

Syndicat Inter territorial du Pays Haut Entre-Deux-Mers

Le Schéma Territorial de l'Habitat

PARTENAIRES / OPERATEURS HLM - MAI 2010

Document de travail

Groupe **reflex_**

Acadie, Paris

Aceif.st, Strasbourg

Adeus, Marseille

Aures, Nantes

Cerur, Rennes

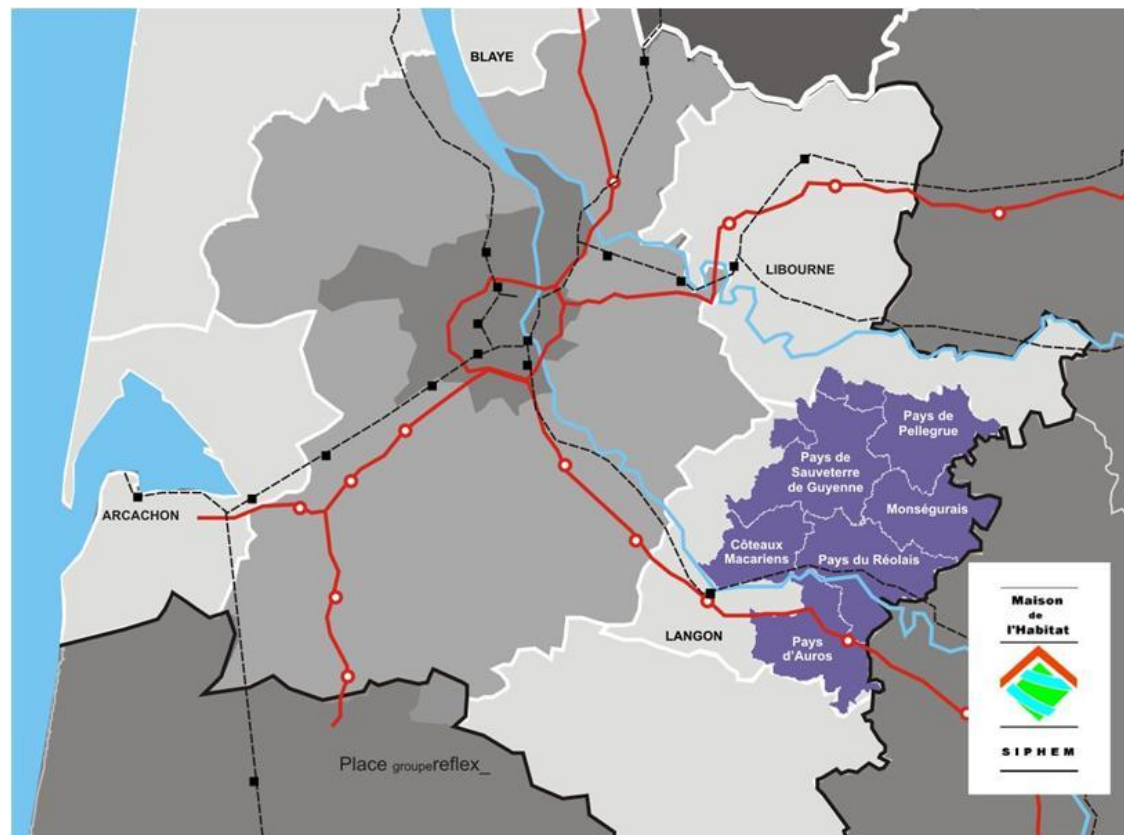
Place, Bordeaux et Toulouse

Trajectoires, Lyon

Bordeaux - 19-23, rue Grateloup - 33 800 -
Tél : 33 (0)5 56 31 29 28 - Fax : 33 (0)5 56 31 85 31

Toulouse - bât.C - 23, bvd des Minimes - 31 200 -
Tél : 33 (0)5 61 57 82 71

E-mail : place@place-reflex.org



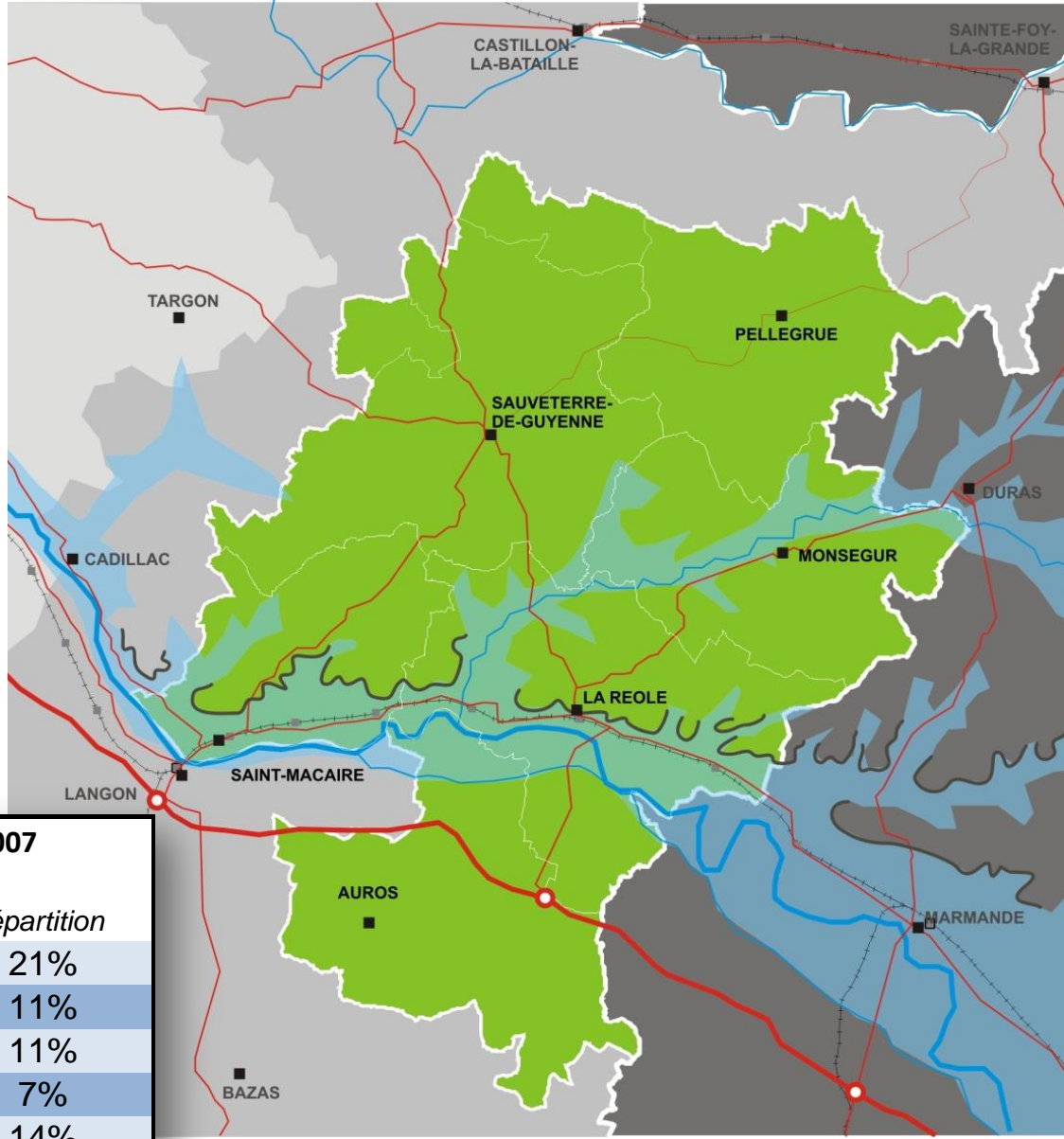
- 1- Rappel des dynamiques habitat**
- 2- Les orientations du STH**
- 3- Les opérateurs HLM et la mise en œuvre du STH**

