



Etude Habitat du Pays préalable à l'élaboration de Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) communautaires

Stratégie et programme d'actions

Validée par le Conseil syndical du 1^{er} avril 2010

I – Rappel

Le Syndicat Mixte du Pays de la Haute Gironde et les cinq Communautés de communes du Pays ont lancé en 2005 une étude sur l'habitat, préalablement à l'élaboration de Programmes Locaux de l'Habitat à l'échelle de chaque Communauté de communes compétente.

Après deux ans de travail, de multiples entretiens avec les maires et élus responsables de l'urbanisme et de l'habitat, des ateliers thématiques avec divers partenaires (bailleurs sociaux, associations, promoteurs, agences immobilières, architectes, entreprises de BTP,...), l'étude réalisée par le cabinet Fondation des Villes est arrivée à son terme courant 2007.

Les Communautés de communes de l'Estuaire et du canton de Saint-Savin ont validé fin 2007 et début 2008 la synthèse finale de l'étude Habitat du Pays. En revanche, les Communautés de communes de Bourg en Gironde, du canton de Blaye et du Cubzaguais n'ont pas souhaité se positionner avant les élections municipales de mars 2008.

Afin de proposer de nouveau ce document à la validation des Communautés de communes, il est nécessaire de l'actualiser.

Qu'est-ce qu'un PLH ?

Un Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document de référence qui quantifie les besoins locaux en logements et apporte une réponse, via un programme d'actions, à ces besoins.

Il a pour objectifs :

- de chiffrer la quantité de logements à créer et/ou à réhabiliter sur une période d'au moins 5 années, de les localiser et de préciser les sources de financement les plus appropriées. C'est donc une référence indispensable pour négocier les aides publiques au logement.
- d'afficher les priorités de peuplement d'un territoire et de chiffrer ses objectifs.
- de proposer des actions incitatives et de mobiliser des partenaires autour d'un projet commun à moyen terme.

II – La Haute Gironde : des tendances socio-démographiques bien marquées

Population : une brutale accélération de sa croissance depuis le début des années 2000 qui se confirme...notamment pour les zones proches de l'agglomération bordelaise

Après une quasi-stagnation de 1982 à 1990, puis une faible croissance jusqu'en 1999, on assiste actuellement à un développement démographique rapide, semblable à la période de la fin des années 70.

Cette tendance s'intensifie depuis 2002-2003, ce que confirment les résultats du dernier recensement de population (RGP2006, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2009). Entre 1999 et 2006, la population du Pays de la Haute Gironde a augmenté à un rythme annuel supérieur à 1 %. Ce taux est légèrement supérieur à la moyenne départementale et régionale sur cette même période et deux fois plus important que sur la période 1990-1999 (+ 0,52 %).

Sont principalement concernés les secteurs géographiques les plus proches de l'agglomération bordelaise :

- le long de la RN10,
- la région de Saint-André de Cubzac.

	Population totale au RGP 2006	Population RGP 1999	Evolution
Pays Haute Gironde	74 147	68 005	+ 9,0 %
CDC Blaye	9 952	9 632	+ 3,3 %
CDC Bourg en Gironde	12 854	12 561	+2,3 %
CDC Cubzaguais	19 585	17 180	+13,9 %
CDC Estuaire	11 942	11 274	+ 5,9 %
CDC Saint-Savin	19 814	17 358	+ 14,1 %

Source : INSEE

La Haute Gironde compte désormais, SIVOM du Pays Blayais compris, près de 80 000 habitants (79 070 habitants – RGP2006). Elle présente une densité moyenne d'environ 95 habitants au km², soit 5 points de plus qu'en 1999.

ZOOM

- +14 % en moyenne depuis 1999 sur le Cubzaguais et le long de la RN10
- Une croissance supérieure à la moyenne du Pays sur les communes proches de l'échangeur autoroutier de Reignac et dans les petites communes autour de Blaye
- Plusieurs communes ont perdu de la population entre 1999 et 2006 sur le canton de Bourg-sur-Gironde

(Source : INSEE-RGP2006)

Une population relativement jeune, même si la tendance généralisée du vieillissement de la population se confirme

Les jeunes de « moins de 18 ans » représentent 23,5 % de la population, contre 20 % en Aquitaine et 20,9 % en Gironde. Les cantons de Saint-Savin et Saint-André de Cubzac ont la population la plus jeune.

La part des « 65 ans et plus » est identique à la moyenne départementale (16,3 %), contre 19,3% en Aquitaine.

Nombre d'habitants	Structure par âge de la population en 2006										Population municipale 2006
	Moins de 18 ans	%	18 à 39 ans	%	40 à 64 ans	%	65 à 79 ans	%	80 ans et plus	%	
CDC Blaye	2 129	22,2%	2 497	26,1%	3 198	33,4%	1 128	11,8%	625	6,5%	9 576
CDC Bourg	2 798	22,2%	3 253	25,8%	4 414	35,0%	1 501	11,9%	662	5,2%	12 626
CDC Saint-Savin	4 908	25,1%	5 402	27,7%	6 153	31,5%	2 168	11,1%	890	4,6%	19 521
CDC Estuaire	2 559	22,1%	2 900	25,0%	3 911	33,7%	1 548	13,3%	684	5,9%	11 603
CDC Cubzaguais	4 694	24,4%	5 672	29,5%	6 205	32,2%	1 876	9,7%	794	4,1%	19 242
Haute Gironde	17 088	23,5%	19 724	27,2%	23 881	32,9%	8 221	11,3%	3 655	5,0%	72 568
Gironde		20,9%		30,2%		32,5%		11,3%		5,0%	
Aquitaine		20,0%		27,0%		33,3%		13,5%		5,8%	

Source : RGP 2006 INSEE

Un tissu social modeste... avec des revenus peu élevés mais des disparités entre communes

En comparaison avec la Gironde et l'Aquitaine, les catégories sociales les plus modestes sont sur-représentées en Haute Gironde. Les ouvriers correspondent à près d'un tiers de la population active ayant un emploi (32,5%). La part des cadres et des professions intellectuelles supérieures y est moins importante (7,3 % contre 12,5 % en Aquitaine et 15,4 % en Gironde).

Population active de plus de 15 ans ayant un emploi en 2006	Catégories socio-professionnelles												Total
	Agriculteurs exploitants	%	Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	%	Cadres et professions intellectuelles supérieures	%	Professions intermédiaires	%	Employés	%	Ouvriers	%	
CDC Blaye	119	3,1%	218	5,6%	437	11,3%	931	24,1%	1 174	30,3%	991	25,6%	3 870
CDC Bourg	321	6,1%	305	5,8%	417	7,9%	905	17,1%	1 504	28,4%	1 834	34,7%	5 287
CDC Saint-Savin	368	4,6%	591	7,4%	454	5,7%	1 377	17,3%	2 232	28,0%	2 939	36,9%	7 961
CDC Estuaire	355	7,9%	283	6,3%	204	4,6%	879	19,6%	1 205	26,9%	1 550	34,6%	4 476
CDC Cubzaguais	171	2,0%	567	6,7%	692	8,1%	2 095	24,6%	2 521	29,6%	2 460	28,9%	8 507
Haute Gironde	1 334	4,4%	1 964	6,5%	2 204	7,3%	6 187	20,6%	8 636	28,7%	9 774	32,5%	30 101
Gironde		1,7%		6,3%		15,4%		25,4%		29,6%		21,6%	
Aquitaine		3,3%		7,2%		12,5%		23,8%		29,6%		23,6%	
Données en 1999 et évolution 99-06	1 704	-21,7%	1 912	2,7%	1 472	49,7%	4 568	35,4%	6 593	31,0%	8 592	13,8%	24 841

Source : RGP 2006 INSEE

Les cadres et les classes moyennes se retrouvent majoritairement dans les deux villes principales, Blaye et Saint-André de Cubzac, et dans les communes qui bénéficient d'un environnement de grande qualité (Saint-Gervais, Plassac,...).

Les populations plus modestes se retrouvent dans les communes autour des pôles de Blaye et Saint-André de Cubzac, et le long de la RN137 ; ces communes développent des fonctions de « banlieue ».

Les communes les plus rurales, du nord du canton de Saint-Savin jusqu'à Pleine-Selve, se distinguent par une forte proportion d'agriculteurs, d'artisans et de retraités.

