

Plan Départemental de l'Habitat de la Gironde

2024-2029



Arrêté conjoint du - 9 AVR. 2024
portant approbation du Plan départemental de l'habitat de la Gironde 2024-2029

Le Préfet de la Gironde

Le Président du Conseil départemental de la Gironde

VU la loi n°2006-872 portant engagement national pour le logement, notamment son article 68 ;
VU le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L.302-10 à L.302-12 ;
VU la circulaire n°2007-32 du 2 mai 2007 relative à la mise en œuvre des plans départementaux de l'habitat ;
VU le Plan départemental de l'habitat de la Gironde 2015-2022 approuvé le 16 mars 2016 ;
VU la convention de délégation de compétence pour la gestion des aides à la pierre de l'État au Conseil Départemental 2020-2025 ;
VU l'avis favorable de la section départementale du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 17 octobre 2023 ;
VU la délibération n° 2024-44-CD du 12 février 2024 portant validation du Plan Départemental de l'Habitat par l'Assemblée plénière du Conseil Départemental ;

Sur proposition de Monsieur le Directeur Général des Services du Conseil Départemental de la Gironde ;

Sur proposition de Madame la Secrétaire Générale de la Préfecture de la Gironde ;

ARRÊTENT

Article premier : le Plan départemental de l'habitat de la Gironde 2024-2029 est approuvé.

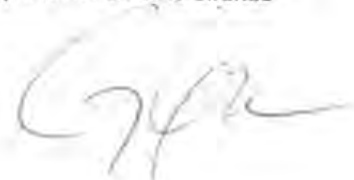
Article 2 : le Préfet de la Gironde et le Président du conseil départemental de la Gironde sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Gironde et au recueil des actes administratifs du département.

Fait à Bordeaux, le - 9 AVR. 2024

Le Préfet de la Gironde



Le Président du Conseil
Départemental de la Gironde



Edito

« Accessible, sensible, sobre et résilient : voilà les maîtres mots de ce nouveau Plan départemental de l'habitat ! »

Pilotés par le Département et l'Etat, les travaux de révision du Plan départemental de l'habitat ont confirmé le besoin d'une animation régulière permettant d'adapter le cadre de la politique départementale et la constitution d'un service public de l'habitat au plus près des territoires.

Fruit d'un travail partenarial, la réécriture du Plan départemental de l'habitat a été réalisée avec l'ensemble des acteurs du logement, de l'habitat et des territoires girondins, et par la mobilisation de nombreux participants lors de réunions territoriales et séminaires de travail, permettant d'alimenter les réflexions et de co-construire les nouvelles propositions pour un habitat de demain :

Accessible pour les 20 000 habitants supplémentaires chaque année et ceux déjà présents sur notre territoire pour lesquels l'attractivité de notre département représente une chance mais aussi l'un des premiers facteurs de pression sur les besoins en logement (cherté et rareté), en services (emploi) et infrastructures (mobilité) de proximité. Plus de 67 180 demandeurs de logements locatifs sociaux étaient ainsi en attente d'un logement adapté à leur situation au 1er janvier 2024.

Sensible à la vulnérabilité climatique de nos territoires, à la nécessaire préservation des ressources foncières, à la gestion et au partage de l'eau ainsi qu'aux enjeux de précarité. Repenser nos manières d'habiter et d'aménager l'espace incite à explorer de nouveaux modèles d'habitat : économe en ressources, abordable, évolutif et innovant pour répondre à la diversité des besoins humains.

Sobre sur le plan environnemental, pour faire face à l'intensité des besoins dans les secteurs sous pression en programmant une offre de logements abordable, en lien avec les enjeux de mobilité et d'emploi. Il s'agit là de répondre au besoin de rééquilibrage du territoire girondin, en développant et accélérant les dynamiques engagées en faveur de la revitalisation des petites villes et bourgs girondins, en complémentarité de l'attractivité du cœur de métropole et des franges littorales.

Résilient en proposant des réponses aux besoins de terrain avec l'introduction d'un volet innovation et expérimentation permettant de répondre de manière agile et ciblée aux attentes locales. Faciliter l'adaptation de l'habitat aux besoins de toutes et tous, notamment les publics les plus vulnérabilisés dans l'accès au logement (les jeunes, les personnes âgées et handicapées, les travailleurs saisonniers, etc.), est une ambition forte de ce deuxième Plan en lien avec le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD 2024-2029).

Avec ses quatre défis, ses dix orientations et vingt-deux actions structurantes, ce nouveau Plan départemental de l'habitat entend accompagner la structuration d'une politique du logement adaptée aux parcours de vie ainsi qu'aux impératifs de la transition écologique.

Afin d'ajuster au mieux l'engagement départemental à ces nouveaux défis pour les six prochaines années, une feuille de route partagée et une gamme d'outils renouvelée ont été déclinés en registres d'intervention différenciés : ingénierie, planification, aide financière, animation et observation.

Ces interventions s'inscrivent dans un contexte de montée en puissance des territoires qui ont développé, pour la plupart, des stratégies intercommunales en matière d'habitat, à travers des programmes locaux de l'habitat ou des schémas de cohérence territoriale. Elles se traduiront donc, nécessairement, par un cadre de gouvernance plus partenarial contribuant à rendre ce document mieux intégré et, *in fine*, plus efficace.

Au-delà du bâti, c'est toute une **vie locale et sociale** que nous construisons. Alors que la précarité tend à s'intensifier et à complexifier les parcours résidentiels en Gironde, ce Plan promeut un haut niveau d'ambition départementale en matière de création et de réhabilitation de l'habitat, et entend offrir la possibilité à chacun de disposer d'un habitat durable et de qualité, fondement de l'égalité et de la dignité humaine.

Ainsi, « **faire Gironde** », c'est aussi, c'est surtout, **faire de la Gironde un département à habiter en commun, pour toutes et tous, partout !**

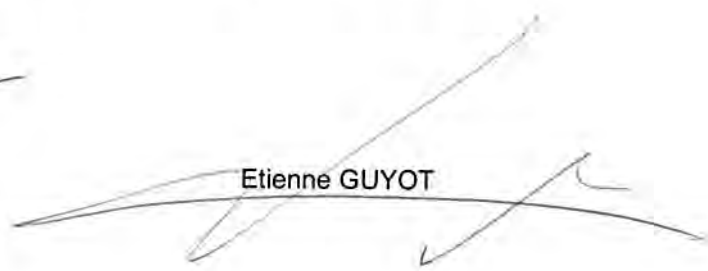
Le Président du Conseil départemental de la
Gironde

Jean-Luc GLEYZE



Le Préfet de la Gironde

Etienne GUYOT



Préambule

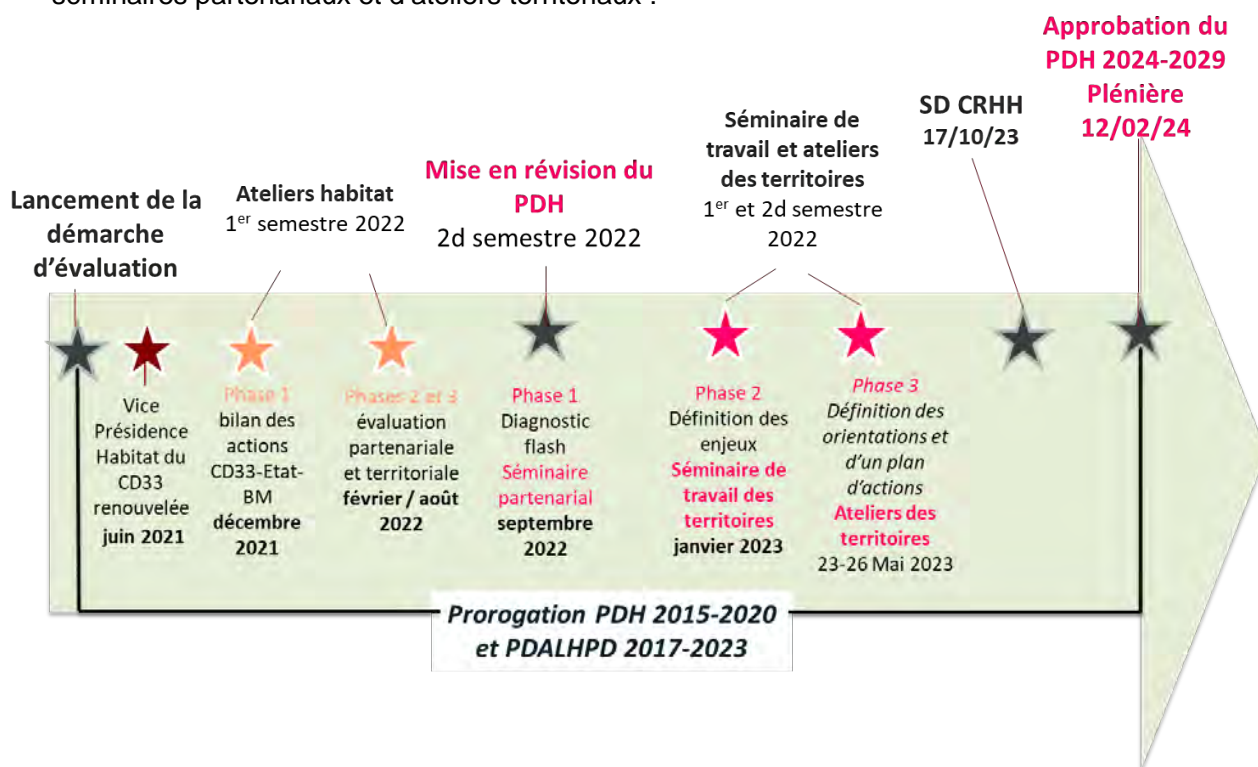
Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) a été instauré par la loi du 13 juillet 2006 portant sur l'Engagement National pour le Logement (ENL), permettant aux Départements de se doter d'un cadre stratégique transversal en matière d'habitat, à la croisée des différentes politiques publiques locales et nationales.

Ce plan d'une durée de 6 ans est élaboré conjointement par le Conseil départemental et l'Etat, en association avec les EPCI dotés de la compétence Habitat et l'ensemble des acteurs institutionnels locaux qui interviennent dans le champ de l'habitat.

La fonction initiale du Plan départemental de l'habitat est la mise en cohérence des politiques locales de l'habitat à l'échelle départementale, dans un département qui comporte des territoires couverts par un Programme Local de l'Habitat et d'autres non couverts. Il reprend à cette fin les différentes orientations qui sont contenues dans les Schémas de Cohérence Territoriales, mais également les besoins définis par le Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et ceux du schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale.

Le Département de la Gironde s'est doté d'un Plan départemental de l'habitat en 2015, arrivé à échéance en 2020 et prorogé jusqu'à fin 2021. Depuis 2021, conjointement avec l'Etat et en association avec la Métropole bordelaise, le Conseil départemental a engagé une démarche d'évaluation-révision de ce premier Plan départemental de l'habitat.

La révision s'est articulée autour de plusieurs temps forts de concertation avec les territoires lors de séminaires partenariaux et d'ateliers territoriaux :



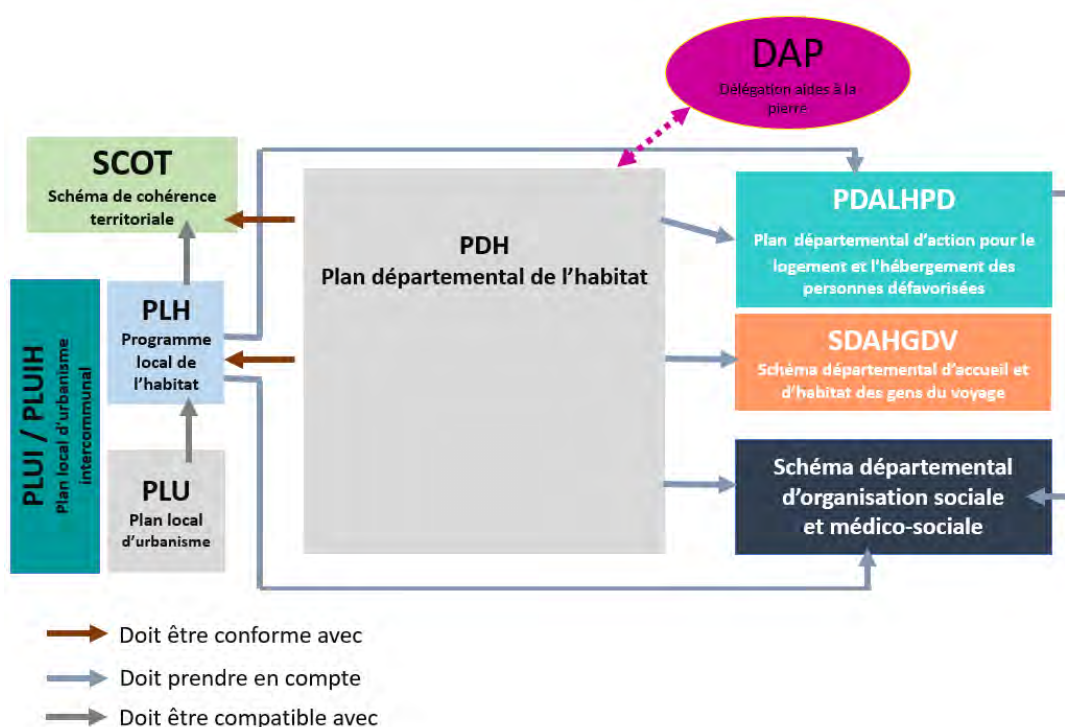
Au-delà de son rôle de convergence et de coordination des politiques de l'habitat à l'échelle départementale, les enjeux du Plan départemental de l'habitat sont de plusieurs ordres :

- Affirmer la feuille de route de la politique départementale en matière d'habitat,
- Renforcer le partenariat avec les acteurs de l'habitat, notamment les intercommunalités,
- Affiner et partager la connaissance du territoire et de ses enjeux en matière d'habitat,
- Disposer d'outils pérennes et dynamiques, notamment en matière d'observation,
- Mettre en cohérence la politique de l'habitat avec les politiques sociales, notamment avec le PDALHPD, et les documents de planification territoriale (SCOT, PLH, PLUih, PLU).

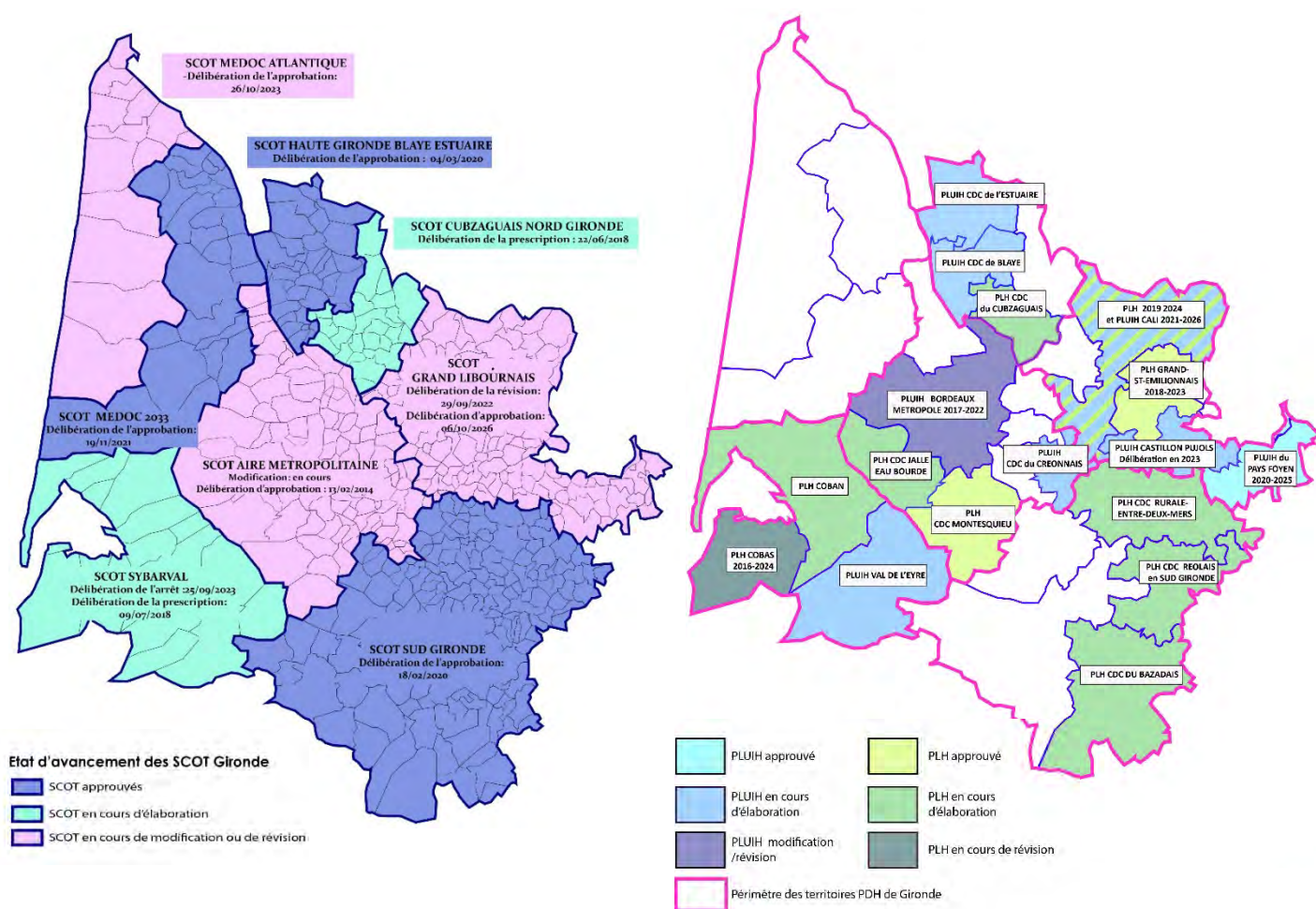
Le Plan départemental de l'habitat traite ces différents enjeux à travers :

- un document, qui présente un diagnostic sur les besoins et les enjeux girondins en matière d'habitat, les orientations et le dispositif d'observation à mettre en place, un plan d'action et des fiches par grands territoires,
- une démarche, menée conjointement par un ensemble d'acteurs, à travers notamment un processus de concertation et d'ateliers territorialisés, elle-même encadrée par un dispositif institutionnel incarné par la Section départementale du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (SD CRHH), et qui a vocation à se prolonger à travers un dispositif d'animation et d'observation de l'habitat dans le département.

L'articulation du PDH avec les politiques sociales et de planification territoriale



Avancement des SCOT et des PLH girondins au 1er janvier 2023 (CD33-DGAT-DHU)



La géographie du PDH 2015-2020 s'établissait sur une maille territoriale à l'échelle de 6 grands territoires girondins : l'aire métropolitaine, le Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre, le Sud Gironde, le Libournais, le Médoc et la Haute-Gironde.

En cohérence avec les périmètres des SCOT, cette géographie sera conservée pour travailler les orientations, leurs déclinaisons opérationnelles et les objectifs de programmation du Plan départemental de l'habitat 2024-2029.

Les difficultés et tensions que traversent aujourd'hui le secteur de l'habitat, illustrées dans un département à la démographie dynamique comme la Gironde par un nombre toujours croissant de demandeurs de logement, les enjeux de résilience et de sobriété foncière et énergétique, la prise en compte du dérèglement climatique et des risques, sont autant de données avec lesquelles les acteurs doivent aujourd'hui composer pour parvenir à répondre aux enjeux de manière efficace et durable.

Les collectivités publiques (collectivités locales et Etat) sont en première ligne face à ces défis et ne peuvent proposer qu'une réponse coordonnée à partir de diagnostics et d'objectifs partagés.

C'est l'ambition de ce nouveau Plan départemental de l'habitat, à travers les documents qu'il propose et la démarche de dialogue et d'animation partenariale qu'il souhaite faciliter et renforcer.

Sommaire

Edito	3
Préambule	5
Sommaire	9
Synthèse du Diagnostic	11
Orientations stratégiques	13
Défi I. Engager un développement de l’habitat sobre, durable et résilient	19
Défi II. – Programmer une offre de logements en réponse aux besoins des territoires	39
Défi III. Accompagner le développement de nouvelles solutions d’habitat en réponse aux besoins des publics	61
Défi IV. Observer les dynamiques à l’œuvre et coordonner les actions pour optimiser l’effet levier des politiques publiques	79
Programme d’actions	87
Fiches territoriales	129
AIRE METROPOLITAINE	139
BASSIN VAL DE L’EYRE	143
LIBOURNAIS	151
HAUTE GIRONDE	159
SUD GIRONDE	167
MEDOC	175
Annexes	183

Synthèse du Diagnostic

➤ Des dynamiques démographiques soutenues

La Gironde est un département attractif porté par la métropole bordelaise et le littoral. Le département a atteint 1 640 000 habitants en 2020 et les projections montrent un potentiel d'accueil de plus de 400 000 habitants d'ici 2040. Cette croissance démographique est alimentée tant par le solde naturel que l'accueil de nouvelles populations. Elle est plus marquée aux franges de l'aire métropolitaine et sur le littoral, alors que les pôles de centralités des territoires ruraux sont eux impactés par un phénomène de décroissance ou par une croissance assez faible, mettant à mal l'armature territoriale girondine.

Par ailleurs, le phénomène de métropolisation crée une spécialisation démographique des territoires avec une surreprésentation :

- Des petits ménages jeunes sur Bordeaux Métropole,
- Des petits ménages vieillissants sur la COBAS et la CC Médoc Atlantique,
- Des grands ménages familiaux au sein des EPCI de l'aire métropolitaine et à ses franges.

Avec une métropole qui reste le pôle d'emploi principal et des projets résidentiels contraints sur la métropole, les navettes domicile-travail en voiture tendent à s'allonger.

➤ Un accès au logement sous tension

La production de logements est portée par la métropole qui représente 58 % de la production des 10 dernières années. Sur le littoral, l'offre de logements est contrainte par les résidences touristiques et secondaires.

Les marchés immobiliers sont de plus en plus tendus en Gironde :

- Le marché de l'accession devient inaccessible à des ménages de plus en plus nombreux, l'augmentation des prix sur la métropole se propageant aux territoires limitrophes et sur la frange littorale : 75 % du territoire girondin est marqué par des prix élevés de l'immobilier ;
- Les niveaux de loyer dans le parc privé sont élevés, notamment au sein de la métropole et ses franges sud ;
- La tension sur le parc social est très élevée, avec près de 6 demandes pour 1 attribution. Ces 10 dernières années, la production de logements sociaux a baissé tandis que la demande a fortement augmenté. Plusieurs communes restent carencées ou déficitaires en logements sociaux au regard de la loi SRU.

➤ Des besoins importants de rénovation du parc existant

Sur l'ensemble du département, les besoins de rénovation pour des logements sans confort, indignes et/ou avec une faible performance énergétique sont importants : environ 180 000 logements. Ces situations de mal logement fragilisent une partie des ménages, sachant que la vulnérabilité énergétique touche principalement les franges Est/Nord du département et la pointe du Médoc.

Par ailleurs, le parc existant est un potentiel pour créer de l'offre nouvelle : 55 000 logements sont vacants sur le département dont près de la moitié sont situés sur Bordeaux Métropole.

La rénovation des copropriétés est aussi un enjeu de taille, ces dernières représentant plus de 15 000 logements dans le département.

Une part conséquente du département est couverte par des programmes animés. Entre 2015 et 2019, 6 000 logements ont été réhabilités dans le cadre d'une opération programmée. Des aides de l'Anah et du Département existent pour rénover les logements et un dispositif départemental de repérage des ménages en situation de précarité énergétique a été mis en place via le SLIME33.

➤ **Des parcours résidentiels contraints**

La spécialisation socio-démographique du département s'est accélérée avec la tension sur les marchés du logement.

Les ménages pauvres sont concentrés sur le cœur de la métropole et certains territoires sont aussi marqués par la pauvreté comme les franges Est et Nord du département.

Une partie des familles ont dû s'éloigner de la métropole dans des projets d'accession à la propriété de plus en plus éloignés, accentuant la périurbanisation et augmentant les frais induits pour ces ménages.

Par ailleurs, certains territoires sont fortement marqués par le vieillissement :

- Des publics âgés et isolés au niveau de vie aisé sur la COBAS et la CC Jalle-Eau-Bourde,
- Des publics âgés et isolés au niveau de vie modeste, voire très modeste sur les franges Nord et Est du département.

Enfin, l'offre de logements adaptés aux besoins spécifiques de certains publics (cf. publics du PDAL-HPD, gens du voyage) se développe mais reste concentrée sur la métropole.

➤ **Des enjeux environnementaux au cœur des questions d'habitat**

La consommation foncière et l'artificialisation des sols a été très forte sur ces dernières années. Entre 2009 et 2020, 888 ha ont été consommés en moyenne chaque année. Cette consommation foncière est largement portée par la dynamique résidentielle et alimentée pour plus d'un tiers par Bordeaux Métropole. Pour autant, la consommation foncière par habitant est plus importante sur les territoires ruraux.

L'intégration des objectifs de réduction de la consommation foncière liés à la loi Climat et résilience doit permettre d'atteindre une moyenne de 348 ha/an à horizon 2031.

L'impact carbone de la consommation énergétique des logements est aussi important : la consommation d'énergie par logement est plus importante en Gironde qu'à l'échelle régionale. Par ailleurs, ces consommations sont différenciées selon les territoires, liées aux modes de chauffage, à la superficie des logements, au niveau de vie des habitants, mais également à la qualité de l'isolation. Les passoires thermiques représentent 6 % du parc de logements en Gironde.

Enfin, le changement climatique impose une prise en compte de plus en plus importante des risques et de la vulnérabilité des territoires, notamment pour les zones d'habitat (risque inondation, feux de forêt, recul du trait de côte, retrait gonflement des argiles), ainsi qu'une nécessaire sobriété dans l'usage des ressources (eau, sols, matériaux,...).

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

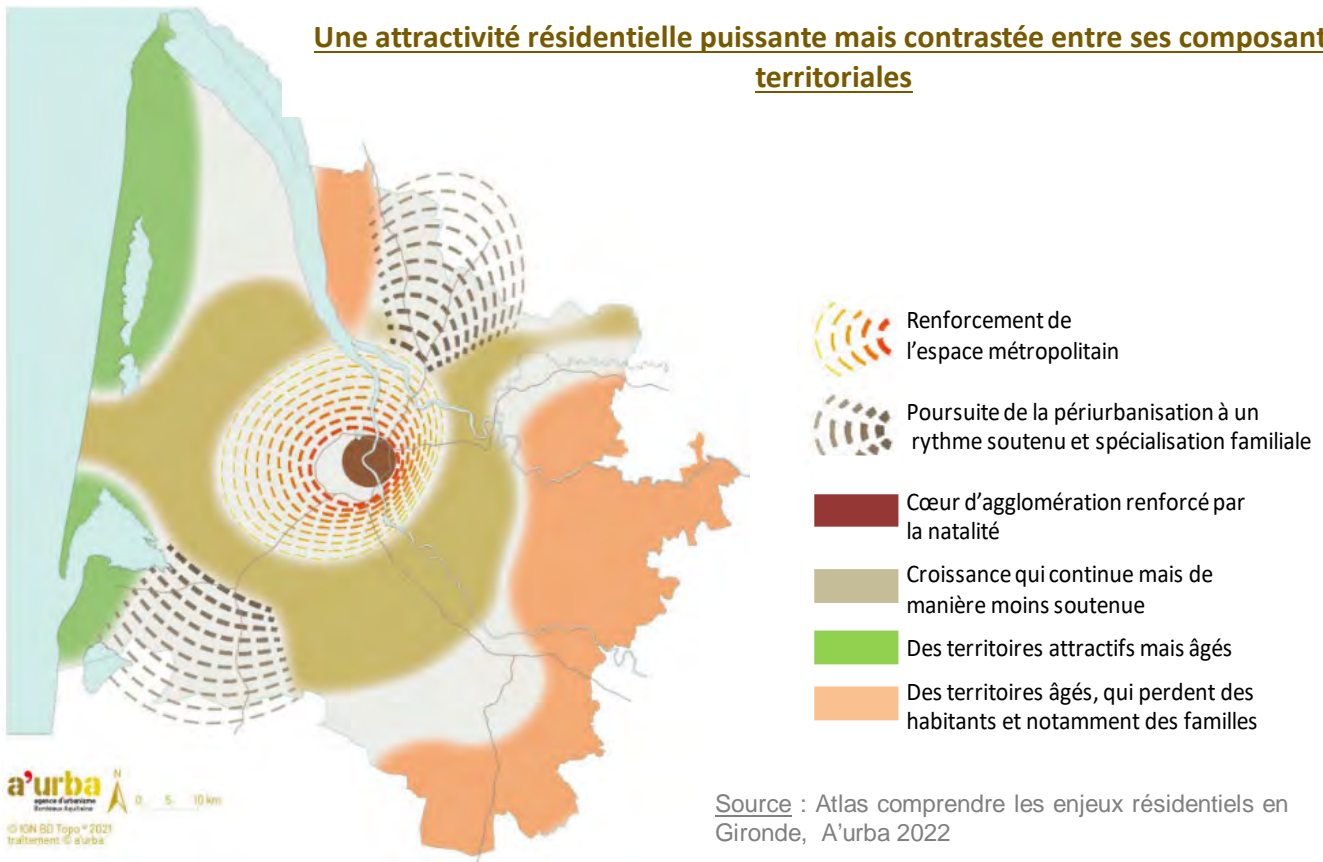
- 1 Décliner une stratégie de réduction de l'artificialisation dans les politiques de l'habitat des territoires girondins
- 2 Economiser le foncier dédié à l'habitat et soutenir la mise en œuvre de stratégies foncières des collectivités

- 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 Aménageau⁴**. 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 :

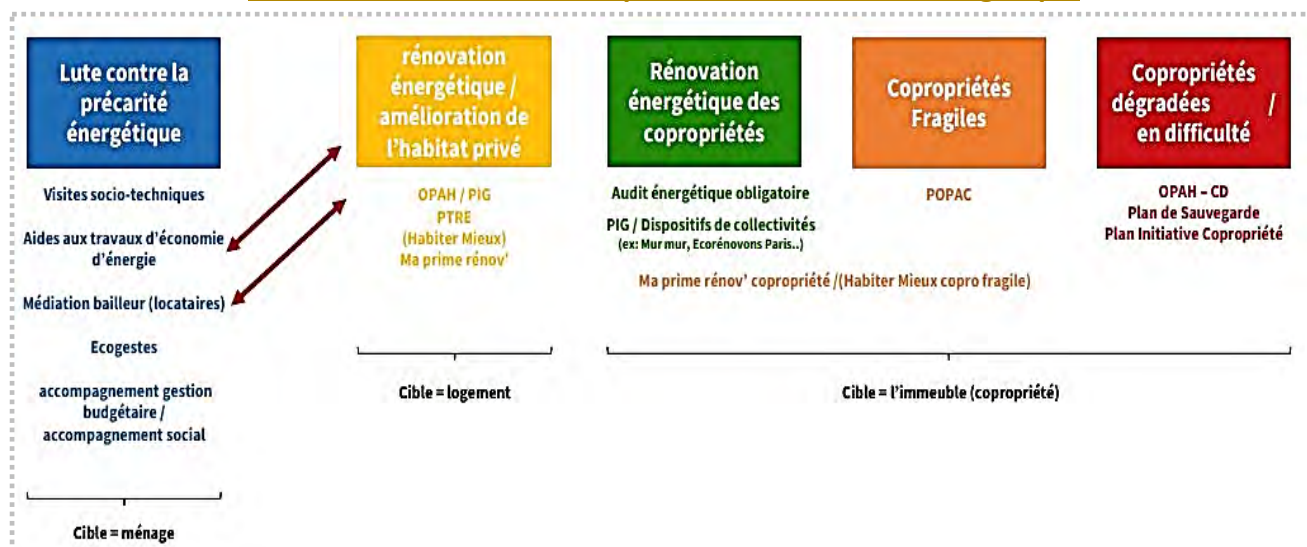
- ➔ à partir du 1er janvier 2025, avoir au moins la classe F du DPE ;
- ➔ à partir du 1er janvier 2028, avoir au moins la classe E du DPE ;
- ➔ à partir du 1er janvier 2034, avoir au moins la classe D du DPE.

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 programmes 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 Rénov')**, 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.

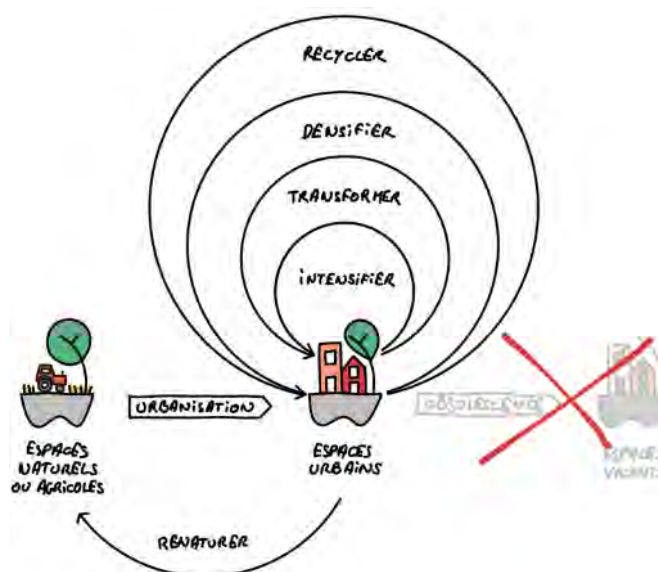
Ainsi le Plan départemental de l'habitat souhaite mieux articuler le développement entre construction neuve d'une part, et le réinvestissement du parc existant d'autre part, par des actions ciblées de mobilisation de logements vacants et d'optimisation des fonciers déjà urbanisés, en favorisant l'acceptabilité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

<p><u>La qualité architecturale et fonctionnelle du logement</u></p>	<p><u>La qualité paysagère et végétale des opérations</u></p>	<p><u>La qualité des espaces privés collectifs et espaces publics</u></p>	<p><u>La qualité du maillage des services et des équipements</u></p>
<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

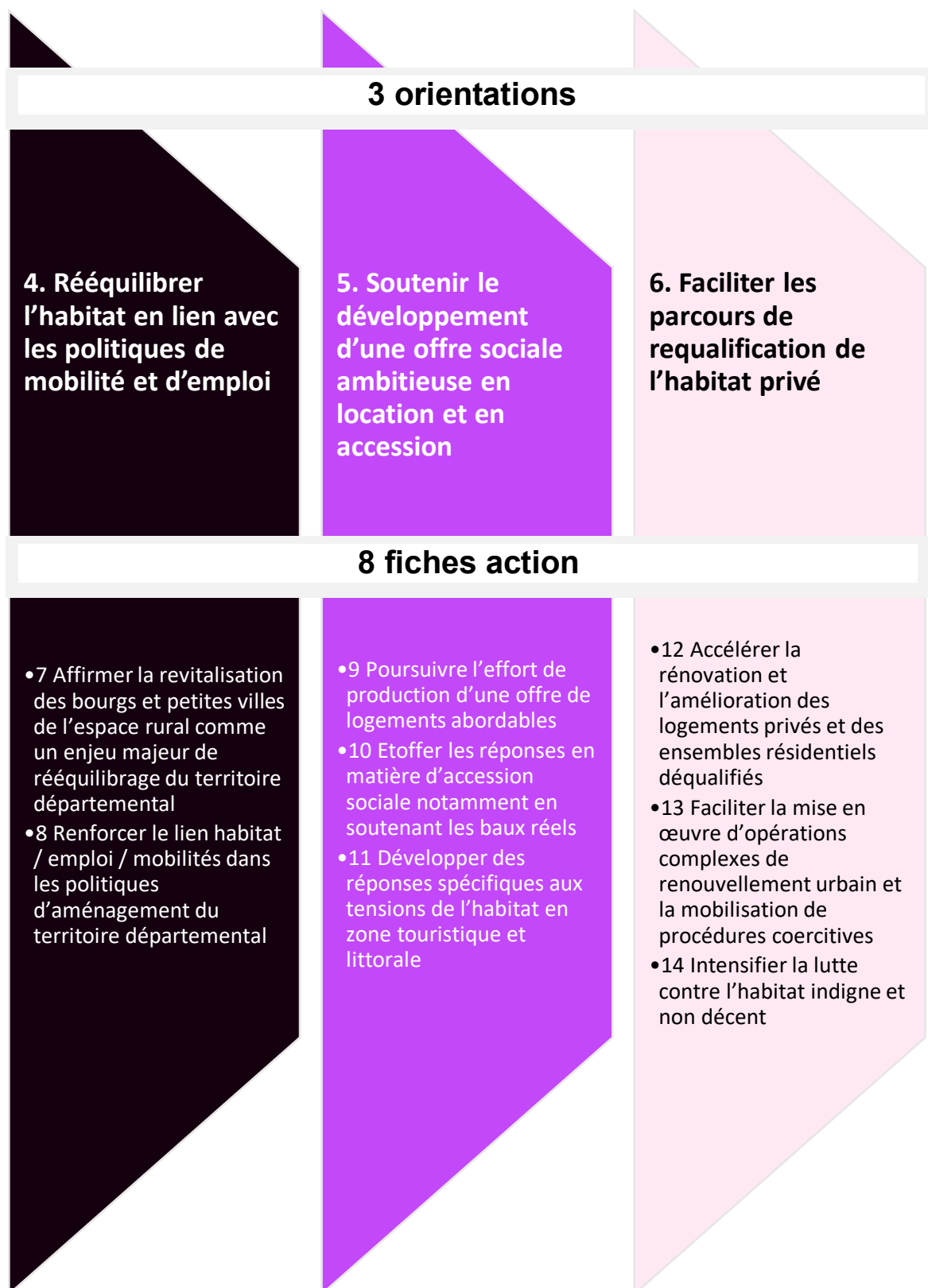
- Poursuivre l'effort de production en recyclage et renouvellement urbain

Fiche action de référence n°7

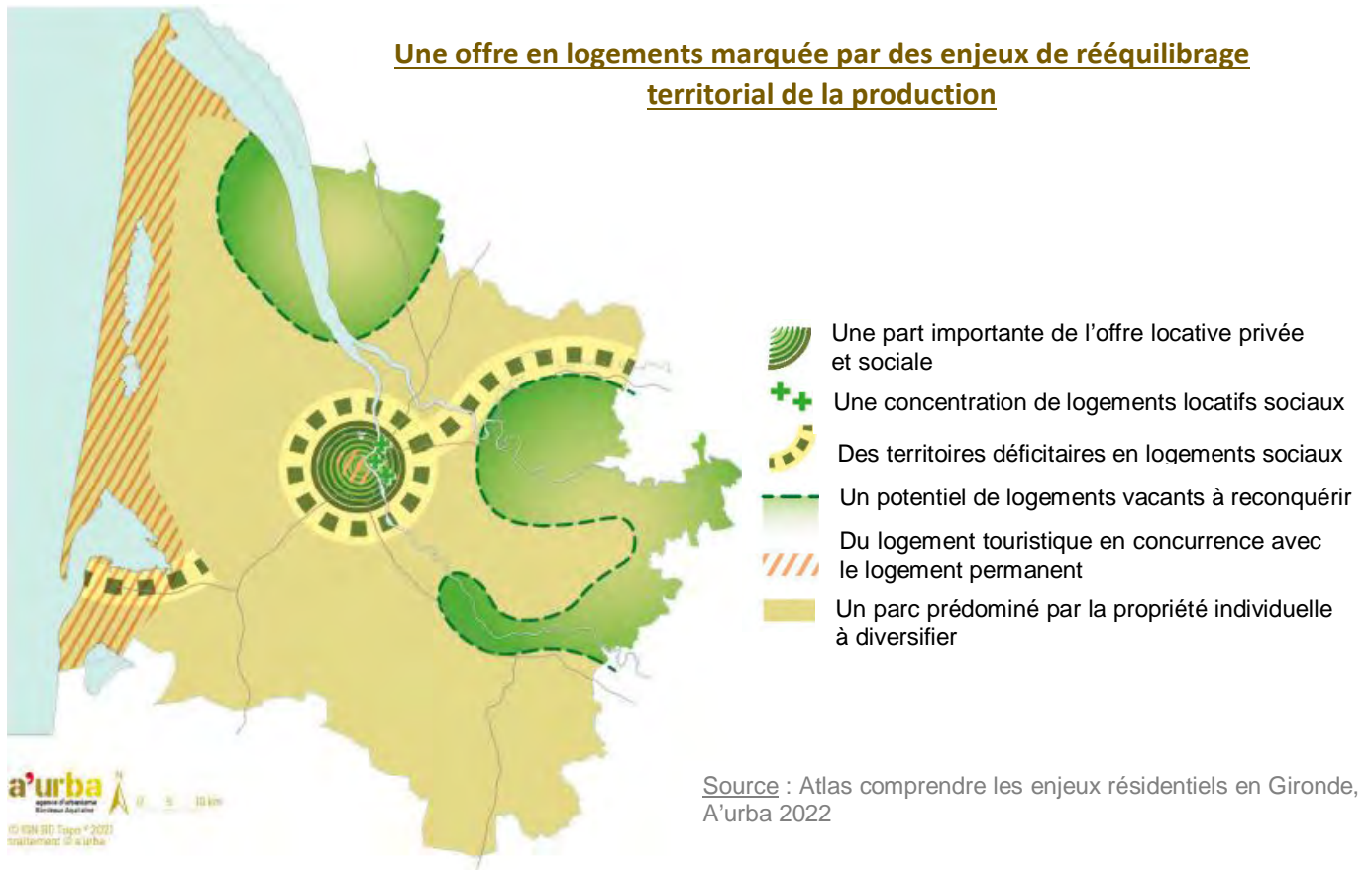
- Proposer une approche inspirante de la densité «durable et désirable»

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



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.