1- Rappel des dynamiques habitat des territoires

- Accueil, emploi et services
- le parc locatif à loyers maîtrisés : un enjeu stratégique du territoire
- Les besoins en logement des territoires

Un territoire de 40 000 habitants, aux limites du département.

93 communes organisées en six Communautés de Communes de petite taille.

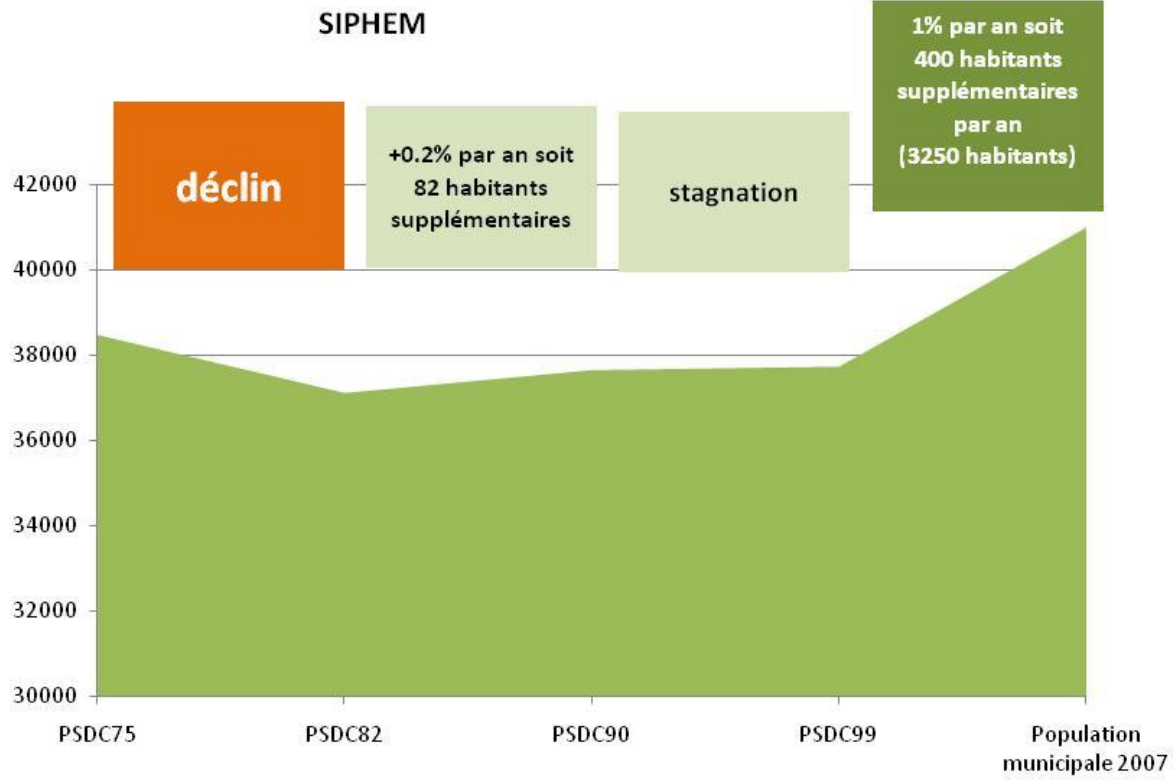


	Population 2007 estimation	
	<i>nombre</i>	<i>répartition</i>
CC des Coteaux Macariens	8 463	21%
CC du Monségurais	4 582	11%
CC du Pays d'Auros	4 496	11%
CC du Pays de Pellegrue	2 687	7%
CC du Pays de Sauveterre	5 580	14%
CC du Réolais	12 938	32%
CC du Targonnais	699	2%
CC de Pujols Castillon la Bataille	781	2%
SIPHEM	40 226	

Un territoire rural qui s'inscrit aujourd'hui dans une nouvelle dynamique

Une nouvelle dynamique démographique s'affirme ...

... Elle touche l'ensemble des territoires, même si **les taux de croissance et leurs impacts varient** selon les Communautés de Communes.

