traitement des ensembles immobiliers les plus dégradés.

Accélérer l'amélioration et le réinvestissement des logements privés et des ensembles résidentiels déqualifiés

Dans un contexte de fragilisation des parcours résidentiels et de montée des vulnérabilités face au logement, de nombreux ménages girondins font l'expérience du mal logement et des effets multiples de l'obsolescence des parcs : logement indigne, passoires énergétiques, mauvaise qualité et état d'entretien des parties communes, suroccupation, etc.

L'action sur le parc privé constitue à ce titre un levier majeur des politiques de l'habitat, permettant de réduire les phénomènes de dégradation et de vacance du parc de logements anciens, d'engager des travaux d'amélioration ou d'adaptation en faveur de leurs occupants, d'enrayer le déclin des centres anciens dans le cadre de projets de renouvellement urbain.

L'intervention sur le parc privé mobilise un large panel d'outils selon les cibles thématiques des actions poursuivies : lutte contre le mal logement et l'habitat dégradé, amélioration de la qualité énergétique des logements, adaptation à l'âge et au handicap, requalification urbaine, etc. Elle recoupe des interventions de portée incitative, **en direction des propriétaires bailleurs et occupants, pour susciter et engager les opérations de réhabilitation, ainsi que des interventions publiques fortes, de nature coercitive.**

Afin de pouvoir agir sur les situations les plus lourdes d'habitat dégradé, et parvenir à enclencher une dynamique massive de réhabilitation portant sur la qualité énergétique du parc, comme sur la restructuration d'îlots ou la rénovation d'ensembles résidentiels déqualifiés, **le Plan départemental de l'habitat entend accompagner la montée en gamme des outils et stratégies d'intervention sur le parc privé à l'échelle des différents territoires girondins.**

Les besoins sont forts notamment dans les centres fragilisés de l'armature territoriale, et nécessitent des actions ou interventions plus ciblées. Ainsi, l'enjeu est de **compléter d'une part, la couverture territoriale des Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) à l'échelle de l'ensemble du département**, et notamment de mobiliser ce dispositif sur les territoires jusqu'alors non couverts, en particulier sur l'aire métropolitaine bordelaise.

D'autre part, l'ambition de ce nouveau Plan départemental de l'habitat est d'**accompagner la montée en gamme opérationnelle de ces dispositifs et de les articuler avec des interventions de nature coercitive**, afin de renforcer leurs capacités à traiter les « points durs » et situations les plus complexes¹².

> Des parcours de rénovation de l'habitat privé plus abordables

Avec la mise en place en 2020 d'une nouvelle aide financière pour les travaux de rénovation énergétique des logements, MaPrimRénov', une nouvelle étape dans la simplification des aides est engagée par l'Anah qui vise à faciliter le parcours du demandeur, et à accélérer le traitement des procédures d'aides.

Le Conseil départemental délégataire de type 3 sur le parc privé depuis le 1^{er} janvier 2023 souhaite accompagner cette priorité d'intervention en réduisant ses délais d'instruction d'aides, et en assurant qualité et rapidité du traitement des dossiers. L'objectif étant de soutenir la montée en puissance des opérations animées sur le territoire girondin, et de faciliter le parcours des ménages dans leur projet de rénovation.

> Le développement d'une offre locative à loyers maîtrisés

Outre la production de logements publics, le développement d'une offre sociale peut être réalisé au sein du parc privé, par le conventionnement de logements à loyers abordables.

A ce jour, 2 121 logements du parc privé sont conventionnés avec l'Anah en Gironde, qu'il s'agisse de conventionnement avec ou sans travaux (la répartition étant quasiment égale entre ces deux patrimoines). Le Conseil départemental veillera à assurer le suivi de ces conventions, en anticipant leur arrivée à échéance par l'information des propriétaires bailleurs sur les possibilités de prorogation.

En effet, **le développement d'une offre locative sociale dans le parc privé est une priorité d'intervention pour l'Anah comme pour le délégataire girondin.** Les aides publiques ciblent les travaux globaux de réhabilitation, répondant au principe de l'éco-conditionnalité, conduisant dans tous les cas à un niveau énergétique après travaux à D minimum et permettant ainsi une diminution significative des charges énergétiques, en logement locatif.

L'objectif avancé par le Plan départemental de l'habitat, et commun avec le PDALHPD, est de créer 1 500 nouveaux logements privés conventionnés en 6 ans, soit 250 logements par an.

Il conviendra afin d'atteindre cet objectif ambitieux, de mobiliser incitation au conventionnement via Loc'Avantages, et de favoriser le recours à l'intermédiation locative permettant de sécuriser la relation locative et de loger des ménages aux revenus modestes.

¹² [L'opération programmée d'amélioration de l'habitat \(OPAH\) \(cerema.fr\)](https://cerema.fr)

> L'intervention sur les copropriétés girondines

Il s'agit de l'un des principaux chantiers du Plan départemental de l'habitat en matière d'amélioration de l'habitat privé. En effet, la Gironde compte environ 21 000 copropriétés pour 176 000 résidences principales (23,2 % du parc) avec une part importante sur la Métropole.

Les difficultés pour parvenir à des interventions sur ce parc sont réelles et bien identifiées : repérage et préparation des décisions, gouvernance de la copropriété, coût des travaux, logiques individuelles, etc.

Le Plan départemental de l'habitat confirme l'enjeu d'une intervention sur ce parc et l'intérêt de maintenir, sur la Gironde, un dispositif d'accompagnement des copropriétés tel que le programme Service d'accompagnement à la rénovation énergétique (SARE).

La rénovation des copropriétés relève de plusieurs enjeux : gain de performance énergétique et de baisse de l'empreinte carbone, sortie d'indignité ou d'insalubrité, revitalisation des centres bourgs, création ou mobilisation de logement social, notamment dans les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Le territoire de Bordeaux Métropole est précurseur en Gironde, et est investi sur cette problématique qui concerne plusieurs ensembles d'habitat collectifs en copropriété. L'intercommunalité a d'ores et déjà engagé les outils suivants : Plan sauvegarde, OPAH copropriétés dégradées, OPAH RU avec volet copropriétés dégradées, Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC métropolitain).

Malgré l'extension progressive des régimes d'aides de l'Anah destinées à stimuler les travaux de rénovation dans les copropriétés, le territoire de délégation du Conseil départemental n'a pas fait l'objet à ce jour d'intervention massive sur cette thématique. L'intervention départementale a cependant permis d'accompagner entre 2020 et 2022 la rénovation de 3 copropriétés avec un dossier en cours de montage (La Teste, Saint Denis de Pile et Libourne), et de financer une assistance à maîtrise d'ouvrage sur une copropriété à Andernos-les-Bains.



Source : crédit photo SOLIHA, copropriété en sortie de dispositif fiscal « De Robien »

Par ailleurs, un **dispositif de veille et d'observation des copropriétés (VOC)** a été mis en place sur 3 communes de la CDC Pays Foyen, à savoir : Pineuilh, Sainte-Foy-la-Grande, Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt avec une intégration des résidences De Robien.

Ce dispositif a notamment permis la constitution d'un outil de repérage des copropriétés (ORCOP), et un accompagnement des propriétaires bailleurs au conventionnement.

Pour autant, les besoins restent importants à l'échelle de la Gironde qui compte en dehors du périmètre de Bordeaux Métropole : 4 315 copropriétés, dont 2 900 copropriétés immatriculées en 2022, 714 considérées en veille, 292 identifiées comme étant fragiles et 84 en difficulté (source DDTM).

Les copropriétés en difficulté se concentrent sur 4 territoires girondins, à savoir : la Cali, la COBAS, la CDC Réolais en Sud Gironde et la COBAN. Certaines copropriétés connaissent un processus de déclassement qui appelle une veille ou une vigilance accrue, des mesures préventives, parfois des interventions à visée curative.

Au-delà de la réhabilitation des copropriétés dégradées, il convient d'encourager **le repérage et l'accompagnement des copropriétés « fragiles »**, ayant des difficultés à faire face notamment au paiement des charges courantes, **à travers des dispositifs « VOC » (Veille et observation des copropriétés) et « POPAC »** (Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés fragiles).

> Mobilisation des procédures coercitives d'aménagement

Les actions incitatives de type OPAH ont tout intérêt à s'intégrer dans des interventions urbaines plus larges. **Elles appellent à être coordonnées soit dans un cadre ensemblier, à l'instar de la concession d'aménagement, soit dans une stratégie globale de renouvellement (ORT, PVD, etc.) mobilisant des interventions à caractère coercitif : ORI, RHI, THIRORI.**

Ces outils pouvant mener la puissance publique à se substituer aux propriétaires, sont autant de leviers pour la requalification d'ensembles bâtis très dégradés voire à l'abandon. Ils permettent d'engager des actions curatives, afin d'apporter des solutions d'adaptation des tissus anciens (curetage d'îlots, etc.), et débloquer des situations complexes en centre-bourg¹³.

<u>Opération de restauration immobilière (ORI)</u>	<u>Opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI)</u>	<u>Traitement de l'habitat insalubre, rémissible ou dangereux, et des opérations de restauration immobilière (THIRORI)</u>
<ul style="list-style-type: none"> ● Mise en place par la collectivité à travers une déclaration d'utilité publique (DUP), afin de contraindre les propriétaires à réhabiliter leurs immeubles dégradés, sous peine d'expropriation ● L'ORI offre pour la collectivité ayant acquis le bien par voie de DUP, l'ouverture au dispositif de financement Anah THIRORI 	<ul style="list-style-type: none"> ● Finance l'acquisition et la démolition des immeubles insalubres irrémédiables ou dangereux et définitivement interdits à l'habitation ● Outil pertinent dans des situations de dégradations lourdes ● Nécessite la mise en œuvre préalable d'outils juridiques contraignants : arrêtés d'insalubrité irrémédiable/arrêtés de péril avec interdiction définitive d'habiter sur un périmètre/ expropriation Vivien après arrêté de DUP du Préfet ● Objectif de relogement pérenne des occupants 	<ul style="list-style-type: none"> ● Finance l'acquisition et la réhabilitation lourde d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles méritant d'être conservés ● Concerne les immeubles confrontés à un péril ordinaire sans interdiction définitive d'habiter, à l'insalubrité rémissible, ou de prescription de mise en sécurité (polices spéciales LHI du maire et du préfet), ou enfin d'une DUP d'Opération de restauration immobilière (ORI) ● Objectif de relogement pérenne des occupants

Ces interventions appellent à être graduées en fonction des caractéristiques des ensembles visés (propriété, état du bâti, statut juridique, vacance...) mais impliquent pour une plus grande efficacité une ingénierie forte et une maîtrise foncière publique.

Il paraît essentiel de soutenir les collectivités dans la réalisation de telles opérations complexes et coûteuses, notamment dans les centralités en fragilité de l'armature territoriale girondine.

