



**LA CALI**  
L'AGGLO  
RIVE DROITE DE BORDEAUX

# **Programme Local de l'Habitat 2018-2023**

Diagnostic



Le programme local de l'habitat a été réalisé par le cabinet Enéïs Conseil, avec le concours du Département de Gironde.



## **I. LA CALI OU LA CONSTITUTION D'UN POLE D'EQUILIBRE A L'EST DE LA GIRONDE : ENTRE HERITAGES ET MUTATIONS** **3**

<b>1. LA CALI, ENTRE CENTRALITE ET EMERGENCE DE POLES SECONDAIRES</b>	<b>5</b>
1.1. UN TERRITOIRE ORGANISE AUTOUR DU DYNAMISME ECONOMIQUE DE LA VILLE DE LIBOURNE	5
1.2. UNE ARMATURE TERRITORIALE HERITEE : DE « PETITS » TERRITOIRES VECUS ET SOUMIS A DES INFLUENCES MULTIPLES	6
1.3. UN TERRITOIRE REORGANISE AUTOUR DE 5 « SPHERES » HABITAT	8
1.4. UNE CULTURE LOCALE DE L'HABITAT DEJA PRESENTE MAIS DES POINTS D'APPUI INSUFFISAMMENT MOBILISES EN L'ABSENCE DE STRATEGIE COMMUNE	12
<b>2. UNE EVOLUTION QUI ILLUSTRE LES EFFETS DU PROCESSUS DE METROPOLISATION SUR LA CALI</b>	<b>13</b>
2.1. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE QUI ENTRAINE UNE EVOLUTION MODEREE DE LA POPULATION DE LA CALI	13
2.2. LA CALI CONSERVE SA POSITION DE POLE MAJEUR DU DEPARTEMENT MALGRE LE RALENTISSEMENT DE SA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	19
2.3. UN POLE QUI CONNAIT DES EVOLUTIONS MAJEURES DE SON TISSU ECONOMIQUE FRAGILISANT UNE POPULATION DEJA VULNERABLE	27

## **II. TERRITOIRES ET VISAGES DE LA VULNERABILITE SUR LA CALI** **39**

<b>1. UNE VULNERABILITE DIFFUSE MAIS PLUS INTENSE SUR LE NORD DU TERRITOIRE ET SUR LIBOURNE</b>	<b>39</b>
<b>2. LES DIFFERENTS VISAGES DE LA VULNERABILITE SUR LE TERRITOIRE</b>	<b>45</b>
2.1. LES JEUNES : PRECARISATION ACCRUE, UNE FAIBLE MOBILITE	45
2.2. LES PERSONNES AGEES : FRAGILITE FINANCIERE ET ISOLEMENT ACCRUS SUR LES TERRITOIRES RURAUX	52
2.3. LES GENS DU VOYAGE : L'ENJEU DE SEDENTARISATION	61
2.4. LES PUBLICS CIBLES DU PDALHPD	66
2.5. LES SAISONNIERS	69

## **III. UNE VULNERABILITE DES MENAGES QUI IMPACTE L'HABITAT** **72**

<b>1. UN FAIBLE ET DIFFICILE REINVESTISSEMENT DU PARC ANCIEN</b>	<b>72</b>
1.1. DES SITUATIONS DE VACANCE CARACTERISEES ET MULTIFACTORIELLES	73
1.2. DES SITUATIONS D'INDIGNITE QUI SE FONT JOUR	84
<b>2. UN PARC LOCATIF PRIVE « DEREGLE »</b>	<b>86</b>
2.1. LE PARC LOCATIF PRIVE, UN PARC SOCIAL DE FAIT	87
2.2. LES RAISONS D'UN « DEREGLEMENT »	91
<b>3. DES BESOINS EN LOGEMENTS A LOYERS MODERES PREGNANTS</b>	<b>95</b>
3.1. UNE DEMANDE EXPRIMEE ET POTENTIELLE DE LOGEMENT SOCIAL IMPORTANTE ET CONCENTREE	95
3.2. UN PARC LOCATIF SOCIAL NE REPONDANT QUE PARTIELLEMENT AUX BESOINS QUANTITATIFS ET QUALITATIFS	101
3.3. UNE PRODUCTION NEUVE AU RALENTI	109
<b>4. UNE EVOLUTION DU MARCHE QUI NE PERMET PLUS DE REPONDRE A LA DEMANDE, NOTAMMENT D'ACCES A LA PROPRIETE POUR LES MENAGES DU TERRITOIRE</b>	<b>113</b>
4.1. UN TERRITOIRE FORTEMENT TOUCHE PAR LA CRISE IMMOBILIERE, UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS QUI NE REPOND QUE PARTIELLEMENT AUX BESOINS	113
4.2. UN POTENTIEL D'ACCESSION PAR LES MENAGES DU TERRITOIRE TRES LIMITE	116
4.3. UNE VIGILANCE PARTICULIERE A AVOIR SUR LES CONDITIONS D'ACCESSION A LA PROPRIETE	122
4.4. UNE ACCESSIBILITE A LA RESSOURCE FONCIERE INEGALE SUR LE TERRITOIRE	127

## **ANNEXES – LES REPERAGES FONCIER SUR LES COMMUNES SRU** **134**

## I. La Cali ou la constitution d'un pôle d'équilibre à l'Est de la Gironde : entre héritages et mutations

---

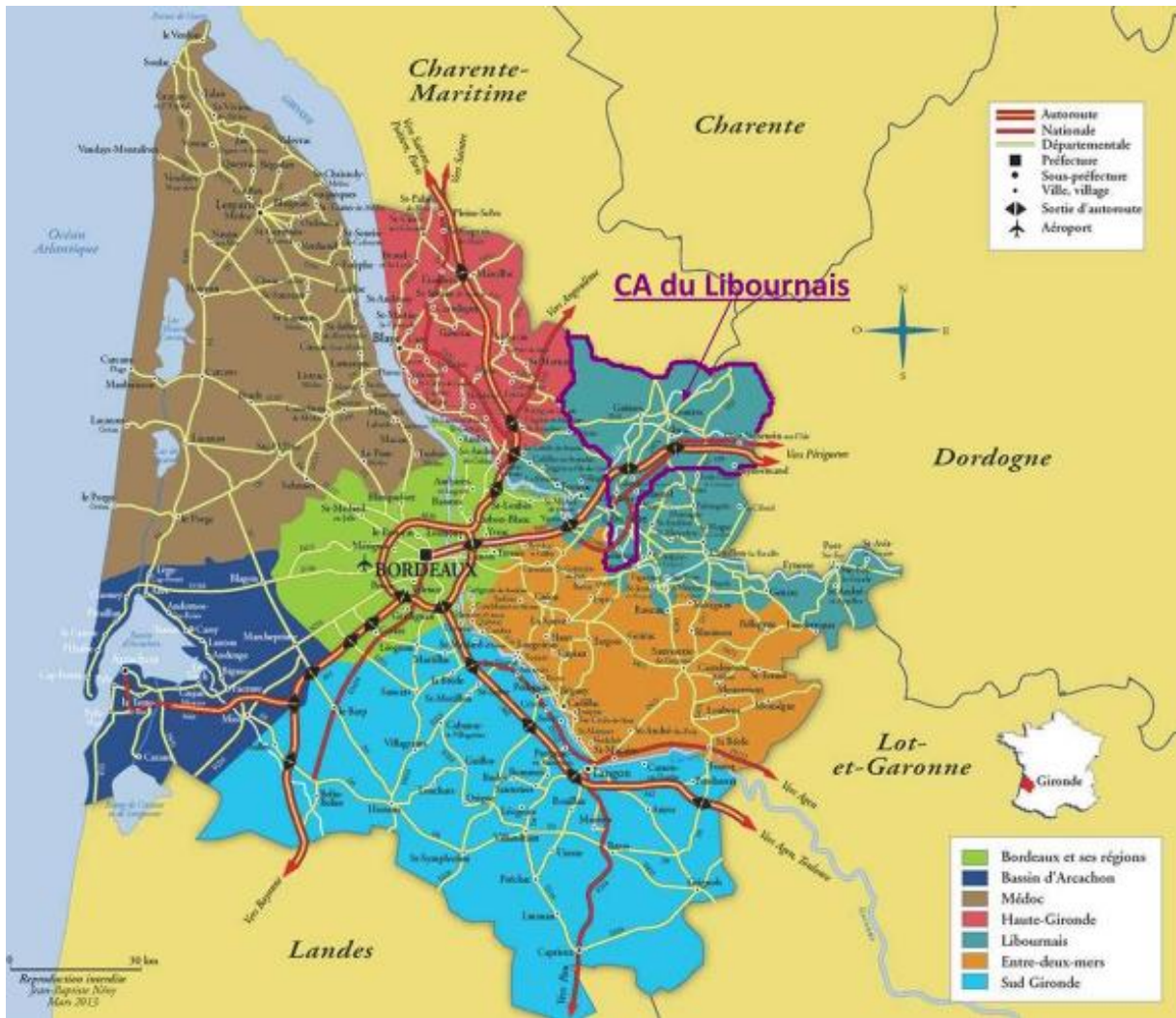
La Cali constitue aujourd'hui un pôle d'équilibre à l'est de la Gironde. Comprendre ce positionnement est un préalable essentiel si l'on veut appréhender au mieux les enjeux actuels du territoire en matière de développement tant ce positionnement particulier a impacté, impacte et impactera encore le territoire dans nombre de ses caractéristiques.

Cette première partie doit ainsi permettre de comprendre comment La Cali s'est constituée en tant que pôle d'équilibre ; en quoi l'est-elle toujours et quelles sont les caractéristiques actuelles du territoire héritées de ce positionnement ; quels impacts les mutations récentes ont eu sur ces caractéristiques (en ont-elles renforcé certaines ou au contraire fait évoluer d'autres ?) ; en quoi ces mutations mais aussi les évolutions à venir réinterrogent ce positionnement ?

En effet, ce rôle de pôle d'équilibre de l'est girondin n'est pas neuf, bien au contraire. Il est d'abord le fruit de la formation d'un pôle économique structurant aux portes de l'agglomération bordelaise que la viticulture, le négoce, et l'agriculture puis l'industrie ont contribué à construire. De cette histoire rurale et industrielle, le territoire de La Cali conserve encore aujourd'hui nombre d'héritages : son rayonnement sur les territoires voisins en tant que pôle d'emplois majeur de l'est girondin ou encore son armature territoriale faite de petits territoires vécus soumis à des influences multiples. Cette armature territoriale historique est aujourd'hui toujours d'actualité avec la définition de cinq « sphères » organisant le territoire et articulées autour de cinq pôles urbains : Libourne, Saint-Denis-de-Pile, Coutras, Saint-Seurin-sur-l'Isle et Izon-Vayres.

Si ces héritages sont toujours bel et bien présents, La Cali connaît toutefois depuis près de 15 ans des mutations importantes en lien avec le processus de métropolisation dans lequel l'agglomération bordelaise et, à travers elle, l'ensemble de la Gironde s'est engagée. Ces évolutions dessinent les contours d'un pôle qui a vocation à jouer un rôle d'équilibre avec la métropole bordelaise et les territoires voisins qui forment le Pays du Libournais. La Cali a vocation à s'affirmer comme un « territoire ressource », autrement dit comme un pôle de développement à part entière, à côté et aux côtés de la métropole millionnaire. Cependant, il convient, compte-tenu des évolutions actuelles, locales comme nationales, de bien définir les conditions dans lesquelles l'affirmation d'un tel rôle est possible.





## 1. La CALI, entre centralité et émergence de pôles secondaires

C'est en s'affirmant comme le pôle économique de l'est girondin que La Cali s'est imposée comme l'un des grands pôles d'équilibre du département. La viticulture et le négoce qui lui sont associés, mais aussi l'agriculture puis l'industrie ont conféré à La Cali son rayonnement sur les territoires alentours. Ces activités économiques « fondatrices » ont ainsi fortement dessiné les contours de ce territoire, ceux de son économie évidemment mais à travers elle, ceux de son armature territoriale, de sa population et de son habitat également.

### 1.1. Un territoire organisé autour du dynamisme économique de la ville de Libourne

Le territoire de La Cali s'est organisé autour de la ville de Libourne et du rôle de premier plan qu'elle joue à l'échelle départementale. Située au confluent de l'Isle et de la Dordogne, en plein cœur d'une riche région viticole et sylvicole, la bastide de Libourne est conçue par Edouard III et Roger de Leyburn pour devenir le débouché naturel d'une partie des vins de la vallée de la Dordogne (Saint-Émilionais, Bergeracois,...) exportés dès la fin du XIII<sup>ème</sup> siècle en Angleterre et d'autre part, du bois, Libourne étant alors l'ultime destination des gabares descendant le fleuve chargées, entre autres, de bois de noisetier destiné aux vignobles. La Dordogne sur laquelle est située la ville lui garantit un accès indépendant à la mer permettant à Libourne de devenir rapidement un port maritime et fluvial de premier ordre par où transitent des marchandises en provenance de toute l'Europe en toute autonomie par rapport à Bordeaux. Son rôle économique et commercial en fait alors la 2<sup>ème</sup> ville d'importance de la Guyenne après la capitale bordelaise dont Libourne devient la rivale sur le plan commercial et fiscal tout en demeurant sa « filleule » sur le plan militaire.

Très tôt, grâce à son activité agricole et viticole et l'activité de négoce qui s'y associe, le territoire s'affirme ainsi comme le 1<sup>er</sup> pôle économique au nord du département. Plus tard, l'implantation des activités industrielles le long de la vallée de l'Isle et de la Dronne renforce encore ce rôle. Coutras, Saint-Seurin-sur-l'Isle, Abzac, Les Eglisottes-sur-Chalaires voient s'installer des établissements industriels d'importance : fabriques de chaussures, capsuleries, papeteries, cartonneries...

L'implantation de ces activités industrielles déterminent l'implantation des infrastructures ferroviaires dont une partie demeurent encore aujourd'hui, contribuant d'ailleurs à la bonne desserte du territoire. En outre, une part des activités industrielles qui s'implantent sur le territoire sont liées à la filière viti-vinicole (activités variées liées à la production, au conditionnement et à la commercialisation du vin) qui devient un secteur d'excellence de l'activité industrielle libournaise.

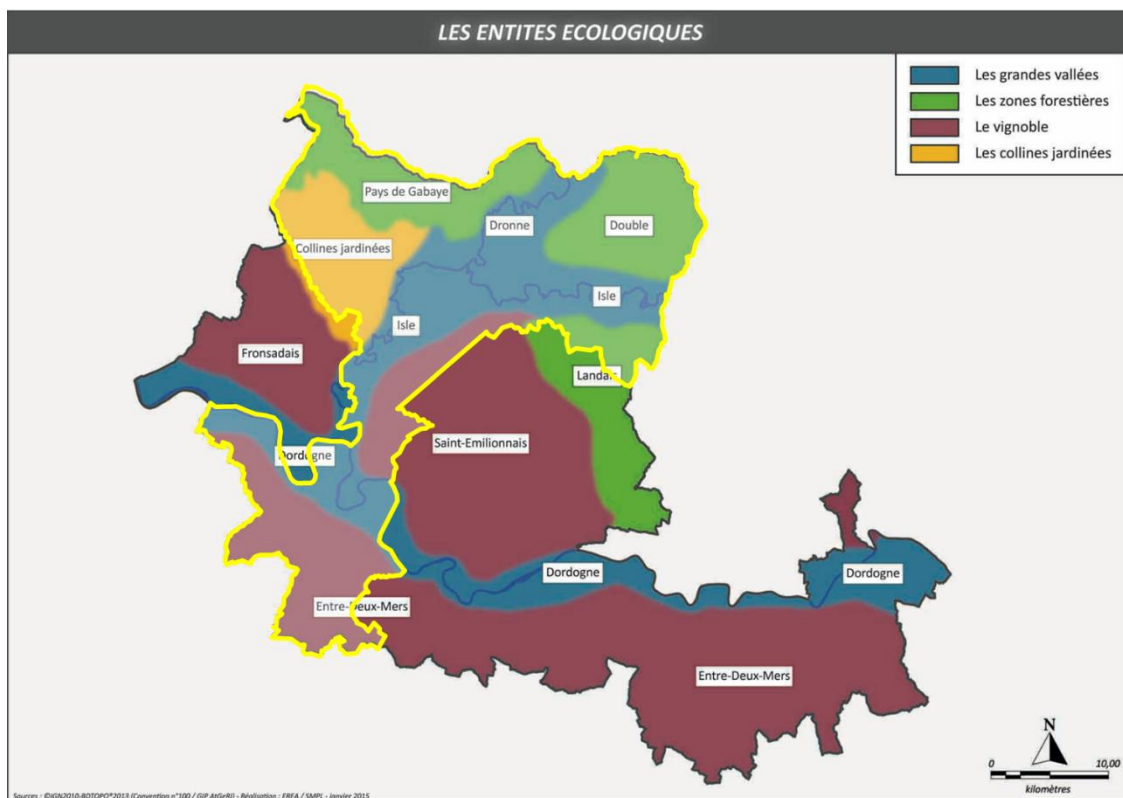
Au-delà du fait qu'il explique le positionnement du territoire aujourd'hui, cet historique mérite d'être rappelé à double titre. En premier lieu, parce que cet historique conditionne certaines des caractéristiques fondamentales du territoire à l'heure actuelle : une certaine armature territoriale, un certain profil de population et un certain profil d'habitat. Ensuite, parce que les récentes évolutions que sont la désindustrialisation et la crise de la viticulture ont eu sur le territoire des conséquences importantes, l'obligeant à faire face à de nouvelles difficultés économiques et sociales et réinterrogeant les fondations même de son positionnement.

## 1.2. Une armature territoriale héritée : de « petits » territoires vécus et soumis à des influences multiples

L'armature territoriale qui structure aujourd'hui le territoire de La Cali porte encore en elle les traces, visibles, de cet héritage économique. La physionomie du territoire qui distinguait déjà différentes entités géographiques, a conditionné l'implantation des activités économiques qui, à leur tour, ont renforcé les distinctions entre des entités géographiques aux paysages et aux vocations différenciées :

- celle des vallées industrielles et commerciales de la Dordogne, de l'Isle et de la Dronne et de leurs centralités dont la plus importante Libourne forme une entité à part entière,
- celle des plateaux boisés de la Double et des plaines agricoles du Nord,
- celle des vignobles en distinguant les vignobles d'excellence des vignobles génériques.

Figure 1 : Les entités écologiques du Pays du Libournais (source : SCoT)



### Les vallées industrielles et commerciales de la Dordogne, de l'Isle et de la Dronne et leurs centralités urbaines

C'est le long de ses vallées que sont venues s'implanter les activités et les infrastructures (voies ferrées, routes départementales puis récemment autoroute), faisant de ces vallées des axes structurants du développement de La Cali. Ces axes fluviaux constituent ainsi les portes d'entrée du département. Suivant l'installation des activités, l'urbanisation a gagné les vallées et permis à quelques communes

de se développer dont certaines sont progressivement devenues les centralités de « petits » territoires vécus formés par les communes alentours. La mobilité en dehors des vallées étant en effet restreinte, ces communes se sont tournées vers les centralités des vallées les plus proches, créant au sein du territoire de La Cali des logiques de secteurs qui demeurent. C'est le cas de Saint-Seurin-sur-l'Isle, de Guîtres puis de Coutras, de Saint-Denis-de-Pile et des communes d'Izon-Vayre. Supportant les principales centralités, les activités ainsi que les infrastructures de transports, les vallées structurent le territoire de La Cali.

### **Libourne, « la belle isolée » et son jardin viticole**

De par sa position centrale, la ville de Libourne relie la sphère du sud-libournais avec les pôles du nord du territoire et joue un rôle moteur vis-à-vis des autres communes de La Cali. Le sud du territoire est cependant fortement marqué par l'influence de la métropole bordelaise, toujours dans cette logique de métropolisation de La Cali évoquée plus haut. La ville constitue véritablement « la tête de pont » au croisement entre la vallée de la Dordogne et sa rive gauche, et l'axe structurant de la vallée de l'Isle vers le nord de La Cali. Elle conserve un poids et un rayonnement économique aujourd'hui rare pour des villes de taille comparable. Sa situation géographique en fait également une centralité pour les communes limitrophes n'appartenant pas au territoire de La Cali.

### **Les plateaux boisés de la Double périgourdine et saintongeaise et les plaines agricoles du nord**

Au nord du territoire, en dehors des territoires de vallées, deux autres entités prennent forme : l'une plus forestière, l'autre plus agricole. Les franges nord du territoire voient ainsi se déployer les espaces boisés constitutifs des massifs forestiers de la Double et du Landais qui s'étendent véritablement, encore plus au nord, sur les départements de la Charente-Maritime et de la Dordogne dont elles constituent une extension naturelle. Ces espaces boisés forment une interface entre le Périgord et la Charente. La sylviculture, qui y était autrefois très présente, a aujourd'hui reculé.

Au-dessous de ces plateaux boisés prennent naissance les plaines agricoles. Les plus proches des vallées de l'Isle et de la Dronne, profitant des éléments fertilisateurs de cette proximité, sont majoritairement tournées vers la production maïsicole dont une part essentielle est destinée à l'alimentation du bétail.

### **Les vignobles**

La vigne est un des éléments fondateurs de l'identité et du paysage de La Cali. Aujourd'hui, deux types d'espaces viticoles structurent le territoire : les vignobles d'excellence situés majoritairement à l'est de Libourne, dans la continuité du Saint-Emilionnais (Pomerol, Lalande-de-Pomerol) et les vignobles génériques situés plus à l'ouest et au sud du territoire, sur la rive gauche de la Dordogne. La différence entre ces deux paysages viticoles tient à la place qu'ils y occupent. Protégés, les vignobles d'excellence couvrent les communes sur de vastes étendues, au point parfois, comme sur la commune de Pomerol,

que l'habitat peine à y subsister. A l'inverse, sous le coup de la crise viticole, les vignobles génériques tendent à disparaître progressivement, laissant place à l'urbanisation, notamment face à la pression de la métropole bordelaise.

C'est ainsi la ruralité qui a marqué et continue de marquer le territoire de La Cali. Entre les plaines agricoles, les coteaux boisés et les espaces viticoles, c'est sur un vaste tissu de communes rurales (moins de 2 000 habitants), plus ou moins étendues et structurées sous forme de hameaux, que repose le territoire.

Figure 2: 36 communes de moins de 2000 hab., 26 communes de moins de 1000 hab.

Strates de population	Nombre de communes	Communes
Moins de 500 habitants	8	Dardenac, Tizac-de-Curton, Puynormand, Cadarsac, Saint-Sauveur-de-Puynormand, Bayas, Daignac, Lapouyade
Entre 500 et 1 000 habitants	17	Savignac-de-l'Isle, Tizac-de-Lapouyade, Gours, le Fieu, Saint-Martin-de-Laye, Saint-Martin-du-Bois, Saint-Antoine-sur-l'Isle- Camps-sur-l'Isle, Pomerol, Lalande-de-Pomerol, Saint-Christophe-de-Double, Chamadelle, Espiet, Bonzac, Nérigean, Porchères, Moulon
Entre 1 000 et 2 000 habitants	10	Maransin, Les Billaux, Sablons, Saint-Ciers-d'Abzac, Les Peintures, Guîtres, Lagorce, Abzac, Arveyres, Génissac
Entre 2 000 et 5 000 habitants	6	Saint-Germain-du-Puch, Les Eglisottes-et-Chalaires, Saint-Quentin-de-Baron, Saint-Médard-de-Guizières, Saint-Seurin-sur-l'Isle, Vayres
Entre 5 000 et 10 000 habitants	3	Saint-Denis-de-Pile, Izon Coutras
Plus de 10 000 habitants	1	Libourne

En outre, situé à la frontière entre la Charente-Maritime et la Dordogne et en plein cœur du Libournais, le territoire de La Cali est soumis à de multiples influences :

- celle de la métropole bordelaise au sud-ouest,
- celle du Créonnais au sud,
- celle de la Charente et du Périgord au nord,
- celle du Lussacais au nord/est,
- celle du Saint-Emilionnais au sud/est,
- ou encore celle du Fronsadais au nord/ouest.

Ainsi, la physionomie du territoire aux paysages diversifiés, à sa situation géographique, sa desserte et ses activités, a contribué à dessiner **une armature territoriale multi-polarisée, faite de petits territoires vécus soumis à des influences multiples.**

### 1.3. Un territoire réorganisé autour de 5 « sphères » habitat

Cette armature territoriale héritée a pour conséquence de générer de problématiques en matière d'habitat très différenciées entre le nord et le sud du territoire communautaire. Contrairement à d'autres agglomérations structurées « classiquement » et « simplement » autour d'une ville-centre, d'une première, d'une deuxième voire d'une troisième couronne, La Cali présente elle un fonctionnement territorial plus complexe. Celui-ci est marqué de longue date par des entités géographiques et économiques différenciées soumises à de multiples influences que les récentes

évolutions sont venues bouleversée. Ainsi, des communes qui jouaient autrefois un rôle de centralité ont laissé leur place à d'autres sous le coup notamment du recul des activités économiques et de la croissance démographique :

- si Libourne joue toujours un rôle de ville-centre, elle a vu les communes qui la bordent se renforcer du fait de leur attractivité démographique,
- Coutras a désormais remplacé Guîtres dans son rôle de centralité vis-à-vis des communes du Nord et une comme Les Eglisottes-et-Chalaires a perdu son rôle de polarité en même temps que l'industrie disparaissait.
- l'intégration des communes du sud libournais accentue les effets de métropolisation bordelaise sur La Cali.

L'arrivée de l'A89 a par ailleurs conforté l'apparition de nouveaux pôles sur le territoire avec :

- l'émergence d'une conurbation le long de l'A89 formée par les communes de Abzac, Saint-Médard-de-Guizières, Camps-sur-l'Isle et Saint-Seurin-sur-l'Isle,
- la montée en puissance de la commune de Saint-Denis-de-Pile.

Par conséquent, le PLH de La Cali a été organisé autour de 5 « sphères », ce qui vise à faciliter la compréhension et l'analyse des dynamiques à l'œuvre, parfois très diverses, sur La Cali.

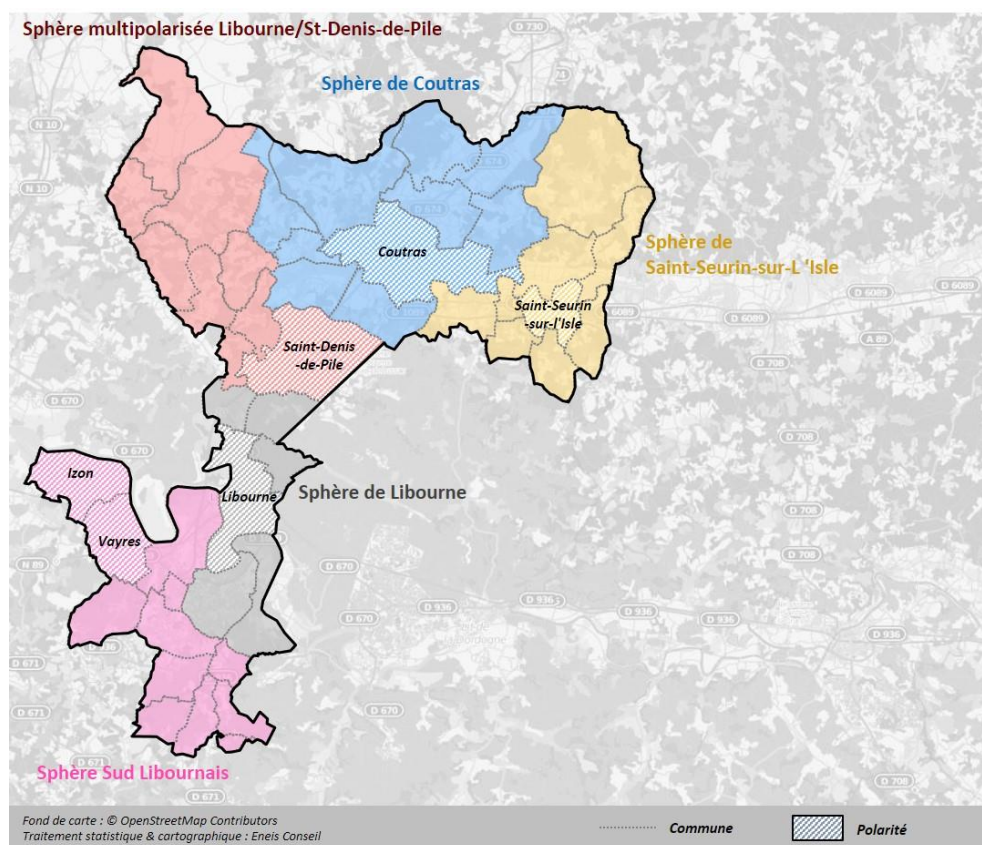
**Territorialiser le diagnostic constitue ainsi un préalable indispensable à une stratégie et des actions qui, compte-tenu du fonctionnement même du territoire, doivent l'être également.** La territorialisation proposée croise plusieurs critères :

- les entités géographiques et économiques héritées et actuelles
- les pratiques de proximité des ménages pour le recours aux services (écoles, médecins,...), commerces et équipements identifiées avec les maires lors des entretiens réalisés au démarrage du diagnostic

La territorialisation retenue distingue 5 « sphères » habitat organisées autour d'une centralité :

- La sphère de Libourne
- La sphère multi-polarisée de Saint-Denis-de-Pile/Libourne/Galgon
- La sphère de Coutras
- La sphère de Saint-Seurin-sur-l'Isle
- La sphère Sud Libournais polarisée autour d'Izon et Vayres





### Le secteur de Libourne, « La belle isolée et son jardin viticole »

La sphère de Libourne se distingue par un patrimoine architectural plus qualitatif, davantage de densité (des parcelles plus petites en individuel, davantage de collectif) ainsi qu'une plus grande organisation urbaine. Les communes de Génissac, Moulon et Les Billaux sont pareillement marquées par le recul de la viticulture au profit du développement résidentiel, se rapprochant d'ailleurs en cela des communes voisines de la communauté de communes du Sud Libournais. A l'exact opposé, Pomerol lutte pour que la viticulture n'éradique pas totalement l'habitat, à l'image de ce qui se passe dans les communes voisines du Saint-Emilionnais. Entre ces deux types de profil, Lalande-de-Pomerol parvient à concilier vocation viticole et résidentielle.

A la pointe sud du territoire, la ville de Libourne occupe une situation géographique que l'on rencontre dans peu de regroupements territoriaux. Malgré cela, la ville parvient à jouer un rôle de centralité assez large, bien qu'elle rayonne sans doute davantage sur les communes proches, dont une partie ne fait pas partie du territoire de La Cali que sur les communes du nord de la communauté d'agglomération. La ville n'en constitue pas moins « la tête de pont » de l'axe structurant de la vallée de l'Isle, en complémentarité avec les autres pôles de Saint-Denis-de-Pile (qui émerge), de Coutras et de Saint-Seurin-sur-l'Isle.

---

Note de lecture des cartes : L'ensemble des cartes du présent document a été réalisé avant le retrait de la commune de Camiac-et-Saint-Denis de la Communauté d'agglomération du Libournais prononcé par arrêté préfectoral en date du 27 décembre 2017.

## Le secteur Saint-Denis-de-Pile/Libourne/Galgon : un territoire multi-polarisé

Cette sphère a la particularité de regrouper des communes partagées entre l'influence de plusieurs polarités. Si, sans conteste, Libourne continue de jouer un rôle important de centralité, elle trouve cependant le relais, de plus en plus affirmé, de Saint-Denis-de-Pile tandis que Galgon (qui n'appartient pas au périmètre de la CALI) attire les communes limitrophes. Plus au nord, les communes se partagent entre Saint-Denis-de-Pile, Coutras et Laruscade.

Rurales, ces communes voient progressivement les plaines agricoles et les élevages laisser place aux bois à mesure que l'on remonte vers les massifs forestiers de la Double et du Landais. Après la forte période de croissance des années 2000, elles manifestent une volonté de développement modérée, voire de fort ralentissement pour conserver leur caractère rural.

## Le secteur de Coutras : une diversité de communes fédérée par la Dronne et Coutras

Cette sphère se caractérise par la diversité des communes qui la composent : l'ex chef-lieu de canton Guîtres aujourd'hui en déprise, Coutras et Les Eglisottes marqués par la désindustrialisation, les petites communes rurales (Chamadelle, Lagorce, Le Fieu, Bayas) et les communes rurales plus importantes (Sablons, Les Peintures). La Dronne qui le traverse ainsi que le rôle de centralité incontesté de Coutras fédèrent le territoire.

## Le secteur de Saint-Seurin-sur-l'Isle : une vallée urbaine au creux d'un plateau rural

La sphère de Saint-Seurin-sur-l'Isle se démarque par une dichotomie entre les communes plus urbaines, situées le long de la vallée de l'Isle, et les communes plus rurales du nord-est. Depuis Abzac jusqu'à Saint-Seurin-sur-l'Isle en passant par Saint-Médard-de-Guizières et Camps-sur-l'Isle, se dessine progressivement une continuité urbaine, polarisant les communes rurales alentours et dont le rayonnement dépasse les limites de La Cali pour s'étendre plus au sud en direction de Lussac et plus à l'est en direction de Montpon-Ménéstérol. Le passé industriel est ici plus visible. Les prairies et l'élevage composent le paysage rural.

## Le secteur du Sud-Libournais et du Brannais : un territoire tourné vers la métropole

Il s'agit d'un territoire résidentiel qui semble se tourner davantage vers Bordeaux du fait de sa proximité mais aussi des infrastructures et équipements existants. Ces derniers orientent ainsi la population, que ce soit pour le travail ou ses activités, vers la métropole.

Les communes qui composent cette sphère sont majoritairement rurales, Izon et Vayres assurant le rôle de double polarité. Les populations présentent se caractérisent quant à elles par leur recherche de maisons individuelles et d'espace.



#### 1.4. Une culture locale de l'habitat déjà présente mais des points d'appuis insuffisamment mobilisés en l'absence de stratégie commune

Le périmètre de La Cali a évolué au fil des ans avec la naissance de la Communauté de Communes du Nord-Libournais en 2010, suite la fusion des trois Communautés de Communes du Libournais, du Canton de Guîtres et du Canton de Coutras, créées en 2001 et 2002.