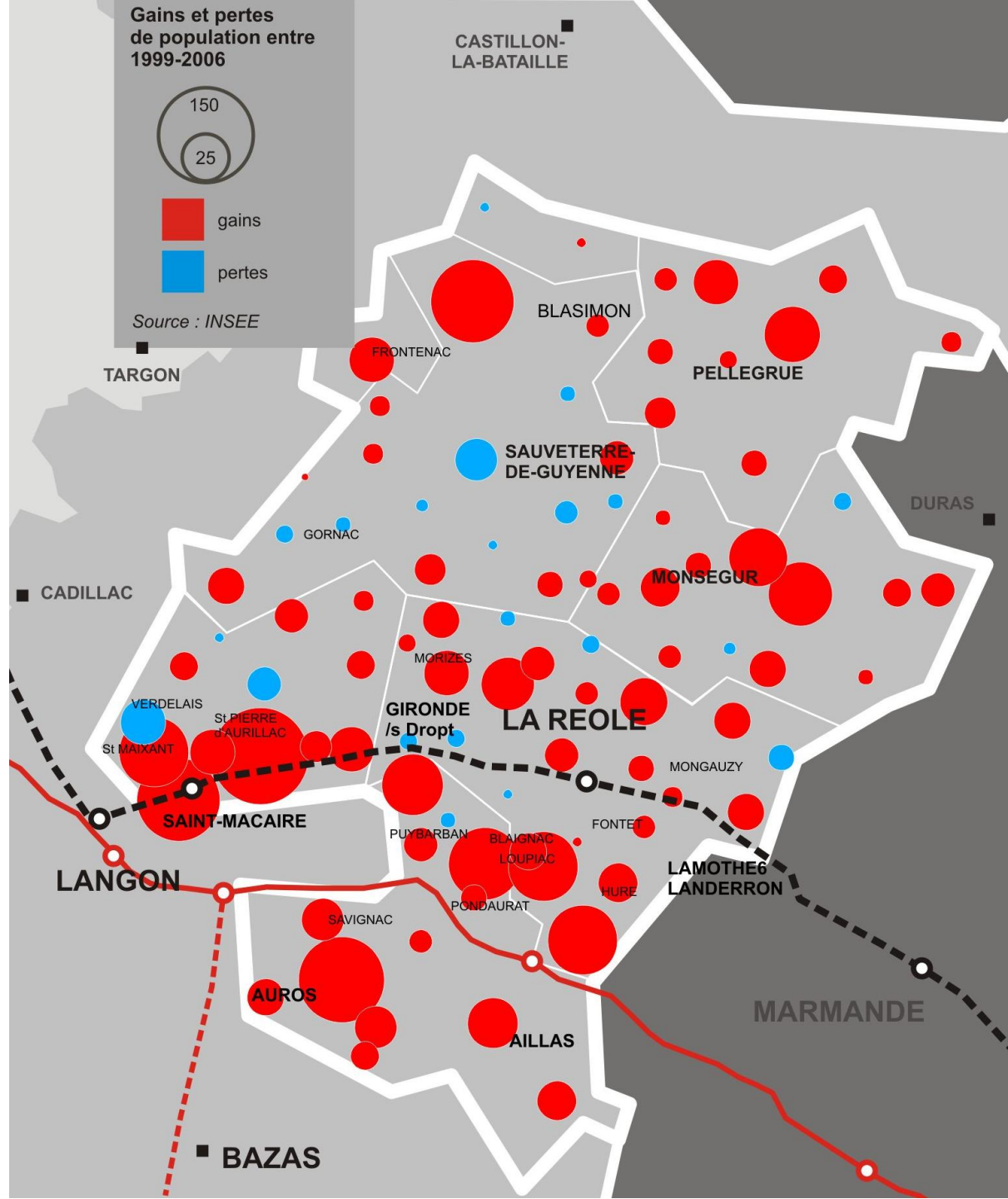


source INSEE	Population municipale 2007	répartition de la population	évolutions brutes 99-07	répartition des gains démographiques	taux croissance annuel 99-07
CC des Coteaux Macariens	9 033	22%	960	29%	1,4%
CC du Pays d'Auros	4 564	11%	724	22%	2,2%
CC du Réolais	12 952	32%	653	20%	0,6%
CC du Monségurais	4 583	11%	362	11%	1,0%
CC du Pays de Pellegrue	2 660	6%	235	7%	1,2%
CC du Pays de Sauveterre	5 710	14%	260	8%	0,6%
communes isolées	1 493	4%	62	2%	0,5%
SIPHEM	40 995	100%	3 256	100%	1,0%

Cette dynamique d'accueil se diffuse sur une majorité de communes :

- elle profite aux communes articulées au couloir de la vallée de la Garonne,

- elle s'accompagne d'un affaiblissement ou de gains plus faibles des bourgs et bastides de référence : Sauveterre, La Réole, Pellegrue, Monségur.



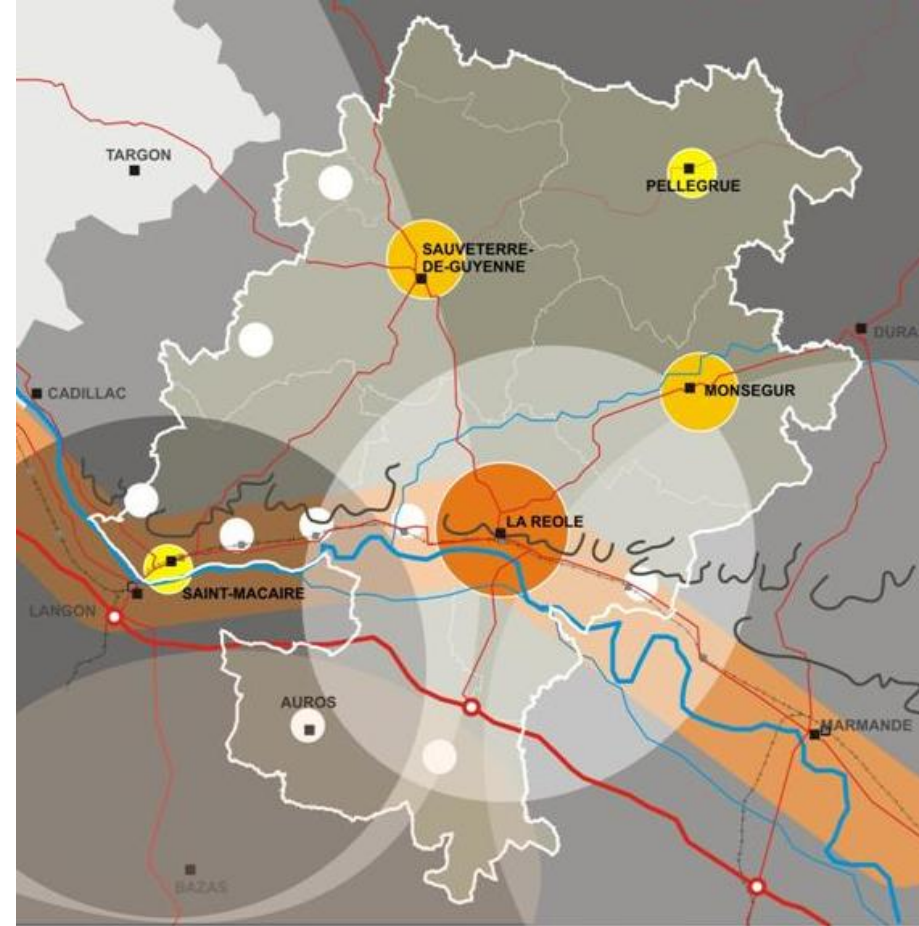
La dynamique d'accueil s'inscrit :

Dans le bassin d'emplois du sud Gironde (plus de 12000 emplois) structuré autour :

- de l'essor du pôle de Langon (6666 emplois : + 1189 entre 1999 et 2006)
- du maintien de 2 pôles secondaires
 - La Réole-Gironde/Drop : 3500 emplois
 - Bazas : 2700 emplois

Au sein de petit pôles d'emplois de l'espace rural qui se développent ou qui résistent

- Sauveterre de G. : 2300 emplois (+190)
- Pellegrue : 1 155 emplois (+125)
- Monségur : 1 120 emplois (-31)



Dans un jeu d'interdépendances croissantes entre les grands pôles d'emplois et la fonction résidentielle du territoire

source INSEE/DADS 2005

	influence de l'AU de Bordeaux	influence de l'AU de Langon	influence de l'AU de Marmande	influence de l'AU de Libourne	Dépendance face au grands pôles extérieur
CdC des coteaux Macariens	22%	34%	0%	0%	57%
CdC Pays d'Auros	21%	31%	4%	0%	55%
CdC du Réolais	9%	7%	11%	0%	27%
CdC du Canton de Sauveterre de Guyenne	13%	4%	0%	3%	20%
CdC du Monségurais	9%	2%	9%	0%	19%
CdC du Pays de Pellegrue	12%	0%	0%	3%	15%
CdC de Pujols Castillon	33%	0%	0%	7%	40%
CdC de Targon	30%	0%	0%	12%	42%
SIPHEM	14%	15%	6%	1%	35%

La dissociation lieu d'habitat – lieux de travail, inscrit le territoire dans des fonctionnements élargis et voit s'accroître les déséquilibres habitants/emplois...