¹³ [ANAH_GUIDE_RHI_THIRORI-def.pdf](#)

> Le bail à réhabilitation

Dans la palette des outils permettant la mobilisation du parc privé, le Plan départemental de l'habitat soutient enfin les baux à réhabilitation. Cet outil permet, via un contrat sur le long terme (minimum 12 ans), signé entre le propriétaire et un preneur (bailleur HLM, SEM, collectivité, organisme agréé), de **pouvoir louer un bien tout en prenant en charge sa rénovation et sa gestion locative.**

En contrepartie, les logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation sont obligatoirement conventionnés pour ouvrir droit à l'APL moyennant l'engagement du bailleur à pratiquer des loyers sociaux ou intermédiaires pendant la durée de la convention.

Pour les propriétaires privés, ce dispositif répond à un objectif de conservation du patrimoine. Il peut aussi être utilisé par un propriétaire occupant qui n'aurait pas la capacité de réhabiliter son logement. Il peut également être mobilisé dans le redressement des copropriétés en difficulté.

Faciliter la mise en œuvre des procédures de lutte contre l'habitat indigne et non décent

Les données produites par l'Anah en 2019 sur l'état du parc de logements en Gironde indiquent un parc privé potentiellement indigne d'environ 32 000 résidences principales en Gironde (dont 12 000 sur Bordeaux Métropole).

Face à cette situation, de nombreuses collectivités ont engagé des démarches à travers la mise en place de démarches préventives (instauration du permis de louer sur plus d'une cinquantaine de communes) ou incitatives (contractualisation de dispositifs OPAH ou OPAH/RU).

De manière plus générale, le territoire girondin présente de fortes disparités dans la compréhension et la mise en œuvre des outils de lutte contre l'habitat indigne. **Le Plan départemental de l'habitat identifie le sujet de la mise en réseau des acteurs et de la diffusion d'outils comme un axe prioritaire d'intervention.**

Sur ce point, la question de la montée en compétences des intercommunalités sur les outils et la stratégie de lutte contre l'habitat indigne sera particulièrement à accompagner dans la mesure où l'ordonnance du 16 septembre 2020 a favorisé le déploiement des compétences à cette échelle.

L'objectif est d'inciter les EPCI à développer le repérage des situations d'habitat indigne et à mettre en œuvre les différentes procédures de police et dispositifs coercitifs dans le cadre d'une stratégie intégrée de lutte contre l'habitat indigne. Ces outils et objectifs appellent à se combiner afin de renforcer la cohérence de la politique publique d'amélioration de l'habitat ancien, et à se décliner dans le cadre des programmes locaux de l'habitat (PLH).

De plus, les études pré-opérationnelles d'OPAH et d'OPAH/RU examinent de manière systématique la situation du territoire face à la problématique de l'habitat indigne. Elles peuvent, notamment sur les pôles de centralité, conduire à la mise en place de dispositifs de type Opération de Restauration Immobilière (ORI) destinés à mettre un terme aux situations de mal logement. **Le Plan départemental de l'habitat encourage la mise en place de ces programmes animés ambitieux et adaptés aux spécificités de territoire.**

Il conviendra par ailleurs de soutenir la montée en puissance des outils de la loi ALUR : permis de louer et de diviser, et de favoriser leur généralisation à l'échelle du territoire départemental en lien avec la conservation des allocations logement par la CAF.

En effet, ces dispositifs ainsi que le suivi de la mise en location des logements qu'ils impliquent permettent aux territoires d'alimenter et d'outiller leur stratégie globale de lutte contre l'habitat

indigne, par une meilleure connaissance de leur parc locatif, l'activation des outils de lutte contre les « marchands de sommeil », et le contrôle en amont des projets de division de logements.

Par ailleurs, **la mise en place de la plateforme numérique « Histologe »** en janvier 2023 par la Préfecture permet d'accélérer les procédures de déclaration des situations de mal-logement. Les signalements et déclarations sont alors centralisés par le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et le mal logement (PDLHIm133), qui assure la coordination des différents services publics et partenaires de la lutte contre l'habitat indigne, et intervient pour le repérage des situations, l'accompagnement des ménages et le suivi des procédures.

A noter que **le plan d'actions du PDLHIm133 sera révisé pour la période triennale 2024-2026**. Il vise à améliorer l'efficacité des processus de signalement, prise en charge et traitement des situations d'habitat indigne.

Principaux chantiers à initier et modalités de mise en œuvre

Dans le cadre du Plan départemental de l'habitat 2024-2029, l'Etat et le Conseil départemental ont pour ambition de faire de la reconquête et de l'amélioration des logements anciens un levier majeur de l'accès des ménages au logement et aux besoins d'adaptation du parc.



Optimiser la couverture des programmes animés à l'échelle du territoire départemental, et accompagner leur développement par la mobilisation de volets spécifiques (OPAH copropriété, etc.), ou d'outils coercitifs (OPAH RU-ORI, etc.) permettant le déploiement de stratégies d'action intégrées sur l'habitat privé



Outiller les collectivités afin de renforcer leurs capacités d'intervention sur le recyclage de l'habitat ancien dégradé, notamment par le recours aux procédures coercitives, et mobiliser les ressources en ingénierie départementale adaptées aux interventions complexes : volets coercitifs, bail à réhabilitation, etc.



Affiner le repérage des copropriétés fragiles ou susceptibles de le devenir, et développer le recours aux interventions ciblées permettant de prévenir les difficultés inhérentes aux ensembles résidentiels déqualifiés (VOC, POPAC, OPAH copropriétés)



Poursuivre le chantier de simplification et d'accélération des procédures d'aides administratives et financières aux travaux aidés par l'Anah et le Département de la Gironde et accompagner le déploiement du service public France Renov' point d'entrée unique de tous les parcours de travaux



Mieux faire connaître et développer l'action des acteurs de la lutte contre l'habitat indigne (Pôle Départemental LHI, ARS, CAF/MSA, collectivités...) et relancer les actions de formation sur les territoires (élus, travailleurs sociaux du Département et des CCAS, mairies et pompiers /SDIS)

Organiser un partage d'expérience avec les EPCI notamment porteurs de PLH et les syndicats de SCOT sur les outils et procédures coercitifs de lutte contre l'habitat indigne (permis de louer, suivi des situations complexes, etc.)

Fiche action de référence n°13

- Accélérer la rénovation et l'amélioration des logements privés et des ensembles résidentiels déqualifiés

Fiche action de référence n°14

- Faciliter la mise en œuvre d'opérations complexes de renouvellement urbain

Fiche action de référence n°15

- Intensifier la lutte contre l'habitat indigne et non décent

Fiches actions associées : 1, 2, 4, 6, 8, 10

Défi III. Accompagner le développement de nouvelles solutions d'habitat en réponse aux besoins des publics

2 orientations

7. Encourager l'innovation dans les modes d'habiter afin de faciliter les parcours résidentiels

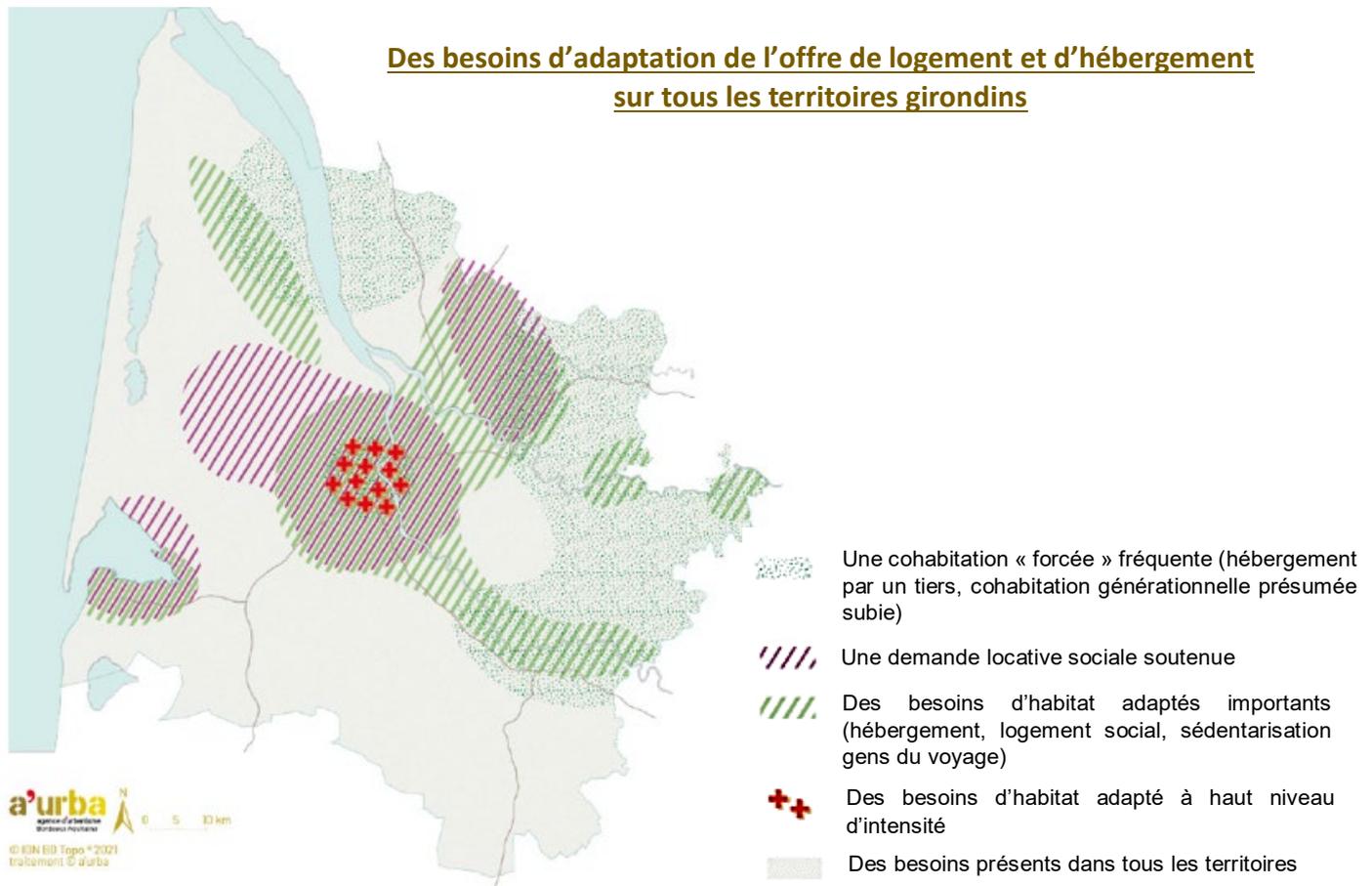
8. Répondre à la diversité des besoins résidentiels

5 fiches action

- 16 Engager des expérimentations de logement abordables et innovants

- 17 Accompagner et diversifier les parcours résidentiels des jeunes
- 18 Proposer des réponses spécifiques aux besoins des saisonniers
- 19 Développer des solutions d'accueil diversifiées pour les personnes âgées et/ou handicapées
- 20 Améliorer les réponses de logement adapté ou accompagné en direction des besoins spécifiques

Défi III – Des enjeux du diagnostic aux orientations stratégiques



Source : A'urba, 130 cartes pour comprendre les enjeux résidentiels en Gironde

- Dans un contexte de montée des prix de l'immobilier et de renchérissement des coûts de l'énergie, la hausse des taux d'efforts des ménages notamment à bas revenus, tend à accentuer les situations de précarité face au logement et à figer les perspectives de parcours résidentiels.
- « Avoir un toit sur la tête » reste ainsi un objectif prioritaire pour de nombreux ménages girondins, confrontés à des tensions de plus en plus fortes sur le marché du logement.
- Les besoins de logement adapté, accessible et abordable couvrent l'ensemble des territoires girondins car les difficultés d'accès et de maintien dans le logement concernent une grande diversité de publics : jeunes ménages au sein des polarités en forte tension et en accès direct à l'emploi, saisonniers sur les pôles touristiques, ostréicoles, agricoles et viticoles, familles monoparentales, personnes âgées isolées aux revenus modestes, publics aux besoins spécifiques (réfugiés, jeunes sortant de l'ASE, saisonniers, femmes victimes de violence, etc.).
- Afin de mieux répondre à l'ampleur des besoins, et faire face aux urgences sociales, de nouvelles réponses sont à déployer afin de compléter le maillage territorial de l'offre de logements adaptée, et engager des expérimentations permettant de développer de nouvelles formes « d'habiter ».