ZOOM

- Retraités = un quart de la population (de plus de 15 ans)
- Ménages non imposables en Haute Gironde = 58,5 % (> à 60 % sur le canton de Saint-Ciers-sur-Gironde et Saint-Savin), contre 48 % en Gironde
- Revenu fiscal médian faible en Haute Gironde = 14 320 € par ménage, contre 16 832 € en Gironde et 17 455 € sur la CUB

Canton de Saint-Ciers-sur-Gironde = 12 984 € (le + faible)

Canton de Saint-André-de-Cubzac = 15 709 € (le + élevé)

- Près de 1 300 bénéficiaires du RMI : environ la moitié sur les cantons de Saint-Savin et Saint-André, surreprésentation sur le canton de Blaye (2,4 % de la population, contre 2 % en Gironde)
- Plus de 10 000 allocataires de la CAF (dont plus de 5 300 allocataires d'une aide au logement et près de 45 % perçoivent un minima social (RMI, API, AAH,...))
- Environ 1 500 allocataires de la MSA (dont 959 bénéficiaires d'une aide au logement)

(Sources : INSEE RGP1999 – CG33/DGAS RMI déc.2008 – MSA 30/06/2006 – CAF 31/12/2005 – DGI 2005)

Des ménages plutôt de grande taille

Les ménages sont plutôt de grande taille en Haute Gironde : la proportion des ménages de deux personnes et plus est plus importante qu'aux niveaux départemental et régional.

Nombre de ménages en 2006	Taille												
	1 personne	%	2 personnes	%	3 personnes	%	4 personnes	%	5 personnes	%	6 et plus	%	Total
CDC Blaye	1 813	30,1%	2 103	34,9%	1 012	16,8%	756	12,5%	258	4,3%	91	1,5%	6 033
CDC Bourg	1 405	26,7%	1 885	35,9%	897	17,1%	770	14,7%	215	4,1%	83	1,6%	5 255
CDC Saint-Savin	1 731	22,9%	2 607	34,5%	1 411	18,7%	1 173	15,5%	457	6,1%	171	2,3%	7 550
CDC Estuaire	1 299	26,8%	1 829	37,7%	831	17,1%	607	12,5%	208	4,3%	76	1,6%	4 850
CDC Cubzaguais	1 659	22,4%	2 520	34,1%	1 442	19,5%	1 293	17,5%	381	5,2%	103	1,4%	7 398
Haute Gironde	7 907	25,4%	10 944	35,2%	5 593	18,0%	4 599	14,8%	1 519	4,9%	524	1,7%	31 086
Gironde	210 426	34,4%	201 597	32,9%	94 044	15,4%	74 761	12,2%	23 353	3,8%	7 885	1,3%	612 066
Aquitaine	452 490	33,2%	471 096	34,5%	208 757	15,3%	163 481	12,0%	50 772	3,7%	17 435	1,3%	1 364 032

Un accroissement des déplacements domicile – travail

Trois quart des actifs en Haute Gironde travaillent dans une commune différente de leur lieu de résidence.

Entre 1999 et 2006, le nombre d'actifs dont le lieu de résidence et le lieu de travail sont dans des communes différentes a augmenté de près de 25 % en Haute Gironde (24,2 %). La croissance est supérieure à 30 % sur le canton de Saint-Savin (32,4%).

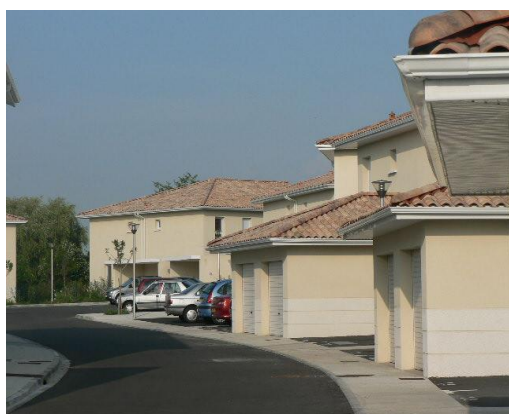
Nombre d'actifs en 2006, dont les lieux de résidence et de travail sont des communes différentes	Déplacements domicile-travail				Part en 2006 des actifs travaillant hors de leur commune de résidence, sur la population active totale
	1999	2006	Evolution 1999-2006	Population active totale en 2006	
Canton de Blaye	3 515	4 102	16,7%	5 785	71 %
CDC Bourg	3 467	4 049	16,8%	5 287	83 %
CDC Saint-Savin	4 540	6 010	32,4%	7 961	75 %
CDC Estuaire	2 375	2 923	23,1%	4 476	65 %
CDC Cubzaguais	5 252	6 693	27,4%	8 507	79 %
Haute Gironde	19 149	23 777	24,2%	32 016	74 %

Le mode de transport privilégié des actifs reste la voiture particulière, et de plus en plus. L'utilisation des transports en commun, notamment vers l'agglomération bordelaise, se développe principalement sur les cantons du sud du territoire (Bourg, Saint-André et Saint-Savin).

III – La Haute Gironde : un marché du foncier et du logement en pleines mutations

Le marché du locatif privé dominé ces dernières années par les produits défiscalisés

La construction locative privée défiscalisée a connu un essor important en 2005, avec des opérations importantes et une commercialisation « facile à la sortie » (« de Robien » - acquisition par intérêt fiscal).



Les projets implantés dans les communes les plus proches de l'agglomération bordelaise (ex. Saint-Yzan, Saint-Savin, Saint-André de Cubzac, Peujard...) ont trouvé preneur sur le marché de la location.

En revanche, cela n'a pas été le cas des projets plus éloignés de Bordeaux, notamment sur les cantons de Blaye et de Saint-Ciers-sur-Gironde (Blaye, Cartelègue, Etauliers, Anglade, ...), pour lesquels on constate de nombreuses situations de vacance.

L'offre proposée est en effet inadaptée à la demande locale, avec un coût du loyer trop élevé par rapport au marché et aux ressources des ménages locaux.

A terme se pose aussi la question de la dégradation de ces projets immobiliers (délaissement de l'entretien des bâtiments et des espaces communs) et de la « reconversion » éventuelle de ces produits.

Les dynamiques du marché locatif privé sont différentes selon les secteurs géographiques :

- Le long de la RN10 et autour de l'échangeur autoroutier de Saint-Aubin de Blaye, le marché est à dominante bordelaise (2/3 de la clientèle), avec des prix bas, des facilités d'accès à Bordeaux et un cadre environnemental préservé. Pour autant, il est peu actif, la demande portant sur de grands logements à loyer acceptable (moins de 500 €).
- Sur le secteur de Bourg, le turn-over et l'offre de location sont plus importants, avec une part importante de logements occupés par des publics en difficultés et à la limite de la décence. La demande locative concerne majoritairement les bas revenus ; c'est une demande de proximité (rayon de 10 à 15 kms).
- Sur le secteur de Blaye, la vacance sur le locatif est importante ; il reste une forte rétention immobilière des propriétaires qui préfèrent conserver leur patrimoine même s'il se dégrade. Les loyers sont élevés et en inadéquation avec les revenus locaux. Il existe de la vacance dans les dernières opérations immobilières en résidences fermées.
- Sur le secteur de Saint-André de Cubzac, le marché locatif reste très tendu.

Un rythme de construction de maisons individuelles qui explose... pour une demande essentiellement bordelaise

Le rythme de constructions neuves est très dynamique depuis 5 ans ; il a plus que doublé entre 1999-2003 et 2004-2007.

	Construction neuve 90-99 par an	Construction neuve 99-03 par an	Construction neuve 04-07 par an	Indice de construction 99-03	Indice de construction 04-07
CDC de l'Estuaire	39	30	119	0.69	2.52
CDC du canton de Blaye	30	34	148	0.91	3.73
CDC Bourg en Gironde	47	36	52	0.75	1.00
CDC du canton de Saint-Savin	73	101	298	1.62	4.30
CDC du Cubzaguais	111	167	300	2.80	4.31
SIVOM Pays Blayais	17	15	58	0.86	3.13
Pays Haute Gironde	317	383	974	1.42	3.29
Gironde	9 328	8 455	13 021	1.57	2.21

Source : DRE(DOC), DGI (TH)

Indice de construction : c'est le nombre moyen de logements construits par an pour 100 ménages. Il mesure l'intensité de l'urbanisation et identifie les secteurs résidentiels attractifs.

Cette évolution touche d'abord les zones les plus facilement accessibles de Bordeaux : le long de la RN10, autour de Blaye et de l'échangeur autoroutier de Reignac et le secteur de St-André de Cubzac. Le canton de Bourg est un peu en retrait par rapport aux autres.