La Cali se compose ainsi de communes qui ont antérieurement fonctionné en petites communautés de communes et pour lesquelles le fonctionnement en Communauté d'Agglomération de 45 communes et de près de 90 000 habitants est un apprentissage. Ce Programme local de l'habitat se fonde sur celui adopté en décembre 2016 à l'échelle de l'ex-CALI et a été adapté afin d'intégrer les enjeux liés à l'accueil de 12 nouvelles communes. De même, les travaux menés par l'ex-Communauté de Communes du Sud Libournais dans le cadre de l'élaboration du projet habitat ont alimenté cette nouvelle démarche.

Constituée d'une majorité de communes rurales de moins de 2 000 habitants, La Cali doit également composer avec une diversité de communes dont une grande partie disposent de moyens humains et financiers souvent limités et dont résulte une diversité de marges de manœuvre que le PLH aura à prendre en compte. La définition du PLH doit ainsi s'accompagner d'un travail de précision de l'intérêt communautaire.

La Cali ne s'installe, cependant, pas sur un territoire « vierge » d'interventions et d'acteurs, bien au contraire. Certains des territoires voire même des communes (notamment les 4 centralités) qui composent La Cali ont déjà entrepris des actions dans le champ de l'habitat (OPAH sur Guîtres et Libourne à la fin des années 90 et au début des années 2000 notamment). Plus récemment, l'Agglomération a engagé, aux côtés des communes de Libourne et Coutras, des études urbaines en vue d'aboutir à la définition de projets de requalification des deux centres-villes.

La Cali est également dotée d'un tissu partenarial local étoffé et pérenne. Des associations comme Habitat Jeune en Pays Libournais (créée en 1991), le Lien (créée en 1970) ou encore l'ADAV 33 (créée en 1960) interviennent de longue date sur le territoire. Il en va de même pour les bailleurs tels que SOLIANCE, récemment fusionné avec MESOLIA, dont la création en 1990 à l'initiative de la ville de Libourne et de la CCI en vue d'intervenir sur le territoire en faveur du logement des actifs, en fait un acteur de premier plan du territoire et qui se positionne au service de ce dernier.

**Ainsi, l'élaboration de ce PLH intervient sur un territoire qui n'est vierge ni d'actions, ni d'acteurs, ni de partenariats en matière d'habitat mais à qui doit redéfinir une stratégie habitat intégrant l'ensemble des enjeux territoriaux, et notamment ceux liés à l'élargissement de La Cali à 11 nouvelles communes. L'enjeu de ce PLH est donc de reprendre le travail de structuration de la stratégie communautaire établie dans le précédent PLH et de l'adapter à de nouveaux défis, en s'attachant à ce que les visions et actions des uns et des autres aillent dans le même sens. Cela paraît d'autant plus crucial que La Cali est de plus en plus sous influence de la métropole bordelaise et qu'il est nécessaire pour les communes qui la composent de faire « front commun » pour permettre au territoire de « tirer son épingle du jeu ».**

## 2. Une évolution qui illustre les effets du processus de métropolisation sur La Cali

### 2.1. Une croissance démographique qui entraîne une évolution modérée de la population de La Cali

Un solde migratoire fortement excédentaire mais avec un impact limité sur la sociologie globale de La Cali

**La Cali a connu sur la dernière décennie une forte croissance démographique quasi-essentiellement portée par le solde migratoire.** Le profil de ces nouveaux arrivants doit donc être regardé de près afin de mesurer s'il a pu entraîner des évolutions dans le profil sociodémographique de La Cali. Sur la base de trois indicateurs basiques sur les caractéristiques de la population et son évolution entre 2009 et 2014 (âge, CSP, structure familiale), on constate que ces nouveaux arrivants n'ont pas significativement modifié la sociologie de la population à l'échelle de La Cali. Quelques points peuvent cependant être soulignés :

- une hausse de 1 point de la part des moins de 15 ans mais qui s'accompagne d'une hausse de 2 points de la part de 60-74 ans ;
- une légère augmentation de la part des professions intermédiaires, des artisans et chefs d'entreprises et des cadres et professions intellectuelles supérieures ;
- une légère augmentation de la part de familles monoparentales.

Figure 3 : Evolution de la part des différentes classes d'âge – CALI (Insee, 2009-2014)

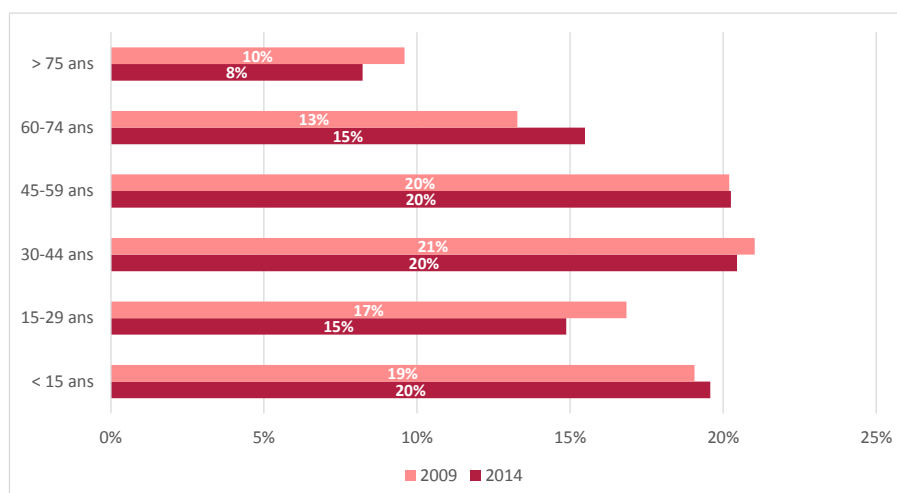


Figure 4 : Evolution de la répartition de la population par CSP – CALI (Insee, 2009-2014)

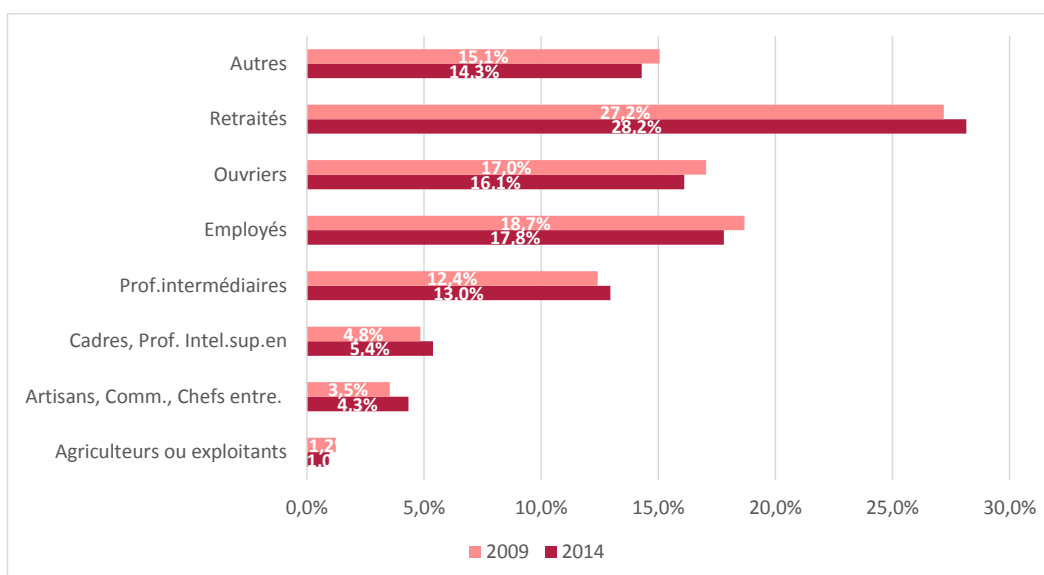
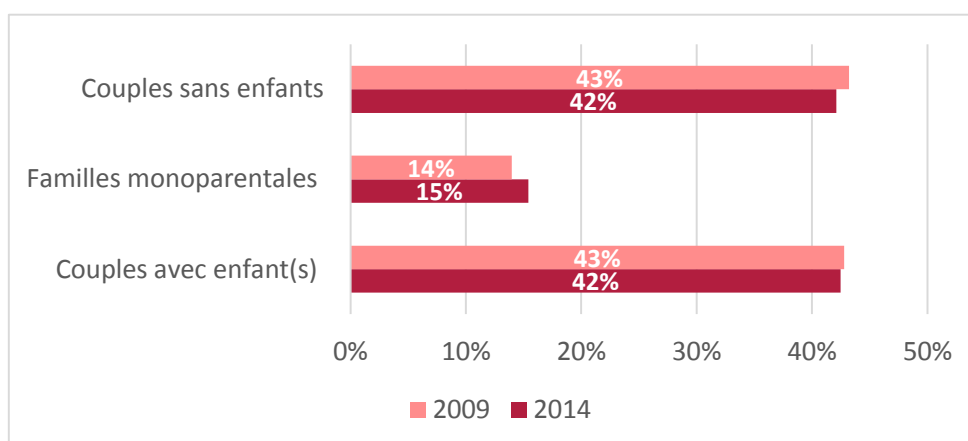


Figure 5 : Evolution de la structure des ménages – CALI (Insee, 2009-2014)

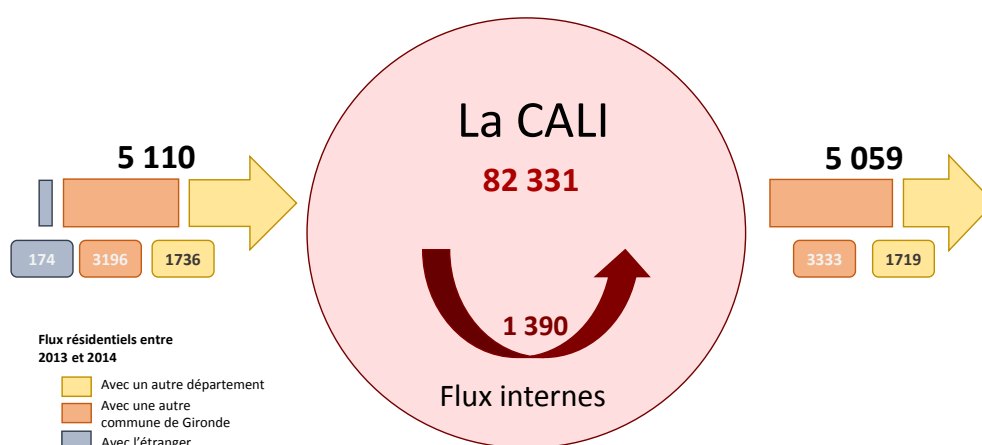
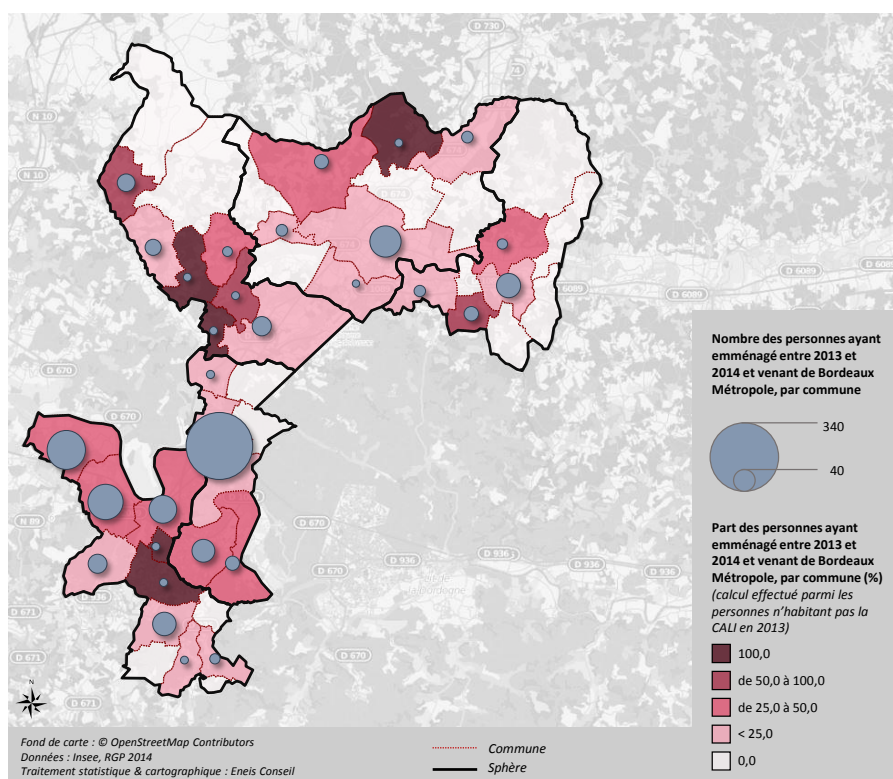


Des migrations résidentielles qui illustrent le phénomène de péri-métropolisation de La Cali comme celui du desserrement de la ville centre

Pour autant, une analyse plus fine des migrations résidentielles et notamment des néo-résidents de La Cali arrivés entre 2013 et 2014 permet de mettre en exergue les dynamiques qui entraînent un changement significatif de population même si l'impact sur la sociologie globale de La Cali est encore limité.

**21% de ces néo-résidents viennent de la métropole bordelaise et s'installent prioritairement sur les sphères de Libourne et du sud libournais.** Cela illustre le phénomène de métropolisation de la CALI, particulièrement sur le sud de son territoire (rive gauche de la Dordogne et Libourne). Sur certaines communes, la totalité des néo-résidents est originaire de Bordeaux Métropole, c'est le cas de Chamadelle, Saint-Martin-du-Bois, Savignac-de-l'Isle, Cadarsac ou encore Nérigean.

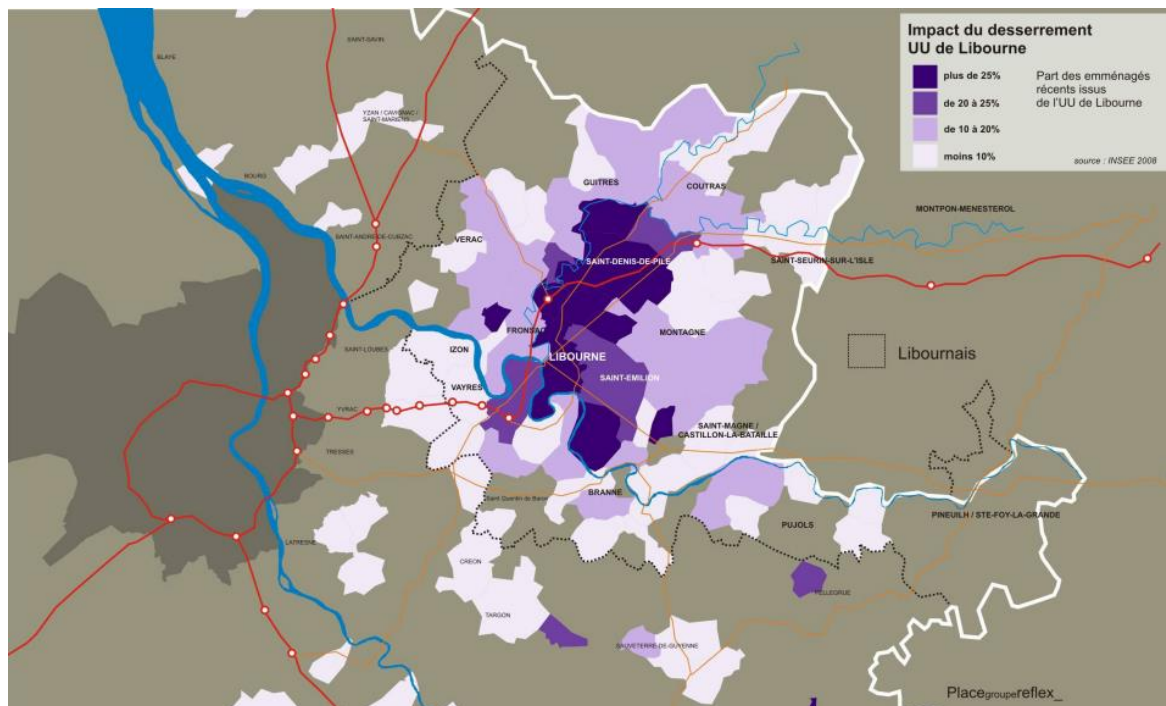
Figure 6 : Les néo-résidents venant de l'extérieur de La Cali et de Bordeaux Métropole



Parmi les **5 110 primo-arrivants**, beaucoup sont de jeunes ménages avec enfants : 52% des néo-résidents ont moins de 30 ans et 42% sont des couples avec enfants. On peut supposer que l'installation de ces ménages sur le territoire de La Cali constitue une étape importante de leur parcours résidentiel. En effet, 66% des primo-arrivants sont locataires avant leur arrivée et habitent un logement individuel en s'installant sur La Cali. Aussi, leur emménagement peut être synonyme de primo-accession à la propriété pour certains, ou pour ceux restés locataires, d'accès à un logement plus grand. Ces nouveaux résidents contribuent à l'augmentation de la part des CSP + sur le territoire, puisque 21% d'entre eux sont cadres ou de profession intermédiaire.

Par ailleurs, il convient de noter le départ de 5059 habitants de la CALI, pour les deux-tiers vers une autre commune girondine.

Outre l'arrivée de nouveaux habitants sur la CALI, il est également intéressant d'observer les mouvements résidentiels internes à La Cali. Ces derniers illustrent un phénomène de desserement de la ville centre au profit des pôles et communes proches que l'arrivée de l'autoroute a rendu plus aisé.



La carte ci-dessous permet également de rendre compte de ce phénomène. Ainsi, ce sont les communes limitrophes de Libourne qui profitent de ce phénomène de desserement et comptent une large partie de ménages originaires de Libourne parmi leurs nouveaux arrivants, c'est particulièrement le cas des communes de Pomerol et Arveyres dont la totalité des néo-résidents est originaire de Libourne. C'est également le cas de communes plus éloignées de la ville-centre comme Tizac-de-Lapouyade et Saint-Ciers d'Abzac. A contrario, le desserement de Libourne ne profite pas aux communes situées complètement à l'est – Gours, Saint-Antoine-sur-l'Isle..., limitrophes avec la Dordogne ...– et au nord – Maransin, Tizac-de-Lapouyade...aux prises avec les dynamiques charentaises – de la Cali.

De même, les communes localisées à l'extrême sud de La Cali – Dardenac, Daignac... – ne constituent pas un territoire d'accueil privilégié des libournais et subissent davantage la pression de la métropole bordelaise.

Figure 7 : Les néo-résidents internes à La Cali et de la commune de Libourne

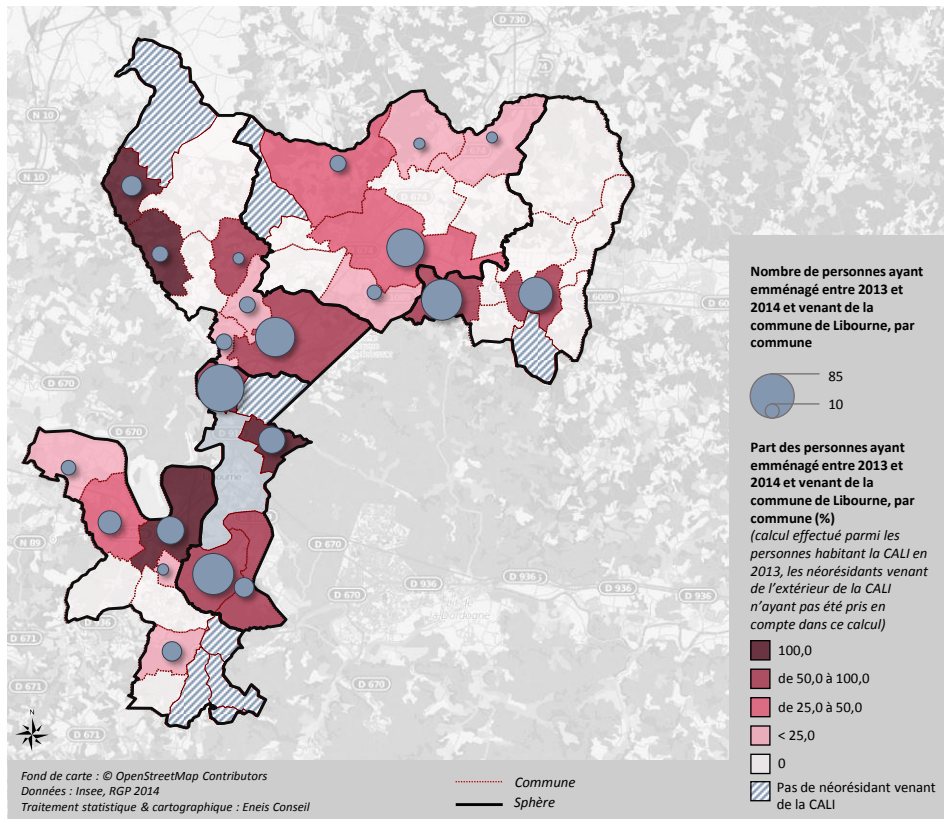
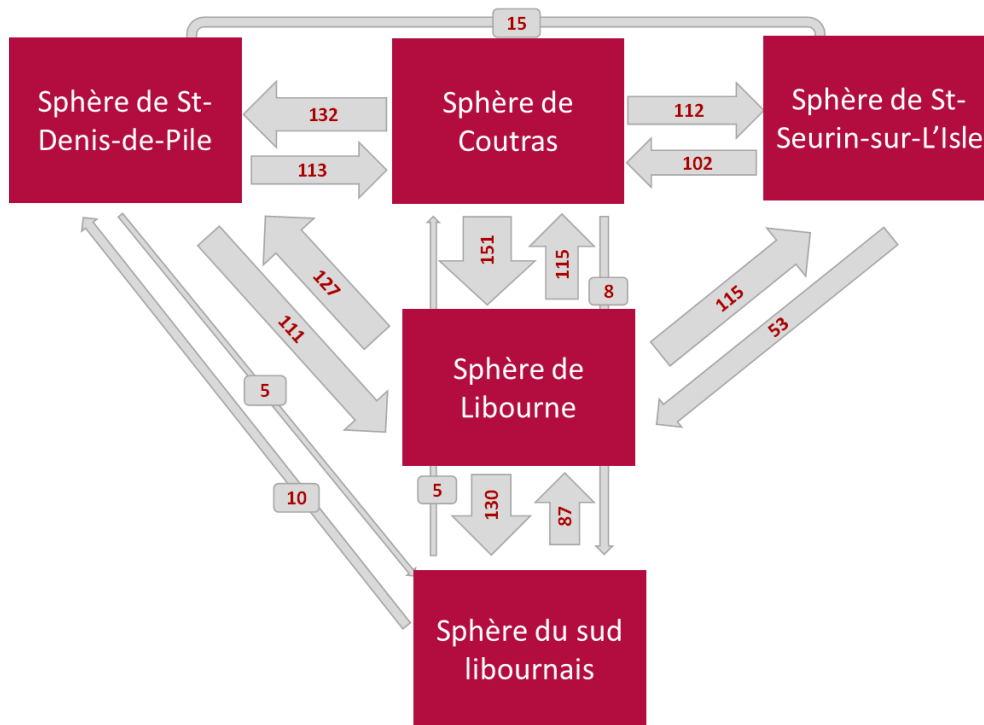


Figure 8 : Les flux résidentiels internes à La Cali par sphère (Insee 2014)



Clef de lecture : les flèches représentent les flux internes à la Cali entre les différentes sphères.

*Exemple : entre 2012 et 2013, 151 ménages ont quitté la sphère de Coutras pour s'installer dans la sphère de Libourne alors que 8 ménages, issus de la même sphère de Coutras, se sont installés dans la sphère du Sud Libournais.*

**L'analyse des flux résidentiels internes fait apparaître deux phénomènes marquants :**

- C'est entre les sphères de Libourne et Coutras et le reste du territoire que les flux les plus importants sont observés : 53% des migrations internes impliquent une de ces deux sphères. Les flux se font généralement au profit des autres sphères.
- La sphère de Libourne et, en particulier la ville-centre, jouent un rôle prépondérant dans le développement des autres communes de la Cali. On observe ainsi que la sphère de Libourne a vu partir 487 habitants au profit des autres sphères de La Cali entre 2012 et 2013 alors que 402 habitants de l'agglomération ont emménagé à Libourne. Cette analyse illustre bien le rôle joué par la ville de Libourne comme porte d'entrée du territoire communautaire. Ces départs se sont répartis de façon assez équitable entre les quatre autres sphères de La Cali bien que ce mouvement migratoire ait davantage profité à la sphère du Sud-Libournais puisque 27 % des départs de Libourne avait pour destination ce territoire.

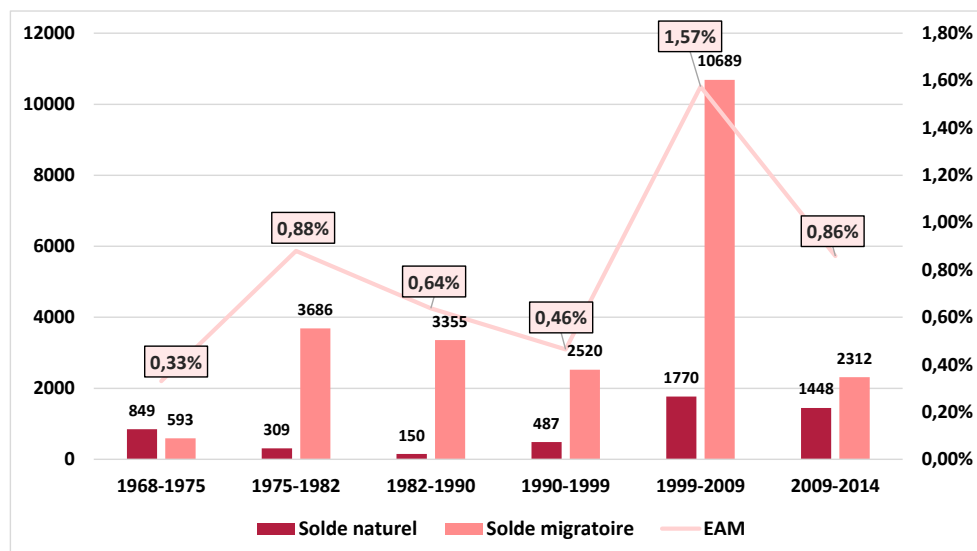


## 2.2. La Cali conserve sa position de pôle majeur du département malgré le ralentissement de sa croissance démographique

Une croissance conjoncturelle durant la décennie 1999-2009 qui fait face à un nouveau contexte depuis le début des années 2010

**Depuis 1990, La Cali connaît une croissance démographique importante.** Le rythme de croissance annuel de la population est ainsi passé de 0,46% entre 1990 et 1999 à 1,57% entre 1999 et 2010. Entre 2009 et 2014, l'augmentation du rythme de croissance a cependant fortement ralenti passant à 0,86%. Ce fort accroissement de la population inscrit pleinement La Cali dans la dynamique démographique girondine positive qui embrasse aujourd'hui la quasi-totalité des territoires infradépartementaux. Pour autant, la périphérie de l'agglomération bordelaise et le littoral demeurent toujours les secteurs privilégiés de la croissance girondine.

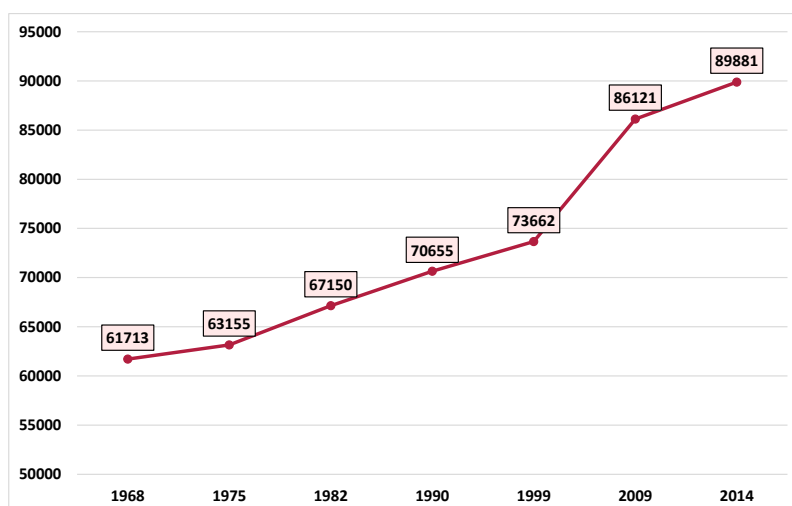
Figure 9 : Evolution annuelle moyenne de la population due au solde naturel et au solde migratoire - CALI (Insee, 1968-2014)



Preuve d'un renouveau dans l'attractivité du territoire, **la croissance démographique que La Cali a connu ces quinze dernières années repose principalement sur le solde migratoire.** Positif depuis 1975, celui-ci a toutefois très fortement progressé entre 1999 et 2009. En l'espace de 15 ans, La Cali a ainsi vu sa population totale passer de 73 662 habitants à 89 881 habitants soit un gain de près de 16219 habitants.

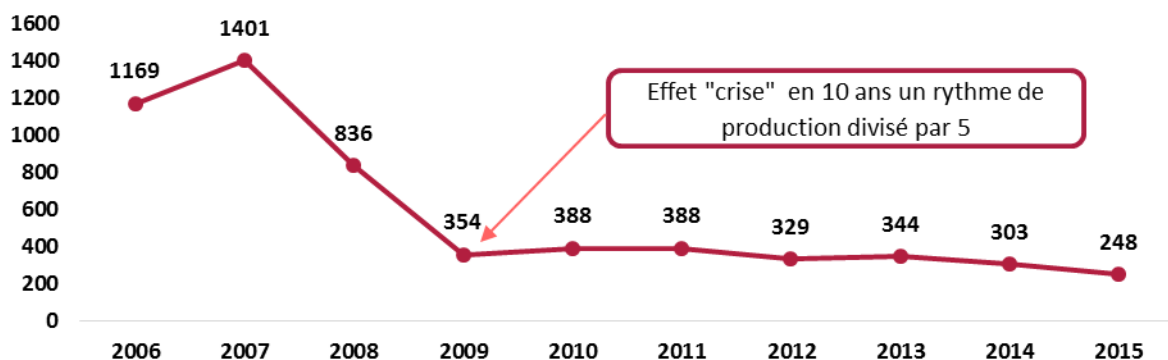


Figure 10 : Evolution de la population - CALI (Insee, 1968-2014)



Le ralentissement de la croissance démographique observé ces dernières années doit être mis en perspective avec le caractère conjoncturel et exceptionnel de la décennie 1999-2009. Le rapprochement entre croissance démographique et rythme de construction est éclairant sur ce point. L'exercice tend, en effet à montrer que La Cali est certes un territoire de croissance démographique continue mais que le niveau de croissance rencontré dans les années 2000 relève en fait d'une poussée démographique conjoncturelle et resserrée.

Figure 11 : Rythme de construction annuel moyen – La Cali – 2006-2015 (source : Sit@del<sup>2</sup>)



Le croisement des données démographiques avec celles de la construction montre en effet que la forte croissance observée entre 1999 et 2010 s'est en réalité plus particulièrement concentrée sur un intervalle de 5 ans entre 2003 et 2008. Sur ce court laps de temps, on observe une multiplication par 4 du rythme de construction annuel moyen passé de 223 logements construits en moyenne chaque année entre 1990 et 2000 à 711 logts/an entre 2000 et 2008 et près de 1001 logts/an entre 2004 et 2007. En revanche, on assiste en 2008 et 2009 à une chute brutale du niveau de construction et à une stabilisation du rythme de construction depuis lors (333 logements/ an en moyenne entre 2010 et 2015).

Le caractère ponctuel de cette croissance démographique accrue s'explique par la conjonction à un instant T d'un faisceau de facteurs à la fois structurels et conjoncturels. Du côté des facteurs structurels, on notera l'attractivité généralisée de la Gironde et le phénomène de desserrement de la métropole bordelaise, le positionnement de La Cali en tant que pôle d'emplois, d'équipements et de services ainsi que l'attractivité des prix immobiliers sur le territoire. Or, dans les années 2000, ces facteurs structurels ont été amplifiés par l'apparition de plusieurs facteurs conjoncturels conjugués :

- L'ouverture de l'autoroute A 89 qui, en renforçant l'accessibilité du territoire, a certainement poussé des ménages à venir s'installer sur le territoire de La Cali où les prix de l'immobilier étaient par ailleurs plus attractifs.
- Le passage au PLU de nombreuses communes de La Cali qui, entre les craintes des propriétaires de voir leurs terrains devenir non constructibles et l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation (notamment en raison de la crise de la viticulture), ont fortement alimenté la construction sur une courte période.
- Le dispositif De Robien qui, sur les pôles urbains, Libourne en très grande partie mais aussi Coutras ou Saint-Quentin-de-Baron a fortement dopé la construction.
- Une conjoncture immobilière très favorable au niveau national.

**La mise en perspective de la croissance démographique avec le rythme de construction appelle par ailleurs à s'interroger : A-t-on construit pour répondre à une demande ou est-ce la construction qui a suscité une demande ? Et dans ce dernier cas, l'offre produite a-t-elle toujours trouvé sa clientèle ? Ces questions feront l'objet d'une réponse plus approfondie dans le cadre de la Partie 3.**

Depuis quelques années, **les conditions propices à un « boom » démographique lié à la construction de nouveaux logements ne sont plus entièrement réunies**, ce qui explique le ralentissement de la croissance observé entre 2009 et 2014.

Tout d'abord, le contexte immobilier très favorable de la première moitié des années 2000 a fait place à des marchés immobiliers en berne, même si l'on observe une reprise depuis quelques années. En raison de la crise, et alors que les financements publics sont revus à la baisse, les opérateurs, privés comme sociaux, se sont recentrés sur Bordeaux Métropole. La concurrence en termes de développement est d'ailleurs un paramètre que La Cali aura à prendre en compte. En effet, bien que la forte croissance démographique que connaît aujourd'hui la Gironde soit en lien direct avec le dynamisme et l'attractivité de la métropole bordelaise, les 2/3 de la croissance girondine de ces vingt dernières années se sont opérés au-delà de Bordeaux Métropole, entraînant une diminution du poids démographique et économique de l'agglomération bordelaise au sein du département.