Rééquilibrer l'habitat en lien avec les politiques de mobilité et d'emploi

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 confluente »
	<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 :

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ● 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 social, 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

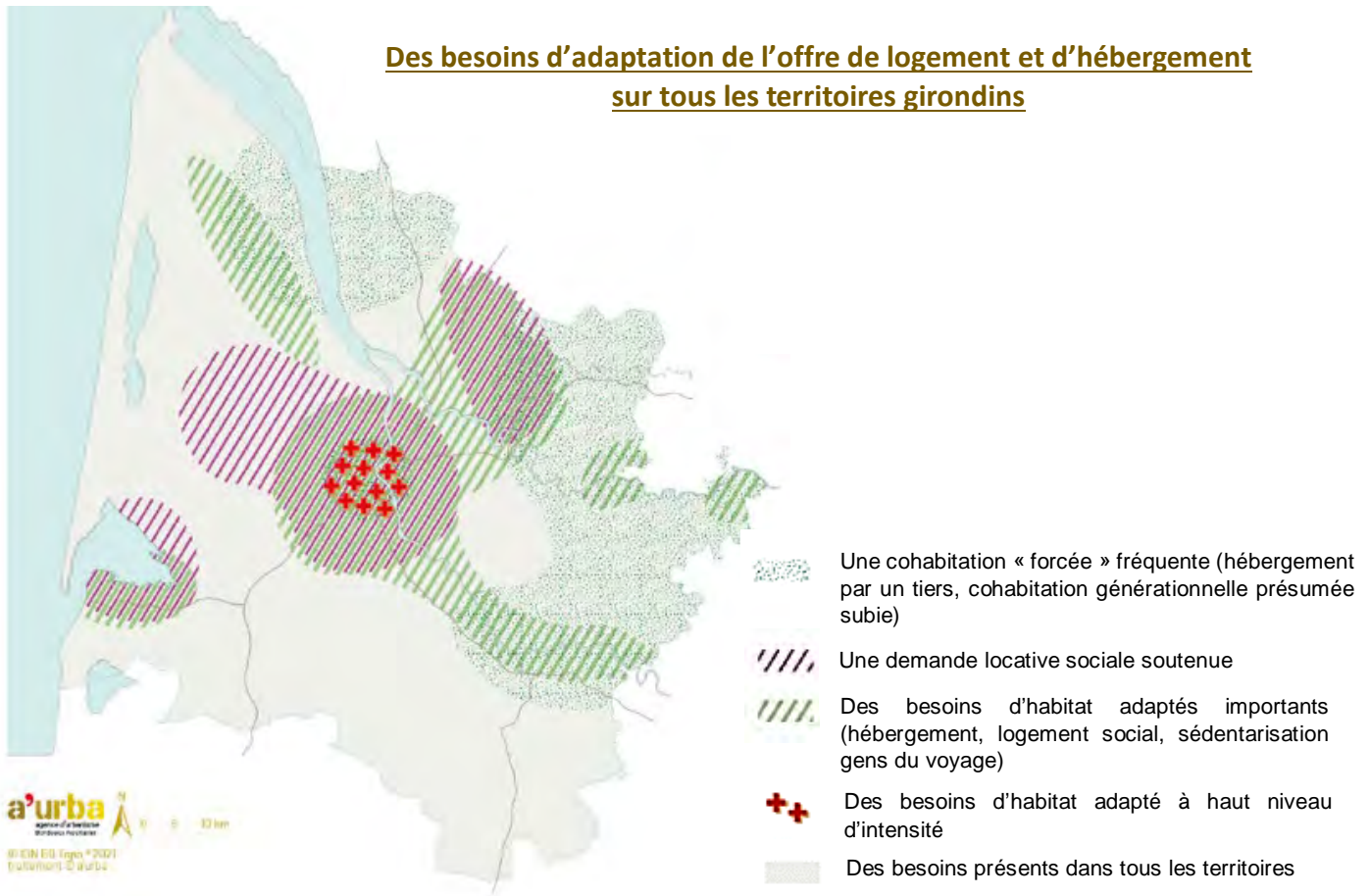
5 fiches action

- 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

Des besoins d'adaptation de l'offre de logement et d'hébergement sur tous les territoires girondins



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 décohabitation (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.

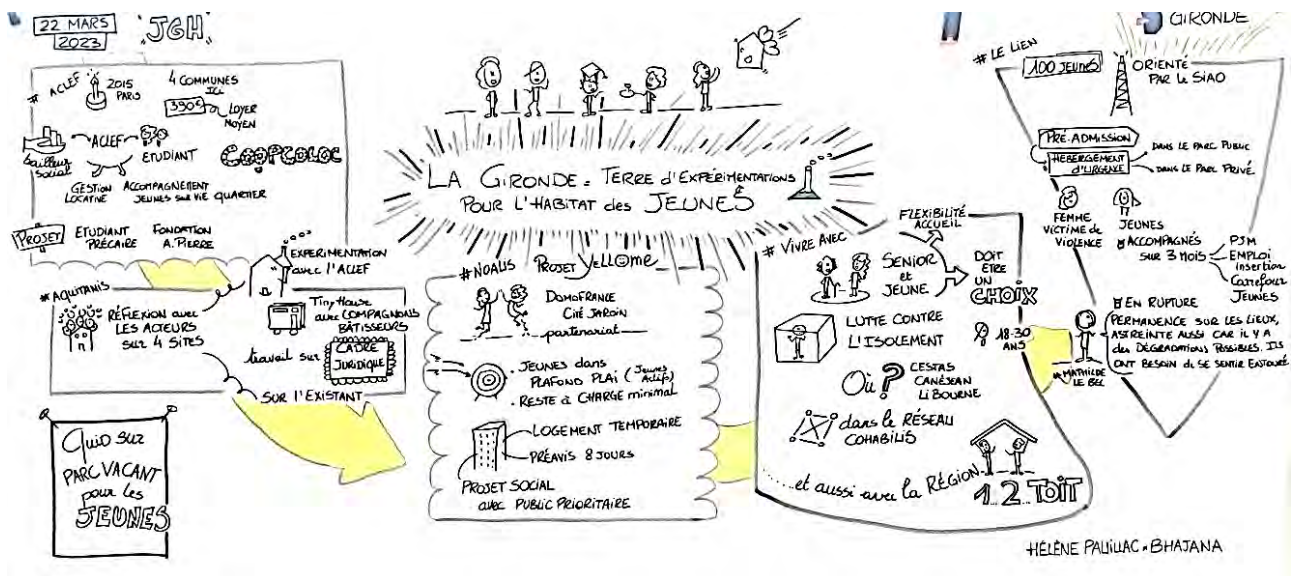
Cette offre appelle à être complétée par les nouvelles résidences type coliving ainsi qu'une offre locative plus soutenue, soit dans l'ancien avec la remise sur le marché des location courte durée, ou l'offre neuve.

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.

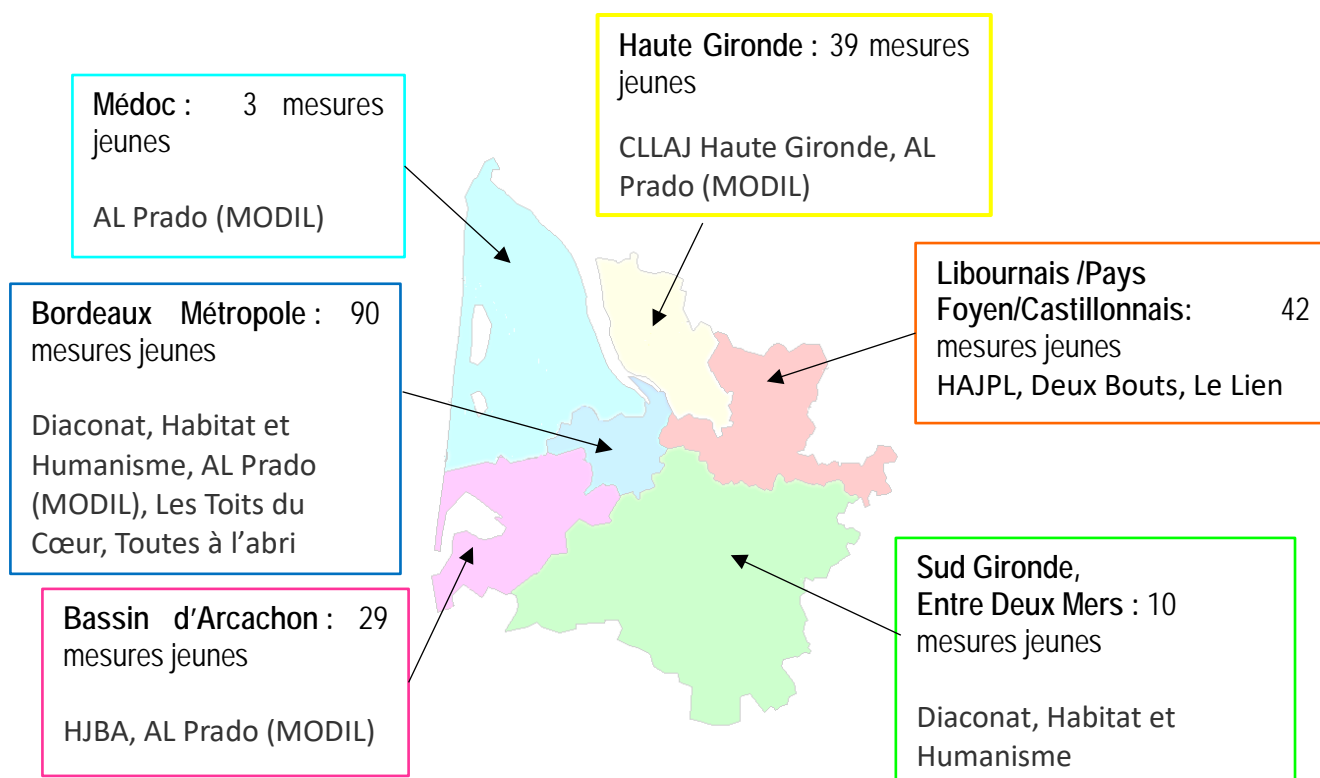
Si les réponses en colocation dans le parc social et privé sont encouragées, le développement des formules en sous-location doit également permettre d'élargir les réponses de logement accompagnées prenant appui sur l'expérience et l'ancrage des opérateurs de référence : CLLAJ Haute Gironde (Comité Local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

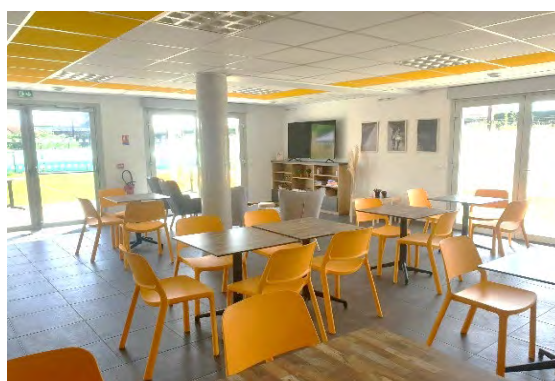
Ces emplois représentent entre 30 % de l'emploi total sur la zone d'emploi de Lesparre-Médoc et 7 % sur la zone d'emploi de Bordeaux.

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 habitatsdespossibles), 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

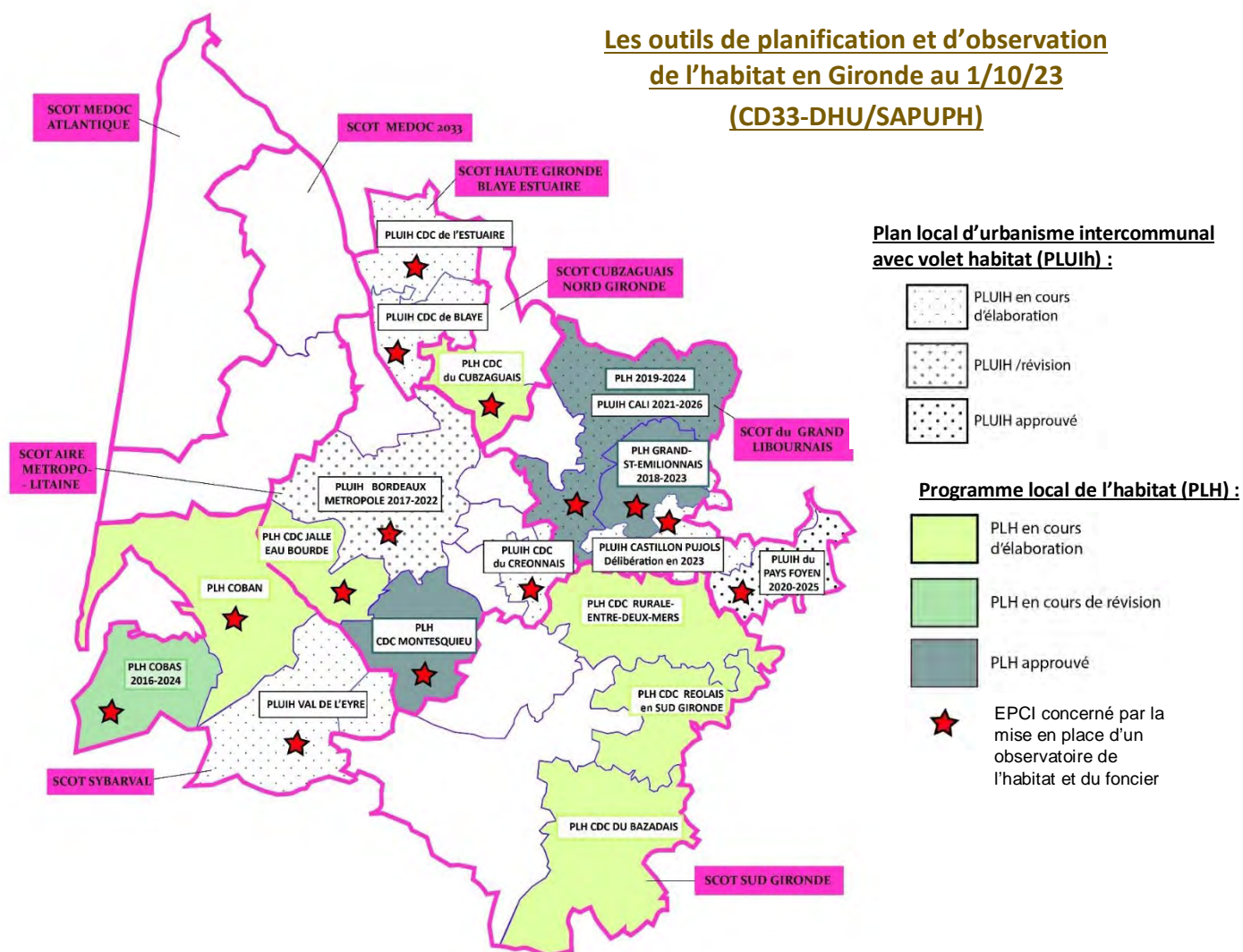
10. Concevoir un dispositif partenarial d'observation de l'habitat

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.

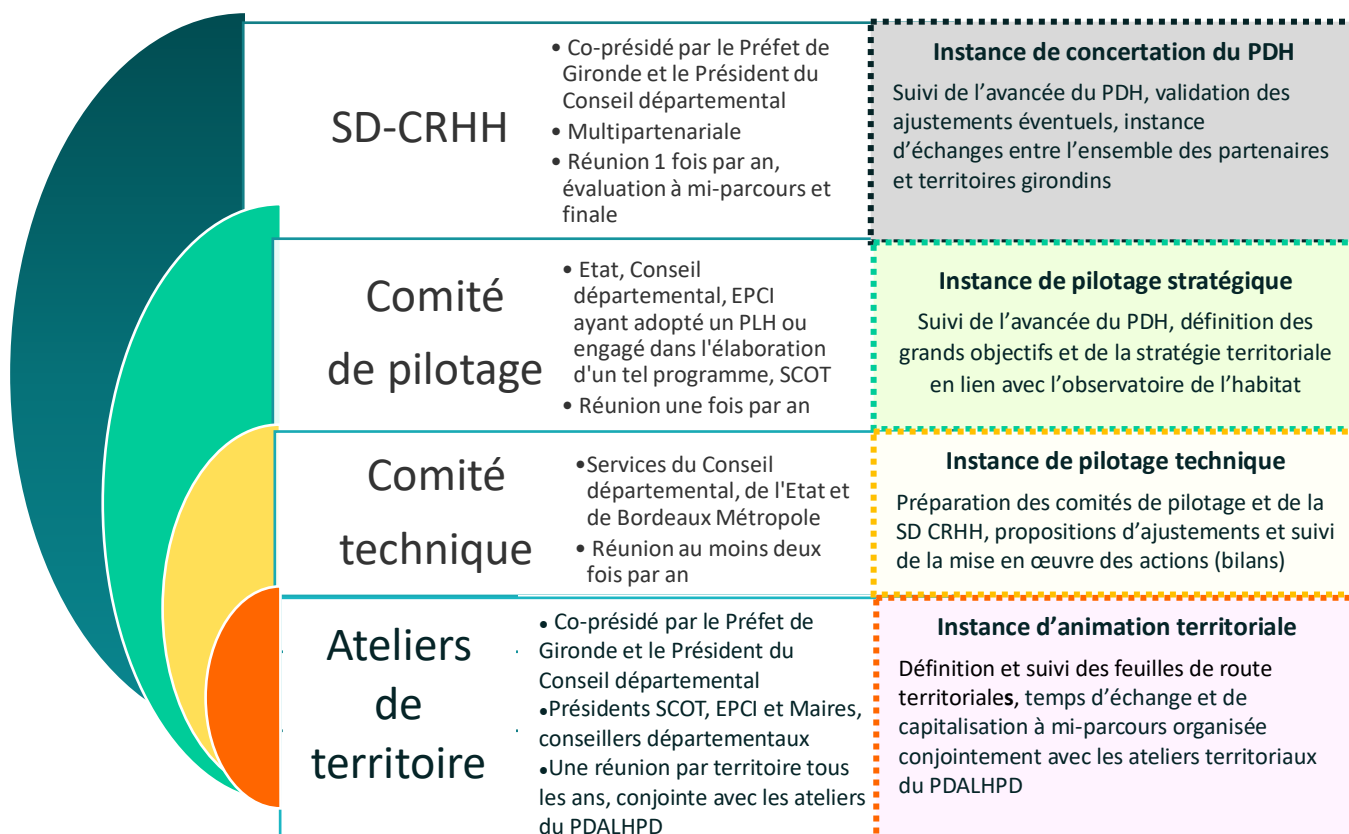
Afin de conforter la dynamique collective engagée lors des travaux d'évaluation et de révision, les copilotes du Plan départemental de l'habitat souhaitent mobiliser davantage les territoires porteurs de politiques de l'habitat, en particulier les SCOT et les EPCI notamment ceux dotés de PLH ou de PLUi-H,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

Programme d'actions



Préambule

Les actions se présentent sous la forme de fiches synthétiques classées par objectifs. Chaque fiche récapitule :

- La qualification opérationnelle de l'action ;
- La nature de l'action ;
- Le défi du PDH auquel elle se rattache ;
- Le pilotage de l'action ;
- Le cadre partenarial avec les acteurs et /ou les territoires ;
- Le calendrier précisant les phases de préparation et de mise en œuvre ;
- Les modes de suivi et d'évaluation de l'action précisant ses indicateurs.

5 natures d'actions ont été définies :



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**

Modalités de suivi-animation

Le suivi des actions est réalisé par fiche action, à partir de 3 types d'indicateurs :

- le suivi de l'avancement de la mise en œuvre,
 - le suivi des réalisations,
 - le suivi des résultats :
- > **L'indicateur d'avancement** d'une action est à renseigner par le pilote de l'action et à partager dans les instances de pilotage du PDH. Il se présente sous la forme d'une note de 0 à 10 marquant les différentes étapes de mise en œuvre de l'action (échelle à affiner en fonction de l'évolution des actions).

Nature de l'action	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Animation/coordination	Action non engagée, au point mort	Préfiguration des outils de coordination				Mobilisation des partenaires et installation des instances		Fonctionnement pérenne des instances		« Production » des instances au regard des objectifs	
Apport ingénierie		Préfiguration des ressources en ingénierie				Diffusion des ressources en ingénierie		Mobilisation fluide des ressources		Ressources disponibles pleinement mobilisées	
Aides/subvention		Préfiguration des règlements d'intervention				Vote des règlements d'intervention et diffusion auprès des bénéficiaires potentiels		Montée en charge de la mobilisation des dispositifs		Niveau programmé atteint	
Suivi/évaluation		Préfiguration des outils d'observation				Mise en place des outils		Remontée d'information conforme aux attentes		Exploitation des informations conformes aux attentes	

- > **Le suivi des réalisations** : pour chaque action, il s'agit de suivre les éléments concrets réalisés.
- > **Le suivi des résultats** : pour chaque action, il s'agit de suivre les effets directs des réalisations au regard de l'objectif de l'action. Ces résultats directement liés à l'action ne doivent pas être confondus avec la notion d'« impacts » qui renvoient aux effets beaucoup plus globaux du Plan départemental de l'habitat sur les dynamiques territoriales. Il s'agit bien ici de se concentrer sur les effets immédiats de l'action suivie. Des propositions d'indicateurs de réalisation et de résultats spécifiques à chaque action ont été intégrées aux fiches-actions. Ces propositions devront être ajustées au fur et à mesure de la définition plus précise et plus opérationnelle des actions et de leurs évolutions.

Le pilote de l'action est responsable du renseignement des indicateurs. Le suivi de ce plan d'actions a vocation à s'articuler avec la mise en place de l'observatoire défini dans la fiche action 22, en particulier via la mise à disposition dans cet observatoire d'indicateurs territorialisés identifiés dans le plan d'action.

A mi-parcours et à l'issue de la période de mise en œuvre du PDH, des temps d'évaluation plus approfondie seront organisés. Ces évaluations seront notamment l'occasion de :

- > **Capitaliser et analyser avec recul les éléments de suivi** ;
- > **Approfondir l'objectivation de l'apport du PDH à l'évolution de la situation** : le suivi en continu n'offrira en effet qu'une vision partielle des résultats de chaque action engagée et ne permettra pas d'établir la part de contribution de ces actions aux évolutions de dynamiques territoriales ;
- > **Élargir la réflexion en intégrant les enseignements tirés des démarches de suivi des deux conventions de délégation des aides à la pierre ou de Gironde 2033.**

Ces évaluations seront structurées autour de questions évaluatives qui préciseront les objets précis d'investigations. Ces questions seront définies par les instances de pilotage, non pas dans une logique d'exhaustivité, mais dans une logique de sélectivité stratégique. Elles devront refléter les problématiques prioritaires en vue d'adaptations substantielles de la stratégie suivie.

Les évaluations seront menées sur la base des éléments de suivi recueillis au fil de l'eau mais également à partir d'investigations complémentaires auprès des partenaires et des bénéficiaires.

Enfin, ces temps d'évaluation permettront également de constituer des occasions de remobilisation partenariale que ce soit à l'échelle départementale ou à celle des territoires. En constituant des temps forts de la vie du Plan, elles seront également l'occasion de faire participer des acteurs moins impliqués mais aussi des élus.

La structuration du programme d'actions









Défis	Orientations	Objectifs opérationnels / fiches actions
I - Engager un développement de l'habitat sobre, durable et résilient	1/ Soutenir un développement différencié de l'habitat à l'aune du Zéro Artificialisation Nette	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 accompagner la mise en œuvre de stratégies foncières des collectivités
	2/ Réduire l'impact environnemental du logement	3 Intégrer la culture des risques et optimiser la gestion de l'eau dans les projets d'habitat 4 Accompagner la rénovation thermique et énergétique du parc existant 5 Développer et financer des opérations exemplaires sur le volet résilience environnementale et santé
	3/ Intensifier l'offre d'habitat dans les tissus urbains existants	6 Poursuivre l'effort de production en recyclage et renouvellement urbain 7 Proposer une approche inspirante de la densité « durable et désirable »
II – Programmer une offre de logements en réponse aux besoins des territoires	4/ Rééquilibrer l'habitat en lien avec les politiques de mobilité et d'emploi	8 Affirmer la revitalisation des bourgs et petites villes de l'espace rural comme un enjeu majeur de rééquilibrage du territoire départemental 9 Renforcer le lien habitat / emploi / mobilités dans les politiques d'aménagement du territoire départemental
	5/ Soutenir le développement d'une offre sociale ambitieuse en location et en accession	10 Poursuivre l'effort de production d'une offre de logements abordables 11 Etoffer les réponses en matière d'accession sociale notamment en soutenant les baux réels solidaires 12 Développer des réponses spécifiques aux tensions de l'habitat en zone touristique et littorale
	6/ Faciliter les parcours de requalification de l'habitat privé	13 Accélérer la rénovation et l'amélioration des logements privés et des ensembles résidentiels déqualifiés 14 Faciliter la mise en œuvre d'opérations complexes de renouvellement urbain 15 Intensifier la lutte contre l'habitat indigne et non décent
III - Accompagner le développement de nouvelles solutions d'habitat en réponse aux besoins des publics	7/ Encourager l'innovation dans les modes d'habiter afin de faciliter les parcours résidentiels	16 Engager des expérimentations de logements abordables et innovants
	8/ Répondre à la diversité des besoins résidentiels	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 publics spécifiques
IV - Observer les dynamiques à l'œuvre et coordonner les actions pour optimiser l'effet levier des politiques publiques	9/ Renouveler les instances de pilotage et les outils d'animation du plan	21 Dynamiser la gouvernance et l'animation partenariale du PDH en lien avec les territoires
	10/ Concevoir un dispositif partenarial d'observation de l'habitat	22 Développer et partager un observatoire départemental de l'habitat





1

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

Défi 1

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

Action 1		Décliner une stratégie de réduction de l'artificialisation dans les politiques de l'habitat des territoires girondins			
Nature action	Animation/coordination	Apport ingénierie	Aides/subvention	Suivi/évaluation	
Pilotage	Département / Etat				
Partenariat et attendus 	Département	 <p>Intégrer la sobriété foncière dans les critères de financement des projets d'habitat des territoires par le CD33 : critères liés à la situation foncière en site déjà artificialisé, reconversion de friches, recyclage du bâti ancien et opérations de densification au sein du tissu urbain constitué permettant de limiter l'imperméabilisation des sols, et de préserver les fonciers agricoles, forestiers et naturels.</p>			
		 <p>S'inscrire aux côtés de la Région, de l'Etat et des syndicats de SCOT au sein d'une gouvernance partagée des collectivités sur cet objectif de sobriété foncière.</p>			
 <p>Contribuer à la construction d'une culture partagée et à la mise en œuvre d'outils et de méthodes répondant aux objectifs de réduction de la consommation foncière et de zéro artificialisation nette (renaturation, compensations, désimperméabilisation), avec l'appui des services associés du CD33 : Service Renaturation (DE), Mission Paysage (DE), Mission Aménageau (DVRT), Service agriculture, foncier, tourisme (DCDT).</p>					
 <p>Sur les territoires en extension où les gisements fonciers en recyclage ne peuvent permettre de répondre à la demande, proposer des actions de compensation en application de la séquence « Eviter-Réduire-Compenser » : renaturation de sites, désimperméabilisation et végétalisation des sols, création d'îlots de fraîcheur, projets agricoles et alimentaires locaux, jardin partagés, etc.</p>					
	Etat	 <p>Assurer la mise à disposition, en open data, de données sur la consommation d'espace et l'artificialisation à différentes échelles.</p>			
		 <p>Contribuer à la construction d'une culture partagée et à la mise en œuvre d'outils et de méthodes répondant aux objectifs de réduction de la consommation foncière et de zéro artificialisation nette.</p>			
		 <p>Veiller à l'intégration dans les documents de planification de la réglementation conformément aux échéances réglementaires.</p>			







	Région Nouvelle-Aquitaine		Assurer la territorialisation des objectifs de la loi Climat et Résilience dans le SRADDET.			
			Mettre en place la conférence régionale de gouvernance de la politique de réduction de l'artificialisation des sols.			
	Syndicats de SCOT		Assurer la territorialisation des objectifs de la loi Climat et Résilience dans les SCoT.			
	A'urba		Contribuer à l'animation partenariale des enjeux liés au Zéro artificialisation nette et au foncier, notamment dans le cadre de l'observatoire départemental de l'habitat.			
Territorialisation	Gironde					
Calendrier	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Préparation						
Mise en œuvre						
Suivi et évaluation	Avancement	Mise en conformité des documents de planification territoriale avant le 22/02/2027 pour les SCOT et 2028 pour les PLU-PLUi.				
	Réalisation	Nombre de SCoT ayant intégré les objectifs de la loi Climat et Résilience. Mise en place des instances de gouvernance dédiées.				
	Résultat	Evolution de la consommation d'espace et de foncier à usage d'habitat.				


1









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



Défi 1













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






Action 2		Economiser le foncier dédié à l'habitat et accompagner la mise en œuvre de stratégies foncières des collectivités				
Nature action	Animation/coordination	Apport ingénierie	Aides/subvention	Suivi/évaluation		
Pilotage	Département / Etat					
Partenariat et attendus 	Département / Etat	 <p>Inciter à la définition de stratégies et actions foncières ambitieuses dans le cadre des volets foncières des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et des Plans locaux d'urbanisme avec volet habitat (PLUIh) soutenus par le CD33, en cohérence avec la trajectoire fixée par la loi Climat et Résilience en matière de réduction de consommations foncières.</p>	<p>Engager les intercommunalités et collectivités à approfondir l'approche foncière de leurs documents d'urbanisme, et à mobiliser les outils de politique foncière : droit de préemption, sursis à statuer, Zone d'aménagement différé (ZAD), Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), Servitudes de mixité sociale (SMS), règlement d'urbanisme, etc., afin notamment de valoriser les potentiels foncières dans les tissus urbains existants.</p>			
		 <p>Accompagner le repérage de gisements foncières notamment dans le cadre des études de PLH, des études pré opérationnelles d'OPAH RU et des études d'ORT soutenues par le CD33.</p>				
		Département / EPFNA				 <p>Renouveler la convention EPFNA-CD33 et valoriser le foncier départemental. Conduire des études sur les gisements foncières portés par l'EPFNA.</p>
	EPCI Communes /	 <p>Réaliser au sein des PLH, PLU et PLUi des études de diagnostics foncières permettant d'évaluer l'offre foncière disponible (dont les friches constructibles, les logements vacants, et les volumes potentiels de densification y compris en division parcellaire), et les gisements foncières les plus stratégiques.</p>	<p>Renforcer la mobilisation du partenariat (EPFNA, A'urba, CAUE, etc.) sur l'enjeu de la maîtrise publique du foncier afin de créer des espaces de dialogue et d'ingénierie partagée.</p>			
EPFNA A'urba CAUE /						
Territorialisation	Gironde					
Calendrier	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Préparation						
Mise en œuvre						

Suivi et évaluation 	Réalisation	<p>Nombre de PLH dotés d'une stratégie foncière.</p> <p>Nombre de communes couvertes par une convention opérationnelle « habitat » avec l'EPFNA.</p> <p>Actions d'animations autour de la Division Parcellaire.</p> <p>Renouvellement de la convention CD33-EPFNA.</p>
	Résultat	<p>Nombre de logements créés à l'issue d'une acquisition liée à l'exercice d'une convention avec l'EPFNA.</p> <p>Nombre de fonciers cédés par la Direction du Patrimoine du CD33.</p>

Action 3		Intégrer la culture des risques et optimiser la gestion de l'eau dans les projets d'habitat			
Nature action	Animation/coordination	Apport ingénierie	Aides/subvention	Suivi/évaluation	
Pilotage	Département				
Partenariat et attendus 	Département / Aménag'eau		<p>Inciter les collectivités à avoir un regard fin sur l'impact potentiel de leurs opérations d'habitat, en s'appuyant notamment sur les contributions et avis délivrés par le Département en tant que Personne publique associée à l'élaboration des documents d'urbanisme.</p>		
			<p>Sensibiliser les porteurs de projets en amont de la conception des opérations d'aménagement et de construction sur la prise en compte des risques naturels et l'enjeu environnemental d'un projet et de ses abords : gestion de l'eau, qualité des espaces végétalisés, limitation de l'imperméabilisation des sols, zones tampons ou de transition arborées au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation entre espaces urbanisés et espaces agricoles, etc.</p>		
		<p>Mobiliser à cette fin, auprès des collectivités et des opérateurs les ressources en ingénierie départementale en matière de prise en compte des risques naturels dans l'aménagement, notamment la Mission Aménag'eau et le Service agriculture, foncier, tourisme du CD 33, ainsi que les partenaires externes tels le GIP ATGERI Aménagement du Territoire et gestion des risques, et le GIP Littoral notamment sur le sujet de l'érosion côtière.</p>			
		<p>Encourager le développement d'un habitat résilient dans la consommation d'eau, en privilégiant l'eau potable pour la consommation humaine avec des équipements hydro-économiques et en recourant aux Eaux Non Conventionnelles (eaux pluviales, eaux usées traitées, eaux grises...) pour les autres usages (arrosage, sanitaires, défense incendie de l'habitat...).</p>			
		<p>Développer la culture du risque et l'acceptabilité d'inondations temporaires de zones aménagées dédiées (espaces verts, équipements sportifs ou tout espace public non utilisé par temps de pluie) à recueillir les pluies exceptionnelles, tout en protégeant l'habitat avec des dispositions constructives (rehausse, batardeaux, etc.) et avec des dispositifs permettant l'infiltration de toutes les pluies courantes, petites et moyennes (80% des pluies).</p>			
			<p>Intégrer la notion de compensation du cycle naturel de l'eau aux aménagements en recourant aux solutions fondées sur la nature pour la gestion des eaux pluviales (noues, jardins de pluies, etc.) et en limitant l'artificialisation des sols (stationnements perméables, toitures végétalisées et espaces verts autonomes en arrosage).</p>		
	Etat		<p>Contribuer à l'amélioration de la connaissance face à l'amplification des phénomènes : feu de forêts, retrait gonflement des argiles, ruissellement, etc.</p>		






			Sensibiliser les acteurs sur les enjeux et outils de réduction de la vulnérabilité du parc existant face à l'augmentation programmée des risques naturels.			
Territorialisation	Gironde					
Calendrier	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Préparation						
Mise en œuvre						
Suivi et évaluation 	Réalisation	Nombre de sollicitations de la mission Aménag'eau et du Service agriculture, foncier, tourisme du CD33 en lien avec la CDPENAF 33.				
	Résultat	Nombre d'opérations d'habitat intégrant un volet eau et/ou un volet risques.				


Action 4		Accompagner la rénovation thermique et énergétique du parc existant		
Nature action	Animation/coordination	Apport ingénierie	Aides/subvention	Suivi/évaluation
Pilotage	Département / Etat			
Partenariat et attendus 	Déléataires / Etat	 Soutenir les dispositifs de repérage et de lutte contre la précarité énergétique (OPAH, SLIME, etc.) : études pré opérationnelles, suivi-animation et travaux.		
		 Encourager les rénovations qualitatives intégrant des objectifs ambitieux en matière de gains énergétiques (principe d'éco conditionnalité des aides).		
		 Intensifier la rénovation des copropriétés girondines, et développer les actions de repérage et d'accompagnement des copropriétés « fragiles ».		
		 Accompagner financièrement la rénovation énergétique du parc le plus énergivore à travers la mobilisation des aides déléguées dédiées au parc privé et au parc public.		
		 Accompagner le déploiement des dispositifs d'information et de prévention de la précarité énergétique (Réseau France Rénov', Plateforme Copropriétés Actives Pour la Rénovation Energétique de l'ALEC, etc.).		
	Département	 Soutenir une approche globale de repérage de la précarité énergétique et de l'habitat indigne, par des actions de formations ciblées auprès des élus, des travailleurs sociaux du Département et des CCAS, des mairies et des pompiers (SDIS).		
		 Mettre en place un dispositif de suivi sur la situation des logements classés en étiquette F ou G du DPE.		
		 Accompagner financièrement la rénovation énergétique du parc le plus énergivore à travers la mobilisation des aides départementales notamment le volet Résilience des Fabriqu'cœurs d'habitat.		
		 Soutenir la réhabilitation des logements financés en PALULOS communale		
Etat	 Assurer, au fur et à mesure des échéances réglementaires, une bonne information des propriétaires sur les exigences de performance énergétique des logements et veiller à leur bonne application en lien avec la commission de qualification et la commission de conciliation.			
	 Animer, en tant que délégation départementale de l'Anah, les évolutions en matière d'accompagnement aux travaux (MAR, opérateurs, espace Conseil France Rénov').			

	Bailleurs sociaux		Développer le recours aux énergies renouvelables dans les projets de rénovation des bailleurs sociaux : biomasse, géothermie, installations photovoltaïques, etc.			
	Région Nouvelle Aquitaine		Soutenir les opérations de rénovation énergétique de logements sociaux communaux existants.			
	EPCI	 	Participer à la mise en place de dispositifs locaux d'information et d'accompagnement des rénovations énergétiques. Etudier l'opportunité et la possibilité d'apporter des aides financières à la rénovation énergétique.			
Territorialisation	Gironde					
Calendrier	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Préparation						
Mise en œuvre						
Suivi et évaluation 	Réalisation	<p>Nombre de dispositifs de repérage et de lutte contre la précarité énergétique (SLIME, OPAH, etc.) mis en place.</p> <p>Nombre de projets de rénovation soutenus par type de propriétaire (PO/PB), dont rénovations complètes à haut niveau de performance énergétique (A, B ou C du DPE).</p> <p>Nombre de logements communaux réhabilités.</p> <p>Nombre d'actes de conseil au titre des espaces conseils France Rénov' en Gironde et par territoire.</p>				
	Résultat	<p>Evolution de la répartition du parc de logements par étiquette énergétique dans le parc public.</p> <p>Evolution de la répartition du parc de logements par étiquette énergétique dans le parc privé.</p> <p>Impacts des travaux sur le niveau des émissions des gaz à effets de serre (GES).</p>				


Action 5		Développer et financer des opérations exemplaires sur le volet résilience environnementale et santé				
Nature action	Animation/coordination	Apport ingénierie	Aides/subvention	Suivi/évaluation		
Pilotage	Département / Etat					
Partenariat et attendus 	Département	 Proposer une approche expérimentale permettant de 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.				
		 Diffuser les principes opérationnels et promouvoir les opérations référence dans la production de logements performants et attractifs en matière de résilience environnementale : utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés dans la construction, auprès des acteurs de la filière de production, de la maîtrise d'ouvrage à l'entreprise.  Encourager les opérateurs à mieux prendre en compte les enjeux d'amélioration du confort d'été en lien avec le règlement Fabriqu'cœur résilience (cf. fiche 16).  Développer, en lien avec la Direction de l'environnement et dans le cadre des Fabriqu'cœur d'Habitat, un dispositif d'aides majorées aux propriétaires bailleurs engagées dans des rénovations performantes.  Accompagner, grâce au volet résilience des Fabriqu'cœur d'habitat les bailleurs sociaux dans la réhabilitation énergétique en encourageant les expérimentations et leur modélisation.  Renforcer les partenariats avec les acteurs de la recherche et du monde universitaire, via notamment le living lab de l'habitat résilient de l'université de Bordeaux.  Travailler avec les organismes de certification pour définir les critères et les conditions de mise en œuvre d'une démarche résiliente, en lien avec les labellisations mises en places par les autres collectivités (Etat, Région, EPCI, communes...).				
	Délégués / Etat	 Mobiliser le dispositif de marges locales pour mieux prendre en compte les volets résilience environnementale des opérations de logement social, et opérer les ajustements nécessaires.				
Territorialisation	Gironde					
Calendrier	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Préparation						
Mise en œuvre						
Suivi et évaluation 	Réalisation		Mise en place d'un dispositif de soutien financier aux opérations exemplaires. Adaptation du dispositif des marges locales.			
	Résultat		Nombre d'opérations exemplaires soutenues sur le volet résilience environnementale et santé.			

