

# Schéma Territorial de l'Habitat du Pays du Haut Entre Deux Mers

## La Communauté de Communes des **Coteaux Macariens**

### **Les besoins en logements**

#### **La stratégie habitat**

1. Structurer le chapelet de bourgs de la vallée
2. Développer une offre locative accessible en mobilisant les gisements stratégiques
3. Soutenir l'attractivité du parc ancien et lutter contre l'habitat indigne
4. Renforcer l'offre d'habitat spécifique

## 1/ Les besoins en logement à l'horizon du PLH

L'estimation des besoins en résidences principales à l'horizon 2018 a été appréhendée à partir de trois entrées qui se cumulent :

### **Les besoins en logements pour assurer le maintien de la population**

Ils correspondent en premier lieu à la baisse du taux d'occupation des logements, autrement dit au desserrement des ménages. Celui-ci est associé à des évolutions sociétales (décohabitation des jeunes, vieillissement, séparations des ménages ...).

### **Les besoins en logement associés au renouvellement du parc de logement**

Ces besoins correspondent ce qu'il faut produire pour compenser la disparition de certains logements suite à des restructurations, changements d'usage, « sorties » de parc.

**Le point mort** : en prenant en compte ces deux éléments (desserrement et renouvellement du parc), il apparaît que le nombre de logements nécessaires qu'il faut produire se situe à hauteur de **26 logements par an**. C'est le point mort incompressible.

### **Les besoins en logements liés à l'accueil de nouveaux habitants**

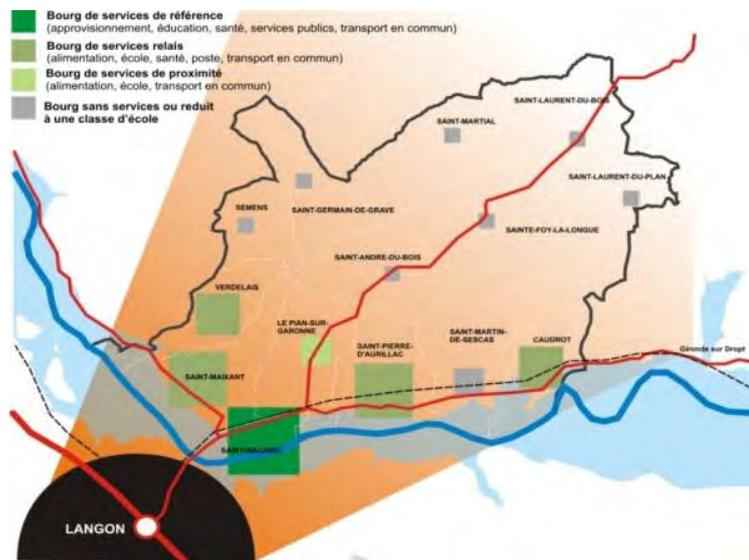
Deux hypothèses ont été prises pour cadrer les besoins en logements de la Communauté de Communes sur la période 2012/2018 :

- **Une hypothèse haute**, prolongeant les tendances démographiques récentes, lorsque la communauté enregistrerait une croissance annuelle de 1.4% de sa population. Ce scénario demanderait la création **de l'ordre de 61 logements par an** pour l'accueil de nouveaux ménages.
- **Une hypothèse basse**, prolongeant les tendances enregistrées sur une période longue, correspondant à une croissance démographique de l'ordre de 0.6%. Ce scénario demanderait une production de **12 logements par an**.