Consciente de cela, Bordeaux Métropole, dans son projet métropolitain, s'est donné pour objectif de recentrer la croissance départementale sur son territoire : elle vise ainsi à accueillir, d'ici 2030, 1 million d'habitants. Pour cela, elle doit amplifier sa propre attractivité et ses capacités à répondre à la demande. Elle vise ainsi deux objectifs : retenir les ménages sortants en direction du reste du département et capter la moitié des nouveaux arrivants en Gironde en provenance de l'extérieur, ce qui suppose qu'elle soit en mesure d'offrir davantage de logements à destination des ménages familiaux, des jeunes ménages et des catégories moins aisées.

A l'inverse, la croissance de la Gironde hors métropole, est assurée essentiellement par l'excédent migratoire. Dans le cadre de ce scénario de recentrage métropolitain, la Gironde hors métropole serait

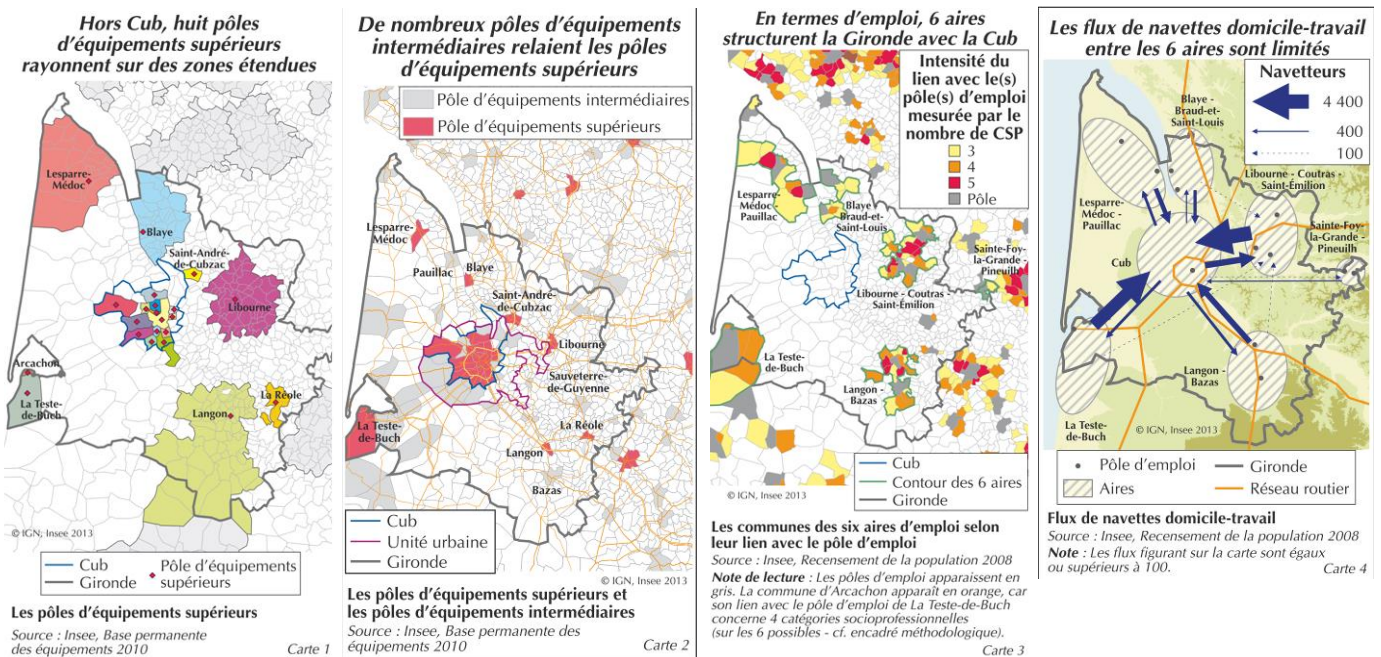
ainsi privée de la moitié de son flux entrant provoquant, à attractivité constante, un très fort ralentissement de la croissance à l'échelle du département : 0,13%/an contre 1,09%/an selon le scénario tendanciel. La limitation des flux sortant de Bordeaux métropole impacterait en premier lieu ses territoires périphériques tandis que la captation des flux de nouveaux arrivants extérieurs toucherait principalement les territoires girondins les plus éloignés.

A attractivité constante, cette stratégie métropolitaine de recentrage risque donc d'engendrer un déséquilibre entre les territoires girondins, perspective en contradiction avec les différents SCoT et l'Inter-SCoT. Ainsi, pour atteindre le million d'habitants sans risquer de déséquilibrer l'armature départementale, la croissance de la métropole bordelaise doit s'accompagner d'un renforcement global de l'attractivité du département.

### La Cali reste néanmoins un pôle structurant de la Gironde

**Malgré le ralentissement récent de la croissance, lié au réveil métropolitain, et des enjeux importants pour maintenir son positionnement vis-à-vis des ambitions de la métropole, La Cali fait partie des pôles ayant conservé une grande autonomie dans leur rayonnement et leur fonctionnement.** L'EPCI fait ainsi partie des 8 pôles d'équipements et des 5 pôles d'emplois structurants du département. Ces pôles confèrent une large autonomie aux territoires qu'ils desservent et agissent en complémentarité avec Bordeaux Métropole sur les autres territoires girondins. Ainsi, La Cali et La Teste-de-Buch, les deux aires d'emplois les plus importantes après la métropole, sont les plus liées à la métropole qui accueille près de la moitié des actifs qui ne travaillent pas dans ces deux aires. Pour autant, ils agissent en complémentarité avec elles jouant un rôle structurant sur leurs aires d'influence respective.

Cette volonté partagée des élus de renforcer la complémentarité des actions entre La Cali et Bordeaux métropole a conduit la signature le 4 octobre 2017 d'un protocole de coopération entre ces deux territoires.



Depuis une quinzaine d'années, c'est l'armature territoriale de la Gironde tout entière qui s'est vue réinterrogée et modifiée par l'entrée de l'agglomération bordelaise dans le processus de métropolisation. En effet, comme évoqué précédemment, compte-tenu des objectifs de croissance ambitieux portés par Bordeaux Métropole - ceux d'une « métropole millionnaire » à horizon 2030 -, l'ensemble des pôles girondins sont aujourd'hui obligés d'intégrer les impacts de la métropolisation à leur propre processus de développement, au premier rang desquels les plus importants d'entre eux sont La Cali et la CA du Bassin d'Arcachon.

La réussite du processus de métropolisation suppose en effet que se développent et se structurent à l'Est et à l'Ouest du département, des « territoires ressource », capables d'absorber une partie du desserrement de la métropole et de maintenir une dynamique et un rayonnement économique leur permettant de jouer, auprès des territoires voisins, un rôle de centralité d'équilibre à l'échelle du département. Pour la CALI, il s'agit ainsi de préparer, dès à présent, les mutations auxquelles elle devra faire face dans les prochaines années si elle veut que ces évolutions soient des évolutions choisies et non subies, lui permettant ainsi d'aller vers un modèle de développement qui soit sien et non celui qui lui serait imposé par la métropolisation.

**C'est cette autonomie conservée qui permet aujourd'hui à La Cali de pouvoir prétendre jouer un rôle de pôle d'équilibre métropolitain à l'est de la Gironde et de structurer sa stratégie de développement en ce sens. A ce titre, le PDH comme le SCoT identifient La Cali comme le principal moteur de la croissance en Pays Libournais.**

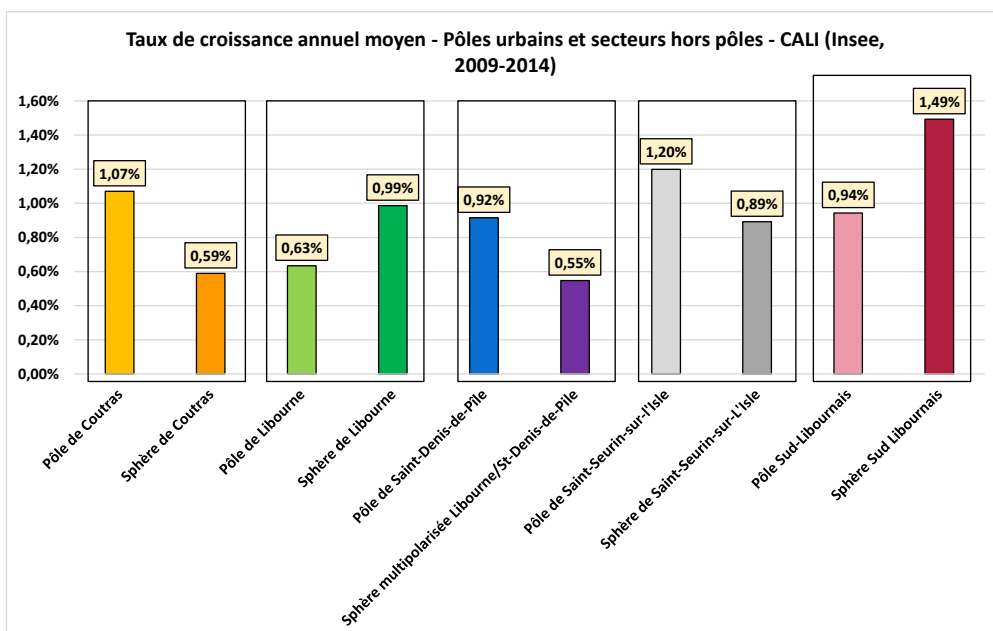
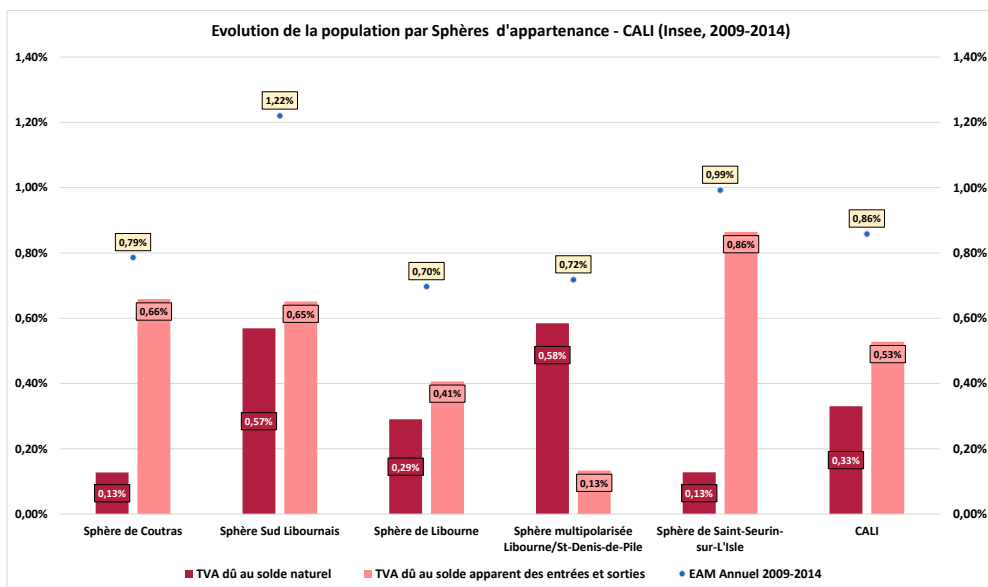
### Des disparités au sein de la CALI

Après avoir analysé la dynamique démographique de La Cali comparativement au territoire départemental, il convient d'étudier plus précisément ses dynamiques internes. On s'aperçoit ainsi que, si les cinq sphères ont bien toutes connu une croissance démographique positive sur la période 2009-2014, elle s'y est toutefois exprimée avec une ampleur différente.

En effet, la croissance démographique s'est ressentie plus fortement sur les sphères du Sud Libournais et de Saint-Seurin-sur-l'Isle qui, avec respectivement 1,22% et 0,98% de croissance annuelle moyenne contre 0,86% à l'échelle de la CALI, s'imposent comme les moteurs de la croissance sur le territoire. A l'inverse, les sphères de Libourne et Coutras n'atteignent en comparaison qu'un taux de croissance annuel moyen de 0,70% et 0,79%.

Ces disparités s'expliquent à la fois par la pression engendrée par la croissance de la métropole bordelaise, particulièrement sur le sud libournais (cf. flux résidentiels) et par l'attractivité de la commune de Libourne, pôle économique du nord-est du département, qui se diffuse depuis Libourne et Coutras le long de la vallée de l'Isle, portée par les polarités et alimentée majoritairement par le solde migratoire.

Il est à noter également la particularité de la sphère multipolarisée de Libourne/Saint-Denis-de-Pile qui est la seule à présenter un solde naturel supérieur au solde migratoire.



On remarque également des dynamiques de croissance démographique différentes au sein des sphères, entre les communes pôles et les autres communes de la sphère. Ainsi, les communes de Saint-Denis-de-Pile, de Coutras et de Saint-Seurin-sur-l'Isle ont vu croître leurs populations plus intensément que leurs communes voisines. A l'inverse, au sein des sphères de Libourne et du Sud-Libournais, ce sont les communes plus rurales qui ont connu une augmentation plus importante de leur population.

Figure 12 : Evolution du nombre de résidences principales entre 2009 et 2014 dans les pôles de la CALI (RGP 2014)

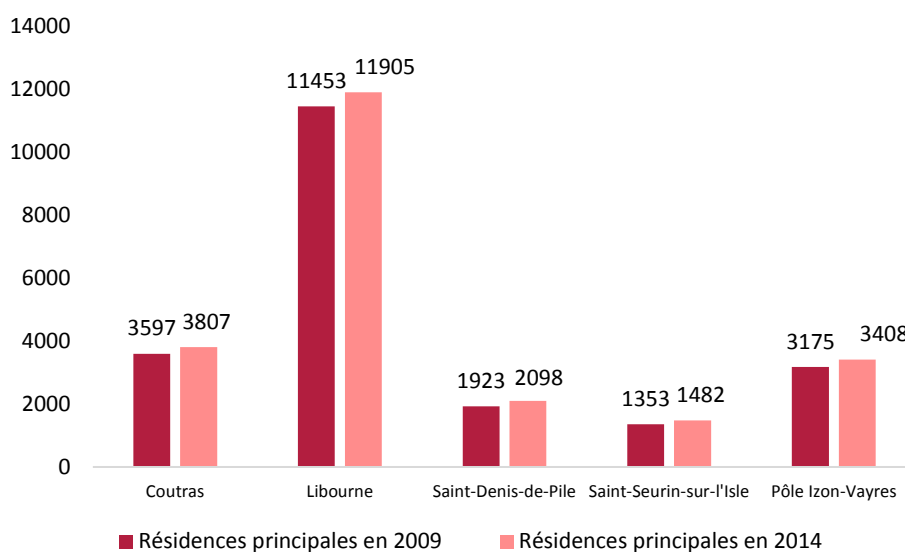
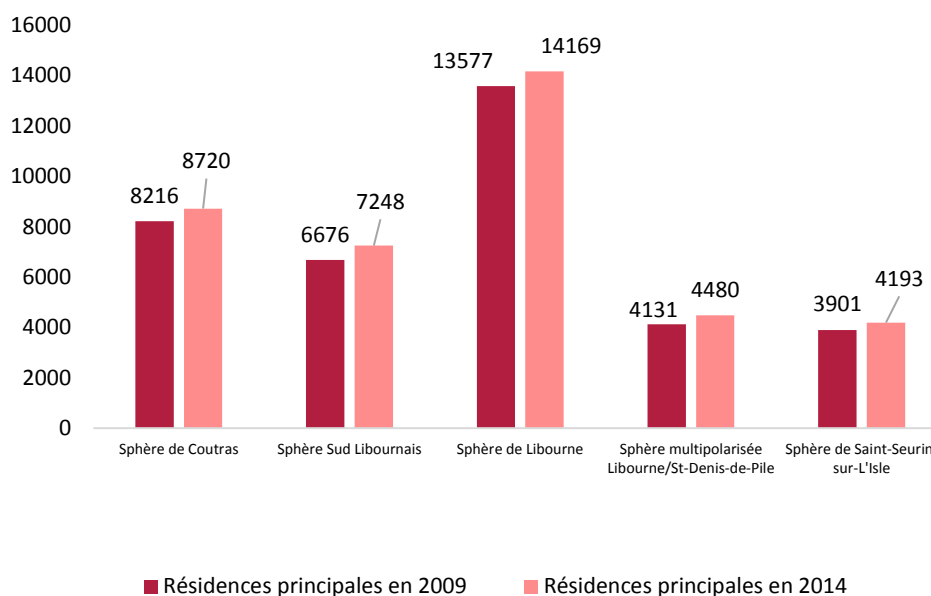
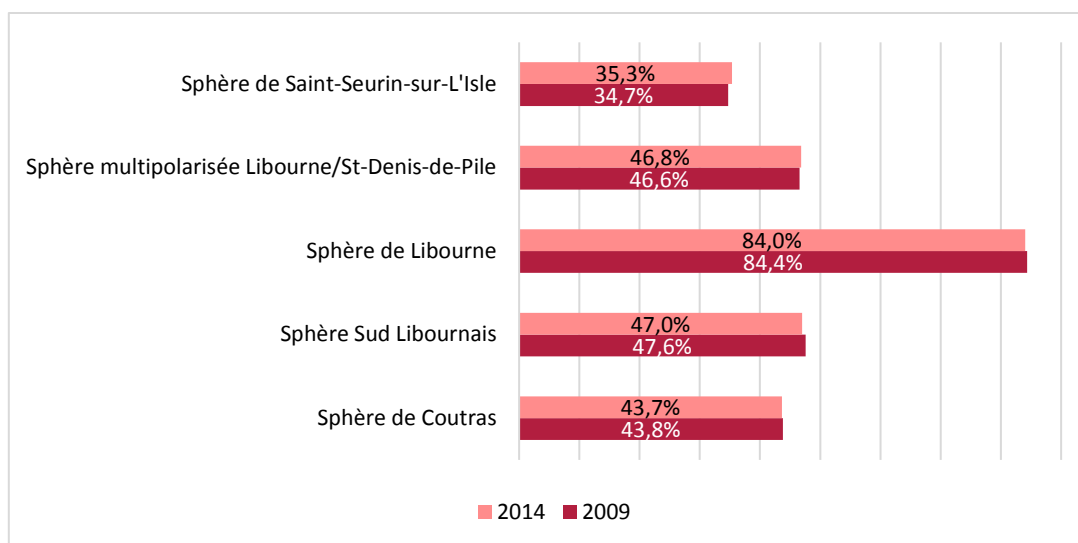


Figure 13 : Evolution du nombre de résidences principales entre 2009 et 2014 dans les sphères de la CALI (RGP 2014)



Ces constats sont à mettre en corrélation avec le nombre de résidences principales. On observe une augmentation du nombre de résidences principales entre 2009 et 2014, à la fois pour toutes les sphères de La Cali, et pour chacune des centralités. Par ailleurs, s'il y a globalement une stabilisation du poids des pôles dans les sphères, on constate un desserrement des pôles sur certaines sphères, notamment les sphères de Libourne et du Sud Libournais.

Figure 14 : Evolution de la part de résidences principales des pôles dans les sphères entre 2009 et 2014 (RGP 2014)



### 2.3. Un pôle qui connaît des évolutions majeures de son tissu économique fragilisant une population déjà vulnérable

#### Le 2<sup>ème</sup> pôle économique du département

Avec **32 315 emplois** en 2014 soit 5,0% des emplois girondins, La Cali constitue, aujourd’hui encore, le **2<sup>ème</sup> pôle économique du département**.

Figure 15 : Les principaux employeurs du territoire (source : CCI Libourne 2016)

Nom de l'établissement	Secteur	Effectif salariés	Commune
Centre hospitalier général Robert Boulin	Public-santé	2722	Libourne
Commune de Libourne	Public- Administration	750	Libourne
CEVA Santé Animale	Industrie pharmaceutique	676	Libourne
Fonderies du Bélier	Fonderie de métaux légers	320	Vérac *
Owens Illinois Manufacturing	Fabrication de bouteilles en verre	262	Vayres
Euralis Vigne	Transaction Tous céréales	247	Izon
Carrefour	Hypermarché	241	Libourne
Meilleure contact	Centre d'appels	236	Libourne
Leclerc	Hypermarché	220	Pineuilh *
Leclerc	Hypermarché	220	Coutras
Ancor	Fabrication de capsules de surbouchages	214	Saint-Seurin-sur-L'Isle
Fayat TP	Travaux publics	202	Libourne
Leclerc	Hypermarché	192	Libourne
Schneider Electric	Fabrication de matériaux électriques	169	Libourne
Smurfit Kappa France	Fabrication, transformation et vente de papier et cartons	161	Saint-Seurin-sur-L'Isle

\* : Pineuilh et Vérac ne sont pas des communes membres de La Cali. Toutefois, on peut considérer que ces deux entreprises mentionnées ci-dessus, de par leurs importances et leurs proximités avec La Cali, font parties des plus gros employeurs de la population communautaire.



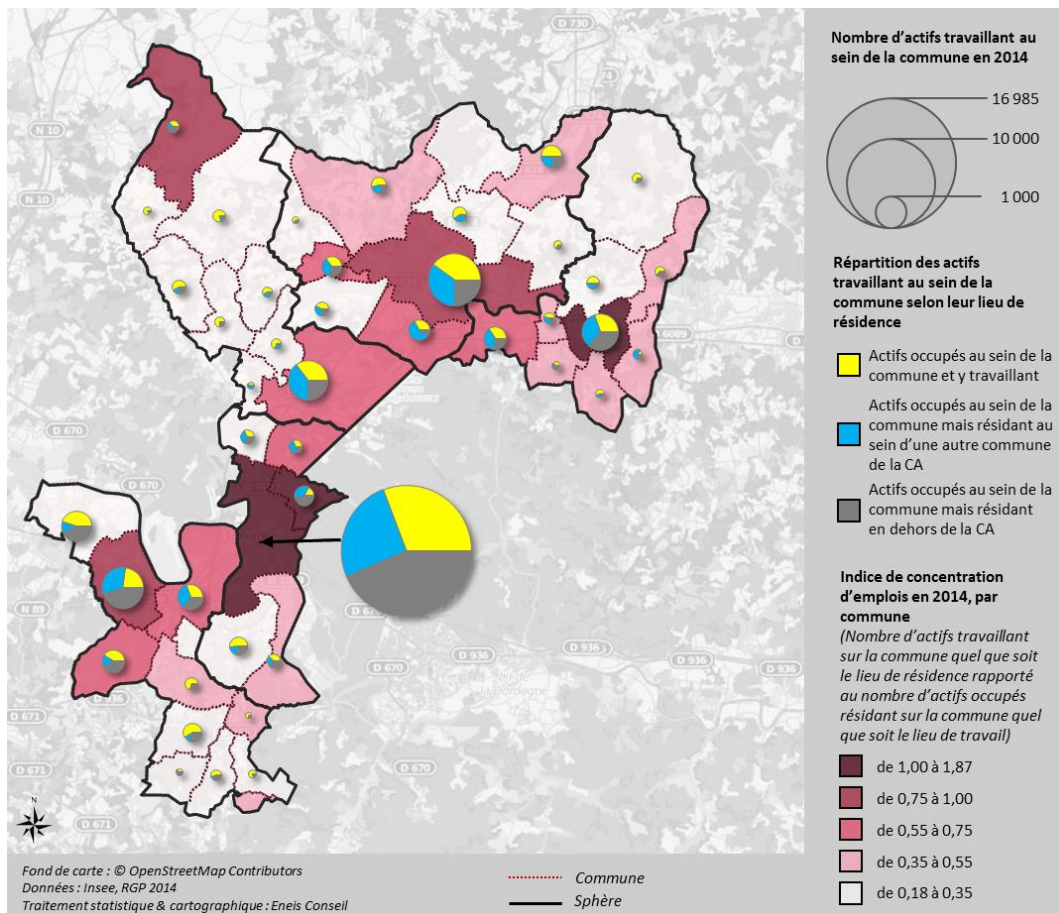
Ce dynamisme se concentre majoritairement sur la ville de Libourne et dans son prolongement, le long de l'A89 et de la vallée de l'Isle sur Coutras, Saint-Denis de Pile et Saint-Seurin-sur-l'Isle, et enfin sur le pôle Izon-Vayres.

**Les cinq pôles regroupent 77,4% des emplois du territoire. La ville de Libourne regroupe à elle seule 52,6% des emplois**, constituant le principal pôle d'attraction du territoire : avec 16 996 emplois pour 11 199 actifs, Libourne affiche **un ratio de 1,5 emploi pour 1 actif (contre 0,8 emploi pour 1 actif à l'échelle de la CALI)**. Elle compte ainsi 25,5% des actifs du territoire de la CALI (43 932 actifs en 2014). Une richesse qui permet à la ville de rayonner non seulement sur les communes limitrophes mais également sur tout l'arrière-pays libournais.

Figure 16 : le ration emplois/actifs sur les pôles de la CALI

	Ratio emplois/actifs
CALI	0,8
Pôle de Coutras	0,7
Pôle de Libourne	1,5
Pôle de Saint-Denis-de-Pîle	0,6
Pôle de Saint-Seurin-sur-l'Isle	1,0
Pôle Sud-Libournais	0,6

Figure 17 : Nombre d'actifs travaillant au sein de la commune en 2014



Ainsi, l'analyse des migrations domicile/travail (Insee, RGP 2008) illustre le rayonnement de La Cali et plus particulièrement de Libourne sur la population résidente et non résidente : **57,3% des actifs qui résident à Libourne y travaillent également**, cela représente environ 5 235 individus, soit 30% de l'ensemble des actifs qui travaillent sur Libourne. A l'inverse, chaque jour, **11 940 actifs viennent travailler à Libourne** : 36,5% d'entre eux résident sur le territoire de La Cali alors que 61,9% résident en-dehors de l'EPCI, ce qui illustre le rayonnement de la ville de Libourne sur un territoire particulièrement étendu, au-delà des limites de l'EPCI, sur le nord-est de la Gironde.

Figure 18 : Aire d'influence du pôle d'emplois de la CUB (source : PDH 33)

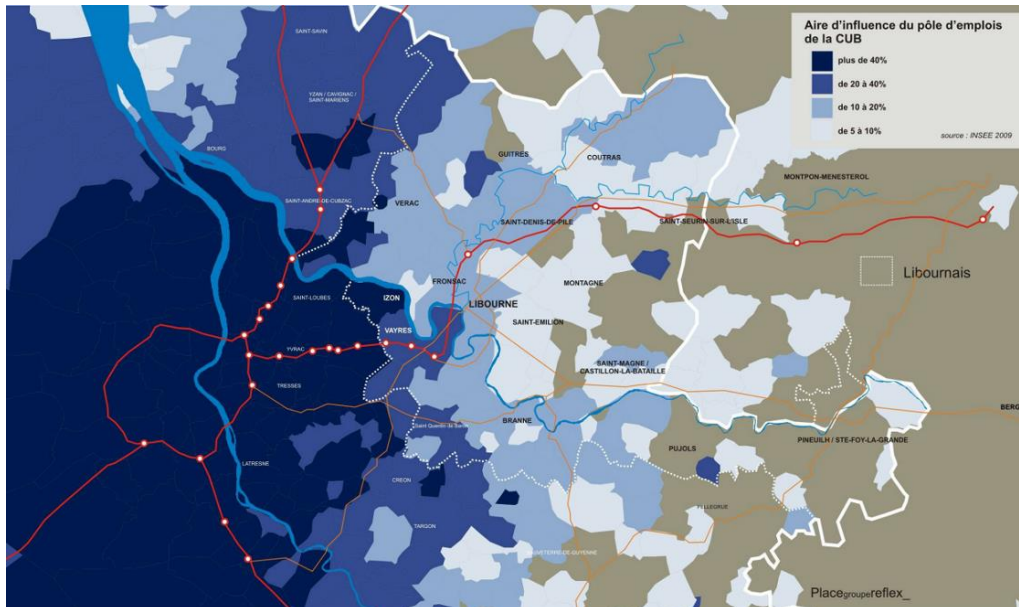
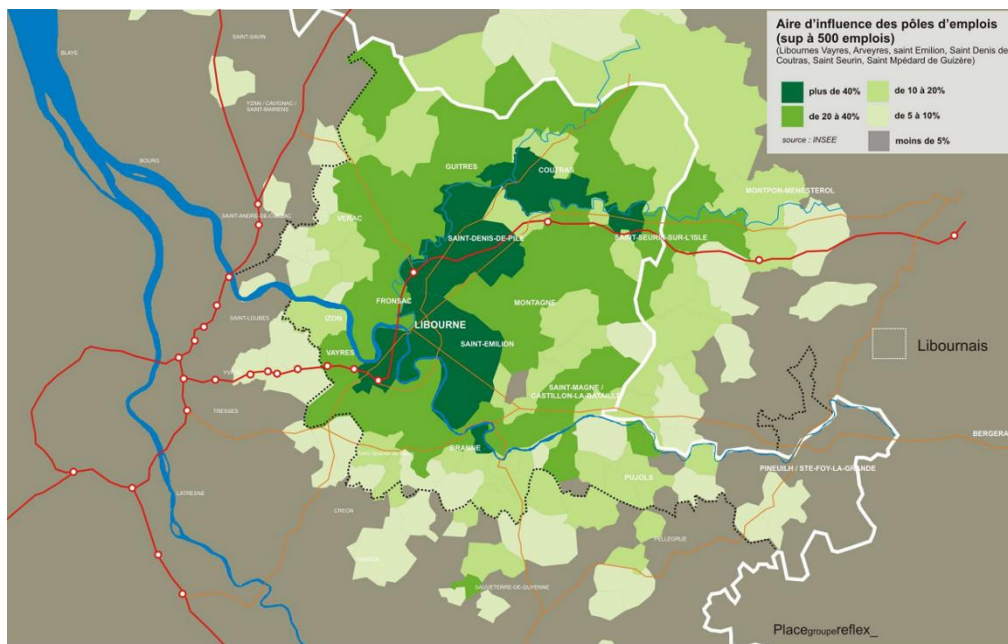


Figure 19 : Aire d'influence des principaux pôles d'emplois du Libournais (source : PDH 33)

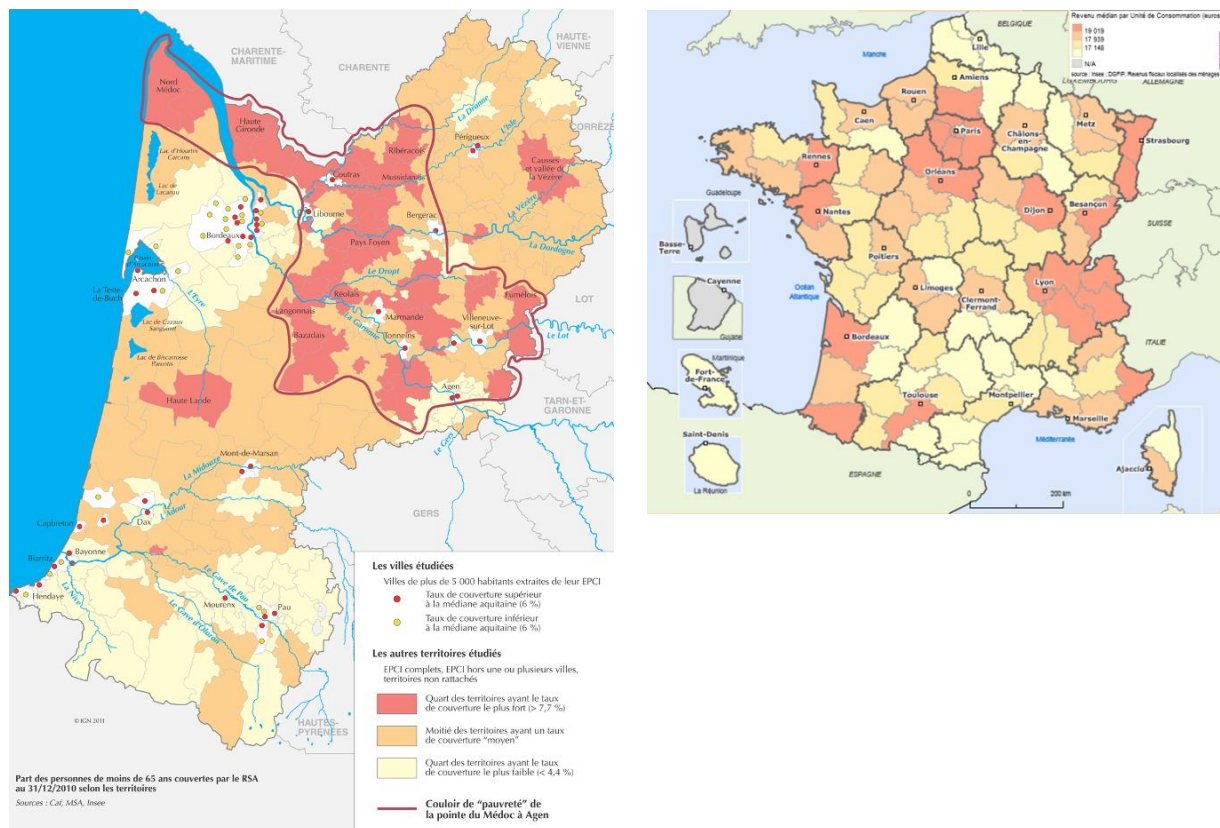


Ces échanges locaux sont possibles en grande partie grâce à la qualité de la desserte du territoire. En effet, le territoire est desservi par un réseau d'infrastructures routières nationales et locales étoffé, notamment l'A89 (Bordeaux-Lyon), avec 2 échangeurs (Libourne Nord et Coutras), la RD1089, la RD 901 et la RD 974. La ville de Libourne dispose d'une gare TGV et un réseau de gares TER s'organise sur les lignes Bordeaux-Coutras-Angoulême et Bordeaux-Périgueux-Limoges. Une desserte riche et de qualité que La Cali doit notamment à l'ancienneté d'implantation de certaines activités économiques, l'industrie en particulier.

### Des ménages aux revenus globalement modestes

Si la Gironde fait partie des départements français les plus riches, la situation est toutefois loin d'être homogène sur l'ensemble du territoire girondin, laissant entrevoir l'existence de « poches » de précarité géographiquement concentrées aux confins Est du département. La vulnérabilité qui caractérise la CALI, est ainsi à rapprocher de celle qui observée également d'autres territoires en Gironde et plus largement en Aquitaine et qui, **de la pointe du Médoc jusqu'à Agen**, forment ce que les observateurs appellent, **un vaste « couloir » de pauvreté**. Ce couloir qui englobe une grande partie du Lot-et-Garonne, l'ouest de la Dordogne, le nord et l'est de la Gironde et dont les principales villes sont Agen, Bergerac, Villeneuve-sur-Lot, Marmande et Libourne, se distingue par **des situations de précarité et de décrochage plus marquées qu'ailleurs à l'échelle régionale et nationale**.