Le prix du foncier a connu une forte hausse ces dernières années (notamment dans un rayon de 10 à 15 kms autour de Saint-André de Cubzac, le long de la RN10 et de

la RN137), à proximité des pôles de commerces et services. Avec pour conséquence, la fermeture du marché de l'accession et du locatif privé aux jeunes ménages locaux qui ne disposent pas d'une capacité d'emprunt suffisante, même avec des doubles salaires. Le marché de l'immobilier s'est stabilisé avec la crise économique qui a entraîné une baisse des prix.

L'essentiel des constructions neuves répond à une demande externe et non réellement aux besoins locaux. La demande concerne principalement une population bordelaise de la rive droite pour les secteurs de Saint-André-de Cubzac et le long de la RN10, et de la rive gauche pour les cantons de Saint-Ciers-sur-Gironde, Bourg et Blaye (gamme inférieur de produits), le reste de la demande étant constitué de ménages locaux (40 à 75 % selon les cantons).

Par conséquent, on assiste à des mouvements ou échanges de population importants qui sont le résultat de l'évolution des prix et des produits. Cela se traduit par une tension croissante sur le marché du logement, par la résorption de la vacance et la stagnation de la décohabitation.

ZOOM

- Selon les zones, multiplication entre 2 et 4 du prix des terrains constructibles entre 2000 et 2007
- 52% des personnes qui construisent une maison en Haute Gironde viennent de la Communauté Urbaine de Bordeaux.
- Les lotissements de constructions individuelles et les groupes d'habitation fermés (dont une partie en locatif défiscalisé « De Robien ») = 2/3 des nouveaux produits sur le marché

Un parc de logements sociaux insuffisant, inadapté et concentré

Le parc locatif social apparaît très insuffisant au regard de la demande, sachant que la vacance et la rotation y sont très faibles.

En 2008, la Haute Gironde compte près de 1 900 logements sociaux conventionnés – publics (1 535) et privés (272) – pour 1 274 demandes de logements sociaux issus de ménages résidant en Haute Gironde en mai 2008 (source DDE/fichier ECOLO, numéro unique).



	Parc locatif conventionné 2008	Parc locatif public 2008	Parc conventionné privé 2008	Nombre de logements sociaux produits par an 2000-2008	Demandeurs de logements sociaux résidant dans ce territoire en 2008
CDC de l'Estuaire	342	273	62	18	136
CDC du canton de Blaye	447	406	33	13	211
CDC du canton de Bourg en Gironde	188	96	64	3	155
CDC du canton de Saint-Savin	310	226	76	10	249
CDC du Cubzaguais	572	527	31	20	474
SIVOM Pays Blayais	13	7	6	1	49
Pays Haute Gironde	1 872	1 535	272	65	1 274

DDE/fichier ECOLO, numéro unique

Les villes de Blaye et Saint-André de Cubzac concentrent la majorité (environ 40 %) de l'offre de logements à destination sociale (HLM, logements conventionnés, PST et parc communal social). D'autres communes ont un parc à vocation sociale important : Saint-Ciers-sur-Gironde, Peujard, Saint-Savin et Saint-Yzan de Soudiac (23 % de l'offre de l'ensemble du Pays).

La demande porte principalement sur les communes de Saint-André de Cubzac, Blaye et le canton de Saint-Savin.

Les organismes bailleurs gestionnaires majoritairement bordelais méconnaissent parfois le contexte local et ont engagé pour certains une politique de vente de leur parc, alors que la demande n'est pas satisfaite.

Les propriétaires privés de locatifs adaptés se désengagent de plus en plus (déconventionnement de PST).

ZOOM

Une situation tendue dans le parc social

- Près de 1 300 demandes de logements sociaux en permanence, dont une part importante de demandes très sociales
- Le parc social compte 1 872 logements et représente 5,9% du parc global (moyenne périurbaine : 10%)

Source : numéro unique 2008

Les impacts des OPAH précédentes... mais des efforts à poursuivre

La situation a beaucoup évolué en quelques années, sous l'influence notamment des différentes OPAH menées sur le territoire par les CDC :

- la vacance a fortement diminué (-14 % entre 2001 et 2005). La vacance structurelle, constituée des logements vacants depuis plus de deux ans, représentent environ 2 200 logements à l'échelle de la Haute Gironde.
- la sous-occupation subsiste : plus de la moitié des logements sont sous-occupés (personne seule ou en couple vivant dans des logements de 4 à 5 pièces).
A contrario, la sur-occupation est faible (elle représente 1 % des ménages) et concernent des familles nombreuses.
- l'inconfort a largement diminué mais reste présent : le nombre de logements inconfortables a fortement diminué sous l'effet des OPAH (environ 1 000 logements réhabilités entre 1999 et 2004).
L'inconfort grave reste limité et concerne principalement des personnes de plus de 60 ans, de la classe ouvrière, inactives ou à la retraite.

ZOOM

Une situation qui s'améliore, mais des efforts restent à faire

- Entre 2 200 logements potentiellement indignes, à 71 % occupés par leurs propriétaires
- Une diminution de 14 % de la vacance entre 2001 et 2005, mais encore 2 210 logements vacants depuis plus de deux ans en 2008
- 54 % de logements sous-occupés

Source : DDE/FILOCOM, Services fiscaux

IV– Les perspectives à 5 ans : risques et enjeux

Dans le cas d'un « scénario au fil de l'eau », les risques à moyen et long terme sont multiples :

- Risque d'un **développement banalisé et mal maîtrisé qui irait à l'encontre des principes du Développement Durable et de la volonté des communes de préserver la qualité de leur cadre de vie** (paysages, qualité architecturale du bâti,...) et de renforcer l'attractivité de leurs bourgs.
Il s'agit en cela de **limiter un étalement urbain anarchique**, consommateur d'espaces, engendrant des déplacements quotidiens (domicile-travail, domicile-services/commerces,...) toujours plus nombreux, notamment vers l'agglomération bordelaise, et synonyme de coûts élevés pour les communes et Communautés de communes, en termes de desserte en réseaux et de demande de services publics en réponse aux besoins exprimés par les nouveaux arrivants principalement originaires de l'agglomération bordelaise.
- Risque de **perte d'identité et de diversité** de la population, du fait de l'exclusion des jeunes ménages et des « plus âgés » du marché local du logement.
- Risque de **difficultés d'intégration pour les nouveaux arrivants**
- Risque de **marginalisation d'une partie de la population confrontée à des difficultés importantes**
- Risque de **dépendance accrue par rapport à l'agglomération bordelaise**

Les enjeux sont de plusieurs ordres :

- **Faciliter l'accueil de populations nouvelles** (arrivée de jeunes ménages citadins avec enfants) **et leur intégration à la vie locale.**
- **Développer une offre de logements plus diversifiée**, afin de permettre aux ménages notamment locaux à revenus modestes de louer ou accéder à la propriété.
- **Développer l'offre de logements sociaux et spécifiques**, afin de mieux répondre aux besoins des personnes en situation d'exclusion (personnes âgées, jeunes ou défavorisées).
- **Lutter contre l'habitat indigne** et améliorer le confort des logements, notamment des propriétaires occupants, pour prévenir d'éventuelles situations d'insalubrité ou de péril.
- **Lutter contre la précarité énergétique** et sensibiliser la population aux économies d'énergies et d'eau, aux recours aux énergies renouvelables dans l'habitat.

- **Eviter le développement de programmes immobiliers inadaptés au regard du niveau d'équipement et de services insuffisant de certaines zones** (VRD, commerces, transport, équipement petite enfance/enfance/jeunesse,...)
- **Doter les communes de moyens et d'outils pour maîtriser leur urbanisation et le contenu des programmes immobiliers (PLU, ZAC,...) dans le respect des principes du développement durable**

V- Quelle stratégie en matière d'habitat et de logement pour la Haute Gironde?

Il est important d'afficher une stratégie lisible et cohérente au regard des objectifs et enjeux identifiés précédemment, à la fois pour les nouveaux arrivants et pour les professionnels des secteurs du bâtiment, de l'habitat et du logement qui interviennent en Haute Gironde ou sont susceptibles de le faire. Cela permettra de donner à ces acteurs une vision de la place de la Haute Gironde par rapport à l'agglomération bordelaise et à l'ensemble du département.