Cette nouvelle donne met à l'épreuve la capacité des collectivités locales à faire face à l'accueil (capacités financières réduites face aux demandes de services et d'équipements)

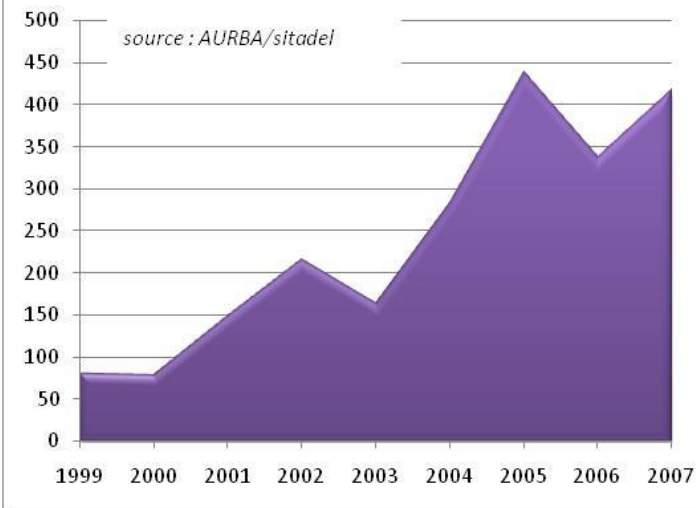
	nb habitants pour 1 emplois en 2006
CC des Coteaux Macariens	3,9
CC du Monségurais	4,0
CC du Pays d'Auros	4,5
CC du Pays de Pellegrue	2,3
CC du Pays de Sauveterre	2,5
CC du Réolais	2,6

	TP06/pop06
SIPHEM	584
CUB	1635
reste gironde	970
Pays Médoc	650
Gironde	1317

Le développement urbain, en rupture avec les années précédentes, accompagne ce nouveau fonctionnement du territoire

Depuis 1999, près de 2200 résidences principales ont été livrées (270 par an), soit plus du double que le rythme précédent (120 RP par an entre 1990 et 1999).

Constructions neuves (Résidences principales)



L'activité de la construction est autant portée par l'accueil de nouveaux habitants que sur du desserrement local

Origines des pétitionnaires de permis de construire d'une résidence principale (particulier)

	SIPHEM	AU Bordeaux	AU Langon	reste Gironde	lot et garonne	autre
CC des Coteaux Macariens	43%	30%	12%	9%	1%	6%
CC du Monségurais	67%	13%	1%	4%	9%	14%
CC du Pays d'Auros	42%	22%	17%	12%	1%	7%
CC du Pays de Pellegrue	64%	17%	1%	13%	0%	4%
CC du Pays de Sauveterre	56%	29%	1%	10%	0%	4%
CC du Réolais	71%	14%	3%	4%	5%	9%
SIPHEM	55%	22%	7%	8%	3%	7%

activité construction
1999-2006 (RP)

1 755

gains population
estimés 1999-2007

2 487

nb habitants
supplémentaires pour
1 RP construite

1,4

Ce développement urbain essentiellement centré sur la maison individuelle en accession à la propriété induit une baisse de la présence du parc locatif

	Répartition du parc locatif	taux locatif (privé-HLM-gratuit)	taux locatif (privé-HLM-gratuit)	évolution du poids du parc locatif
	2006	1999	2006	
CC des Coteaux Macariens	23%	36%	34%	-2,3
CC du Monségurais	10%	29%	29%	-0,9
CC du Pays d'Auros	9%	33%	27%	-5,8
CC du Pays de Pellegrue	7%	34%	32%	-1,9
CC du Pays de Sauveterre	13%	34%	31%	-3,5
CC du Réolais	38%	39%	37%	-1,9
SIPHEM (somme des cdc)	100%	36%	33%	-2,6

Malgré une relative rareté, le parc locatif privé joue une fonction stratégique pour la mobilité résidentielle des ménages :

- En 2005, le parc locatif privé représentait 23% des résidences principales (29% en Gironde).
- Entre 2001 et 2005, 36% des mobilités résidentielles se sont organisées au sein de ce segment.



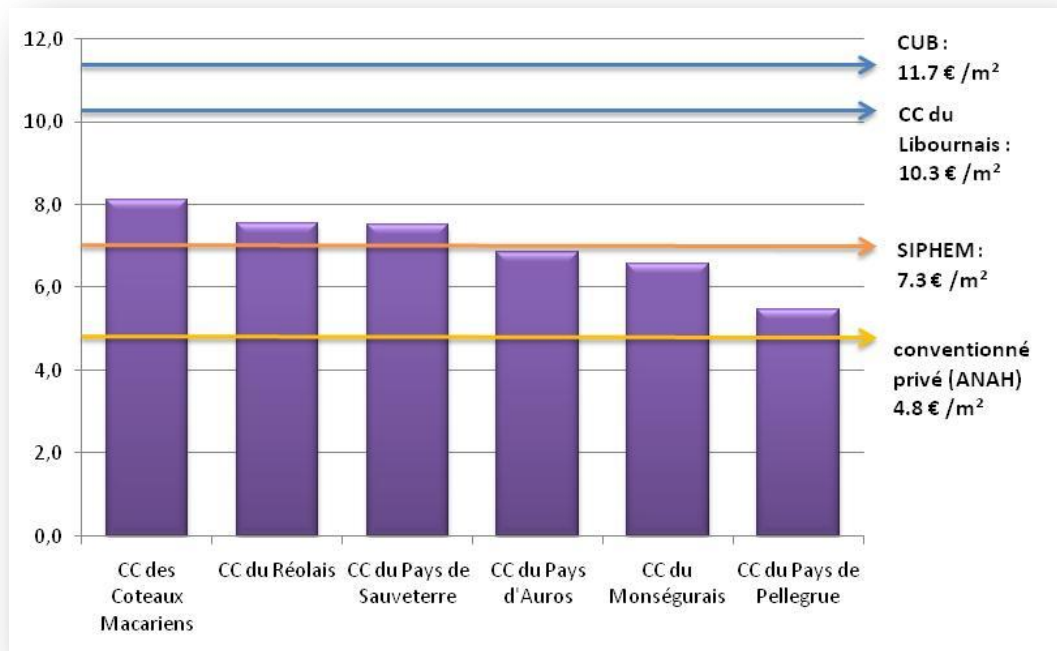
La fragilité financière des ménages du SIPHEM est une constante à prendre en compte quelques soient les segments du marché