Figure 20 : Pauvreté en ville et à la campagne : plus intense de la pointe du Médoc à Agen - Insee, 2011



De façon générale, le territoire accueille ainsi des ménages au profil relativement modeste, **dans 3 communes sur 4, le niveau de revenus médian par unité de consommation est inférieur à la médiane départementale (21 038€)**. Cette précarité est à mettre en perspective avec les activités qui nourrissent le territoire, la viticulture, l’agriculture et l’industrie. Si elles ont permis à La Cali de se hisser au rang d’équilibre, elles ont en revanche conditionné un certain profil socio-économique du territoire qui se caractérise aujourd’hui globalement par un faible niveau de qualification de la population.

Figure 21 : Distribution des revenus des ménages par unité de consommation

	1er décile	2e décile	3e décile	4e décile	Médiane	6e décile	7e décile	8e décile	9e décile
<b>France métropolitaine</b>	7 118,00 €	11 556,00 €	14 864,00 €	17 646,00 €	20 328,00 €	23 218,00 €	26 716,00 €	31 624,00 €	40 760,00 €
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	7 806,00 €	12 024,00 €	14 958,00 €	17 426,00 €	19 806,00 €	22 362,00 €	25 418,00 €	29 654,00 €	37 282,00 €
<b>Gironde</b>	7 930,00 €	12 432,00 €	15 680,00 €	18 406,00 €	21 038,00 €	23 866,00 €	27 266,00 €	31 922,00 €	40 314,00 €
<b>CA du Libournais</b>	8 603,00 €	10 733,33 €	12 400,00 €	13 856,19 €	15 121,60 €	16 603,25 €	18 290,77 €	20 543,33 €	24 372,67 €
<b>CC du Brannais</b>	9 618,00 €	11 908,00 €	13 737,33 €	15 078,00 €	16 623,89 €	17 906,11 €	19 926,67 €	22 115,00 €	26 286,25 €
<b>CC du Sud-Libournais</b>	10 465,65 €	12 839,54 €	14 384,50 €	15 955,33 €	17 365,56 €	19 003,46 €	20 980,48 €	23 293,00 €	27 309,00 €

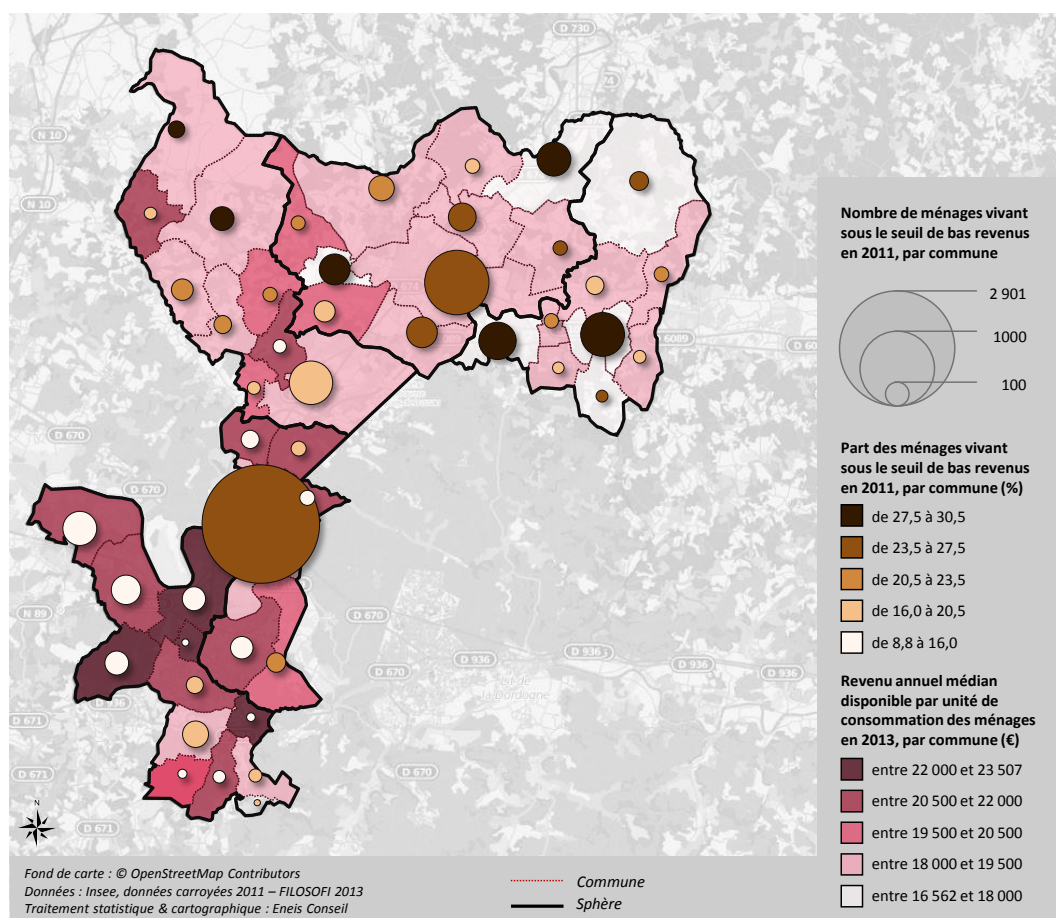
Source : INSEE, DGI, 2014

L’observation de la distribution des revenus des ménages par unité de consommation ne peut se faire qu’à l’échelle des anciens EPCI pour l’année 2014. Néanmoins, elle permet de mettre en exergue des revenus globalement inférieurs sur le territoire de la CALI à ceux observés à l’échelle de la Gironde, de la Nouvelle-Aquitaine ou de la France métropolitaine. Ainsi, pour les 3 ex-EPCI, si les 1<sup>ers</sup> déciles (soit le dixième des habitants les plus modestes) se situent à des niveaux supérieurs comparativement au département ou à la région, ce rapport et les 9<sup>èmes</sup> déciles (soit le dixième des habitants les plus aisés) se situent à des niveaux inférieurs.

**La Cali présente cependant de fortes disparités infracommunautaires**, particulièrement depuis l’intégration des 11 nouvelles communes au sud du territoire.



Figure 22 : Niveau de revenus et pauvreté des ménages



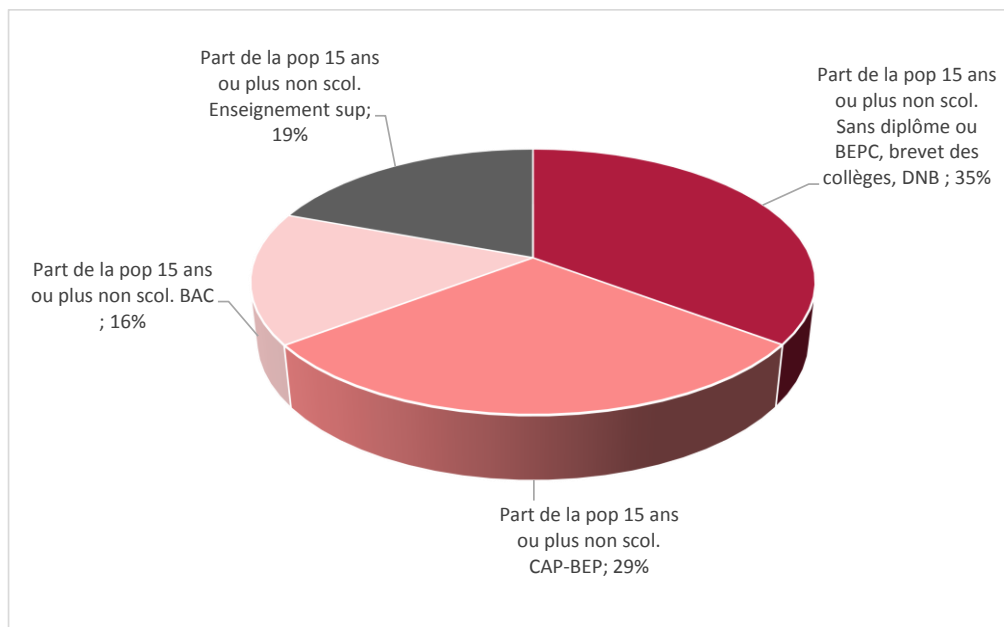
**Le nord du territoire doit être distingué du sud du territoire qui accueille une population plus aisée, composée notamment d'actifs travaillant sur la métropole bordelaise.** Ainsi, si le revenu médian est de 17 003€ à Saint-Seurin-sur-l'Isle, il s'élève à 22 343€ à Saint-Germain-du-Puch. De même, la part de ménages vivant sous le seuil de bas revenus dépasse rarement les 20% dans les communes issues des Communautés de communes du Sud-Libournais et du Brannais alors qu'elle peut atteindre les 30% dans les communes du nord de La Cali : Lapouyade (30,5%), Maransin (29,3%) ou encore Saint-Seurin-sur-l'Isle (29,1%).

### Une population à faible niveau de qualification

Comme évoqué précédemment, la précarité d'une partie de la population du territoire s'explique en partie par son faible niveau de qualification. Si l'on regarde le niveau de diplôme de la population de plus 15 ans sur le territoire, **La Cali présente une part très importante de main d'œuvre non diplômée** : 35 % de la population de 15 ans ou plus non scolarisée est sans diplôme ou dispose d'un diplôme de niveau brevet alors que seulement 19% de la population non scolarisée est diplômée de l'enseignement supérieur. **Ces chiffres recouvrent des réalités diverses**, ainsi si la part de personnes faiblement ou non diplômée est de 37% sur le territoire de l'ex-CALI elle est de seulement 29% sur les

communes de l'ex-Communauté de communes du sud-libournais. A l'inverse, 24% de la population de plus de 15 ans non scolarisée de ce territoire est diplômée de l'enseignement supérieur.

Figure 23 : Niveau de diplôme de la population non scolarisée de plus de 15 ans – CALI (Insee, RGP 2013)



Du fait de ce faible niveau de qualification, **La Cali est marquée par une forte représentation des ouvriers et des employés** (34% contre 29% à l'échelle départementale) et à l'inverse par une sous-représentation des cadres et professions intellectuelles supérieures qui constituent seulement 5% de la population (9% en Gironde). On constate cependant une légère tendance à la hausse des CSP + entre 2009 et 2014 (+0,6 points) et des artisans, chefs d'entreprise (+0.8 points) et des retraités (+ 1 point) qui s'est accompagnée d'une diminution de la part des ouvriers et employés (- 2 points en 2009).

Figure 24 : Répartition de la population de 15 ans et plus par CSP – CALI (Insee, RGP 2009-2014)

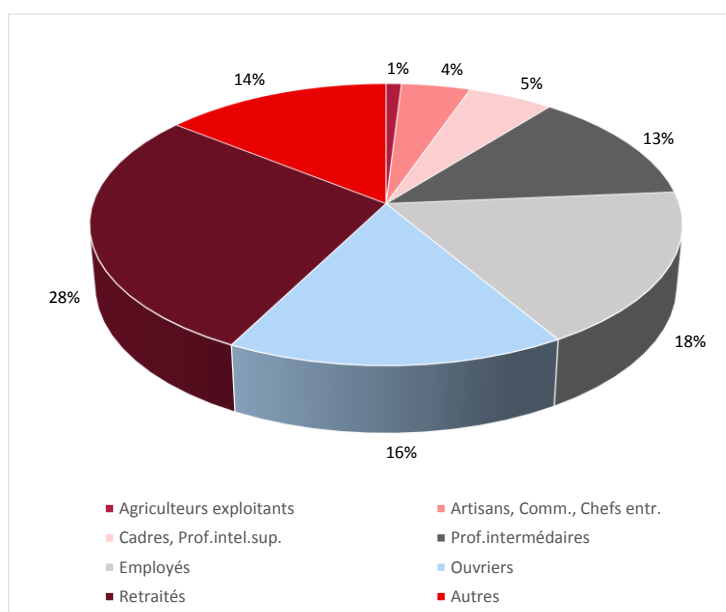
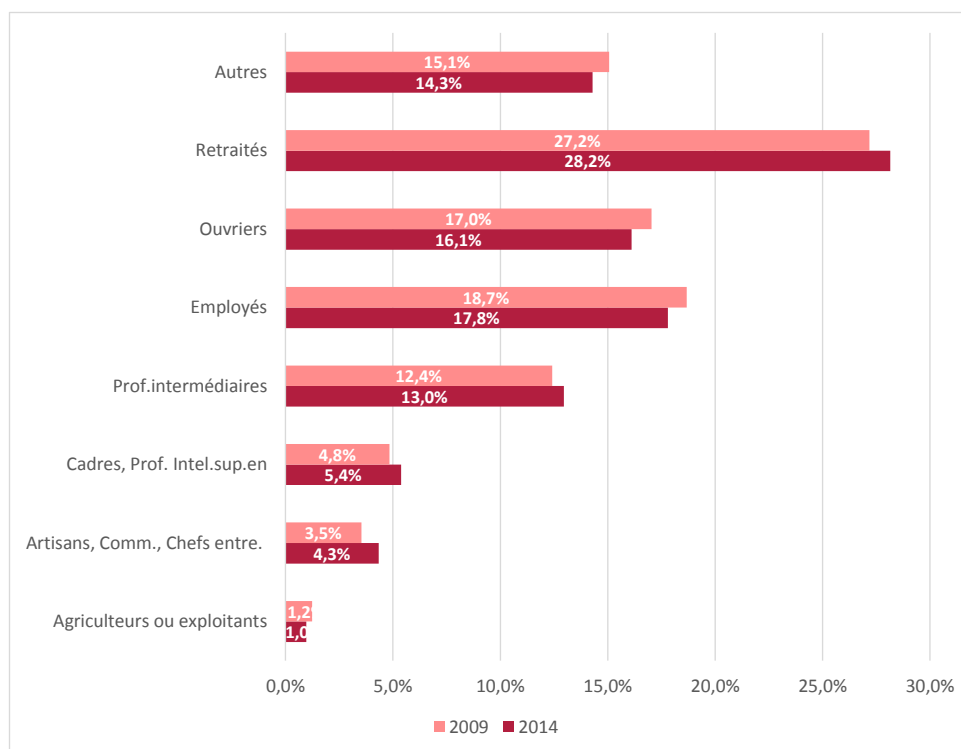


Figure 25 : Evolution de la répartition de la population par CSP – CALI (Insee, RGP 2009-2014)



### Un taux de chômage élevé

La population étant faiblement qualifiée, elle est également plus soumise aux effets de la crise et, au chômage comme corollaire. Ainsi, avec **un taux de chômage de 15% (au sens de l'Insee)**, La Cali fait partie des territoires girondins où le taux de chômage est parmi les plus importants. Là encore, la sphère du sud-libournais se démarque par une situation plus favorable avec 10% de chômage en 2014.

**Ce sont les jeunes actifs de 15 à 24 ans qui souffrent plus particulièrement du chômage** avec un taux de 35% à l'échelle de La Cali et atteignant les 39% sur la sphère de Libourne.

Figure 26 : Taux de chômage – CALI (Insee, RGP 2014)

	Taux de chômage	Taux de chômage 15-24 ans	Taux de chômage 25-54 ans	Taux de chômage 55-64 ans
<b>CALI</b>	<b>15%</b>	<b>35%</b>	<b>14%</b>	<b>10%</b>
Sphère de Coutras	17%	36%	15%	12%
Sphère Sud Libournais	10%	26%	9%	9%
Sphère de Libourne	18%	39%	16%	10%
Sphère multipolarisée Libourne/St-Denis-de-Pile	13%	32%	11%	9%
Sphère de Saint-Seurin-sur-L'Isle	18%	35%	17%	13%

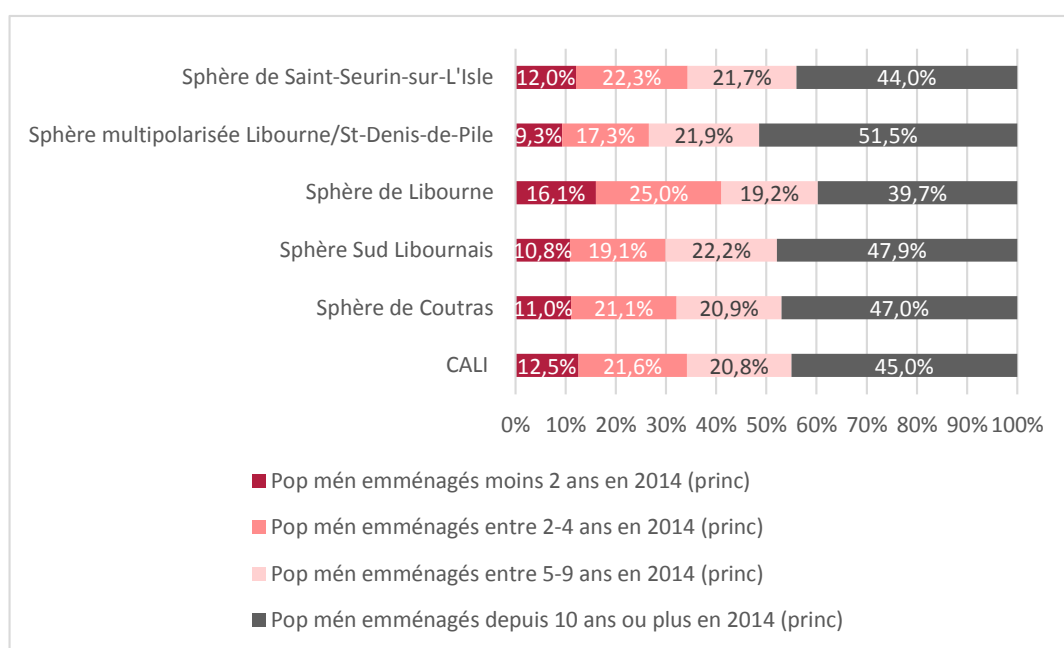
### Une mobilité limitée des habitants du territoire

**Comparativement à la population girondine, les habitants du territoire sont relativement peu mobiles.** En effet, alors que l'on compte 14,5% de ménages ayant emménagés depuis moins de deux

ans dans le département, cette part est de 12,5% sur La Cali. A l'inverse, le libournais compte 45% de ménages installés dans leur logement depuis plus de 10 ans contre 43,8 % à l'échelle de la Gironde. Cet ancrage peut en partie s'expliquer par les types d'activités économiques présents sur le territoire : activités agricoles, viticole et industries. **Cette faible mobilité dans laquelle on peut voir une forme d'attachement au territoire entraîne cependant, d'une part un vieillissement de la population et d'autre part une moindre accessibilité à l'emploi.**

Pour autant, ces constats doivent être relativisés par l'analyse des données à l'échelle des 5 sphères de La Cali. La sphère de Libourne se distingue ainsi par une population plus mobile avec 41% des ménages ayant emménagé depuis moins de 4 ans. A l'inverse, la sphère multipolarisée de Saint-Denis de Pile compte la plus forte proportion de sédentaires avec 52 % des ménages installés depuis plus de 10 ans.

Figure 27 : Mouvements résidentiels – CALI (Insee, RGP 2014)



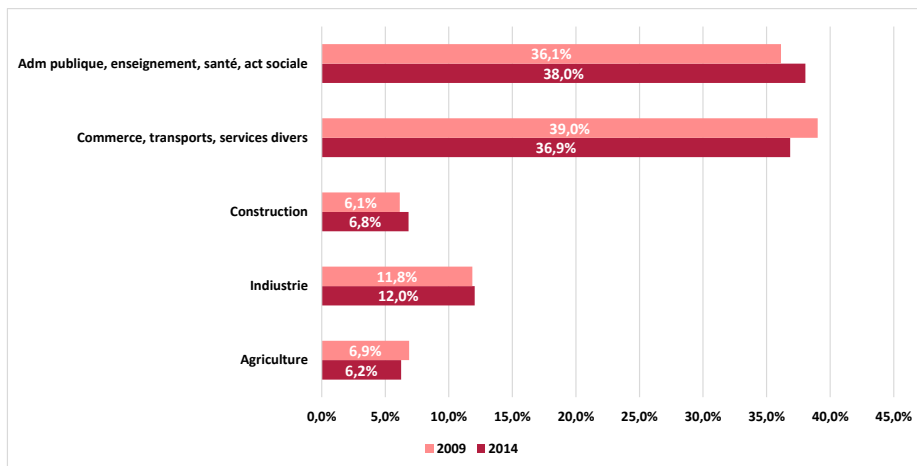
### Une évolution du tissu économique qui voit le renforcement des secteurs de l'industrie et de la construction

Enfin, la population de La Cali déjà précaire doit également faire face à une évolution du tissu économique qui se traduit par ailleurs, par un accroissement de l'inadéquation entre les emplois proposés sur le territoire et le profil des actifs.

En effet, La Cali a récemment vu son tissu économique évoluer, essayant, comme nombre de territoires, le coup des mutations économiques contemporaines. La décennie 1999-2010 avait ainsi vu le recul du secteur industriel et du secteur agricole laissant place au secteur tertiaire. Entre 2009 et 2014, la dynamique s'est inversée avec, toujours un recul du secteur agricole, mais également du secteur tertiaire au profit des secteurs de l'industrie, de la construction et de l'administration publique.



Figure 28 : Evolution des emplois au lieu de travail par secteur d'activités - CALI (Insee, 2009-2014)\*



Concernant l'adéquation entre les emplois proposés sur le territoire et le profil des actifs y résidant, la précédente décennie s'était illustrée par un décrochage de certains secteurs avec notamment un **décalage entre le nombre important d'ouvriers sur le territoire et le nombre d'emplois « ouvriers » proposés, très inférieur**. Sur la période 2009-2014, cette dynamique est toujours effective ainsi que les explications pouvant être avancées : soit ces actifs travaillent sur un autre territoire, soit ils sont au chômage. Or, alors que La Cali exerce un rôle de pôle d'emplois majeur vis-à-vis des territoires voisins et qu'elle détient un des taux de chômage les plus élevés du département, la 2<sup>ème</sup> conclusion semble privilégiée. **En revanche, contrairement à la précédente décennie, le nombre d'actifs de catégorie Cadre et professions intellectuelles supérieures est plus important que le nombre d'emplois de cette catégorie** proposé sur le territoire avec un ratio Emploi / actif de 0,88 contre 1,13 en 2010. C'est à mettre en corrélation avec l'arrivée d'une nouvelle population, plus qualifiée, notamment sur la sphère du sud libournais qui vit sur le territoire de La Cali mais travaille sur Bordeaux Métropole.

Figure 29 : Adéquation du profil des actifs par type d'emplois – CALI (Insee, 2014)

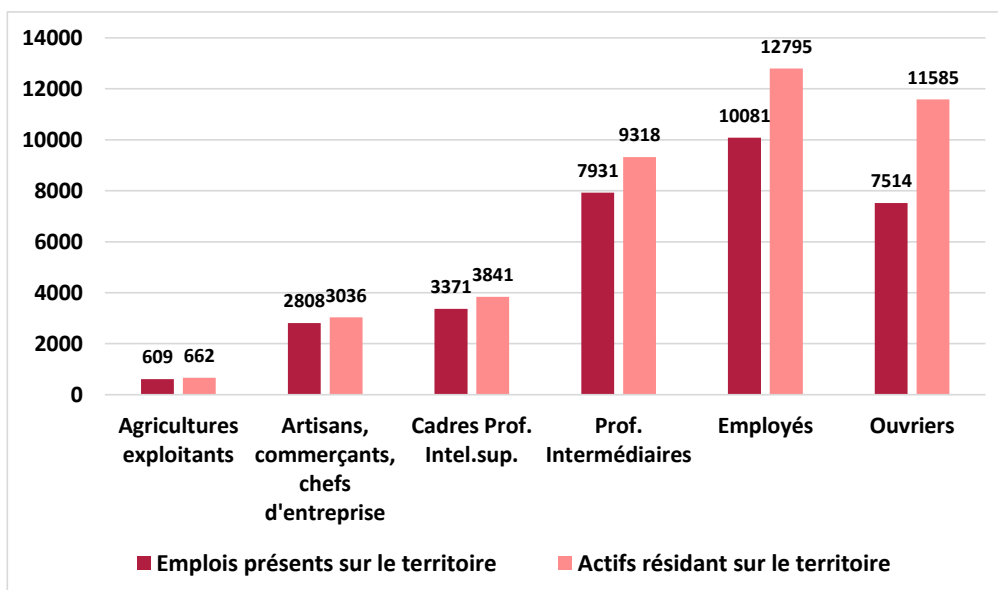


Figure 30 : Ratio Emplois / actifs par type d'emplois – CALI (Insee, 2014)

Agricultures exploitants	Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	Cadres Prof. Intel.sup.	Prof. Intermédiaires	Employés	Ouvriers	Total
0,92	0,92	0,88	0,85	0,79	0,65	0,78

## CONSTATS

Une métropolisation du département de la Gironde avec une croissance importante de la métropole bordelaise qui s'est, en outre, fixé des objectifs de croissance démographique ambitieux.

Dans la perspective d'un positionnement de la CALI en tant que pôle d'équilibre majeur, il sera nécessaire pour le territoire de s'assurer de son attractivité résidentielle.

## ENJEUX

- ➔ La nécessité pour la CALI de se démarquer de la métropole pour asseoir et renforcer sa position de pôle d'équilibre.
  
- ➔ La recherche d'un développement maîtrisé qui suppose de travailler à une plus grande qualité de l'habitat proposé et de reconquérir le parc existant en complément de l'offre neuve. Il s'agira par ailleurs d'inscrire la stratégie habitat au sein d'une stratégie globale afin d'être en capacité de proposer un environnement résidentiel attractif (logement, emplois / études / formations, transports, services et commerces, équipements) nécessitant un investissement coordonné sur l'ensemble des leviers de développement.

## II. Territoires et visages de la vulnérabilité sur la CALI

---

### 1. Une vulnérabilité diffuse mais plus intense sur le Nord du territoire et sur Libourne

Si elle ne peut être, et même ne doit pas être, résumée à cela, La Cali ne peut cependant échapper au constat de la vulnérabilité qui continue à caractériser une grande partie de sa population. Cette vulnérabilité, La Cali la doit à son histoire. Agriculture, viticulture puis industrie ont certes permis à La Cali de devenir le 2<sup>ème</sup> pôle d'emplois du département mais, frappés de plein fouet par la crise, ces secteurs laissent aujourd'hui derrière eux des actifs sans emplois, et dont le faible niveau de qualification freine une possible reconversion, ainsi que des retraités fragiles.

Pour autant, constater la vulnérabilité de la population ne peut suffire à l'analyse des situations et des besoins qui en découlent. La vulnérabilité n'est jamais « une ». Aussi, cette deuxième partie vise-t-elle à en préciser les contours, selon les territoires et selon les publics.

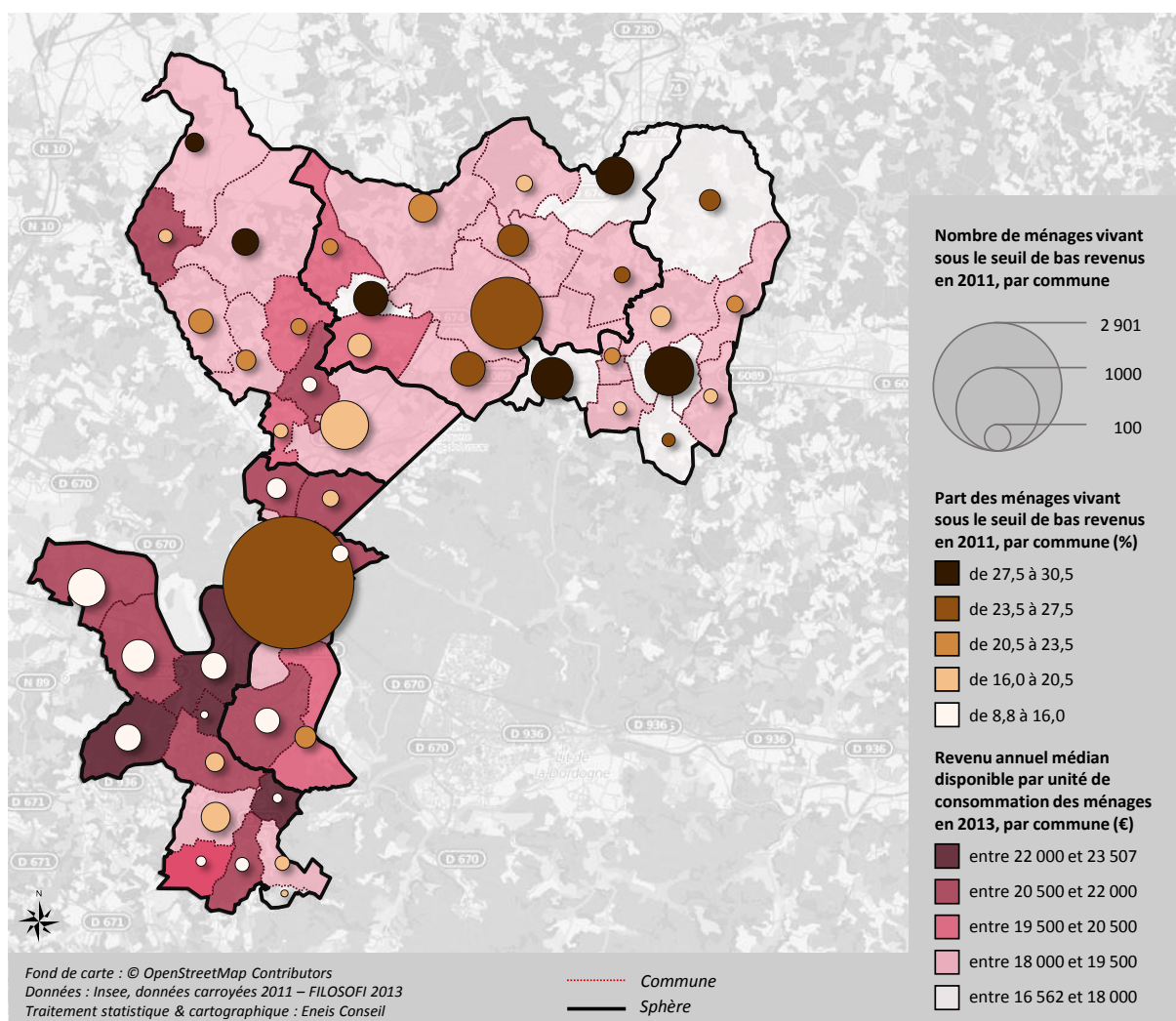
Généralisée sur l'ensemble du territoire de la CALI, la vulnérabilité touche cependant davantage les communes rurales du nord et la ville-centre de Libourne, prenant sur l'un et l'autre de ces territoires des formes différenciées qu'éclaire l'observation de leurs profils sociodémographiques et socio-économiques. Analyser sous l'angle des publics, la vulnérabilité prend également des visages différents où le logement se trouve à la croisée de problématiques sociales, économiques et sanitaires et appelle ainsi des réponses globales et différenciées.

Avec un **revenu annuel médian de 18 720 € par unité de consommation<sup>2</sup> en 2014**, La Cali dispose d'un revenu mensuel médian inférieur à celui du département (20 979€/an/unité de consommation). Cependant, la comparaison du revenu annuel médian par unité de consommation à l'échelle infracommunautaire montre une prégnance plus forte de la vulnérabilité sur le nord du territoire.

---

<sup>2</sup> L'unité de consommation est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes.

Figure 31 : Revenu annuel médian par unité de consommation – CALI (Insee, FILOSOFI 2013)



Avec un revenu annuel médian de 23 507€ par unité de consommation, la commune de Cadarsac au sud de La Cali se distingue comme la commune accueillant la population la plus aisée du territoire. A contrario, on observe le plus faible niveau de revenu médian aux Églisottes-et-Chalaires, 16 562€ par unité de consommation.

Au-delà de la vulnérabilité de la population qu’implique un faible niveau de revenu, il convient également de faire état **des situations de précarité qui peuvent être engendrées par les profils socio-économiques et socio-démographiques des habitants des cinq sphères du territoire.**

Avec plus de 60% de ménages de 1 personne et 2 personnes, la sphère de Libourne, la sphère de Saint-Seurin-sur-l’Isle et la sphère de Coutras se caractérisent par une part très importante de petits ménages (respectivement 71%, 65% et 65% de la population). La raison varie toutefois selon les sphères : dans le cas de Libourne, cette prépondérance des petits ménages s’explique par le caractère relativement plus jeune de la population tandis que dans le cas de Saint-Seurin-sur-l’Isle et de Coutras, c’est la plus forte représentation des personnes âgées qui semble y contribuer.

Avec la plus forte part de ménages de 3 personnes et plus ainsi que la plus importante représentation de ménages de moins de 45 ans, la sphère multi-polarisée de Saint-Denis-de-Pile (42% / 56%) et la sphère du sud-libournais (45% / 60%), se démarquent par leur profil plus « familial ».