La stratégie de la Haute Gironde porte sur les priorités suivantes :

- 1) **Opter pour une croissance modérée mais continue de la population**, synonyme d'un aménagement progressif et maîtrisé du territoire et garantissant la préservation de la qualité de notre cadre de vie (patrimoine bâti, espaces naturels et paysages,...).
- 2) **Maintenir sur le territoire les jeunes ménages et les personnes âgées**, notamment ceux qui ne disposent que de bas revenus, afin de conserver l'identité du territoire, le lien social entre les générations,...
- 3) **Résorber les situations d'indécence et d'insalubrité**
- 4) **Anticiper sur les déséquilibres futurs et ne pas subir les dynamiques d'aménagement et de développement auxquelles est confronté la Haute Gironde**
- 5) **Prendre davantage en compte les principes de développement durable dans l'aménagement, la construction et l'habitat** (économies d'énergies et d'eau, énergies renouvelables, éco-construction, mixité sociale/cohésion sociale, mobilité douce, ...).

Quels moyens ?

- 1) **Diversifier la production de logements**, en développant le parc social et l'accession sociale, ainsi que le logement d'urgence.
- 2) **Doter les communes et les Communautés de communes d'outils de planification et d'organisation spatiale**, afin d'avoir un aménagement et un développement de qualité et « durable »
- 3) **Mettre en place des outils pour mieux tirer parti du parc existant**, sous-occupé et parfois en mauvais état

- 4) **Rechercher la mixité dans le contenu des opérations les plus importantes** (> 10 logements) en proposant de prendre en charge le coût du foncier des logements sociaux par les programmes libres, et en améliorant la qualité du lien entre les nouveaux programmes et les « cœurs » des villages.
- 5) **Avoir une politique d'acquisitions foncières et immobilières publiques,**
- 6) **S'organiser à l'échelle des Communautés de communes** pour échanger entre communes et mettre en cohérence les projets.

Les principaux objectifs quantitatifs sur le long terme (10 ans):

Nombre de logements par an	2009-2013	2014-18	Objectifs
Logements sociaux	60	80	Atteindre un niveau de 10% de logements sociaux dans le parc
Logements très sociaux	dont 15 (inclus dans les logements sociaux)	selon l'évolution de la situation	dont 25% de logements très sociaux
Réhabilitation de logements existants ou vacants, avec une maîtrise des loyers et des charges	120 à 150	selon l'évolution de la situation	Achever la remise en état du parc, résorber les situations d'indécence et d'insalubrité
Logements pour les jeunes et les personnes âgées	50 (déjà inclus pour partie dans les logements sociaux ou dans les réhabilitations)	20	Apporter une réponse adaptée aux besoins en logements des jeunes et personnes âgées
Accession sociale	50	50	Maintien permanent d'une offre d'accession
Libre locatif	20 à 70	selon l'évolution de la situation	Permettre l'installation de ménages plus aisés ou de familles
Libre vente	250 à 300	selon l'évolution de la situation	Permettre l'installation de ménages plus aisés
TOTAL	Entre 550 et 650	Plus de 500	

Ces objectifs sont déclinés par Communautés de communes de la façon suivante :

- Pour les logements sociaux HLM, selon la répartition des demandes de logements sociaux par communauté de communes (DDE-ECOLO mai 2008) ;
- Pour les logements indécents et insalubres, selon les résultats de l'étude préalable à l'OPAH réalisée en 2008-09 à l'échelle du Pays ;
- Pour les logements locatifs et l'accession à la propriété, selon le rythme de construction neuve entre 2004-2007 (DRE-DOC/DGI), ainsi que les résultats de

l'enquête réalisée auprès des communes en 2009 sur la production réelle de logements entre 2005-2009 et sur les perspectives pour la période 2009-2013.

Nombre de logements par an (2009-2013)	Logements sociaux	dont PLAI	OPAH	accession	libre mini	libre maxi
CdC Blaye	12	3	20	6	30	40
CdC Bourg	7	2	20	6	25	35
CdC Estuaire	6	2	25	8	25	35
CdC St André	23	5	20	17	90	100
CdC St Savin	12	3	35	13	80	90
	60	15	120	50	250	300

VI – Programme d'actions

Les propositions d'actions suivantes constituent une déclinaison opérationnelle de la stratégie présentée précédemment, autour de 4 axes :

AXE 1 : DEVELOPPER UNE POLITIQUE D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME MAÎTRISEE ET CONCERTEE

- 1.1 Sensibiliser les élus à un urbanisme durable / Pays
- 1.2 Elaboration coordonnée de PLU / Communes
- 1.3 Avoir une politique foncière anticipative / Communes et CDC
- 1.4 Conseil Energie en direction des particuliers et des collectivités / Pays et CDC
- 1.5 Chartes de recommandations pour un aménagement et un développement de qualité et « durable » / CDC

AXE 2 : DEVELOPPER L'OFFRE SOCIALE ET REpondre AUX BESOINS SPECIFIQUES (PUBLICS EN DIFFICULTES, PERSONNES AGEES, JEUNES)

- 2.1 – Accroître l'offre globale de logements sociaux, notamment pour les personnes les plus en difficultés (logements très sociaux) / Bailleurs sociaux et communes
- 2.2 – Renforcer le parc de logements d'urgence / Bailleurs sociaux et communes
- 2.3 – Accroître l'offre globale de logements sociaux, et plus particulièrement pour les publics spécifiques : les personnes âgées / Bailleurs sociaux, CDC et communes
- 2.4- Création d'un réseau de logements pour les jeunes en Haute Gironde / Bailleurs sociaux, CDC ou communes (construction/ réhabilitation) et bailleur social ou association (gestion)

AXE 3 : RESORBER L'HABITAT INDECENT ET SUPPRIMER LES SITUATIONS D'INSALUBRITE DANS LE PARC EXISTANT

- 3.1 - Mise en place d'une OPAH à l'échelle du Pays / Pays et Communautés de communes
- 3.2 - Mise en place d'une antenne de gestion de proximité du parc social

AXE 4 : animation du PLH

AXE 1 : DEVELOPPER UNE POLITIQUE D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME MAÎTRISÉE ET CONCERTÉE

1.1 - Sensibiliser les élus à un urbanisme durable / Pays

Contenu de l'action	Cette action consiste à sensibiliser les élus sur l'approche environnementale de l'urbanisme, par le biais de réunions d'information, de documents de sensibilisation, de fiches pratiques,...
Rappel du diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> - Absence de services d'urbanisme dans les communes (sauf Saint-André de Cubzac). - Les opérations d'urbanisme réalisées ces dernières années sont de conception très répétitive. Elles sont souvent mal intégrées dans l'environnement immédiat et parfois incohérentes avec l'identité locale et les besoins locaux. L'approche environnementale de l'urbanisme ou le raisonnement en coût global sont peu utilisés.
Résultat attendu	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre aux communes qui vont s'engager dans la réalisation d'un PLU ou d'opérations d'aménagement de type ZAC, lotissement, etc, d'intégrer à leur projet le plus en amont possible des éléments de qualité architecturale, urbanistique et environnementale : formes urbaines plus compactes et limitation des longueurs de VRD, respect de l'identité locale (climatologie, topographie, hydraulique, matériaux,...), conception des espaces publics tenant compte des éléments naturels (vent, végétation, écoulement naturel des eaux pluviales, ...), qualité environnementale du projet (énergie et climat, déplacements, déchets, eau, biodiversité et paysages, sols et pollutions, bruit,...) - Permettre à l'ensemble des élus de Haute Gironde de bénéficier d'une base commune d'informations en matière d'urbanisme durable, dans la perspective de l'élaboration du SCOT de Pays. <p>Cette action est complémentaire de la charte de recommandations pour un aménagement et un développement de qualité et « durable » (cf. action 1.2).</p>
Moyens et outils à mobiliser	<ul style="list-style-type: none"> - Réunions d'informations, avec interventions d'architectes, urbanistes, paysagistes,... (CAUE, ADEME, DDE...) - Elaboration de documents d'information et fiches pratiques (envoi à toutes les mairies, site Internet Pays et CDC,...)
Maître d'ouvrage et partenaires	Syndicat Mixte du Pays de la Haute Gironde Partenaires : ADEME, CAUE, DDE,...
Coût	Peu important
Suivi et évaluation	Nombre de participants aux réunions d'informations Projets de ZAC, lotissements, quartiers intégrant l'approche environnementale de l'urbanisme
Evolution possible du projet (décentralisation, évolutions ultérieures)	