situation des ménages / plafonds HLM	Gironde		ensemble des ménages		PO		HLM		loc privé	
< à 30%	13%		20%		14%		38%		31%	
de 30 à 60%	23%	67%	29%	79%	26%	71%	39%	98%	35%	91%
de 60 à 100%	31%		30%		32%		21%		25%	
de 100 à 130%	14%		10%		13%		2%		6%	
de 130 à 150%	6%	33%	3%	21%	5%	29%	0%	2%	1%	9%
> à 150%	13%		8%		11%		0%		2%	

source : FILOCOM 05

Un marché locatif souvent difficile

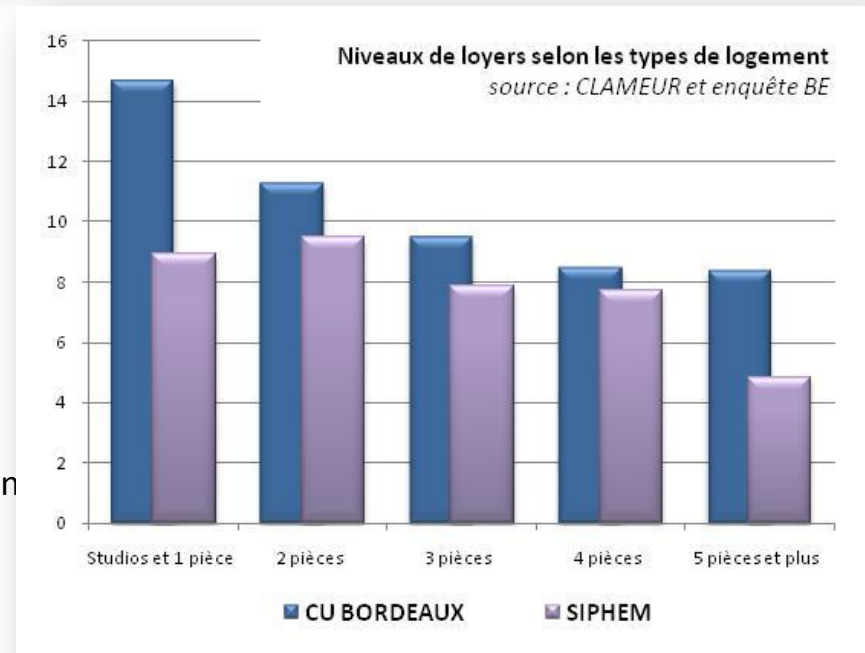
- Les loyers de relocation sont modérés au regard d'autres marchés,
- mais ils sont cependant élevés face aux capacités financières des ménages du territoire.



Les tensions sont accusées sur certains segments :

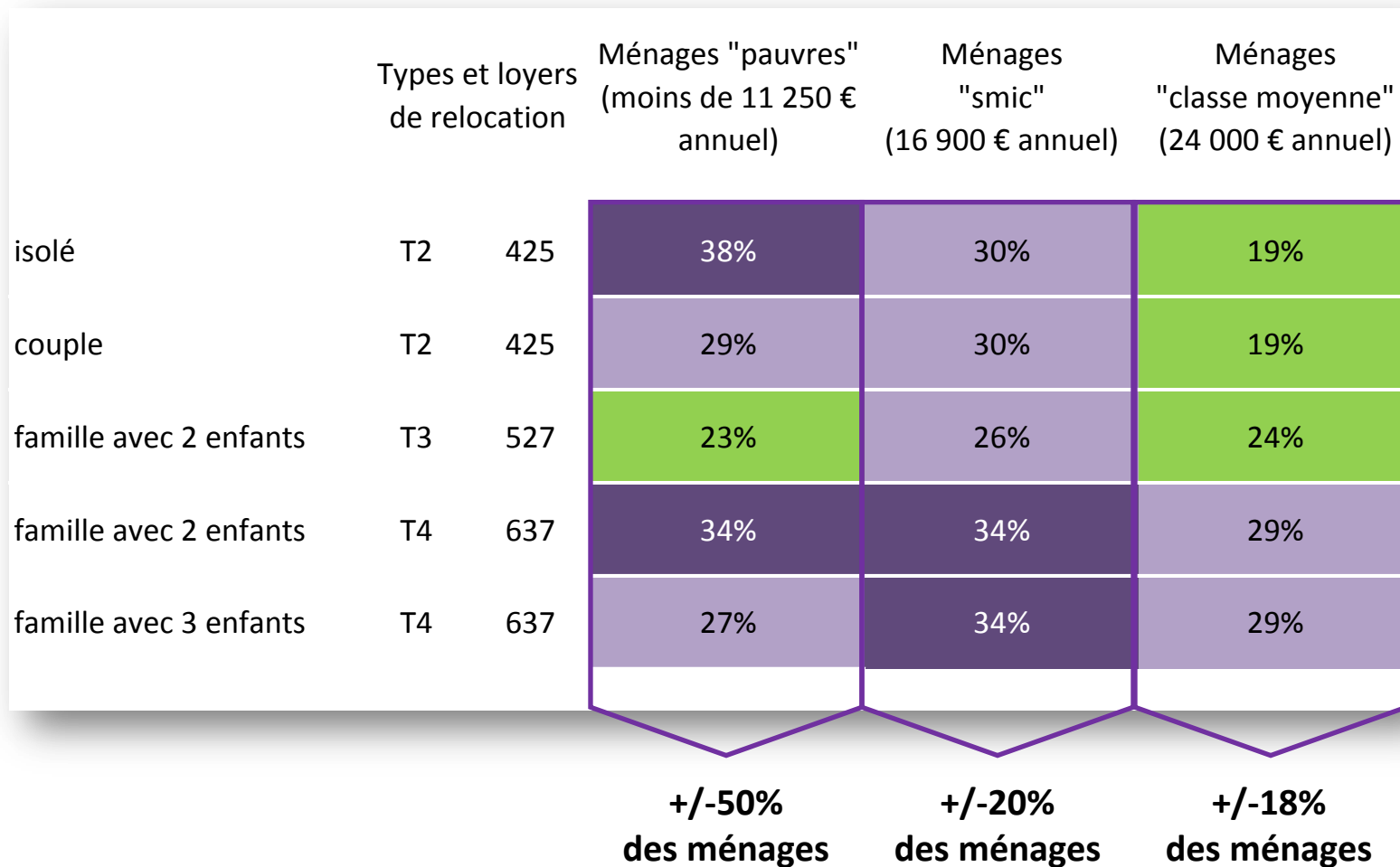
- le logement locatif familial (T3/T4) est cher,
- le parc locatif de petits logements est rare
 - 7% de T1-T2 sur le SIPHEM, 18% en Gironde).
 - Dans le parc locatif ancien, on dénombre 4% de petits logements (moins de 35m²), 22% en Gironde.