Encourager l'innovation dans les modes d'habiter afin de faciliter les parcours résidentiels

Expérimenter des formes d'habiter en adéquation avec l'évolution des modes de vie, la prise en compte des impératifs de neutralité foncière, de sobriété énergétique, et de résilience, invite à concevoir, expérimenter et produire de nouveaux modèles d'habitat.

Dans un contexte de tension accrue sur les capacités d'hébergement et de logement, avec des besoins toujours plus importants et spécifiques, le Département souhaite favoriser le développement de nouvelles solutions d'habitat en apportant de la souplesse et de l'adaptabilité dans son intervention, afin d'accompagner les besoins des territoires et soutenir l'innovation au bénéfice des girondins.

Un label spécifique Fabriqu'Coeur d'Habitat© a ainsi été imaginé par la collectivité pour accompagner le développement de ces opérations expérimentales et marquer leur spécificité et leur caractère innovant : opérations d'habitat participatif et inclusif, habitat résilient, réhabilitation ou accession sociale et solidaire, etc. L'objectif étant in fine, de mobiliser territoires et opérateurs autour de projets expérimentaux complexes qui ne pourraient se concrétiser au seul moyen des outils de financement de droit commun.

Promouvoir les projets d'habitat exemplaires ou à caractère expérimental « ouvrant le champ des possibles »

Le dispositif Fabriqu'Coeur d'Habitat© a été créé et déployé par le Conseil Départemental sur le territoire girondin depuis 2015 afin de répondre par des solutions et moyens innovants à la diversité des besoins des publics et des territoires.

Adaptation, innovation et diversification sont au cœur de la politique départementale de l'habitat qui vise le développement d'opérations de logement à vocation sociale à la mesure des besoins d'un territoire donné (forme d'habitat, mode d'habiter, mixité des publics et des usages...). Cette démarche passe notamment par l'expérimentation permettant d'éprouver la pertinence et la faisabilité d'un projet.

A cette fin, le Conseil départemental a mis en place un règlement d'intervention dérogatoire en matière de financement pour les opérations qu'il labellise avec une enveloppe financière annuelle dédiée, et des axes d'interventions ciblés visant les objectifs suivants :

- > réduire l'impact environnemental des opérations, et les charges des locataires, accompagner et consolider des filières de construction alternatives, favoriser l'emploi de matériaux bas-carbone (label Fabriqu'Coeur Résilience) ;
- > accélérer les interventions complexes en centre-bourg, permettant de réhabiliter des immeubles ou logements anciens, et les remettre sur le marché en faveur notamment des publics du PDALHPD, soutenir les travaux des copropriétés en difficulté visées par un Plan de sauvegarde (label Fabriqu'Coeur Réhabilitation sociale et solidaire) ;
- > consolider la production sociale en direction des publics du PDALHPD, en permettant de développer l'habitat inclusif, participatif, intergénérationnel, mais aussi afin de mieux prendre en compte les enjeux sociaux du vieillissement, du handicap, de la grande précarité. L'objectif est également de soutenir de nouvelles aspirations résidentielles au travers d'opérations émergentes d'accession abordable en bail réel solidaire (label Fabriqu'Coeur Habiter).

Fabriqu’Coeur Résilience	Fabriqu’Coeur Réhabilitation Sociale et Solidaire	Fabriqu’Coeur Habiter
<ul style="list-style-type: none"> ● Opération de construction ou réhabilitation ● Utilisation d’énergies renouvelables, durables et économiques pour le chauffage et ECS, valorisation des eaux usées, alimentation en eau potable ● Utilisation de matériaux locaux, bio sourcés, en circuits courts 	<ul style="list-style-type: none"> ● Opération Acquisition Amélioration en Centre Bourg, Opération “Louer Clé en Main”, copropriété concernée par un plan de sauvegarde ● Aide aux propriétaires bailleurs de LCTS réservés au Département pour des travaux pour des travaux d’amélioration de la performance énergétique effectués par une entreprise agréée RGE, et travaux de remise en état du logement suite à des dégradations locatives ● Aide aux copropriétaires occupants dont la copropriété se trouve concernée par un plan de sauvegarde 	<ul style="list-style-type: none"> ● Opération avec des PLUS Structure pour les personnes âgées ● Opération avec des agréments réservation jeunes Décret 4 aout 2021 ● Opération pour les saisonniers avec un volet pour les publics du PDALHPD ● Opération des organismes fonciers solidaires dans le cadre du bail réel solidaire (BRS) ● Opération acquise ou gérée en bail à réhabilitation ● Opération d’habitat social intégrant des tiers-lieux ou des espaces partagés de lien social, associatif, publics ● Construction et/ou réhabilitation et/ou accession en « Habitat Participatif », « Habitat Inclusif », « habitat Logement d’abord »

La labellisation vise à assurer un fléchage des logements vers les publics prioritaires du Conseil départemental, les publics relevant du Plan départemental d’action pour le logement et l’hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), notamment les jeunes en sortie d’Aide Sociale à l’Enfance, les familles en grande précarité, les personnes âgées et les personnes en situation de handicap.

Ainsi, le règlement d’intervention du Conseil départemental a permis, depuis sa création, de lancer des projets de création ou de réhabilitation de plus de 1 000 logements portant à la fois sur le parc social locatif, privé et public, l’hébergement, l’accession sociale, pour un investissement à hauteur de 6 millions d’euros, parmi lesquels, à titre d’opérations emblématiques :

- **Résidence Florestine à Bordeaux, par Gironde Habitat** : un système de chauffage écologique est déployé au moyen d’une technologie inédite Q.rad permettant de chauffer gratuitement les locataires de la résidence ainsi que les locaux du pôle territorial du Conseil départemental via l’installation de 346 radiateurs développés par la start-up française Qarnot Computing.
- **Résidence l’Orée des bois, habitat inclusif en colocation à Marcheprime, par Domofrance en lien avec les associations Alter Insertion, le cabinet ADAMS et TCA 33** : création de 2 maisons inclusives pour le logement de 8 personnes en situation de handicap (accueil de 4 personnes cérébrólésés dans l’une et de 4 personnes handicapées vieillissantes dans l’autre) et 5 logements collectifs sociaux.
- **Résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) à Libourne par l’AI Prado** : elle comprend 87 logements, de 18 à 27 m², dont des logements pour les personnes à mobilité réduite, pour un total de 146 places. Ces logements sont équipés et meublés. La résidence possède aussi des espaces communs, une « Maison des Saisonniers », et un service de transport quotidien, matin et soir, permettant d’assurer les transports des saisonniers viticoles vers les châteaux partenaires. Les logements sont agréés pour recevoir l’allocation de Logement Social (ALS) s’ils sont occupés de manière continue durant 1 mois.

- **Résidence sociale de la ZAC Nouvelle R à Biganos, par Aquitanis** : elle comprend 14 logements construits en terre crue du Barp, bois et fibres végétales. Au sein d'un nouveau quartier à proximité du centre-ville, elle offre à des personnes en difficulté, sociale ou économique passagère (« travailleurs pauvres », jeunes en contrat d'alternance ou en formation, stagiaires rémunérés, salariés en rupture familiale, ménages défavorisés en attente de logement...), une solution temporaire en matière de logement. Elle propose un accueil de 1 mois à 2 ans, avec un dispositif d'accompagnement vers un logement de droit commun.

- **Maison de l'Artolie à Lestiac-sur-Garonne, par Habitat des possibles** : opération d'habitat participatif par réhabilitation d'un ancien bâtiment communal situé dans le centre-bourg pour y créer 8 logements fléchés personnes âgées (4 PLAI, 2 PLUS et 2 PLS) intégrant des tiers-lieux et espaces partagés (cuisine communes, salle à manger, buanderie, atelier et jardin partagé).

- **La Règue Verte à Arcachon par Domofrance** : opération de réhabilitation des 75 logements et création d'une offre nouvelle pour seniors selon le concept Vivalib® (espaces adaptés, domotique et services), avec la création de 4 appartements au rez-de-chaussée du bâtiment existant, et la construction de 7 maisons individuelles.

- **Résidence le Jardin sur le Toit, à La Réole par Gironde Habitat** : Dans le centre bourg de La Réole, la résidence « Le Jardin sur le Toit » est un programme d'habitat participatif, associant logements intergénérationnels, espaces communs et matériaux de construction biosourcés (façades en ossature bois remplies en béton de chanvre et enduites de chaux). Ce programme de 11 logements s'inscrit dans la convention globale « La Réole 2020 » soutenu par l'État, l'Anah (l'Agence nationale de l'habitat), le Conseil Régional et le Conseil Départemental.

- **Résidence Nadia Murad à Saint Denis de Pile par Gironde Habitat** : cette opération de réhabilitation s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre du projet de redynamisation du centre-bourg intitulé « Centre Ville 2 ». L'opération porte sur la réhabilitation de 2 bâtiments contenant 3 logements en duplex : 1 T4 PLUS, 1 T2 PLUS et 1 T2 PLAI, ainsi que des aménagements extérieurs.



Source (de haut à gauche) : 1. Résidence Florestine à Bordeaux, par Gironde Habitat, crédits photo : Gironde habitat, 2. Résidence l'Orée des bois, habitat inclusif en colocation à Marcheprime, par Domofrance en lien avec les associations Alter Insertion, le cabinet ADAMS et TCA 33, 3. Réhabilitation du presbytère de Tresses, en trois logements locatifs sociaux, par Gironde Habitat, crédits photo : Gironde habitat, 4. Résidence hôtelière à vocation sociale de Liboune, 87 studios gérés par l'Al Prado, 5. Résidence Nadia Murad, opération d'acquisition réhabilitation de 3 logements à Saint-Denis-de-Pile, par Gironde Habitat, 6. Résidence le Jardin sur le Toit, 11 logements à La Réole, par Gironde Habitat, 12. Résidence La Règue Verte à Arcachon, opération de réhabilitation et création de 11 logements collectifs, Domofrance, 13. Terra & Sylva boïennes, 14 logements en résidence sociale, ZAC Nouvelle R à Biganos, par Aquitanis, crédits photo : Dumont Legrand Architectes, 14. Résidence intergénérationnelle Alchimie, à Castelnau-de-Médoc, par Enéal, 15. Résidence autonomie La Belle Etoile à Bazas, par Enéal.