1.2 - Elaboration coordonnée de PLU / Communes

Contenu de l'action	Développer la mise en place de PLU coordonnés dans les communes en carte communale et touchées par la croissance actuelle des permis de construire.
Rappel du diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> - Les cartes communales laissent peu de marge de manœuvre aux communes pour les projets significatifs à leur échelle. - Les communes du secteur du Cubzaguais se sont majoritairement dotés de PLU (achevés récemment ou actuellement en cours).
Résultat attendu	<ul style="list-style-type: none"> - A travers les PLU coordonnés, disposer d'outils d'orientation des opérations d'urbanisme concertés et cohérents avec les objectifs des PLH communautaires et de l'étude Habitat du Pays (orientations d'aménagement, emplacements réservés, zones AU, voire ZAD ou ZAC) - Diminuer le coût des études par la coordination et la mutualisation des moyens entre les communes - Développer la cohérence des orientations d'aménagement choisies entre les communes.
Moyens et outils à mobiliser	Cela peut prendre la forme de regroupement de communes pour réaliser un PLU <u>ou</u> élaboration coordonnée de plusieurs PLU (marché à groupement de commandes)
Etapes/Programmation	Etapes habituelles d'élaboration des PLU, mais avec en préalable l'organisation de regroupements et la coordination entre les démarches.
Maître d'ouvrage et partenaires	Communes regroupées Partenaires : DDE, Communautés de communes (via leur groupe de travail SCOT/Urbanisme selon les cas), CAUE,...
Coût (personnel et budget)	Coût de l'élaboration des documents d'urbanisme
Suivi et évaluation	Couverture territoriale en documents d'urbanisme (PLU,...)
Evolution possible du projet (décentralisation, évolutions ultérieure)	Réalisation de PLU communautaires

1.3- Avoir une politique foncière anticipative / Communes et CDC

Contenu de l'action	<p>La maîtrise du foncier est essentielle pour les communes, si elles veulent influencer sur le contenu des programmes immobiliers.</p> <p>Deux possibilités sont envisageables pour les communes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - développer une politique foncière en propre (acquisitions, réserves foncières,...) pour les communes qui disposent des outils et des ressources financières suffisantes - adhérer à l'établissement public foncier départemental que le Conseil Général est en train de créer. Ce sont les CDC qui ont la possibilité d'y adhérer, lorsqu'elles ont les trois compétences obligatoires (ZAC, SCOT, PLH) pour le faire.
Rappel du diagnostic	<p>Il est souvent difficile pour les communes de faire des acquisitions et des réserves foncières par manque de moyens financiers.</p> <p>Une centaine d'hectares sont urbanisés chaque année.</p> <p>C'est un enjeu important dans l'optique de développer davantage l'offre de logement social sur notre territoire.</p>
Résultat attendu	<ul style="list-style-type: none"> -S'inscrire dans la politique du Conseil Général en matière d'acquisitions foncières et immobilières stratégiques et faire valoir auprès de lui les besoins exprimés par les communes et les enjeux auxquels est confronté la Haute Gironde en matière de foncier, d'habitat et de logement ; -Faciliter la prise en compte des objectifs des collectivités dans les opérations d'urbanisme. -Affichage d'une politique foncière locale au travers de la politique départementale.
Moyens et outils à mobiliser	<ul style="list-style-type: none"> - Partenariat avec le Conseil Général -Contribution financière du Conseil Général, de la Caisse des Dépôts et Consignations, des collectivités locales (CDC et/ou communes – à préciser).
Etapes/Programmation	<ul style="list-style-type: none"> - Participation à la réflexion pour la création d'un EPF départemental - Adhésion des CDC ou des communes à l'EPF départemental - Mise au point de la liste d'opérations prioritaires de la Haute Gironde, précisant un programme annuel d'acquisitions et sur la base d'un volume et financier. Le Conseil sera davantage attentif à une demande collective à l'échelle du Pays, qu'à des demandes individuelles de communes ou CDC. - Négociations avec le Conseil Général pour les intégrer dans le programme foncier départemental.
Maître d'ouvrage et partenaires	Conseil Général et/ou communes/CDC
Coût (personnel et budget)	A préciser
Méthode de suivi et d'évaluation	Suivi par la future structure porteuse de l'établissement public foncier départemental, bilan annuel.
Responsabilité du suivi	L'équipe technique de l'EPF départemental, en lien avec les CDC et les communes de Haute Gironde adhérentes
Evolution possible du projet (décentralisation, évolutions ultérieure)	

1.4- Conseil Energie en direction des particuliers et des collectivités / Pays et CDC

Contenu de l'action	Offrir un service d'information, de conseil et d'aide au montage de dossiers de demande de financement, auprès des particuliers et des collectivités, voire des entreprises (notamment dans le secteur du bâtiment), relatif aux questions énergétiques dans l'habitat.
Rappel du diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> - Absence d'Espace Info Energie en Haute Gironde - Dans le cadre des démarches Agenda 21 (Pays, CDC de l'Estuaire, de Bourg en Gironde et du Cubzaguais), les actions de sensibilisation aux économies d'énergies /d'eau et de promotion des énergies renouvelables ont démontré qu'il existait une attente forte de la population dans ce domaine. - Lancement d'un Plan Climat Energie
Résultat attendu	<ul style="list-style-type: none"> - Informer et sensibiliser les collectivités locales et les particuliers aux questions énergétiques dans l'habitat, les bâtiments et équipements publics - Apporter un conseil auprès des communes et des particuliers sur les possibilités de maîtrise de leur consommation d'eau et d'énergie, et plus généralement sur les choix pertinents en matière d'énergie - Développer les énergies renouvelables (bois-énergie, solaire,...) - Disposer d'équipements servant de supports de démonstration et de communication pour la diffusion des bonnes pratiques en matière d'économie d'eau et d'énergie, d'énergies renouvelables,...
Moyens et outils à mobiliser	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en place de permanences délocalisées pour le grand public en Haute Gironde (opération test) avec un Espace Info Energie existant - Conventonnement avec l'Agence Locale de l'Energie de la Gironde pour du conseil et de l'AMO aux collectivités, la réalisation de diagnostics énergétiques pour des bâtiments et des équipements publics (ex. CDC Estuaire et Bourg) - Partenariats : PACT HD, ALE, CG33, SMEGREG, ADEME, CRA, ...
Etapes/Programmation	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en place de permanences délocalisées « tournantes » sur toutes les CDC (MSP, siège CDC,...) pour les particuliers - Conventonnement avec l'ALE pour les collectivités
Maître d'ouvrage et partenaires	Pays et CDC
Coût (personnel et budget)	Coût de la prestation de services de l'ALE
Suivi et évaluation	<ul style="list-style-type: none"> - Identification de critères d'évaluation de la mission et des projets : nombre de demande de renseignements, nombre de documents de sensibilisation diffusés, nombre de projets accompagnés et de dossiers de demandes de financement montés, économies (en coût, en volume) d'eau et d'énergie occasionnées, ... - Pays et CDC (cellule « Référents Agendas21 »)
Evolution possible du projet (décentralisation, évolutions ultérieure)	<p>Création d'un Espace Info Energie en Haute Gironde</p> <p>Elaboration d'un Plan Climat Energie de la Haute Gironde</p>