**Compte du développement de l'agglomération langonnaise dans laquelle est entièrement inscrit le territoire, les besoins en logement liés à l'accueil, au desserrement des ménages et au renouvellement du parc de logements pour la période 2012/2018 sont estimés à 80 logements par an. Ce rythme est légèrement inférieur à celui enregistré sur la période 2006/2010 (95 logements construits chaque année).**

## 2/ La stratégie habitat de la Communauté de Communes des Coteaux-Macariens

La Communauté de Communes des Coteaux Macariens connaît une forte dynamique d'accueil, en rupture avec les tendances précédentes. Au sein du SIPHEM, elle se tient au troisième rang des gains de population. Cette essor se développe avec des intensités variées selon les composantes du territoire communautaire : les bourgs de la vallée de la Garonne captent l'essentiel des gains démographiques, les villages des coteaux connaissent quant à eux une croissance modeste. Ils restent en arrière-plan de ce mouvement. Globalement, le territoire tire parti de son accessibilité aux grandes infrastructures de déplacement (A 62, RD 1113, TER) qui favorisent aujourd'hui son inscription dans le couloir de développement de l'aire métropolitaine bordelaise et qui lui permettent de tirer bénéfice de sa proximité avec Langon ou encore des pôles d'emplois de la vallée de la Garonne (La Réole, Cadillac, Podensac...). Les mobilités se développent, en associant le territoire au pôle Langonnais et en confortant le système valléen. Cette situation s'accompagne d'une dépendance accrue aux pôles d'emplois extérieurs : 34% des actifs vont travailler à Langon, 22% dans l'agglomération bordelaise, 5% à La Réole. Une part croissante des ménages sont des navetteurs.



Le développement de l'habitat traduit cette inscription nouvelle. La livraison d'importants programmes de logements locatifs défiscalisés à Saint-Macaire et à Saint-Maixant confirme un positionnement de plus en plus associé au pôle Langonnais. Elle traduit aussi les stratégies d'anticipation des investisseurs et la recherche d'effets d'aubaine. L'accession à la propriété constitue le moteur de l'attraction résidentielle : le territoire communautaire propose un foncier à la fois abondant et à bas prix. Dans un contexte d'élargissement des mobilités, il offre des opportunités d'installation pour les ménages les moins solvables et à ceux qui ne peuvent intégrer les marchés du logement tendus de l'agglomération bordelaise. La capacité à accueillir et les modalités d'accueil mise en œuvre par les communes sont différentes :

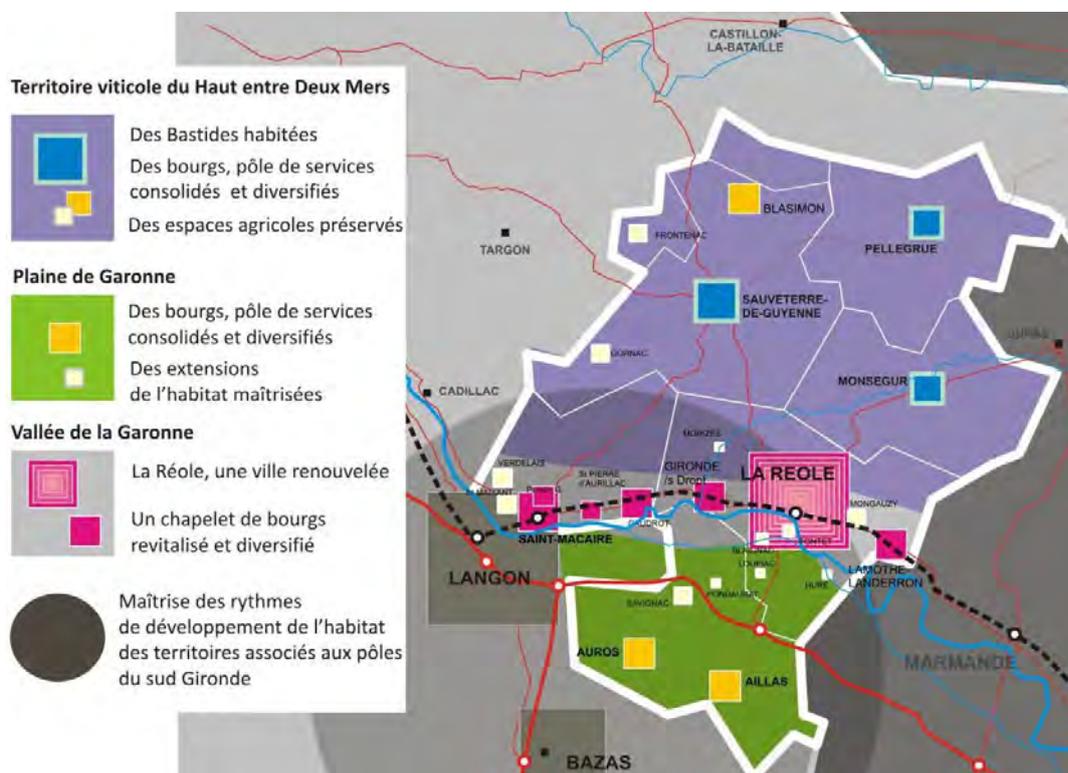
- ouverture de terrains à l'urbanisation dans la vallée, où le foncier est abondant, diffuse. Cette offre s'inscrit peu dans des opérations d'aménagement d'ensemble (1/5 des permis de construire seulement sont réalisés en lotissement),
- remobilisation du parc vacant et intensification du tissu existant (reconquête des friches) à Saint-Macaire,
- ouverture ponctuelle de terrains à bâtir dans un jeu de fortes contraintes (pentes, réseaux, accessibilité ...) et remobilisation du parc d'occasion dans les villages.