Une offre locative nouvelle a été construite dans le cadre des produits défiscalisés. Cette offre connaît une commercialisation problématique et mal connue.



L'accessibilité au marché locatif privé est souvent problématique

Taux d'effort à concéder pour accéder au marché de relocation sur le territoire du SIPHEM (AL déduite)



L'offre locative aidée

Le parc locatif abordable présente une figure inédite en Gironde, construite autour de trois piliers :

- Le parc privé conventionné issu des OPAH (plus de 400 logements, 34% du parc)
- Le parc HLM (565 logements, 48% du parc),
- Le parc communal (220 logements, 18% du parc)

<i>sources</i>	<i>INSEE 2006</i>	<i>enquête 2009-2010</i>		<i>Maison de l'Habitat</i>		
	Résidences principales	Logements communaux	Locatif HLM	Parc locatif privé conventionné	Total locatif loyers maîtrisés	Taux de locatif à loyers maîtrisés
CdC du Monségurais	1 858	20	24	71	115	6,2%
CdC du Pays d'Auros	1 810	45	9	26	80	4,4%
CdC du Pays de Pellegrue	1 101	54	18	51	123	11,2%
CdC du Pays de Sauveterre	2 302	45	106	22	173	7,5%
CdC du réolais	5 374	51	290	159	500	9,3%
Coteaux macariens	3 496	5	118	79	202	5,8%
SIPHEM (somme des CdC)	15 940	220	565	408	1193	7,5%

L'effort de réhabilitation engagé depuis plus de 10 ans a permis de développer le **parc locatif à loyers maîtrisés**. Mais celui-ci reste encore à un niveau faible.

Le locatif : une problématique majoritairement reconnue et partagée par les communes

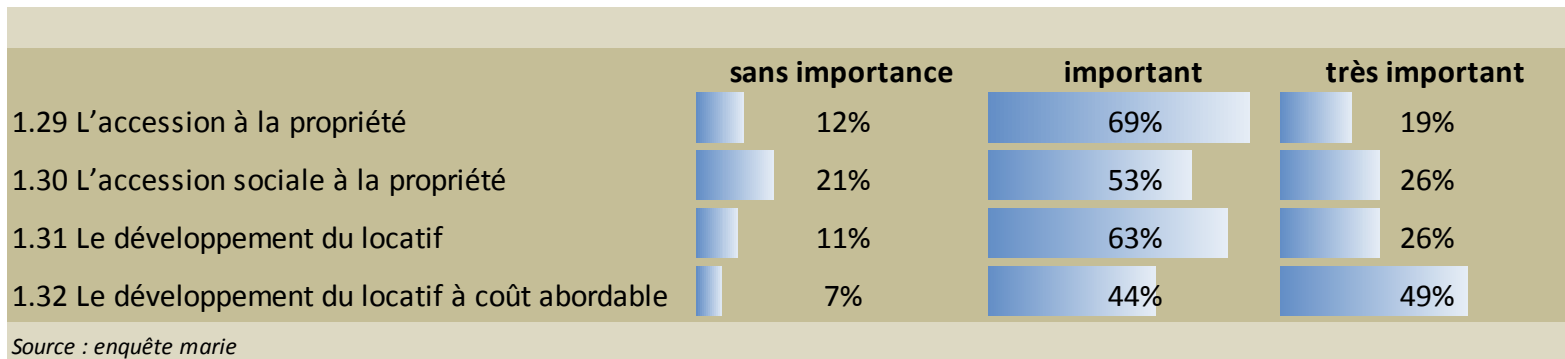
La moitié des communes du territoire considère **la demande locative comme forte ou très forte,**

Cette pression de la demande locative est particulièrement ressentie dans les chefs lieux de canton,

Quelle que soit la pression de la demande locative, **58 communes considèrent que le marché est difficilement accessible**

La rareté et l'étroitesse du parc locatif sont autant évoqués que la cherté des loyers.

Le locatif : une priorité des communes



Scénarios de développement et besoins en logement...

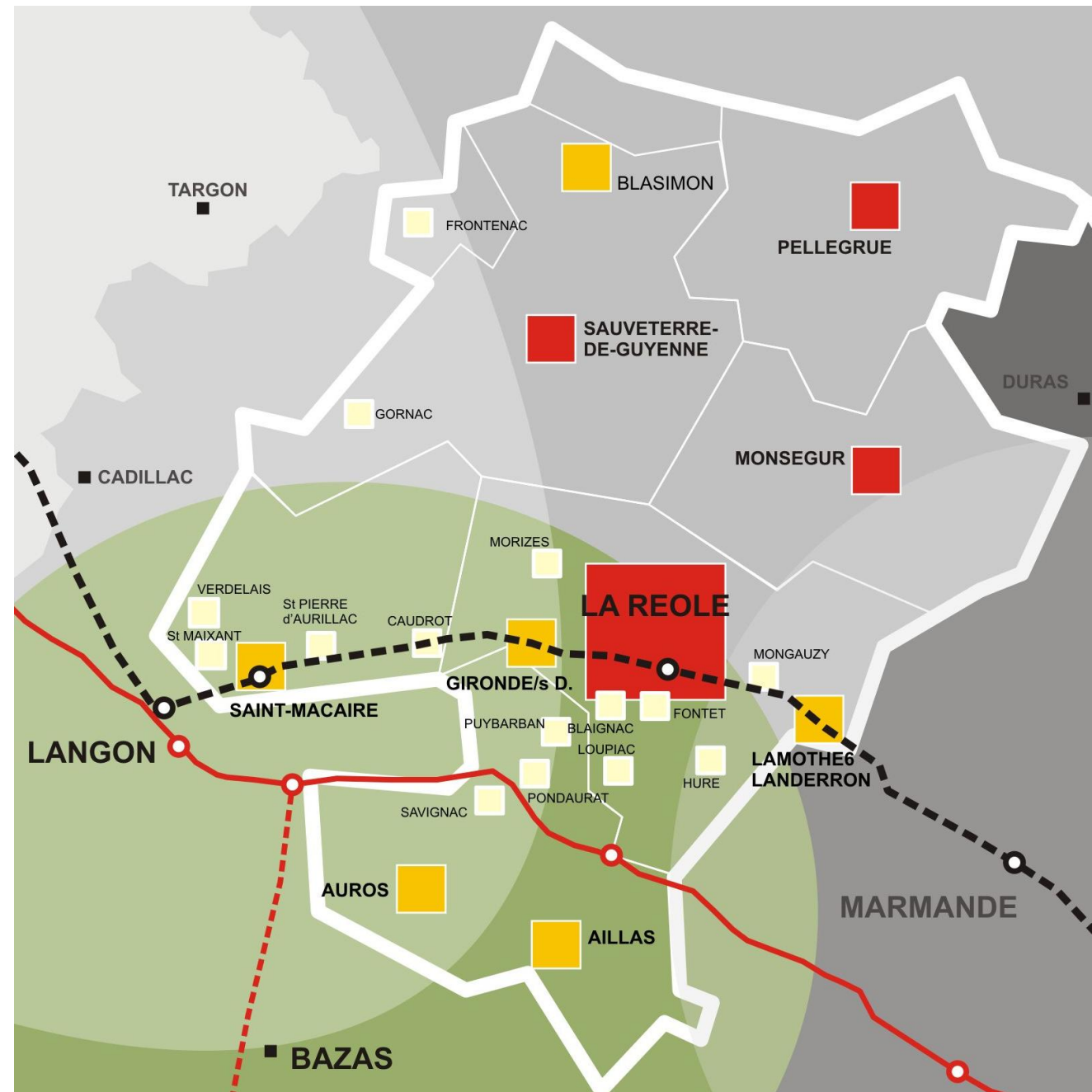
	taux croissance annuel 99-07	taux croissance annuel 90-07	Population municipale 2007	estimation population 2009	hypothèse 1 : poursuite tendances récentes			hypothèse 2 : poursuite tendances longues		
					gains pop 2009-2015 estimés	total des besoins en logement horizon 2015	total des besoins annuels horizon 2015	gains pop 2009-2015 estimés	total des besoins en logement horizon 2015	total des besoins annuels horizon 2015
CC des Coteaux Macariens	1,4%	0,6%	9 033	9 290	817	491	82	196	238	40
CC du Monségurais	1,0%	0,4%	4 583	4 678	298	189	32	66	94	16
CC du Pays d'Auros	2,2%	1,1%	4 564	4 765	659	335	56	206	151	25
CC du Pays de Pellegrue	1,2%	0,1%	2 660	2 722	196	111	18	0	29	5
CC du Pays de Sauveterre	0,6%	0,4%	5 710	5 777	205	203	34	138	176	29
CC du Réolais	0,6%	0,4%	12 952	13 121	519	537	89	271	433	72
SIPHEM (cumul CdC)			39 502	40 354	2694	1867	311	877	1121	187