Principaux chantiers à initier et modalités de mise en œuvre

Les conceptions de l'habitat et des modèles d'habiter évoluent au gré de transformations sociales et des modes de vie liées au vieillissement de la population, aux évolutions des structures familiales, aux nouvelles formes de travail (coworking, télétravail, etc.), aux enjeux accrus du numérique, à l'attention croissante sur les sujets de l'environnement et la santé.

Le Plan départemental de l'habitat entend contribuer au développement de solutions habitat exemplaires, facilitant les parcours résidentiels des habitants, par la prise en compte croisée des enjeux environnementaux (qualité du bâti, matériaux locaux, énergies renouvelables, renouvellement urbain, résilience, etc.), et des demandes sociales liées à la mutualisation des espaces, à la mixité et réversibilité des usages, typiques des nouvelles formes d'« habiter » : habitat participatif, partagé, inclusif, intergénérationnel, coliving, etc.

A ce titre, le Plan départemental de l'habitat souhaite constituer un relais permettant de :



Mobiliser les outils de financement du Conseil départemental dédiés aux opérations Fabriqu'Coeur d'Habitat© afin d'accompagner les besoins territoriaux et soutenir l'innovation au bénéfice du logement des girondins



Dans un contexte de forte intensité foncière, prioriser les opérations complexes à équilibrer : revalorisation et densification du tissu urbain existant, adaptation aux besoins des publics fragiles, diversification des réponses logement et des formes urbaines associées



Intégrer la valeur d'usage et la logique de coût global du logement (loyers, transports, charges) afin de prendre en compte dans les parcours résidentiels les coûts liés au transport, l'accès aux services et aux emplois, ainsi que les charges locatives



Partager avec les territoires, et l'ensemble des partenaires les expérimentations et opérations sociales exemplaires initiées localement

Fiche action de référence n°16

- Engager des expérimentations de logement abordables et innovants

Fiches actions associées : 3, 5, 7, 10, 17, 18, 19, 20

Répondre à la diversité des besoins résidentiels

L'augmentation de la tension immobilière alimente des mécanismes de report des ménages girondins en dehors de la métropole, et tend à accentuer la précarisation des ménages fragiles face au logement.

Le caractère social de la demande locative tend à s'affirmer alors que les tensions observées dans l'accès au logement sur le territoire induisent des difficultés accrues pour les ménages aux besoins spécifiques : jeunes ménages, seniors, mais aussi les actifs.

Ainsi les publics touchés par la problématique de l'accès et du maintien dans le logement tendent à se diversifier : ménages en situation de décohérence (rupture conjugale ou familiale), familles monoparentales, jeunes adultes en recherche d'emploi ou en emploi précaire, « travailleurs pauvres » ne disposant pas de ressources suffisantes pour assumer les charges locatives élevées, personnes âgées aux ressources modestes, etc.

Le Plan départemental de l'habitat 2024-2029 souhaite accroître le vivier des solutions de logement adapté et consolider le maillage territorial des réponses aux besoins des publics qui éprouvent des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement.

Répondre aux besoins spécifiques d'habitat des jeunes, et des saisonniers

> Sécuriser les parcours résidentiels des jeunes

La Gironde représente un territoire particulièrement attractif pour les classes d'âge 15-29 ans, caractéristique des départements comprenant une métropole étudiante. Cette spécificité se renforce d'ailleurs entre 2007 et 2017¹⁴. Le profil et la situation des jeunes relèvent toutefois de typologies disparates : apprentis, sans emploi, en formation, étudiants, boursiers, services civiques, salariés en CDD ou en CDI à temps partiel ou à temps complet, saisonniers, jeunes en errance, etc.

L'offre en logement étudiant apparaît extrêmement polarisée à l'échelle du territoire métropolitain : 93 % de l'offre se voit répartie sur cinq communes de Bordeaux Métropole : dont 57 % à Bordeaux, 16 % à Talence, 13 % à Pessac, 4 % à Mérignac, et 3 % à Gradignan¹⁵. Les logements adaptés au public jeunes se trouvent présents sur les autres territoires dans le diffus, selon des proportions très variables.

Avec des loyers et charges élevés par rapport à des ressources modestes, l'offre de logements locatifs devient très sélective et difficilement accessible pour cette catégorie de public, ce qui tend à accentuer la tension sur le parc social métropolitain. Ainsi les difficultés d'accès au logement sont un frein supplémentaire à l'accès à la formation ou à l'emploi, et augmentent le risque de décrochage. La pénurie de solutions logement concerne aussi bien les dispositifs d'habitat collectif (résidence sociale, FJT) que les logements du parc public et privé à loyer abordable.

L'offre en logements temporaires dédiée aux jeunes, si elle s'est récemment développée sur le périmètre métropolitain, reste cependant insuffisante quantitativement et difficile d'accès pour des jeunes très précaires, notamment ceux de moins de 25 ans ne pouvant prétendre au revenu de solidarité active (RSA).

¹⁴ Source : A'urba, Portrait de territoire de la Gironde, 2021

¹⁵ *Ibid*

Ces difficultés sont accrues pour les jeunes en milieu rural, particulièrement confrontés à des problématiques de mobilité, ainsi que pour les jeunes en sortie d'aide sociale à l'enfance sans demande d'aide, et les jeunes issus de structures de soins ou en situation de handicap.

Dans les secteurs les plus tendus, la catégorie des jeunes adultes se voit mise en concurrence sur le marché du logement notamment sur les petites surfaces, avec d'autres publics (jeunes retraités, actifs...). Le développement des locations de courte durée de type Airbnb contribue à raréfier l'offre disponible répondant à leurs besoins.

Les étudiants de plus en plus nombreux sur le territoire métropolitain (+ 13 000 en 10 ans) rencontrent des difficultés récurrentes et structurelles d'accès au logement, malgré les efforts engagés pour développer l'offre dédiée : résidences universitaires gérées par les CROUS, résidences publiques de bailleurs sociaux (notamment Domofrance et Aquitanis), résidences service étudiants privées, FJT, etc.

Cette offre appelle à être complétée par les nouvelles résidences type coliving ainsi qu'une offre locative plus soutenue, soit dans l'ancien avec la remise sur le marché des location courte durée, ou l'offre neuve.

Afin de soutenir activement le développement de l'offre de logements étudiants, il est à noter qu'un objectif de 600 PLS par an est ciblé par Bordeaux Métropole dans le cadre de sa programmation.

Si les besoins sont majoritairement présents au sein de la métropole bordelaise, d'autres pôles d'étude et de nouveaux projets de campus (Blaye, Libourne, etc.) tendent à essaimer sur le reste du territoire girondin, notamment au sein de maisons familiales rurales (MFR Libourne, Entre-deux-Mers, Gironde-sur-Dropt, Vayres, Lesparre, Saint-Yzans-de-Médoc, etc.)

L'objectif poursuivi plus globalement à travers le Plan départemental de l'habitat est de favoriser le développement d'une diversité d'offres financièrement accessibles aux publics jeunes et de contribuer à la structuration des dispositifs d'information et d'accompagnement par l'intermédiaire des Missions locales, Comités Locaux du Logement Autonome des Jeunes, l'URHAJ et les structures Habitat jeunes, sur chacun des grands territoires girondins.

Il s'agit de compléter le **maillage territorial de logements adaptés et abordables, ainsi que les réponses en hébergement dédiées**, dans le réseau des pôles d'échanges et de gares TER-RER, et des polarités de l'armature territoriale girondine, mais aussi de **poursuivre les expérimentations en faveur des jeunes et des étudiants (logements intercalaires, tiny house, etc.)**



Offre de structures polyvalentes : FJT, résidences sociales

- **Résidences sociales** : réservées aux ménages rencontrant des difficultés d'accès au logement ordinaire et pour lesquels un accompagnement social peut s'avérer nécessaire
- **Résidences sociales jeunes actifs**
- **Foyers de jeunes travailleurs** : réservés aux jeunes en activité ou en voie d'insertion sociale et professionnelle, avec des services d'ordre socio-éducatif

Résidence hôtelière à vocation sociale

- Etablissement commercial d'hébergement, constitué de **logements meublés, offerts en location pour une occupation variable** : à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle qui peut éventuellement l'occuper à titre de résidence principale.
- **Public cible** : ménages à revenus modestes et publics du PDALHPD

Logements familiaux du parc public

- **Dispositif dérogatoire d'attribution des logements sociaux** : réservation de logements locatifs sociaux à des jeunes de moins de 30 ans au titre des publics prioritaires (article 109 de la loi Elan)
- **Recours à la colocation solidaire** (article 128 de la loi Elan), ou à la **cohabitation intergénérationnelle** dans le parc social (article 117 loi Elan)
- Production de **PLAI adaptés** pour les jeunes plus fragiles, avec besoin d'accompagnement

Parc d'intermédiation locative

- **En location ou sous-location** : le logement est loué à une association agréée par la préfecture, pour une durée de trois ans renouvelable.
- **En mandat de gestion** : l'occupant du logement dispose d'un bail d'une durée minimale de trois ans. Une agence immobilière sociale, assure une gestion locative adaptée, avec un suivi individualisé dans une logique de prévention
- **Publics cible** : ménages à revenus modestes et publics du PDALHPD

Outre les structures temporaires à très bas niveau de redevance (RHVS) et les résidences sociales type FJT offrant une structure d'hébergement ainsi qu'un encadrement pédagogique, il convient de faciliter l'accès des jeunes au parc social existant, en particulier vers les petites typologies de (T1-T2), et les modes alternatifs au logement classique et logement structure : colocation solidaire, cohabitation intergénérationnelle.