Action 6**Poursuivre l'effort de production en recyclage et renouvellement urbain**















Nature action	Animation/coordination	Apport ingénierie	Aides/subvention	Suivi/évaluation
Pilotage	Département / Etat			
Partenariat et attendus 	Délégués / Etat		Fixer un objectif chiffré de production de logement social en acquisition-amélioration.	
			Majorer les financements délégués de l'Etat en acquis-amélioré afin de favoriser les équilibres d'opérations.	
			Orienter les opérateurs de logement social vers des montages opérationnels favorisant les opérations d'acquisition/amélioration, dans les contextes d'intensité foncière et de recyclage aux fins de produire notamment des logements PLAI et/ou de petite typologie.	
			Inciter la remise sur le marché d'immeubles ou de logements vacants à travers le recours au bail à réhabilitation, la vente d'immeubles à rénover (VIR) et le dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF).	
	Etat		Mobiliser le Fonds vert pour favoriser le recyclage foncier à des fins de production de logement.	
			Valoriser les outils de repérage foncier et en assurer la diffusion auprès des acteurs locaux.	
			Mobiliser les outils d'urbanisme permettant de favoriser les opérations de densification : bonus de constructibilité, règlements d'urbanisme, OAP, etc.	
			Utilisation du permis de diviser pour maîtriser et piloter la densification dans les tissus existants.	
	CAUE et ingénierie privée		Mobiliser les ressources en ingénierie adaptées à la densification des tissus d'habitat pavillonnaire ou de tissus urbains constitués (CAUE, ingénierie privée), notamment par le recours à la division parcellaire accompagnée et l'optimisation des emprises bâties notamment dans les secteurs d'habitat pavillonnaire (BIMBY).	
Territorialisation	Polarités de l'armature territoriale girondine			


Calendrier	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Préparation						
Mise en œuvre						
Suivi et évaluation 	Réalisation	<p>Nombre d'opérations financées en tissu existant (dents creuses, acquis-amélioré, démolition-reconstruction).</p> <p>Part de la programmation du parc public dédiée à ces opérations et des enveloppes de financement Etat/CD33.</p>				
	Résultat	<p>Evolution de la part de l'acquisition-amélioration dans l'ensemble des opérations financées.</p> <p>Evolution de la part de logements vacants.</p> <p>Evolution de la part de résidences secondaires.</p>				











Action 7**Proposer une approche inspirante de la densité « durable et désirable »**


Nature action	Animation/coordination	Apport ingénierie	Aides/subvention	Suivi/évaluation		
Pilotage	Département					
Partenariat et attendus 	Département	 <p>Proposer des contreparties à la densité bâtie dans la qualité des logements proposés (logements traversants, surfaces confortables, espaces/ jardins partagés, extérieurs...), conditions majeures de l'acceptabilité de nouvelles formes urbaines indispensables pour répondre aux enjeux du Zéro artificialisation nette.</p>				
		 <p>Expérimenter dans les zones les plus tendues des opérations de valorisation du foncier déjà artificialisé par le biais de surélévations permettant de créer des surfaces neuves de logement au-dessus de bâtiments existants, voire de transformations d'usage de bâtis existants (reconversion de bureaux par exemple).</p>				
		 <p>Organiser des visites d'opérations inspirantes et diffuser les bonnes pratiques.</p>				
		 <p>Actualiser le panorama des formes urbaines plus compactes en Gironde aux fins de produire un guide portant sur « les opérations d'habitat et d'aménagement en Gironde, qualités et formes urbaines exemplaires », tenant compte des risques liés à la densité (conflits de voisinage, perte de la qualité architecturale locale, etc.) et adaptées aux effets du dérèglement climatique (îlots de chaleur, etc.), en s'appuyant sur le CAUE et l'A'urba.</p>				
	EPCI / Communes	 <p>Adapter les documents d'urbanisme pour rendre possible ces expérimentations.</p>				
		 <p>Mettre en place des dispositifs de concertation des riverains pour favoriser l'acceptation des opérations en lien avec les opérateurs impliqués.</p>				
Territorialisation	Gironde					
Calendrier	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Préparation						
Mise en œuvre						
Suivi et évaluation 	Avancement		Avancement du guide sur « les opérations d'habitat et d'aménagement en Gironde, qualités et formes urbaines exemplaires»			
	Réalisation		Nombre d'opérations exemplaires réalisées. Nombre de visites de site organisées.			
	Résultat		Suivi de l'évolution de la densité bâtie.			

Action 8**Affirmer la revitalisation des bourgs et villes structurantes de l'espace rural
comme un enjeu majeur de rééquilibrage du territoire départemental**













Nature action	Animation/coordination	Apport ingénierie	Aides/subvention	Suivi/évaluation
Pilotage	Département / Etat			
Partenariat et attendus 	Etat		Inciter à la mise en place de dispositifs contractualisés (PVD, ACV, ORT) afin de valider la stratégie territoriale à l'échelle intercommunale et identifier les actions assurant sa mise en œuvre.	
			Intégrer, lors de l'élaboration de ces stratégies, une réflexion autour des politiques de l'habitat nécessaires pour accompagner cette stratégie (généralement via une étude pré-opérationnelle OPAH/RU) en cohérence avec les objectifs de réduction de la consommation d'espace.	
			Prioriser les financements vers les opérations s'inscrivant dans une stratégie territoriale contractualisée.	
			Appuyer les communes rurales en ingénierie par le recours au dispositif Village d'Avenir.	
			Mobiliser le Fonds friche et les aides majorées déléguées.	
Département		Accompagner la réalisation de projets d'habitat contribuant à la revitalisation des centralités de l'armature girondine afin de renforcer l'attractivité des bourgs et cœurs de ville fragilisés.		
		Prioriser le financement des opérations et projets d'habitat localisés dans les polarités de l'armature girondine.		
		Proposer un accompagnement départemental renforcé aux collectivités inscrites dans l'armature territoriale des SCOT, dans le cadre notamment des Contrats de ville d'équilibre.		
		Capitaliser les expériences et diffuser une ingénierie spécifique sur la conception et la conduite des actions de revitalisation pour la valoriser collectivement et favoriser le partage des expériences en cours.		
Région Nouvelle Aquitaine		Encourager le développement d'habitat conventionné de petite typologie pour favoriser le maintien des personnes âgées et soutenir l'implantation des jeunes dans les centralités.		
		Valoriser les interventions en recyclage de l'habitat ancien notamment dans les AMI régionaux « centre-bourgs »		
EPCI / Communes		Réinvestir le parc vacant et l'habitat dégradé (mobilisation données LOVAC, taxe logements vacants, outils de financement de l'Anah, etc.).		
		Mobiliser les dents creuses en tissu urbain existant, favoriser la réhabilitation des friches et le changement de destination des bâtiments inoccupés en vue de limiter les extensions urbaines.		
Territorialisation	Polarités de l'armature territoriale girondine			







Calendrier	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Préparation						
Mise en œuvre						
Suivi et évaluation 	Réalisation	Nombre de communes concernées par des dispositifs contractuels de type ACV, PVD, ORT, CVE. Part de la programmation parc public et parc privé localisée au sein des polarités girondines.				
	Résultat	Evolution de la part de la population girondine au sein des centralités de l'armature territoriale.				

Action 9		Renforcer le lien habitat / emploi / mobilités dans les politiques d'aménagement du territoire départemental			
Nature action	Animation/coordination	Apport ingénierie	Aides/subvention	Suivi/évaluation	
Pilotage	Département / Etat				
Partenariat et attendus 	Département / EPFNA / EPCI / communes		En perspective du déploiement du Réseau Express Régional à l'horizon 2030, inciter les collectivités à anticiper le développement urbain des quartiers de gare, notamment par la réalisation d'études de sites stratégiques d'aménagement des quartiers de gare en Gironde.		
			Prioriser le développement des opérations sociales au sein de l'armature des pôles d'échanges en connexion avec le réseau TER, les lignes de bus structurantes du territoire et le réseau de tramway de la métropole.		
			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, et participer au rééquilibrage du territoire girondin, notamment en facilitant le recours au télétravail.		
	Département / SNCF immobilier		Engager un partenariat avec SNCF immobilier pour favoriser la mobilisation de foncier disponible autour des gares pour y implanter de l'habitat permanent, temporaire (hébergement d'urgence, saisonniers) et/ou de l'activité économique.		
	Département / Action Logement		Optimiser le partenariat engagé afin de renforcer les solutions d'habitat pour les salariés, les actifs en mobilité, les travailleurs saisonniers, étudiants et personnes âgées, et cofinancer de nouvelles opérations et expérimentations sur l'ensemble du territoire girondin.		
	Département / Employeurs / Pôle Emploi / collectivités		Impulser dans le cadre de l'observatoire de l'habitat une approche partenariale et territorialisée des besoins liés aux dynamiques de l'emploi sur le département, et opérer un rapprochement des acteurs de l'emploi et de l'habitat afin de mieux prendre en compte les perspectives et besoins réciproques, et renforcer ce lien notamment dans les PLH.		
Etat / Département		Favoriser, dans le cadre des PLH, une politique de l'habitat intégrant les caractéristiques socio-économiques des travailleurs du territoire et encourager le développement d'une offre accessible à cette population.			
		Accompagner les territoires mettant en place le système de cotation de la demande en logement social, notamment sur les modalités de prise en compte de la situation socio-professionnelle du candidat.			
		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.			
Territorialisation	Gironde et notamment les polarités de l'armature territoriale girondine					
Calendrier	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Préparation						
Mise en œuvre						
Suivi et évaluation 	Avancement		Relance des instances de l'Interscot girondin			
	Réalisation		Etude de sites stratégiques pour l'aménagement des quartiers de gare en Gironde. Nombre de réunions partenariales conduites dans le cadre de l'inter-SCOT. Nombre de groupes de travail initiés avec Action logement et de projets cofinancés.			
	Résultat		Nombre de logements programmés dans les périmètres de quartiers de gare.			








Action 10**Poursuivre l'effort de production d'une offre de logements abordables**

Nature action	Animation/coordination	Apport ingénierie	Aides/subvention	Suivi/évaluation
Pilotage	Département / Etat			
Partenariat et attendus 	Département / Etat		Favoriser une production de logements locatifs sociaux à haute intensité, graduée selon les produits et les secteurs prioritaires, avec un objectif annuel de 5 000 LLS familiaux sur l'ensemble du territoire girondin (dont un minimum de 40 % des LLS familiaux en PLAI).	
			Accroître de manière significative l'offre sociale en zone tendue, et en particulier dans les communes soumises à l'application de l'article 55 de la loi SRU.	
			Accompagner la définition de stratégies d'intervention ambitieuses sur le parc social dans les SCOT et les PLH : programmation fine de la production (produit, typologie, financements en fonction des besoins du territoire), articulations de la production et de la réhabilitation du parc existant, optimisation du parc existant : densification foncière, reconversion, diversification : accession sociale, produits spécifiques.	
			Mettre en place un dispositif de suivi et de relance pour les conventions Anah arrivant à échéance afin de maintenir le parc conventionné privé.	
Département		Favoriser la mobilisation du foncier départemental auprès des bailleurs et des territoires, en vue de réaliser des opérations d'habitat social.		
		Définir des objectifs de production sociale adaptés aux besoins des territoires ruraux, notamment dans le cadre des opérations de « Parc public de Pays ».		
Etat		Animer le comité de suivi départemental du logement social (Etat, délégataires, bailleurs sociaux, banque des territoires).		
		Assurer, dans le cadre des crédits délégués, la capacité financière pour l'atteinte des objectifs de programmation de logement social.		
		Sur les secteurs tendus, et notamment ceux soumis à l'article 55 de la loi SRU, veiller à la mise en œuvre des contrats de mixité sociale, favoriser les interventions de l'EPFNA sur les communes en zone tendue (cf. protocole Etat / EPFNA).		
Bailleurs sociaux		Veiller au suivi des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) et Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP) des bailleurs.		
		Veiller au maintien de l'attractivité patrimoniale des ensembles d'habitat ancien au niveau énergétique et résorber les logements F et G, dans les délais prévus par les Conventions d'Utilité Sociale (CUS) et les Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP).		

		 	<p>Contribuer aux réflexions sur la révision du zonage 1, 2, 3 en lien avec l'URHLM.</p> <p>Développer les baux emphytéotiques (à réhabilitation, construction, etc.) afin de limiter les charges foncières dans l'équilibre économique des opérations.</p>			
	Collectivités / EPCI	  	<p>Prendre en compte dans le travail d'élaboration ou de révision des PLH et des documents d'urbanisme (SCoT, PLU) les objectifs de production de logements abordables.</p> <p>Définir les outils réglementaires à mobiliser dans les documents de planification pour atteindre ces objectifs.</p> <p>Faciliter la réalisation des opérations de logements abordables par des aides financières, de l'apport de foncier, etc.</p>			
Territorialisation	Répartition géographique, par grand territoire, des objectifs de production de logements et de logements sociaux.					
Calendrier	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Préparation						
Mise en œuvre						
Suivi et évaluation 	Réalisation	Nombre de logements locatifs sociaux agréés par année et par produit, typologie et secteur géographique.				
	Résultat	<p>Evolution de la part de logements locatifs sociaux par territoire.</p> <p>Evolution de la part de logements locatifs sociaux dans les communes SRU.</p> <p>Taux d'atteinte des objectifs de production de logements locatifs sociaux.</p> <p>Evolution de la demande locative sociale et de l'offre.</p>				













Action 11


Etoffer les réponses en matière d'accession sociale

Nature action	Animation/coordination	Apport ingénierie	Aides/subvention	Suivi/évaluation		
Pilotage	Département / Etat					
Partenariat et attendus 	Département	 Etudier l'opportunité de majorer les aides départementales dans les cœurs de bourgs et petites villes de l'armature territoriale girondine.				
		 Proposer un accompagnement financier aux organismes fonciers solidaires dans le cadre de projets de logements en BRS ou gérés en bail à réhabilitation.				
	Etat	 Objectiver le recours aux différents dispositifs d'accession sociale (PSLA, BRS, vente HLM) en mettant à disposition au sein de l'observatoire du PDH des données d'activité annuelles aux différentes échelles  Dans le cadre de l'élaboration des documents de planification territoriale (SCOT, PLH, PLU), évaluer avec les collectivités concernées, les enjeux en matière de développement d'une offre d'accession sociale et, le cas échéant, l'intérêt d'inscrire un objectif et des prescriptions en la matière.				
	Bailleurs sociaux	 Accompagner la vente HLM en développant l'activité de syndicat de copropriété.				
Territorialisation	Gironde, prioritairement les zones tendues.					
Calendrier	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Préparation						
Mise en œuvre						
Suivi et évaluation 	Réalisation		Nombre de logements produits en accession sociale (BRS, PSLA, vente HLM) par an et par territoire.			
	Résultat		Ecart de prix de vente entre le BRS et les prix du marché libre. Evolution du nombre de logements produits en BRS.			






Action 12**Développer des réponses spécifiques aux tensions de l'habitat en zone touristique et littorale**

Nature action	Animation/coordination	Apport ingénierie	Aides/subvention	Suivi/évaluation		
Pilotage	Département / Etat					
Partenariat et attendus 	Etat /Département	 Favoriser les échanges d'expérience et améliorer la connaissance des outils mobilisables pour la mise en œuvre d'une politique de l'habitat sur les zones littorales (sous-thématiques : saisonniers, meublés de tourisme, résidences secondaires).				
		 Améliorer, à travers l'observatoire de l'habitat du PDH, la connaissance des dynamiques à l'œuvre sur les territoires littoraux en matière de logements.				
		 Accompagner, sur le volet habitat, les territoires concernés dans la mise en œuvre de leur politique de lutte contre les risques littoraux (stratégie locale de gestion de la bande côtière, projet partenarial d'aménagement).				
		 Encourager la mise en réseau et les retours d'expériences entre collectivités.				
	EPCI / communes	 Développer, en particulier dans le cadre des PLH, une stratégie globale sur l'habitat en zone littorale (outils de planification, politique fiscale, dispositifs de coordination acteurs emploi/habitat, développement de solutions innovantes, expérimentations).				
		 Adapter les outils d'urbanisme afin de favoriser le développement de résidences principales dans les PLU et PLUi.				
		 Pour les communes classées touristiques, mettre en place la convention prévue à l'article L.301-4-1 du code de la construction.				
Territorialisation	Façade littorale girondine					
Calendrier	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Préparation						
Mise en œuvre						
Suivi et évaluation 	Réalisation		Nombre de projets destinés à l'accueil de saisonniers. Expérimentations réalisées par les collectivités en matière de régulation de leurs marchés de l'habitat (meublés de tourisme, résidences secondaires, logements vacants, etc.)			
	Résultat		Evolution de la part de résidences principales dans les communes littorales. Evolution de la tension sur la demande en logement social sur les EPCI de la façade littorale. Evolution de l'offre en meublés de location de courte durée.			










Action 13		Accélérer la rénovation et l'amélioration des logements privés et des ensembles résidentiels déqualifiés				
Nature action	Animation/coordination	Apport ingénierie	Aides/subvention	Suivi/évaluation		
Pilotage	Département / Etat					
Partenariat et attendus 	Département		Maintenir le régime des aides départementales sur la rénovation du parc privé.			
			Simplifier et accélérer les procédures d'aides administratives et financières aux travaux initiés dans le cadre des programmes animés accompagnés par l'Anah et le CD33.			
			Assurer la coordination des programmes animés sur le territoire de délégation, leur lisibilité et leur bonne mobilisation.			
			Encourager les rénovations qualitatives et les rénovations globales.			
			Améliorer l'information et le repérage des ménages en situation de précarité énergétique ou en perte d'autonomie en mobilisant le réseau des Pôles territoriaux de solidarité et des Maisons de solidarité (PTS/MDS), en lien notamment avec le SLIME du CD33.			
	Etat / Anah		Soutenir financièrement, via les crédits délégués de l'Anah, la mise en place et la mise en œuvre de programmes animés.			
			Accompagner les territoires dans la mise en place de dispositifs coordonnés sur les différents volets de la requalification (espaces conseil FranceRénov', déploiement de MonAccompagnateur FranceRénov', programmes animés).			
			Encourager la mise en place de dispositifs de repérage, suivi et, le cas échéant, traitement des copropriétés fragiles ou dégradées.			
			Partager, sur la thématique copropriétés, les données issues de l'exploitation du RNIC afin de favoriser l'émergence de cette thématique sur les territoires.			
	EPCI / communes		Mettre en œuvre des dispositifs d'amélioration du parc privé (OPAH, PIG, etc.).			
	Région Nouvelle Aquitaine		Accompagner les projets d'habitat conventionnés Anah en LOC2 et LOC3 et portés par une maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI).			
Territorialisation	Gironde					
Calendrier	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Préparation						
Mise en œuvre						

Suivi et évaluation 	Réalisation	<p>Nombre de ménages accompagnés dans leur démarche d'amélioration de leur logement.</p> <p>Nombre de projets d'amélioration du parc privé financés.</p>
	Résultat	<p>Evolution du nombre de ménages accompagnés.</p> <p>Evolution du nombre de logements rénovés.</p>

Action 14 Faciliter la mise en œuvre d'opérations complexes de renouvellement urbain

Nature action	Animation/coordination	Apport ingénierie	Aides/subvention	Suivi/évaluation		
Pilotage	Département / Etat					
Partenariat et attendus 	Département		Mobiliser les ressources en ingénierie départementale adaptées aux interventions complexes en tissu ancien : opérations d'acquisition-amélioration, bail à réhabilitation, ventes d'immeubles à rénover (VIR), volets coercitifs (DUP ORI RHI-THIRORI).			
	Etat		Mobiliser les financements de l'Anah destinés à la mise en œuvre de procédures coercitives sur le parc privé (ingénierie sur volet ORI des OPAH) et au financement des travaux de lutte contre l'habitat indigne sous maîtrise d'ouvrage privée (PO, PB) ou publique (travaux d'office, RHI/THIRORI, ventes d'immeubles à rénover).			
	CAUE		Accompagner la montée en compétence des collectivités autour des questions relatives à la mobilisation du foncier pour la production de logements.			
	EPCI / communes	 	Consolider dans le cadre de la mise en œuvre des programmes animés le repérage des bâtis et des logements à inscrire dans une démarche de captation et de renouvellement urbain. Déployer les études et l'ingénierie adaptée pour intervenir sur ces sites en renouvellement urbain et y produire de l'offre d'habitat diversifiée.			
Territorialisation	Prioritairement sur les polarités de l'armature territoriale girondine et les zones présentant un parc privé potentiellement indigne important					
Calendrier	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Préparation						
Mise en œuvre						
Suivi et évaluation 	Réalisation	Nombre de dispositifs mis en place : opérations d'acquisition-amélioration, bail à réhabilitation, ventes d'immeubles à rénover (VIR), volets coercitifs (DUP ORI RHI-THIRORI).				
	Résultat	Nombre de logements réhabilités dans le cadre de ces dispositifs.				












Action 15**Intensifier la lutte contre l'habitat indigne et non décent**


Nature action	Animation/coordination	Apport ingénierie	Aides/subvention	Suivi/évaluation		
Pilotage	Département / Etat					
Partenariat et attendus 	Etat	 En tant qu'animateur du Pôle Départemental de lutte contre l'habitat indigne, assurer la révision du plan d'actions triennal du PDLHImI 2024-2026 en lien avec les acteurs concernés.				
		 Accompagner la montée en compétence des territoires dans l'exercice de leurs prérogatives en matière de lutte contre l'habitat indigne, en particulier via le déploiement d'Histologe.				
		 Encourager, en particulier lors de l'élaboration de PLH, une réflexion sur l'exercice de la compétence LHI à l'échelle intercommunale, et sur la mutualisation des ressources en ingénierie.				
	Département	 Mobiliser des aides départementales majorées afin de faire levier sur les opérations de réhabilitation en travaux lourds et/ou en sortie d'habitat indigne.				
		 Inciter au développement de l'observation et de la veille dans les segments à enjeux (copropriétés fragiles notamment) dans les PLH et dans l'observatoire départemental de l'habitat.				
	EPCI / Communes	 Sur les territoires concernés par cet enjeu, inscrire dans les études pré-opérationnelles un travail spécifique sur l'habitat indigne afin d'assurer le développement d'outils adaptés dans les programmes animés.				
		 Mettre en place le permis de louer.				
Territorialisation	Prioritairement sur les zones présentant un parc privé potentiellement indigne important					
Calendrier	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Elaboration plan d'action PDLHImI						
Mise en œuvre						
Suivi et évaluation 	Réalisation		Nombre de communes couvertes par le permis de louer. Nombre d'observatoires des copropriétés mis en place.			
	Résultat		Evolution du nombre de logements indignes ou non décents signalés. Nombre de copropriétés fragiles prises en charge.			

Action 16**Engager des expérimentations de logements abordables et innovants**

Nature action	Animation/coordination	Apport ingénierie	Aides/subvention	Suivi/évaluation		
Pilotage	Département / Etat					
Partenariat et attendus 	Département	 <p>Accompagner la production de nouvelles formes d'habitat tenant compte de modes d'habiter résilients, inclusifs et en phase avec les besoins et aspirations résidentielles des Girondins : logements spacieux, qualité architecturale, espaces extérieurs, services de conciergerie, coliving, etc.</p>				
		 <p>Accompagner la diversification des types de logements produits en termes de typologies, superficies et formes urbaines (individuel groupé, petit collectif, intermédiaire, etc.).</p>				
		 <p>Mobiliser le règlement des Fabriqu'cœur d'Habitat pour faire levier sur l'équilibre des opérations d'innovation territoriale.</p>				
		 <p>Diffuser les opérations exemplaires notamment dans le cadre de la production du guide portant sur « les opérations d'habitat et d'aménagement en Gironde, qualités et formes urbaines exemplaires ».</p>				
	Etat	 <p>Accompagner les porteurs de projets innovants afin de sécuriser les montages juridiques et administratifs correspondants, notamment sur les expérimentations relevant de l'habitat léger, intercalaire, etc.</p>				
	Bailleurs sociaux et autres opérateurs	 <p>Engager des expérimentations de logements abordables et innovantes répondant à de nouveaux enjeux : habitat participatif, inclusif, intergénérationnel, habitat mobile, etc.</p>				
Territorialisation	Gironde					
Calendrier	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Préparation						
Mise en œuvre						
Suivi et évaluation 	Réalisation		<p>Nombre d'expérimentation engagées.</p> <p>Nombre de logements produits dans le cadre de ces expérimentations.</p>			
	Résultat		Analyse de l'occupation sociale des logements concernés.			


Action 17**Accompagner et diversifier les parcours résidentiels des jeunes**

Nature action	Animation/coordination	Apport ingénierie	Aides/subvention	Suivi/évaluation		
Pilotage	Département / Etat					
Partenariat et attendus 	Etat	 Assurer, à l'échelle de la Métropole, la mise en œuvre de la convention d'objectifs et d'orientations 2020-2030 visant à la production de 6 000 logements conventionnés supplémentaires à destination des étudiants ainsi que la mobilisation d'une offre complémentaire au sein du parc privé.				
		 Accompagner sur le territoire délégué du CD33 le développement d'une offre complémentaire, à destination du public étudiant et à proximité des pôles d'enseignement, afin de limiter les déplacements induits.				
		 Favoriser l'émergence d'une offre adaptée et accessible financièrement à destination des jeunes ménages, en accompagnant techniquement et administrativement les projets émergeant des territoires : art. 109 loi ELAN, foyers des jeunes travailleurs, résidences sociales, etc.				
		 Assurer la réalisation des objectifs de production de foyers de jeunes travailleurs fixés par le PDALHPD : disposer d'au moins un FJT par grand territoire hors Bordeaux Métropole.				
	Département	 Soutenir la programmation de logements familiaux fléchés « jeunes » et la création de logements temporaires / bail mobilité / colocation solidaire.				
		 Qualifier et calibrer les besoins en logement des jeunes en lien avec le projet d'observatoire de l'habitat jeunes porté dans le cadre du PDALHPD.				
		 Accompagner le maintien de la qualité de l'offre de logements structure ou en sous-location dédiée aux jeunes.				
	Bailleurs sociaux et autres opérateurs	 Développer une offre de logements locatifs de petites typologies dans les polarités de l'armature territoriale girondine, à des niveaux de loyer accessibles, notamment par la captation de logements.				
	EPCI	 Qualifier les besoins des publics jeunes du territoire concerné dans le cadre des diagnostics de PLH.				
		 Participer à mettre en œuvre les réponses adaptées à ces besoins en cohérence avec les dispositifs existants.				
Territorialisation	Gironde					
Calendrier	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Préparation						









Mise en œuvre						
Suivi et évaluation 	Réalisation	Nombre de projets de logements ou de places d'hébergement dédiés aux jeunes.				
	Résultat	Evolution du nombre de logement et de places d'hébergement dédiés au public jeune par type de produit : résidences étudiantes, résidences jeunes, résidences sociales (FJT), logements temporaires, etc. Evolution de la part des petites typologies (T1/T2) dans le parc social.				


Action 18 Proposer des réponses spécifiques aux besoins des travailleurs saisonniers

Nature action	Animation/coordination	Apport ingénierie	Aides/subvention	Suivi/évaluation		
Pilotage	Département / Etat					
Partenariat et attendus 	Département / Etat	 Renforcer la connaissance et la visibilité des dispositifs et la réglementation applicable en matière de conditions d'hébergement en faveur des saisonniers.				
		 Accompagner les projets d'acquisition, de transformation et/ou de construction d'hébergement collectif et expérimentations (bâtiments, transformation de campings, etc.), ainsi que l'aménagement de ces sites, portés par les collectivités territoriales à travers les subventions d'investissement de l'État, les aides à la pierre déléguées et l'ingénierie territoriale.				
		 Soutenir les expérimentations réalisées en matière d'hébergement et de logement des travailleurs saisonniers, à l'instar de la Résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) de Libourne, et mobiliser les aides départementales majorées en Fabriqu'cœur d'habitat.				
		 Accompagner la mise en œuvre de montages innovants d'habitat léger, modulaire et déplaçable.				
		 Valoriser les actions existantes, emblématiques et innovantes en matière d'hébergement des saisonniers, à l'appui notamment de l'étude réalisée par l'A'urba en 2024.				
	EPCI / communes	 Mieux identifier et quantifier les besoins dans le cadre notamment de l'élaboration des PLH.				
		 Améliorer et diversifier la réponse aux besoins de logement ou d'hébergement des travailleurs saisonniers : mise à disposition de terrain aménagé, hébergement en structure, chambre chez l'habitant, colocation ou cohabitation, logement meublé individuel, etc.				
		 Mobiliser des dispositifs de sous-location et d'hébergement touristique et remettre sur le marché des « lits froids » en faveur des travailleurs saisonniers.				
		 Développer une approche globale de l'accueil des travailleurs saisonniers intégrant au-delà de l'offre d'hébergement, l'offre de mobilité et de santé.				
		Des partenariats à établir entre employeurs, travailleurs et collectivités				
	Département / Action Logement	 Amplifier le partenariat engagé avec Action Logement sur l'accompagnement de solutions innovantes en faveur des jeunes salariés, des actifs et des travailleurs saisonniers.				
Territorialisation	Gironde					
Calendrier	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Étude A'urba						













Mise en œuvre						
Suivi et évaluation 	Réalisation	Nombre de projets de logements ou de places d'hébergement dédiés aux publics saisonniers. Communications / réunions de présentation à l'attention des acteurs de l'habitat sur la thématique de l'accueil des publics saisonniers				
	Résultat	Evolution de l'offre dédiée aux travailleurs saisonniers.				


Action 19**Développer des solutions d'accueil diversifiées pour les personnes âgées et/ou handicapées**









Nature action	Animation/coordination	Apport ingénierie	Aides/subvention	Suivi/évaluation		
Pilotage	Département / Etat					
Partenariat et attendus 	Département / Etat	 Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou des personnes en situation de handicap : aides à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, mise en accessibilité des copropriétés.				
		 Accompagner à compter du 1 ^{er} janvier 2024 la mise en place de MaPrimAdapt pour l'adaptation des logements au vieillissement, à travers notamment une meilleure articulation des dispositifs thématiques (habitat, médico-social, travailleurs sociaux...).				
		 Accompagner le développement de solutions d'habitat permettant aux personnes âgées et/ou handicapées de quitter leur logement pour intégrer un logement adapté et financièrement accessible à l'échelle de leur territoire de vie : résidences autonomie, logements locatifs sociaux fléchés.				
	Bailleurs sociaux / Action logement	 Poursuivre le travail d'identification du parc accessible au sein du parc HLM, favoriser les mutations afin de répondre à la demande des personnes âgées et / ou handicapées, et proposer un accompagnement locatif dédié.				
		 Poursuivre l'action de réhabilitation et de mise aux normes du parc girondin de résidences autonomie.				
	EPCI / Communes	 Qualifier les besoins en logement des personnes âgées et/ou handicapées du territoire concerné dans le cadre des diagnostics de PLH.				
		 Participer à mettre en œuvre les réponses adaptées à ces besoins en cohérence avec les dispositifs existants.				
Territorialisation	Gironde					
Calendrier	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Préparation						
Mise en œuvre						
Suivi et évaluation	Réalisation		Nombre d'aides MaPrimAdapt distribuées.			

		<p>Nombre de projets d'habitat inclusif, intergénérationnel, partagé ou coopératif et nombre de places par territoire.</p> <p>Nombre et part des logements locatifs sociaux adaptés.</p>
	Résultat	<p>Evolution de l'offre dédiée aux personnes en perte d'autonomie par type d'offre.</p>











Action 20 Améliorer les réponses de logement adapté ou accompagné en direction des besoins spécifiques

Nature action	Animation/coordination	Apport ingénierie	Aides/subvention	Suivi/évaluation
Pilotage	Département / Etat			
Partenariat et attendus 	Etat Département /		Soutenir la construction de logements structure notamment pour les ménages en situation précaire relevant du PDALHPD (foyers jeunes travailleurs, résidences sociales, pensions de famille, etc.).	
			Soutenir et encourager le développement de l'offre en PLAI adaptée à hauteur de 75 PLAI adaptés familiaux par an : 50 sur la Métropole bordelaise et 25 sur le territoire de délégation du Conseil départemental.	
			Valoriser les projets émergents pour promouvoir et poursuivre l'essor des réponses « logement adapté » sur les territoires. Diffuser et capitaliser les expériences développées sur le territoire national.	
		Soutenir et encourager le développement de l'intermédiation locative (IML) dans le parc privé. Valoriser l'IML dans le cadre des différentes politiques des collectivités (lutte contre la vacance, permis de louer) pour lui donner plus d'assise.		
		Développer une offre de logements locatifs de petites typologies dans les polarités de l'armature territoriale girondine, à des niveaux de loyer accessibles, notamment par la captation de logements.		
		Contribuer au développement de l'habitat adapté répondant aux besoins des gens du voyage sédentarisés, en déclinaison des orientations du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGDV).		
		Articuler les dispositifs d'ingénierie technique (traitement de l'habitat indigne, offre adaptée) et d'ingénierie sociale (accompagnement social des ménages), pour faciliter l'accès aux logements des publics spécifiques.		
		Accompagner les intercommunalités dans l'animation de leurs stratégies partenariales en matière d'attribution des logements sociaux pour une meilleure prise en compte des besoins des publics spécifiques.		
	SIAO		Alimenter la connaissance des besoins en logements des publics spécifiques.	
	EPCI Communes /	 	Qualifier les besoins en logement adapté ou accompagné du territoire concerné dans le cadre des diagnostics de PLH. Participer à mettre en œuvre l'offre adaptée à ces besoins en cohérence avec les dispositifs existants.	
Territorialisation	Gironde			

Calendrier	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Préparation						
Mise en œuvre						
Suivi et évaluation 	Réalisation	Nombre de logements structures agréés par an. Nombre de PLAI adaptés agréés par an. Nombre de places en IML par an.				
	Résultat	Evolution de l'offre de PLAI adapté. Evolution de l'offre de résidences sociales. Evolution du nombre de place en IML.				

Action 21		Dynamiser la gouvernance et l'animation partenariale du PDH en lien avec les territoires				
Nature action	Animation/coordination	Apport ingénierie	Aides/subvention	Suivi/évaluation		
Pilotage	Département / Etat					
Partenariat et attendus 	Etat / Département	 Elargir la composition des instances de gouvernance du Plan départemental de l'habitat aux acteurs des territoires, notamment les SCOT et les EPCI porteurs de Programme locaux de l'habitat (PLH) ou de Plans locaux d'urbanisme intercommunaux avec volet habitat (PLUIh).				
		 Mettre en place des instances d'animation et de pilotage stratégique réunissant les collectivités porteuses de politique habitat, les partenaires et les territoires : Comité de pilotage du PDH et ateliers de territoires.				
		 Animer des instances opérationnelles temporaires pour développer des chantiers collaboratifs opérationnels précis.				
		 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.				
		 Elargir la composition de la Section départementale du CRHH à un partenariat élargi, notamment aux bailleurs sociaux.				
		 Pérenniser les Journées girondines de l'habitat comme évènement annuel majeur de partage et d'échanges entre les partenaires et les acteurs professionnels de l'habitat à l'échelle du département.				
Territorialisation	Gironde					
Calendrier	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Préparation						
Mise en œuvre						
Suivi et évaluation 	Réalisation	Mise en place d'instances de pilotage				
	Résultat	Nombre de réunions organisées par type d'instances				

Action 22**Développer et partager un observatoire départemental de l'habitat**

Nature action	Animation/coordination	Apport ingénierie	Aides/subvention	Suivi/évaluation		
Pilotage	Département / Etat					
Partenariat et attendus 	Etat / Département		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), 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.			
			Mobiliser le dispositif d'observatoire départemental pour partager le suivi des stratégies foncières et des consommations foncières.			
			Capitaliser les démarches, le recours aux outils à l'échelle départementale pour gagner en efficacité.			
			Alimenter, à l'appui notamment de Girondescopie, la diffusion d'une information à vocation pédagogique auprès des élus sur les sujets de l'habitat et les connexions avec les autres champs de l'action publique : mobilité, emploi, action sociale, accompagnement médico-social.			
	A'urba		Renforcer et adapter l'observatoire de l'habitat et des modes de vie aux besoins des territoires girondins, en proposant notamment une coordination de l'animation territoriale et la constitution d'un réseau des observateurs locaux de l'habitat.			
	EPCI / SCOT		Impliquer les EPCI dans la mise en place d'un réseau départemental des référents habitat.			
			Partager le suivi des consommations foncières à l'échelle des SCOT.			
Territorialisation	Gironde					
Calendrier	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Préparation						
Mise en œuvre						
Suivi et évaluation 	Réalisation		Définition du socle d'indicateurs.			
	Résultat		Nombre de temps d'échange à destination des collectivités locales et acteurs de l'habitat.			
			Suivi et diffusion des résultats de l'observatoire.			

Fiches territoriales



Préambule

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

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

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

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

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

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

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

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

Objectifs et contenu des fiches territoriales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aire métropolitaine bordelaise

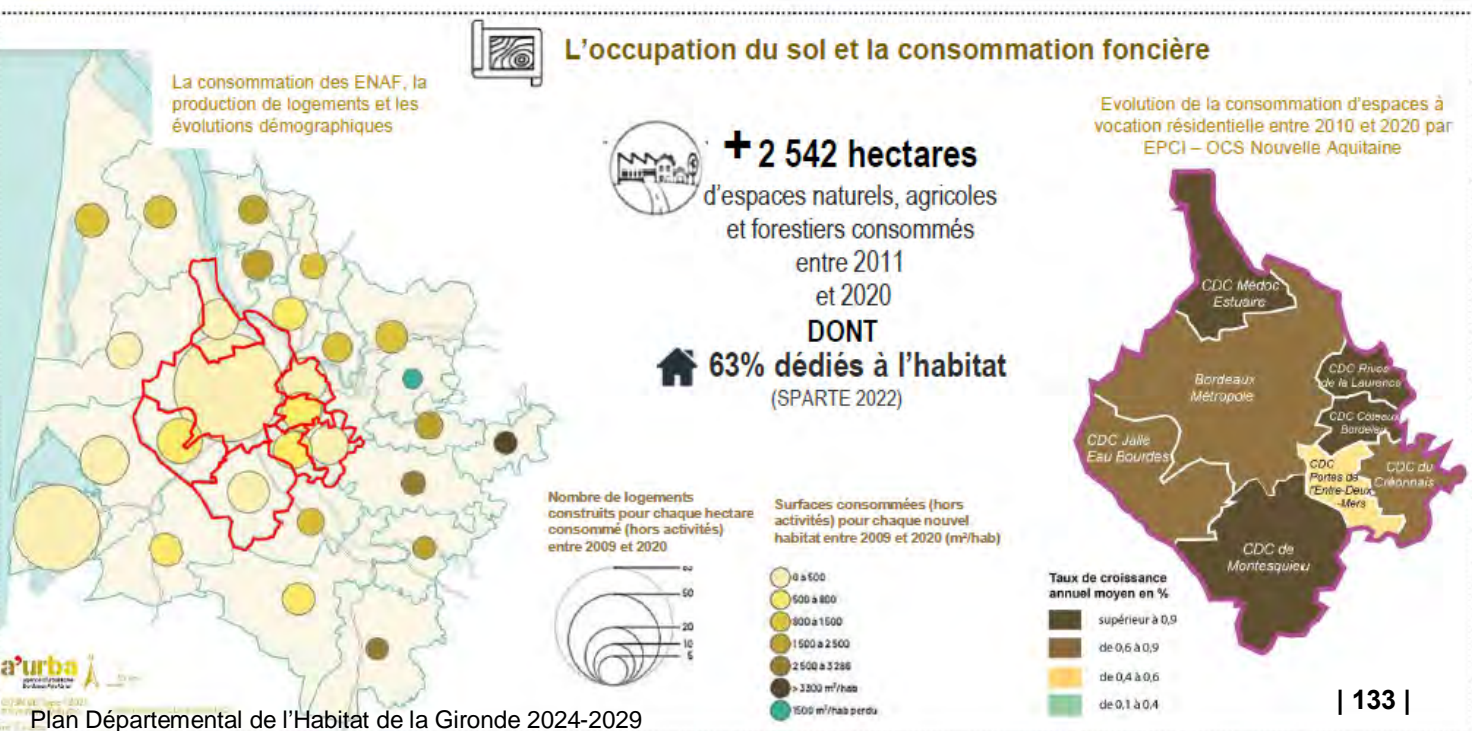
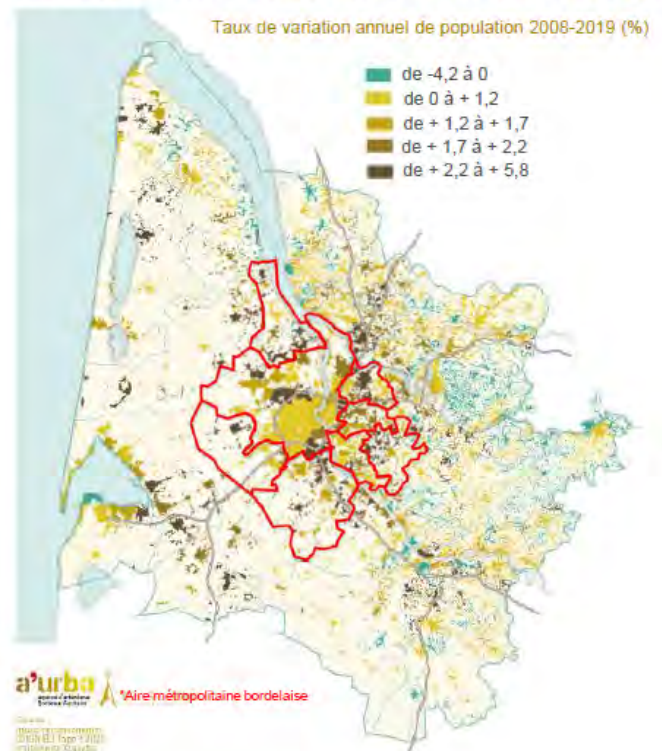
Les chiffres clés



- ✓ Le territoire de l'aire métropolitaine bordelaise incarne la métropolisation de la Gironde. Territoire attractif, le taux de croissance y est supérieur à la moyenne départementale avec une forte part d'étudiants au cœur de la métropole et une périphérie plus familiale et dynamique.
- ✓ Les ménages sont globalement de petite taille avec des ressources contrastées, notamment au sein de la métropole qui concentre les populations du département parmi les plus pauvres.
- ✓ La métropole bordelaise concentre un parc locatif privé et social tandis que la périphérie accueille majoritairement des propriétaires.
- ✓ Le parc de logements est en constante augmentation avec 2 % de logements en plus par an, et une offre sociale qui croît de la même manière, avec une hausse de 40 % en 8 ans du parc de logements sociaux.
- ✓ Les nombreuses constructions neuves et ventes sur l'aire métropolitaine bordelaise n'empêchent pas la présence de marchés immobiliers tendus et l'augmentation significative des prix. La vacance est maîtrisée sur le territoire.