2- Les orientations stratégiques de l'habitat

- Inscrire le développement de l'habitat dans **un projet territorial d'ensemble**
- S'appuyer sur le **parc ancien comme levier stratégique de la politique habitat** : l'OPAH-DD 2010-2013 (développement de l'offre, lutte contre habitat indigne et la précarité énergétique, maintien à domicile des personnes âgées...)
- Renforcer la cohésion par la mise en œuvre de **programmes opérationnels d'ensemble (parc HLM, communal)** et de programmes plus spécifiques (logements des jeunes)
- Affirmer le **service local de l'habitat du territoire** (animation, coordination, observation, conseil) comme point d'appui de la territorialisation des politiques de développement et de solidarité de l'habitat.

Inscrire le développement de l'habitat dans un projet territorial d'ensemble s'appuyant sur :

- la consolidation de l'armature de services
- la structuration et la diversification de l'habitat au sein du bassin d'emplois du sud Gironde



Pôles de services de référence

(polarisation de l'habitat et point d'appui de la solidarité territoriale)

- soutient l'offre de services et d'emplois des territoires,
- optimise les déplacements et permet le développement des transports publics,
- limite l'empreinte environnementale,
- propose une diversité de produits et de fonctions pour prendre en compte la multitude des parcours résidentiels des ménages du Pays.

Les pôles de services relais ou de proximité

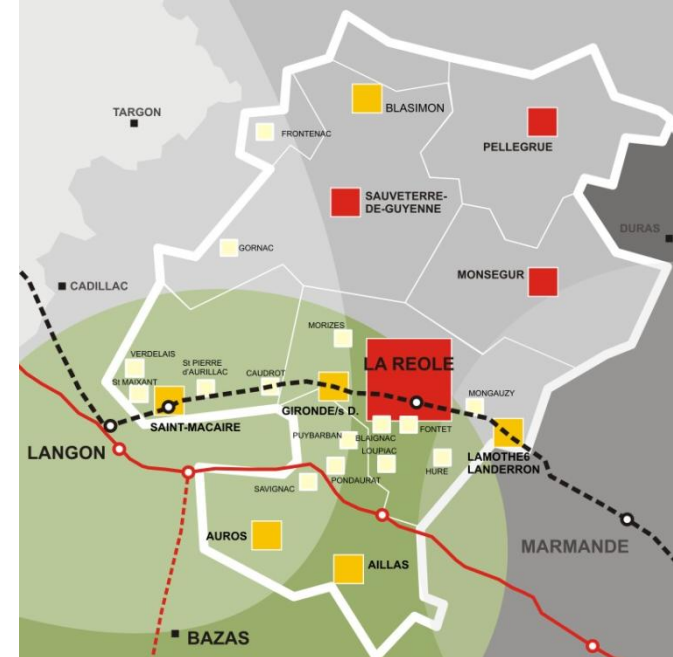
(points d'appui au développement maîtrisé de l'habitat)

- s'inscrit dans une démarche de développement maîtrisée pour préserver et valoriser l'identité du territoire
- conforte et tire parti de l'offre de services
- se diversifie pour soutenir le fonctionnement des bassins de vie de proximité

Les petits bourgs de services

(maîtrise du développement de l'habitat)

- préserve et valorise l'identité du territoire en optimisant le foncier de la zone agglomérée
- conforte l'offre de services
- se diversifie en prenant appui sur de la requalification de l'habitat, du patrimoine ancien et du foncier en zone agglomérée