Figure 32 : Répartition des ménages par type – CALI et sphères (Insee, RGP 2014)

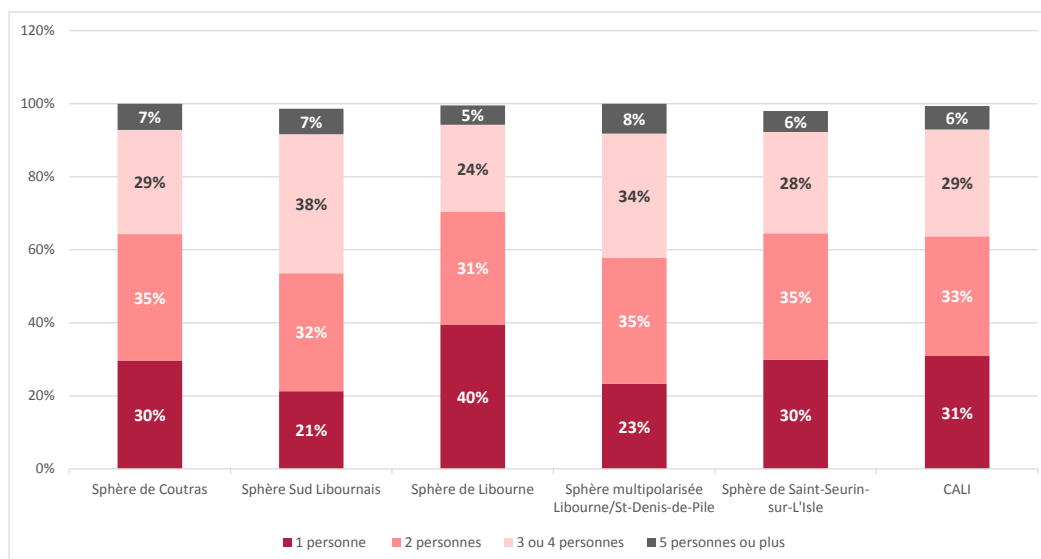
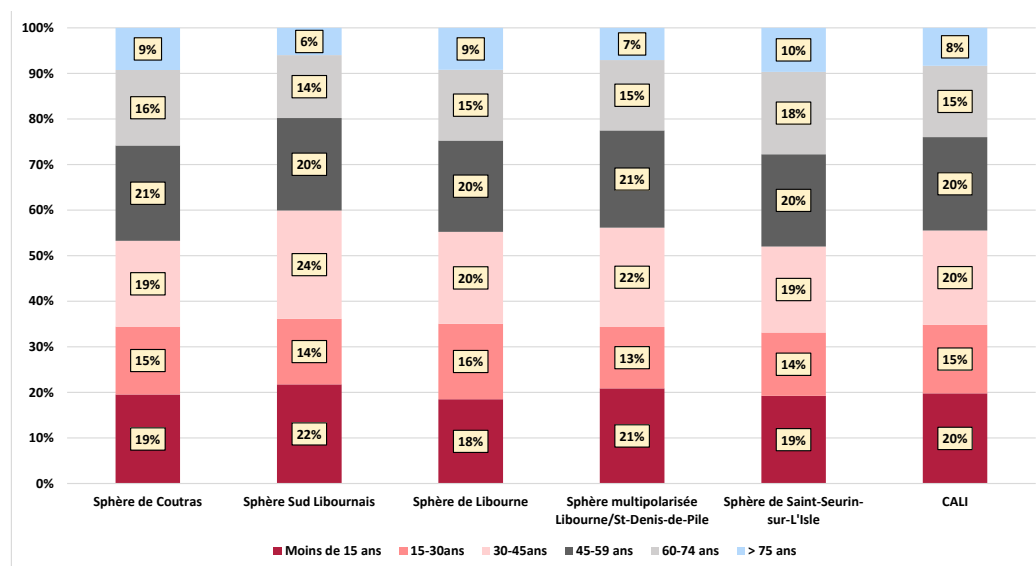


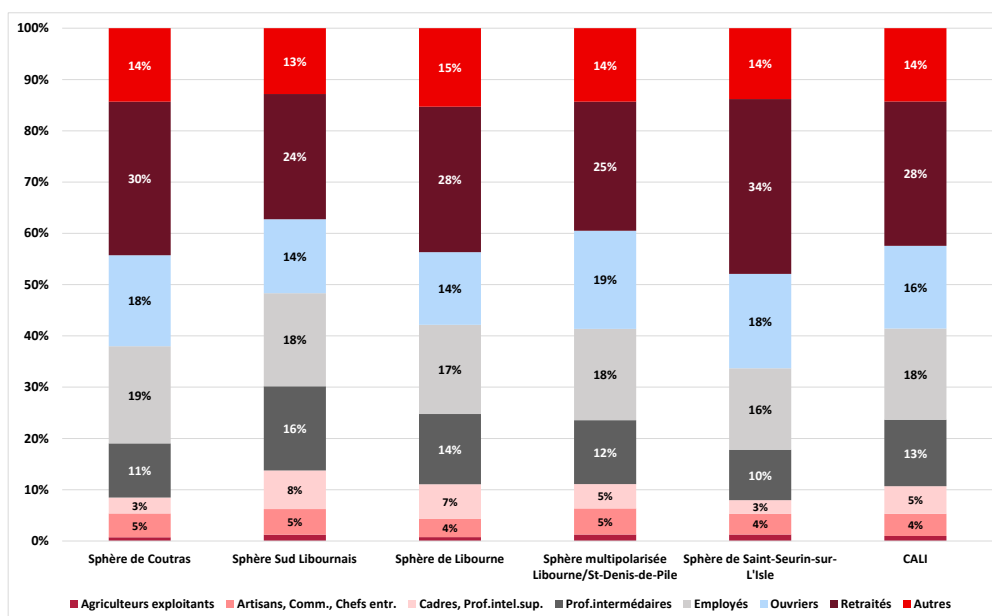
Figure 33 : Répartition de la population par classes d'âge – CALI et sphères (Insee, RGP 2014)



Ces profils se retrouvent également dans la répartition de la population par catégorie socio-professionnelle. **Les sphères de Coutras et de Saint-Seurin-sur-l'Isle se distinguent par une plus forte représentation des retraités, respectivement 30% et 34%.** Il faut également noter la forte représentation des ouvriers sur les deux sphères qui s'explique par la concentration des activités industrielles sur cette partie du territoire (Coutras, Saint-Seurin-sur-l'Isle, Abzac, Les Eglisottes-sur-Chalaires faisant ou ayant fait partie des bastions industriels de la CALI). Cette double

surreprésentation explique en grande partie le caractère plus vulnérable de ces territoires. Quant à la sphère du sud-Libournais, elle se démarque par une plus forte représentation des cadres et professions intellectuelles supérieures (8%).

Figure 34 : Répartition de la population par CSP – CALI et sphères (Insee, RGP 2014)



Cette sociologie est confortée par l'arrivée de nouveaux ménages. Les sphères de Libourne et de Saint-Denis-de-Pile se distinguent en effet par une part plus importante de cadres et professions intellectuelles supérieures parmi les nouveaux arrivants. En outre, le différentiel dans la répartition entre la sphère et les pôles montre que ces catégories de ménages ont tendance à privilégier la périphérie de Libourne et le pôle de Saint-Denis-de-Pile. Ces constats sont à rapprocher du phénomène de desserrement constaté par ailleurs : il est en effet à supposer qu'une partie des cadres nouvellement arrivés sur Saint-Denis-de-Pile et les communes de la périphérie proches de Libourne soient issus de la ville-centre. A l'inverse, sur la sphère de Saint-Denis-de-Pile, le différentiel entre la part d'ouvriers présents parmi les nouveaux ménages à l'échelle de la sphère et à l'échelle du pôle explique l'écart de revenus entre les communes proches de Saint-Denis-de-Pile, plus aisées que celles situées au nord. Enfin, la sphère et le pôle de Saint-Seurin-sur-l'Isle se démarquent quant à eux par une surreprésentation des ouvriers et des retraités parmi les nouveaux emménagés sur le territoire.



Figure 35 : Répartition de la population par CSP – CALI et polarités (Insee, RGP 2014)

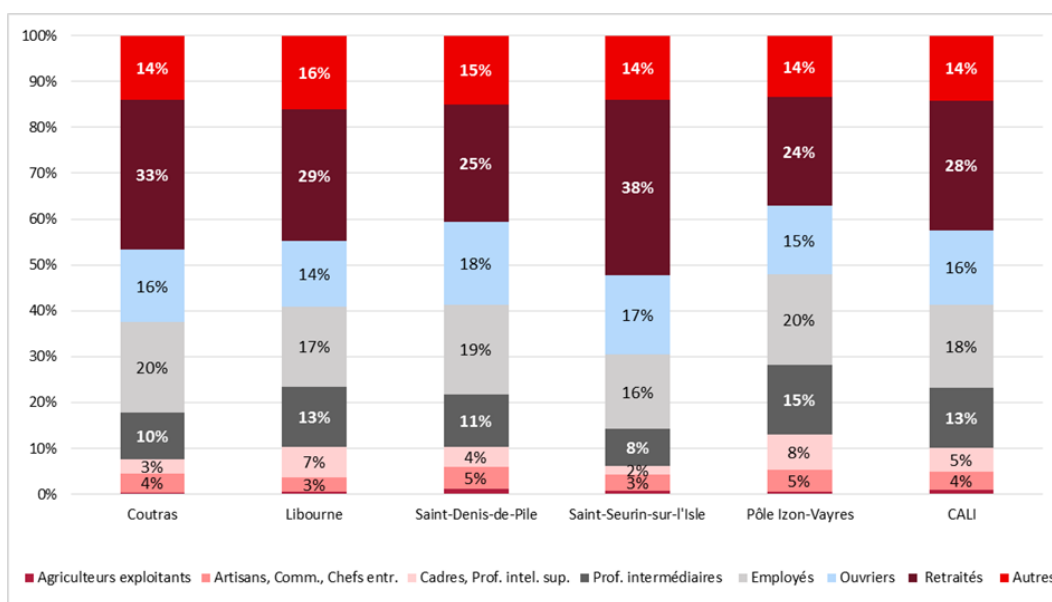
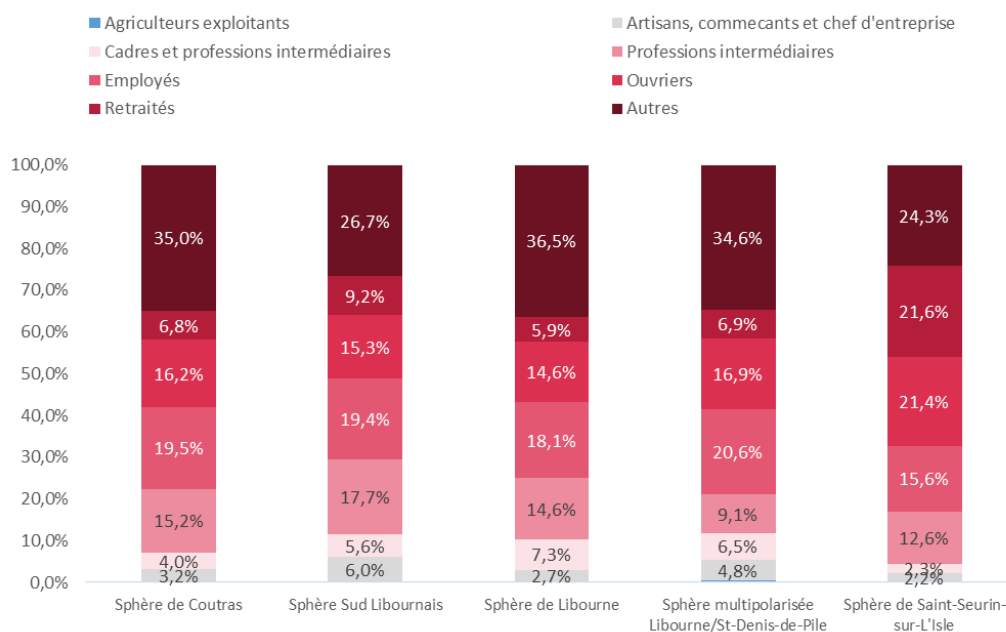
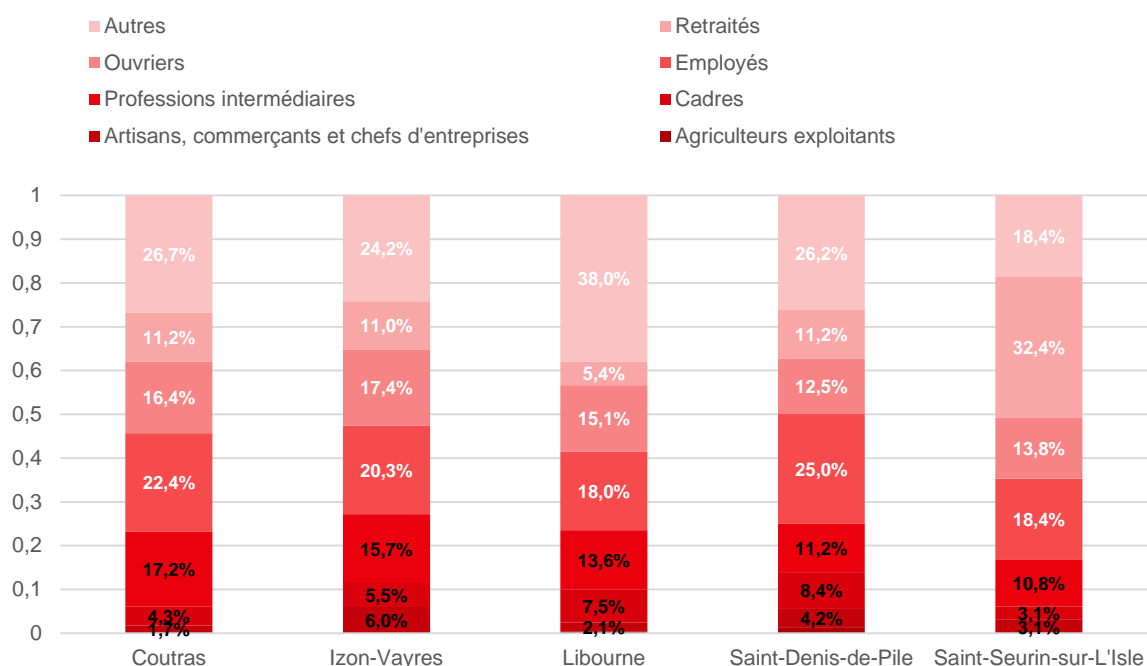


Figure 36 : CSP des personnes nouvellement arrivées – CALI et sphères (Insee, MIGCOM 2014<sup>3</sup>)



<sup>3</sup> La catégorie Autres regroupent notamment : les chômeurs, les militaires, les étudiants / élèves, personnes diverses sans activité professionnelle de moins de 60 ans (sauf retraités), personnes diverses sans activité professionnelle de 60 ans et plus (sauf retraités).

Figure 37 : CSP des personnes nouvellement arrivées – CALI et pôles (INSEE IGCOCOM 2014)



Ces différences de profil et d'attractivité s'expliquent en partie par la typologie du parc de logements et les prix de l'immobilier. La sphère de Libourne et les pôles de Libourne et Saint-Seurin-sur-L'Isle se distinguent ainsi par un parc locatif important, privé comme public. A contrario, les sphères du sud-libournais et de Saint-Denis-de-Pile se caractérisent par un parc social limité (respectivement 2% et 4% de leur parc total) et un faible parc locatif privé.

Figure 38 : Résidences principales selon le mode d'occupation – CALI et sphères (Insee, FILOCOCOM 2015)

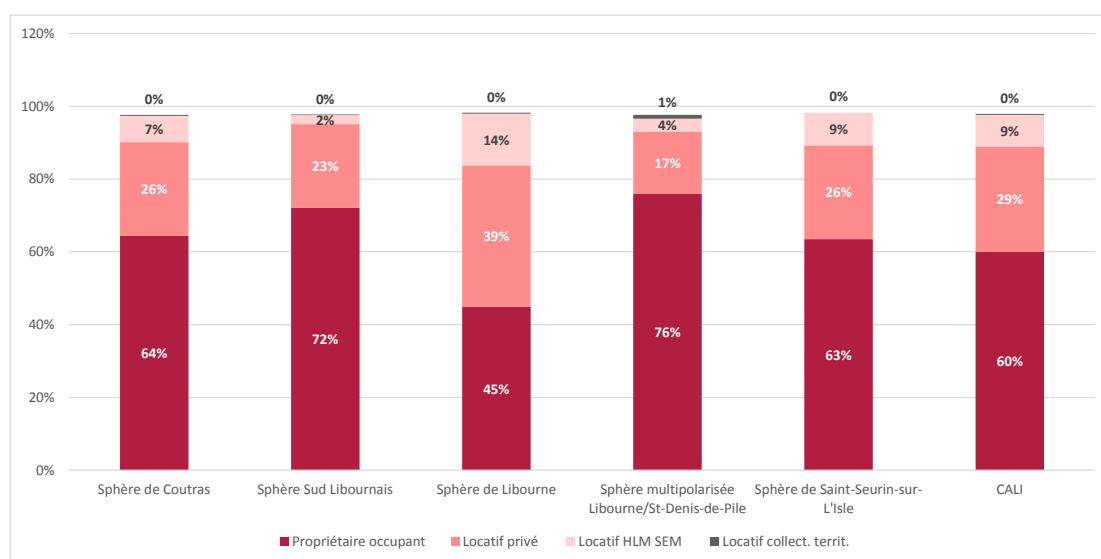
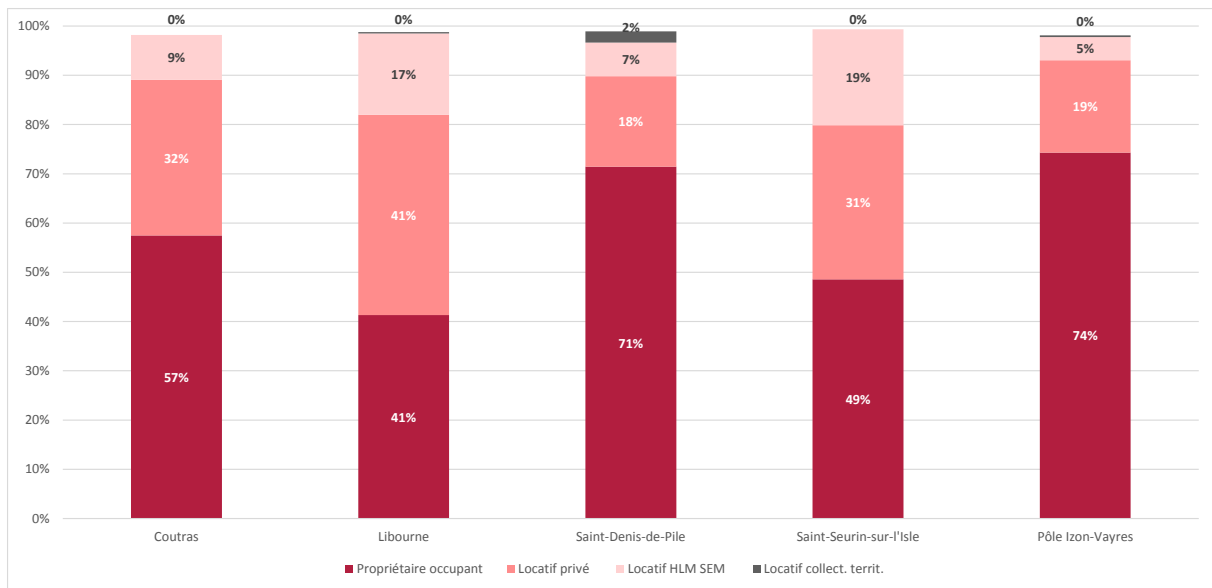


Figure 39 : Résidences principales selon le mode d'occupation – Polarités (Insee, FILOCOM 2015)



## 2. Les différents visages de la vulnérabilité sur le territoire

Regardée sous l'angle des différents publics, la vulnérabilité ne recouvre pas les mêmes situations selon que l'on soit jeune, personne âgée, gens du voyage, saisonnier, personne handicapée, ménage défavorisé, en rupture... Pour ces différents publics, les problématiques sont aussi nombreuses que variées et supposent de trouver des réponses multiples, différenciées et complémentaires. Pour autant, si les problématiques de chacun de ces publics restent bien différentes, elles ont pour point commun de se trouver, la plupart du temps, à la croisée de difficultés économiques, sociales voire sanitaires, que le logement, qui en constitue le point d'achoppement, révèle et accentue tout à la fois. Le logement strict, s'il constitue un début de solution, ne peut ainsi se suffire à lui-même et doit être inscrit dans une réponse plus globale, alliant le travail de l'ensemble des partenaires locaux engagés sur ces questions.

### 2.1. Les jeunes : précarisation accrue, une faible mobilité

Actuellement en France, le contexte du logement est globalement défavorable et seule une partie des ménages est en capacité, financière, de réunir tous les satisfécits prêtés au logement : le prix, le confort, la situation géographique (choisie et non subie) ... Face à ces difficultés généralisées, certains publics, plus fragiles « par nature », sont plus fortement touchés. C'est le cas des publics jeunes dont les difficultés sont d'autant plus fortes que leurs profils sont variés et que leur situation évolue rapidement.

Sur le territoire de la CALI, la problématique logement des jeunes est un sujet vif tout d’abord en raison de l’importance de ce public sur le territoire : les 15-30 ans représentent 15% de la population (soit 13372 habitants) de La Cali se répartissant de manière relativement égale en termes de classe d’âge entre les 15-20 ans (41% de cette classe d’âge), les 20-25 ans (27%) et les 25-30 ans (32%).

La Cali est un territoire « jeune » non seulement parce qu’elle est un territoire attractif pour les jeunes ménages mais aussi parce qu’elle est un territoire d’ancrage pour ces derniers. Ainsi, 50% des primo-arrivants entre les années 2012 et 2013 ont moins de 30 ans. Libourne fait partie des territoires qui captent le plus les jeunes et tend à polariser leur installation (source : PDH). La sphère de Libourne accueille ainsi 34% des moins de 30 ans du territoire communautaire dont 82% sont installés sur la ville de Libourne. Les sphères de Coutras et du sud-libournais arrivent juste derrière avec 22% des moins de 30 ans.

Figure 40 : Segmentation par classes d’âge des moins de 30 ans – CALI (Insee, RGP 2014)

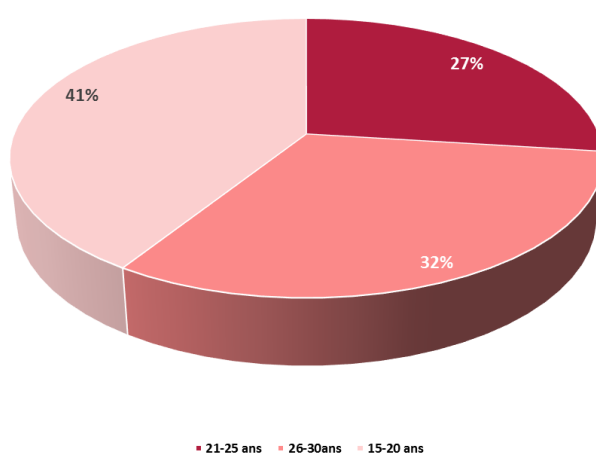
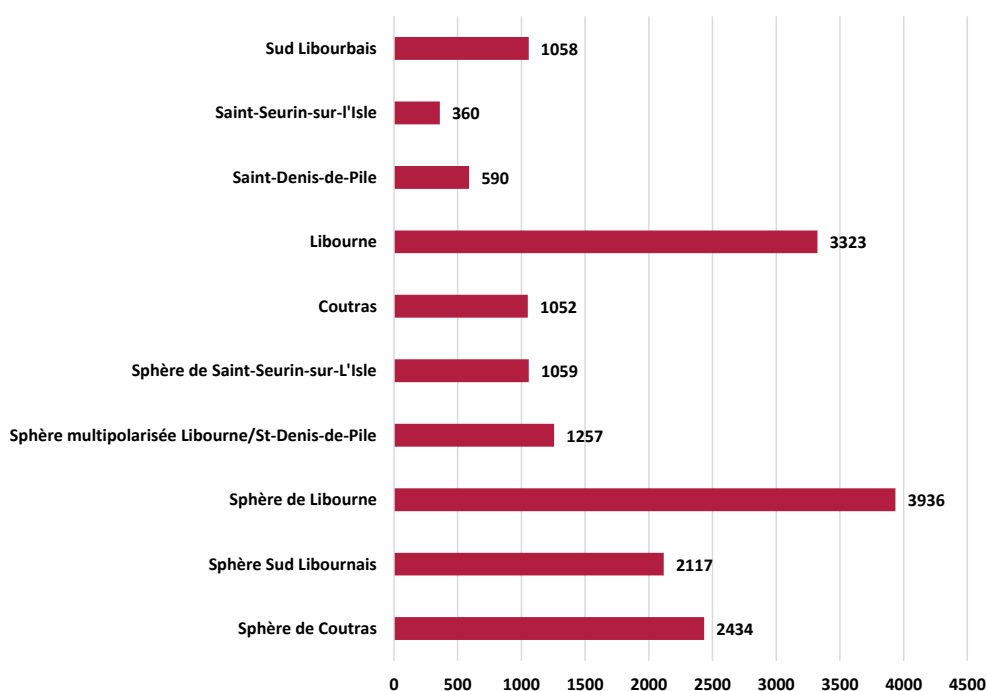


Figure 41 : Répartition territoriale des moins de 30 ans – CALI (Insee, RGP 2014)



Une concentration qui s'explique par l'offre de logements proposés, en particulier sur la ville de Libourne où se trouve l'essentiel de l'offre en petits logements locatifs mais aussi en logements « spécifiques » ainsi que par l'offre d'équipements, en particulier d'enseignement. Concernant le sud-libournais, il peut également s'agir d'un effet d'étalement de la métropole bordelaise.

Les communes de Coutras, Saint-Médard-de-Guizières et de Vayres se caractérisent également par la présence d'équipements d'enseignement du second degré et supérieur :

- Coutras possède un collège, un lycée professionnel et un centre dispensant de la formation continue agricole ;
- Saint-Médard-de-Guizières a un lycée d'enseignement professionnel ;
- Vayres possède un centre de formation dans les secteurs de la viticulture ;
- Arveyres et Guîtres disposent, quant à eux, chacun d'un collège.

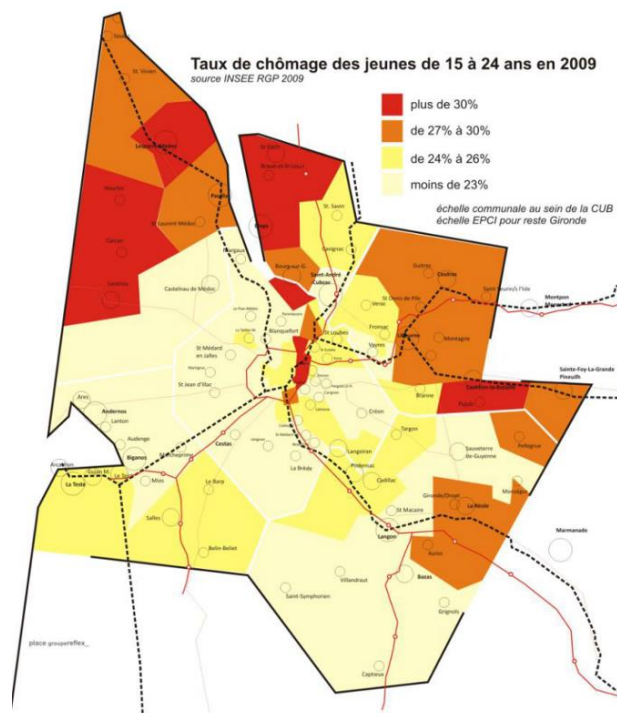
Lieu	Etablissements	Niveaux	Secteurs
LIBOURNE	1 LEGT 2 LEP 1 école privée 1 CFA (ILFA) Centre Hospitalier	10 CAP dont 3 par apprentissage 15 BAC Pro dont 1 par apprentissage 5 BTS dont 1 par alternance 1 licence pro par apprentissage Formation aide-soignant Formation en soins infirmiers <b>Plus de 1000 élèves en formation professionnelle ou post-bac</b>	Industrie Bâtiment Restauration Commerce Services Santé
MONTAGNE	1 LEGTA 1 CFA (CDFAA33)	5 CAPA/BEPA 1 BAC Pro par apprentissage 2 BTSA	Agriculture Commerce
VAYRES	1 CFA (MFR)	1 titre de niveau 4 1 titre de niveau 2	Compta/gestion Agro-alimentaire
STE-FOY-LA-GRANDE	1 LEP Centre Hospitalier	1 BEP et 1 MC 4 BAC Pro Formation aide-soignant par alternance <b>Près de 300 élèves en formation professionnelle</b>	Services Santé

Or, l'une des premières difficultés – si ce n'est la première difficulté - rencontrées par les jeunes tient le plus souvent à leur solvabilité. La précarité et/ou l'instabilité de leurs ressources limitent fortement leurs capacités d'accès au logement les rendant souvent captifs de solutions aux coûts et à la qualité problématiques. Sur l'ensemble du département, les jeunes girondins sont particulièrement frappés par le chômage et la précarité. Le PDH met cependant en évidence des situations de décrochage plus aiguës sur certains territoires girondins que sont le Médoc, la Haute-Gironde et le Libournais.

Sur la CALI, les ressources des jeunes de moins de 30 ans sont en effet particulièrement faibles particulièrement sur le territoire de l'ex-Cali (revenu annuel médian à 13 840 € sur l'ex-Cali, 17 247€ sur l'ex-CCSL et 17 222€ sur l'ex-Brannais contre respectivement 17 884 €, 21 892 €, et 19 480 € en moyenne sur le territoire), le taux de scolarisation particulièrement bas pour les 18-24 ans (34% en 2014 contre 59% en Gironde) et le taux de chômage plus élevé (15% au sens de l'INSEE en 2014).

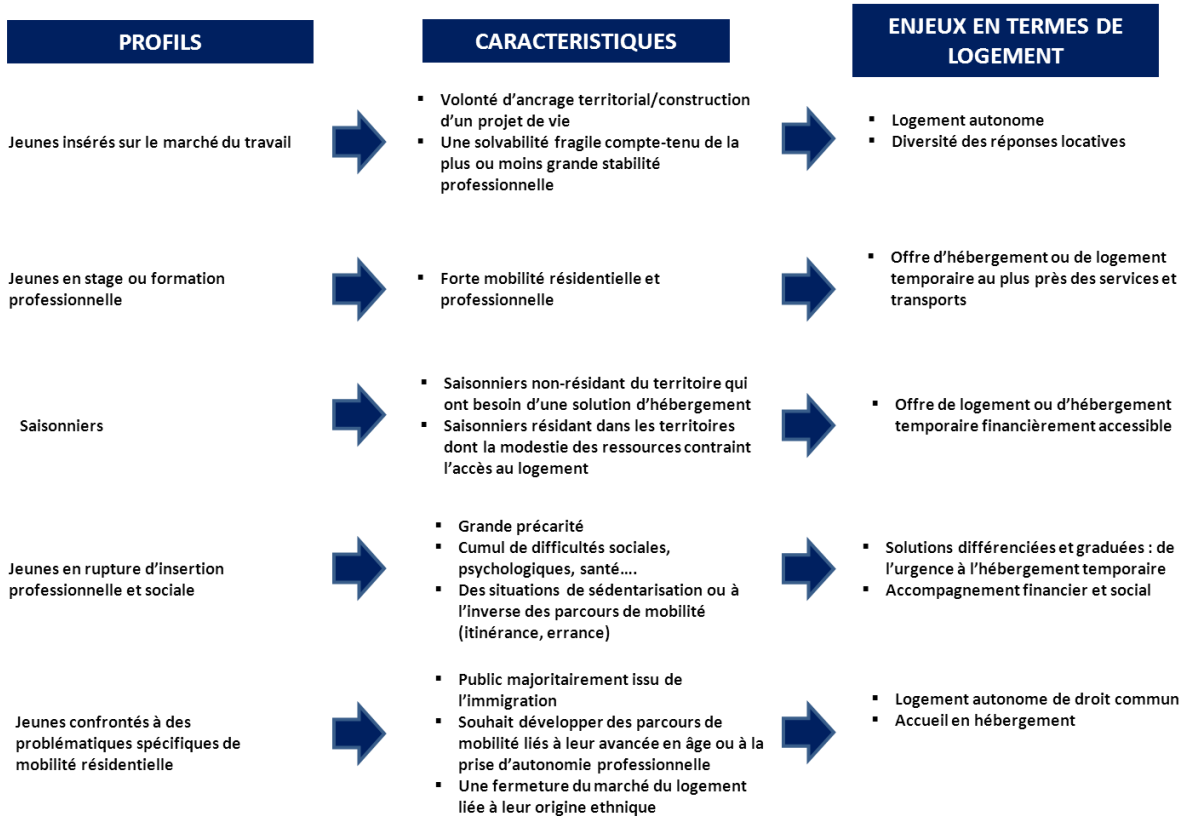
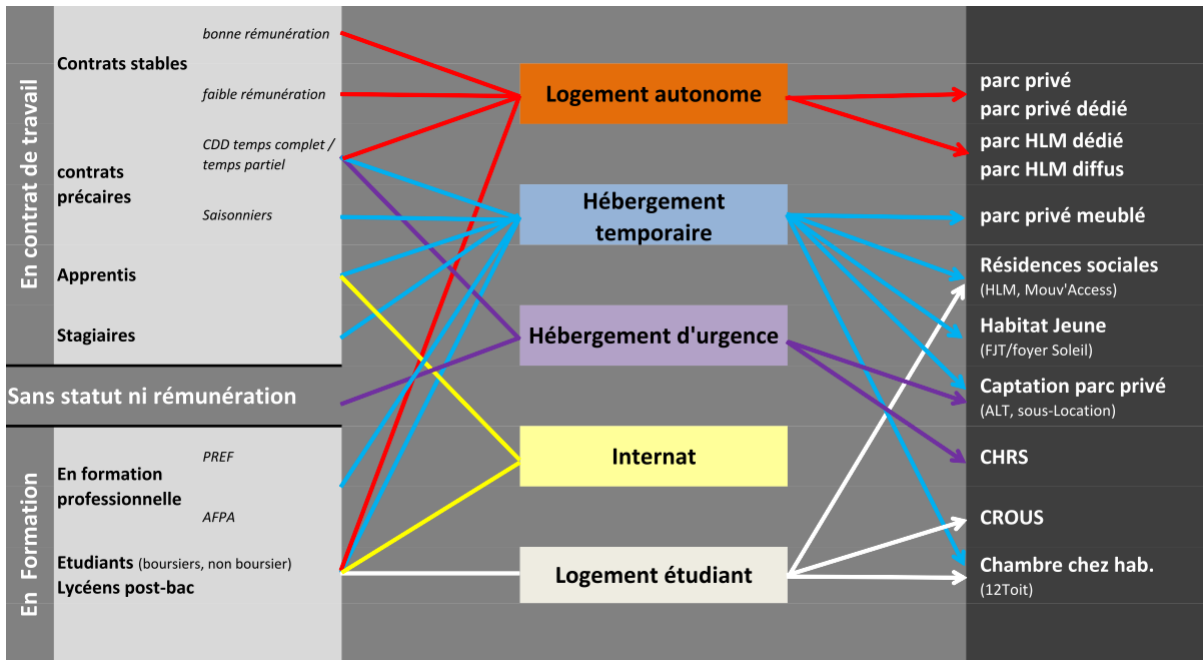
Figure 42 : Taux de chômage par classe d'âge – CALI et sphères (Insee, RGP 2014)

	Taux de chômage	Taux de chômage 15-24 ans (2014)	Taux de chômage 25-54 ans (2014)	Taux de chômage 55-64 ans (2014)
La Cali	15%	35%	14%	10%
Sphère de Coutras	17%	36%	15%	12%
Sphère Sud Libournais	10%	26%	9%	9%
Sphère de Libourne	18%	39%	16%	10%
Sphère multipolarisée Libourne/St-Denis-de-Pile	13%	32%	11%	9%
Sphère de Saint-Seurin-sur-L'Isle	18%	35%	17%	13%



La seconde difficulté rencontrée par les jeunes tient sans doute à la multiplicité de leurs profils et aux changements de situation rapides et nombreux en face desquels le parc de logements doit proposer une variété de solutions et une certaine souplesse.