Contexte socio-démographique INSEE 2020		
Aire Métropolitaine Bordelaise	Gironde	Indicateur
1 021 283	1 636 391	Population
1,3 %	1,2%	Taux de croissance annuel moyen 2014-2020
0,5 %	0,2%	Dû au solde naturel
0,8%	0,9%	Dû au solde migratoire
2,1	2,1	Taille moyenne des ménages
41,3%	38,7%	Personnes seules
23,1%	25,7%	Couples sans enfant
23%	24,0%	Couples avec enfant(s)
9,5%	9,4%	Familles monoparentales
25 064€	23 180€	Revenus médians des ménages par UC
62 316	94 765	Bénéficiaire du RSA (CD33-2021)
11,6%	11,8%	Taux de chômage

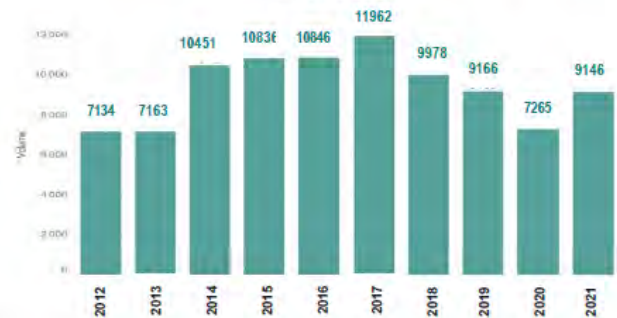
Variation du nombre d'habitants entre 2008 et 2019





Logements commencés par année

Sitadel2 2021



Marchés immobiliers

DV3F, A'urba

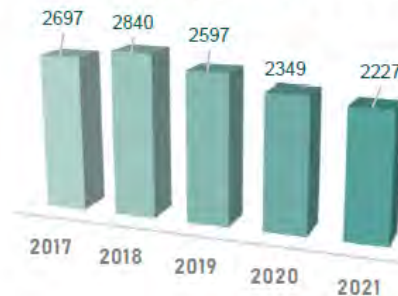
	Appartement	Maison
Prix à l'achat/m² 2020	3447€	3 615€
Evolution des prix 2018-2020	7,5%	9,1%

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

Entre 10 €/m² et 15,4 €/m²



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



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

LLS agréés	2015- 2020	2021- 2023
Bordeaux Métropole	18 195	NR
CC Jalle-Eau-Bourde	822	254
CC du Créonnais	155	42
CC Les Rives de la Laurence	561	111
CC de Montesquieu	540	204
CC des Coteaux Bordelais	555	70
CC Portes de l'Entre-deux-Mers	183	42
CC Médoc Estuaire	452	3
Aire métropolitaine bordelaise	21 463	726

Parc de logements

INSEE 2022 ; Sitadel2 2021 ; DREAL 2020 ; A'urba 2022

- 92 % de résidences principales
- 3 % de résidences secondaires
- 5 % de logements vacants

531 655 logements en 2020 :

- Moyenne annuelle entre 2019 et 2021 : 8 526 logements
- Moyenne annuelle de 2011 à 2021 : 10 795 logements
- 19% du parc construit après 2006

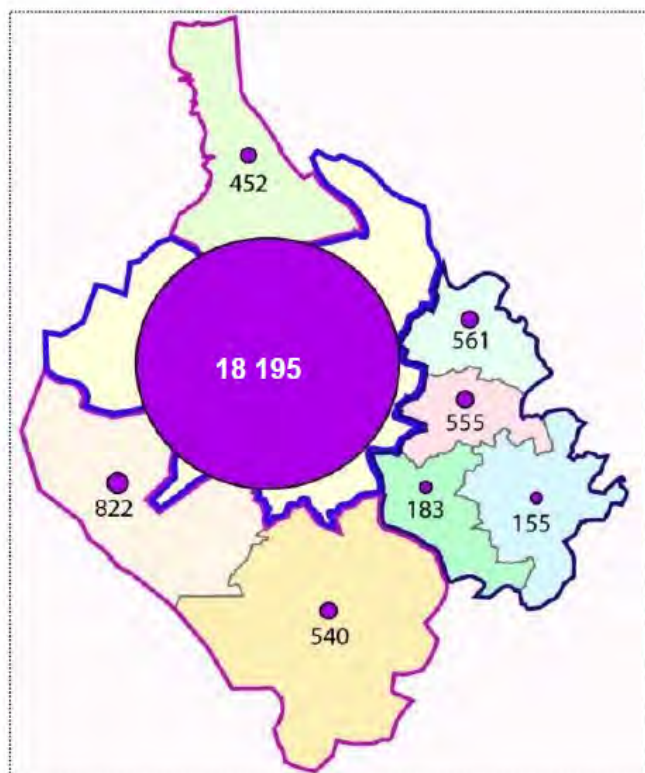
Parc locatif social (LLS)

DREAL - RPLS au 1/01/2022

93 053 LLS soit 19% du parc en 2021

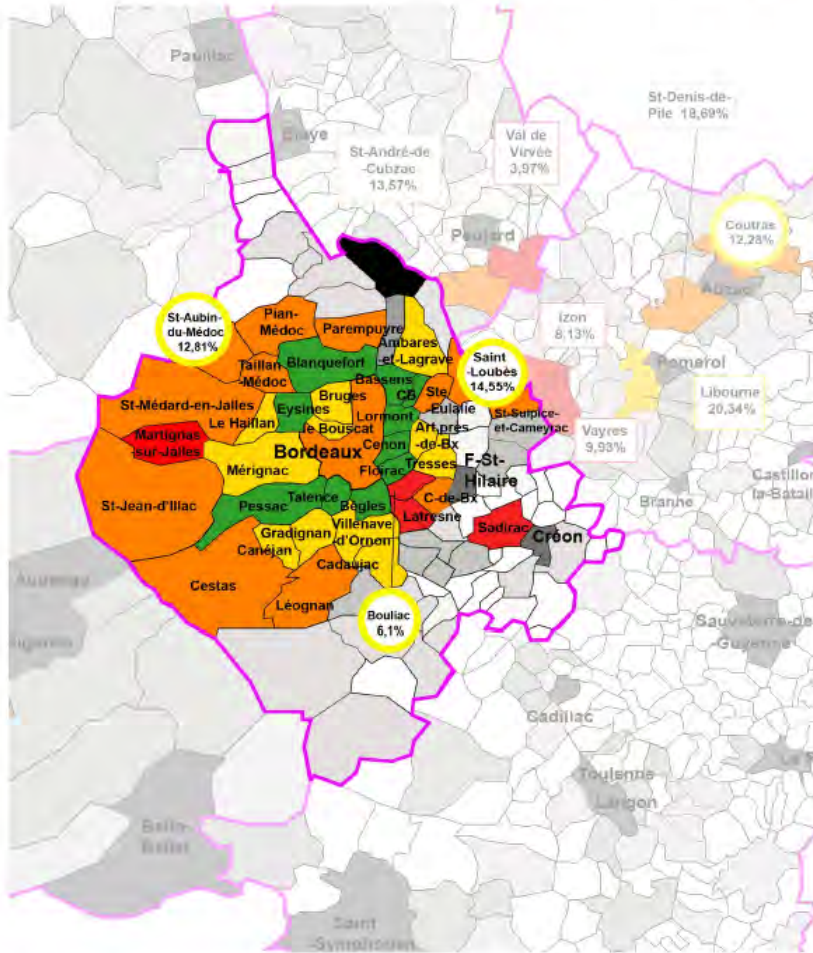
Bordeaux Métropole	85 678 LLS	21,1 % du parc
CC Jalle-Eau-Bourde	2 229 LLS	16,2 % du parc
CC du Créonnais	437 LLS	5,9 % du parc
CC Les Rives de la Laurence	1 359 LLS	11,6 % du parc
CC de Montesquieu	1507 LLS	8,2 % du parc
CC des Coteaux Bordelais	980 LLS	11,3% du parc
CC des Portes de l'Entre-deux-Mers	371 LLS	4,1 % du parc
CC Médoc Estuaire	492 LLS	4,1 % du parc

1 618 ventes HLM entre 2015 et 2020 (données DDTM33)





Mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU sur l'aire métropolitaine bordelaise _ DDTM33



Taux de logements sociaux au 01/01/2022 (Art 55 de la Loi SRU)

- < à 10% (4 communes)
- 10 à 20% (13 communes)
- 20 à 25% (11 communes)
- > à 25% (10 communes)

Taux de logements sociaux au 01/01/2019 (RPLS, DDTM)

- 0 à 5%
- 5 à 10%
- 10 à 25%
- > 25%



Commune carencée

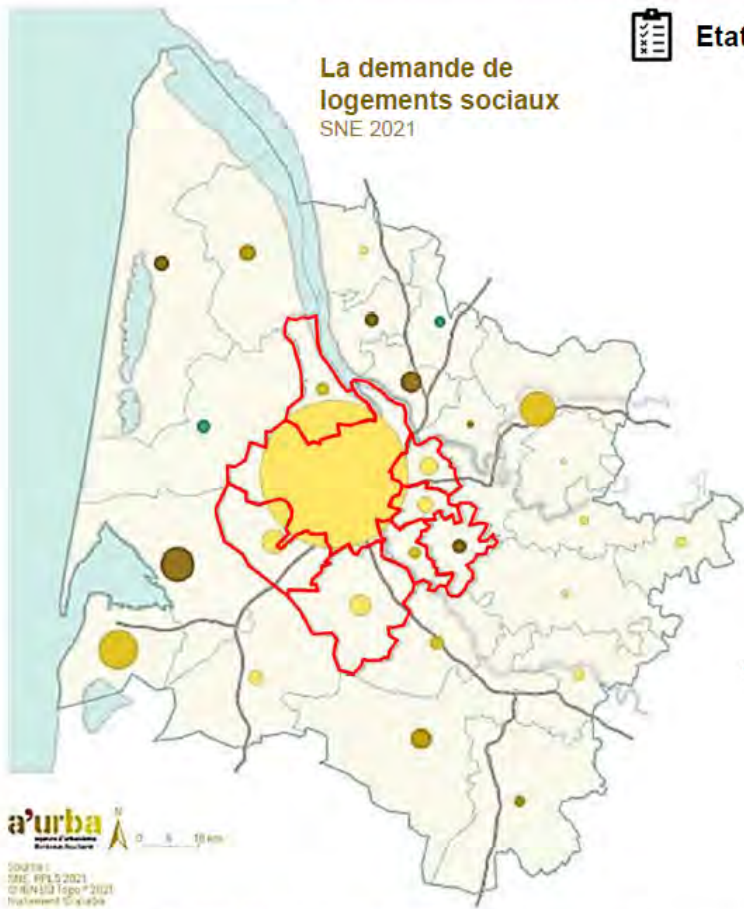
Nom des communes soumises au dispositif SRU	Parc de logements sociaux au 01/01/2022	Taux de logements sociaux au 01/01/2022	Typologie commune au 01/01/2022	Commune carencée	Déficit LLS au 01/01/2022 pour atteindre 25 % LLS
Ambarès-et-Lagrave	1751	24,46%	déficitaire moins 25%		39
Artigues-près-Bordeaux	901	23,67%	déficitaire moins 25%		50
Bassens	1329	35,36%	Plus 25%		-390
Bègles	4186	27,04%	Plus 25%		-317
Blanquefort	2117	27,71%	Plus 25%		-207
Bordeaux	27779	19,43%	déficitaire moins 25%		7959
Bouliac	76	6,10%	déficitaire moins 25%	oui	235
Bruges	2171	22,12%	déficitaire moins 25%		283
Cadaujac	529	17,88%	déficitaire moins 25%		210
Canéjan	597	20,87%	déficitaire moins 25%		118
Carbon-Blanc	958	27,88%	Plus 25%		-99
Carignan-de-Bordeaux	320	18,36%	déficitaire moins 25%		115
Cenon	4729	37,96%	Plus 25%		-1615
Cestas	1272	17,02%	déficitaire moins 25%		596
Eysines	3267	28,75%	Plus 25%		-427
Floirac	3344	41,61%	Plus 25%		-1335



Nom des communes soumises au dispositif SRU	Parc de logements sociaux au 01/01/2022	Taux de logements sociaux au 01/01/2022	Typologie commune au 01/01/2022	Commune carencée	Déficit LLS au 01/01/2022 pour atteindre 25 % LLS
Gradignan	2523	20,70%	déficitaire moins 25%		524
Latresne	118	7,41%	déficitaire moins 25%		274
Le Bouscat	2556	20,36%	déficitaire moins 25%		582
Le Haillan	1197	21,78%	déficitaire moins 25%		177
Le Pian-Médoc	261	9,10%	déficitaire moins 25%		456
Le Taillan-Médoc	633	13,94%	déficitaire moins 25%		502
Léognan	813	17,41%	déficitaire moins 25%		354
Lormont	5110	48,62%	Plus 25%		-2483
Martignas sur Jalle	487	14,82%	déficitaire moins 25%		334
Mérignac	8749	23,32%	déficitaire moins 25%		628
Parempuyre	887	18,57%	déficitaire moins 25%		307
Pessac	9266	32,03%	Plus 25%		-2034
Sadirac	81	4,32%	déficitaire moins 25%		387
Saint-Aubin-de-Médoc	393	12,81%	déficitaire moins 25%	oui	374
Sainte-Eulalie	277	13,79%	déficitaire moins 25%		225
Saint-Jean-d'Illac	716	18,39%	déficitaire moins 25%		257
Saint-Loubès	612	14,55%	déficitaire moins 25%	oui	439
Saint-Médard-en-Jalles	2731	19,14%	déficitaire moins 25%		836
Saint-Sulpice-et-Cameyrac	269	12,70%	déficitaire moins 25%		260
Talence	6017	26,23%	Plus 25%		-282
Tresses	505	22,85%	déficitaire moins 25%		47
Villenave d'Ornon	4648	23,72%	déficitaire moins 25%		250



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



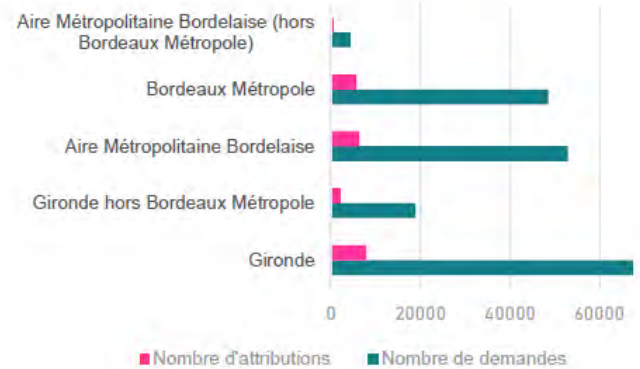
a'urba
Agence d'urbanisme
Bordeaux-Métropole

Source :
SNE 1/12/2021
© M. A. L. L. Logo 2021
Inventaire Socialiste

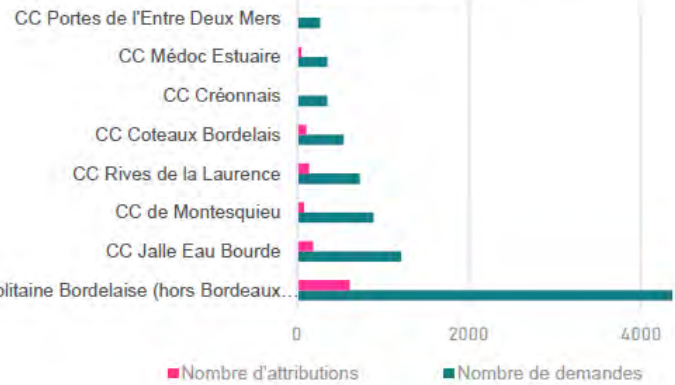
Nombre de demandes pour 100 logements sociaux existants au 01/01/2021



Nombre de demandes au 31/12/2021



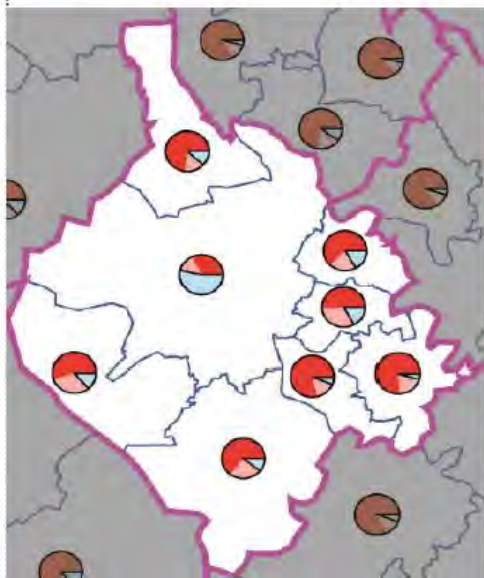
Périmètre aire métropolitaine bordelaise hors Bordeaux Métropole



8,3 demandes pour 1 attribution

SNE 1/12/2023 – DHU-CD33

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



	Ratio demande/attribution	Nombre de demandes	Nombre d'attributions	Evolution ratio 2021-2023
Gironde	8,5	67 545	7 884	+ 2,7
Gironde hors Bordeaux métropole	8,8	18 932	2 174	+ 1,69
Aire métropolitaine bordelaise	8,3	52 980	6 324	+ 2,92
Bordeaux Métropole	8,5	48 613	5 710	+ 3,11
CC Jalle-Eau-Bourde	6,3	1 214	193	+ 0,93
CC du Créonnais	22,3	357	16	+ 2,9
CC Rives de la Laurence	5	734	146	+ 0,14
CC de Montesquieu	8,3	893	82	+ 4,72
CC des Coteaux Bordelais	4,9	545	111	- 0,53
CC Portes de l'Entre-deux-Mers	15,8	268	17	+ 10
CC Médoc Estuaire	7,3	356	49	+ 2,4

Aire métropolitaine bordelaise

Dispositifs stratégiques et opérationnels



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



- PIG Réseau de Réhabilitation Bordeaux Métropole (2019-2024)
- OPAH Copropriétés du Burck Héliotropes
- Plan de sauvegarde Parc Palmer
- OPAH de la CDC du Créonnais (2023-2028)
- Commune labellisée « Petite Ville de Demain »

Parc privé

Opérations programmées en œuvre :

- CC du Créonnais : OPAH III 2023-2028
- OPAH Copropriétés du Burck Héliotropes, Iris, Géraniums 2022-2027
- Plan de Sauvegarde du Parc Palmer 2022-2027
- PIG le Réseau de la Réhabilitation de Bordeaux Métropole 2019-2024

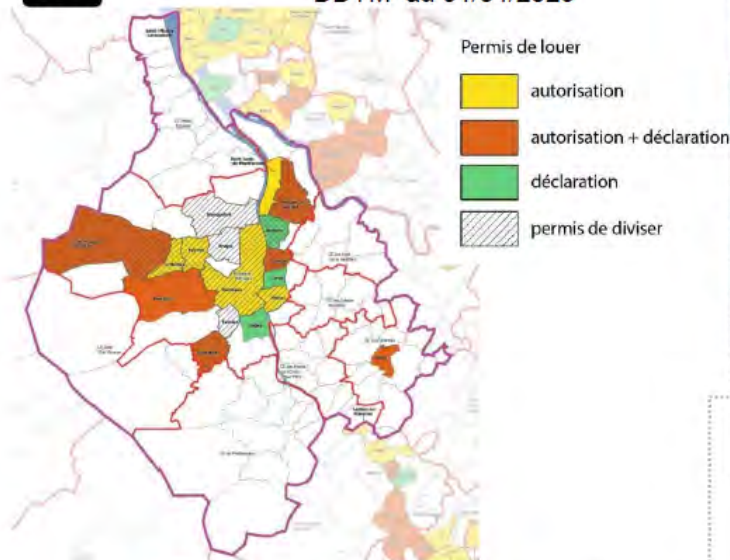
Bilan parc privé 2015-2020 :

- 559 ménages propriétaires occupants aidés dans la réhabilitation de leurs logements, dont 164 propriétaires très modestes aidés par le Conseil départemental
- 23 logements locatifs remis sur le marché, dont 7 logements conventionnés en loyer très social (LCTS) aidés par le Conseil départemental

Travaux sur copropriétés fragiles : 74 logements (2019, Cenon)
Travaux sur copropriétés dégradées : 31 logements (2016, Lormont),
529 logements (2017-2019, Mérignac), 6 logements (2020, Bordeaux)



Permis de louer et permis de diviser DDTM au 01/04/2023



Dispositifs locaux de lutte contre l'habitat indigne

15 572 logements potentiellement indignes, soit 4 % du parc (Données PPPI 2021 sur Filocom 2017)

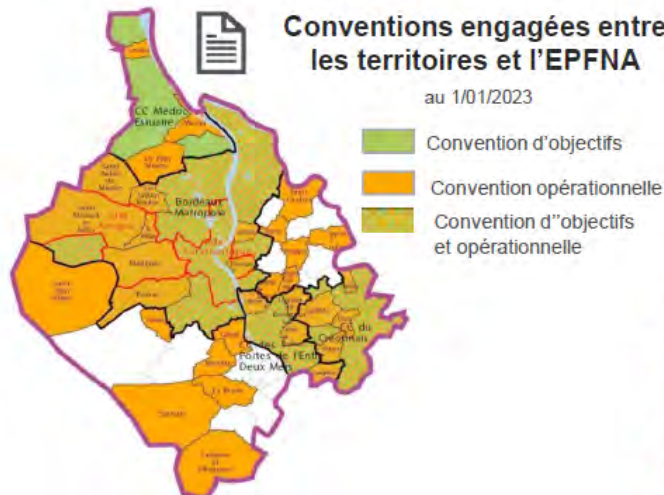
Constitution d'un pôle LHI d'échelle locale à Bordeaux Métropole

Mise en place du « Permis de Louer » et de diviser à Bordeaux (secteurs Victoire, La Bastide, Belcier) depuis le 1/01/2022, et dans 8 communes de Bordeaux Métropole

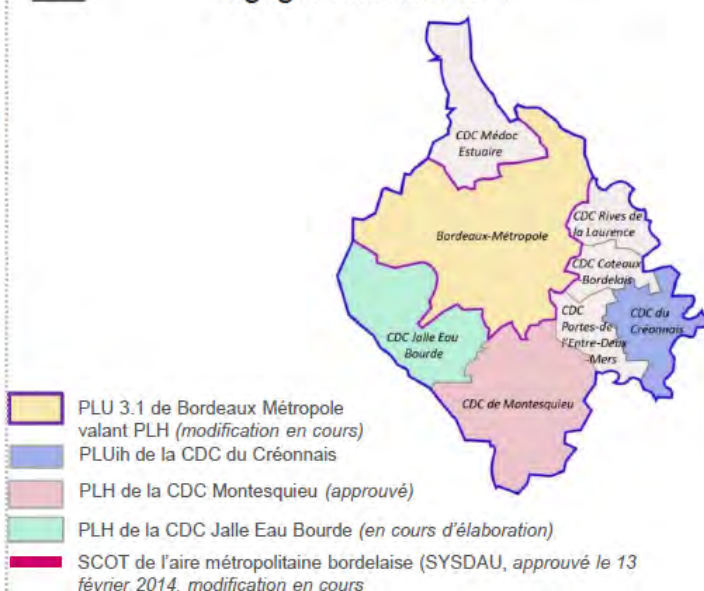
4 087 signalements remontés au PDLHMI33 entre 2015 et 2020 sur l'arrondissement de Bordeaux, dont 747 en 2020 / 68 allocations logement consignées par la CAF en 2020



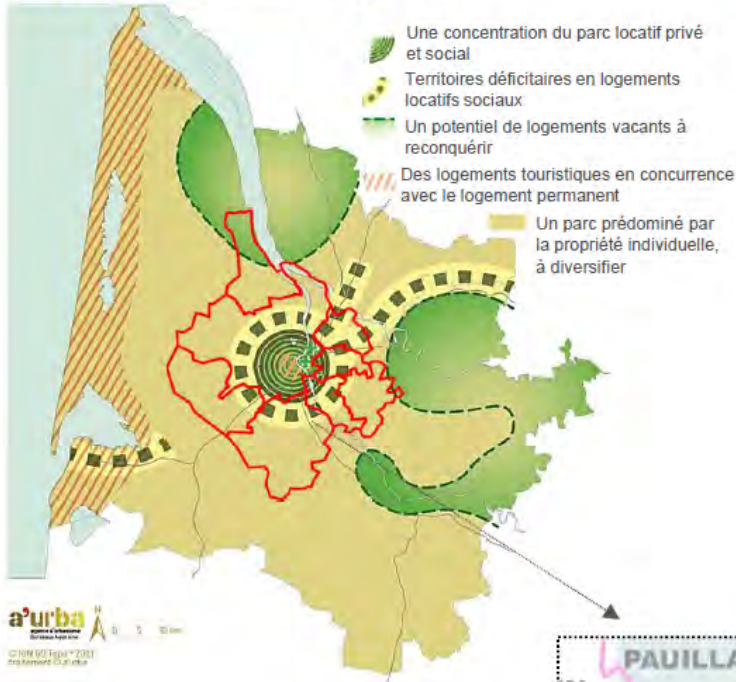
Conventions engagées entre les territoires et l'EPFNA au 1/01/2023



Démarches de planification territoriale engagées au 1/08/2023



Le parc de logements en synthèse

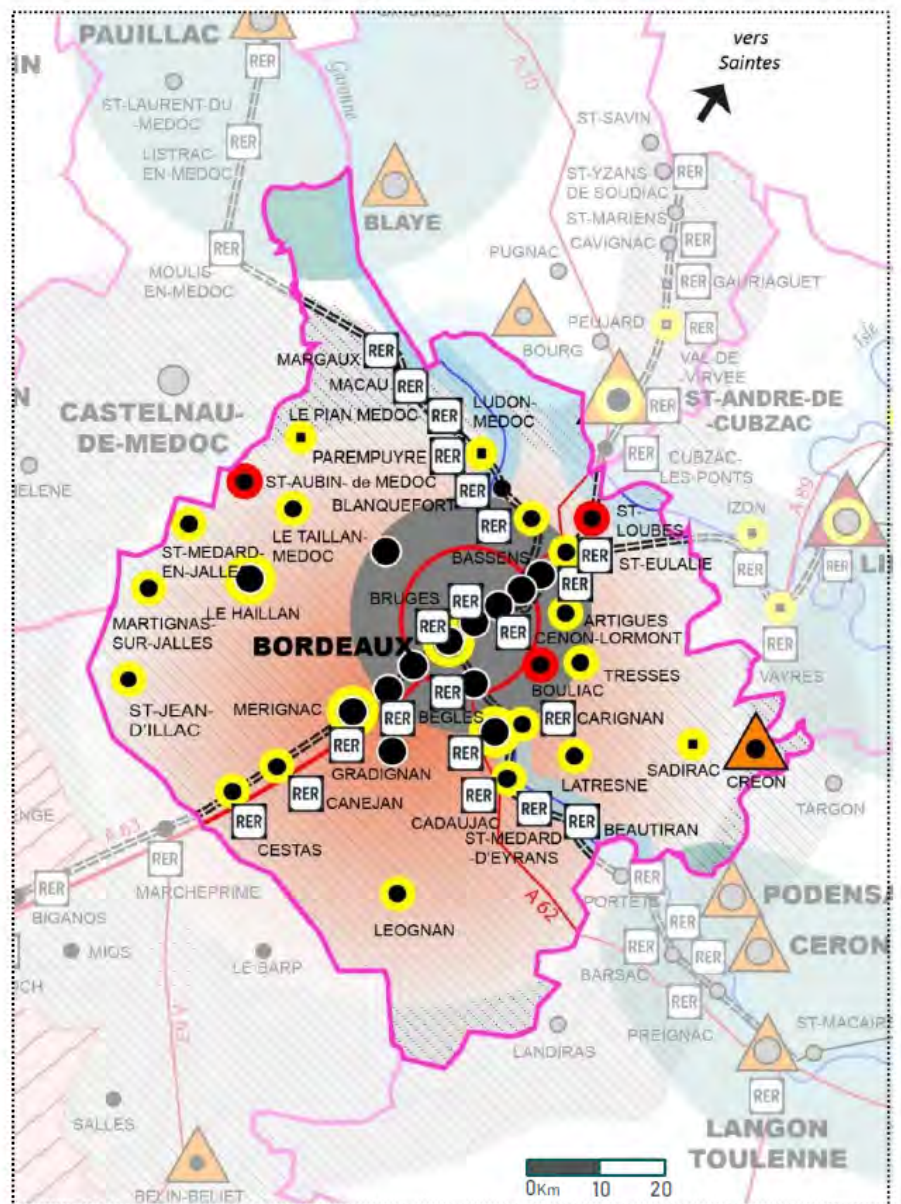


Les grands enjeux habitat du territoire

- Cœur métropolitain :** intensifier l'effort de production d'habitat en s'appuyant sur la densification et le renouvellement urbain
- Couronnes métropolitaines :** accompagner la diversification sociale des parcs de logements en optimisant la consommation foncière
- Répondre aux enjeux de montée en diversité de l'habitat dans les territoires en développement
- Réinvestir les potentiels de logements vacants

Développement de l'habitat dans les centralités du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise (SYSDAU) :

- Polarité de niveau 1 du SCOT / zone tendue
- Polarité de niveau 2 du SCOT / zone tendue
- Commune soumise à l'application de la loi SRU / en carence
- Commune soumise à l'application de la loi SRU (en déficit)
- Projet de revitalisation urbaine engagé dans le cadre du programme national « Petite Ville de Demain »
- Réseau RER girondin





1 - Production d'une offre nouvelle ou renouvelée



Contexte et enjeux

- ✓ Une croissance du parc qui accompagne la croissance démographique
- ✓ Une production essentiellement portée par le logement collectif et locatif au sein de la métropole et sur les logements individuels en propriété dans la couronne métropolitaine
- ✓ Un déficit du marché locatif et des difficultés à accéder à la propriété
- ✓ Le coût du logement pousse les ménages à s'éloigner de plus en plus de la métropole
- ✓ Des points de vigilance sur le devenir des logements en investissement locatif et leur fragilisation éventuelle

Priorités d'action

- > Soutenir l'effort de production dans les centralités identifiées par le SRADDET et le SCOT du SYSDAU, et les corridors de mobilité
- > Répondre plus finement aux besoins des ménages en articulant typologies, niveaux de prix et aménités urbaines
- > Maintenir un niveau d'exigence sur la qualité des logements (double orientation, espaces extérieurs, superficies...)
- > Evaluer le besoin en logement intermédiaire afin de le développer en complément de l'offre locative sociale
- > Evaluer le dispositif d'encadrement des loyers expérimenté sur la métropole bordelaise

2 – L'offre de logements sociaux



Contexte et enjeux

- ✓ Une programmation sociale soutenue mais orientée à la baisse sur la métropole
- ✓ Des objectifs fixés par le 1^{er} PDH atteint sur le périmètre délégué du Département
- ✓ Une production toutefois insuffisante face à la demande locative sociale en forte progression (notamment un manque de PLAI et de petits logements)
- ✓ Dans un contexte d'inflation (livret A, coûts des travaux, prix du foncier, etc.), les bailleurs sont contraints de mobiliser de plus en plus de fonds propres ce qui réduit leur capacité de production
- ✓ L'accession abordable sur la métropole ne trouve plus son équilibre financier en raison des coûts de travaux, conduisant les opérateurs à se concentrer sur l'accession sociale (BRS, vente HLM) mais celle-ci ne remplace pas le locatif social
- ✓ Les « queues de programme » des opérateurs privés sont utilisées pour produire du logement intermédiaire ou du BRS

Priorités d'action

- > Renouer avec une production sociale ambitieuse à hauteur de 3 600 LLS par an, dont 3 000 sur Bordeaux Métropole, et 600 sur le reste de l'aire métropolitaine
- > Déployer une politique foncière renforcée notamment dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU
- > Anticiper l'entrée des nouvelles communes dans le dispositif SRU
- > Développer les servitudes de mixité sociale pour optimiser la production
- > Accompagner le développement des produits d'accession sociale : PSLA, BRS
- > Mener un travail sur la mixité, la rotation et l'accessibilité financière du parc
- > Promouvoir des opérations exemplaires, valorisant les potentiels fonciers en recyclage ou en intensification

3 – Rénovation du parc privé existant



Contexte et enjeux

- ✓ Plusieurs opérations programmées qui permettent de soutenir la rénovation énergétique des logements privés, leur adaptation et de capter dans une moindre mesure, des logements conventionnés
- ✓ Une tension des marchés de l'habitat propice aux situations de mal logement (insalubrité, indignité, précarité énergétique)
- ✓ Les opérateurs éprouvent des difficultés pour intervenir en réhabilitation sur le parc ancien au regard de la concurrence du marché libre et des autres formes d'habitat

Priorités d'action

- > Compléter la couverture géographique des programmes animés sur ce périmètre
- > Mobiliser dans les programmes animés des volets spécifiques (OPAH copropriété, etc.), ou des outils coercitifs (OPAH RU ORI, etc.)
- > Renforcer la démarche de mobilisation du parc vacant et des outils de recyclage du bâti ancien



3 – Rénovation du parc privé existant (suite)



Contexte et enjeux	Priorités d'action
	<ul style="list-style-type: none"> > Cibler en priorité la rénovation des passoires thermiques et accompagner les ménages identifiés > Améliorer le parcours d'accompagnement, notamment sur Bordeaux Métropole, avec un renforcement de la plateforme Ma Rénov' > Affiner le repérage des copropriétés fragiles et accompagner les copropriétés en difficulté, notamment sur le volet énergétique

4– Foncier



Contexte et enjeux	Priorités d'action
<ul style="list-style-type: none"> ✓ La disponibilité et le coût du foncier sont des freins majeurs au montage d'opérations ✓ La division parcellaire ne permet pas de prétendre à un seuil critique pour produire du logement locatif social, et peut générer des opérations peu qualitatives ✓ Les formes de reconversion (friches, surélévation, transformation d'usage) ne répondent pas encore aux volumes attendus 	<ul style="list-style-type: none"> > Intensifier les enveloppes urbaines existantes : mobiliser le bâti et les fonciers vacants, recomposer le tissu des bâtis tertiaires et d'activités, et expérimenter des opérations de surélévation > Inciter les projets de densification en proposant des aides aux projets portant sur des terrains déjà artificialisés > Développer des opérations en division parcellaire maîtrisée (accès), et identifier des zones prioritaires > Développer de nouveaux produits comme le démembrement de PLS pour accéder au foncier > Mettre en place un observatoire du foncier pour les EPCI porteurs d'un PLH afin de repérer les fonciers et friches mobilisables

5 – Besoin des ménages et de logements spécifiques



Contexte et enjeux	Priorités d'action
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Des niveaux de vie élevés avec la particularité de la métropole qui accueille les ménages plus riches mais aussi les plus pauvres ✓ Les bailleurs parviennent à produire du logement étudiant en PLS mais la mise en concurrence des opérateurs renchérit les coûts ✓ Sur le logement intergénérationnel à vocation sociale, des blocages liés aux frais de fonctionnement des structures 	<ul style="list-style-type: none"> > Développer l'offre de PLAI adaptés à hauteur de 50 logements par an sur Bordeaux Métropole > Encourager l'innovation en soutenant les projets / en mettant des terrains à disposition > Travailler sur le partage et l'optimisation des logements > Répondre au vieillissement via l'adaptation des logements, le fléchage de logements sociaux et la réalisation de projets d'habitat inclusif, habitat intergénérationnel, résidence autonomie, etc. > Diversifier l'offre de logement étudiants en prenant en compte le traitement des séjours fractionnés > Innover en développant des produits mixtes accueillant différents publics : résidences sociales, habitat intergénérationnel, participatif, etc. notamment dans les intercommunalités de l'aire métropolitaine > Développer de nouveaux produits à destination des travailleurs saisonniers et publics jeunes : compléter le maillage du territoire en FJT, au sein et à l'extérieur de Bordeaux Métropole



6- Habitat/mobilité/emploi



Contexte et enjeux

- ✓ La relation domicile travail est au cœur du déploiement de l'aire métropolitaine
- ✓ Les difficultés d'accès au logement sont un frein au recrutement

Priorités d'action

- > Optimiser le potentiel foncier des quartiers de gare, sites à enjeux d'aménagement stratégiques du territoire métropolitain, en interaction étroite avec le développement des territoires girondins



7 – Enjeux climatiques / environnementaux



Contexte et enjeux

- ✓ Principale ressource en eau potable déficitaire
- ✓ Territoire à risque important d'inondation de Bordeaux (TRI, 28 communes) au titre des aléas débordement de la Garonne et de submersion marine
- ✓ Bordeaux Métropole s'est dotée d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) 2023-2028 afin de réduire les émissions de GES et d'adapter le territoire aux effets du changement climatique, s'appuyant sur le triptyque « Penser autrement, faire autrement, vivre autrement »
- ✓ Le SYSDAU élabore et coordonne les 8 PCAET des communautés de communes de l'aire métropolitaine bordelaise
- ✓ Le SCOT bioclimatique du SYSDAU en cours de modification affirme l'ambition d'une aire métropolitaine à énergie positive tendant vers la neutralité carbone à l'horizon 2050

Priorités d'action

- > Faire de la réduction de la consommation d'énergie une priorité pour le secteur de l'habitat à travers la décarbonation du logement
- > Inciter à l'utilisation de matériaux biosourcés ou recyclés et favorisant la production d'énergie renouvelable
- > Tendre vers la réhabilitation thermique de 2 000 LLS sur le périmètre métropolitain à l'horizon du PCAET de Bordeaux Métropole
- > Prioriser les économies d'eau dans l'habitat par l'installation/expérimentation d'équipements hydro-économiques et le recours à des ressources alternatives (récupération eaux de pluies, eaux grises, etc.)
- > Renforcer la prise en compte du risque inondation et la culture du risque (repères de crue)

8 – Observation de l'habitat, ingénierie et gouvernance



Contexte et enjeux

- ✓ Existence d'observatoires locaux
- ✓ Appui de l'A'urba, agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine

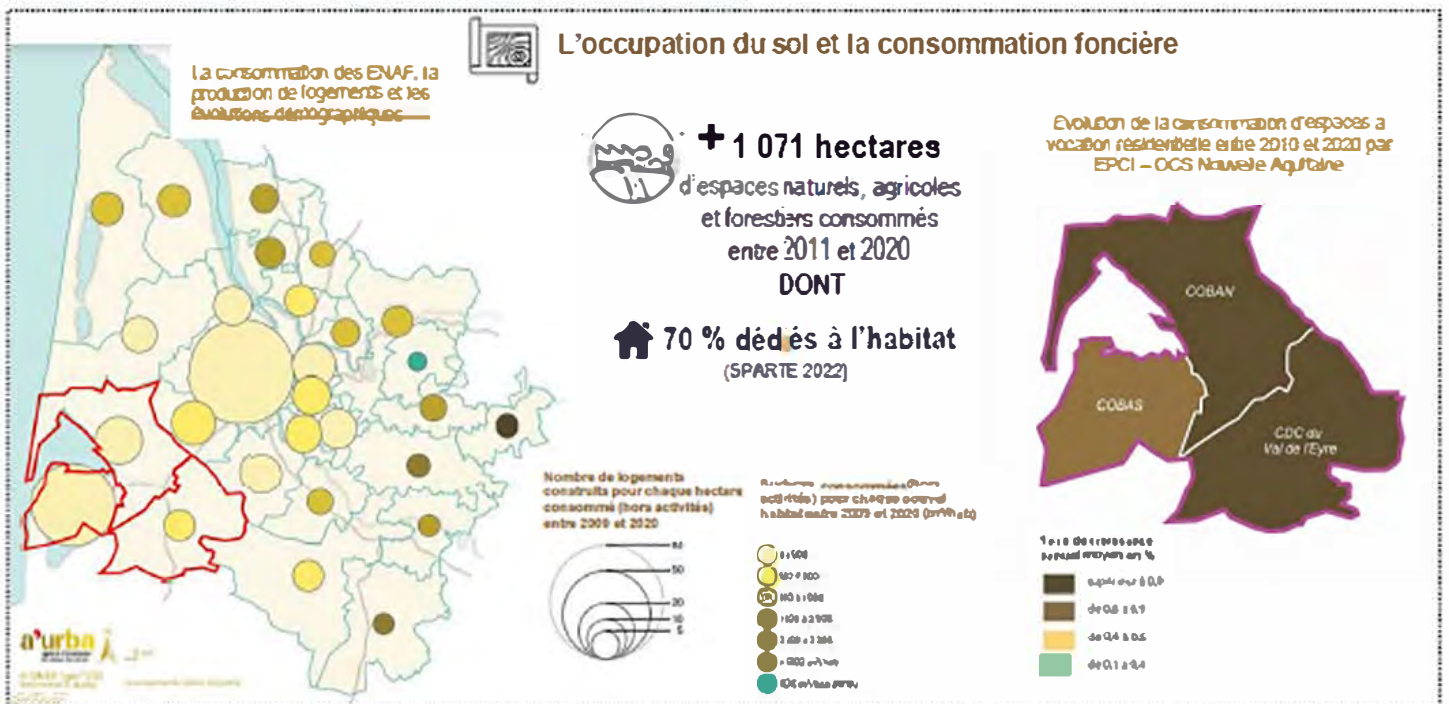
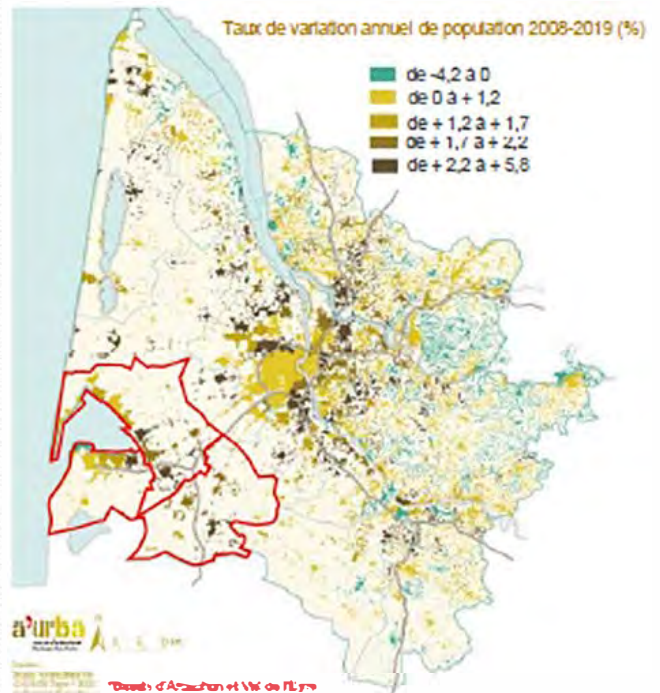
Priorités d'action

- > Travailler sur le partage et la complémentarité des observatoires locaux en lien avec Bordeaux Métropole
- > Apporter un suivi spécifique sur l'évolution et modalités du BRS
- > Proposer des analyses opérationnelles et à une échelle locale, proche du terrain
- > S'appuyer sur des expertises et des personnes ressources identifiées, notamment l'A'urba et l'OISO

- ✓ Le territoire du Bassin d'Arcachon - Val de l'Eyre est un espace très attractif et dynamique, traduisant à la fois la métropolisation girondine et le développement du littoral.
- ✓ Le Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre connaît la plus forte dynamique démographique du département portée par l'arrivée de nouveaux habitants aux tranches d'âges avancées. Ce phénomène de vieillissement sera encore plus marqué à l'avenir. Les niveaux de revenu de la population sont supérieurs à la moyenne girondine, n'excluant pas la présence de difficultés sociales.
- ✓ Le parc de logement est en forte augmentation ces dernières années (28% du parc construit après 2006).
- ✓ La vacance est maîtrisée mais on note une assez forte présence de résidences secondaires et une concurrence entre logements touristiques et permanents.
- ✓ L'offre sociale se développe activement mais la tension sur le logement social reste élevée (plus de 8 demandes pour 1 attribution). Les marchés immobiliers sont marqués par des prix très élevés et en progression. La consommation foncière tend à se ralentir ces dernières années.