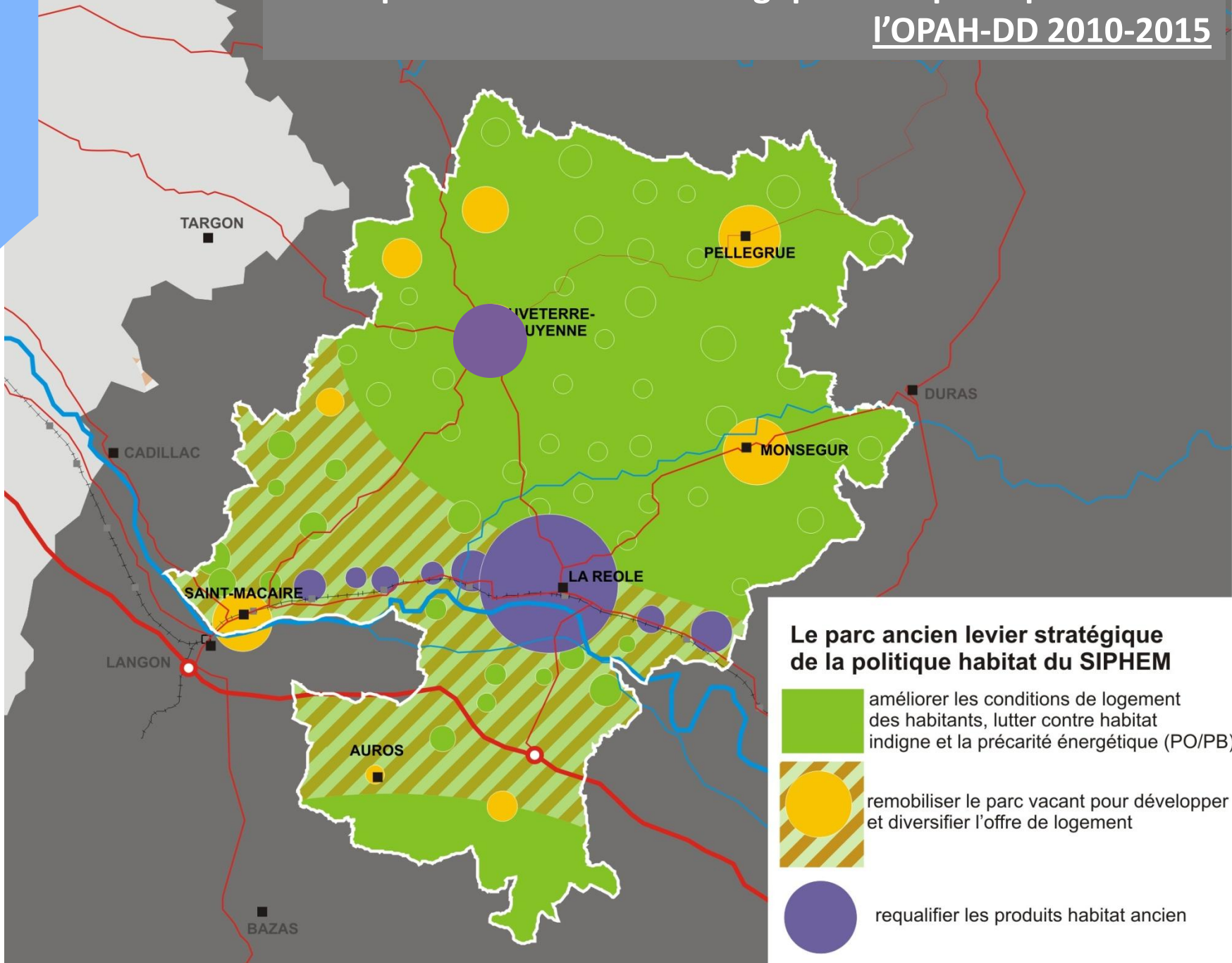
Pôle de services de référence
- offre d'enseignement jusqu'au collège
- offre de santé (médecin, infirmier, dentiste)
- gamme large de services publics (gendarmerie, trésorerie, poste)


Pôle de services relais
- présence d'une école élémentaire
- offre de santé (médecin, infirmier, dentiste)
- gamme large de services et commerces de proximité

Communes avec services minima
- présence d'une école (souvent en RPI dispersé)
- commerces de dépannage

Bassin emploi du sud Gironde (Langon/Bazas/La Réole)


Le parc ancien levier stratégique de la politique habitat : l'OPAH-DD 2010-2015





Renforcer la cohésion et la solidarité par la mise en œuvre de programmes opérationnels d'ensemble (parc HLM, communal) et de programmes plus spécifique (logements des jeunes)

- développer des opérations de petite taille (parc de Pays) au sein des zone agglomérée (dents creuses) des bourgs de l'armature de services
- appuyer la requalification du patrimoine bâti
- promouvoir des opérations mixtes



Le renforcement du **service local de l'habitat (la Maison de l'Habitat)** :

- animation,
- coordination,
- observation,
- conseil
- point d'appui de la territorialisation du PDALPD, de la programmation des crédits d'aide à la pierre...

3- Les opérateurs HLM et la mise en œuvre du STH

- **Accompagner** le développement de l'offre locative du territoire
- Porter la **diversification** de l'offre de logement,
- **Soutenir** en priorité le renforcement de **l'attractivité des centres bourgs** et les projets de **requalification** de leurs produits habitat
- **Reconstituer** sur le territoire le parc HLM vendu et en vente

Scénarios de développement et besoins en logement locatif à loyers maîtrisés...

	Total locatif loyers maîtrisés	Taux de locatifs à loyers maîtrisés	Objectif en 2015	hypothèse 1 : poursuite tendances récentes		hypothèse 2 : poursuite tendances longues	
				total des besoins en logement horizon 2015	LLM : effort de production en six ans	total des besoins en logement horizon 2015	LLM : effort de production en six ans
CC des Coteaux Macariens	202	6%	7%	491	84	238	66
CC du Monségurais	115	6%	6%	189	15	94	9
CC du Pays d'Auros	80	4%	6%	335	54	151	43
CC du Pays de Pellegrue	123	11%	11%	111	16	29	7
CC du Pays de Sauveterre	173	8%	9%	203	57	176	54
CC du Réolais	500	9%	10%	537	94	433	83
SIPHEM (cumul CdC)	1 193	7%	8%	1 867	318	1 121	257

Scénarios de développement et besoins en logement locatif à loyers maîtrisé : cibles et gisements

	LLM : effort de production en six ans	LLM : effort de production en six ans	Parc privé vacants à travers OPAH	Logements communaux : gisements et projets	Programmatio n HLM triennal 2009-2011	projet HLM en cours	effort complémentaire <i>(hors opération de renouvellement)</i>	Gisements immobiliers stratégiques
CC des Coteaux Macariens	84	66	15 sur 80 identifiés	8	29 à Verdélais et à St Macaire		entre 30 et 45 logements	
CC du Monségurais	15	9	10 sur 65 identifiés	2			5 logements	ancienne école (6 logements)
CC du Pays d'Auros	54	43	10 sur 74 identifiés	17		13 à Aillas	entre 10 et 20 logements	
CC du Pays de Pellegrue	16	7	10 à 15 sur 110 identifiés	3				
CC du Pays de Sauveterre	57	54	15 sur 90 identifiés	8	25 à Sauveterre		5 logements	Un immeuble privé de centre bourg à Blasimon (6 logements)
CC du Réolais	94	83	40 sur 240 identifiés	4		15 à Gironde/D. 11 à La Réole	entre 15 et 25 logements	opération La Reole 2020 8 immeubles en propriété communale
SIPHEM (cumul 6 CdC)	318	257	90	42	54	27	entre 60 et 100 logements	