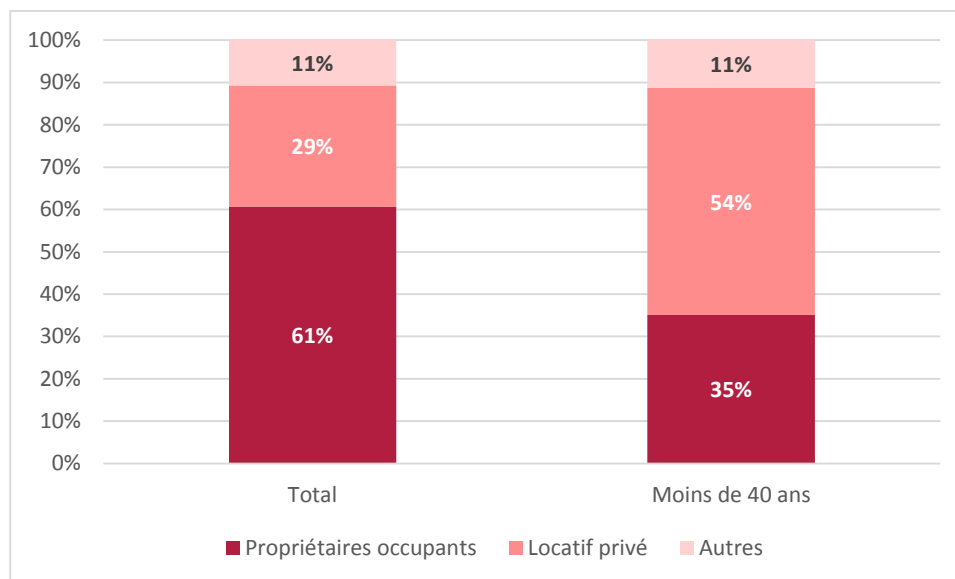
Figure 43 : Les jeunes, des besoins hétérogènes (source : PDH)



Pour les jeunes, le parc locatif privé constitue souvent le principal parc d'accueil. Ainsi, sur la CALI, 54% des moins de 40 ans sont logés dans le parc locatif privé alors que ce taux est de 29% pour l'ensemble de la population.



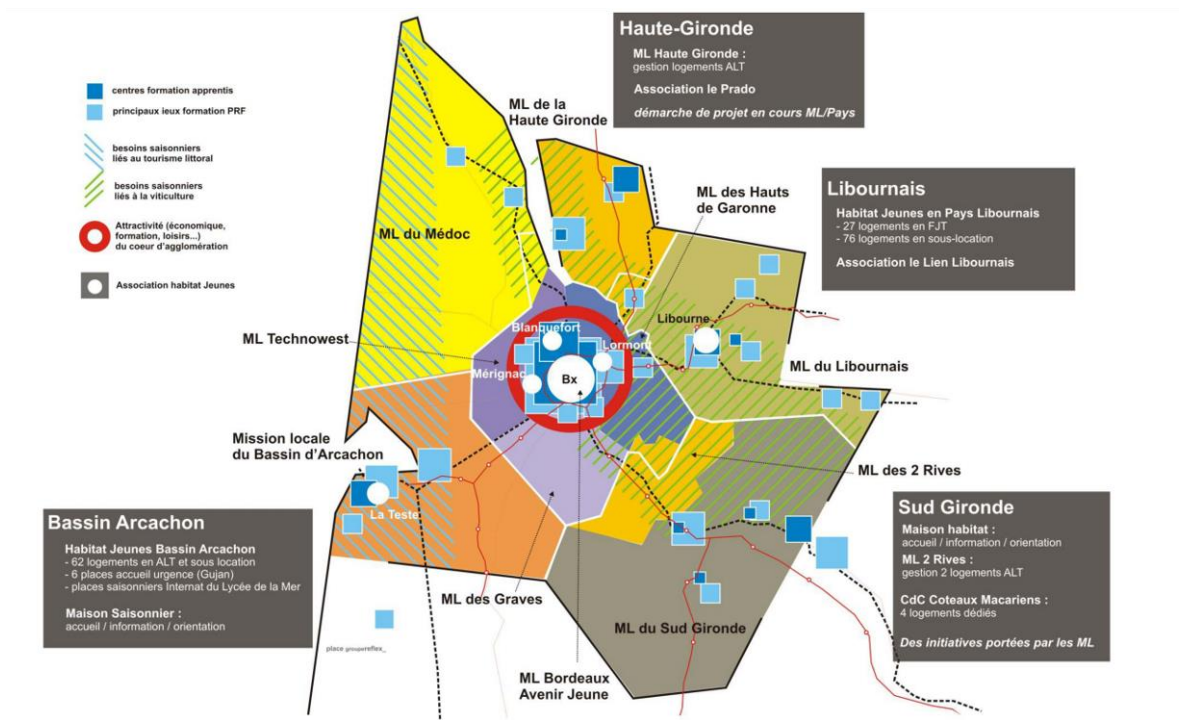
Figure 44 : Statut d'occupation des moins de 40 ans – CALI (FILOCOM 2015)



Cependant, si l'offre existe bien, on assiste à une fermeture progressive de ce parc aux jeunes ménages : sans garantie parentale « solide », les jeunes éprouvent de grandes difficultés à se voir attribuer un logement en raison de leurs revenus – souvent faibles et précaires – insuffisants au regard du coût des loyers mais aussi en raison de la mauvaise image qu'ils peuvent avoir auprès des propriétaires. Ce constat est particulièrement vrai pour les jeunes de moins de 25 ans sans emploi et sans Revenu de solidarité active (RSA). De plus, sur le marché de la location privée, les jeunes actifs se retrouvent en concurrence avec les étudiants que les propriétaires, compte-tenu des garanties mobilisables, privilégient souvent. Quant au parc social, historiquement conçu pour accueillir des familles de taille moyenne, il n'offre quant à lui qu'une réponse partielle aux populations jeunes : les moins de 40 ans ne représentent que 25% des locataires sociaux (dont 2% seulement de moins de 25 ans).

Pour autant, La Cali et le Libournais figurent parmi les territoires les mieux dotés pour répondre aux besoins des jeunes, ce qui explique que le territoire tend à polariser leur installation. La Cali affiche ainsi un niveau de réponse en termes d'accueil et d'hébergement des jeunes en situation d'insertion professionnelle et de formation relativement développée grâce à l'implantation de longue date d'opérateurs dont la présence constituent aujourd'hui des points de référence : l'H.A.J.P.L et Le Lien aux côtés de la Mission Locale de Libourne.

Figure 45 : Localisation de l'offre "spécifique" à destination des jeunes (source : PDH 33)



L’H.A.J.P.L gère en 2016 ainsi un parc conséquent de 110 logements, localisés dans le secteur public social (destinés aux jeunes à petits revenus) et dans le parc privé (destinés aux jeunes aux revenus plus conséquents) :

- 18 places en FJT, réparties dans 2 résidences sur Libourne, destinées aux publics aux ressources modestes comme les apprentis ou fragiles (jeunes suivis par l’ASE, travailleurs handicapé, jeunes sous-main de justice) ;
- 72 logements en sous-location (destinés aux publics sans ressources à leur entrée mais en attente de RSA, Assédict...) ;
- 20 ALT/Hébergement temporaire (destinés aux publics sans ressources).

En 2010, sur les 362 jeunes ayant déposé une demande auprès de l’H.A.J.P.L , 70% étaient âgés de 18 à 25 ans, 15% de moins de 18 ans (une demande qui augmente chaque année issue essentiellement de jeunes apprentis). La majorité d’entre eux sont célibataires mais la part des couples et des familles monoparentales tend à progresser. 76% viennent du Pays du Libournais, dont 55% de La Cali. 35% ne disposent d’aucune ressource au moment de leur demande, 15% disposent de moins de 460€/mois pour vivre et 11% ont des ressources équivalentes à un SMIC.

En 2012, l’H.A.J.P.L hébergeait ainsi 200 jeunes dont 83 nouvelles entrées. 77 jeunes sont eux sortis de l’H.A.J.P.L parmi lesquels 42% ont pu accéder à un logement autonome, 25% sont retournés chez leurs parents, 14% sont allés chez des amis, 5% sont partis en foyer de type ESAT. Si une part importante

des jeunes parvient à accéder à un logement autonome suite à son passage à l'H.A.J.P.L, celle-ci est cependant en recul, montrant la fragilité de ces parcours sur un marché du logement qui devient de plus en plus hostile<sup>4</sup>.

En 2016, 209 jeunes ont été hébergés dans un logement de l'HAJPL. 59 % d'entre eux sont originaires de La Cali. Quasiment autant de filles que de garçons fréquentent l'association. Une très forte proportion des jeunes accueillis sont célibataires. Toutefois, 13 ménages sont des familles monoparentales avec 1 ou 2 enfants, et l'association accueille également 4 couples avec enfants. Concernant les ressources des jeunes accueillis, 28 sont en activité professionnelles (intérim, CDD ou CDI), 43 en formation et 118 sans activités professionnelles.

La demande d'intégration à l'HAPJL est motivée à 11% par des ruptures familiales ou de couples ; dans 20 % des cas, la motivation est le rapprochement à la formation ou à l'emploi. Les autres motivations principales sont la recherche d'indépendance et l'absence de logement.

En 2016, l'HAJPL a accompagné 12 ménages dans le cadre de l'AVDL :

- 10 pour l'accompagnement vers le logement (construction du projet résidentiel, recherche et préparation à l'accès dans le logement),
- 1 pour l'accompagnement vers et dans le logement (instruction des dossiers FSL, CAF, LocaPass, etc, installation dans le logement),
- 1 pour de l'accompagnement dans le logement (accompagnement multiple selon le besoin du jeune).

Grâce à l'ancrage de ces opérateurs, La Cali dispose ainsi d'un bon niveau de couverture dans la réponse aux publics jeunes, avec notamment 36 places en FJT au total. Toutefois, trois manques sont aujourd'hui pointés :

- l'offre en petits logements locatifs de qualité et à loyers modérés
- l'offre en termes d'ALT reste insuffisante au regard des besoins
- l'offre existante reste quasi-exclusivement regroupée sur Libourne qui accueille des jeunes issus de l'ensemble du Libournais notamment de la vallée de la Dordogne où des besoins importants existent du fait de la présence de lieux de formation et de saisonniers.

## 2.2. Les personnes âgées : fragilité financière et isolement accrus sur les territoires ruraux

Nul territoire ne peut aujourd'hui échapper aux bouleversements démographiques contemporains que sont le vieillissement de la population et la gérontocroissance. Sur la CALI, comme partout ailleurs, le phénomène est perceptible, sans toutefois y être plus marqué. Sur La Cali comme sur l'ensemble de la Gironde, le dynamisme démographique compense en partie les effets du vieillissement de la population. Ainsi, entre 2009 et 2014, on assiste sur La Cali à un recul de la part des plus 75 ans (-2 points) et à une légère augmentation de la part des moins de 15 ans. Pour autant, l'indice de jeunesse a stagné sur cette période, 1,4 et la part des 60-74 ans a augmenté passant de 13% à 15%. Ce chiffre

---

<sup>4</sup> Source : Rapport d'activité et éléments de bilans fournis par l'H.A.J.P.L

interroge d'autant plus que cette catégorie de la population est ou sera retraitée dans quelques années puis vieillissant.

Figure 46 : Evolution de l'indice de vieillesse entre 2009 et 2014 (INSEE, RGP 2009 et 2014)

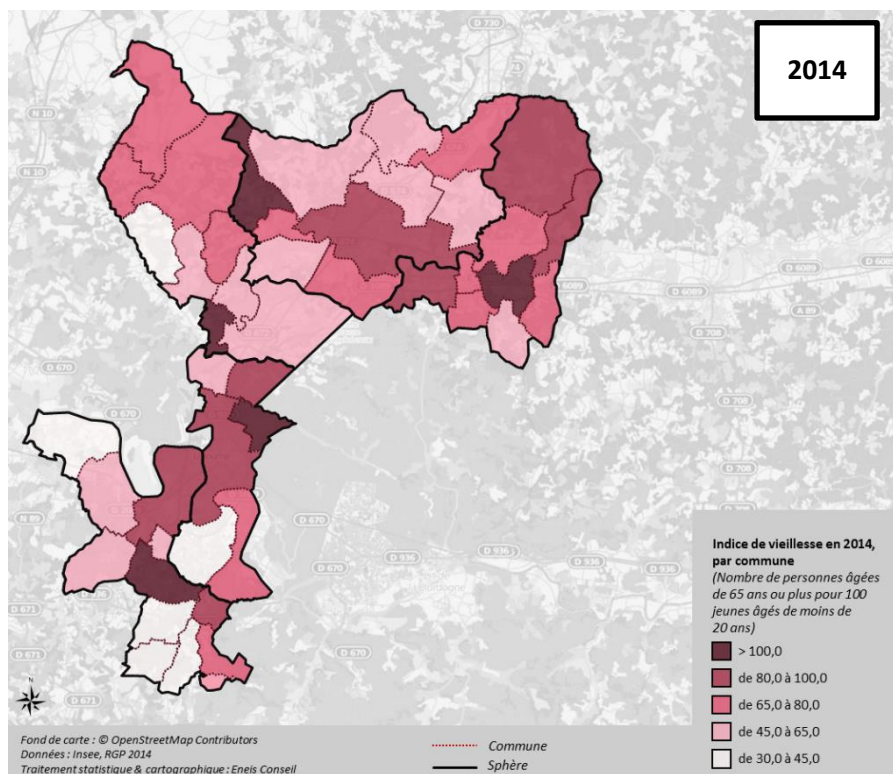
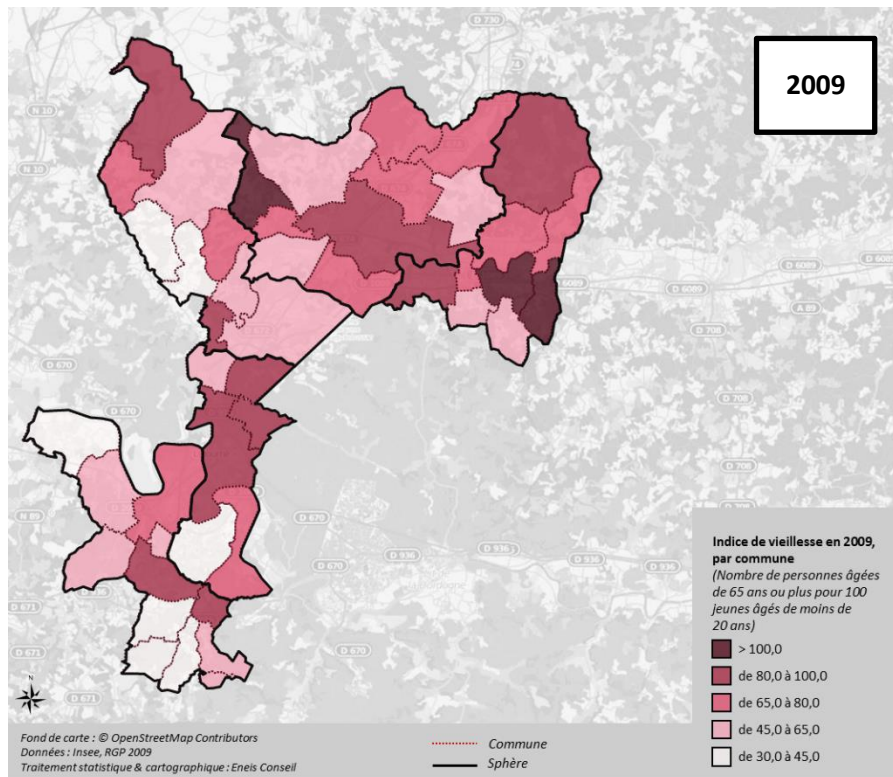
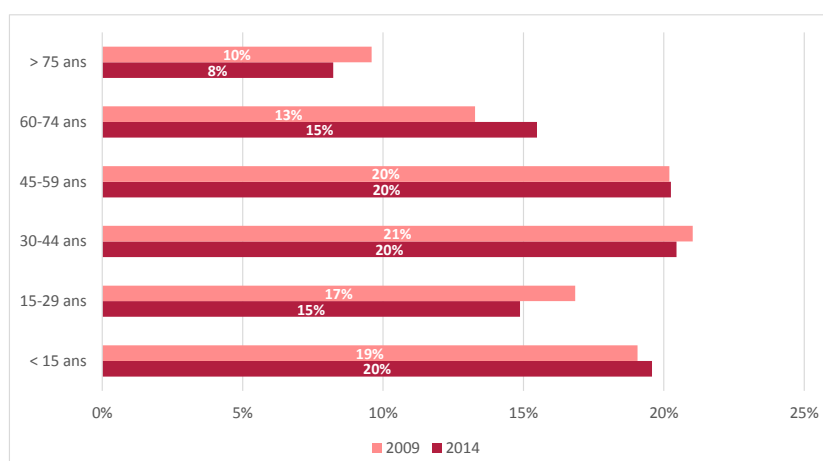
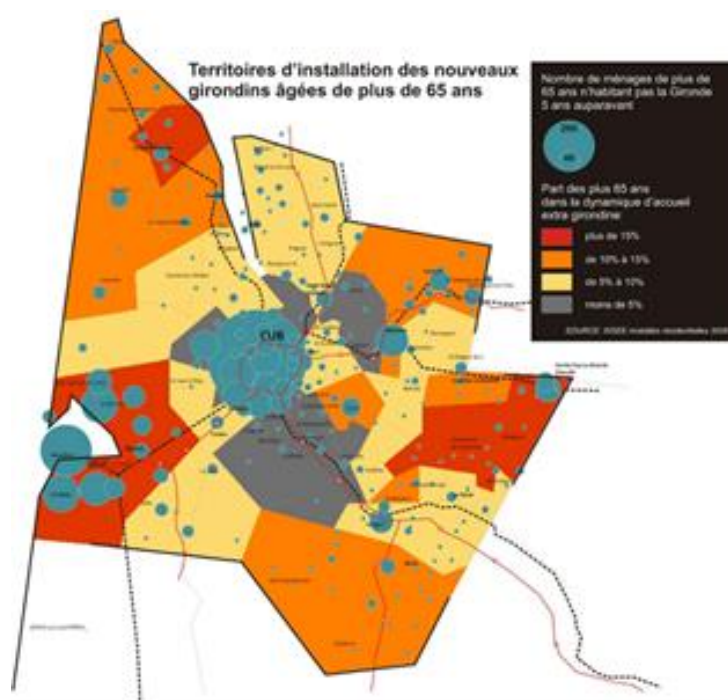


Figure 47 : Evolution du poids des différentes classes d'âge – CALI (Insee, RGP 2009/2014)



Alors que les primo-arrivants (2012-2013)<sup>5</sup> sont plutôt jeunes, 52% ont moins de 30 ans, il semblerait donc que cette dynamique ne suffise pas à enrayer de façon significative le vieillissement de la population à l'heure actuelle. Par ailleurs, sur les 5060 personnes qui ont quitté le territoire de la CALI, 57% ont moins de 30 ans, il s'agit d'enfants/adolescents mais également d'étudiants et surtout de jeunes actifs. Pour autant, on peut également supposer que l'installation de nouveaux ménages jeunes puisse faire croître le solde naturel à moyen terme.



<sup>5</sup> Jusqu'en 2010, la formulation de la question sur le lieu de la résidence antérieure dans l'enquête annuelle de recensement se référait à la résidence 5 ans auparavant lors des enquêtes de 2004 à 2010 et depuis 2011 elle porte sur le lieu de résidence 1 an auparavant.



L'âge est une notion à considérer avec précaution. En effet, les sexagénaires d'aujourd'hui sont bien différents de ceux des années 1950 et il est à prévoir que ceux des années 2060 seront eux aussi probablement très différents. On vit aujourd'hui plus vieux mais aussi en meilleure santé, l'âge de la perte d'autonomie s'élève, les modes de vie évoluent : les besoins se modifient et les effets du vieillissement diffèrent parfois des effets attendus.

Pour autant, ce phénomène de vieillissement est un bel et bien engagé et un pic de vieillissement à venir, lié à la perte d'autonomie des générations issue du baby-boom, doit être anticipé. Les projections démographiques à l'horizon 2030 indiquent ainsi avec quelle intensité le vieillissement de la population va s'accélérer, tandis que ce sont les jeunes seniors qui vont marquer la dynamique démographique. Plus largement, le poids grandissant des jeunes seniors au sein de la population préfigure de nouvelles problématiques et va voir l'affirmation de nouveaux besoins : la demande à l'égard des services et des équipements de proximité mais aussi de l'habitat va se modifier.

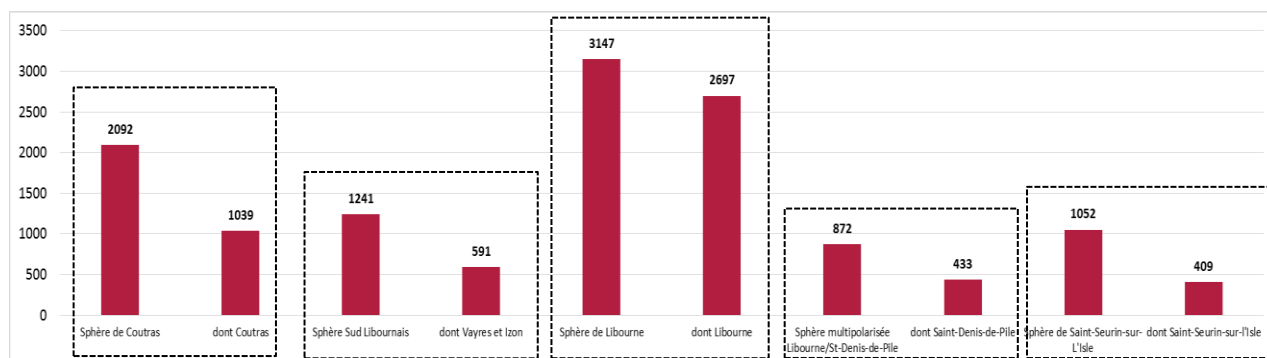
Ainsi, jusqu'en 2020, ce sont les jeunes seniors qui marqueront les évolutions démographiques du département. Les années 2020-2030 verront en revanche la montée en puissance du quatrième âge (27% des gains démographiques contre 5% des girondins aujourd'hui). En outre, la Gironde constitue un département globalement attractif pour les jeunes seniors qu'il s'agisse du littoral, de l'agglomération bordelaise ou encore des espaces ruraux (source : PDH).

Projection démographique Omphale pour la CCNL	2007	2020	2040
Personnes âgées de plus de 65 ans	11 272	14 075	21 088
<i>Part dans la population totale</i>	18	19	25
Personnes âgées de plus de 80 ans	3 323	4 176	7 206
<i>Part dans la population totale</i>	5	6	9

Source : INSEE, modèle Omphale

Pour l'heure, les plus de 75 ans représentent 8 404 individus, soit 9% de la population de La Cali. Ils se concentrent sur le pôle de Libourne et la sphère de Coutras (respectivement 11 et 10% de la population y est âgée de plus de 75 ans). La seule ville de Libourne concentre par ailleurs 32% des plus de 75 ans de la CALI.

Figure 48 : Répartition territoriale des plus de 75 ans – à l'échelle des sphères et polarités de La Cali (Insee, RGP 2014)



L'indice de dépendance économique (la population des moins de 20 ans et des plus de 60 ans rapportée à la population en âge de travailler [20-59 ans]) montre toutefois qu'en relatif, l'est du territoire (dont l'indice est supérieur à 100) est davantage impacté par le vieillissement que Libourne.

Migration résidentielle au moment du départ à la retraite, adaptation du logement, maintien à domicile, médicalisation... le logement des seniors recouvre des situations contrastées d'autant plus complexes à gérer qu'une même situation englobe généralement une multiplicité et une diversité de fragilités que décrit le PDH :

- **Les ruptures liées à la vieillesse**

Les chutes et les accidents peuvent entraîner une perte d'autonomie, des séquelles et handicaps qui contrarient le maintien à domicile. Ils constituent souvent, en l'absence de réponses adaptées et réactives, des facteurs générant des ruptures de logement. Ces risques s'affirment avec l'avancée dans le grand âge.

- **Les ruptures familiales**

Le décès du conjoint, l'effacement de l'entourage, la fatigue et l'épuisement des aidants, sont autant de facteurs de vulnérabilité des personnes âgées.

- **L'affirmation de l'isolement**

Vivre seul après le décès du conjoint s'accompagne d'une perte de repères. L'expérience de l'inactivité et de la perte progressive de mobilité fragilisent les liens sociaux. L'éloignement vient conforter les facteurs de risques, mais le non isolement n'est pas garanti par la proximité spatiale : il demande aussi une veille et une attention car les processus qui conduisent au repli sur soi des personnes âgées ou handicapées se confortent selon des cercles vicieux. De ce point de vue, les situations de déni d'une situation détériorée et de refus d'accès au droit sont à prendre en compte. Elles sont à distinguer de la question de l'isolement.

- **Une fragilité financière et les ruptures liées à la modicité des moyens**

La faiblesse de certaines retraites tend à fragiliser les seniors et certains publics sont exposés à la précarité et à des difficultés grandissantes pour se maintenir dans le logement ou envisager l'accès à des formules plus adaptées. Nombre de ménages ne disposent aujourd'hui que de petites retraites : publics ayant travaillé à temps partiel, ayant connu des périodes de chômage, des trous de carrière et des temps d'interruption de leur activité professionnelle (éducation des enfants, périodes de chômage, de maladie...). Les statuts peuvent aussi générer des pertes de droits (risques de pertes du logement lors du décès travailleurs agricoles retraités du conjoint...).

Du fait de son caractère vitico-industriel et rural, La Cali est confrontée de manière accrue à deux types de problématique :

- une plus grande fragilité financière des personnes âgées en raison de la faiblesse des retraites liée aux activités viticoles et industrielles,



- des risques plus importants d'isolement lié à la ruralité qui caractérise encore une majeure partie du territoire.

Dans une étude réalisée en 2013 par l'observatoire Le Compas sur les enjeux du vieillissement dans les agglomérations françaises, La Cali figure parmi les territoires dont les principaux enjeux sont le faible niveau de ressources des personnes âgées et l'isolement des personnes âgées.

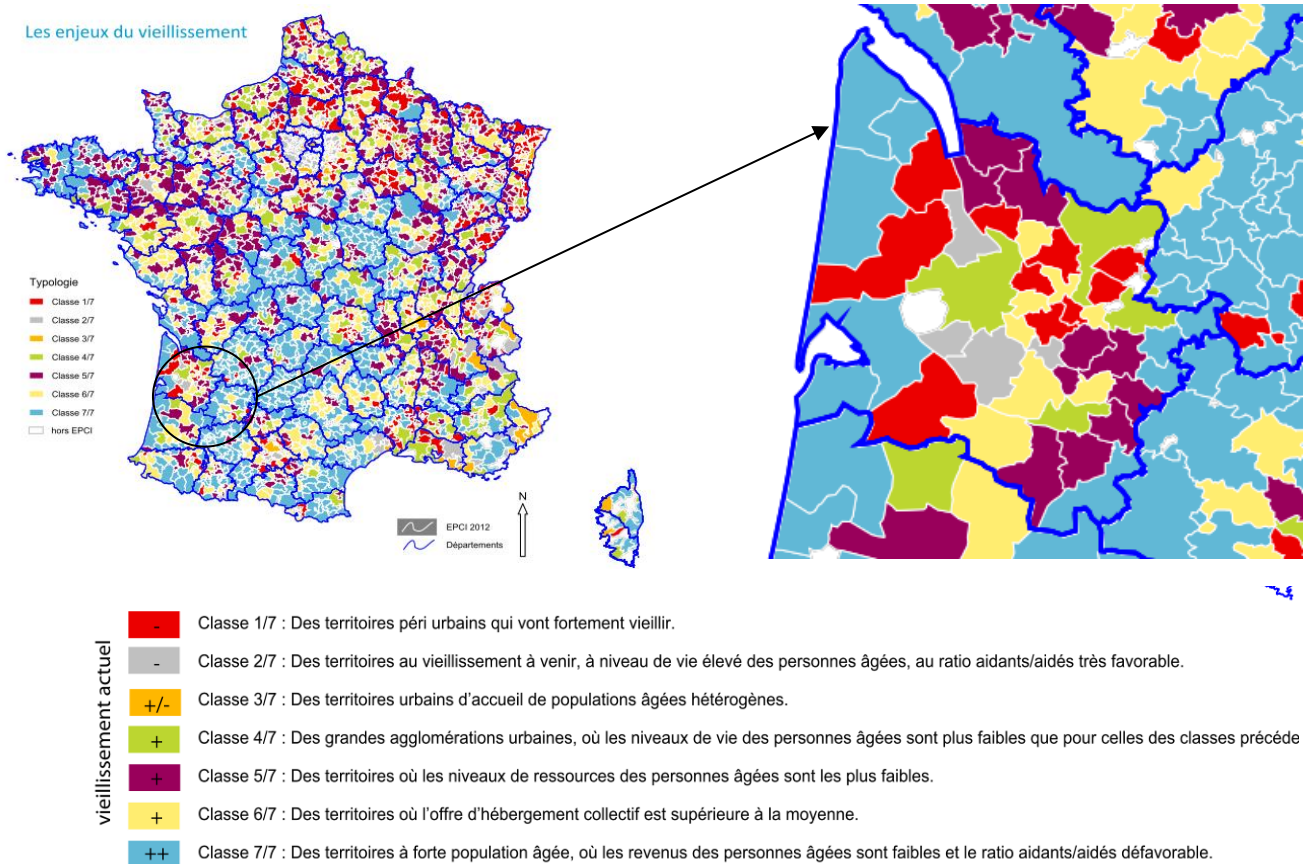
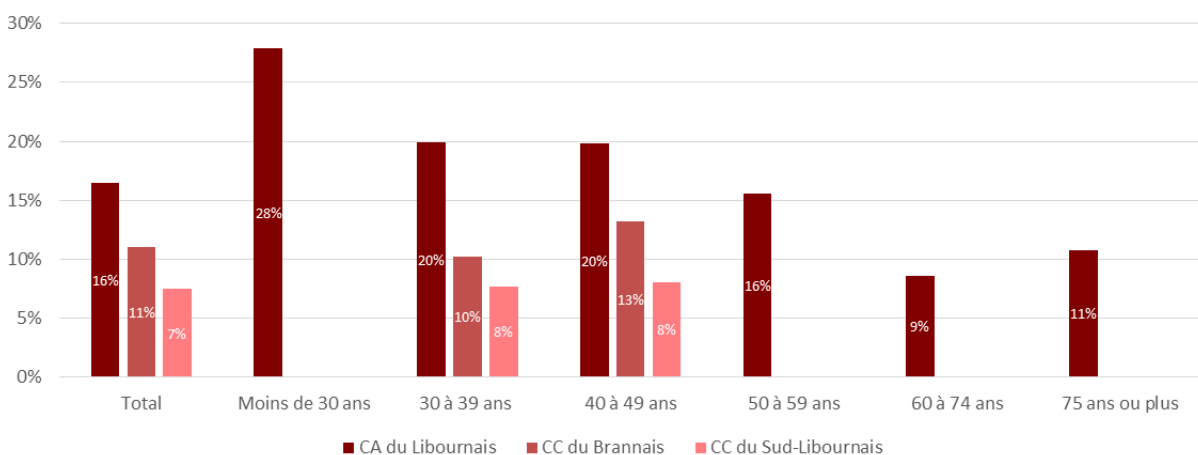
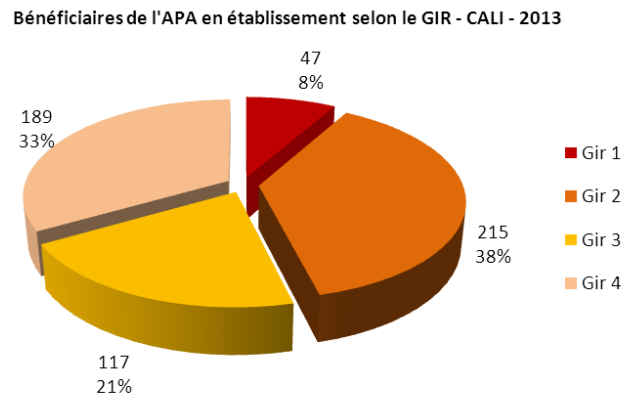
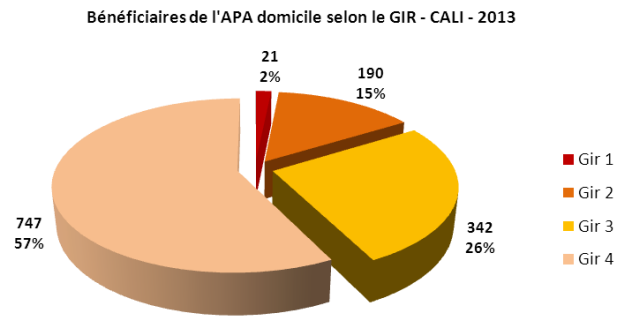


Figure 49 : Taux de pauvreté (INSEE DGI 2014)



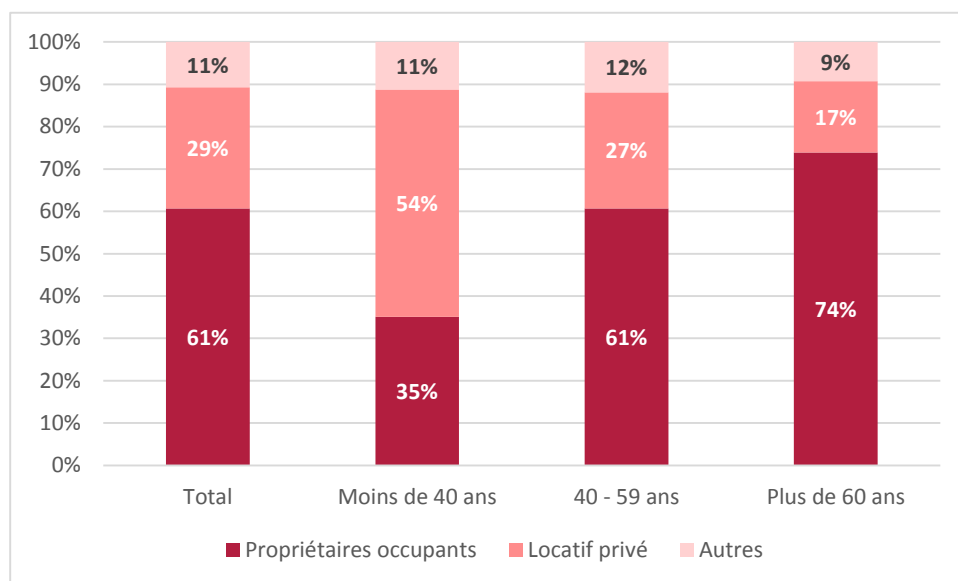
Les données INSEE DGI ne sont pas disponibles à l'échelle du périmètre actuel de La Cali. Pour autant, l'analyse du taux de pauvreté à l'échelle des ex-EPCI permet de formuler quelques constats.