Contexte socio-démographique INSEE 2020		
Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre	Gironde	Indicateur
160 189	1 636 391	Population
+1,5%	1,2%	Taux de croissance annuel moyen 2014-2020
-0,4%	0,2%	Dû au solde naturel
1,9%	0,9%	Dû au solde migratoire
2,1	2,1	Taille moyenne des ménages
35%	38,7%	Personnes seules
32%	25,7%	Couples sans enfant
23%	24%	Couples avec enfant(s)
9%	9,4%	Familles monoparentales
24 283€	23 180€	Revenus médians des ménages par UC
5 900	94 765	Bénéficiaire du RSA (CD33-2021)
11%	11,8%	Taux de chômage

Variation du nombre d'habitants entre 2008 et 2019





Parc de logements

INSEE 2022 ; Sitede2 2021 ; DREAL 2020 ; A'urba 2022

67 % de résidences principales

29 % de résidences secondaires

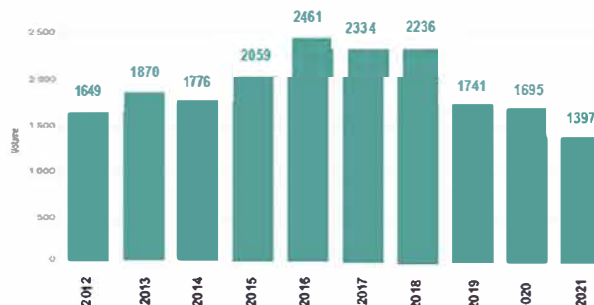
4 % de logements vacants

112 567 logements en 2020 :

- Moyenne annuelle 2019 2021: 1611 logements
- 2 290 logements commencés par an depuis 2011
- 28% du parc construit après 2006

Logements commencés par année

Sitede2 2021



Parc locatif social (LLS)

DREAL - RPLS au 1/01/2022

7 635 LLS soit 10% du parc en 2021

Entité	Nombre de LLS	Pourcentage du parc
COBAS	4 546 LLS	13,3 % du parc
COBAN	2 436 LLS	7,6 % du parc
CDC Val de l'Eyre	653 LLS	7,5 % du parc

158 ventes HLM entre 2015 et 2020 (données DDTM33)



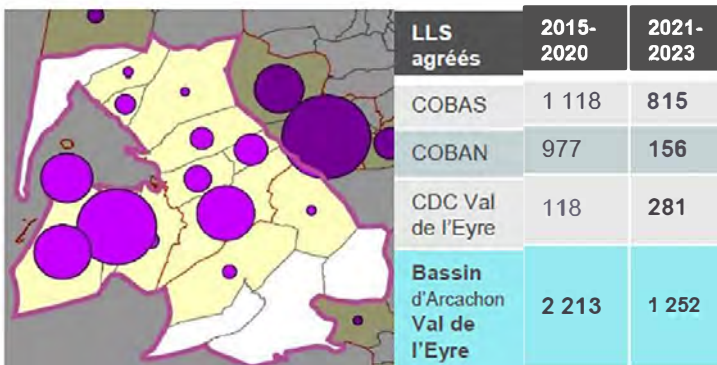
Marchés immobiliers DV3F, A'urba

	Appartement	Maison
Prix à l'achat/m ² 2020	4 783 €	3 918 €
Evolution des prix 2018-2020	18,1 %	11,6 %

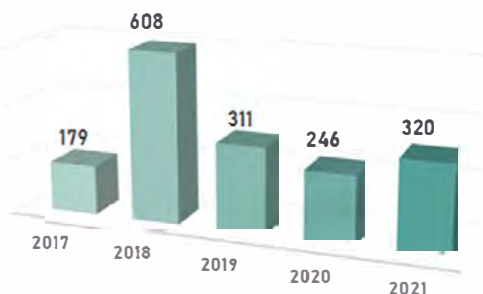
Loyer au m² moyen du parc locatif sur le marché libre pour les T2 en 2018

Entre 11,7 €/m² et 13,3 €/m²

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

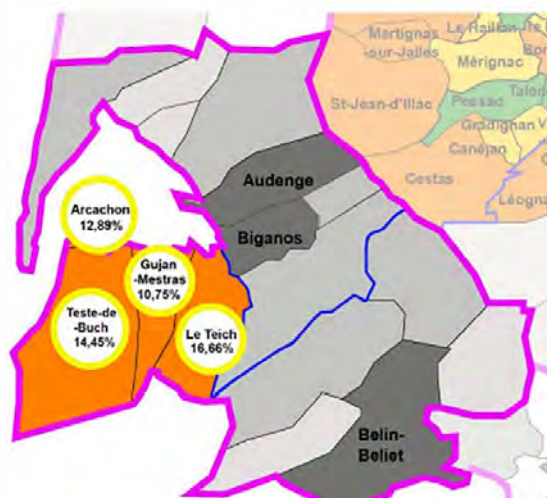


Nombre de logements locatifs sociaux livrés dans l'année – RPLS au 1/01/2022

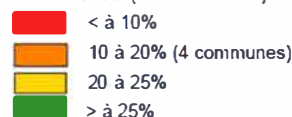


Mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU sur le Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre

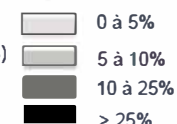
Nom des communes soumises au dispositif SRU	Parc de logements sociaux au 01/01/2022	Taux de logements sociaux au 01/01/2022	Commune carencée	Déficit LLS au 01/01/2022 pour atteindre 25 % LLS
Arcachon	989	12,89%	oui	928
Gujan-Mestras	1215	10,75%	oui	1609
La Teste-de-Buch	2142	14,45%	oui	1563
Le Teich	721	16,66%	oui	361



Taux de logements sociaux au 1/01/2022 (Art 55 loi SRU)



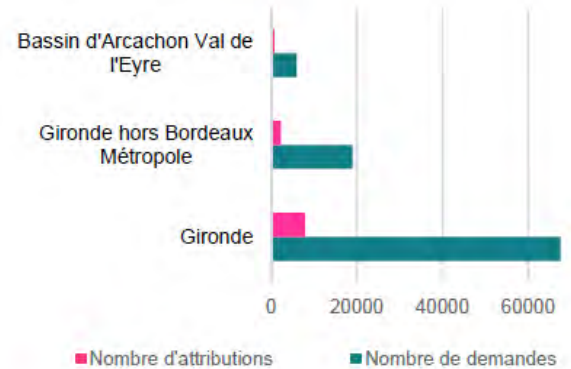
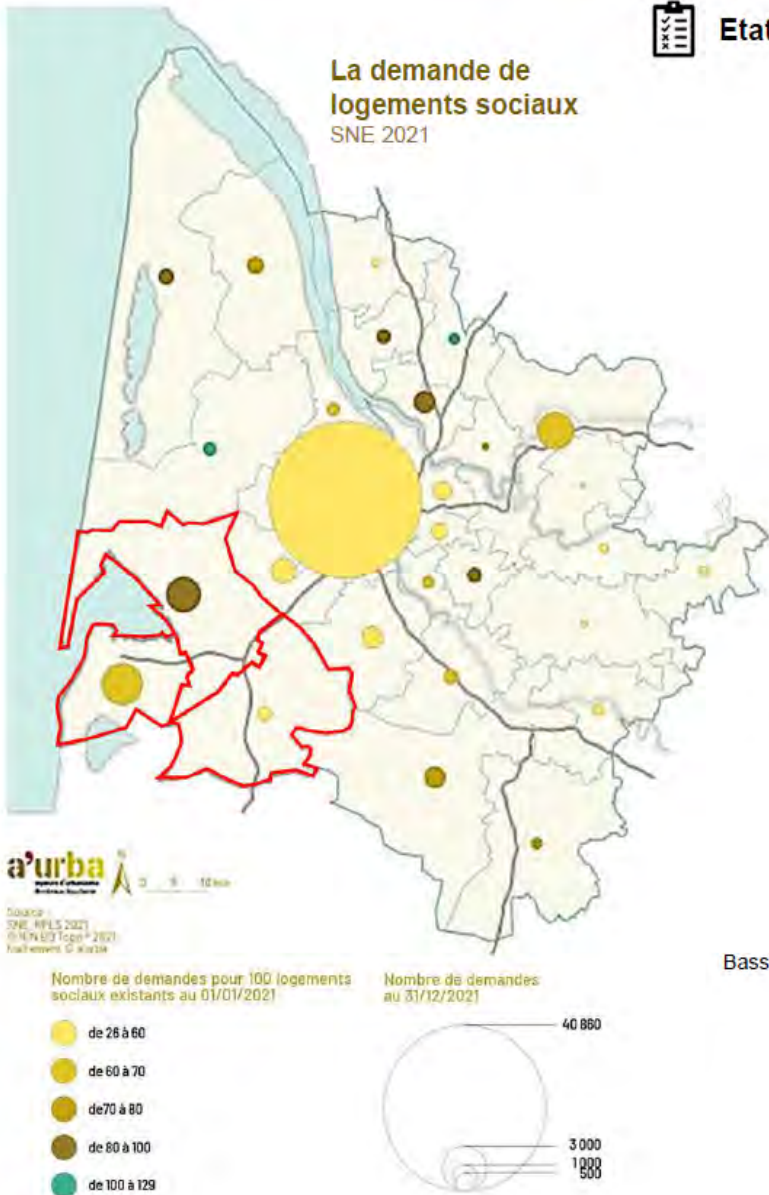
Taux de logements sociaux au 1/01/2019 (RPLS, DDTM)



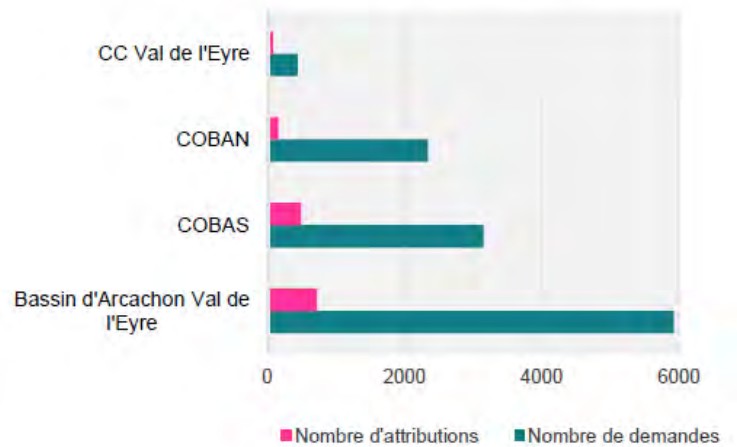
XXXX X% commune carencée



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



Périmètre Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre

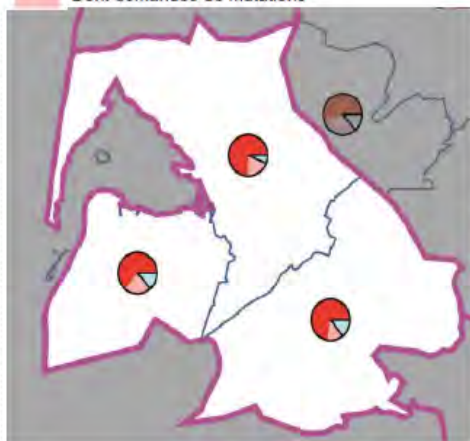


- Nombre d'attributions
- Nombre de demandes (en stock)
- Dont demandes de mutations



8,2 demandes pour 1 attribution

SNE 1/12/2023 – DHU-CD33



	Ratio demande/attribution	Nombre de demandes	Nombre d'attributions	Evolution ratio 2021-2023
Gironde	8,5	67 545	7 884	+ 2,7
Gironde hors Bordeaux métropole	8,8	18 932	2 174	+1,69
Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre	8,2	5 923	718	+ 0,87
COBAS	6,5	3 148	487	- 0,03
COBAN	14,8	2 338	158	+ 4,99
CDC Val de l'Eyre	6	437	73	+1,11



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



- OPAH de la COBAS (2021-2026)
- Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) en projet
- Commune labellisée « Petite Ville de Demain »

Parc privé

Opérations programmées en œuvre :
COBAS : OPAH 2021-2026

2 551 logements potentiellement indignes, soit 3,69 % du parc
(Données PPPI 2021 sur Filocom 2017)

Bilan parc privé 2015-2020 :

- Travaux sur copropriétés fragiles : 24 logements (2019, La Teste-de-Buch)
- 373 ménages propriétaires occupants aidés dans la réhabilitation des logements, dont 107 propriétaires très modestes aidés par le Conseil départemental
- 2 logements locatifs remis sur le marché



Démarches de planification territoriale engagées au 1/08/2023



- PLH de la COBAS 2017-2023 en révision
- PLH de la COBAN en élaboration
- PLUiH de la CDC Val de l'Eyre arrêté le 7/04/23
- SCOT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre arrêté le 25/05/23



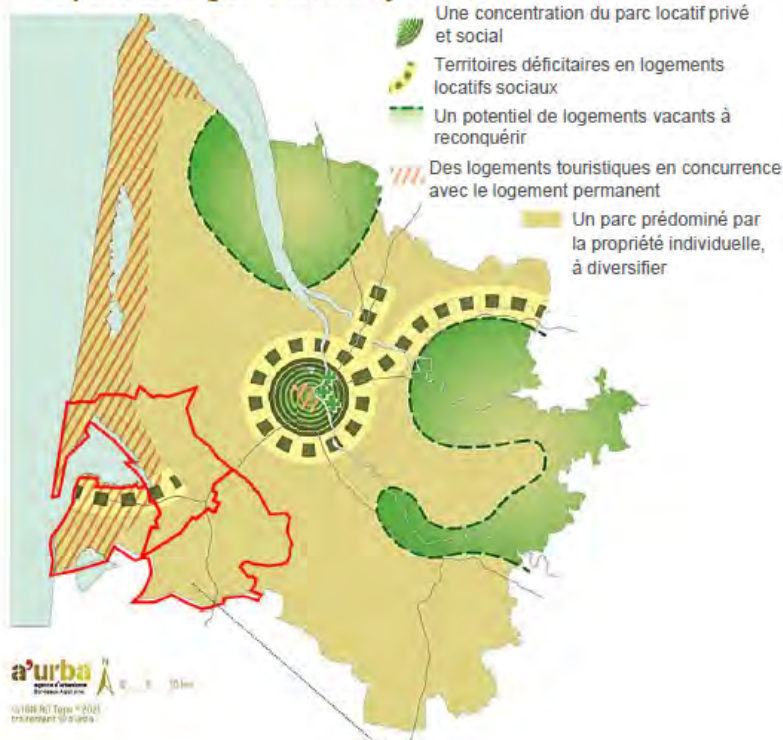
Conventions engagées entre les territoires et l'EPFNA au 1/01/2023



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



Le parc de logements en synthèse

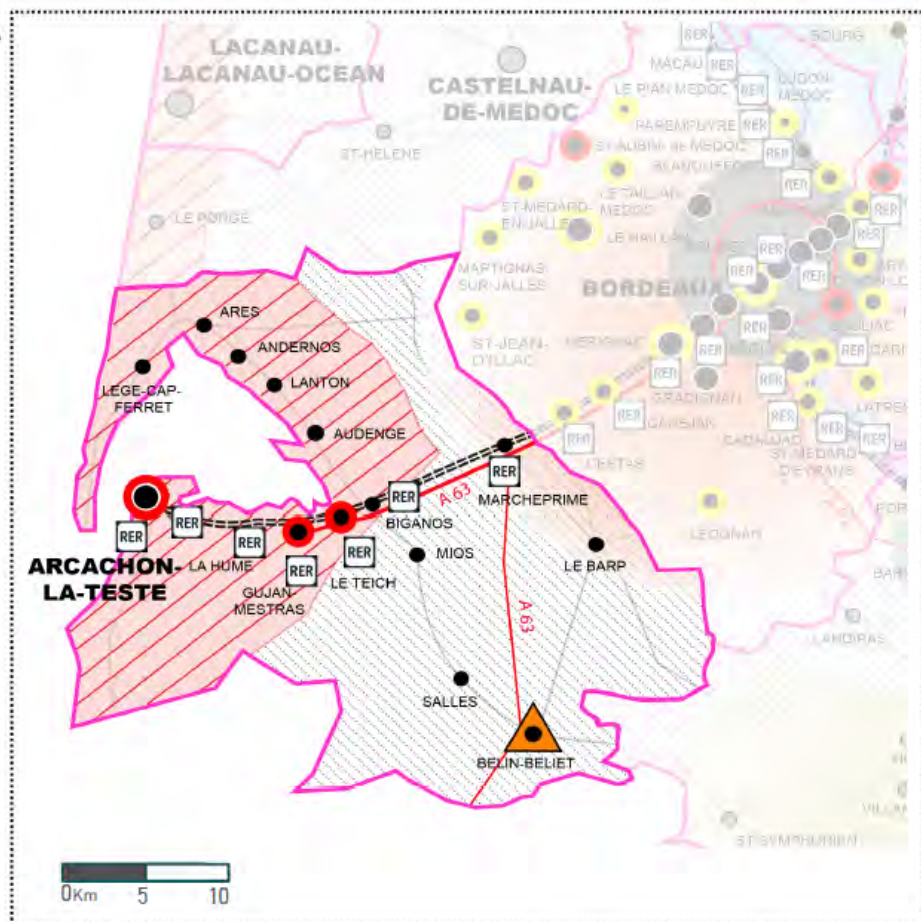


Les grands enjeux habitat du territoire

- Détendre la pression sur l'habitat dans les territoires touristiques (réguler la concurrence des marchés du logement secondaire et touristique, intensifier l'offre sociale), et anticiper les impacts de l'érosion côtière
- Répondre aux enjeux de montée en diversité de l'habitat dans les territoires en développement
- Accompagner la diversification sociale des parcs de logements en optimisant la consommation foncière

Développement de l'habitat dans les centralités du SCOT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre (SYBARVAL) :

- Polarité de niveau 1 du SCOT / zone tendue
- Polarité de niveau 2 du SCOT / zone tendue
- Commune soumise à l'application de la loi SRU / en carence
- Projet de revitalisation urbaine engagé dans le cadre du programme national « Petite Ville de Demain »
- Réseau RER girondin





1 - Production d'une offre nouvelle ou renouvelée



Contexte et enjeux

- ✓ Le bâti existant est peu disponible, plutôt en bon état et coûteux. L'option de recyclage et de reconstruction se présente donc comme une hypothèse complexe d'un point de vue économique.
- ✓ L'exercice du DPU peut permettre la sortie d'opérations en densification en lien avec l'EPFNA et les bailleurs sociaux.

Priorités d'action

- > Poursuivre l'effort de production de logements en priorité dans les enveloppes urbaines existantes et les polarités identifiées par le SCOT du SYBARVAL
- > Diversifier les produits logements pour mieux répondre aux besoins des familles, personnes âgées, publics jeunes, travailleurs saisonniers et ménages les plus précaires
- > Maintenir un niveau d'exigence sur la qualité des logements (double orientations, espaces extérieurs, superficies...)
- > Evaluer le besoin en logement intermédiaire afin de le développer en complément de l'offre locative sociale

2 – L'offre de logements sociaux



Contexte et enjeux

- ✓ Les 4 communes de la COBAS sont carencées au titre de l'article 55 de la loi SRU (bilan 2020-2022). L'objectif de rattrapage du déficit de logements locatifs sociaux est compris désormais entre 25 % et 33 % selon la situation de la commune
- ✓ Une offre en logement abordable en fort développement qui reste concentrée sur les produits locatifs familiaux traditionnels et sur les financements PLAI, PLS et PLUS
- ✓ Des opérations en bail réel solidaire (BRS) émergentes et en projet sur le territoire
- ✓ Le développement significatif d'opérations de petite taille (10-15 logements) sur la COBAN
- ✓ La COBAN se positionne pour garantir les emprunts des bailleurs en coordination avec le Conseil Départemental

Priorités d'action

- > Adapter la production sociale à la pression renforcée des besoins, à hauteur de 800 LLS par an, et optimiser le parc en regard de la raréfaction de la ressource foncière sur le territoire
- > Accompagner l'effort de production des communes soumises à l'article 55 loi SRU et anticiper l'entrée à moyen terme de la COBAN dans le dispositif SRU
- > Mettre en place une politique intercommunale d'attribution des logements sociaux (en cours sur la COBAS et la COBAN).
- > Diversifier les produits en logement social, notamment en direction des familles (accession sociale, logement intermédiaire) et des publics spécifiques seniors et jeunes (logement intergénérationnel)

3 – Résidences secondaires / touristiques



Contexte et enjeux

- ✓ Les résidences secondaires et locations touristiques opèrent une concurrence soutenue au locatif permanent, notamment à l'encontre des ménages les plus jeunes

Priorités d'action

- > Réguler l'offre en place par l'accompagnement à la reconversion des résidences secondaires en habitat permanent et par la maîtrise des locations touristiques



4 – Rénovation du parc existant



Contexte et enjeux

- ✓ Dans le cadre du PCAET, plusieurs plateformes d'accompagnement des habitants sur la rénovation énergétique sont opérationnelles à l'échelle de chaque intercommunalité : ECO'BAN (COBAN), Service Habitat de la COBAS (COBAS) et RENOVE (CC du Val de l'Eyre).
- ✓ Une OPAH lancée il y a 2 ans par la COBAS qui concerne aujourd'hui 80 dossiers (amélioration de la performance énergétique, accessibilité/adaptation à l'âge, développement du parc locatif conventionné)

Priorités d'action

- > Poursuivre l'animation des plateformes d'accompagnement sur la rénovation énergétique
- > Accompagner la montée en charge de l'OPAH de la COBAS, et évaluer l'intérêt d'une intervention sur les copropriétés
- > Engager la mise en œuvre de programmes d'amélioration de l'habitat sur la CDC Val de l'Eyre, et accompagner la montée en charge de la plateforme de rénovation énergétique Eco'ban de la COBAN
- > Adapter le parc le plus ancien aux besoins actuels des ménages (mise aux normes, lutte contre la précarité énergétique, confort, vieillissement de la population...)
- > Cibler en priorité la rénovation des passoires thermiques et accompagner les ménages identifiés

5 – Foncier



Contexte et enjeux

- ✓ Un accès au foncier contraint et coûteux et des besoins croissants de la population en place et à venir
- ✓ Le SCOT SYBARVAL fixe à échéance 2030 une réduction de 50 % du rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- ✓ Le maintien d'une qualité paysagère est un enjeu pour le territoire ; le PLH de la COBAN souhaite mettre en place un guide blanc avec un volet accompagnement des porteurs de projet

Priorités d'action

- > Assurer une stratégie foncière de court terme (gestion du droit de préemption) et moyen-long terme, en lien notamment avec l'EPFNA
- > Accompagner la trajectoire du territoire vers le ZAN, avec l'adaptation d'outils et de méthodologies relatives à la définition et au calcul de l'artificialisation des sols
- > COBAS : articuler la trajectoire démographique fixée par le SCOT du SYBARVAL et les enjeux de rattrapage du déficit de l'offre locative sociale, à l'appui des outils dédiés (servitudes de mixité sociale, emplacements réservés, coefficient de majoration, etc.)
- > COBAN : élaboration et mise en œuvre d'une stratégie foncière, suite à la formalisation de son 1^{er} PLH

6- Habitat/mobilité/emploi



Contexte et enjeux

- ✓ La relation domicile travail est au cœur du déploiement du territoire, avec une part modale de la voiture individuelle prépondérante en dépit d'une augmentation de la fréquentation des gares
- ✓ Les difficultés d'accès au logement sont un frein au recrutement et à l'installation d'entreprises sur le territoire

Priorités d'action

- > Optimiser les potentiels fonciers dans les 7 quartiers de gare, sites à enjeux d'aménagement majeurs du territoire en interaction avec le développement métropolitain



7 – Besoin des ménages et de logements spécifiques

Contexte et enjeux	Priorités d'action
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Une offre de logement à bas loyer insuffisante pour loger certains publics : jeunes, saisonniers ✓ 3 structures FJT en place ou à venir totalisant 100 places (Habitat Jeunes) ✓ Un hôtel et 2 résidences pour saisonniers en projet pour une capacité de 765 places 	<ul style="list-style-type: none"> > Diversifier la production pour répondre aux besoins des familles, personnes âgées, jeunes, saisonniers et ménages précaires > Adapter l'offre d'habitat au défi démographique du vieillissement par la diversité des solutions proposées : adaptation des logements privés à la perte d'autonomie, habitat intergénérationnel, habitat inclusif, établissements d'hébergement, résidences autonomie, etc. > Développer les structures d'hébergement et de logements adaptés : créer une à deux résidences généralistes sur le territoire, ainsi que des structures d'accueil adaptées pour les travailleurs saisonniers : FJT, RHVS, etc. > Expérimenter l'offre de colocation intergénérationnelle auprès des personnes âgées disposant d'un grand logement

8 – Enjeux climatiques / environnementaux



Contexte et enjeux	Priorités d'action
<ul style="list-style-type: none"> ✓ La Loi Littoral pose un cadre contraignant à la production de logements sur le territoire ✓ Le recul du trait de côte pose la question du devenir des logements concernés et le relogement des ménages ✓ Des réflexions en cours en matière de recomposition spatiale sur plusieurs secteurs littoraux (études en cours à Lège-Cap-Ferret et à La Teste-de-Buch) ✓ Les 3 EPCI membres du syndicat ont transféré leur compétence afin que le SYBARVAL mènent les études et mettent en œuvre un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) pour leur compte afin de réduire les émissions de GES et d'adapter le territoire aux effets du changement climatique ✓ Forte vulnérabilité des milieux récepteurs aux rejets des eaux usées traitées et des eaux pluviales ✓ Territoire à Risque important d'Inondation du Bassin d'Arcachon (10 communes) au titre de l'aléa submersion marine ✓ Territoire marqué par les aléas remontée de nappes et feu de forêt 	<ul style="list-style-type: none"> > Mettre en œuvre le PCAET à l'échelle du SYBARVAL > Faire de la réduction de la consommation d'énergie une priorité pour le secteur de l'habitat > Limiter les impacts de l'habitat et du dérèglement climatique sur les milieux naturels et la biodiversité par l'application des prescriptions du SCOT du SYBARVAL, notamment son volet Littoral > Encourager le recyclage des eaux de pluie dans l'habitat > Renforcer la prise en compte du risque inondation et la culture du risque > Intégrer aux programmes des lisières avec infiltration de l'eau de pluie

9 – Observation de l'habitat, ingénierie et gouvernance

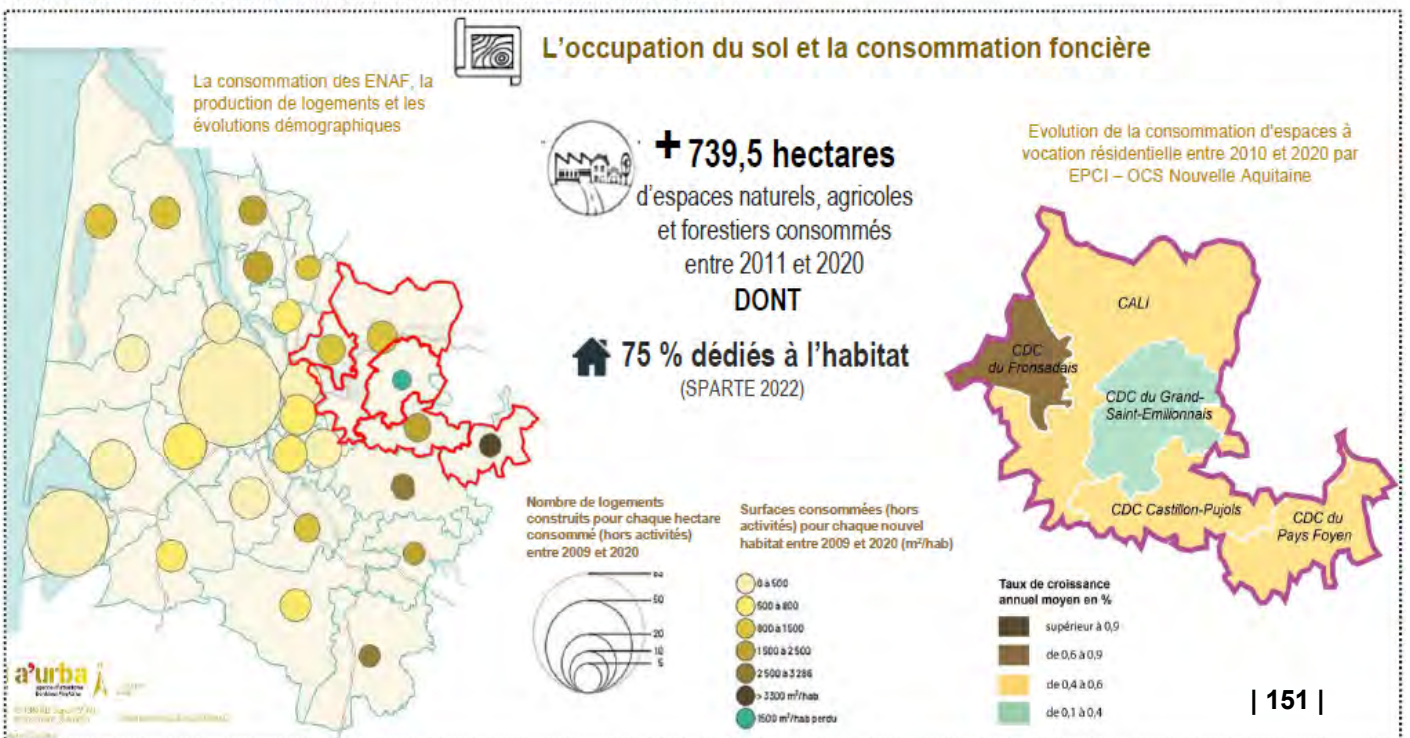
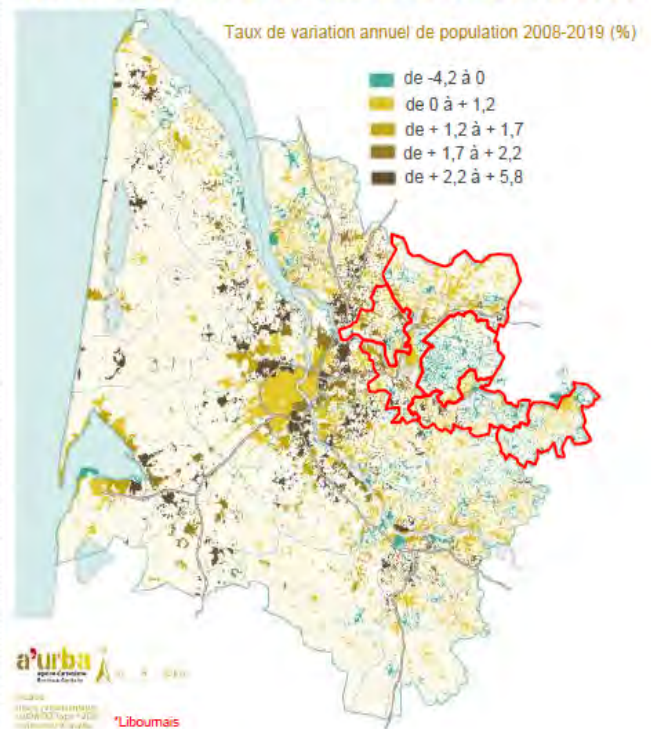


Contexte et enjeux	Priorités d'action
<ul style="list-style-type: none"> ✓ La COBAN entend structurer son intervention sur le champ de l'habitat à l'appui de son 1er PLH avec notamment la mise en place d'un observatoire axé sur l'habitat, le foncier et les formes urbaines ✓ Un observatoire est également en cours de création sur la COBAS ✓ Le GIP Littoral intervient en appui à la mise en œuvre de politiques dédiées à la préservation et l'aménagement des espaces littoraux 	<ul style="list-style-type: none"> > Capitaliser l'ingénierie développée par le SCOT du SYBARVAL territoire test pour l'application de l'Occupation des sols à grande échelle (OCSGE), et précurseur sur l'observation des dynamiques foncières et de la consommation d'espace > Mutualiser les observatoires de l'habitat et du foncier à l'échelle du SCOT, des intercommunalités, en lien avec l'observatoire départemental de l'habitat

- ✓ Le territoire du Libournais fait face à une attractivité différenciée, globalement modérée à l'échelle du Grand Libournais, avec une croissance démographique inférieure à la moyenne girondine, et un solde naturel négatif dans la CC du Grand Saint-Emilionnais.
- ✓ A l'instar du département, le territoire comporte un profil de ménages familial. Un vieillissement marqué de la population est attendu dans les prochaines années, avec une baisse du nombre de familles avec de jeunes enfants et davantage de parents dans la cinquantaine avec des adolescents. Une part importante de familles monoparentales au sein des familles avec enfants (28,4 %, source INSEE 2020).
- ✓ Des ménages aux revenus modestes avec des réalités locales contrastées notamment sur le Grand-Saint-Emilionnais.
- ✓ Le parc de logements augmente peu (0,9% par an depuis 2013) et la production de logements sociaux suit le même rythme ne permettant pas de résoudre une situation de tension (7,2 demandes pour 1 attribution).
- ✓ Une vacance de logements importante supérieure à la moyenne du département.
- ✓ La diversification de l'offre de logements est un réel enjeu pour répondre aux besoins de parcours résidentiels.