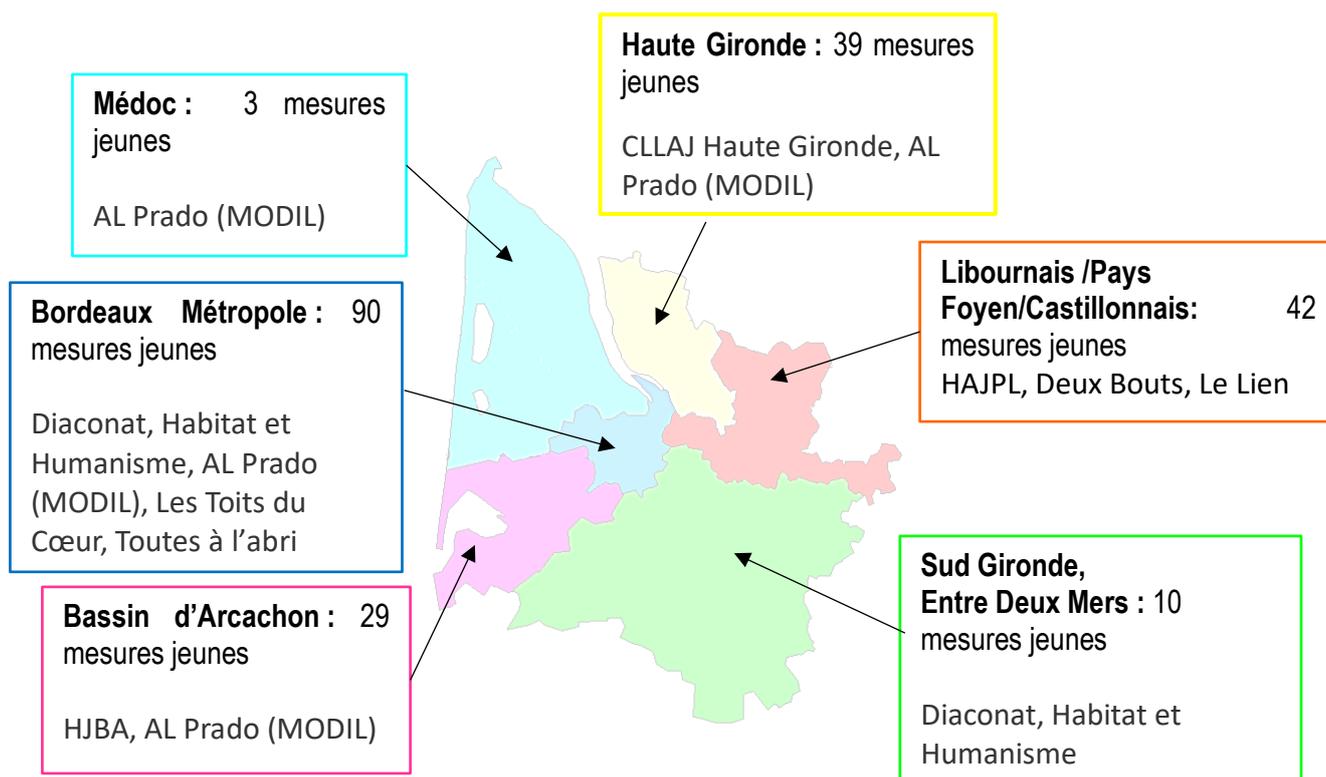
Si les réponses en colocation dans le parc social et privé sont encouragées, le développement des formules en sous-location doit également permettre d'élargir les réponses de logement accompagnées prenant appui sur l'expérience et l'ancrage des opérateurs de référence : CLLAJ Haute Gironde (Comité Local du Logement Autonome des Jeunes de la Haute

Gironde), HJBA (Habitat Jeune du Bassin d’Arcachon), HAJPL (Habitat Jeune en Pays Libournais), Le Lien dans le Libournais, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de l’élaboration en cours du **4e Schéma départemental de médiation et gestion locative adaptée (SDMGLA 2023-2029) piloté par le GIP FSL 33**, des mesures dédiées ainsi que des accompagnements et projets en direction du public Jeunes ont été spécifiquement conçues avec la création du dispositif « Tandem » visant à l’inclusion des 18 – 25 ans en lien avec la Direction de la jeunesse, de l’éducation et de la citoyenneté (DJEC, CD33) et les opérateurs du schéma :



**Schéma départemental de médiation et gestion locative adaptée 2023-2029
du GIP FSL 33 : mesures ciblées sur le public jeune**



Outre ces mesures ciblées mobilisées par le GIP FSL33, il convient de souligner l’élargissement en juin 2021 **des conditions d’éligibilité à la garantie Visale Initiée par Action Logement**, afin de couvrir outre les actifs en CDI, les jeunes en situation de précarité (CDD, etc.). Cette garantie de loyer représente un levier permettant de faciliter l’accès au logement des jeunes et des salariés modestes, outre les participations financières accordées par le GIP FSL 33 en matière de garantie locative¹⁶.

¹⁶[Aide financière accès au logement - Fond de Solidarité Logement Gironde \(fsl33.org\)](https://www.fsl33.org/)

> Faciliter l'accès au logement des travailleurs saisonniers

De nombreux territoires girondins sont impactés par les rythmes de la saisonnalité, notamment dans le secteur du tourisme, de l'agriculture et de la viticulture. **Le logement des travailleurs saisonniers est un enjeu prégnant en Gironde, notamment au sein des territoires à forte attractivité touristique** dont les difficultés à recruter se trouvent exacerbées par les tensions du marché immobilier. Cet enjeu est également majeur pour les territoires nécessitant le recrutement de nombreux employés agricoles de manière périodique et régulière, notamment l'activité agricole.

Selon les dernières données publiées par l'INSEE en juillet 2022¹⁷, la Nouvelle-Aquitaine a fait appel, en 2017, à 206 000 emplois saisonniers. Ces emplois, pourvus pour une part importante par des salariés jeunes (moyenne d'âge 32 ans), sont marqués par une forte accentuation durant l'été (mai à septembre) avec des natures de missions variables selon les zones d'emploi : tourisme sur la Teste-de-Buch, agriculture pour Libourne, Langon et Lesparre-Médoc, diversifiée sur Bordeaux.

Ces emplois représentent entre 30 % de l'emploi total sur la zone d'emploi de Lesparre-Médoc et 7 % sur la zone d'emploi de Bordeaux.

Si l'article L.301-1-4 du Code de la Construction prévoit que les communes touristiques élaborent une convention pour le logement des travailleurs saisonniers avec l'État, le Conseil Départemental, l'EPCI et Action Logement Services, deux constats apparaissent : cette obligation est peu mise en œuvre par les territoires et l'enjeu des logements saisonniers ne se limite pas aux communes touristiques, mais impacte la quasi-totalité de la Gironde.

La capacité à pourvoir les emplois concernés étant contrainte par les capacités d'accueil disponibles alors que l'accueil des saisonniers comporte de multiples difficultés (capacité de remplissage des structures/logements sur l'année, concurrence avec d'autres publics).

Des solutions innovantes ont déjà été mises en œuvre par les territoires :

- **création de foyers de jeunes travailleurs sur la COBAS**,
- ouverture d'un **centre mixte** à Carcans Maubuisson (Gironde Habitat/Al Prado) d'une capacité de 53 chambres permettant l'accueil de 80 travailleurs saisonniers,
- **résidence hôtelière à vocation sociale** « l'airial des vignes » à Libourne d'une capacité de 87 logements et 146 personnes, dont 5 accessibles aux personnes à mobilité réduite.



Source : le Sextant à Carcans-Maubuisson, girondehabitat.fr, et Résidence hôtelière Le Prado à Libourne, <https://www.residencehoteliere-leprado.fr>

A côté de ces structures d'accueil pérennes, d'autres initiatives informelles ont vu le jour (camping éphémère à Lège- Cap-Ferret, etc.) afin d'apporter une réponse temporaire aux besoins d'hébergement des travailleurs saisonniers.

¹⁷ <https://www.insee.fr/fr/statistiques/6469539#tableau-figure3>

Toutefois, de nombreuses situations d'habitat indigne et de mal logement perdurent auprès des personnels saisonniers, notamment dans les filières du BTP ou des activités agricoles, dans la métropole mais aussi dans les secteurs du Libournais, du Médoc, le Pays foyen, sous forme de squats, camping sauvage, bidonville, etc.

Afin de répondre à l'ensemble des besoins sur l'intégralité du territoire girondin, il importe que les territoires puissent appréhender ce sujet en identifiant les besoins, objectifs et moyens d'action. Les services de l'État et du Conseil Départemental accompagneront cette démarche.

Ces approches pourront faire l'objet par secteur professionnel, à l'instar de la démarche engagée par l'État avec les entreprises de travaux agricoles ou sur des secteurs géographiques identifiés pour lesquels des phénomènes de concurrence des publics rendent particulièrement problématiques l'hébergement et le logement des saisonniers.

Dans le cadre des travaux de révision du Plan départemental de l'habitat, une étude qualitative sera réalisée et restituée par l'A'urba au début de l'année 2024, qui permettra de dresser un état des lieux de la situation en Gironde, et d'identifier les enjeux et impacts pour les territoires et les leviers pour les politiques publiques locales.

Diversifier les réponses apportées aux ménages en perte d'autonomie : ménages vieillissants et personnes handicapées

L'amélioration de la réponse logements aux ménages vieillissants et aux personnes en situation de handicap suppose de cibler la diversification des solutions proposées en matière de logement et d'accompagnement.

Les personnes âgées et/ou en situation de handicap doivent pouvoir choisir de vivre à domicile, et ce quel que soit leur degré de dépendance. L'adaptation et l'accessibilité du logement occupé par le ménage constituent ainsi une réponse de fond.

Au gré d'une espérance de vie grandissante, les attentes des ménages se sont diversifiées avec la recherche de solutions intermédiaires entre le logement autonome mais souvent isolé d'une part, et l'accueil en établissement spécialisé, d'autre part.

La production en cœur de ville et au plus près des services de solutions d'habitat inclusif porteur d'un projet social en réponse aux besoins des personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap constituent des pistes de développement à animer.

En raison de sa dynamique démographique singulière, la Gironde verra sa population vieillir de manière moins significative que d'autres départements néo-aquitains d'ici 2040. Pour autant, si la part des moins de 65 ans serait inférieure à 30 %, le volume concerné avec 154 000 nouveaux seniors sera le plus important des départements de la Région. La politique en matière de logements des personnes âgées ou handicapées doit intégrer cette tendance de fond.

Parallèlement, la conférence nationale du Handicap fixe 10 objectifs parmi lesquels figure un axe visant à proposer des logements accessibles plus simples à repérer et à aménager. Cette orientation, de portée nationale, se traduira notamment par :

- > une réforme à compter de 2024 du dispositif **MaPrimAdapt'** pour les logements privés, qui prévoit un doublement du nombre de logements adaptés par an. Celui-ci sera ouvert aux personnes handicapées sans conditions d'âge.
- > **Un label** sera créé et apposé de manière volontaire par les professionnels de l'immobilier afin de permettre aux personnes en situation de handicap de repérer le niveau d'accessibilité des logements du parc privé.
- > **Les logements sociaux accessibles seront mieux identifiés** afin de favoriser l'orientation des demandeurs vers des logements qui correspondent à leurs besoins (les caractéristiques d'accessibilité des logements du parc social seront enrichies au sein du

répertoire national RPLS, pour favoriser l'orientation des demandeurs vers le logement social qui correspond à leur besoin). La seconde génération de CUS a par ailleurs mis en place un indicateur sur le nombre de logements sociaux accessibles aux PMR, cet indicateur permettra un suivi de cette évolution.

L'amélioration de la réponse logements aux ménages vieillissants et aux personnes en situation de handicap suppose également de cibler la diversification des solutions proposées en matière de logement et d'accompagnement.

A ce titre, le **schéma Départemental Autonomie 2023-2028 « Pour une société inclusive à tous les âges de la vie »** identifie dans son défi 2 relatif à la qualité du cadre de vie et de l'accompagnement des personnes âgées, un axe d'intervention dédié à l'habitat et au logement des personnes âgées.