Sur l'ensemble du territoire de La Calvi en 2013, 1300 personnes sont bénéficiaires de l'APA à domicile et 568 de l'APA Etablissement.



Face à ces fragilités, l'habitat joue un rôle crucial et les réponses à apporter sont de différents ordres :

Figure 50 : Statut d'occupation des différentes classes d'âge – CALI (FILOCOM 2015)



- **Le parc privé**

Le parc privé abrite la très grande majorité des seniors : sur la CALI, 74% des plus de 60 ans sont propriétaires occupants et 17% d'entre eux sont locataires. C'est ainsi d'abord dans le parc privé que se jouent les problématiques liées au vieillissement de la population.

Or, la propriété ne met pas à l'abri de la pauvreté. Beaucoup de propriétaires occupants sont impécunieux ou peinent à faire face financièrement aux besoins d'adaptation de leur logement à la perte d'autonomie, à l'amélioration thermique et à la réduction des charges, à l'accès à un meilleur confort. Certains publics sont ainsi confrontés à la double peine : d'un côté, ils subissent le mal logement (logements énergivores, passoires énergétiques entraînant des charges élevées) et l'inadaptation de l'habitat (obstacles contraignant leur mobilité, accessibilité problématique...). De l'autre, ils ne peuvent accéder à des solutions permettant de faciliter la vie courante en raison de leur manque de solvabilité ou de leur coût. Ces problématiques sont fréquentes dans le parc ancien (source : PDH). Or, avec 44% de son parc construit avant 1948, La Cali est concernée au premier chef.

- **Le parc HLM**

Le parc HLM n'échappe pas à la prise en compte du vieillissement qu'il s'agisse d'y faire entrer des personnes âgées dont la baisse des revenus qui accompagne souvent l'avancée en âge ne leur permet plus d'assumer leur logement actuel ou d'adapter le parc aux ménages âgés déjà résidents. Les besoins des personnes âgées se heurtent par ailleurs au manque de petits logements dans le parc social (cf. Partie « Des besoins en logement à loyers modérés prégnants »)

- **Parc privé, parc social : la question du maintien à domicile**

Le maintien à domicile répond aujourd'hui au désir affirmé des seniors de vivre chez eux le plus longtemps possible mais aussi à la difficulté que représente l'accès à un établissement spécialisé en termes de coûts, de places disponibles et d'accessibilité pour la famille. Le maintien à domicile pose la question de l'adaptation du parc de logements sous ces différents aspects qu'il s'agisse d'accompagner financièrement les personnes âgées pour réaliser les travaux nécessaires dans leur logement ou de développer une offre de logements adaptables et à coûts abordables permettant aux personnes âgées de rester chez elle aussi longtemps que leur santé le leur permette. Sur la période 2013-2015, le PIG déployé sur le territoire incluait un volet « Maintien à domicile » et un autre volet « Maintien à domicile et performance énergétique » ; l'objectif cumulé de ces deux volets était le traitement de 10 logement au total sur la période. Cet objectif a été atteint et même dépassé afin de répondre à l'urgence de certaines situations, 24 dossiers de travaux en vue d'un maintien à domicile ont été validés. Sur la période récente 2016-2017, l'objectif de 16 logements est également dépassé puisque fin 2017, ce sont 35 dossiers qui ont été agréés.

- **Les offres dédiées**

L'hébergement spécialisé du territoire intègre des Etablissements pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ou non (Résidences autonomie). Au total, La Cali compte 1042 places d'hébergement sur son territoire, pour la plupart concentrées à Libourne.

Figure 51 : Liste des hébergements à destination des personnes âgées – CALI (FINESS 2017)

Commune	Nom de l'établissement	Type d'établissement	Nombre de places
Coutras	La Chartreuse	EHPAD	72
Coutras	Primerose	EHPAD	83
Guîtres	Résidence du Centre	EHPAD	32
Izon	Les jardins de Jeanne	EHPAD	41
Libourne	Gardonile	EHPAD	30
Libourne	Garderoze	EHPAD	46
Libourne	La Belle Isle	EHPAD	112
Libourne	Les Charmilles	EHPAD	46
Libourne	EHPAD du CH de Libourne	EHPAD	202
Vayres	EHPAD pour déficients visuel	EHPAD	83
Coutras	Hameau de la Croix-Rouge	Résidence Autonomie	55
Libourne	RPA Edmond Michelet	Résidence Autonomie	60
Libourne	RPA Henri Moreau	Résidence Autonomie	25
Libourne	RPA Le Carmel	Résidence Autonomie	35
Saint-Denis-De-Pile	RPA Les Platanes	Résidence Autonomie	48
Saint-Seurin-sur-L'Isle	Mille Fleurs	Résidence Autonomie	56
Vayres	RPA Le Sudre	Résidence Autonomie	16

Figure 52 : Les personnes âgées : attentes et besoins en termes d'habitat (source : PDH)

Profils des personnes âgées	caractéristiques	attentes		
<b>Retraités "actifs"</b>	activités/ pouvoir d'achat	convivialité/cadre de vie/services		
<b>Séniors</b>	entrée en dépendance : protection/affection	convivialité/cadre de vie/services	proximités et accessibilité	
<b>Grand âge</b>	handicap/dépendance/risque isolement	convivialité/cadre de vie service	proximités et accessibilité	prise en charge
Profils des personnes âgées	caractéristiques	besoins habitat		
<b>Retraités "actifs"</b>	activités	sous-occupation logement et mobilité résidentielle		
<b>Séniors</b>	entrée en dépendance : protection/affection	inadaptation logement (type et/ou confort)	offre de logement intermédiaire et aide/soin à domicile	
<b>Grand âge</b>	handicap/dépendance/risque isolement	inadaptation logement (type et/ou confort)	aide/soin à domicile	soins médicalisés

### 2.3. Les gens du voyage : l'enjeu de sédentarisation

La question du parcours résidentiel des gens du voyage est abordée dans le cadre de deux schémas directeurs :

- le Schéma départemental d'Accueil des Gens Du Voyage (SDAGDV), le schéma en cours valant pour la période 2011-2017, qui traite essentiellement des aires d'accueil et de grand passage et la portée est prescriptive. Les questions relatives à la sédentarisation y sont abordées sans toutefois comporter de stratégie opérationnelle.
- le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisée (PDALHPD) pour la période 2016-2021 qui vient en complément et aborde la question du logement des gens du voyage sous l'angle de l'accès à des solutions de logement ordinaire et adapté.

De par ses activités viticoles et touristiques, la Gironde a toujours été un département fortement attractif pour les gens du voyage. Le Libournais et le Sud Gironde notamment sont des territoires d'accueil historiques de la communauté des gens du voyage. L'offre de logements à destination des gens du voyage y est ainsi relativement développée mais demeure insuffisante au regard des problématiques actuelles alors même que l'habitat se trouve au croisement des enjeux d'insertion professionnelle, de santé et de scolarisation de ces publics.

Territoire d'accueil historique des gens du voyage, La Cali doit aujourd'hui faire face à la nécessité de renouveler ses réponses à un public d'une grande diversité.

Figure 53 : Public Gens du voyage – CALI (SDAGV 2011-2017)

Données collectées de 2006 à 2009.

Communes de plus de 5.000 habitants	Passage de 1 à 50 caravanes	Passage de 50 à 200 caravanes	Communes par la sédentarisation
Coutras Izon Libourne	Abzac  Brannes Castillon-La-Bataille Chamadelle Coutras Fronsac Galgon Gùtres Izon Lalande-de-Fronsac Les Artigues-de-Lussac Les Eglisottes-et-Chalaires Les Lèves-et-Toumeyragues Libourne Lugon-et-Ile-du-Carnay Pineuilh Pomerol Porchères Saint-Denis-de-Pile St-Magne-de-Castillon St-Médard-de-Guizières St-Seurin-sur-l'Isle Vayres	Abzac Les-Artigues-de-Lussac Asques Coutras Gùtres Izon Le Fieu St-Germain-de-la-Rivière St-Romain-la-Virvée	Arveyres Chamadelle Coutras Izon Lagorce Les Billaux Les Eglisottes-et-Chalaires Les Peintures Libourne : Aire du Ruste Pomerol Sablons St-Avit - St-Nazaire St-Denis-de-Pile St-Ciers-d'Abzac St-Martin-du-Bois St-Magne-de-Castillon

L'habitat des gens du voyage recouvre aujourd'hui, sans doute plus qu'hier, des problématiques contrastées et spécifiques. Longtemps, les aires d'accueil ont constitué la principale réponse proposée. La présence d'une importante communauté des gens du voyage étant ancienne sur le Libournais, le territoire s'est doté de sa première aire d'accueil en 1999 à Libourne.

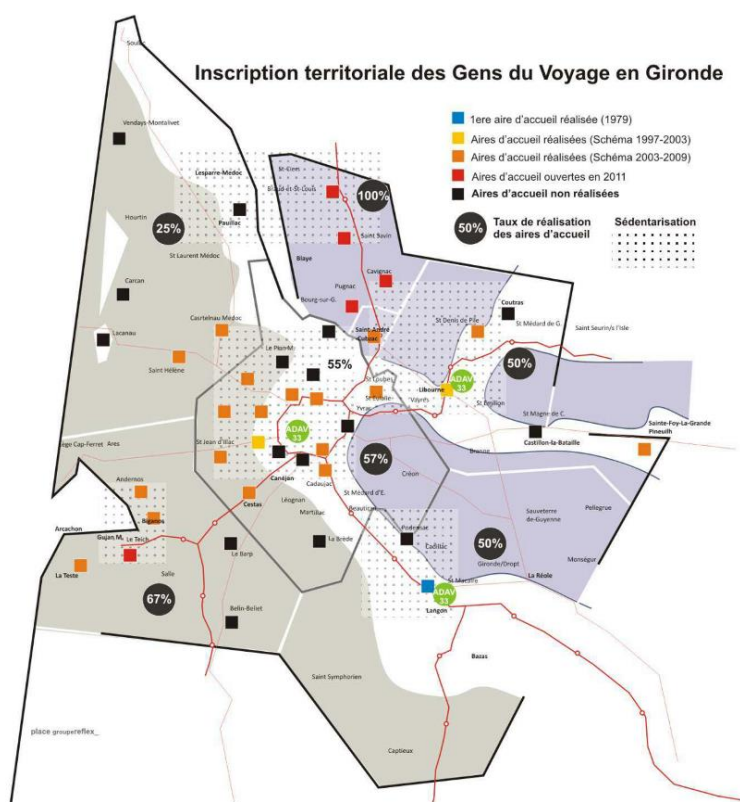
Actuellement, la Cali compte :

- 1 aire d'accueil à Libourne de 50 places dont 2 rendues accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite dans le cadre d'un projet de réhabilitation mené en 2016.
- 1 aire d'accueil de 16 places à Saint-Denis-de-Pile.
- A Coutras, 16 places en aire d'accueil et 8 emplacements en terrains familiaux ont été réalisés en 2016.

Au regard des équipements prescrits à réaliser dans le Schéma Départemental d'Accueil des Gens Du Voyage (SDAGDV), il reste à la nouvelle agglomération à créer une aire d'accueil de 20 places à IZON (cf. tableau ci-après).

Par ailleurs il lui reste à identifier un terrain pour la réalisation d'une aire de grand passage. Avant même la fusion entre La Cali et la Communauté de communes du Sud Libournais, un accord de principe avait été donné par l'Etat et le Département de la Gironde, pilote du SDAGDV, sur la création d'une aire de grand passage commune d'une capacité de 200 places.

Le SDAGDV se termine au 31 décembre 2017. Il est actuellement en révision ce qui pourrait conduire à faire évoluer ces prescriptions.



**1.1.1.1 5.3.4.2 - Les équipements prescrits à réaliser**

<b>Aires d'accueil</b>			
Maîtrise d'ouvrage	Localisation	Places	Observations
CDC Nord Libournais	Coutras	30	--
CDC Castillon-Pujols	Castillon	16	AA financée
CDC Sud Libournais (*)	Les communes de la CDC Sud Libournais	20	--
		<b>66</b>	

(\*) Izon commune de la CDC du Sud Libournais a dépassé les 5000 hab depuis le dernier recensement.

<b>Aires de grand passage</b>			
Maîtrise d'ouvrage	Localisation	Caravanes	Observations
CDC Nord Libournais	CDC Nord Libournais	120	--
CDC du Sud Libournais	Les communes de la CDC du Sud Libournais	120	--
		<b>240</b>	

(source : SDAGDV 2011-2017)

Aujourd'hui cependant, l'évolution des modes de vie et l'ancrage territorial réinterrogent les solutions proposées à un public qui tend progressivement à se sédentariser. Les aires d'accueil n'ont ainsi plus d'accueil que le nom et jouent désormais un rôle de sédentarisation posant la question de leur place dans la stratégie de mobilité des gens du voyage et de la pertinence d'en construire de nouvelles. L'enquête réalisée auprès des communes par l'Etat et relative à la révision du schéma départemental d'accueil des gens du voyage (cf. ci-dessous) a permis de mettre en avant ce phénomène de sédentarisation des gens du voyage sur La Cali qui se traduit notamment par :

- La scolarisation des enfants. A titre d'exemple, la commune Les Eglisottes relève la présence de 92 enfants issus des gens du voyage sur les 221 enfants scolarisés au sein des écoles primaires et maternelles, soit près de 42% des effectifs.
- L'augmentation du nombre d'installations illicites sur les territoires communaux qui témoignent des difficultés pour les gens du voyage à s'installer sur les aires d'accueil avec, par exemple, 14 installations illicites relevées sur la commune de Saint Ciers d'Abzac.



### **FOCUS / Résultats de l'enquête relative à la sédentarisation des gens du voyage**

Dans le cadre de la révision du schéma départemental d'accueil des gens du voyage de la Gironde, un questionnaire relatif à la sédentarisation de ces derniers avait été distribué aux communes du département. 12 communes de la CALI y ont répondu, permettant ainsi d'objectiver les enjeux de l'intercommunalité de manière plus précise. Il apparaît ainsi que les phénomènes de sédentarisation, bien qu'ils touchent l'ensemble de l'intercommunalité, que ce soit dans les sphères du Sud-Libournais (Izon, Vayres), de Coutras (Coutras), Libourne (Moulon) ou Saint-Denis-de-Pile (Bonzac, Saint-Denis-de-Pile...) ne se sont pas traduits par une action spécifique des communes en faveur des gens du voyage. Ainsi, sur les 12 communes ayant répondu, une seule a déclaré disposer d'actions spécifiques (culture, habitat, scolarisation...) en faveur de ces ménages.

L'analyse du questionnaire permet également de mettre en avant le manque de terrains familiaux sur le territoire. A l'exception de Coutras, la plupart des communes ne disposent pas de terrains familiaux ou en nombre insuffisant pour accueillir les ménages des gens du voyage qui s'installent alors de manière illicite comme à Izon ou Les Eglisottes. Dans ce cadre, la majorité des stationnements s'effectuent sur des terrains communaux situés en zones à urbaniser ou naturelle.

Certaines de ces sédentarisation s'effectuent sur des terrains disposant des aménagements nécessaires (eau potable, électricité, ramassages des ordures ménagères...) et se traduisent par la construction d'habitation en dur, l'installation de mobil-home, de caravanes ou encore de chalets d'habitation. Il s'agit généralement de familles nucléaires, ce qui semble bien traduire la volonté de ces dernières de s'installer pour une longue durée. L'analyse du questionnaire révèle d'ailleurs qu'elles sont pour beaucoup installées sur le territoire depuis de nombreuses années.

Une partie de ces sédentarisation s'effectue cependant sur des terrains ne disposant pas des installations classiques et indispensables que sont l'eau potable, les réseaux d'assainissement ou le raccordement au réseau électrique. Il apparaît alors un fort enjeu de précarité et d'hygiène pour l'ensemble des ménages dont l'installation est souvent temporaire (3 mois environ à la fin de l'été). Cette périodicité n'est pas étrangère à la forte activité saisonnière qui marque le territoire et notamment les vendanges. Enfin, il est à noter que contrairement aux familles qui se sédentarisent, les ménages occupant des terrains de manière illicite pour de courte durée, sont de taille plus importante et plus nombreux.

La création de terrains familiaux pourrait constituer une réponse pour nombre de ces familles résidant sur des aires d'accueil ou en stationnement précaire et dans des conditions indignes. Une autre solution serait de favoriser l'accès des gens du voyage au logement de droit commun : soit dans un logement social pour les publics modestes, soit en accession à la propriété.

Concernant les terrains familiaux, c'est certainement l'offre qui fait aujourd'hui le plus défaut comme le révèle l'enquête menée auprès des communes. A l'inverse, nombre de terrain privé sont aujourd'hui occupé à des fins de sédentarisation, parfois de manière illicite. Certains de ces terrains constituent de véritables poches de précarité où se localisent des familles vivant dans des conditions difficiles (habitat précaire, population vieillissante, risques sanitaires).

L'accès au logement de droit commun reste également difficile. L'offre locative sociale continue de faire partiellement défaut. L'accession à la propriété se développe : l'antenne de l'ADAV 33 située à Libourne a ainsi accompagné depuis 2005, date de mise en œuvre de son action pour favoriser l'accession des gens du voyage, 93 projets d'accession sociale à la propriété. Sur la CALI, une trentaine de familles ont pu être accompagnées en ce sens, à Libourne, aux Eglisottes et à Saint-Ciers d'Abzac.

Outre le SDAGDV, le nouveau PDALHPD élaboré pour la période 2016-2022 met en avant le phénomène grandissant de sédentarisation des familles et notamment des plus jeunes. Le Plan développe ainsi une action 6 dont l'objet est la production d'un habitat adapté en direction des gens du voyage en voie de sédentarisation, en situation de mal logement et/ou cumulant des difficultés d'ordre économique et social. En partenariat avec l'ADAV 33, association missionnée par le Département pour l'accompagnement à la sédentarisation des gens du voyage, le PDALHPD prévoit ainsi :

- D'effectuer un recensement objectif des besoins sur l'ensemble du territoire.
- D'augmenter l'offre d'habitat adapté et notamment :
  - Les terrains familiaux,
  - Les logements de type PLAI Adapté (en lien avec les actions portées par le Conseil départemental en la matière),
  - La sous-location,
  - L'accession sociale à la propriété,
  - L'accès aux logements sociaux de droit commun. Sur ce point, la Cali souhaite renforcer à l'avenir le partenariat avec les bailleurs sociaux.
- Le développement de l'ingénierie d'accompagnement.

Plusieurs actions ont d'ores et déjà été lancées sur le territoire de la CALI avec l'expérimentation de la sous-location pour 3 familles en partenariat avec l'association Le Lien et le développement d'un projet d'accession sociale à la propriété avec l'ADAV 33.

### **Les actions portées par la Cali :**

Dans le cadre de son Projet Social et Educatif, le service politique d'accueil des gens du voyage de La Cali a mis en place en 2017 deux projets expérimentaux liés au parcours résidentiel.

Ces deux projets ont été construits sur les constats suivants :

- Les aires d'accueil du territoire sont occupées dans leur grande majorité par des familles sédentaires.
- Les familles qui essaient d'intégrer un logement en locatif privé par leurs propres moyens se heurtent à de nombreuses difficultés (problème de compréhension, ressources minima sociaux, absence de cautionnaire, appartenance à la communauté des gens du voyage).

Ces projets d'expérimentation doivent permettre d'aider des familles en demandes de quitter l'aire d'accueil et le mode d'habiter en caravane.

Il s'agit d'un partenariat avec :

- L'association Le LIEN pour la sédentarisation par la location/sous-location qui concernera 3 ménages
- L'ADAV33 pour l'accompagnement d'un ménage vers l'accession sociale à la propriété.

## 2.4. Les publics cibles du PDALHPD

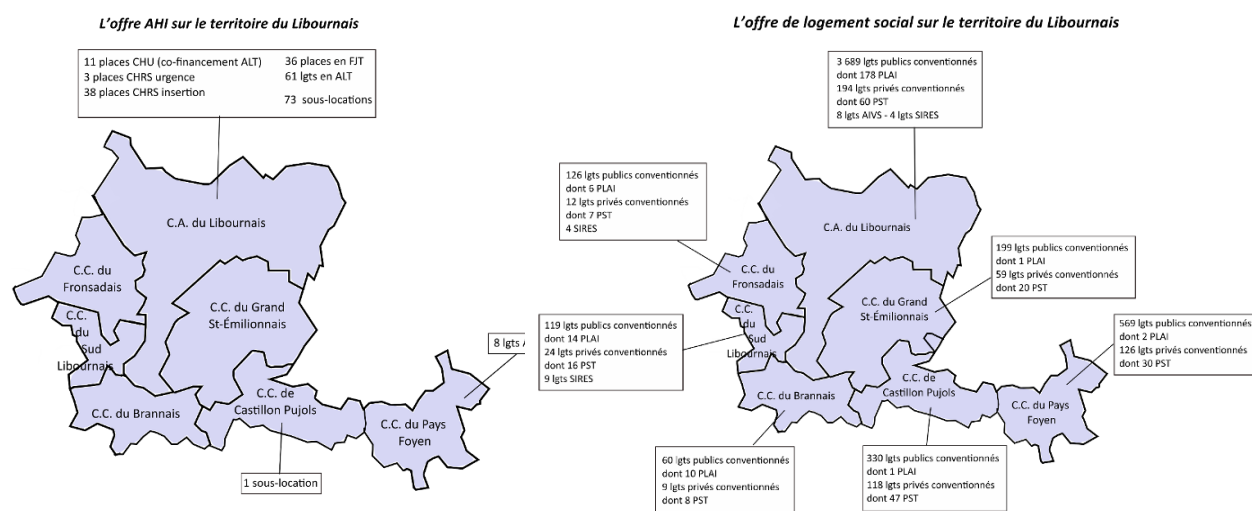
Un PDALHPD (Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées) a été élaboré pour la période 2016-2022. Au titre du PDALHPD, sont identifiés comme prioritaires les publics suivants :

- Les publics prioritaires au sens large définis par la réglementation en vigueur (article L301-1 CCH) sur le plan national
- Les publics prioritaires concernant l'accès à l'hébergement et au logement social (article L441-1 CCH) dont :
  - DALO
  - FSL
  - Contingents préfectoral, départemental et des collectivités
- Les personnes isolées et sortant de structures (aide à l'enfance, centre d'hébergement, institution pénale ou médicale),
- Les réfugiées,
- Les familles monoparentales,
- Personnes âgées en situation de mal logement nécessitant un logement adapté au grand âge (perte d'autonomie)
- Les travailleurs pauvres,
- Les personnes vivant en squat,
- Les personnes issues de la communauté des gens du voyage ayant la volonté de se sédentariser,
- Les jeunes de moins de 25 ans en rupture familiale et/ou sociale, sans ressources,
- Les femmes victimes de violences,
- Les personnes en situation de marginalité avec ou sans animaux,

- Les personnes en situation de grande précarité et présentant des troubles de la santé mentale.

Le Libournais, et plus particulièrement la CALI, figure comme le territoire le mieux doté et plus structuré en matière d'hébergement après Bordeaux tant en volume qu'en diversité : hébergement d'urgence, logements temporaires et adaptés, sous-location, accueil et offres dédiées aux publics jeunes, solutions de logements accompagnés. Cette situation a été rendue possible par l'implantation de structures et associations anciennes et expérimentées :

- Le Lien, association gestionnaire de places d'urgence (20 places Centre d'Accueil d'Urgence Permanent (CAUP), 22 places Dispositif d'Urgence Pérenne (DUP) femmes/familles, 6 places Dispositif d'Urgence Pérenne jeunes ), d'un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (38 places réparties dans 20 logements CHRS), d'un dispositif de logement temporaire (23 logts ALT), d'un accueil de jour, 17 logements en Intermédiation locative (IML), 28 mesures en médiation locative (ML), 14 mesures Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL), l'Auto-Réhabilitation Accompagnée de logement ARA (15 chantiers annuels).
- L'H.A.J.P.L, gestionnaire d'un FJT (26 places), de places en ALT (20), de logements en sous-location (72) et de logements destinés aux jeunes.
- Diaconnat disposant de 18 sous-locations.



Jusqu'en 2015, le Libournais bénéficiait d'une antenne du SIAO départemental. Toutefois, dans l'objectif de satisfaire aux obligations de mise en place d'un SIAO départemental unique (circulaire du 17 décembre 2015), l'antenne SIAO de Libourne a été transférée au SIAO de Bordeaux. Des éléments de bilans spécifiques au territoire du Libournais pour les années antérieures peuvent cependant être intéressantes :

Antenne SIAO Libourne <sup>16</sup>	HAIPL
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 406 rendez-vous pris en 2012</li> <li>- 301 rendez-vous honorés (74%)</li> <li>- 28% n'ayant pas abouti à une orientation (demande relevant de l'urgence et réorientée vers le 115, relevant du secteur médico-social, d'un accès direct au logement...)</li> <li>- 72%, soit 217 demandes, ayant bénéficié d'une orientation: 190 réponses apportées par Le Lien, 13 situations apportées par autres structures ;</li> <li>- 10 demandes 2012 en attente pour une place dans une structure libournaise ou ailleurs, ou encore en attente de confirmation de la demande par le ménage.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jeunes 16-30 ans, tout public</li> <li>- Majorité de demandeurs d'emploi ou jeunes en insertion professionnelle dont en alternance, en apprentissage</li> <li>- 70% de célibataires</li> <li>- Constat d'une augmentation du nombre de mineurs (apprentissage, alternance,...)</li> <li>- Une baisse du volume global de la demande en 2012 qui tend à se précariser.</li> <li>- Les demandes : 38% niveau V et 39% sans diplôme, 50% avec moins de 450€ / mois et 35% sans ressources</li> <li>- Fluidité des parcours : 1/3 des publics ALT vers solutions FJT ou sous-location.</li> </ul>

Si le territoire est bien équipé en termes d'hébergement, des faiblesses sont toutefois à noter quant à :

- l'absence de maison-relais qui fait défaut dans la palette d'offres,
- une inégale répartition de l'offre sur l'ensemble du territoire, l'offre étant actuellement concentrée sur Libourne et Coutras,
- l'accueil d'urgence des familles,
- un manque de place destinés aux publics jeunes sans ressources,
- un manque de fluidité en direction du parc social afin de faciliter le passage des structures d'hébergement vers des logements accompagnés ou autonome.

Sur les 394 attributions de logements sociaux réalisées sur le territoire de La Cali en 2016, 136 ont concerné des ménages labellisés prioritaires – soit 35% des attributions – dont 7% de ménages DALO (10 ménages au total). A ce titre, La Cali respecte l'obligation engendrées par la loi Egalité & Citoyenneté de 25% des attributions aux ménages prioritaires. Pour autant, elle prévoit également que chaque réservataire accueille dans son parc 25% de ménages prioritaires. La ville de Libourne concentre à elle seule 64% des attributions prioritaires avec 87 ménages accueillis dont 8 ménages DALO (sur 10 au total), vient ensuite Coutras qui a accueilli 15% des attributions prioritaires, soit 20 ménages.

Dans la perspective de la définition d'une stratégie de peuplement à l'échelle de la CALI, il est intéressant également d'observer la part des attribution en QPV et hors QPV pour les ménages du 1<sup>er</sup> quartile. Ainsi, pour l'année 2016, la part d'attributions hors QPV pour les ménages les plus précaires, c'est-à-dire du 1<sup>er</sup> quartile, est de 18,7%. Or, la loi Egalité & Citoyenneté prévoit un plancher de 25% des attributions hors QPV pour les ménages du 1<sup>er</sup> quartile. La définition d'une Convention intercommunale d'attribution devra permettre d'affiner les objectifs d'attributions dans le respect des obligations règlementaires et de définir les conditions opérationnelles d'atteinte de ces objectifs.

Figure 54 : Suivi des attributions au 1<sup>er</sup> quartile en 2016 – CALI (DDCS 33)

Tableau 1 Tableau de bord communal du logement des ménages prioritaires pour l'année 2016. Source : DDCS

1 <sup>er</sup> quartile de ressources annuel par unité de consommation (calculé sur la base des demandes actives fin 2016)	Nombre d'attributions au 1 <sup>er</sup> quartile hors QPV	Nombre total d'attributions hors QPV	Part d'attributions au 1 <sup>er</sup> quartile hors QPV
7 376 €	61	326	18,7%

Par ailleurs, la CALI a accueilli sur le contingent préfectoral 136 ménages labellisés prioritaires en 2016 sur les 2 725 attributions départementales, cela représente 23% du total des attributions réalisées sur le territoire de La Cali la même année. 28 attributions sur le contingent préfectoral ont concerné des ménages en sortie d'hébergement, soit 21% des attributions prioritaires. La ville de Libourne joue un rôle essentiel dans l'accueil de ces publics puisqu'elle a accueilli 20 ménages sur 28 en sortie d'hébergement.

## 2.5. Les saisonniers

Entre le tourisme, l'agriculture, l'agroalimentaire, l'animation et le sport, ou encore les secteurs du transport, du bâtiment et du commerce, l'emploi saisonnier est une composante structurante de l'économie de nombreux territoires aquitains. Le plan régional des saisonniers élaboré par le Conseil Régional en 2012 dénombre ainsi pas moins de 150 000 saisonniers dans les seuls secteurs de l'agriculture et du tourisme, tandis que les industries agroalimentaires, qui connaissent également une forte saisonnalité, constituent un secteur clé de l'économie régionale, et de fait, un vivier d'emplois saisonniers.

En Gironde, de nombreux secteurs d'activités - tourisme, viticulture, production maraîchères - ont recours à de la main d'œuvre saisonnière. Or, le logement est l'un des principaux freins à l'emploi. En Aquitaine, quatre saisonniers sur dix parcourent plus de 20 km (trajet domicile-travail), et 10% d'entre eux déclarent leur résidence principale à plus de 100 km (source : Plan Régional des saisonniers). La pression qui s'exerce sur les marchés immobiliers et les complexités liés à la saisonnalité font des saisonniers un public plus fortement exposé à des situations de mal logement (squats, marchands de sommeil).

Les saisonniers recouvrent deux types de publics :

- Les premiers, souvent jeunes et recrutés sur des postes peu qualifiés, rencontrent une double problématique logement/transport : ceux qui parviennent à se loger recourent pour beaucoup à des solutions précaires ou inadaptées au rythme de travail (tente, camion,...), pour les autres la distance lieu de domicile/lieu de travail peut constituer un frein à l'emploi
- La seconde catégorie regroupe les saisonniers de métiers, qualifiés, qui se déplacent parfois en famille, et pour lesquels la qualité du logement est facteur d'attractivité et de fidélisation. Dès lors, les employeurs et les fédérations professionnelles doivent être les partenaires privilégiés des collectivités et des acteurs du logement, que ce soit par le paiement de droits de réservation des logements, via le 1% logement ou par le portage direct (individuel ou collectif) des projets.

Si les premiers (locaux travaillant de manière saisonnière) sont bien présents sur le Libournais, un nouveau profil émerge depuis la crise de 2008 : les migrants économiques. Cette main d'œuvre étrangère, dont une partie est notamment issue d'Espagne, connaît une fragilité accrue.

Ces travailleurs saisonniers sont en fait très présents dans le parc, précaire, de la vallée de la Dordogne, à Castillon et à Sainte-Foy-la-Grande. L'offre à destination des saisonniers y est cependant très faible, et l'essentiel des opérateurs en mesure d'apporter des solutions à ce public sont localisés sur Libourne. Ainsi, le logement des saisonniers constitue une problématique pour La Cali moins en raison du public présent que de l'offre proposée, La Cali se retrouvant d'autant plus impactée que cette question n'est pas traitée par les territoires voisins.

Ainsi, l'un des premiers enjeux réside-t-il dans l'articulation des territoires du Libournais pour répondre collectivement aux besoins des saisonniers. De plus, le logement des saisonniers nécessite une action circonstanciée avec les organisations professionnelles et syndicales des filières concernées, en particulier la filière viticole. La connaissance précise des besoins réels pour les saisonniers au regard de l'offre existante serait une première avancée significative en la matière.

Des initiatives sont promues par le Plan Régional des saisonniers : le développement de maisons des saisonniers (4 maisons existent déjà en Aquitaine : Maison des saisonniers du Bassin d'Arcachon, nOmad' plateforme de services pour l'emploi saisonnier en Pays Landes Nature Côte d'Argent, Maison des saisonniers du Pays Basque, Espace saisonnier de la Maison de l'emploi du Périgord Noir et un projet est en cours d'étude en Gironde) ou encore le développement d'une offre chez les particuliers (dispositif « Un, Deux, Toit...Saison ! »).

Actuellement, sur la commune de Libourne, un projet de création de Résidence Hôtelière à Vocation Sociale (RHVS) destinée aux saisonniers est en cours d'élaboration, en partenariat avec le Conseil Régional, le Conseil Départemental et de la Préfecture.



## Ce qu'il faut retenir

### CONSTATS

Une précarisation accrue d'un public jeune aux profils multiples.