Contexte socio-démographique INSEE 2020		
Libournais	Gironde	Indicateur
156 739	1 636 391	Population
0,3%	1,2%	Taux de croissance annuel moyen 2014-2020
0%	0,2%	Dû au solde naturel
0,3%	0,9%	Dû au solde migratoire
2,2	2,1	Taille moyenne des ménages
33,53%	38,7%	Personnes seules
28,84%	25,7%	Couples sans enfant
25,93%	24,0%	Couples avec enfant(s)
10,17%	9,4%	Familles monoparentales
21 000€	23 180€	Revenus médians des ménages par UC
10335	94 765	Bénéficiaire du RSA (CD33 2021)
12,9%	11,8%	Taux de chômage

Variation du nombre d'habitants entre 2008 et 2019





Parc de logements

INSEE 2022 ; Sitadel2 2021 ; DREAL 2020 ; A'urba 2022

86% de résidences principales

4% de résidences secondaires

10% de logements vacants

82 424 logements en 2020 :

- Moyenne annuelle entre 2019 et 2021 : 718 logements
- Moyenne annuelle de 2011 à 2021 : 698 logements
- 15% du parc construit après 2006



Parc locatif social (LLS)

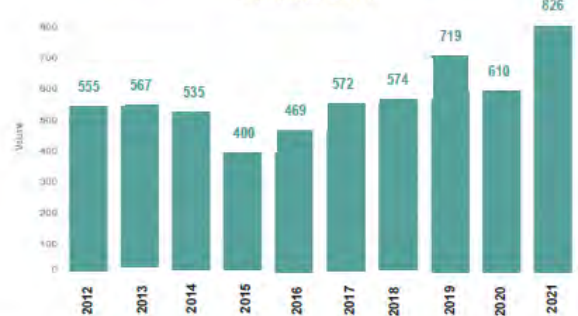
DREAL - RPLS au 01/01/2022

5 265 LLS soit 7,3% du parc en 2021

CA du Libournais	3 987 LLS	9,7 % du parc
CC Castillon/Pujols	359 LLS	4,2 % du parc
CC du Fronsadais	115 LLS	1,6 % du parc
CC du Grand Saint-Emilionnais	202 LLS	3,2 % du parc
CC du Pays Foyen	602 LLS	7 % du parc
121 ventes HLM entre 2015 et 2020 (données DDTM33)		

Logements commencés par année

Sitadel2 2021



Marchés immobiliers

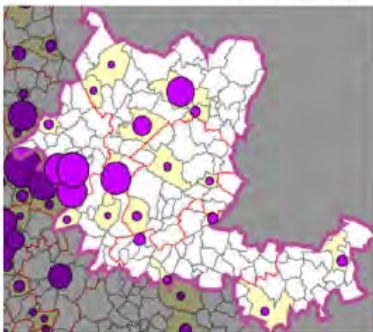
DV3F, A'urba

	Appartement	Maison
Prix à l'achat/m² 2020	1 828€	1783€
Evolution des prix 2018-2020	10,7%	8,2%

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

Entre 7,9€/m² et 11,8€/m²

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

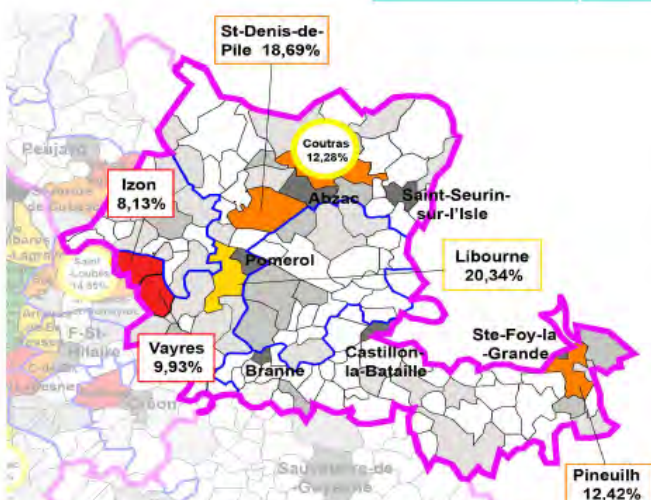
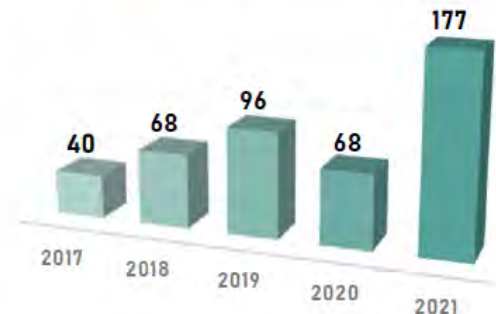


LLS agréés	2015-2020	2021-2023
CALI	871	521
CC Castillon Pujols	79	22
CC du Fronsadais	26	12
CC du Grand Saint Emilionnais	50	0
CC du Pays Foyen	54	0
Libournais	1 080	555



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

DREAL - RPLS au 1/01/2022



Taux de logements sociaux au 01/01/2022 (Art 55 de la Loi SRU)

- < à 10% (2 communes)
- 10 à 20% (3 communes)
- 20 à 25% (1 commune)
- > à 25%

Taux de logements sociaux au 01/01/2019 (RPLS, DDTM)

- 0 à 5%
- 5 à 10%
- 10 à 25%
- > 25%
- XXXX X% commune carencée



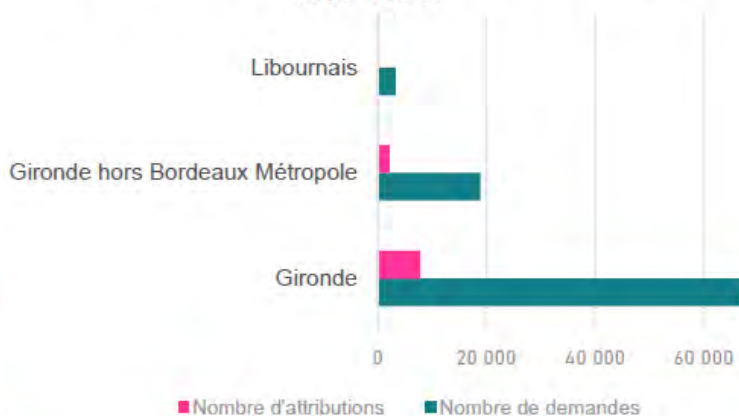
La mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU sur le Libournais – DDTM 33

Communes soumises à la loi SRU	Parc de logements sociaux au 01/01/2022	Taux de logements sociaux au 01/01/2022	Commune carencée	Déficit LLS au 01/01/2022 pour atteindre 25 %
Coutras	513	12,28%	oui	531
Izon	202	8,13%	non	419
Libourne	2470	20,34%	non	565
Pineuilh	267	12,42%	non	270
Saint-Denis-de-Pile	436	18,69%	non	147
Vayres	177	9,93%	non	268

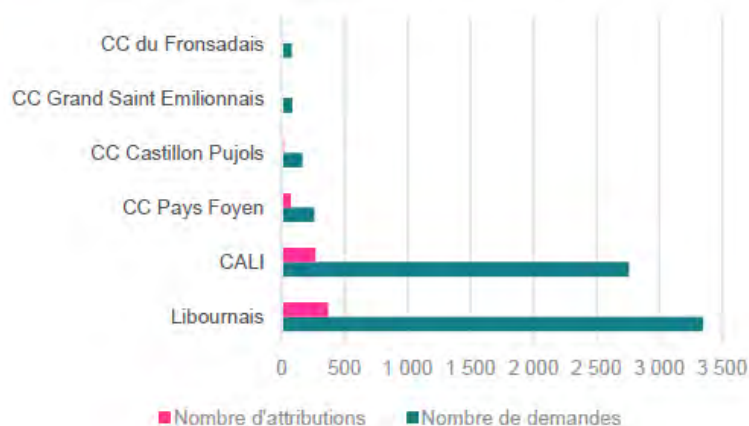


Etat de la demande et des attributions de LLS en 2023

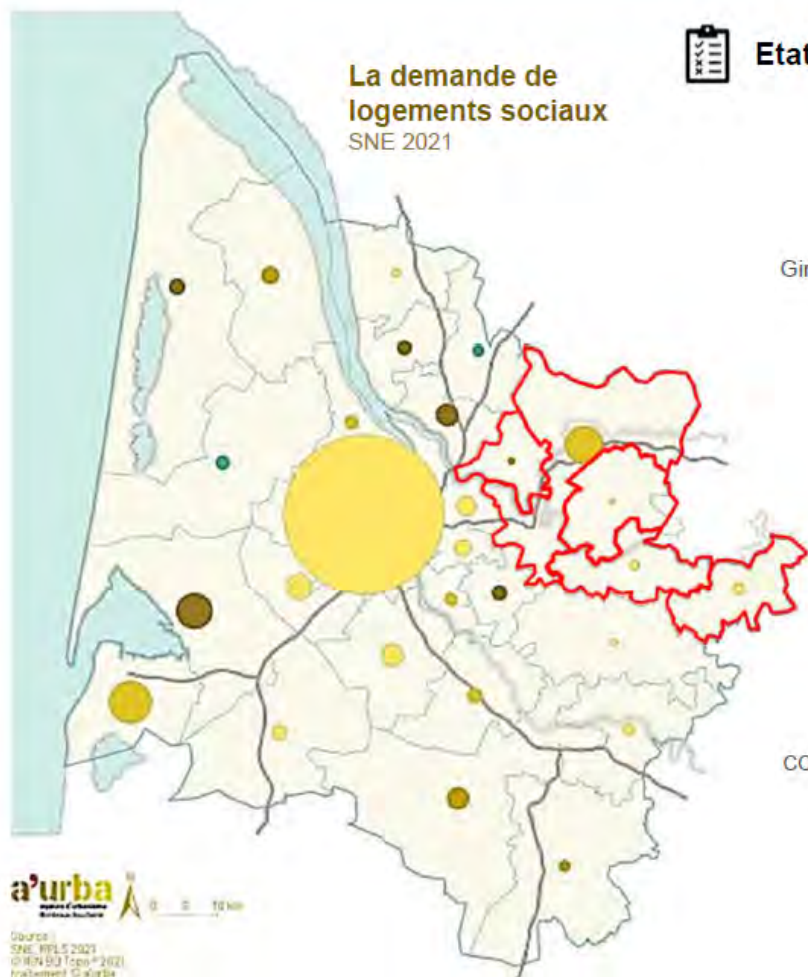
SNE 1/12/23



Périmètre Libournais



La demande de logements sociaux SNE 2021



Nombre de demandes pour 100 logements sociaux existants au 01/01/2021

- de 26 à 60
- de 60 à 70
- de 70 à 80
- de 80 à 100
- de 100 à 129

Nombre de demandes au 31/12/2021



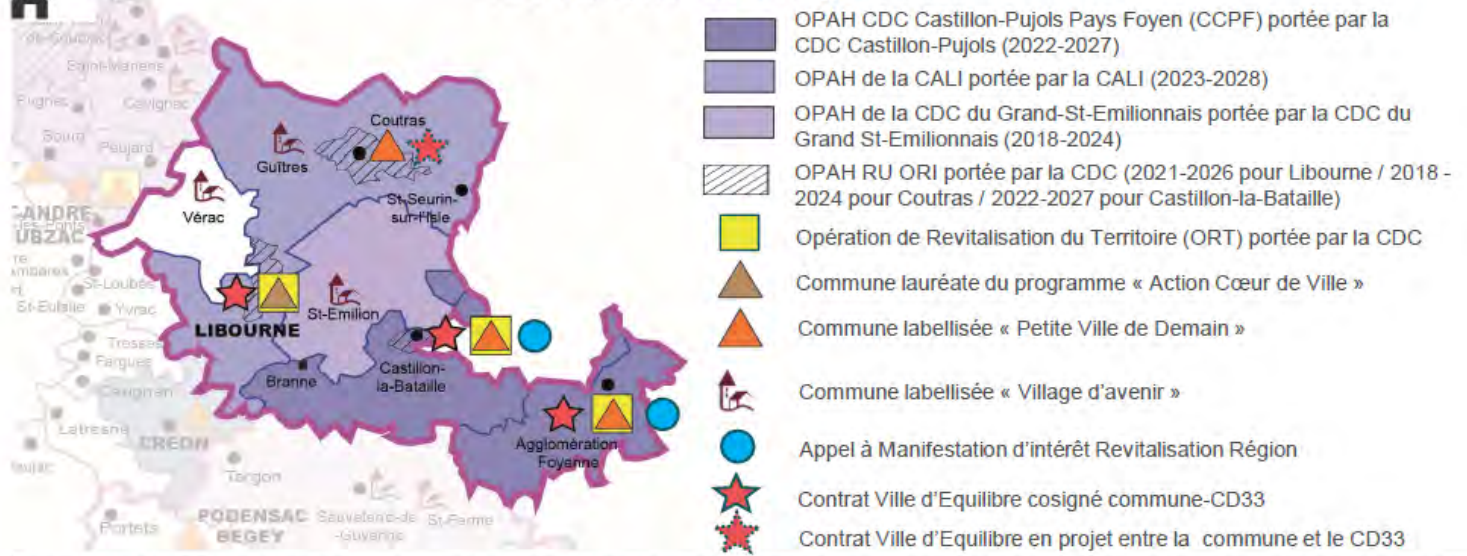
9 demandes pour 1 attribution en 2023

SNE 1/12/2023

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

	Ratio demande/attribution	Nombre de demandes	Nombre d'attributions	Evolution ratio 2021-2023
Gironde	8,5	67 545	7 884	+ 2,7
Gironde hors métropole	8,8	18 932	2 174	+ 1,69
Libournais	9	3 348	372	+ 2,1
CA du Libournais	10,3	2 759	269	+ 2,95
CC Castillon/Pujols	9,6	82	4	- 6,5
CC du Fronsadais	20,5	85	13	+ 0,5
CC du Grand Saint-Emilionnais	6,5	164	17	+ 4,94
CC du Pays Foyen	3,7	258	70	- 0,74

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



Parc privé

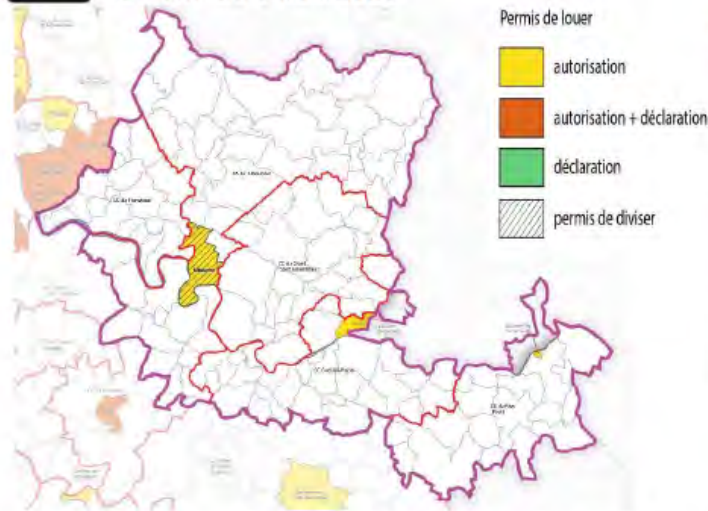
Opérations programmées en œuvre :

- OPAH-Habitat Durable de la Cali 2018-2023 et 2023-2028
- OPAH-RU/ORI de la Cali sur la commune de Coutras 2018-2023 (en cours de renouvellement)
- OPAH-RU/ORI de la Cali sur la commune de Libourne 2021-2026
- OPAH CC Castillon/Pujols et du Pays de Foyen 2022-2027
- OPAH-RU de Castillon-la-Bataille 2022-2027
- OPAH RU multisites de la CC du Pays Foyen 2024-2028
- OPAH CC du Grand Saint-Emilionnais 2018-2023
- Etude pré-opérationnelle à une OPAH-RU/ORI de la Cali sur les communes de Guîtres et Saint-Médard-de-Guizières.

Bilan parc privé 2015-2020 :

- 1 195 ménages propriétaires occupants aidés dans la réhabilitation de leurs logements, dont 406 propriétaires très modestes aidés par le Conseil départemental
- 92 logements locatifs remis sur le marché, dont 13 logements conventionnés en loyer très social (LCTS) aidés par le Conseil départemental

Permis de louer et permis de diviser DDTM au 01/04/2023



Dispositifs locaux de lutte contre l'habitat indigne

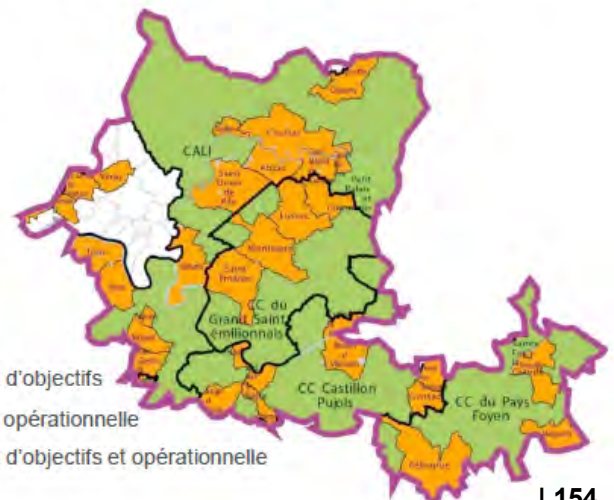
5 838 logements potentiellement indignes, soit 9,1 % du parc (Données PPPI 2021 sur Filocom 2017)

Constitution des pôles LHI délocalisés et communaux à Libourne, Castillon-la-Bataille, Sainte-Foy-la-Grande, et d'échelle intercommunale avec la CALI

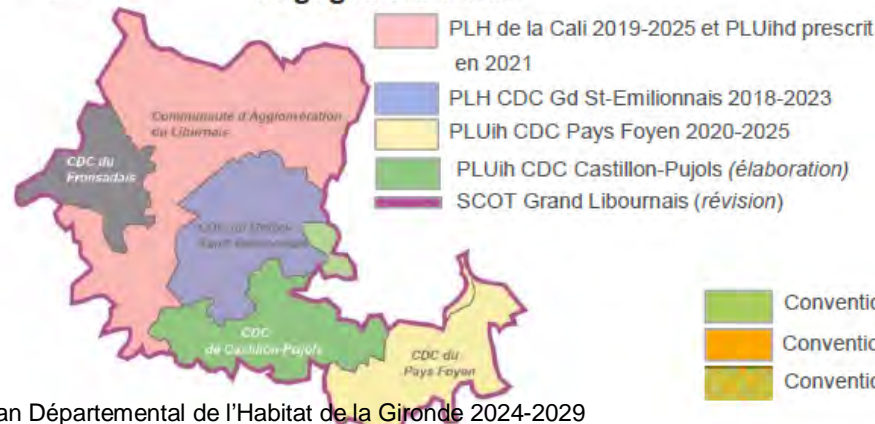
Mise en place du « Permis de Louer » sur 3 communes : Castillon-la-Bataille, Libourne, Sainte-Foy-la-Grande

806 signalements enregistrés entre 2015 et 2020 par les pôles locaux LHI / **23 aides au logement** de la CAF consignées en 2020

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

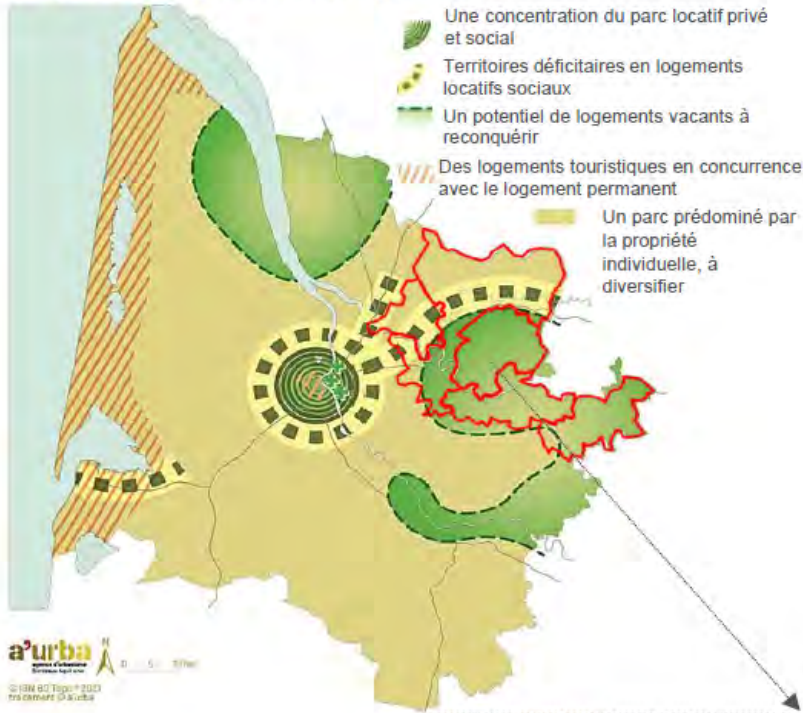


Démarches de planification territoriale engagées au 1/08/2023

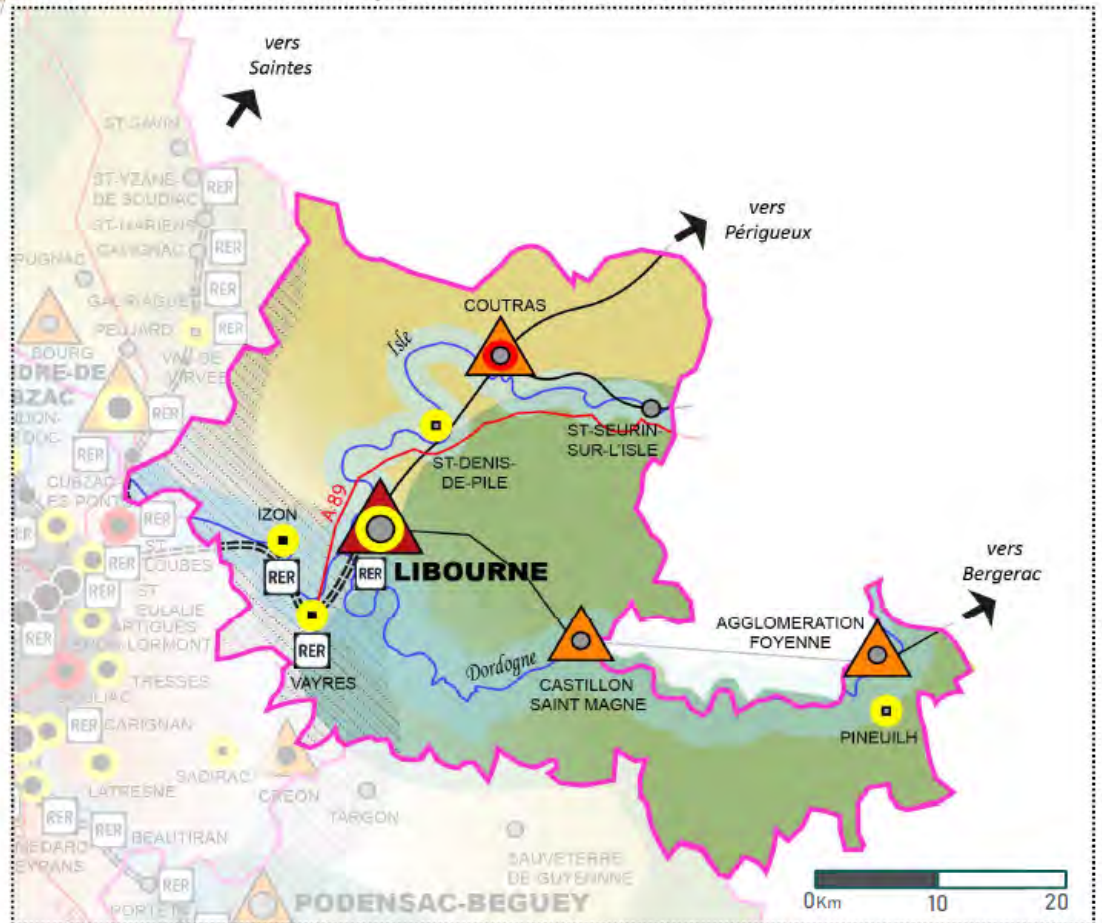




Le parc de logements en synthèse



Les grands enjeux habitat du territoire



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

Développement de l'habitat dans les centralités du SCOT du Grand Libournais :

- Polarité de niveau 1 du SCOT / zone rurale
- Polarité de niveau 2 du SCOT / zone rurale
- Commune soumise à l'application de la loi SRU / en carence
- Commune soumise à l'application de la loi SRU / en déficit
- Réseau RER / TER girardin

Projets de revitalisation urbaine engagés dans le cadre du programme national :

- « Action Cœur de Ville »
- « Petite Ville de Demain »



1 - Production d'une offre nouvelle ou renouvelée



Contexte et enjeux

- ✓ Une dynamique de la construction plutôt limitée avec 550 logements par an commencés depuis 2010
- ✓ Des marchés immobiliers en croissance mais dans des rythmes mesurés
- ✓ Les petites communes souhaiteraient encore accueillir des ménages supplémentaires, et donc construire
- ✓ Des projets de renouvellement urbain engagés par les villes de Libourne, Castillon-la-Bataille et Sainte-Foy-la-Grande, notamment dans le cadre de dispositifs « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain »
- ✓ Elaboration du PLUi HD sur la Cali à perspective 2025 : diagnostic, étude du pré-zonage et définition des objectifs chiffrés du PADD en cours

Priorités d'action

- > Assurer une production de logements tout en intégrant des objectifs de modération de la consommation foncière
- > Mettre à jour les polarités identifiées dans SCOT du Grand Libournais en cours de révision afin de consolider son armature territoriale et contribuer au rééquilibrage du territoire départemental
- > Travailler sur des mix de produits pour optimiser les recettes et les aides permettant d'équilibrer les opérations
- > Assurer une meilleure maîtrise des règles d'urbanisme pour une production plus sobre et résiliente

2 – L'offre de logements sociaux



Contexte et enjeux

- ✓ Une offre locative sociale trop peu diversifiée en typologie (manque de T1 et T2, et ponctuellement de grandes typologies) et en produits (pas d'offre d'accession sociale)
- ✓ Une pression de la demande locative sociale élevée en particulier sur les petites typologies du fait notamment d'une faible mobilité des ménages résidents du parc social

Priorités d'action

- > Soutenir une offre de production à hauteur de 270 LLS par an au minimum
- > Poursuivre l'effort de production dans les communes soumises à l'article 55 loi SRU
- > Développer une offre d'accession sociale et accroître le segment des petites typologies en locatif
- > Promouvoir le développement de petites opérations en secteur rural (parc public de Pays)

3 – Rénovation du parc existant



Contexte et enjeux

- ✓ Des opérations programmées sur le parc existant engagées
- ✓ Un parc vacant et/ou dégradé important qui représente un potentiel de production de logements difficile à valoriser
- ✓ Une vacance importante avec des niveaux plus élevés sur certains territoires (Grand-Saint-Emilionnais) et certaines polarités (Castillon-la-Bataille)
- ✓ Réalisation d'une étude pré-opérationnelle à la parcelle à Castillon-la-Bataille, Sainte-Foy-la-Grande et à Libourne dans le cadre de l'ORI, et recours à la concession d'aménagement afin de consolider plusieurs opérations dans une logique d'économie d'échelle
- ✓ Un parc de logements privés pour les travailleurs saisonniers insuffisant en volume et de faible qualité
- ✓ Des retraités agricoles logeant dans un parc dégradé
- ✓ Des ensembles anciens déqualifiés ou en déclassement à réhabiliter (parc HLM et résidences défiscalisées des années 2 000)

Priorités d'action

- > Accompagner les collectivités engagées dans des opérations de revitalisation à mobiliser les outils de recyclage du bâti ancien
- > Intensifier la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique notamment par le recours aux outils coercitifs (OPAH RU ORI, permis de louer, etc.)
- > Agir sur les copropriétés potentiellement fragiles des communes identifiées : Libourne, Coutras, Castillon-la-Bataille, Sainte-Foy-la-Grande
- > Intensifier la lutte contre les passoires énergétiques et mobiliser le programme d'aide de la Cali « Coup de pouce basse conso » pour les propriétaires occupants et bailleurs



4 – Foncier



Contexte et enjeux

- ✓ Les objectifs du ZAN contraignent les perspectives de développement et de croissance démographique des petites communes
- ✓ Sur la CDC Castillon-Pujols, la valorisation du parc existant est un objectif important de l'élaboration du PLUIh
- ✓ Recours aux fond friches et fond vert

Priorités d'action

- > Un objectif de maîtrise de la consommation des espaces NAF impliquant un renouvellement des formes urbaines, plus denses et qualitatives

5 – Besoin des ménages et de logements spécifiques



Contexte et enjeux

- ✓ Faiblesse de l'offre de logements adaptés aux jeunes ménages et aux seniors
- ✓ Des retraités agricoles logés dans un parc dégradé
- ✓ Une offre hébergement permettant de répondre aux problématiques de vieillissement et d'isolement mais la faiblesse de l'offre logements adaptés contraint la sortie de ces structures d'hébergement
- ✓ Des saisonniers de la viticulture logés dans un parc fortement dégradé, un phénomène croissant lié à l'externalisation de l'emploi des saisonniers à des sociétés de service

Priorités d'action

- > Articuler logement et accompagnement des jeunes ménages et des ménages fragiles (intermédiation locative, captation de logements privés, etc.)
- > Compléter l'offre de FJT sur le territoire
- > Développer une offre de logements adaptés à l'accueil des seniors : habitat inclusif, intergénérationnel, résidences autonomie, etc.
- > Soutenir les opérations à caractère expérimental répondant aux besoins sociaux du territoire

6 – Habitat / emploi / mobilité



Contexte et enjeux

- ✓ Requalification de la ligne TER Sarlat – Bordeaux impliquant une fréquentation boostée avec un apport de populations diversifiées
- ✓ L'amélioration de l'accessibilité du territoire doit être une opportunité pour accueillir des entreprises et offres de formation
- ✓ La part modale de la voiture tend cependant à se renforcer

Priorités d'action

- > Cibler une stratégie d'aménagement des quartiers de gares du Libournais, afin notamment de renforcer leurs fonctions d'accueil résidentiel
- > Anticiper les effets induits par l'arrivée du RER en matière d'habitat (ZAD, exercice du DPU, etc.)
- > Evaluer le potentiel des friches ferroviaires et leur disponibilité pour accueillir des projets, en lien avec l'EPFNA et SNCF immobilier
- > Valoriser l'amélioration de l'accessibilité du territoire en y accueillant également les entreprises et les offres de formation
- > Développer des liaisons en transports collectifs rapides entre Bordeaux et Bergerac, et améliorer l'intermodalité (gares de Castillon-la-Bataille et Coutras notamment)
- > Travailler à une échelle girondine en articulant les démarches des différents EPCI (projets autour des gares, desserte/gratuité des transports autour des gares...)



7 – Enjeux climatiques / environnementaux



Contexte et enjeux	Priorités d'action
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Cali Axe 4 « Promouvoir un urbanisme et un habitat durables et responsables sur le territoire » ✓ Forte dépendance du territoire à une ressource en eau potable déficitaire ✓ Territoire à risque important d'inondation de Libourne (TRI, 20 communes), au titre des aléas débordement de la Dordogne et de submersion marine ✓ Territoire à risque important d'inondation de Bergerac (TRI, 7 communes), au titre de l'aléa débordement de la Dordogne 	<ul style="list-style-type: none"> > Mettre en œuvre le PCAET et faire de la réduction de la consommation d'énergie une priorité pour le secteur de l'habitat > Limiter les impacts de l'habitat et du dérèglement climatique sur les milieux naturels (vignes, forêts, zones humides) et la biodiversité par l'application des prescriptions du SCOT du Grand Libournais, en cours de révision > Prioriser les économies d'eau dans l'habitat par l'installation d'équipements hydro-économes et le recours à des ressources alternatives (eaux de pluie, eaux grises, etc.) > Renforcer la prise en compte du risque inondation et la culture du risque

8 – Observation de l'habitat, ingénierie et gouvernance

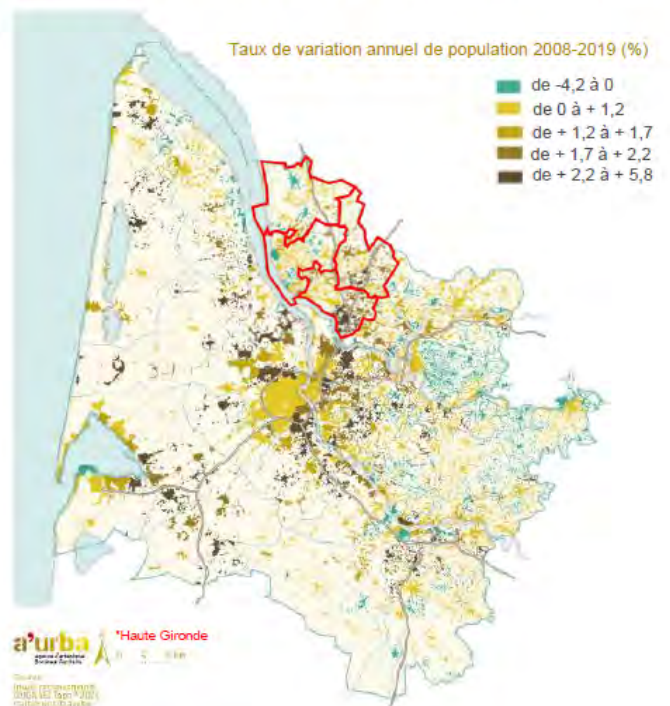


Contexte et enjeux	Priorités d'action
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Un observatoire de l'habitat et du foncier mis en place par la Cali durant le PLH 2018-2023, à consolider dans le cadre de l'élaboration du PLUi HD ✓ Un observatoire mis en place à la parcelle à l'échelle de la ville de Castillon la Bataille pour capitaliser les informations récoltées sur le parc bâti dans le cadre des visites et des études menées à la parcelle ✓ Création d'un pôle habitat au sein de la Communauté de Communes du Pays foyen ✓ Les programmes Petites Villes de Demain participent de l'intégration des enjeux de l'habitat dans les projets de revitalisation des noyaux villageois et cœurs de bourgs en déprise du territoire 	<p>Sur l'observation :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Mettre des données à disposition des collectivités > Partager les expertises > Animer un lieu d'échange pour partager des réflexions et expériences > Travailler en réseau, en communautés d'acteurs <p>Sur la gouvernance :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Favoriser les coopérations entre EPCI et SCOT



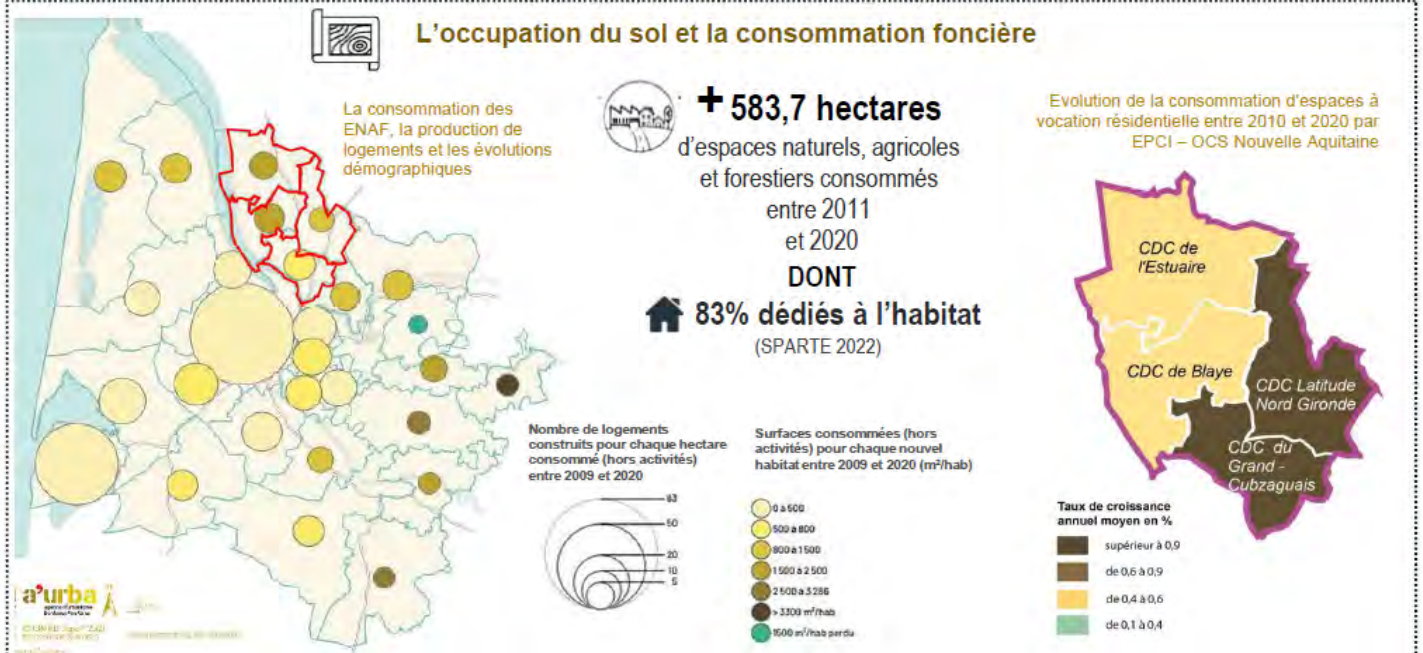
- ✓ La Haute Gironde connaît une dynamique d'accueil importante principalement sur les territoires de desserrement de la métropole bordelaise, du fait de marchés immobiliers abordables.
- ✓ La croissance démographique se situe globalement dans la moyenne girondine, avec un développement résidentiel périurbain à dominante familiale particulièrement soutenu, notamment dans le Cubzaguais.
- ✓ Le nombre de familles est en nette progression et le phénomène de vieillissement tend à augmenter en parallèle. Si les inégalités de ressources entre les ménages sont moins marquées que sur d'autres secteurs girondins, les revenus se situent parmi les plus bas du département, caractérisant une population majoritairement modeste.
- ✓ L'offre en logements est peu diversifiée et constitue un réel enjeu en matière de parcours résidentiels des ménages, avec un parc locatif social développé sur la période récente en réponse aux fortes tensions sur le marché (11 demandes pour 1 attribution). L'offre en places d'hébergement, ou destinée aux gens du voyage apparaît sous-dimensionnée en regard des besoins liés à la précarisation des ménages fragiles du territoire.
- ✓ La vacance est supérieure à la moyenne girondine, avec toutefois des disparités notables selon le profil des communes.

Variation du nombre d'habitants entre 2008 et 2019



Contexte socio-démographique INSEE 2020		
Haute Gironde	Gironde	Indicateur
93 969	1 636 391	Population
1,1%	1,2%	Taux de croissance annuel moyen 2014 2020
0,2%	0,2%	Dû au solde naturel
0,9%	0,9%	Dû au solde migratoire
2,4	2,1	Taille moyenne des ménages
29,91%	38,7%	Personnes seules
29,03%	25,7%	Couples sans enfant
30,22%	24%	Couples avec enfant(s)
9,32%	9,4%	Familles monoparentales
20 918€	23 180€	Revenus médians des ménages par UC
5 233	94765	Bénéficiaire du RSA (CD33 2021)
13%	11,8%	Taux de chômage

L'occupation du sol et la consommation foncière





Parc de logements

INSEE 2022 ; Sitadel2 2021 ; DREAL 2020 ; A'urba 2022

88 % de résidences principales

3 % de résidences secondaires

9 % de logements vacants

45 451 logements en 2020 :

- Moyenne annuelle entre 2019 et 2021 : 445 logements
- Moyenne annuelle de 2011 à 2021 : 589 logements
- 15 % du parc construit après 2006



Parc locatif social (LLS)

DREAL - RPLS au 01/01/2022

1 823 LLS soit 4 % du parc en 2021

CC	LLS	% du parc
CC de Blaye	371 LLS	4,1 % du parc
CC de l'Estuaire	267 LLS	1,7 % du parc
CC du Grand Cubzaguais	1 007 LLS	6,6 % du parc
CC Latitude Nord Gironde	178 LLS	2,1 % du parc

86 ventes HLM entre 2015 et 2020 (données DDTM33)



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

Commune	LLS agréés	2015-2020	2021-2023
CC de Blaye		189	55
CC de l'Estuaire		61	34
CC du Grand Cubzaguais		251	95
CC Latitude Nord Gironde		204	11
Haute-Gironde		705	195

Logements commencés par année

Sitadel2 2021



Marchés immobiliers

DV3F, A'urba

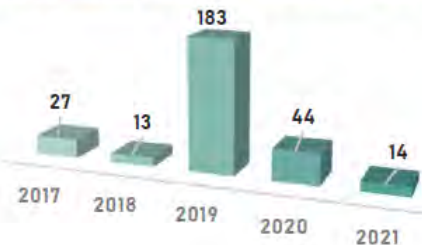
	Appartement	Maison
Prix à l'achat/m ² 2020	1 207€	1374€
Evolution des prix 2018-2020	9,7%	14,5%

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

= Entre 8,5€/m² et 11,1€/m²

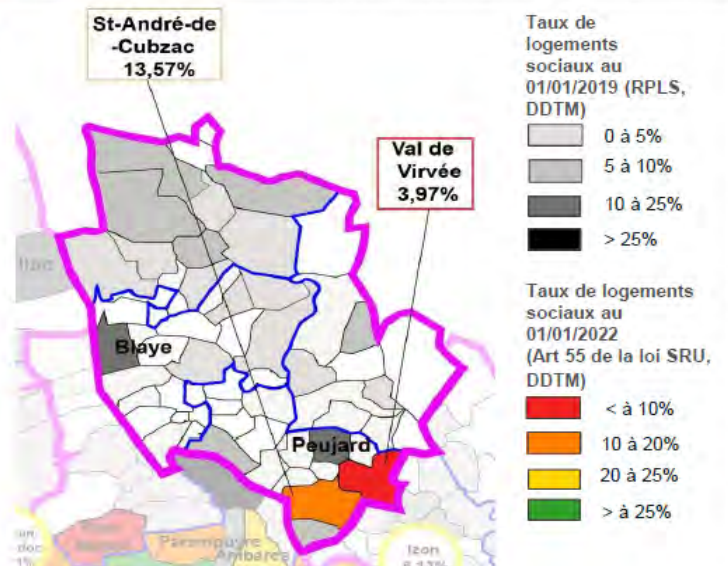


Nombre de logements locatifs sociaux livrés dans l'année – DREAL - RPLS au 01/01/2022



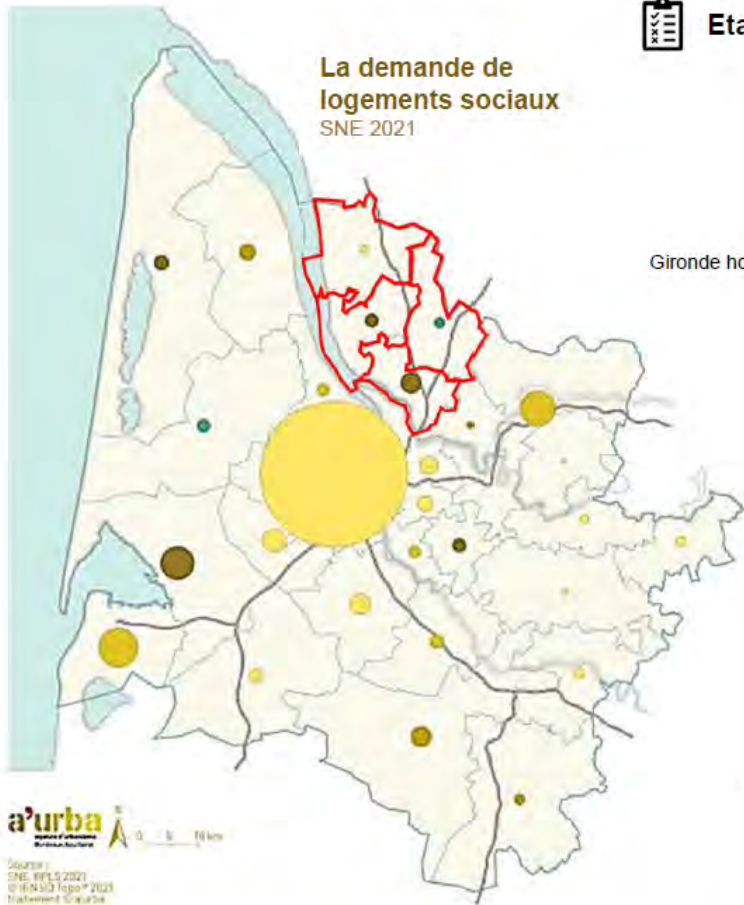
Mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU en Haute-Gironde – DDTM 33

Nom des communes soumises au dispositif SRU	Parc de logements sociaux au 01/01/2022	Taux de logements sociaux au 01/01/2022	Résidences Principales au 01/01/2022	Déficit LLS au 01/01/2022 pour atteindre 25 % LLS
Saint-André-de-Cubzac	752	13,57%	5543	633
Val de Virvée	59	3,97%	1487	312





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

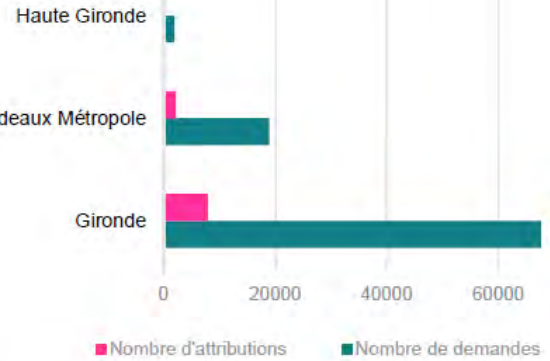
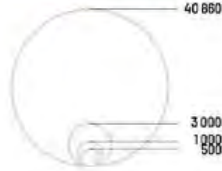


a'urba
Source : SNE, FPLS 2021
© 16/12/2023
Traitement Scap3a

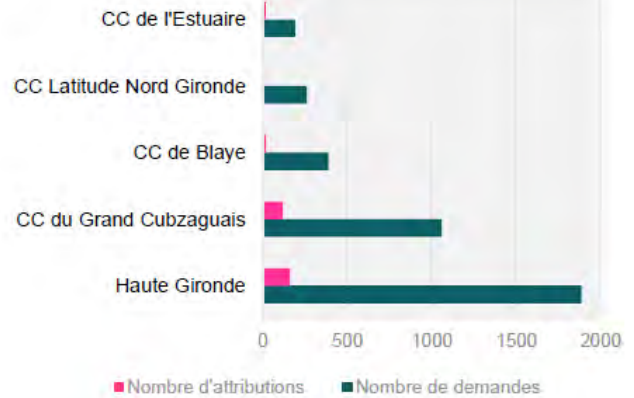
Nombre de demandes pour 100 logements sociaux existants au 01/01/2021