1.5 Chartes de recommandations pour un aménagement et un développement de qualité et « durable » / CDC

Contenu de l'action	<p>A l'échelle de chaque CDC, élaborer un document de référence qui propose un certain nombre de règles communes en matière de mixité et de qualité des logements, de préoccupations environnementales, d'urbanisme, d'intégration du projet dans son environnement,...</p> <p>Cette charte s'intéressera plus précisément aux éléments suivants : le type de produits (taille, type, financement et statut), la forme (gamme de couleurs (boiserie, revêtement, paysagement, ...), le lien à l'environnement (liaisons avec l'urbanisation existante, cheminements piétons et cyclistes, accès,...), les matériaux (utilisation de produits locaux « Pierre de Bourg », Bois », « Tuiles et Carreaux de Gironde »), des exigences environnementales (espaces verts, économies d'eau et d'énergie (isolation, géothermie, bois-énergie,...) analyse en coûts globaux (incluant les charges et les coûts liés à l'énergie)...), ...)</p> <p><u>Cette charte n'a pas de valeur réglementaire</u>, mais c'est un outil d'orientations en matière d'habitat pour les décideurs, les professionnels du secteur de l'habitat et du logement, la population et les nouveaux arrivants afin de les sensibiliser à la préservation de la qualité du cadre de vie et des caractéristiques locales du bâti.</p>
Rappel du diagnostic	<p>Plusieurs dizaines de programmes immobiliers de 10 logements et plus ont été recensés sur l'ensemble des communes du Pays, pour les 5 ans à venir</p> <p>Ces programmes immobiliers attirent une population nouvelle majoritairement bordelaise, mais ne répondent pas aux attentes en matière de logement de la population locale. Ils peuvent ne pas toujours s'intégrer dans les bourgs et quartiers concernés et en modifier leurs caractéristiques (qualité et aspects urbanistiques et environnementaux peu pris en compte).</p>
Résultats attendu	<ul style="list-style-type: none"> - Donner une plus grande lisibilité de la politique d'aménagement en Haute Gironde, et notamment un cadre de référence aux intervenants extérieurs (promoteurs, constructeurs, aménageurs, particuliers,...). - Diversifier l'offre de logements produits (taille, type, financement et statut) et notamment en terme de prix, en prenant en compte les objectifs définis en fonction des spécificités de chaque zone. - Rechercher une qualité urbaine et environnementale dans les programmes - Maîtriser les coûts de gestion pour éviter le surendettement
Moyens et outils à mobiliser	<p>Charte annexée aux actes de vente des terrains (s'il s'agit de terrains publics) ou au permis de lotir, de construire.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des documents de référence : le PADD du SCOT de la CDC du Cubzaguais, les Schémas d'Aménagement et de Développement existants des CDC de l'Estuaire, des cantons de Blaye et de Saint-Savin, la charte de recommandations du canton de Saint-Ciers, les PADD des PLU et les POS existants des communes - La DDE en tant qu'instructeur du permis et les mairies en tant que décideur et responsable de la compétence Urbanisme
Etapes/Programmation	<ol style="list-style-type: none"> 1) En s'appuyant sur les documents de référence cités précédemment, mise au point d'un ensemble de recommandations par CDC et rédaction de la charte. 3) Expérimentation sur les communes « candidates », puis élargissement de l'expérimentation. 4) Possibilité d'approbation de la charte par les communes et/ou de signature de la charte par les communes et les opérateurs (constructeurs, aménageurs, gestionnaires) dans le cadre d'un programme immobilier par exemple. 5) Possibilité d'annexion de la charte aux documents d'urbanisme, y faire référence dans les orientations d'aménagement des PLU (opposable au tiers).
Maître d'ouvrage et partenaires	<ul style="list-style-type: none"> - Les Communautés de communes : élaboration du document, suivi du retour d'expérience - Les communes, en tant que collectivité responsable de l'urbanisme, en assurent l'application.
Coût (personnel et budget)	Temps de chargés de mission au niveau des CDC (élaboration de la charte, coordination, suivi,...)
Suivi et évaluation	Suivi par les CDC, en coordination à l'échelle du Pays pour assurer la cohérence globale
Evolution possible du projet	<p>PADD du SCOT de Pays</p> <p>Intégrer des éléments de l'approche environnementale de l'urbanisme dans les projets d'urbanisme et immobiliers des communes</p>

AXE 2 : Développer l'offre sociale et répondre aux besoins spécifiques (publics en difficultés, personnes âgées, jeunes)

2.1 – Accroître l'offre globale de logements sociaux, notamment pour les personnes les plus en difficultés (logements très sociaux) / Bailleurs sociaux et communes

Contenu de l'action	Produire un volume d'une quinzaine de logements très sociaux par an dans les communes bien desservies en transport, commerces et services.
Rappel du diagnostic	La demande de logements sociaux auprès du numéro unique du Conseil Général est constante pour notre territoire (environ 1 200 à 1 300 demandes). Les situations d'indécence restent relativement nombreuses et nécessitent de trouver des solutions de relogement pour pouvoir y remédier et réaliser les travaux. Dans ces situations de relogement, les organismes HLM craignent les dégradations dans un parc récent mais fragile. Souvent, dans les cas d'urgence, les ménages sont relogés en région bordelaise ou sur Libourne.
Résultat attendu	Offrir des solutions de logements pour les ménages les plus en difficultés et de relogement pour les ménages occupant des logements indécents voire insalubres
Moyens et outils à mobiliser	-Mobilisation du patrimoine bâti ou foncier des communes -Financements du Département pour les acquisitions foncières. -Financements classiques du logement très social -Appui éventuel de l'équipe d'animation de l'OPAH - opportunité : reconversion résidences fermées De Robien avec forte vacance
Etapes/Programmation	1) Achèvement du recensement des logements insalubres/indécents et sélection des cas prioritaires, signalement de ces logements auprès de la CAF/DDASS/services sociaux 2) Recensement des terrains et logements disponibles prioritairement dans les communes bien équipées 3) Mise en place d'un premier programme de financements sur trois ans 4) Négociation avec le Préfet / DDE qui arrête la liste des logements sociaux à financer
Maître d'ouvrage et partenaires	Maître d'ouvrage : bailleurs sociaux ou communes Partenaires à mobiliser : CG33, DDE, services sociaux, CAF
Coût (personnel et budget)	- Coût complémentaire aux logements très sociaux (Plan Départemental)
Suivi et évaluation	-Suivi des projets de construction de logements sociaux (bailleurs sociaux et communes) -Suivi des situations de relogements réalisés (services sociaux, opérateur OPAH,...)
Evolution possible du projet (décentralisation, évolutions ultérieure)	Il est possible de dégager un volume de logements privés à réhabiliter pour faire du relogement (dans le cadre de l'OPAH).

2.2 – Renforcer le parc de logements d’urgence / Bailleurs sociaux et communes

Contenu de l’action	Disposer d’un ou deux logements d’urgence supplémentaires par canton, gérés par les Communautés de communes ou confiés à une association spécialisée, pour répondre aux accidents (rupture, décohabitation, problèmes familiaux,...), aux cas difficiles (violences conjugales,...), etc.
Rappel du diagnostic	<p>La demande de relogements d’urgence est périodique mais constante sur l’ensemble du Pays. La demande des maires est de disposer de solutions de proximité, pour chaque canton.</p> <p>Des solutions existent déjà, mais ne sont pas équitablement réparties sur l’ensemble du Pays : parc de loisirs hors saison estivale (à Braud et Saint-Louis et Aubie-Espessas), parc du Prado Modil (sous-location, ALT). Elles se concentrent sur les cantons de Saint-Ciers et Saint-André, et font défaut sur les cantons de Saint-Savin (aucun logement) et Bourg (1 T2 en sous-location). De ce fait, il arrive que le transfert vers Saint-André (qui dispose de la majorité du parc d’urgence), voire Libourne ou Bordeaux soit inévitable, mais aussi inadapté.</p> <p>Les besoins des familles ne sont pas entièrement pourvus et les logements gérés par le Prado sont inadaptés à certaines demandes (familles nombreuses, accueil de personnes âgées, ...).</p>
Résultat attendu	<ul style="list-style-type: none"> -Eviter le transfert des besoins de logement hors du canton, voire du Pays. -Avoir une réponse rapide pour les familles.
Moyens et outils à mobiliser	<ul style="list-style-type: none"> -Mise en place de 2 à 4 logements d’urgence dans chaque canton, à partir des logements communaux disponibles, de logements vacants et réhabilités -Financement public pour les logements sociaux ou spécifiques -Appui technique dans le cadre de l’OPAH et via les organismes HLM - Opportunité : reconversion résidences fermées De Robien avec forte vacance
Etapes/Programmation	<ol style="list-style-type: none"> 1) Recensement des logements communaux vacants ou à réhabiliter (cf. enquête auprès des maires -1^{er} semestre 2009) 2) Objectifs, financement, animation (appui de l’équipe d’animation de l’OPAH) 3) Choix du mode d’utilisation de ces logements et de gestion
Maître d’ouvrage et partenaires	Réhabilitation par les communes, si nécessaire, ou mise à disposition de logements par les bailleurs sociaux Gestion par les Communautés de communes ou association
Coût (personnel et budget)	Coût de la réhabilitation, si nécessaire
Suivi et évaluation	Suivi du dispositif par chaque CDC ou association
Evolution possible du projet	Mise en place d’un CHRS

2.3 – Accroître l’offre globale de logements sociaux, et plus particulièrement pour les publics spécifiques : les personnes âgées / Bailleurs sociaux, CDC et communes