L'orientation prise en matière de développement résidentiel se traduit par un déséquilibre croissant entre nombre d'emplois et nombre d'habitants. Le découplage s'affirme, à tel point que l'on compte un emploi pour 7 habitants. La richesse fiscale s'avère modeste pour faire face aux enjeux d'accueil : mise à niveau et développement de l'offre d'équipements et de services, réponses à la pression de la demande sociale qui en résulte. Sous un autre versant, les marchés du logement présentent des problématiques spécifiques : la demande locative révèle autant le manque d'attrait des produits locatifs déqualifiés que le besoin de produits locatifs accessibles bien situés et positionnés. Les parcours résidentiels des jeunes et des personnes âgées demandent à être accompagnés. En ce sens, la stratégie habitat de la Communauté de Communes des Coteaux Macariens renvoie à une approche d'ensemble, dans un jeu d'emboîtement avec la démarche portée par le SIPHEM.

## 2.1 Structurer le chapelet de bourgs de la vallée

Les bourgs de la plaine garonnaise organisent des polarités de proximité (services, commerces...) alors que les villages des coteaux disposent d'une offre de services réduite et d'une accessibilité limitée. L'organisation du développement de l'habitat dans la vallée est l'occasion d'éviter la dilution du fait urbain et le moyen de promouvoir une armature territoriale organisée en un chapelet de bourgs. Ce maillage demande à être consolidé par le développement maîtrisé et gradué de l'habitat qui devra permettre :

- d'affirmer le bourg de Saint Macaire comme le point d'appui structurant du territoire
- de consolider les communes de la vallée et notamment celles dotées de services
- de conforter l'identité des villages des Coteaux



## 2.2 Développer une offre locative accessible en mobilisant des gisements stratégiques

D'une manière générale, le parc locatif des Coteaux-Macariens reste relativement peu élevé : il représente un peu moins d'1/4 de l'ensemble des résidences principales. Avec 242 logements, la CDC présente un des taux les plus bas de logements locatifs conventionnés (6,5%), la moyenne du SIPHEM étant de 8,6%. Certains programmes HLM ont été mis en vente, d'autres déconstruits, tandis que la production de logement locatifs sociaux est restée modeste (une trentaine de logements construits entre 1999 et 2005). Le marché du logement locatif a aussi été déstabilisé par la mise en œuvre d'une offre locative privée abondante qui a éprouvé des difficultés à trouver sa cible.

Dans ce contexte, le développement de l'offre de logements à loyers accessibles constitue ainsi un enjeu pour les Coteaux Macariens. Il passe par une stratégie bien identifiée de qualification et de diversification des produits, compte tenu de la nature de l'offre existante au sein de la CDC des Coteaux Macariens et de celle du Langonnais. Il doit également prendre en compte la pression différente de la demande selon les territoires (villages, bourgs, pôles). Cet effort est à répartir sur trois pieds : le développement du parc privé locatif via l'OPAH DD, du parc communal et du parc HLM.