S'il acte une forte hausse des personnes de plus de 80 ans et de personnes en situation de handicap vieillissantes, le schéma confirme également la tendance au « virage domiciliaire » largement opéré dans le département, et le besoin à cet effet, d'adaptation des logements à l'âge et/ou au handicap. **Son ambition est également de développer une offre accessible d'habitats alternatifs, reposant à la fois sur les résidences autonomie, les résidences intergénérationnelles et les nouvelles formes d'habitat partagé, notamment l'habitat inclusif.**

<u>Résidence autonomie</u>	<u>Résidence intergénérationnelle</u>	<u>Logements familiaux du parc public</u>	<u>Habitat inclusif</u>
<ul style="list-style-type: none"> ● Etablissements sociaux et médico-sociaux non médicalisés ● Ensembles de logements privatifs associés à des services et espaces collectifs, situés à proximité des commerces, transports et services (ex logements-foyers) ● Gérés en majorité par des structures publiques (bailleurs, association) ● Pour les personnes autonomes (GIR 5 ou 6, 4 sous condition) ● Logements conventionnés à l'APL avec un financement en PLS ou PLUS 	<ul style="list-style-type: none"> ● Ensemble de logements conçus pour accueillir différentes générations au sein d'un même espace résidentiel : étudiants, familles, personnes âgées, etc. ● Des surfaces et typologies cohérentes avec le profil des ménages : plusieurs chambres pour les familles, studios pour les étudiants, T2 ou T3 adapté et équipé pour les personnes âgées. ● Logements conventionnés à l'APL et APA à domicile. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Dispositif dérogatoire d'attribution des logements sociaux : réservation de logements locatifs sociaux adaptés à des personnes âgées (article 20 loi ASV) ● Recours à la colocation solidaire (article 128 de la loi Elan), ou à la cohabitation intergénérationnelle dans le parc social (article 117 loi Elan) ● Production de PLAI adaptés pour les plus fragiles, avec besoin d'accompagnement 	<ul style="list-style-type: none"> ● Opération de logements destinés aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes (publics mixtes) ● Mode d'habitat adossé à un projet de vie sociale et partagée à proximité des commerces, services et transports ● Formes d'habitat mixtes : logement meublé ou non, loué dans le cadre d'une colocation, ou situé dans un groupe d'immeubles comprenant des locaux communs affectés au projet de vie sociale et partagée ● Pouvant être financé en PLAI, PLUS ou PLS

Entre logement ordinaire et vie en établissement spécialisé, l'offre d'habitat inclusif permet à une personne âgée et/ou en situation de handicap de vivre dans un logement localisé à proximité des services, de bénéficier d'un accompagnement individuel selon ses besoins, et d'un projet de vie et d'espaces partagés.

A ce titre, l'habitat inclusif a été fortement encouragé sur la période 2017-2021 par le Conseil départemental, avec l'adoption en 2020 du **Plan d'accès départemental de l'habitat inclusif (PADHI)**, de la feuille de route Gironde 100% inclusive 2022-2025, et l'instruction de nombreux projets d'habitat en cours, à savoir fin 2021 : 44 logements pour personnes handicapées, concernant 153 habitants potentiels et 5 logements pour personnes âgées, concernant 35 habitants potentiels.

Les résidences intergénérationnelles équipées d'espaces partagés, ont également connu un développement significatif en Gironde sur la période récente : résidence Hameau des familles à Castelnau-de-Médoc, résidences Simone Veil à Vayres (100 LLS dont 80 fléchés personnes âgées et personnes handicapées), résidence Gisèle Halimi à Mios (80 LLS intergénérationnels), résidence La Molène au Teich (50 LLS), résidence Les Esteys de Galliéni à La Teste-de-Buch (44 LLS), résidences à Saint-André-de-Cubzac (63 LLS) et à Virsac (20 LLS).

A côté des modes d'habitat alternatifs, **les résidences service senior privées** se sont développées particulièrement dans la métropole et le bassin d'Arcachon en lien avec les attraits touristiques de ce dernier. Pour autant, les besoins de développement de l'offre de résidences autonomie n'en demeurent pas moins forts sur ce secteur. En secteur rural, de petites structures d'hébergement privées se sont développées sous la houlette de la MSA, à l'instar des Maisons d'accueil et de résidence pour personnes âgées (MARPA) de Captieux et Margueron.

Sur les polarités de l'armature girondine, et les communes ciblées en particulier par des dispositifs de revitalisation, il convient d'intégrer une stratégie de déploiement de solutions d'habitat adapté aux personnes âgées (habitat inclusif, résidences intergénérationnelles, résidences services senior, etc.), et plus globalement d'adaptation des espaces publics et des mobilités aux besoins des personnes âgées.

La démarche « Villes amies des aînés » peut contribuer à cet égard à valoriser l'environnement social et bâti ainsi que la qualité du cadre de vie des personnes âgées, à adapter les petites villes et centre-bourgs girondins au vieillissement, et ainsi, participer à leur redynamisation sociale et urbaine.

Par ailleurs, l'adaptation des logements et leur accessibilité dans le parc public comme dans le parc privé doit constituer un enjeu majeur du Plan départemental de l'habitat permettant d'anticiper les enjeux du maintien à domicile face à la perte d'autonomie.

Les besoins en matière de prévention et d'accompagnement sont importants, et nécessitent de prendre appui sur :

- > le relais des acteurs sociaux et de la santé intervenant chez les personnes âgées et les personnes handicapées,
- > le développement de démarches d'information-sensibilisation dans le cadre des programmes d'amélioration de l'habitat de type OPAH : aides à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, mise en accessibilité des copropriétés,
- > les outils d'information et de prévention auprès des locataires âgés du parc public développés par les bailleurs ou opérateurs sociaux (exemple Ella Car de Gironde Habitat ou le Truck de Soliha)
- > le travail d'identification du parc accessible au sein du parc social, à l'appui notamment des travaux du Groupement pour l'Insertion des personnes Handicapées Physiques en Nouvelle Aquitaine (GIHP), afin de favoriser les mutations et répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées et / ou handicapées.



Source : à droite Maison de l'Artolie à Lestiac-sur-Garonne (habitat partagé pour personnes âgées, par Gironde Habitat), et l'EHPAD foyer occupationnel et d'hébergement à Saint-Laurent-du-Médoc à gauche (crédits photo hobo architecture)

Des situations de grande vulnérabilité et/ou d'urgence vis-à-vis du logement à accompagner en Gironde

Pour faire face à des besoins toujours plus importants et spécifiques sur les situations d'urgence (réfugiés, sans logement, jeunes sortant de l'ASE, femmes victimes de violence, etc.), l'ambition porte sur le **développement de solutions d'habitat transitoire et de logement accompagné, en agissant sur deux leviers** :

- > **l'offre de logement adapté constitue l'un des piliers de la politique du « Logement d'abord »** en proposant des solutions à des personnes ayant connu un parcours d'exclusion et/ou des passages répétés à la rue. La présence d'espaces collectifs et d'un accompagnement adapté permet de soutenir le parcours d'insertion. Cette offre d'habitat revêt des formes multiples via des structures (pension de famille, résidence sociale) ou du logement familial répondant à ces besoins spécifiques (PLAI adapté).
- > **l'offre d'habitat transitoire ou intercalaire** doit constituer une indispensable réponse temporaire aux besoins urgents. L'objectif est de développer des offres de logements spécifiques qui, conjuguées au développement des offres de logements de droit commun, permettront de diversifier le panel de solutions disponibles et ainsi de répondre au mieux aux besoins des ménages girondins.

L'objectif général est d'optimiser les solutions complémentaires : offre très sociale, logements adaptés, logements accompagnés, habitat inclusif, habitat temporaire, etc., pour répondre aux différents besoins portés par les publics du PDALHPD et « débloquer » les parcours résidentiels de la sortie de la rue à l'accès au logement de droit commun.

De manière plus précise, l'État et ses deux délégués se sont fixés, via les conventions de délégation des aides à la pierre, un objectif minimal de production de 75 PLAI adaptés familiaux par an : 50 sur la Métropole bordelaise et 25 sur le territoire de délégation du Conseil départemental.

De plus, **le PDH fixe l'objectif d'accompagner les démarches des collectivités pour favoriser l'ancrage et la sédentarisation des gens du voyage.** Il s'agit de pouvoir étayer les réponses et actions prévues dans le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV 2019-2024), et notamment de développer les équipements prescrits, parmi lesquels les terrains familiaux locatifs publics ainsi que les différents projets d'habitat adapté sur plusieurs communes (Saint-Pierre-de-Mons, Portets, Saint-Médard-d'Eyrans, Toulence, etc.).

Par ailleurs, **le développement d'un observatoire de l'habitat partenarial doit permettre de partager la connaissance des besoins sociaux sur les territoires et en conséquence de pouvoir dimensionner, préciser et territorialiser cette offre à développer.**

Principaux chantiers à initier et modalités de mise en œuvre

Cette orientation s'inscrit en cohérence et en articulation avec les politiques sociales et les schémas de référence du département (PDALHPD, SDAHGDV, schéma autonomie), permettant de répondre à certains profils de ménages (jeunes, seniors, saisonniers, etc.), nécessitant des réponses et des offres adaptées.

Le Plan départemental de l'habitat porte à ce titre l'ambition d'assurer un relais avec les dispositifs d'accompagnement envers les ménages vulnérables tout en proposant des solutions d'innovation territoriale répondant à de nouvelles « formes d'habiter » :



Développer l'offre de PLAI adaptés à hauteur de 75 logements familiaux par an (50 sur Bordeaux Métropole et 25 sur le territoire délégué du Conseil départemental) permettant de proposer un habitat à loyer et charges maîtrisés, et **soutenir la construction de logements structures en faveur des ménages fragiles** : résidences sociales, foyers de jeunes travailleurs (FJT), résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS), etc. sur l'ensemble du territoire départemental



Développer une offre de **logements locatifs de petites typologies** (T1 et T2) dans les polarités de l'armature territoriale girondine, à des niveaux de loyer accessibles, susceptibles de répondre aux besoins des publics jeunes, personnes âgées isolées, et aux publics spécifiques du PDALHPD



Diversifier les solutions d'habitat pour **assurer le parcours résidentiel des seniors ou des personnes en situation de handicap**, notamment l'habitat inclusif, et **intensifier l'offre d'habitat jeunes** sur les territoires

Proposer des **solutions adaptées aux besoins des ménages sédentarisés**, notamment les terrains familiaux, en associant les communes concernées et les acteurs départementaux en déclinaison du SDAHGV 2019-2024



Partager avec les territoires, et l'ensemble des partenaires les expérimentations et opérations sociales exemplaires initiées localement : coopératives d'habitants, habitat inclusif, participatif, partagé, coliving, habitat intercalaire ou transitoire, etc.



Partager la connaissance des besoins sociaux sur les territoires dans le cadre de l'observatoire départemental de l'habitat, notamment sur les publics communs aux plans départementaux : jeunes, saisonniers, personnes âgées et handicapées, etc.