Contenu de l’action	<p>Il s’agit de produire une offre de logements sociaux pour répondre aux besoins plus spécifiques des personnes âgées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Par la construction de logements neufs qui nécessitent de dégager de petites assises foncières dans les lotissements situés près des centres de vie et des commerces. - Par l’adaptation de logements existants aux handicaps par la réalisation de travaux et aménagements. <p>La mobilisation de l’ensemble des intervenants susceptibles de développer l’offre de logements sociaux est nécessaire : les bailleurs sociaux (Gironde Habitat, Clairsienne, Aquitanis,... et d’autres plus spécialisés comme Habitations Economiques pour les logements des personnes âgées), les CDC et les communes selon les cas (les CDC de Blaye, Bourg, Saint-Savin et du Cubzaguais ont la compétence « Logement social et en faveur des personnes défavorisées »), voire les propriétaires privés (OPAH).</p>
Rappel du diagnostic	<p>Il existe environ 1 200 demandes de logements sociaux non pourvus en permanence, dont une partie concerne les personnes âgées valides qui souhaitent se rapprocher des centres-bourgs dotés d’équipements, commerces et services.</p> <p>On constate des situations de saturation des maisons de retraite ; parallèlement, les personnes âgées sont parfois faiblement intéressées pour réaliser des travaux dans leurs logements inconfortables.</p>
Résultat attendu	<p>Un objectif de programmation de 50 logements F2 PLUS de plain pied, adaptés aux personnes âgées, avec une implantation prioritairement dans les villages disposant d’un centre de vie dynamique.</p>
Moyens et outils à mobiliser	<ul style="list-style-type: none"> - Construction de logements sociaux neufs et acquisition-amélioration de bâtiments existants par les organismes HLM - Construction et réhabilitation de logements sociaux par les communes ou les CDC qui le souhaitent. - Possibilité de recours à un bail à réhabiliter : cession par un propriétaire privé à une collectivité (ou une association qui gère des logements) d’un bâtiment à réhabiliter pour une durée en règle général proche de 15 ans. Les travaux sont réalisés par l’association ou la collectivité qui en dispose pour en faire des logements sociaux, avant de restituer le bâtiment à son propriétaire à la fin du bail. - Financement PLUS et par des organismes sociaux)
Etales/Programmation	<ol style="list-style-type: none"> 1) Mise au point de la liste des opérations concernées (lotissements, bâtiments à réhabiliter,...) et des collectivités intéressées. 2) Contacts avec les opérateurs (lotisseurs notamment) pour intégrer ces petites assises, inscription dans les documents d’urbanisme à venir. 3) Lancement des projets avec les organismes HLM et les collectivités intéressées.
Maître d’ouvrage et partenaires	<p>Les bailleurs sociaux, les Communautés de communes et les communes selon les cas (voire lotisseurs et constructeurs)</p>
Coût (personnel et budget)	<p>A définir (fonction des projets)</p>
Suivi et évaluation	<p>Pays/CDC/Communes</p>
Evolution possible du projet (décentralisation, évolutions ultérieure)	<p>Banalisation des logements en cas de diminution de la demande.</p>

2.4- Création d'un réseau de logements pour les jeunes en Haute Gironde / Bailleurs sociaux, CDC ou communes (construction/ réhabilitation) et bailleur social ou association (gestion)

<p>Contenu de l'action</p>	<p>En 2007, la Mission Locale en partenariat avec les CDC et le Pays a réalisé une étude de faisabilité portant sur la création d'une Résidence Sociale – Foyer Jeunes Travailleurs « éclaté » dite « soleil », c'est-à-dire avec des logements répartis sur l'ensemble du territoire et des services communs (animation, gestion administrative,...) localisés sur les deux principaux pôles, Blaye et Saint-André-de-Cubzac.</p> <p>L'Etat a demandé de réorienter le projet et de privilégier la complémentarité des solutions à apporter (sous-location, colocation, logements étudiants, logements sociaux classiques (PST « jeunes »), résidence sociale,...) au regard de la diversité des situations des jeunes de notre territoire.</p> <p>Pour cela, un travail complémentaire est nécessaire pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'une part, actualiser la typologie des jeunes (moins de 30 ans) en situation de recherche de logements, - et d'autre part, recenser les opportunités de bâti et de foncier disponibles et susceptibles d'être utilisés pour créer des logements pour les jeunes. <p>Des études de programmation des travaux par projet seront ensuite réalisées. Des mesures d'accompagnement des jeunes, en s'appuyant le plus possible sur les services déjà existants sur le territoire (Mission Locale, MDSI, PRIJ/BIJ,...), pourront être envisagées, si nécessaire.</p>
<p>Rappel du diagnostic</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Plus de 160 situations de jeunes en difficultés d'accès à un premier logement ou dans la recherche d'un logement mieux adapté à leurs besoins - Renvoi d'une grande partie de la demande vers Bordeaux. - Difficultés à se saisir de possibilités d'emploi ou de formation faute de logement. - Expérimentation de sous-location de logements pour les jeunes (partenariat CDC, Mission Locale et Prado)
<p>Résultat attendu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien sur place des jeunes qui souhaitent suivre une formation ou travailler en Haute Gironde - Offrir une réponse en terme de logements aux jeunes en difficultés
<p>Moyens et outils à mobiliser</p>	<p>Dans le cadre de l'OPAH, un volet des logements vacants réhabilités à des fins locatives pourra être réservé à des jeunes, célibataires ou en ménages.</p> <p>Financements du logement pour les jeunes et du logement social</p> <p>Patrimoine bâti des collectivités et des bailleurs sociaux dans leur parc existant</p> <p>Opportunité : reconversion résidences fermées De Robien avec forte vacance</p>
<p>Etapes/Programmation</p>	<p>Avril 2009 : analyse actualisée du public jeune en difficultés d'accès à un logement, recensement auprès des communes et CDC des opportunités de bâtiments susceptibles de pouvoir accueillir des logements pour les jeunes</p> <p>2010 : étude(s) de programmation pour la réalisation de logements pour les jeunes</p> <p>2011 : phase de réalisation</p> <p>2) Négociation avec les partenaires potentiels, pour aboutir à un accord sur l'objectif en nombre de logements, type d'organisation du réseau, MO des différentes phases, financement,....</p> <p>2) Recherche de la solution financière la plus adaptée pour l'accompagnement.</p> <p>3) Lancement de la phase opérationnelle</p> <p>Le réseau de logements pour les jeunes pourra se structurer de façon progressive.</p>
<p>Maître d'ouvrage et partenaires</p>	<p>Syndicat Mixte du Pays de la Haute Gironde et/ou Communautés de communes et/ou communes, pour les études de programmation</p> <p>Communautés de communes et/ou communes et/ou bailleurs, pour les travaux</p> <p>La maîtrise d'ouvrage de la construction neuve ou de la réhabilitation de logements existants peut être réalisée par un bailleur social ou par une collectivité (communes</p>

	<p>ou CDC). Des locaux collectifs sont à prévoir (bureau équipe, espace de détente,...) ; des locaux existants à proximité des deux unités centrales pourraient être mis à disposition par les communes ou les CDC concernées (mutualisation avec les PRIJ, RPA,...).</p> <p>-La gestion du réseau de logements pour les jeunes sera assurée par une structure porteuse qui reste à définir (association ou bailleur sociale).</p>
Coût (personnel et budget)	<p>Sur la base de l'étude réalisée en 2007</p> <p>- <u>Investissement</u> : entre 1,5 et 1,7 M€ (selon que l'on est en construction neuve ou réhabilitation – ne prend pas en compte le coût du foncier, la mise à disposition des locaux collectifs et du mobilier et l'équipement des logements). Pas d'intervention financière des CDC sollicitée, si ce n'est qu'en cas de construction neuve, il serait souhaitable que le foncier soit cédé gratuitement ou par bail emphytéotique par les collectivités (afin d'abaisser le coût global de l'opération). Financements : Etat (subvention PLAI), CG, CRA, prêts (CIL 15 ans à 0 %, PLAI/Caisse des Dépôts et Consignations sur 32 ans à 2,75%)</p> <p>- <u>Fonctionnement</u> : environ 203 000 € (dont environ 100 K€ de charges de personnel). Produits : redevances sur loyer versées par les jeunes, CAF (PSE), Communautés de communes, CG.</p> <p>La participation des CDC varie en fonction du taux d'occupation du foyer et du niveau de loyer demandé aux jeunes (de 15 à 35 000 € par an et pour l'ensemble des CDC réunies, selon les cas).</p>
Suivi et évaluation	<p>Suivi par la structure porteuse (ou à défaut dans un premier temps, le comité de pilotage qui réunit la ML, les Communautés de communes et le Pays), production d'un bilan annuel.</p>
Evolution possible du projet (décentralisation, évolutions ultérieure)	<p>Développer une offre complémentaire en CHRS pour résoudre les cas d'urgence et les situations les plus lourdes.</p>