- de 26 à 60
- de 60 à 70
- de 70 à 80
- de 80 à 100
- de 100 à 129

Nombre de demandes au 31/12/2021



Périmètre Haute-Gironde

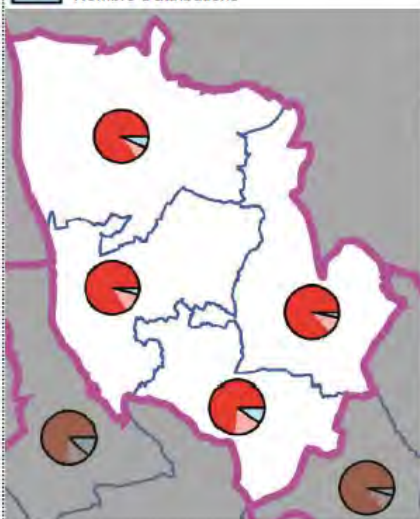


- Nombre de demandes (en stock)
- Dont demandes de mutations
- Nombre d'attributions



12 demandes pour 1 attribution en 2023

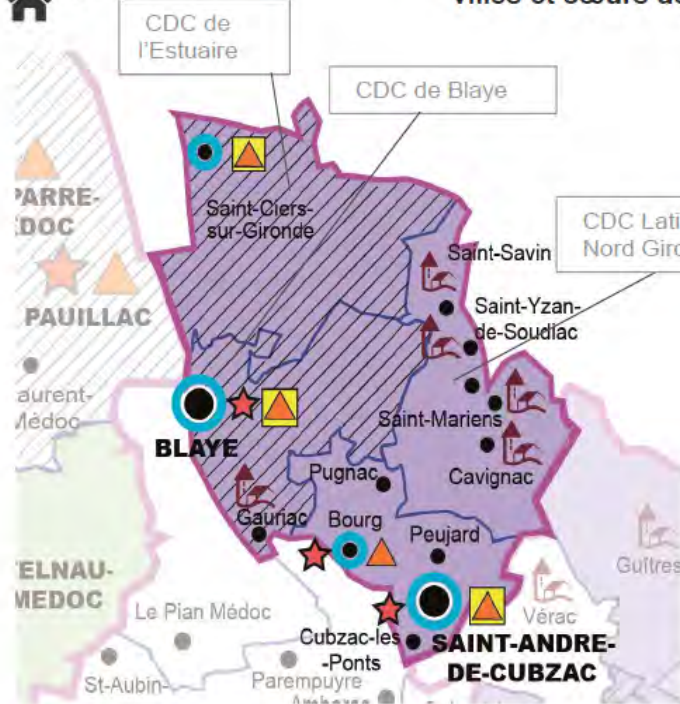
SNE 1/12/2023 – DHU-CD33



	Ratio demande/attribution	Nombre de demandes	Nombre d'attributions	Evolution ratio 2021-2023
Gironde	8,5	67 545	7 884	+ 2,7
Gironde hors Bordeaux métropole	8,8	18 932	2 174	+ 1,69
Haute Gironde	12	1 887	158	- 0,4
CC de Blaye	24	388	16	+ 0,1
CC de l'Estuaire	12,5	190	15	+ 3,2
CC du Grand Cubzaguais	9	1 058	118	+ 3,2
CC Latitude Nord Gironde	28	257	9	-16,8



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



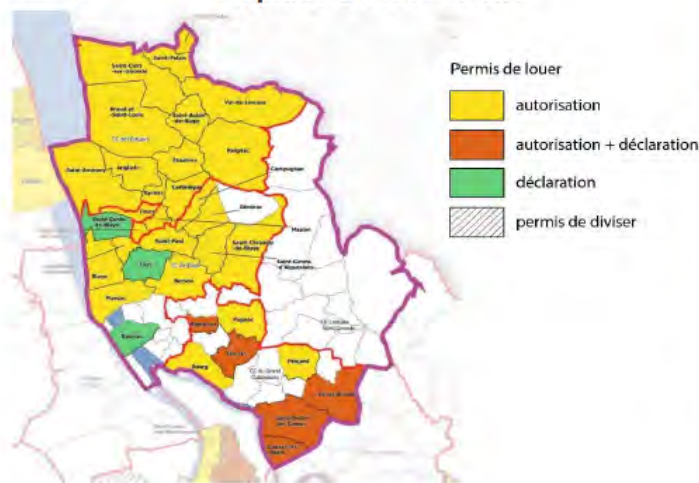
- OPAH de Haute Gironde portée par la CDC Latitude Nord Gironde (2022-2026)
- Etude OPAH RU ORI portée par la CDC
- OPAH RU de centres anciens portée par la CDC (2024-2029)
- Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) portée par la CDC
- Commune labellisée « Petite Ville de Demain »
- Commune labellisée « Village d'avenir »
- Contrat Ville d'Equilibre signé commune-CD33

Parc privé

Bilan OPAH 2017-2021 :
 622 dossiers de travaux financés en 5 ans, dont :
 - 448 pour des travaux d'économie d'énergie
 - 191 pour des travaux de maintien à domicile
 - 35 pour des travaux de dégradation lourde



Permis de louer et permis de diviser mis en place DDTM - 1/04/2023



Dispositifs locaux de lutte contre l'habitat indigne

3 360 logements potentiellement indignes, soit 9,1 % du parc (Données PPPI 2021 sur Filocom 2017)

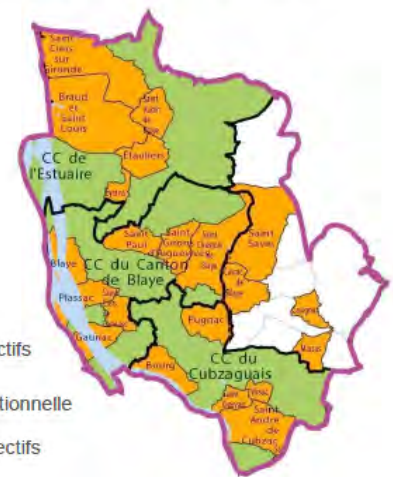
Constitution d'un pôle LHI délocalisé d'échelle intercommunale en Haute-Gironde

Mise en place du « Permis de Louer » sur 31 communes à l'échelle de 3 CDC : CDC Estuaire (couverte en totalité), CDC de Blaye et CDC Grand Cubzaguais

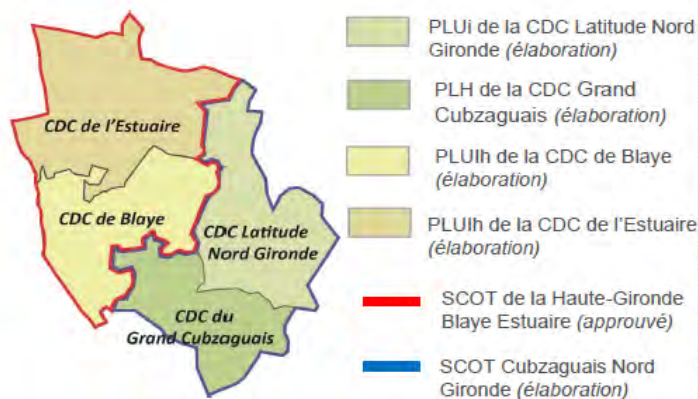
207 signalements enregistrés entre 2015 et 2020 par le pôle local LHI de Blaye / 8 allocations logement consignées par la CAF en 2020



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



Démarches de planification territoriale engagées au 1/08/2023



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



1 - Production d'une offre nouvelle ou renouvelée



Contexte et enjeux

- ✓ Témoin de l'attractivité résidentielle du territoire, le développement d'un habitat individuel diffus en propriété occupante s'est opéré notamment dans les secteurs sous pression de la métropole bordelaise
- ✓ La Haute-Gironde représente un territoire de report privilégié pour les ménages avec enfants des catégories moyennes et modestes
- ✓ La dynamique de construction est toutefois en baisse depuis 2020 avec une difficulté pour les opérateurs à équilibrer les opérations (augmentation du coût : des matériaux, de l'accès au foncier, de l'accès à l'emprunt, réglementations techniques et environnementales, etc.), notamment sur les petites opérations et celles en acquis-amélioré
- ✓ Un besoin de logements pour les étudiants et internes en médecine (projet CAMPUS) et les employés recrutés
- ✓ Une demande forte sur le locatif portée par des ménages à bas revenus (inférieurs aux plafonds PLAI)

Priorités d'action

- > Conforter les polarités identifiées dans l'armature des SCOT pour contribuer au rééquilibrage du développement territorial
- > Assurer une meilleure maîtrise des règles d'urbanisme pour une production plus sobre et résiliente
- > Diversifier le parc de logement en appui du parc locatif accessible financièrement pour asseoir l'économie présente du territoire

2 – L'offre de logements sociaux



Contexte et enjeux

- ✓ Un objectif global de 10 % de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales fixé par le SCOT de la Haute-Gironde Blaye Estuaire
- ✓ Une dynamique de production de logements sociaux insuffisante face à la demande
- ✓ Une offre peu diversifiée en termes de typologies (peu de T1, T2 et T5) et en produits (peu d'accession sociale)
- ✓ Un équilibre à créer dans la diversité des offres logement programmées au sein des opérations de revitalisation des centralités, afin de ne pas paupériser les centres-villes
- ✓ Une programmation difficile à concrétiser pour les opérateurs du logement social, du fait d'équilibres d'opérations complexes, ou de concurrence avec d'autres segments de production
- ✓ Des dispositifs de conventionnement du parc privé peu incitatifs

Priorités d'action

- > Programmer une offre en production neuve ou renouvelée à hauteur de 110 LLS au moins par année
- > Soutenir les efforts de production en particulier dans les communes soumises à l'article 55 loi SRU (Saint-André-de-Cubzac, Val-de-Virvée)
- > Tendre vers une contractualisation globale entre collectivités et bailleurs sur un ensemble d'opérations, afin de donner de la lisibilité
- > Promouvoir la réalisation de petites opérations en secteur rural (parc public « de pays »)

3 – Rénovation du parc existant



Contexte et enjeux

- ✓ Des démarches d'optimisation du parc existant en cours : reconstitution du tissu bâti et logement existant pour la CC de Blaye, actions de lutte contre la vacance pour les CC du Cubzaguais et de Blaye
- ✓ Des centralités marquées par des situations de mal logement et d'habitat indigne
- ✓ Une mise en place du permis de louer articulée à un travail sur le mal logement en accompagnement des maires et des propriétaires
- ✓ Une offre locative privée concurrencée par le développement de la location saisonnière, notamment par les travailleurs de la centrale de Blaye sur des périodes inférieures à 3 mois
- ✓ Les contraintes techniques et financières de la remise aux normes des bâtis dégradés limitent les projets de réhabilitation du parc

Priorités d'action

- > Prioriser les opérations de remobilisation de l'habitat vacant et de recyclage dans les polarités de l'armature territoriale
- > Diversifier l'offre de logements programmée dans le cadre des opérations de revitalisation des centralités afin de déjouer les processus de paupérisation et soutenir l'économie des centres-villes
- > Agir sur les copropriétés potentiellement fragiles des communes identifiées : Blaye, Cagnac et Saint-André-de-Cubzac
- > Intensifier la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique notamment par le recours aux outils coercitifs (OPAH RU ORI, etc.) et de lutte contre la non décence des logements (permis de louer, permis de diviser)



4 – Foncier



Contexte et enjeux

- ✓ Des territoires sensibilisés au enjeux de réduction de l'artificialisation des sols avec 2 SCOT récents et des démarches de planification intercommunale engagées par les EPCI : 2 PLUIh, 1 PLUi et 1 PLH en élaboration
- ✓ Une dynamique soutenue d'accueil résidentiel qui induit une consommation foncière importante sur la frange sud est du territoire
- ✓ Une ambition de développement des projets économiques et de l'emploi sur le territoire induisant une forte consommation du potentiel foncier
- ✓ Un accompagnement au cas par cas des propriétaires sur la mise en œuvre d'une division parcellaire pertinente

Priorités d'action

- > Engager une stratégie foncière renforcée permettant de limiter la consommation d'espace en extension et de rééquilibrer l'habitat dans les centres anciens
- > Anticiper la mutation des quartiers de gare et accompagner leur développement résidentiel en mobilisant notamment les bailleurs, l'EPFNA et SNCF immobilier
- > Veiller à rendre la densité acceptable sur un territoire perçu comme peu dense par les habitants
- > Valoriser l'intervention à l'îlot pour redonner de l'attractivité résidentielle au tissu existant (qualité, intimité, nature en ville, offre de stationnement, etc.)

5 – Besoin des ménages et de logements spécifiques



Contexte et enjeux

- ✓ Un déficit de logements accompagnés temporaires ou d'urgence et une augmentation des situations de précarité face au logement
- ✓ Une offre d'accueil et de logement des jeunes insuffisante sur le territoire
- ✓ Peu ou pas de projets d'offres nouvelles en direction des personnes âgées et/ou handicapées
- ✓ Des limites financières qui empêchent l'aboutissement des projets d'habitat adapté
- ✓ Une offre de colocation intergénérationnelle qui ne répond pas à un besoin du territoire
- ✓ Un manque d'outils et d'opérateurs sur l'accompagnement des publics logés, notamment sur l'accompagnement des publics avec des troubles psychiatriques
- ✓ Une difficulté à mobiliser les opérateurs de logement social en investissement et en gestion, au regard de l'équilibre économique des opérations

Priorités d'action

- > Renforcer la captation de logements privés et mobiliser les dispositifs d'intermédiation locative et complémentaires en lien avec le PDALHPD (notamment AVDL)
- > Créer au moins un FJT sur le territoire pour l'accueil de jeunes notamment en formation (continue et initiale, alternance)
- > Soutenir le renforcement d'une offre de logements adaptés à la diversité des besoins : résidences sociales, pensions de famille, etc.
- > Accompagner le développement de solutions expérimentales en mobilisant des opérateurs à même de réaliser l'investissement et en assurer la gestion : maison mobile en direction des gens du voyage en voie de sédentarisation, logement intercalaire à destination des saisonniers, etc.

6 – Habitat / emploi / mobilité



Contexte et enjeux

- ✓ Un développement résidentiel impliquant des dépenses de mobilité contraintes importantes pour les ménages
- ✓ Une dépendance à la voiture individuelle élevée qui tend à accentuer la vulnérabilité énergétique des ménages

Priorités d'action

- > Développer l'emploi et l'offre de formation sur le territoire en adéquation avec l'offre d'habitat, notamment dans les corridors de mobilité et les quartiers de gare : Saint-André-de-Cubzac, Saint-Mariens/Saint-Yzan-de-Soudiac, Cubzac-les-Ponts, Aubie-Saint-Antoine, Gauriaguet et Cavignac
- > Développer les offres de transport public entre partie estuarienne et partie intérieure, et renforcer celles en direction de la métropole, notamment par la ligne de car express Bordeaux-Blaye
- > Promouvoir des solutions de mobilité durable, innovantes et solidaires : covoiturage, transport à la demande, initiatives solidaires, etc., en appui au développement résidentiel



7 – Enjeux climatiques / environnementaux

Contexte et enjeux	Priorités d'action
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Les Plans Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la CC du Grand Cubzaguais et de la CC de Blaye sont approuvés, celui de la CC Latitude Nord Gironde est en cours d'élaboration ✓ Le Schéma Directeur du Potentiel en Energies Renouvelables de la communauté de communes Latitude Nord Gironde réaffirme l'intérêt du développement du photovoltaïque et de la filière bois-énergie pour la production d'énergies renouvelables locales ✓ Des communes soumises à la loi Littoral : Saint-Ciers-sur-Gironde, Braud-et-Saint-Louis, Saint-Androny, Fours, Saint-Genès-de-Blaye et Blaye ✓ Forte vulnérabilité des milieux récepteurs aux rejets des eaux usées traitées et des eaux pluviales ✓ Sud-Est du territoire dépendant d'une ressource en eau potable déficitaire ✓ PPRI Estuaire de la Gironde, risque d'inondation de type fluvio-maritime 	<ul style="list-style-type: none"> > Mettre en œuvre les PCAET et les prescriptions des SCOT en matière de réduction de l'empreinte carbone du territoire > Limiter les impacts de l'habitat sur les espaces naturels, agricoles et forestiers et la biodiversité afin de préserver la fonctionnalité écologique des sols, et atténuer les effets du dérèglement climatique > Prioriser les économies d'eau dans l'habitat par l'installation d'équipements hydro-économiques et le recours à des ressources alternatives (eaux de pluie, eaux grises, etc.) > Renforcer la prise en compte du risque inondation et la culture du risque

8 – Observation de l'habitat, ingénierie et gouvernance



Contexte et enjeux	Priorités d'action
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Un dispositif d'intervention sur l'habitat ancien en place à l'échelle des 4 CDC 	<ul style="list-style-type: none"> > Accompagner les territoires sur les volets expertises et ingénierie notamment dans le cadre de la mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier > Observer les données sur les coûts de construction pratiqués à l'échelle du département

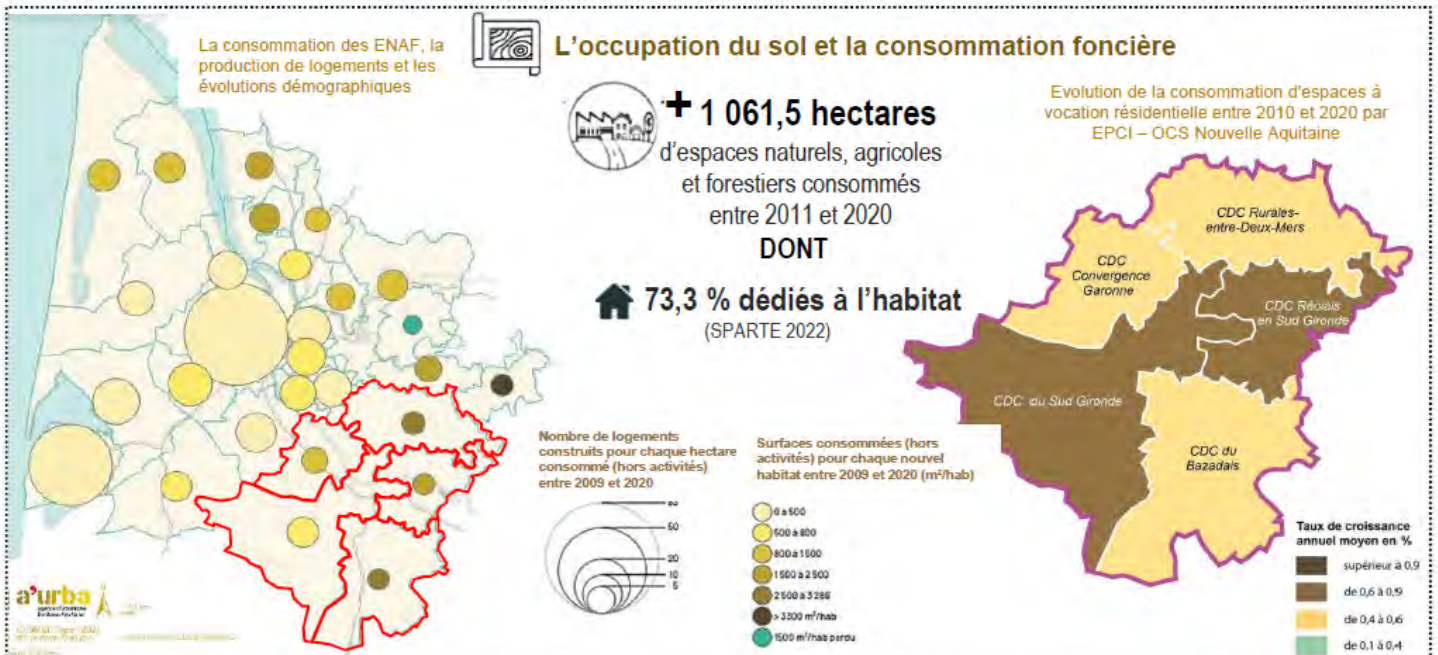
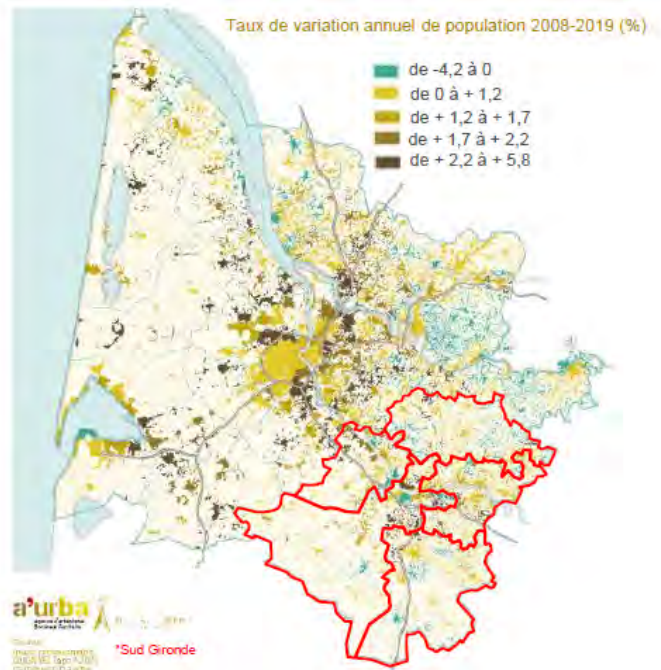
Sud Gironde

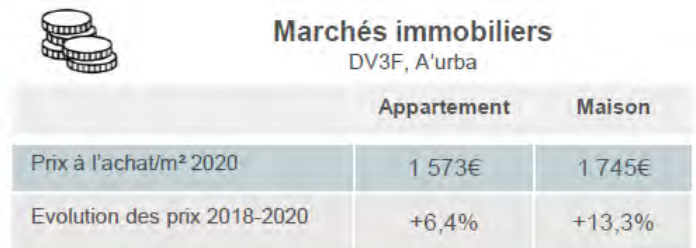
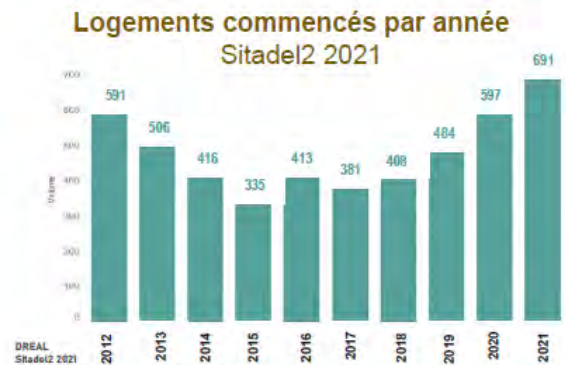
Les chiffres clés

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

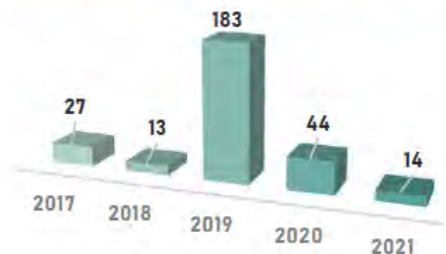
Contexte socio-démographique INSEE 2020		
Sud Gironde	Gironde	Indicateur
128 221	1 636 391	Population
0,5%	1,2%	Taux de croissance annuel moyen 2014-2020
-0,2%	0,2%	Dû au solde naturel
0,6%	1%	Dû au solde migratoire
2,2	2,1	Taille moyenne des ménages
32,15%	38,7%	Personnes seules
31,91%	25,7%	Couples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

Variation du nombre d'habitants entre 2008 et 2019

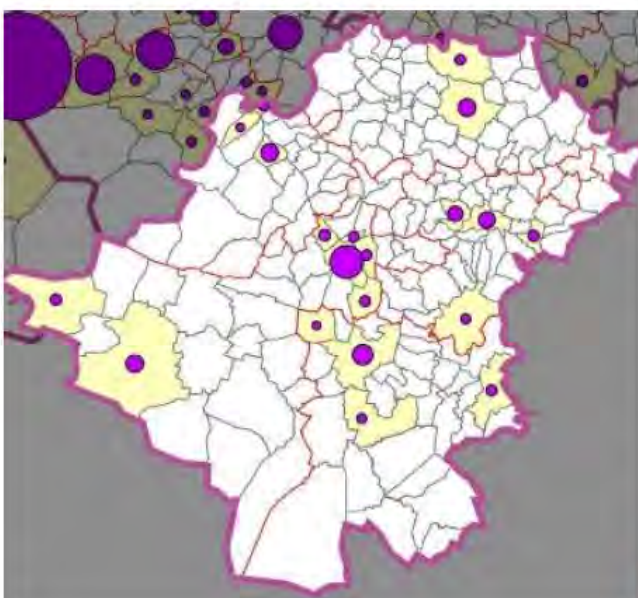




Nombre de logements locatifs sociaux livrés dans l'année – DREAL - RPLS au 1/01/2022



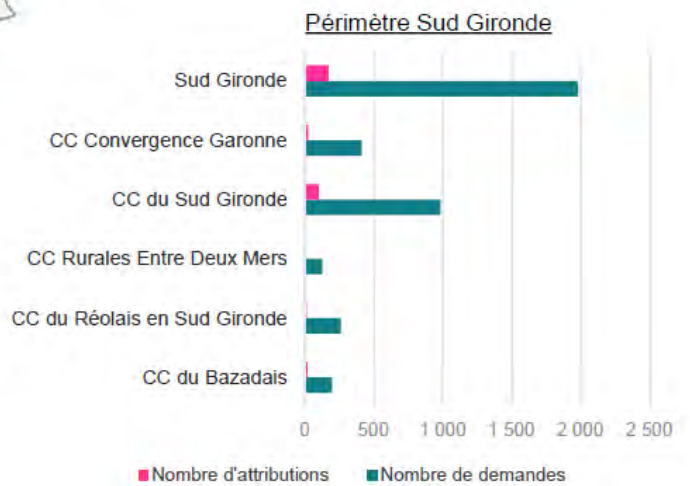
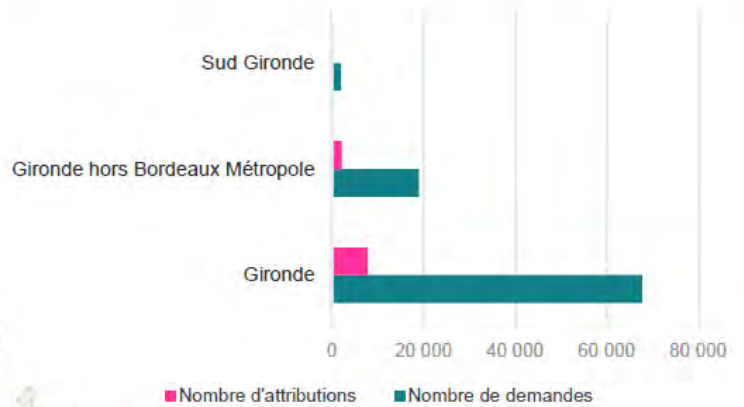
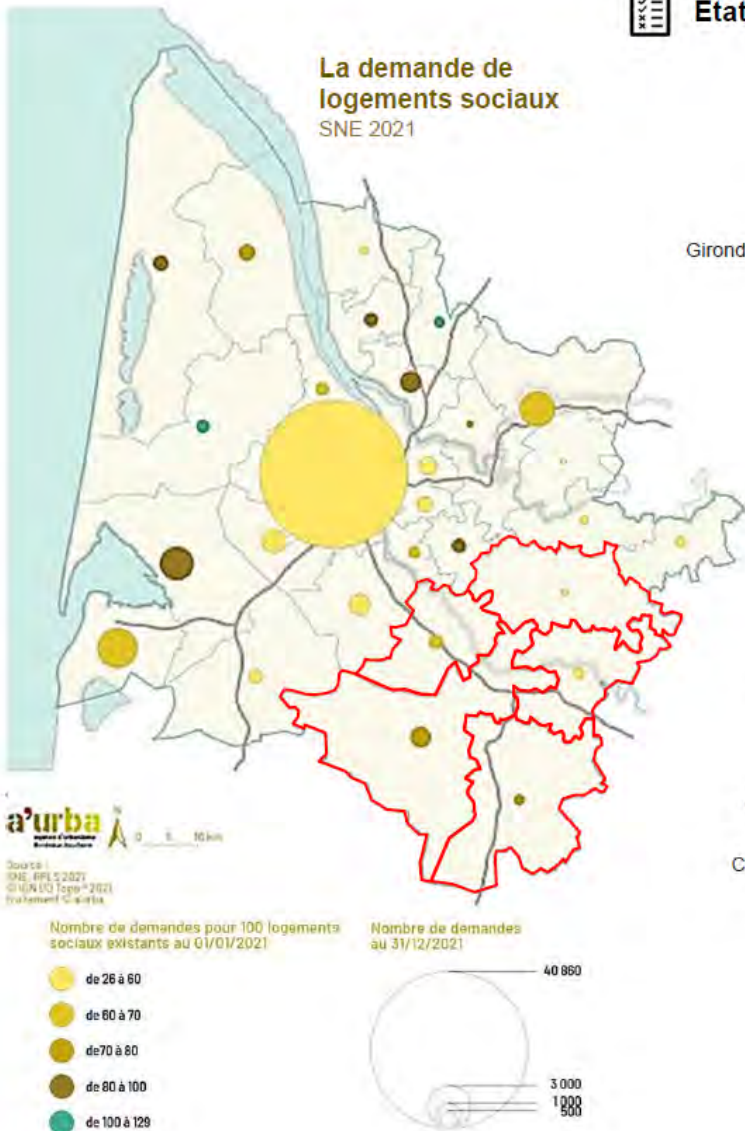
Logements sociaux agréés en PLUS et PLAI familiaux – DHU-CD33



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



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

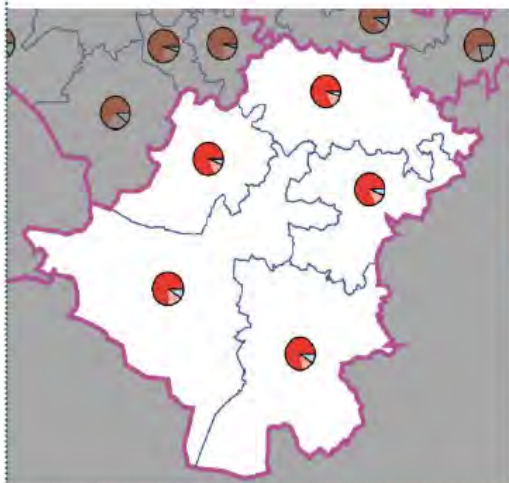


- Nombre de demandes (en stock)
- Dont demandes de mutations
- Nombre d'attributions



11,6 demandes pour 1 attribution

SNE 1/12/2023



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



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



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

Parc privé

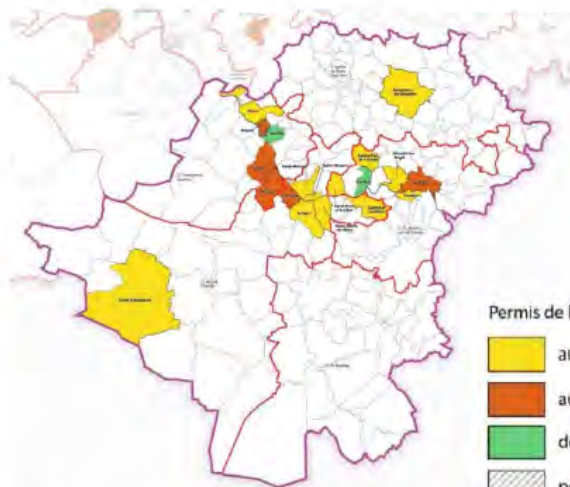
Bilan parc privé 2015-2020 :

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



Permis de louer mis en place

DDTM au 01/04/2023



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

Dispositifs locaux de lutte contre l'habitat indigne

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

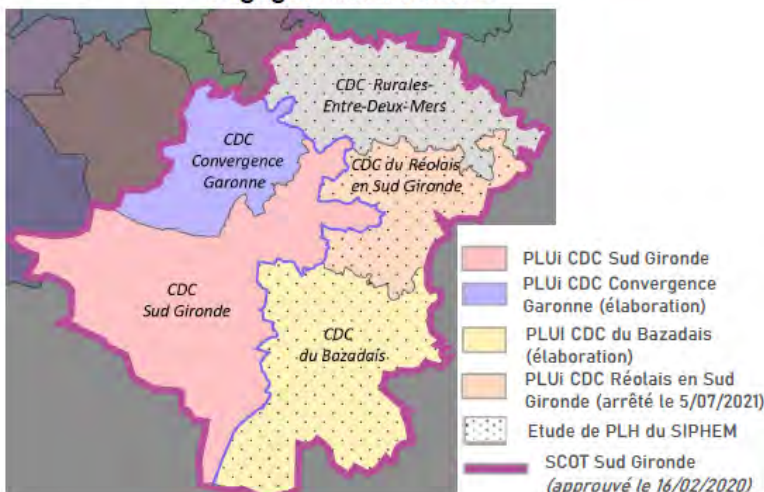
Constitution des pôles LHI délocalisés et communaux à La Réole, Langon, et d'échelle intercommunale avec le Siphem

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

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



Démarches de planification territoriale engagées au 1/08/2023



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

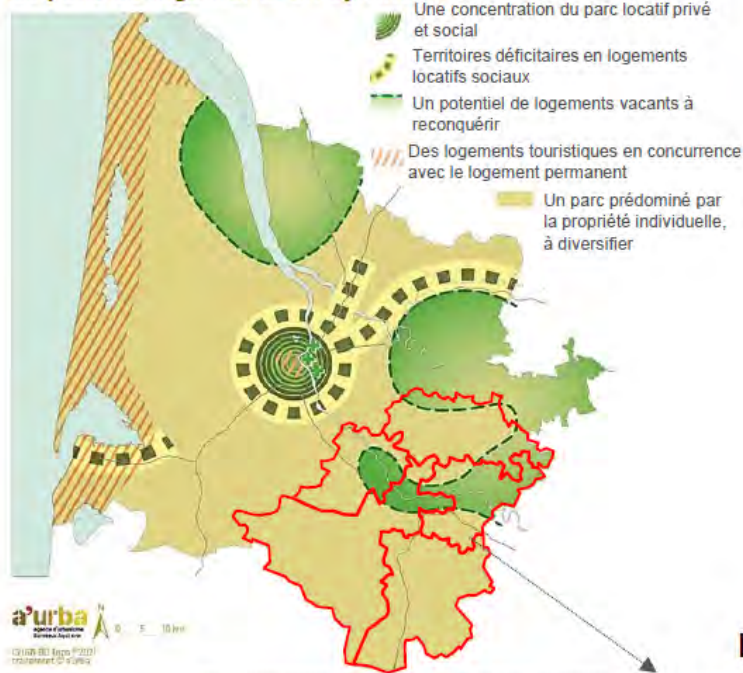


Conventions engagées entre les territoires et l'EPFNA au 1/01/2023

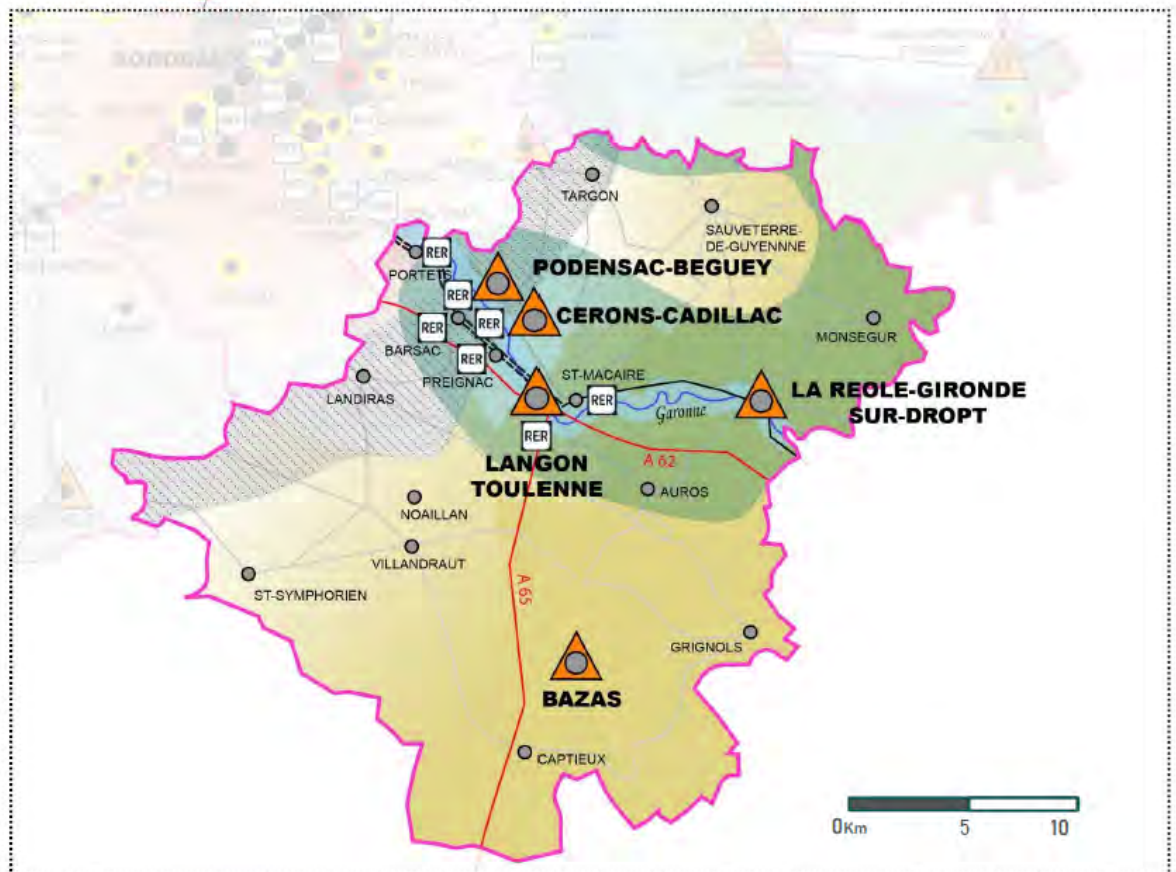


- Convention d'objectifs
- Convention opérationnelle
- Convention d'objectifs et opérationnelle

Le parc de logements en synthèse



Les grands enjeux habitat du territoire



- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Poursuivre la rénovation d'un parc de logements énergivores, vieillissants ou inadaptés Réinvestir les potentiels de logements vacants Répondre aux enjeux de montée en diversité de l'habitat dans les territoires en développement | <p><u>Développement de l'habitat dans les centralités du SCOT du Sud-Gironde :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Polarité de niveau 1 du SCOT / zone rurale Polarité de niveau 2 du SCOT / zone rurale Projet de revitalisation urbaine engagé dans le cadre du programme national « Petite Ville de Demain » Réseau RER / TER girondin |
|---|--|



1 - Production d'une offre nouvelle ou renouvelée



Contexte et enjeux

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

Priorités d'action

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

2 - L'offre de logements sociaux



Contexte et enjeux

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

Priorités d'action

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

3 - Rénovation du parc existant



Contexte et enjeux

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

Priorités d'action

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



4 – Foncier



Contexte et enjeux

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

Priorités d'action

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

5 – Besoin des ménages et de logements spécifiques



Contexte et enjeux

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

Priorités d'action

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

6 – Habitat / emploi / mobilité



Contexte et enjeux

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

Priorités d'action

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

7 – Enjeux climatiques / environnementaux



Contexte et enjeux	Priorités d'action
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Sud Gironde vise le développement de rénovations énergétiques globales et performantes, ainsi que de filières de matériaux locaux, dont le bois local et les ressources bio et géo sourcées ✓ Nord-Est du territoire dépendant d'une ressource en eau potable déficitaire ✓ PPRI Garonne ✓ Aléa feu de forêt 	<ul style="list-style-type: none"> > Mettre en œuvre le PCAET notamment sur l'axe 2 « pour un bâti sobre et durable en énergie », avec un objectif de 680 rénovations de logements par an d'ici 2026 > Prioriser les économies d'eau dans l'habitat par l'installation d'équipements hydro-économiques et le recours à des ressources alternatives (eaux de pluie, eaux grises, etc.) > Renforcer la prise en compte du risque inondation et la culture du risque > Intégrer aux programmes des lisières avec infiltration de l'eau de pluie

8 – Observation de l'habitat, ingénierie et gouvernance

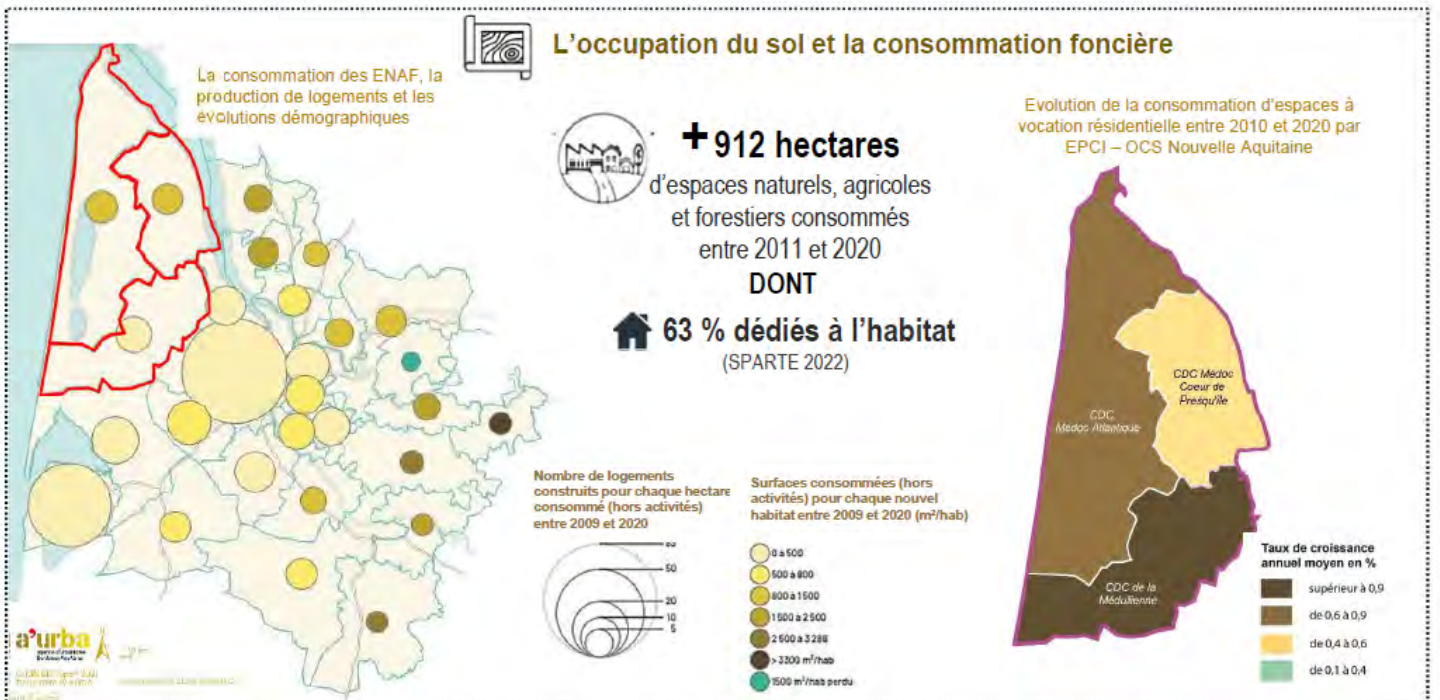
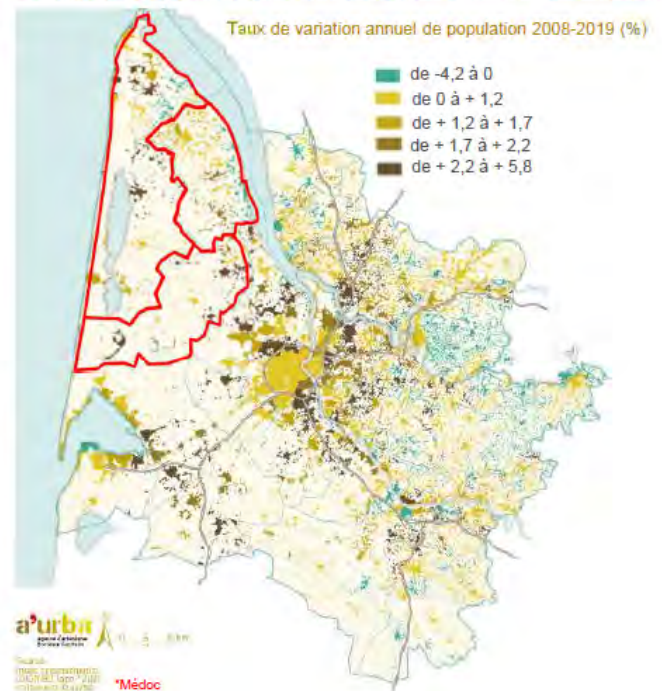


Contexte et enjeux	Priorités d'action
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Des réflexions sur un observatoire local mais un manque de moyens dédiés ✓ L'agence Gironde Ressources est identifiée par les acteurs du territoire comme l'interlocuteur dédié sur la gestion des activités quotidiennes, la conduite de projets 	<ul style="list-style-type: none"> > Mutualiser les savoirs-faire et la connaissance des outils, développés notamment par le SIPHEM et le Pôle territorial sud Gironde (PTS) afin de mettre en réseau et partager les expertises > Réaliser un travail d'identification des indicateurs pertinents pour observer, suivre et piloter dans la durée

- ✓ Le Médoc est un espace attractif mais présentant des situations contrastées avec une croissance démographique légèrement plus forte qu'en Gironde dans les territoires périurbains de la métropole bordelaise, notamment la CC Médullienne, et un solde naturel en déclin dans les autres territoires. Le Médoc contribue à la croissance démographique du département.
- ✓ Le Médoc connaît un **vieillessement des différentes classes d'âges**, appelé à s'intensifier à l'avenir, ainsi que des **disparités socio-économiques** entre le littoral et le reste du territoire, avec des revenus parmi les plus bas du département.
- ✓ Le **parc de logements s'accroît modestement** (23% du parc construit après 2006) et de façon inégale sur le territoire.
- ✓ L'**offre en logements sociaux est en baisse** malgré une demande importante (1 053 demandes pour 76 attributions en 2021).
- ✓ La vacance est maîtrisée mais le **taux de résidences secondaires est élevé** sur le territoire.