**Un objectif de 7.7% de logements locatifs à loyers maîtrisés** sur l'ensemble de la CDC des Coteaux Macariens à horizon 2018 inviterait à produire entre 60 et 80 logements sur cette période, soit **une quinzaine de logements par an**.

	Total locatif loyers maîtrisés	Taux de locatifs à loyers maîtrisés estimés en 2011	Objectif en 2017	hypothèse 1 : poursuite tendances récentes		hypothèse 2 : poursuite tendances longues	
				total des besoins en logement horizon 2017	LLM : effort de production en six ans	total des besoins en logement horizon 2017	LLM : effort de production en six ans
CC des Coteaux Macariens	242	6,5%	7,7%	520	84	229	64

Les projets en cours (29 logements HLM en projet sur des fonciers déjà maîtrisés et 8 logements communaux envisagés) ainsi que la remobilisation des logements vacants (15 logements vacants paraissent également mobilisables sans trop de difficultés sur les 90 vacants identifiés) ne seront pas suffisants pour atteindre cet objectif. Il s'avère nécessaire d'engager un effort supplémentaire (entre 10 et 30 logements locatifs sociaux), en veillant à assurer un développement équilibré du parc au sein des bourgs de services. La programmation pourrait privilégier ici les communes dotées de services et peu pourvues en offre locative (Caudrot, Le Pian...). Cette programmation pourrait s'inscrire dans des opérations mixtes associant logements privés et logements publics.

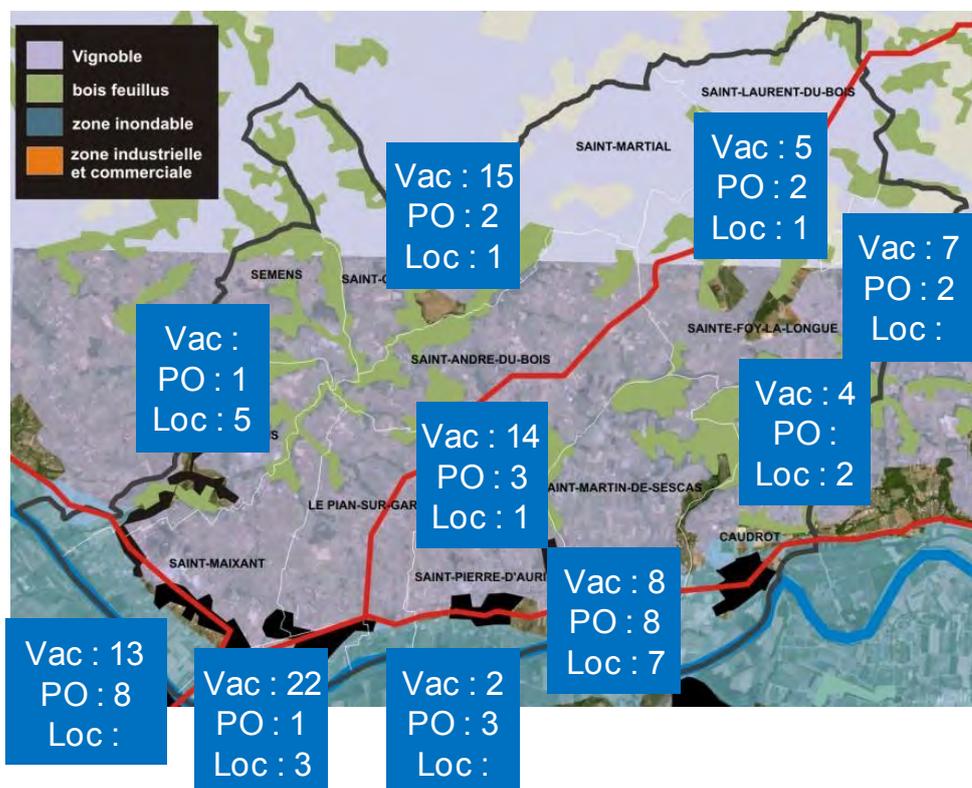
	Projet HLM	Gisement locatif communal	Foncier non bâti public	Foncier non bâti privé stratégique
Caudrot			NR	NR
Le Pian sur Garonne		2	3000 m <sup>2</sup>	16 ha
Saint André du Bois		1		
Saint Macaire	23	1		2 ha
Saint Martial		1	4000 m <sup>2</sup>	
Saint-Maixant				13 ha
Saint-Pierre d'Aurillac				15 ha
Verdelais	6	3	1,4 ha	8 ha
<b>Total CDC Coteaux Macariens</b>	<b>29</b>	<b>8</b>	<b>2,1 ha</b>	<b>54 ha</b>