AXE 3 : RESORBER L'HABITAT INDECENT ET SUPPRIMER LES SITUATIONS D'INSALUBRITE DANS LE PARC EXISTANT

3.1 - Mise en place d'une OPAH à l'échelle du Pays / Pays et Communautés de communes

Contenu de l'action	<p>Les Communautés de communes et le Pays souhaite lancer une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. Il s'agit d'une action concertée et territorialisée avec l'Etat via l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), des partenaires institutionnels (Conseil Régional, Conseil Général, CAF, MSA,...), dans le but de lutter contre l'habitat indigne et d'améliorer le confort des logements, en proposant à leurs propriétaires occupants ou bailleurs des aides financières majorées pour des travaux de réhabilitation.</p> <p>Une OPAH poursuit également d'autres objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Environnementaux : réduction des coûts de fonctionnement du logement en matière de consommation d'eau et d'énergies, et notamment des dépenses liées au chauffage. - Accessibilité : adaptation des logements pour le maintien à domicile des personnes âgées (équipement minimum en sanitaires et eau chaude), faciliter l'accès à un logement pour les jeunes. <p>A partir de l'étude préalable, l'opération concernerait un programme de réhabilitation de 600 logements sur 3 ans :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Amélioration « préventive » du confort de 340 logements / Propriétaires occupants - Sortie d'insalubrité de 30 logements / Propriétaires occupants - Recyclage de 140 bâtiments vacants en logements locatifs à loyer maîtrisé - Réhabilitation de 90 logements locatifs occupés non décents
Rappel du diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> - Un potentiel de logements dans les bâtiments à usage d'activités non commerciales, notamment dans les centres de Blaye et de St-André de Cubzac. - Un taux de sous-occupation des logements d'environ 50%. - Malgré plusieurs opérations d'amélioration de l'habitat réalisées ces dix dernières années en Haute Gironde qui ont permis la réhabilitation de plus de 1 000 logements, il reste un parc relativement important de logements: <ul style="list-style-type: none"> - vacants (plus de 2 200 logements vacants depuis plus de deux ans, soit 7,67 % du parc de résidences principales) - potentiellement indignes (entre 2 500 et 2 700), occupés à 70 % par leurs propriétaires, dans des situations parfois de très grande précarité et présentant de très mauvaises performances énergétiques (essentiellement des classes E)
Résultat attendu	<ul style="list-style-type: none"> - Soutenir l'offre de logements conventionnés (ce qui induit dans les OPAH à venir la poursuite <u>d'un objectif de réhabilitation de logements locatifs très majoritairement conventionnés</u>) - Faciliter la réaffectation et diminuer la sous-occupation. - Favoriser le logement intergénérationnel.
Moyens	<ul style="list-style-type: none"> -Equipe opérationnelle -Possibilité de coupler avec le De Robien ou Borloo pour les transformations d'usage. -Proposer une aide à la division de logements (pour créer du locatif conventionné).
Outils à mobiliser	<ul style="list-style-type: none"> -Subventions OPAH, sous condition de conventionnement -Défiscalisation De Robien et Borloo -Eventuellement relogement des personnes âgées en F2 PLUS pour libérer des logements sous occupés ou à améliorer.
Etapes/Programmation	<p>2008 - 2009 : réalisation de l'étude pré-opérationnelle à une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat</p> <p>Fin 2009 : Choix d'un opérateur</p>

	2010 - 2013 : mise en place d'une OPAH de Développement Durable à l'échelle du Pays. Possibilité de prolongation pour deux années supplémentaire
Maître d'ouvrage et partenaires	Les Communautés de communes et le Pays Partenaires : l'Etat et ses services (DDE, DDASS), l'Agence Nationale de l'Habitat, le Conseil Régional, le Conseil Général, la CAF, la MSA, le Tribunal d'Instance, le FSL, les communes, MDSI, CIAS/CCAS, travailleurs sociaux et services d'aide aux personnes...
Coût (personnel et budget)	Travaux : 12 M€ Aides financières tous partenaires confondus : 3,7 M€ Participations des CDC : 368 500 € (subventions) et 70 000 € (animation)
Suivi et évaluation	Outils de suivi des OPAH, bilan annuel. Communautés de communes et Pays, avec l'appui de l'opérateur retenu
Evolution possible du projet (décentralisation, évolutions ultérieure)	

3.2 - Mise en place d'une antenne de gestion de proximité du parc social

Contenu de l'action	Mise en place d'une antenne de gestion de proximité du parc social pour Gironde Habitat et tout autre organisme intéressé. Elle assurera le suivi/signalement technique et la gestion immobilière du parc social (entrée dans les lieux, suivi des encaissements de loyers, entretien et questions sociales,...).
Rappel du diagnostic	Les bailleurs sociaux gèrent tous leur parc en Haute Gironde depuis l'agglomération bordelaise ou Libourne. Certains organismes ont connu des difficultés graves de dérive des charges d'entretien, faute de suivi technique régulier. L'absence de gardiens explique aussi leur réticence à accueillir des publics en difficultés. Un constat d'échec qui se matérialise par la vente de logements sociaux, alors même que la demande n'est pas entièrement pourvue (1 200 à 1 300 demandes de logements sociaux en attente en Haute Gironde).
Résultat attendu	<ul style="list-style-type: none"> - Intervention plus fréquente et prévention des incidents - Assurer une gestion de proximité pour les ménages le nécessitant - Assurer un meilleur entretien des bâtiments dans le temps
Moyens	Décentralisation d'une antenne Gironde Habitat dans un premier temps (à terme, cette antenne pourrait être commune à plusieurs bailleurs sociaux)
Outils à mobiliser	<ul style="list-style-type: none"> - Transfert de personnels par les organismes HLM concernés - Accueil dans des locaux publics à définir - Possibilité de mutualisation avec la gestion des aires d'accueil des gens du voyage ou le réseau de logements des jeunes (si gestion par un bailleur social)
Etales/Programmation	<ol style="list-style-type: none"> 1) Organisation d'une table ronde avec les organismes concernés 2) Appui matériel pour l'installation de l'antenne (recherche de locaux, etc.)
Maître d'ouvrage et partenaires	A définir : les organismes HLM concernés, à la demande du Pays et des Communautés de communes
Coût (personnel et budget)	Cette mesure, autofinancée par les organismes, devrait principalement leur profiter par une diminution des dépenses d'entretien (prévention).
Suivi et évaluation	<p>Bilan des économies réalisées</p> <p>Suivi assuré par les organismes HLM concernés, en lien avec le Pays et les Communautés de communes</p>
Evolution possible du projet (décentralisation, évolutions ultérieure)	Création d'une antenne commune à des organismes HLM, avec mise en commun de personnels afin d'atteindre un niveau de parc suffisant (au moins 1 000 logements)

AXE 4 : ANIMATION DU PLH

Contenu de l'action	Suivi, animation et évaluation du Programme Local de l'Habitat
Rappel du diagnostic	-Absence de données sur le Pays, hormis quelques références sur St André et Blaye. -Aucune perception claire de la part des opérateurs, qui oscillent entre rural et « banlieue de Bordeaux » : demande d'un « affichage d'une politique de Pays ».
Résultat attendu	-Suivre les principaux indicateurs d'évolution de la situation du logement, du foncier et l'avancement des opérations. -Proposer régulièrement une image du marché, qui n'est pas perçue clairement par les opérateurs bordelais ou nationaux. -Sensibiliser les financeurs (exemple : le 1%) -Affichage d'une politique locale.
Moyens	- Site internet - Organisation de réunions régulières avec les professionnels et les élus - Réalisation de documents communicables sur la politique du logement dans le Pays et sur les projets en cours.
Outils à mobiliser	-Un réseau d'informations et d'exemples de réponses à des cas précis. -Les différentes données rassemblées à l'occasion du PLH (actualisation annuelle) -Le suivi des opérations prioritaires du PLH (OPAH, ...) -Le point de vue des professionnels par des réunions régulières ou des rencontres
Etapes/Programmation	1) Constitution d'un comité de pilotage de suivi du PLH 2) Création d'outils de suivi et d'évaluation du PLH et du marché du foncier, de l'habitat et du logement
Maître d'ouvrage et partenaires	Le Pays
Coût (personnel et budget)	Charges du personnel existant affecté à ces missions (pas de poste supplémentaire)
Suivi et évaluation	Réalisation d'un bilan annuel, en lien avec les CDC.
Evolution possible du projet (décentralisation, évolutions ultérieures)	Mise en place d'un observatoire du logement à l'échelle du Pays.