Contexte socio-démographique INSEE 2020		
Médoc	Gironde	Indicateur
79 799	1 636 391	Population
1,2%	1,2%	Taux de croissance annuel moyen
-0,2%	0,2%	Dû au solde naturel
1,4%	0,9%	Dû au solde migratoire
2,2	2,1	Taille moyenne des ménages
32,2%	38,7%	Personnes seules
31,1%	25,7%	Couples sans enfant
26,4%	24%	Couples avec enfant(s)
7,8%	9,4%	Familles monoparentales
24 475€	23 180€	Revenus médians des ménages par UC
4114	94 765	Bénéficiaire du RSA (CD33 2021)
12,8%	11,8%	Taux de chômage

Variation du nombre d'habitants entre 2008 et 2019





Parc de logements

INSEE 2022 ; Sitadel2 2021 ; DREAL 2020 ; A'urba 2022

55,6% de résidences principales

38,5% de résidences secondaires

5,9% de logements vacants

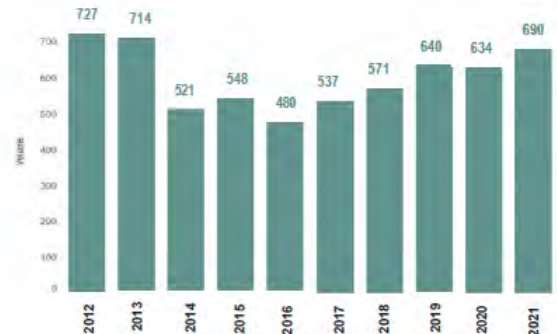


64 589 logements en 2020 :

- Moyenne annuelle de 2019 à 2021 : 654 logements
- Moyenne annuelle de 2011 à 2021 : 742 logements
- 22 % du parc construit après 2006

Logements commencés par année

Sitadel2 2021



Parc locatif social (LLS)

DREAL - RPLS au 01/01/2022

1 421 LLS soit 4% du parc en 2021

CC	Nombre de LLS	Pourcentage du parc
CC Médoc Atlantique	468 LLS	3,5 % du parc
CC Médoc Cœur de Presqu'île	651 LLS	4,8 % du parc
CC Médullienne	302 LLS	3,4 % du parc

76 ventes HLM entre 2015 et 2020 (données DDTM33)



Marchés immobiliers

DV3F, A'urba

	Appartement	Maison
Prix à l'achat/m ² 2020	2 708 €	2 350 €
Evolution des prix 2018-2020	+ 8,9 %	+ 9,7 %

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

Entre 9,6 €/m² et 14,3 €/m²



Logements sociaux agréés en PLUS

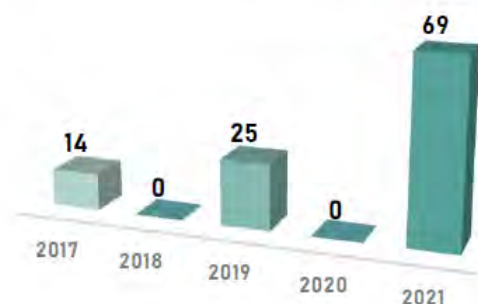
et PLAI familiaux - DHU-CD33

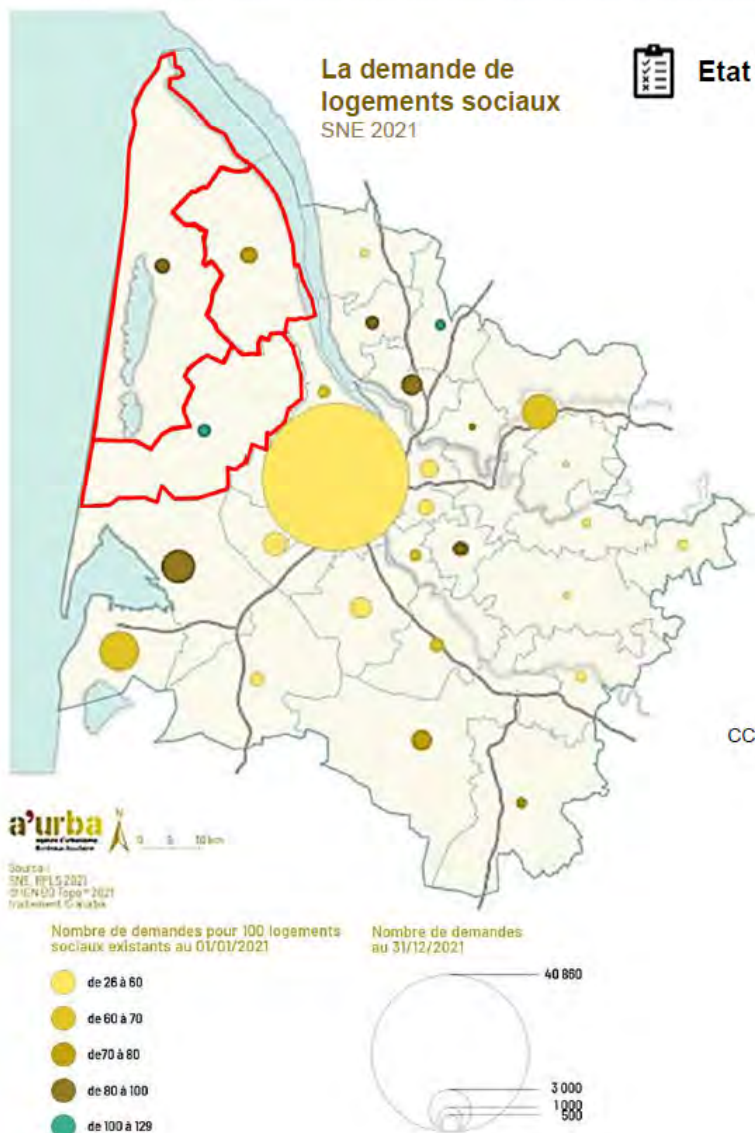
LLS agréés	2015-2020	2021-2023
CC Médoc Atlantique	65	56
CC Médoc Cœur de Presqu'île	13	61
CC Médullienne	245	106
Médoc	323	223



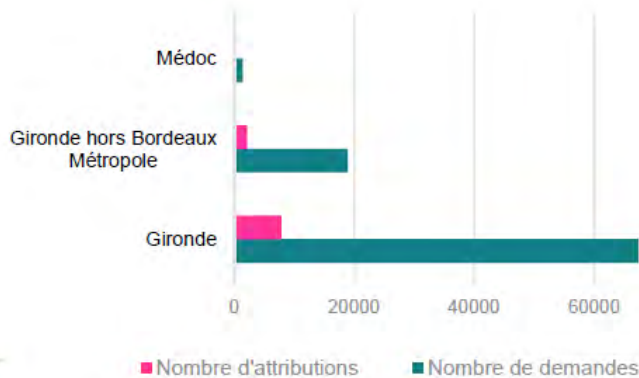
Nombre de logements locatifs sociaux livrés dans l'année

- DREAL - RPLS au 01/01/2022

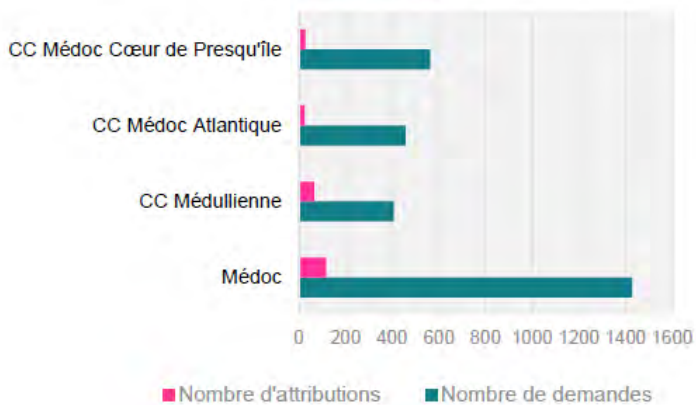




Etat de la demande et des attributions de LLS en 2023 SNE 01/12/23



Périmètre Médoc

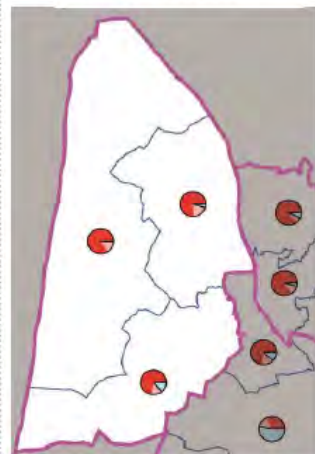


- Nombre de demandes (en stock)
- Dont demandes de mutations
- Nombre d'attributions



12,3 demandes pour 1 attribution

SNE 1/12/2023



	Ratio demande/attribution	Nombre de demandes	Nombre d'attributions	Evolution ratio 2021-2023
Gironde	8,5	67 545	7 884	+ 2,7
Gironde hors Bordeaux métropole	8,8	18 932	2 174	+ 1,69
Médoc	12,3	1 427	116	- 3,7
CC Médullienne	6,3	407	65	- 22,9
CC Médoc Atlantique	19	456	24	+ 5
CC Médoc Cœur de Presqu'île	20,8	564	27	+ 6,7



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



Parc privé

Opérations programmées en œuvre :
 CC Médoc Cœur de Presqu'île : OPAH-RU 2019-2024
 CC Médullienne : OPAH volet RU 2020-2025

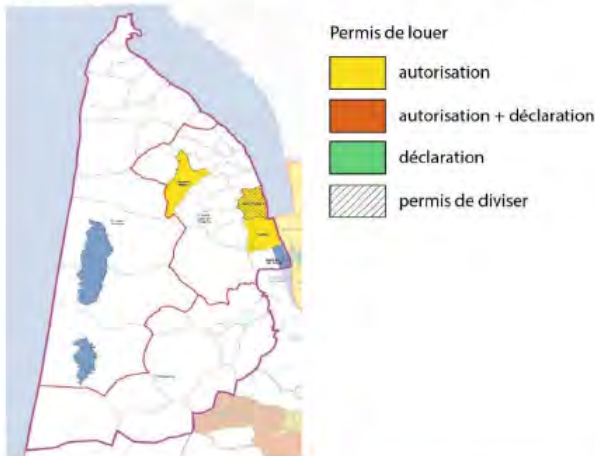
Bilan OPAH 2015-2020 :

- 435 ménages propriétaires occupants aidés dans la réhabilitation de leurs logements, dont 94 propriétaires très modestes aidés par le Conseil départemental
- 9 logements locatifs remis sur le marché : 6 LI, 2 LCS, LCTS à Lesparre-Médoc, Pauillac, Saint-Estèphe et Pauillac

- OPAH avec volet RU multisite de la CDC de la Médullienne (2020-2025)
- OPAH RU ORI portée par la CDC Médoc Cœur de Presqu'île (2019-2024)
- Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) portée par la CDC
- Commune labellisée « Petite Ville de Demain »
- Commune labellisée « Village d'avenir »
- Contrat Ville d'Equilibre cosigné commune-CD33



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



Dispositifs locaux de lutte contre l'habitat indigne

2 636 logements potentiellement indignes, soit 7,7 % du parc (Données PPPI 2021 sur Filocom 2017)

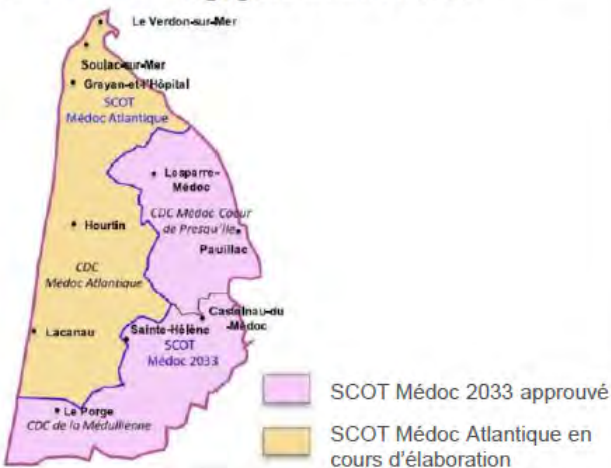
Constitution d'un pôle LHI délocalisé et communal à Lesparre-Médoc

Mise en place du « Permis de Louer » sur 3 communes à l'échelle de la CDC Médoc Cœur de Presqu'île : Lesparre-Médoc, Saint-Estèphe et Pauillac

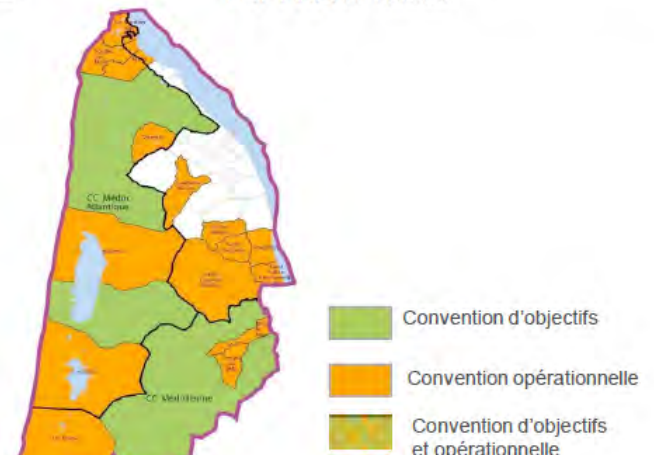
243 signalements enregistrés entre 2015 et 2020 par le pôle local LHI de Lesparre-Médoc / **13 aides au logement de la CAF** consignées en 2020



Démarches de planification territoriale engagées au 01/01/2022

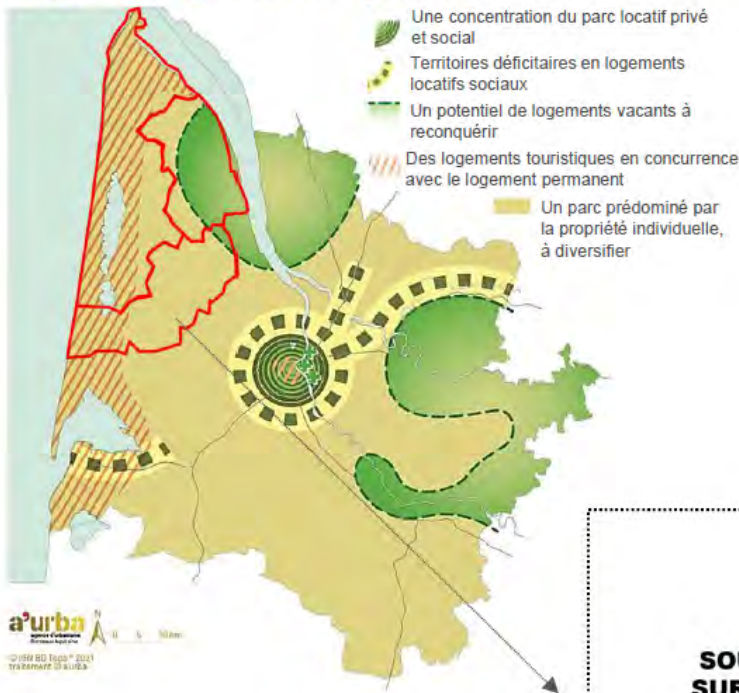


Conventions engagées entre les territoires et l'EPFNA au 1/01/2023





Le parc de logements en synthèse

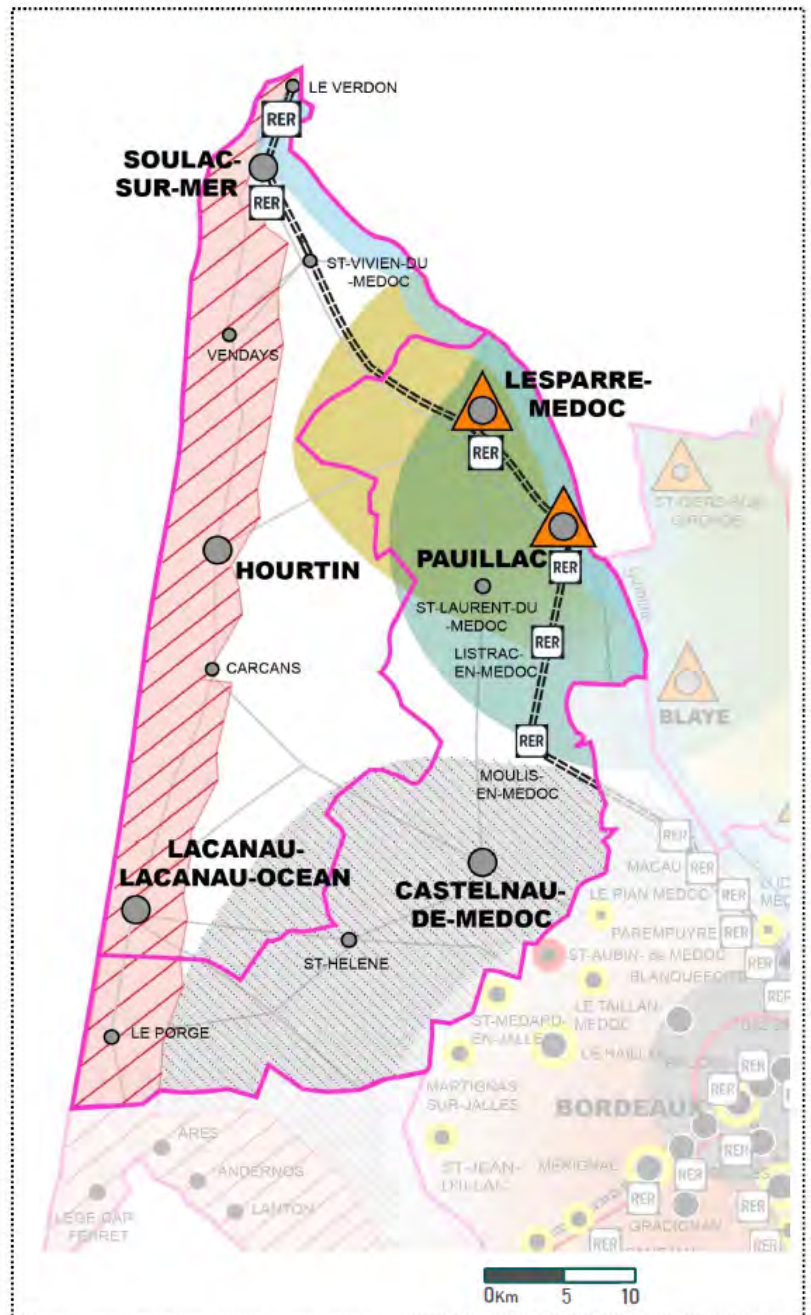


Les grands enjeux habitat du territoire

- Détendre la pression sur l'habitat dans les territoires touristiques (réguler la concurrence des marchés du logement secondaire et touristique), et anticiper les impacts de l'érosion côtière
- Répondre aux enjeux de montée en diversité de l'habitat dans les territoires en développement
- Poursuivre la rénovation d'un parc de logements énergivores, vieillissants ou inadaptés
- Réinvestir les potentiels de logements vacants

Développement de l'habitat dans les centralités du SCOT Médoc Atlantique et du SCOT Médoc Cœur de Presqu'île :

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





1 - Production d'une offre nouvelle ou renouvelée



Contexte et enjeux

- ✓ Des objectifs de programmation du PDH non atteints et une dynamique de production insuffisante face à la demande
- ✓ Un territoire riche de son environnement mais soumis à la pression métropolitaine, l'attractivité de son littoral et la fragilité de son armature historique
- ✓ Le Parc Naturel Régional (PNR) Médoc propose un nouveau cadre de collaboration entre collectivités et acteurs du territoire

Priorités d'action

- > Conforter les polarités principales pour contribuer au rééquilibrage du développement territorial : Lesparre-Médoc / Pauillac / Castelnau-en-Médoc / Lacanau / Lacanau-océan / Hourtin / Soulac-sur-Mer
- > Assurer une meilleure maîtrise des règles d'urbanisme pour une production plus sobre et résiliente
- > Diversifier le parc de logements en appui d'un parc locatif accessible
- > S'appuyer sur les EPCI pour analyser les besoins et trouver les vecteurs de développement d'une offre adaptée

2 - L'offre de logements sociaux



Contexte et enjeux

- ✓ Une offre encore peu diversifiée en termes de typologie (peu de T1, T2 et T5), et en produits (peu de PLAI et d'accession sociale)
- ✓ Un taux de rotation des locataires du parc social parmi les plus faibles en Gironde
- ✓ Le parc locatif privé peut présenter les caractéristiques d'un parc social de fait

Priorités d'action

- > Programmer une offre en production neuve ou renouvelée à hauteur de 120 LLS par an
- > Prioriser la production de logements dans les centre-bourgs en lien avec les exigences de sobriété foncière
- > Poursuivre la dynamique de réhabilitation du parc de logement social

3 - Résidences secondaires / touristiques



Contexte et enjeux

- ✓ Un développement des résidences secondaires et de meublés de tourisme qui tend à raréfier l'offre locative permanente
- ✓ Des communes démunies face au poids des résidences secondaires sur leurs territoires

Priorités d'action

- > Réguler l'offre en place par l'accompagnement à la reconversion des résidences secondaires en habitat permanent et la maîtrise des locations touristiques

4 - Rénovation du parc existant



Contexte et enjeux

- ✓ Un parc privé abordable très précaire voire indigne
- ✓ Des jeunes ménages souvent contraints de se loger dans un parc indigne ou énergivore
- ✓ Des ménages qui se détournent parfois des dispositifs de réhabilitation aidés pour faire eux-mêmes ou faire faire les travaux
- ✓ Les opérations de réhabilitation très coûteuses menées par des opérateurs privés sont inaccessibles financièrement pour les ménages du Médoc
- ✓ Lenteur des procédures sur le logement indigne

Priorités d'action

- > Conforter les programmes animés engagés et les doter de volets spécifiques (copropriétés, etc.) et d'outils de recyclage du bâti ancien
- > Accompagner les communes dans leur pouvoir d'intervention sur le parc indigne
- > Développer et conforter le permis de louer



5 – Foncier



Contexte et enjeux

- ✓ Des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols qui limitent fortement les opportunités de foncier
- ✓ Des difficultés de mener des opérations de requalification sur le tissu urbain et bâti existant (cadre réglementaire, taux de vacance élevé dans les centres anciens de l'armature historique)
- ✓ Un développement résidentiel périurbain contraignant les modes de mobilité des ménages et se traduisant par une consommation foncière conséquente

Priorités d'action

- > Organiser et encadrer le recours à la division parcellaire
- > Prioriser la production de logements sur les fonciers déjà existants en lien avec la revitalisation des centre-bourgs

6 – Besoin des ménages et de logements spécifiques



Contexte et enjeux

- ✓ Des besoins de logements spécifiques et d'hébergement d'urgence pour les jeunes, les saisonniers, les salariés, les retraités pauvres du secteur viticole, les seniors et les gens du voyage
- ✓ Le Parc Naturel Régional porte un projet de mobilisation de logement à destination des travailleurs saisonniers
- ✓ Des projets en cours de logements spécifiques : résidence intergénérationnelle, pension de famille

Priorités d'action

- > Disposer d'au moins un FJT sur le territoire
- > Développer des solutions intermédiaires entre logement autonome et EHPAD pour les seniors
- > Mobiliser des logements et développer des solutions d'hébergement (occupation transitoire, temporaire, etc.) à destination des travailleurs saisonniers

7 – Habitat / emploi / mobilité



Contexte et enjeux

- ✓ Le projet de RER doit contribuer au désenclavement du territoire et au maillage de l'offre de transports alternative à la voiture individuelle (bus, RER, voies cyclables, covoiturage, etc.)
- ✓ Une dépendance au pôle d'emploi métropolitain et une problématique de mobilité des ménages
- ✓ Des contraintes de déplacement qui tendent à accentuer la fragilité des ménages et à constituer un frein à l'emploi
- ✓ Les difficultés d'accès au logement sont un frein au recrutement et à l'installation d'entreprises sur le territoire

Priorités d'action

- > Développer le potentiel d'attractivité résidentielle et économique des quartiers de gare, et les transformer en pôles d'échanges multimodaux



8 – Enjeux climatiques / environnementaux



Contexte et enjeux

- ✓ La Loi Littoral pose un cadre contraignant à la production de logements sur le territoire
- ✓ Le recul du trait de côte pose la question du devenir des logements concernés et le relogement des ménages
- ✓ Des réflexions en cours en matière de recomposition spatiale sur plusieurs secteurs littoraux (études en cours à Lacanau, Soulac-sur-Mer, Vendays-Montalivet)
- ✓ Forte vulnérabilité des milieux récepteurs aux rejets des eaux usées traitées et des eaux pluviales
- ✓ PPRi Estuaire de la Gironde, risque d'inondation de type fluvio-maritime
- ✓ Aléa remontée de nappes et feu de forêt

Priorités d'action

- > Protéger le milieu littoral et gérer le déploiement des activités au regard de l'évolution du trait de côte et des risques associés (cf. Loi Littoral)
- > Anticiper les enjeux de relogement des ménages habitant le littoral
- > Préserver et valoriser l'intérêt écologique du territoire entre vignes, forêts, façade océanique et Estuaire
- > Encourager le recyclage des eaux des pluies dans l'habitat
- > Renforcer la prise en compte du risque inondation et la culture du risque
- > Intégrer aux programmes des lisières avec infiltration de l'eau de pluie

9 – Observation de l'habitat, ingénierie et gouvernance



Contexte et enjeux

- ✓ Les intercommunalités du Médoc ne disposent pas de PLH et l'habitat reste un fait communal
- ✓ Un observatoire de l'habitat autour des Petites Villes de Demain et une Maison de l'habitat en projet
- ✓ Le PNR et le PTS Médoc exercent un rôle fédérateur sur le territoire
- ✓ Le GIP Littoral intervient en appui des politiques dédiées à la préservation et l'aménagement des espaces littoraux

Priorités d'action

- > Adopter une approche opérationnelle de l'observation
- > Favoriser l'échange et la collaboration entre acteurs locaux dans le Médoc

Annexes

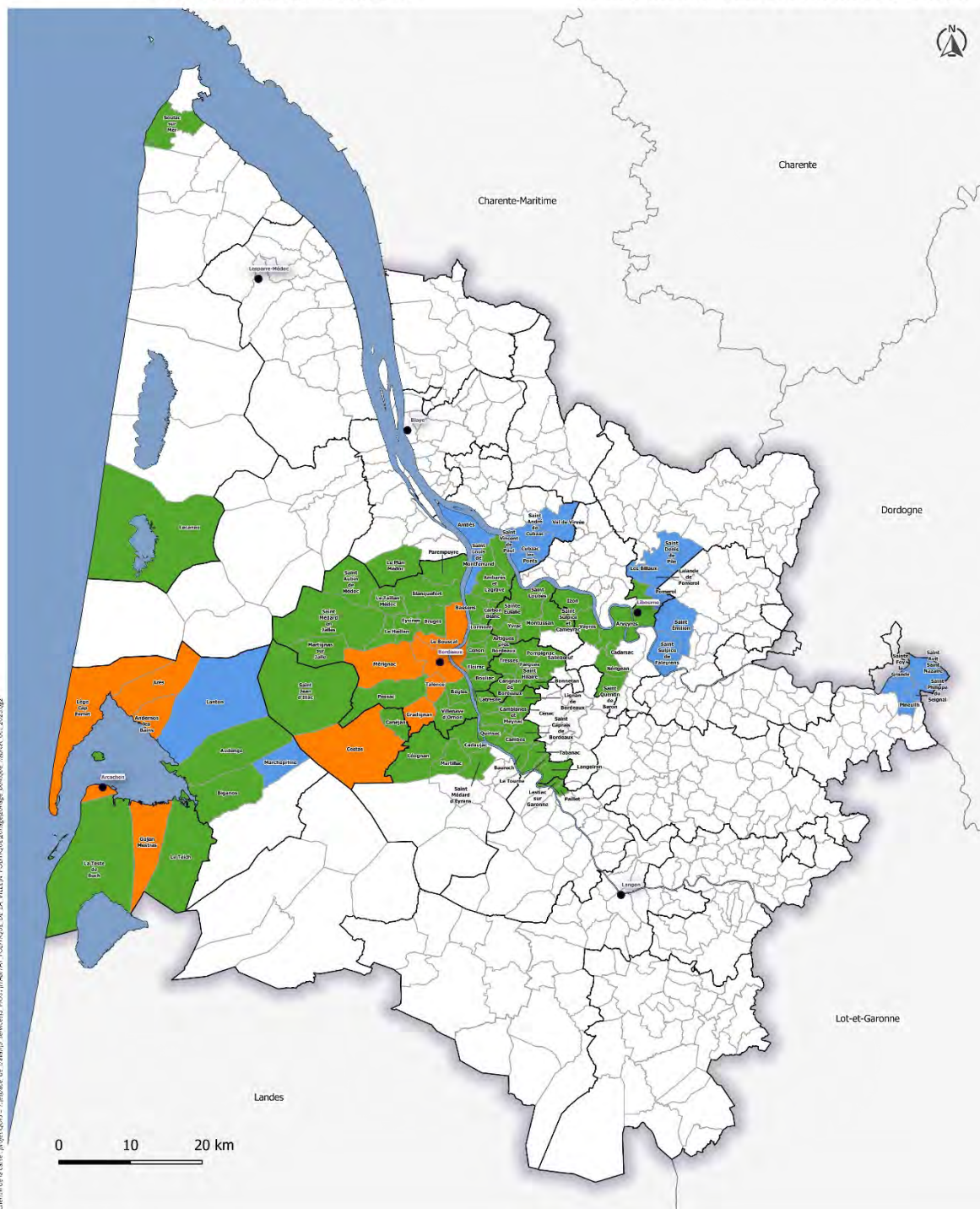
Cartographies départementales – zonage ABC


PRÉFET DE LA GIRONDE
 Liberté
 Égalité
 Fraternité

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

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

Mise à jour : Arrêté du 2 octobre 2023 au JO



Chemin de la caye - 33000 DORSAN - service HABITAT / POUTINZIE DE LA VALLEE / MONTCHAMPAGNE / ANTOINE / HABITAT / oct. 2023 / g2

Zonages "A/B/C"

■ A	■ B1	■ B2	■ C
---	---	--	--

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

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

Octobre 2023

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

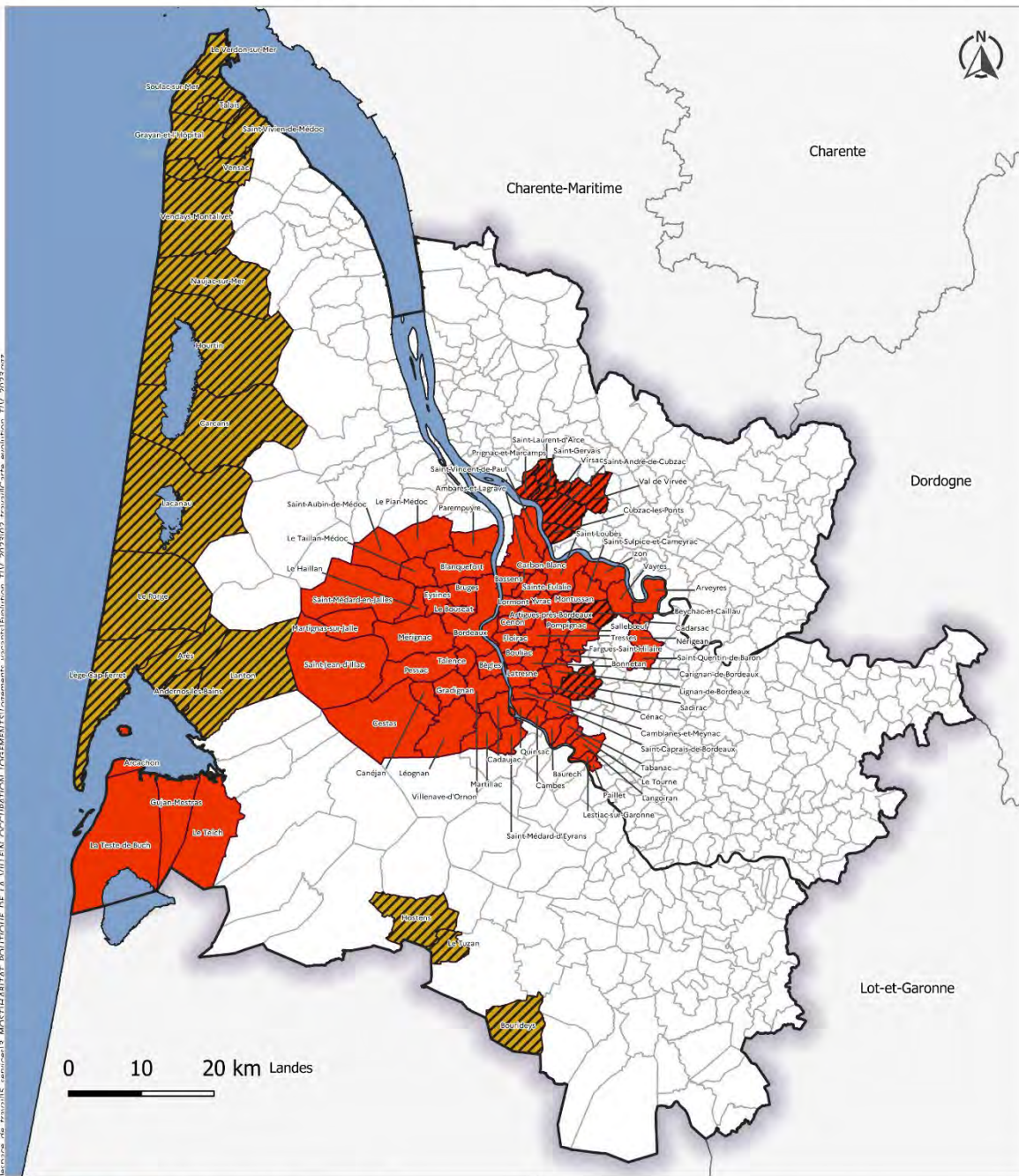


Département de la Gironde

Evolution de la liste des communes concernées par la taxe sur les logements vacants (TLV) suite à la parution du décret n° 2023-822

Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Analyses, Connaissance et Valorisation

Mise à jour : septembre 2023



Légende

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

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

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

Septembre 2023

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

Glossaire

A

ALP: Association Laïque du PRADO

ALT : Allocation Logement Temporaire

Anah : Agence nationale de l'habitat

C

CLLAJ : Comités Locaux pour le Logement Autonome des Jeunes

CAUE : Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement

CHRS : Centre d'hébergement et de réinsertion sociale

D

DAP : Délégation des Aides à la Pierre

DPE : Diagnostic de Performance Energétique

E

EHPAD: Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

EPFNA: Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

F

FJT : Foyers Jeunes Travailleurs

H

HU : Hébergement d'urgence

L

LCTS : Logement conventionné en loyer très social

LCS : logement conventionné en loyer social

LI : logement conventionné en loyer intermédiaire

LHI : Lutte contre l'habitat indigne

LLS : Logement locatif social

O

OPAH : Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat

OPAH-RU : Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat – avec volet Renouvellement Urbain

OPAH-RU-ORI: Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat – avec volets Renouvellement Urbain et Opération de Restauration Immobilière

ORT : Opération de revitalisation de territoire

P

PADHI: Plan Départemental d'Accès des Habitats Inclusifs

PALULOS communale : Prime à l'amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale communale

PAM: Prêt Amélioration Habitat

PB : Propriétaires Bailleurs (parc privé)

PIG/PST: Programmes d'intérêt Général - Programme Social Thématique

PDH : Plan Départemental de l'Habitat

PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLUI: Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PLUIHD: Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat Déplacements

PLS : Prêt Locatif Social

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PO : Propriétaires Occupants (parc privé)

POPSU: Plateforme d'Observation des projets et Observations Urbaines

PSLA : Prêt Social Location Accession – Accession prix maîtrisé

R

RHVS : Résidence Hôtelière à Vocation Sociale

S

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

InterSCoT : démarche de coopération volontariste pour faire converger les stratégies d'accueil et les politiques publiques

des territoires girondins

SDAHGV : Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage

SLIME : Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Energie

SRU: loi Solidarité et renouvellement urbain

U

ULS : Usufruit Locatif Social

V

VEFA : Vente en état Futur Achèvement