Fiches actions associées : 8, 10, 16, 22

Défi IV. Observer les dynamiques à l'œuvre et coordonner les actions pour optimiser l'effet levier des politiques publiques

2 orientations

9. Renouveler les instances de gouvernance et les outils d'animation du plan

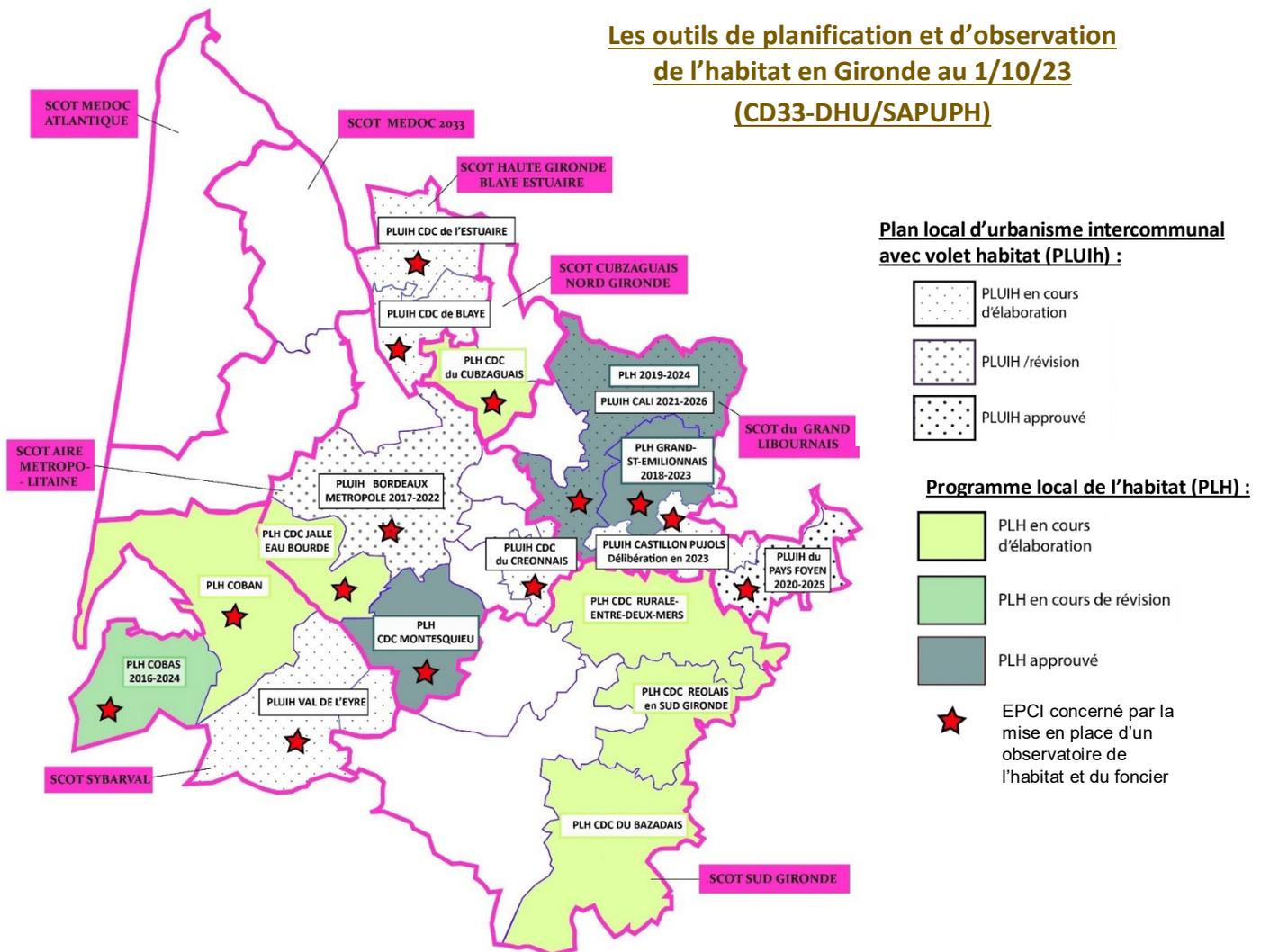
10. Concevoir un dispositif partenarial d'observation de l'habitat

2 fiches action

- 21 Dynamiser la gouvernance et l'animation partenariale du PDH en lien avec les territoires

- 22 Développer et partager un observatoire départemental de l'habitat

Défi IV – Des enjeux du diagnostic aux orientations stratégiques



La couverture du territoire girondin en Programmes locaux de l'habitat (PLH) est en progression mais reste incomplète en regard de la tension de l'habitat, notamment sur l'aire bordelaise métropolitaine.

Les Schémas de cohérence territoriale (SCOT) proposent un cadre de référence des politiques locales de l'habitat variables d'un territoire à l'autre.

La loi Climat et Résilience est venue renforcer les besoins d'observation des intercommunalités dotées de PLH sur le volet foncier, en complément de dispositifs d'observation de l'habitat encore peu développés à l'échelle intercommunale.

Les acteurs évoquent le souhait de partager des données et informations mais plus encore des temps d'animation collective et de l'aide à la décision. La perspective du Zéro artificialisation nette (ZAN) participe à densifier les besoins exprimés d'aide à la décision et à l'action, au-delà de l'observation.

Au regard de la montée en puissance des intercommunalités (mise en place de PLH, OPAH, réforme des attributions, etc.), il convient de proposer un dispositif de suivi et d'observation qui soit pérenne, en continu avec une capacité d'expertise pour éclairer les décisions publiques.

Renouveler les instances de gouvernance et les outils d'animation du plan

L'expérience du premier Plan départemental de l'habitat a démontré que la gouvernance du plan nécessite la mise en œuvre d'une animation régulière à forte dimension partenariale.

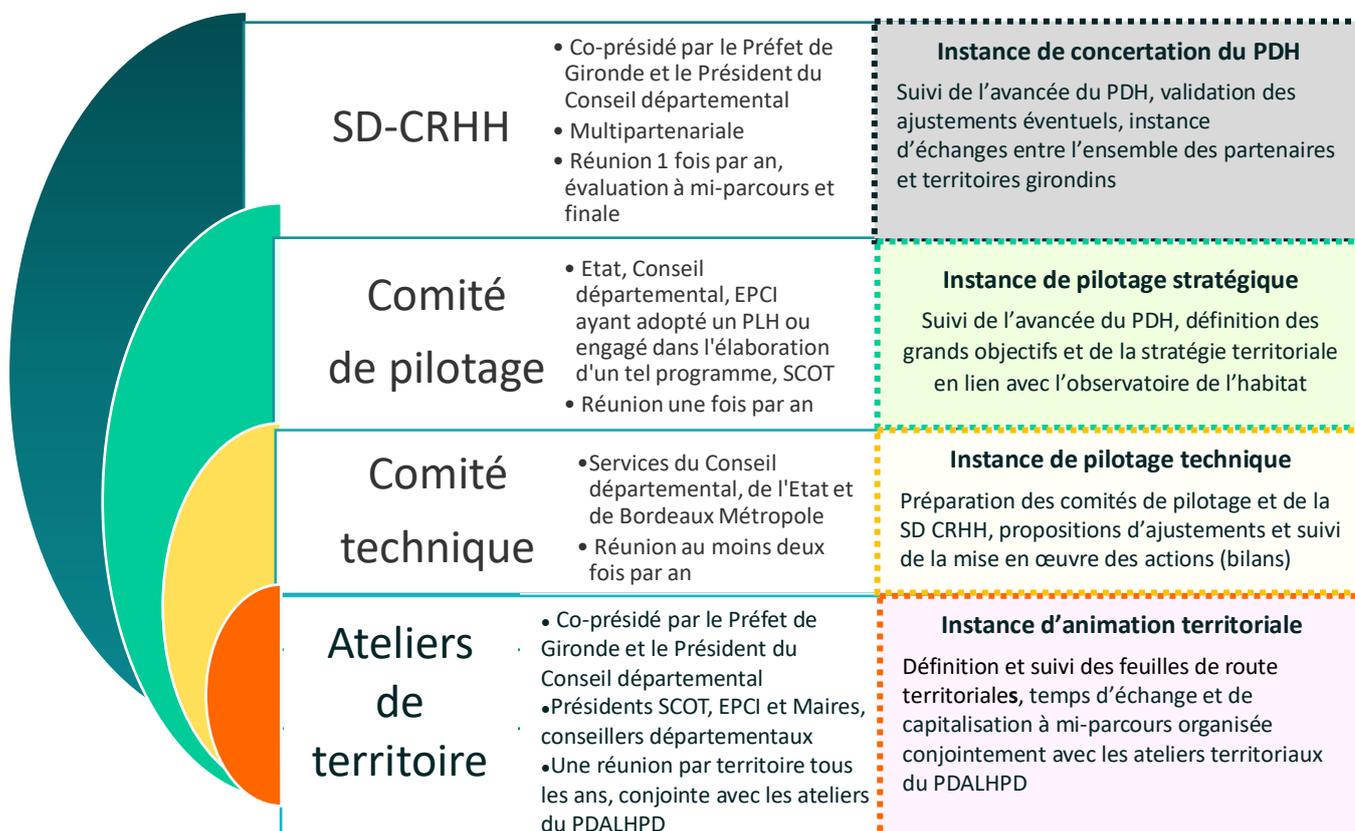
Afin de conforter la dynamique collective engagée lors des travaux d'évaluation et de révision, les copilotes du Plan départemental de l'habitat souhaitent mobiliser davantage les territoires porteurs de politiques de l'habitat, en particulier les SCOT et les EPCI notamment ceux dotés de PLH ou de PLUi-H, permettant de créer un cadre de dialogue stratégique et transversal avec les territoires girondins.

L'enjeu est aussi de favoriser un rapprochement des outils, objectifs et enjeux des politiques impulsées par les intercommunalités avec les orientations du Plan départemental de l'habitat, afin d'adapter et faire évoluer ses objectifs au gré des besoins et dynamiques des territoires.

Un dispositif de pilotage et de gouvernance adapté aux besoins d'une animation en continu

S'il définit des orientations socle et des actions à l'appui d'indicateurs, le suivi du Plan départemental de l'habitat se veut d'abord une démarche d'animation visant à poursuivre la logique de partenariat, d'objectifs et d'actions partagés entre les acteurs à l'échelle du département et des territoires girondins.

Ainsi, les instances de gouvernance et de pilotage du Plan départemental de l'habitat 2024-2029 se déclinent comme suit :



La gouvernance du Plan Départemental de l'Habitat s'attache à **renforcer la démarche de territorialisation opérée lors des ateliers d'évaluation et de révision**. Elle aura ainsi pour vocation de **poursuivre le dialogue engagé avec les collectivités et les acteurs de l'habitat à l'échelle des grands territoires girondins**, en particulier les SCOT et les intercommunalités dotées de PLH ou de PLUi-H, mobilisés lors d'une rencontre annuelle en comité de pilotage, et lors des ateliers de territoire organisés à mi-parcours.

Il s'agit là de la principale inflexion souhaitée par les copilotes du Plan dans le dispositif de gouvernance par rapport au précédent Plan. L'ambition est en effet de rapprocher les acteurs des territoires engagés dans le développement de politiques de l'habitat afin d'optimiser leurs coordinations.

- **Un premier champ de coordination** au service d'une mise en œuvre efficace tient dans la mobilisation des différents échelons de stratégies territoriales portées en matière d'habitat.

> Il s'agit bien entendu de veiller à la pleine articulation entre le Plan Départemental de l'Habitat et les Politiques Locales de l'Habitat portées par les EPCI.