### 2.3 Soutenir l'attractivité du parc ancien et lutter contre l'habitat indigne

Cette action de reconquête de l'habitat dégradé est déjà engagée dans le cadre du programme d'ensemble « OPAH DD du SIPHEM » en faveur des propriétaires occupants comme des locataires. Elle permet de revenir sur le décrochage de l'habitat ancien le plus déqualifié en assurant la maîtrise des consommations énergétiques et en requalifiant certaines prestations des logements souvent vétustes. Elle permet également de remettre sur le marché locatif une fraction du parc vacant. Enfin, l'OPAH constitue un réel soutien à l'activité du bâtiment.

A travers ses actions dans le cadre de la Lutte contre l'Habitat Indigne, cette action de réhabilitation du parc ancien pourrait concerner :

- une trentaine de propriétaires occupants en situation de mal logement,
- une vingtaine de locataires en situation de mal logement.



## 2.4 Renforcer l'offre d'habitat spécifique

La diversification de l'habitat dans la Communauté de Communes pourrait s'adresser plus précisément à trois "publics" spécifiques particulièrement concernés par la question du logement:

**Les personnes âgées :** la population de plus de 60 ans approche 40% et les retraités représentent 20% des emménagés récents : le vieillissement est donc à anticiper. Le territoire dispose d'une RPA, de 3 Maisons de Retraite et d'un EHPAD. Par la proximité des services, les centre-bourgs sont particulièrement attractifs pour ces publics. Des logements couplant logement et services, organisés en petites unités, pourraient offrir une réponse intéressante et complémentaire au maintien à domicile. Ces programmes sont à envisager dans les bourgs comme dans les petits villages. La Commission Action Sociale de la CDC développe un travail sur ce champ et un projet est envisagé à Pian sur-Garonne.

**Les jeunes :** La CDC est déjà mobilisée sur cet enjeu : elle est propriétaire et gère 4 logements pour les jeunes en mobilité à Saint-Macaire. Cette action en direction du logement des jeunes est à inscrire dans le cadre des chaînes de réponse à mettre en place à l'échelle du SIPHEM pour les différents publics jeunes en stage, en apprentissage, en formation sur le territoire.

**Logement d'urgence et logement des personnes défavorisées:** le Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées fixe des objectifs calculés au prorata de la population. Il avance un chiffre de 43 places (toute offre confondue) pour le secteur de l'Entre- deux -Mers.

Cet objectif est réaffirmé dans le PDAHI et doit être affiné avec les partenaires locaux en fonction de l'offre actuelle et des besoins réels. La CDC ne dispose actuellement pas de parc susceptible de contribuer à la mise en œuvre de solutions. La commune de Saint-Maixant est propriétaire d'un terrain qui pourrait servir d'assiette à la réalisation d'un logement d'urgence.

**L'habitat des Gens du Voyage :** le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage n'énonce pas de préconisation spécifique sur le territoire de la Communauté de Communes de Saint Macaire.

Il préconise la création d'une aire d'accueil de grand passage à l'échelle du sud-gironde d'une capacité de l'ordre de 50 caravanes. Une réflexion portée par les CdC de Bazas, La Réole et Langon devrait permettre d'identifier les terrains mobilisables nécessaires à sa réalisation.