Le volet évolutif du Plan départemental de l'habitat est sans doute l'un de ses meilleurs atouts pour pouvoir, dans un dialogue permanent à plusieurs échelles, permettre les adaptations nécessaires.

> Il s'agit également de pouvoir **mobiliser dans cet exercice de coordination stratégique, les syndicats porteurs des Schémas de Cohérence Territoriale** dès lors que :

- Ils couvrent peu ou prou tous les territoires girondins quand le PLH reste relativement peu déployé en Gironde,
- Ils proposent des stratégies territoriales globales, articulant le développement de l'habitat aux autres stratégies déterminant la prospective des territoires et notamment le développement économique, la valorisation de l'armature et les équilibres territoriaux, la préservation des ressources et la performance environnementale, la dynamique socio-culturelle,
- Ils posent des cadres de cohérence et de coopération à des échelles territoriales plus grandes que l'intercommunalité et pouvant correspondre peu ou prou à la sectorisation de politiques départementales,
- Ils ont été mobilisés dans le cadre d'un InterScot girondin qui a pour but d'identifier, entre territoires de SCoT, métropole bordelaise, Département et État, les grands enjeux collectifs d'aménagement et de développement durable du territoire, et d'exprimer des engagements stratégiques autour de cette vision partagée.

- **Un second champ de coordination** au service d'une mise en œuvre efficace tient dans la pleine articulation des politiques départementales connexes à la politique de l'habitat.

Il s'agit en premier lieu d'assurer l'articulation entre le Plan départemental de l'habitat (PDH), le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGDV).

On doit également évoquer des interactions moins immédiates mais tout aussi déterminantes sur des domaines comme le développement des services, l'organisation sociale et médico-sociale qui sont également des politiques co-pilotées par le Conseil Départemental et l'Etat. Il ne s'agit pas de faire du Plan Départemental de l'Habitat, un macro-plan déterminant les autres mais de pouvoir valoriser les possibilités d'articuler les actions définies dans chacun de ces domaines au service de démarches transversales pertinentes.

Ces temps de concertation doivent par ailleurs intégrer les Journées girondines de l'habitat initiées par le Département depuis 2015 comme évènement annuel majeur de partage et d'échanges entre les partenaires et les acteurs professionnels de l'habitat à l'échelle de la Gironde.

Principaux chantiers à initier et modalités de mise en œuvre

Etabli pour une durée de six ans, le Plan départemental de l'habitat repose sur une démarche d'animation s'inscrivant dans la durée et mobilisant les différents partenaires de l'habitat dans le département autour des orientations et chantiers collectifs.

A ce titre, le nouveau dispositif de gouvernance s'attachera à :



Adapter la stratégie habitat du PDH tout au long de sa mise en œuvre afin de mieux tenir compte des évolutions du contexte national et territorial, et ajuster la feuille de route aux objectifs des politiques locales de l'habitat



Concevoir des fiches territorialisées par grand territoire communes au PDH et au PDALHPD afin de construire des outils de diagnostic, d'intervention et d'observation conjoints



Renforcer les liens avec les SCOT et les EPCI notamment porteurs de PLH ou de PLUi-H, et leur participation à l'animation des stratégies habitat développées dans le cadre du PDH et du PDALHPD



Inciter les EPCI non couverts à se doter d'une politique locale de l'habitat (PLH ou PLUi-H) et les accompagner dans leur définition

Fiche action de référence n°21

- Dynamiser la gouvernance et l'animation partenariale du PDH en lien avec les territoires

Fiches actions associées : 1, 9, 22

Concevoir un dispositif partenarial d'observation de l'habitat

La création d'un observatoire de l'habitat dans le cadre de l'élaboration ou renouvellement d'un Plan départemental de l'habitat est une obligation réglementaire afin de suivre et d'analyser les évolutions et dynamiques des territoires.

En Gironde, l'agence d'urbanisme A'urba assure déjà une mission partenariale d'observatoire de l'Habitat au niveau départemental¹⁸, à travers la mise en œuvre des Tableaux de bord des territoires girondins, la production d'études thématiques et l'animation d'ateliers débats réunissant professionnels, élus et techniciens.

Au niveau local, certains EPCI ont mis en place des dispositifs d'observation, dans le cadre de leur PLH. La loi Climat et Résilience est venue renforcer les obligations d'observation dans le cadre des PLH en intégrant désormais un volet foncier.

Afin d'accompagner et faciliter la structuration d'outils d'observation à l'échelle locale, le Plan départemental de l'habitat a pour ambition de développer un outil d'observation et d'animation à l'échelle girondine, afin notamment d'être mobilisé par les EPCI non dotés.

Un observatoire de l'habitat à redéployer au plus près des besoins des territoires girondins

La mise en place d'un observatoire départemental doit permettre de coordonner les politiques de l'habitat¹⁹.

Ainsi, le Plan départemental de l'habitat envisage le déploiement d'un dispositif complémentaire et structurant au développement des observatoires de l'habitat et du foncier des Programmes Locaux de l'Habitat. Il s'agira autant de les alimenter que de valoriser leurs résultats dans le cadre de réflexions partagées.

Trois grandes orientations sont identifiées pour construire et valoriser l'observatoire départemental de l'habitat :

- > la mise à disposition de données communes et le partage de données propres aux territoires pour opérer l'analyse globale de la donnée à l'échelle départementale ;
- > l'alimentation et l'animation d'expertises sur une sélection de thématiques à enjeu et sur des approches méthodologiques ;
- > la production d'analyses, de réflexions et de groupes de travail sur des thèmes communs à différents territoires.

Il doit être valorisé en mobilisant :

¹⁸ <https://www.aurba.org/themes/observatoire-de-lhabitat/>

¹⁹ Circulaire n° 2007-32 du 2 mai 2007 : Le dispositif d'observation (annexe II) La qualité du PDH dépendra de la pertinence du dispositif d'observation partenarial et du diagnostic partagé sur les dysfonctionnements des marchés du logement [...]. Le dispositif d'observation du PDH doit se construire après identification des dispositifs infra-départementaux existants, qu'ils soient thématiques ou définis à différentes échelles, qu'ils soient portés ou non par des acteurs différents, de manière à construire un dispositif partenarial qui utilise les données et observations déjà formalisées. L'intérêt d'un observatoire départemental réside dans la capacité à construire une grille d'indicateurs homogènes sur la totalité du département, suivis dans la durée et partagés par tous les protagonistes. Selon les situations locales, le dispositif d'observation du PDH peut plus ou moins mettre l'accent sur l'actualisation permanente du diagnostic, l'aide au pilotage ou l'évaluation des effets de ces politiques.

- > les travaux des chargés de mission habitat engagés dans la mise en œuvre des actions et des projets habitat,
- > les réflexions des élus investis dans le pilotage de la politique habitat de leur collectivité,
- > les actions qui contribuent à l'acculturation nécessaire de l'ensemble des élus et des acteurs de l'habitat, autour d'enjeux stratégiques déterminés,
- > les réflexions qui articulent l'habitat avec d'autres thématiques connexes ; action sociale, emploi, mobilités, etc.,
- > les ressources de Girondescopie, et son appui à la connaissance des dynamiques territoriales girondines,
- > les démarches territoriales visant à installer des structures types maisons de l'habitat appelées à diffuser informations et services sur différents champs de l'habitat en direction du grand public : informations générales sur l'habitat, demande de logement social, accès aux aides et aux dispositifs, rénovation énergétique...).

Principaux chantiers à initier et modalités de mise en œuvre

Les besoins en termes d'observation territoriale des dynamiques de l'habitat en Gironde évoluent. Les évolutions législatives imposent une montée en compétence sur les questions d'observation, notamment foncière, là où les acteurs locaux expriment un besoin d'accompagnement et d'animation sur ce sujet. Par ailleurs, certains territoires se dotent d'une ingénierie dédiée quand d'autres ne disposent pas de moyens ou d'outils spécifiques.

Dans ce cadre, le Plan départemental de l'habitat 2024-2029 aura pour ambition **de proposer un outil renouvelé au service de l'animation territoriale**, avec pour objectif de :



Accompagner le redéploiement de l'observatoire de l'habitat et des modes de vie animé par l'A'urba en adéquation avec les attentes des territoires girondins (maille d'observation, format de restitution, thématiques nouvelles, etc.)



Constituer un socle commun d'indicateurs permettant de partager la connaissance et la compréhension des dynamiques de l'habitat et du logement aux différentes échelles de territoire (grand territoire PDH, périmètre SCOT et EPCI, éventuellement communes), et de mettre en convergence les données de diagnostic social du logement et les dynamiques de l'habitat



Animer le réseau des partenaires de l'habitat à l'échelle des territoires afin de constituer un espace d'échange d'expériences, et d'éclairage stratégique, et structurer un réseau des observateurs de l'habitat à l'échelle départementale

Fiche action de référence n°22

- Développer et partager un observatoire départemental de l'habitat

Fiches actions associées : 1, 9, 21

Références bibliographiques

- **Ressources départementales :**
 - ✓ [PDALHPD20162021.pdf \(gironde.fr\)](#)
 - ✓ [SDAHGV33.pdf \(gironde.fr\)](#)
 - ✓ Schéma départemental autonomie 2023-2028 : <https://www.gironde.fr/handicap-grand-age/politique-pour-l-autonomie-des-personnes-agees-et-des-personnes-adultes#schema-autonomie>
 - ✓ [Gironde-territoire-inclusif-feuille-route-2022-2025.pdf](#)
- **Ressources de l'A'urba – agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine :**
 - ✓ [Tableaux de bord des territoires girondins - a'urba, agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine \(aurba.org\)](#)
 - ✓ [Construction de logements et évolutions démographiques - a'urba, agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine \(aurba.org\)](#)
 - ✓ [Prix de l'immobilier résidentiel en Gironde et dans Bordeaux Métropole - a'urba, agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine \(aurba.org\)](#)
 - ✓ [130 cartes pour comprendre les enjeux résidentiels en Gironde - a'urba, agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine \(aurba.org\)](#)
 - ✓ [L'attractivité de la Gironde - a'urba, agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine \(aurba.org\)](#)
- **Ressources de l'INSEE :**
 - ✓ [D'ici 2040, le littoral néo-aquitain continuerait de porter la croissance démographique de la région - Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine - 136](#)
 - ✓ [Un ensemble de marchés de l'habitat interconnectés au sein du pôle urbain de Bordeaux - Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine - 114](#)
- **Autres ressources documentaires :**
 - ✓ « Oser la densité urbaine avec des formes de qualité », https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/sites/artificialisation/files/inline-files/GuideSF_7_Formesurbaines_web.pdf
 - ✓ « Faire la ville dense durable et désirable », Ademe, <https://presse.ademe.fr/2023/02/fabrique-de-la-ville-lademe-presente-son-guide-faire-la-ville-dense-durable-et-desirable.html>
 - ✓ « Le maire, le président d'intercommunalité et la lutte contre l'habitat indigne », [Guide-Interco-Habitat-2023.indd \(ecologie.gouv.fr\)](#)
 - ✓ « Guide sur les fiches-outils méthodologiques pour des stratégies d'interventions sur les centre-bourgs », CAUE de la Gironde, mai 2023