Une offre d'hébergement conséquente pour les personnes âgées à l'heure actuelle mais une dynamique de vieillissement qui devrait se renforcer dans les prochaines années, avec un risque de forte précarisation de cette population.

Un manquement aux obligations du SDAGV et la sédentarisation des gens du voyage ancrés depuis de nombreuses années sur le territoire de La Cali.

Une offre d'hébergement et de logement adapté conséquente sur La Cali mais des manques sur certains segments et une forte concentration sur la commune de Libourne.

Un tissu économique qui engendre des besoins importants en travailleurs saisonniers malgré un manque de solution d'hébergement de courte durée pour ce public, vivant parfois dans une grande précarité (migrants économiques).

### ENJEUX

→ Le renforcement d'une offre multiple permettant de répondre aux situations très hétérogènes allant de l'hébergement au logement de droit commun en passant par le logement adapté.

→ Le repérage et la réponse aux besoins d'amélioration de l'habitat en vue de faciliter le maintien à domicile des personnes âgées

→ La production d'une offre plurielle pour les gens du voyage, à la fois pour ceux de passage (aire de grand passage) et pour ceux en voie de sédentarisation.

→ La production de nouvelles offres (Maison relais, ALT, accueil d'urgence à destination des familles) et sur la fluidification des parcours vers l'offre de droit commun.

→ L'aboutissement du projet de RHVS sur Libourne dans le sillon des actions conduites sur l'ensemble de la région Nouvelle-Aquitaine.

### III. Une vulnérabilité des ménages qui impacte l'habitat

#### 1. Un faible et difficile réinvestissement du parc ancien

Avec 39% de son parc de logements construits avant 1948, l'entretien et l'amélioration du parc ancien constitue un enjeu fort pour le territoire de la CALI, un enjeu d'autant plus important qu'une part significative de ce parc ancien dispose d'une valeur patrimoniale certaine, en particulier dans les centres-villes et centres-bourgs.

Cependant, réinvestir le parc ancien, et encore plus le parc ancien de « valeur », représente un investissement financier conséquent, souvent plus coûteux pour les ménages que la construction neuve.

Aussi, dans un contexte fortement concurrentiel compte tenu d'une demande limitée d'une part et de modestie des ménages de l'autre, ce réinvestissement s'avère particulièrement difficile sur le territoire de La Cali conduisant à une forme d'« abandon » de ce parc que traduisent la prégnance de la vacance et l'apparition de situations d'indignité.

Les différentes sphères de La Cali sont diversement concernées par cette problématique, en lien avec les processus de métropolisation et de desserrement de la ville de Libourne. Alors que les sphères de Coutras et Libourne se caractérisent par l'ancienneté de leur parc, signe d'un développement résidentiel ancien, au sein des polarités en particulier, le Sud Libournais possède un patrimoine relativement récent, traduisant notamment l'attractivité du territoire vis-à-vis des ménages bordelais.

Figure 55 : Répartition des logements par ancienneté, par sphères (FILOCOM 2015)

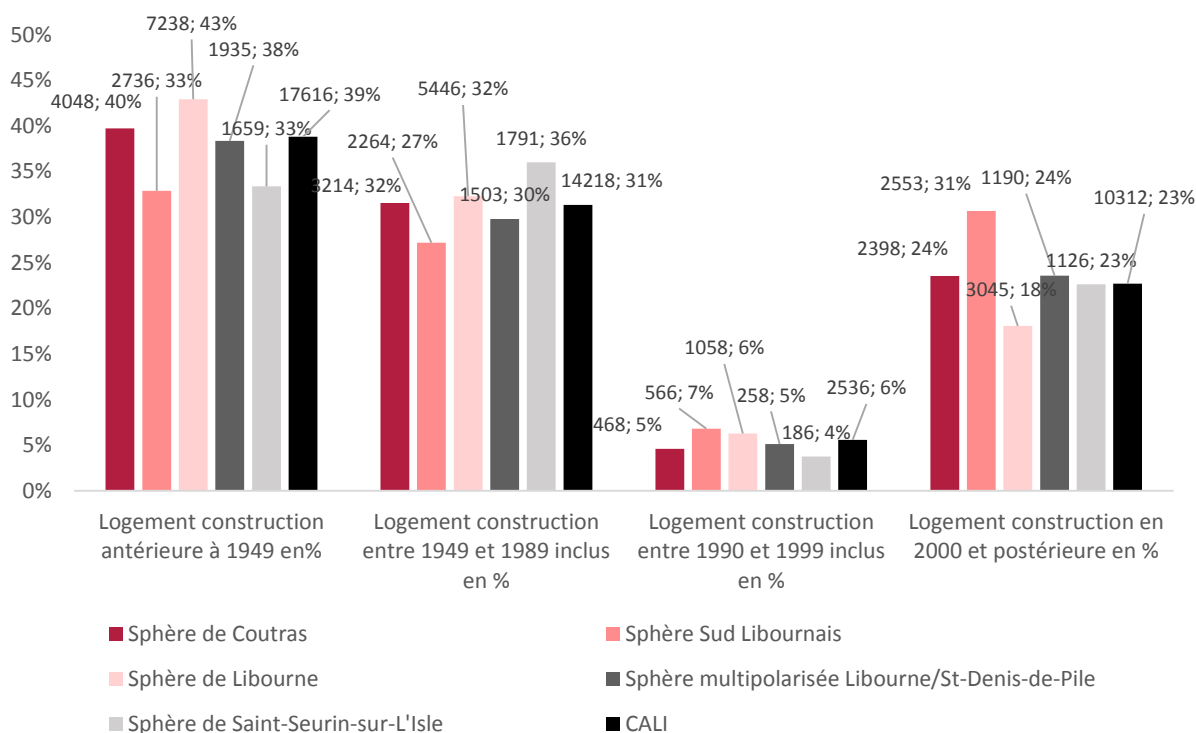
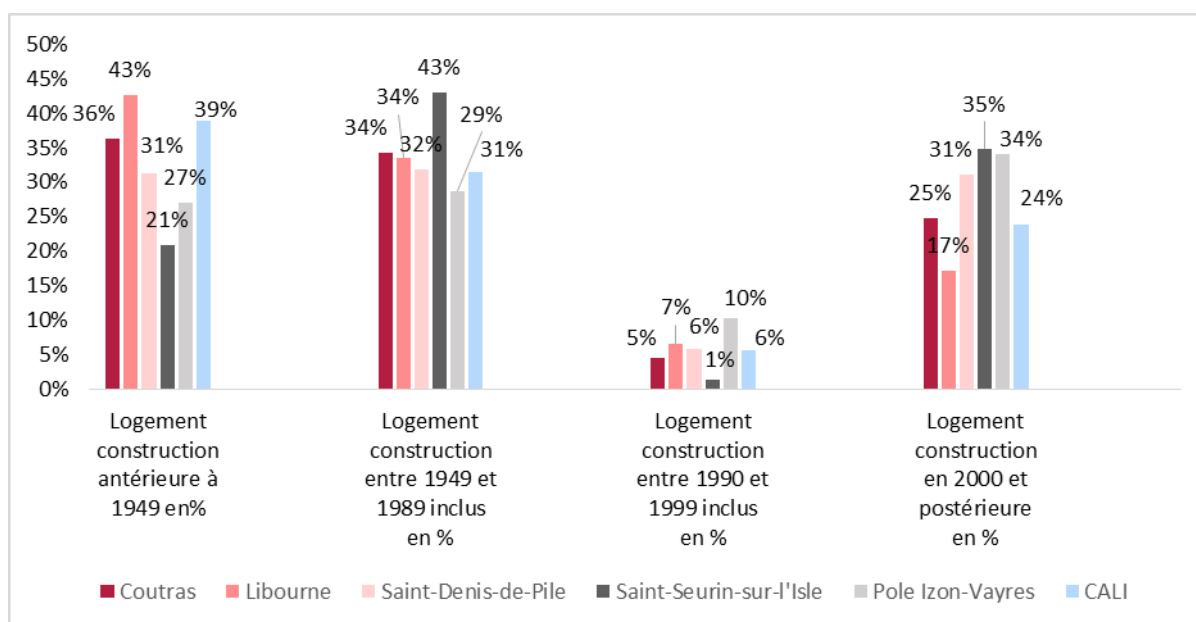


Figure 56 : Répartition des logements par ancienneté, par polarités (FILOCOM 2015)

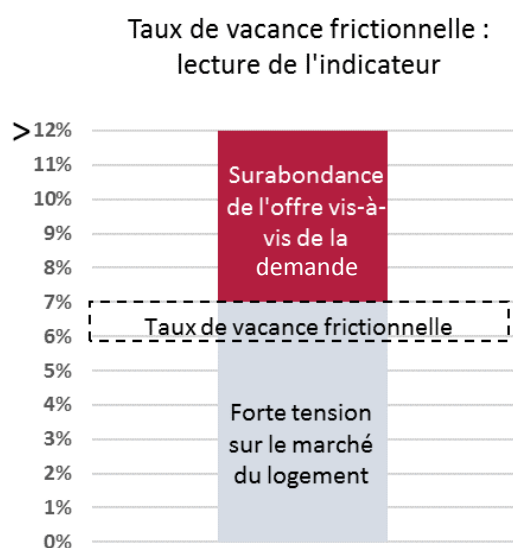


### 1.1. Des situations de vacance caractérisées et multifactorielles

Selon FILOCOM 2015, La Cali compte 4 871 logements vacants, soit 11 % du parc de logements contre 8% à l'échelle de la Gironde. Un chiffre conséquent en volume comme en pourcentage, à néanmoins analyser avec prudence.

#### Les biais inhérents à l'analyse du phénomène de vacance

L'approche statistique ne suffit pas à appréhender la vacance, les données (Filocom ou Insee) n'étant pas toujours fiables. Néanmoins cet exercice est intéressant, car la part de logements vacants sur un territoire donné renseigne à la fois sur le niveau de tension sur le marché immobilier et l'attractivité du parc existant (état de vétusté, adaptation au regard des besoins...). Ainsi, un taux de vacance :



- **Inférieur à 5%** témoigne généralement d'une forte tension sur le parc de logements (demande supérieure à l'offre de logements). Un tel déséquilibre se traduit généralement par une augmentation des prix de l'immobilier et une difficulté structurelle à pouvoir accéder au logement.

**Compris entre 5 et 7%** permet de garantir la fluidité du marché du logement et la réalisation de parcours résidentiels sur un territoire (le fait de pouvoir accéder au logement ou d'en changer). Sur un marché à l'équilibre, il s'agit d'une vacance dite

« frictionnelle » ou « conjoncturelle », qui correspond à la rotation des occupants du parc de logements, c'est-à-dire au temps nécessaire pour la relocation ou la revente d'un logement. La vacance est essentiellement de courte durée (inférieure à un an). Elle concerne ainsi davantage les marchés d'habitat en milieu urbain ou les territoires situés dans l'aire d'influence d'une agglomération attractive.

- **Supérieur à 7%**, est le signe d'une relative inadéquation entre l'offre et la demande de logements, liée le plus souvent à un manque de qualité dans le parc de logements proposés à la location ou à la vente (on parle alors de logements « hors marché de fait » : logements anciens, inconfortables, vétustes voire insalubres, dévalorisés, inadaptés à la composition familiale des ménages...). Il peut également s'agir de logements « hors marché », qui ne sont plus proposés à la location ou la vente car en travaux de rénovation ou dans une situation d'attente : réservation de logement pour soi ou un proche, bien en indivision, propriétaire en établissement d'hébergement pour personnes âgées, rétention spéculative, etc. Enfin, peut exister une vacance correspondant à un désintérêt économique : propriétaires à hauts revenus ou faible valeur économique du bien, désintérêt, absence de souhait de l'occuper soi-même (par exemple logements reçus en héritage). La vacance de longue durée (supérieure à un an), dite « structurelle », est alors plus importante.

A noter, par ailleurs, que les sources disponibles pour mesurer la vacance sont nombreuses (cf. tableau) et permettent des analyses plus ou moins fiables. Par exemple, selon les sources de données exploitées, la vacance peut recouvrir des significations différentes. Par conséquent, sa quantification peut être sensiblement altérée et peut avoir pour corollaire, dans certains cas, une tendance à sa surestimation.

Sources de données	Atouts	Limites
Le recensement de la population INSEE (Périodicité : annuelle)	Couvre une période longue : depuis 1968 Accessible pour toutes les communes de France.	Problème d'ancienneté (N-3) et de collecte de la donnée
Le fichier des logements communaux (FILOCOM) (Périodicité : biennale ; années impaires) Système d'observation statistique des logements correspondant à un traitement de données issues des fichiers fiscaux et fonciers.	Donne des informations à la commune sur les caractéristiques des logements vacants : nombre de pièces, durée de la vacance, l'ancienneté et le confort du logement.	Surestimation de la vacance : elle est mesurée au 1er janvier de l'année d'imposition (sont considérés vacants les logements inoccupés à cette date)
Le fichier de la Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) (Périodicité : annuelle) Fournie par la DGFIP, cette base de données permet de recenser chaque logement enregistré comme vacant depuis au moins deux ans au 1er janvier de l'imposition.	Disponible à l'adresse, cette base permet une géolocalisation précise des logements vacants Répertoire pour chaque logement vacant : la durée de la vacance ; le statut et la dénomination du propriétaire (cette information permettra de distinguer la vacance du marché privé de celle du secteur HLM) Disponible chaque année, le fichier permet un suivi dans le temps dans le cadre d'une observation permanente.	Surestimation de la vacance : elle s'explique par l'affectation d'un code vacant à certains logements assujettis à la taxe d'habitation. En effet, certaines résidences universitaires ou foyers d'hébergement exonérés de la taxe d'habitation sont classés comme vacants.
Fichier MAJIC2 (Périodicité : annuelle) Fourni par la DGFIP, ce fichier recense tous les locaux d'habitation dans le cadastre.	Source fiscale qui permet une comparaison possible avec les fichiers sur la vacance Données fournies au logement et à l'adresse Permet d'enrichir le fichier THLV en apportant des informations sur les caractéristiques du logement : âge, taille	Base de données complexe à analyser.

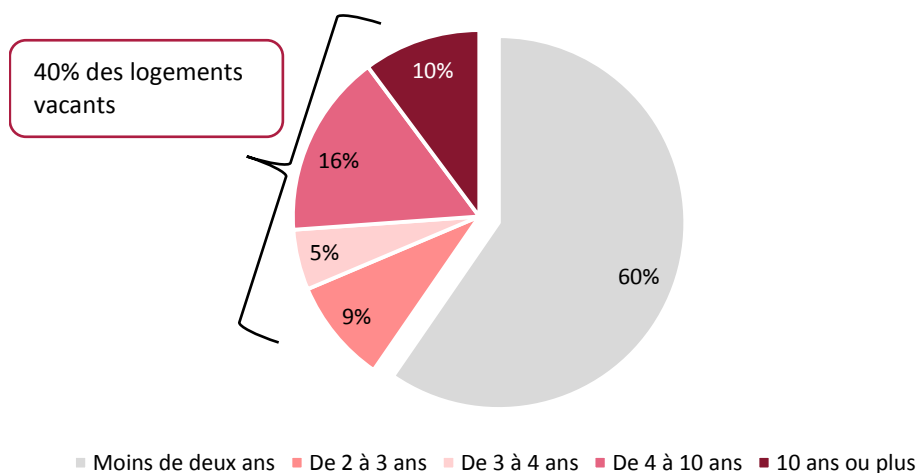
Un volume de logements vacants « hors marché » conséquent, démontrant la faible attractivité d'une partie du parc de La Cali

Si une partie de la vacance s'explique par la rotation au sein du parc et contribue à la fluidité du marché immobilier, la **vacance structurelle** représente une part non négligeable du phénomène.

En effet, sur 4 871 logements vacants :

- 2 903, soit 60% des logements vacants, le sont depuis moins de 2 ans et relèvent de la vacance dite conjoncturelle ou frictionnelle, c'est-à-dire de la vacance liée aux délais de mutations du parc (vente ou location).
- En revanche, 1 968 logements sont vacants depuis plus de 2 ans et relèvent de la vacance dite structurelle, pour laquelle une intervention publique est souvent nécessaire à la remise sur le marché des logements.

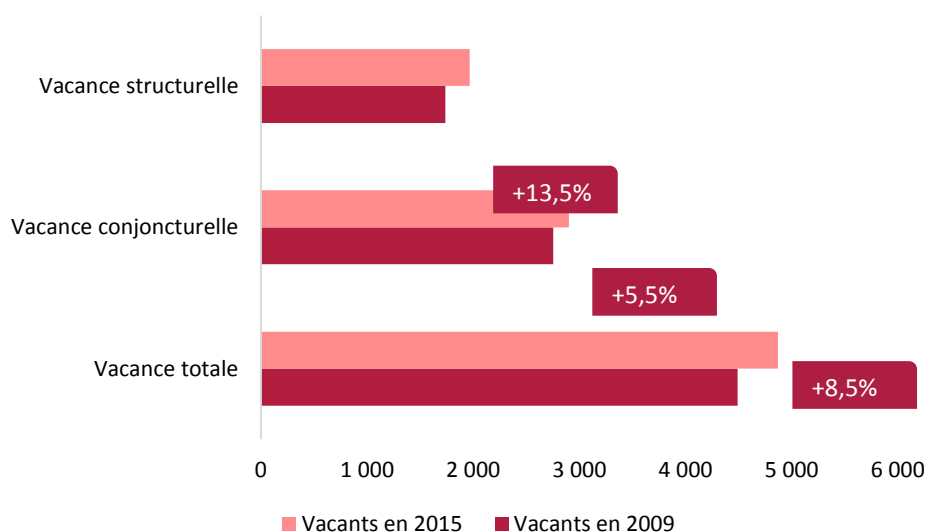
Figure 57 : Durée de la vacance de logements à l'échelle de la CALI (FILOCOM 2015)



Les logements vacants de longue durée (plus de 2 ans) représentent ainsi 4% du parc total de logements de La Cali contre 3% à l'échelle de la Gironde. Toutefois, si la distinction entre la vacance conjoncturelle et structurelle permet de nuancer l'ampleur de la problématique, les récentes évolutions invitent à la plus grande vigilance.

La vacance, dans ses deux composantes, connaît une progression importante depuis 2009 : +8,5% entre 2009 et 2015, soit 400 logements vacants supplémentaires en 6 ans.

Figure 58 : Evolution de la vacance conjoncturelle et structurelle entre 2009 et 2015 (FILOCOM 2009 et 2015)



Cette progression généralisée concerne aussi bien la vacance conjoncturelle que structurelle mais a été, depuis 2009, plus intense sur la vacance structurelle.

### Quels sont les ressorts de la vacance sur le territoire de La Cali ?

**La part de la vacance conjoncturelle (60% de la vacance) est un signe d'un marché immobilier faiblement tendu.** Cet état de fait s'explique en partie par l'inadéquation de la production neuve issue du dispositif d'investissement De Robien (2003-2007), venu suralimenter le marché local et dont les effets se sont particulièrement fait ressentir sur la ville de Libourne où se concentrent près de 4 logements vacants sur 10 (37% de la vacance intercommunale).

Conjoncturelle aujourd'hui, cette vacance risque à terme, si cette offre ne trouve pas de clientèle, de se transformer en vacance structurelle dont le caractère protéiforme rend le traitement difficile.

**Sur le territoire de la CALI, la vacance structurelle s'explique en grande partie par l'obsolescence des logements ou leur dévalorisation.**

**Ainsi, la vétusté d'une partie du parc** conduit certains propriétaires à ne pas louer ou vendre leur bien faute de travaux réalisés rendant difficile la mise sur le marché.

De manière générale, les logements vacants de La Cali ont été construits, en moyenne, bien avant le reste du parc : 58% ont été construits avant 1949 (contre 39% pour l'ensemble du parc). A noter cependant la part importante de logement vacants construits après 2000 (17%), en lien avec le phénomène de surproduction évoqué plus haut.

**Par ailleurs, les logements vacants possèdent un niveau de confort moindre** : 15% de logements sont classés « sans confort » (soit 3 fois plus que les résidences principales) et 27% au « confort partiel ».

#### Les 4 types de vacance structurelle

- Logements obsolètes inadaptés à la demande
- Logements en attente de destruction
- Logements hors marché de fait (trop cher, dévalorisés...)

Vacance d'obsolescence ou de dévalorisation

- Logements en travaux
- Logements en situations bloquées : indivision, succession, propriétaire en maison de retraite...

Vacance de transformation du bien

- Logements réservés pour soi ou pour un proche
- Rétention spéculative (perspective d'héritage)

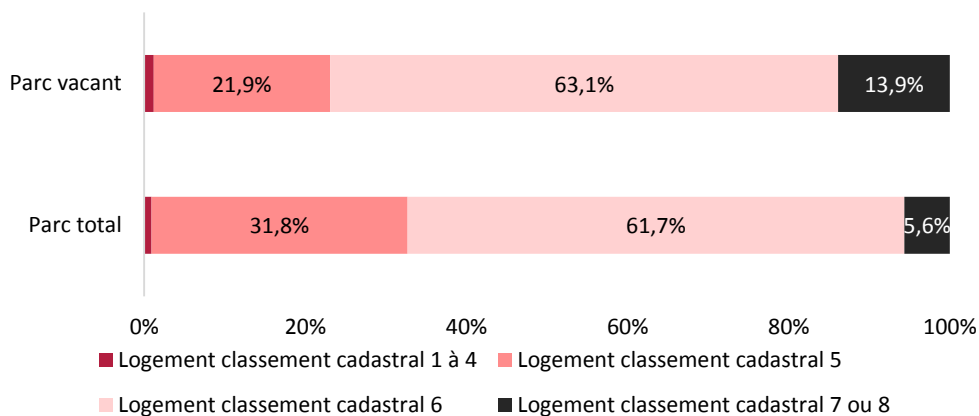
Vacance expectative

- Faible valeur économique du bien
- Désintérêt pour s'occuper du logement et pas de souhait de l'occuper soi-même (héritage par ex)
- Insuffisance de ressources pour réinvestir le bien

Vacance de désintérêt économique



Figure 59 : Classement cadastral des logements, parc total et parc vacant (FILOCOM 2015)



**La vacance tient ensuite à la perte d’attractivité des centres-bourgs** : c’est le cas de Libourne et de Coutras où la vacance de longue durée se fait dans le premier cas, bien plus importante, dans le second, quasi-égale à celle observée dans les communes qui composent leur périphérie immédiate.

Figure 60 : Taux de vacance par sphère (FILOCOM 2015)

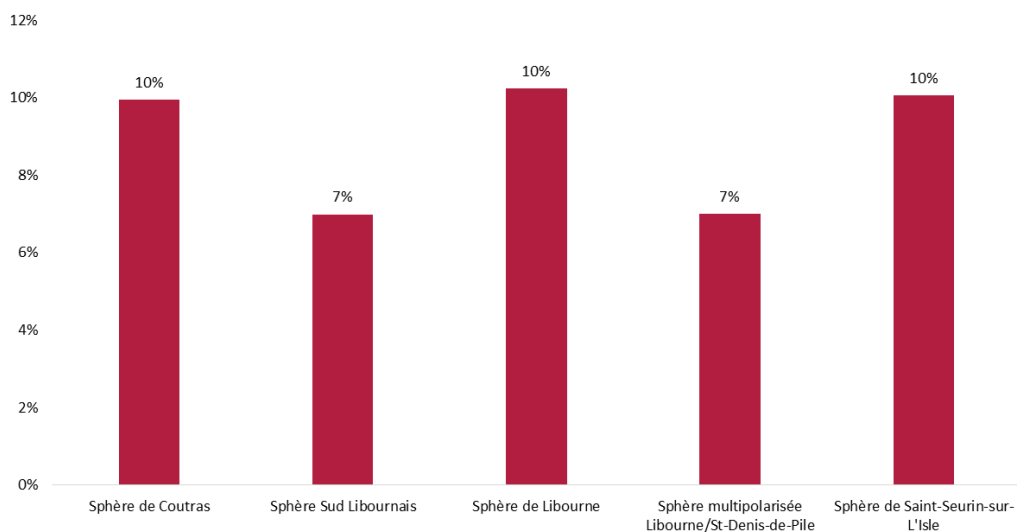
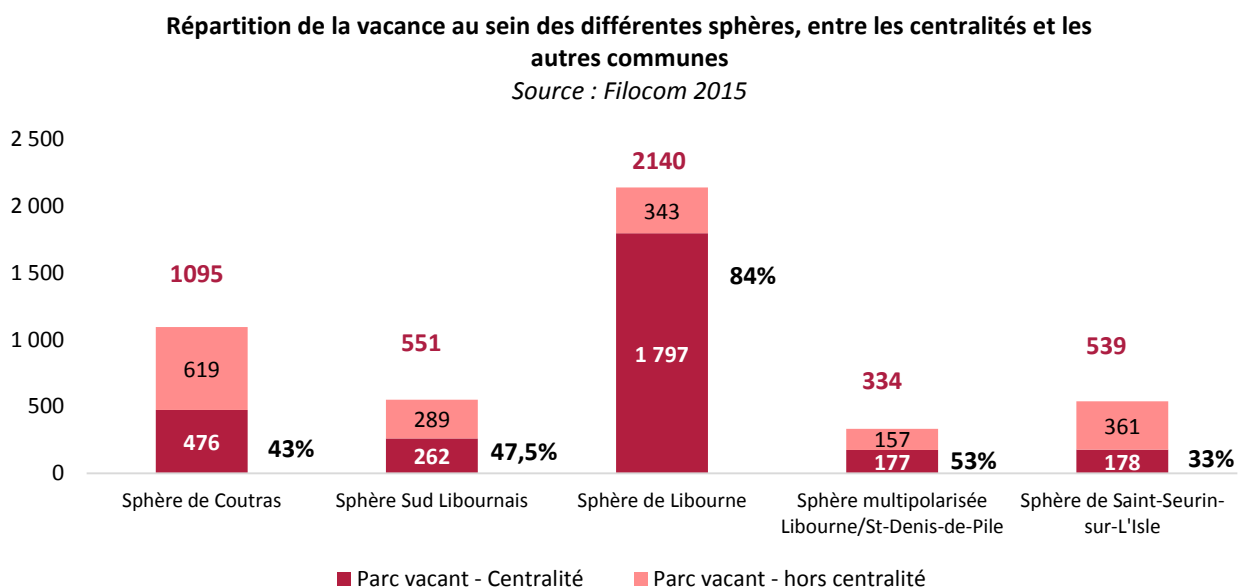


Figure 61 : Répartition de la vacance au sein des différentes sphères, entre les centralités et les autres communes (FILOCOM 2015)



À l'échelle de La Cali, plus de 60% des logements recensés comme vacants se situent sur les centralités du territoire (Libourne, Coutras, Saint-Denis de Pile, Saint-Seurin-sur-l'isle, Izon et Vayres) et 40% de ces biens relèvent de la vacance structurelle. Ce phénomène doit être mis en perspective avec **la dynamique de construction au sein de nombreuses communes périurbaines et rurales**, notamment dans la sphère de Libourne.

Dans les villes très attractives, comme Vayres, Coutras ou encore Saint-Denis-de-Pile, la vacance renvoie à un phénomène de concurrence entre une offre neuve abondamment développée et correspondant aux attentes des ménages (espaces extérieurs, maisons individuelles, accessibilité financière...) et un parc ancien moins adapté (plus grande densité / proximité en centre-bourg, manque d'espaces extérieurs, problématiques de stationnement...).

Enfin, une partie de cette vacance d'obsolescence est probablement liée :

- à la fragilité de certaines copropriétés dont 46 sont identifiées comme étant potentiellement dégradées (voir détail III.4).
- à l'inadéquation d'une partie de l'offre créée récemment dans le cadre de la défiscalisation. Une analyse des copropriétés créées entre 2005 et 2009 sur les communes de Libourne, Coutras, Saint-Denis, Saint-Seurin et Génissac met en lumière un tel phénomène. Certaines résidences pourtant récentes présentent des taux de vacance très importants (supérieurs à 20% des logements). Ces copropriétés sont, par ailleurs, majoritairement occupées par des locataires. *Le tableau ci-dessous a été réalisé à partir du traitement des fichiers fonciers (2013) réalisé par la DDTM de Gironde.*

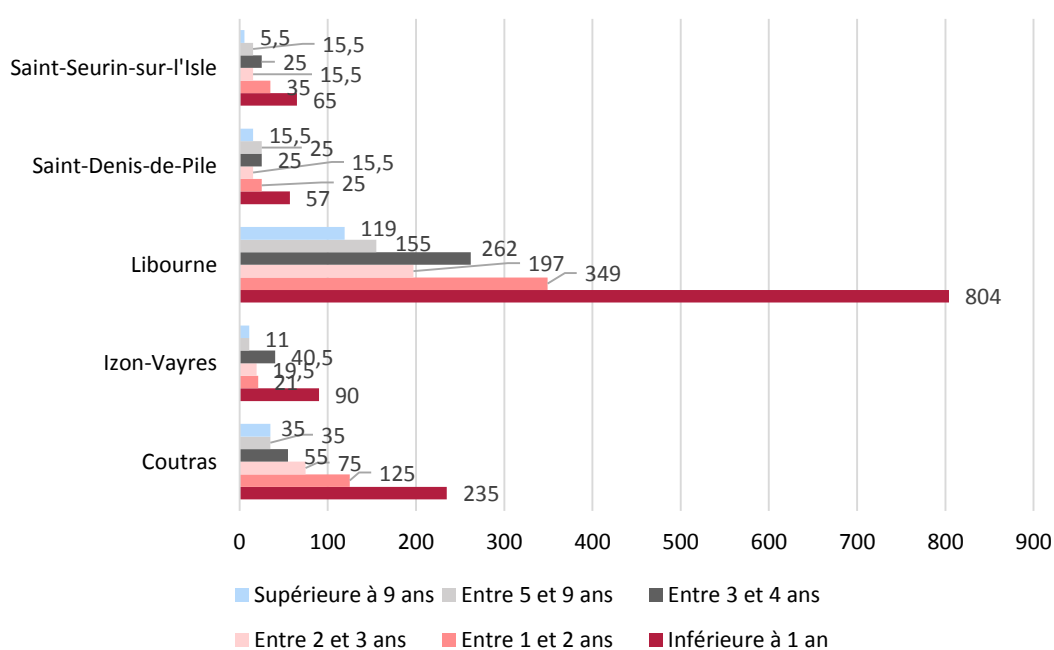
Résidences	Logements vacants	Nombre total de logement	Taux de vacance	Date de construction	Locataires	Part des locataires	formes urbaines
<b>Libourne</b>							
Résidence Arnoa – Chemin du Casse – 33500 Libourne	24	59	40,7%	2005	35	100%	Collectif essentiellement
Lucie Aubrac – 12, rue Lucie Aubrac – 33500 Libourne	15	66	22,7%	2007	51	100%	Collectif essentiellement
Louis Didier – 80, Avenue Louis Didier – 33500 Libourne	15	85	17,6%	2006	15	21%	Collectif essentiellement
Chaperon Grangère – Rue Chaperon Grangère – 33500 Libourne	9	51	17,6%	2006	41	98%	Collectif essentiellement
Les Allées du Château – Mazeyres – 33500 Libourne	5	30	16,7%	2008	23	92%	Collectif essentiellement
38, Allées des Castors – 33500 Libourne	9	56	16,1%	2009	34	72%	Collectif essentiellement
Résidence Garderose – 27, Boulevard de Garderose – 33500 Libourne	12	74	16,2%	2005	60	97%	Collectif essentiellement
Les Dagueys II – Domaine de Nissolia – 33500 Libourne	32	130	24,6%	2005	91	93%	Collectif essentiellement
Résidence Clos de Boni – Rue Jean Mermoz – 33500 Libourne	19	112	17,0%	2009	88	95%	Collectif essentiellement
<b>Coutras</b>							
Les Copropriétaires – Les Loges Est – 33230 Coutras	11	40	27,5%	2008	22	76%	Collectif essentiellement
Résidence Parc Saint Jullian – Route de l’Hippodrome – 33230 Coutras	21	64	32,8%	2005	43	100%	Collectif essentiellement
Foncière Développement Logement – La Font des Jodeaux – 33230 Coutras	8	32	25,0%	2007	12	50%	Collectif essentiellement
Brossolette – rue Pierre Brossolette – 33230 Coutras	5	14	35,7%	2005	9	100%	Collectif essentiellement
Résidence Sporting Les Vignobles – L’Étang – 33230 Coutras	13	79	16,5%	2007	64	97%	Collectif essentiellement
Résidence Les Allées de Gambetta – La Croix Rouge Sud – 33230 Coutras	11	42	26,2%	2009	31	100%	Collectif essentiellement
<b>Saint-Denis-de-Pile</b>							
Résidence Fleurs de Jasmin – 17 Au Pradeau – 33910 Saint-Denis-de-Pile	7	24	29,2%	2006	17	100%	Collectif essentiellement
<b>Saint-Seurin-sur-l’Isle</b>							
Résidence Les Places Sud – 36 rue de la République – 33660 Saint Seurin sur l’Isle	17	55	30,9%	2008	36	95%	Collectif essentiellement
Résidence Les Portes de Bordeaux – 16 rue Jean Jaurès – 33660 Saint Seurin sur l’Isle	20	37	54,1%	2009	16	94%	Collectif essentiellement
SCI Le Clos de Lise – 52 rue Pablo Picasso – 33660 Saint Seurin sur l’Isle	19	71	26,8%	2006	52	100%	Habitat individuel
<b>Génissac</b>							
Résidence Les vignes rousses – 50 Le mas – 33420 Génissac	9	59	15,3%	2006	50	100%	Collectif essentiellement
Résidence Le Clos des deux rivières – 32 route d’Arveyres – 33420 Génissac	11	48	22,9%	2008	32	86%	Collectif essentiellement

Liée à l'inadaptation des logements, cette vacance d'obsolescence peut en partie être résorbée grâce à une intervention publique. **En revanche, il est tout une partie de la vacance, celle relevant de l'indisponibilité, sur laquelle il est très compliqué, si ce n'est parfois impossible, d'intervenir. Elle recouvre là encore une diversité de situations :**

- **Attentisme des propriétaires,**
- **Indivision/problèmes de succession,**
- **Abandon de patrimoine dans la volonté d'étendre les vignes,**
- **Bâtiments impossible à réinvestir car désormais situés en zone de risques naturels (PPRI...),**
- **Vacance « démographique » : départ en maison de retraite, maladies longue...**

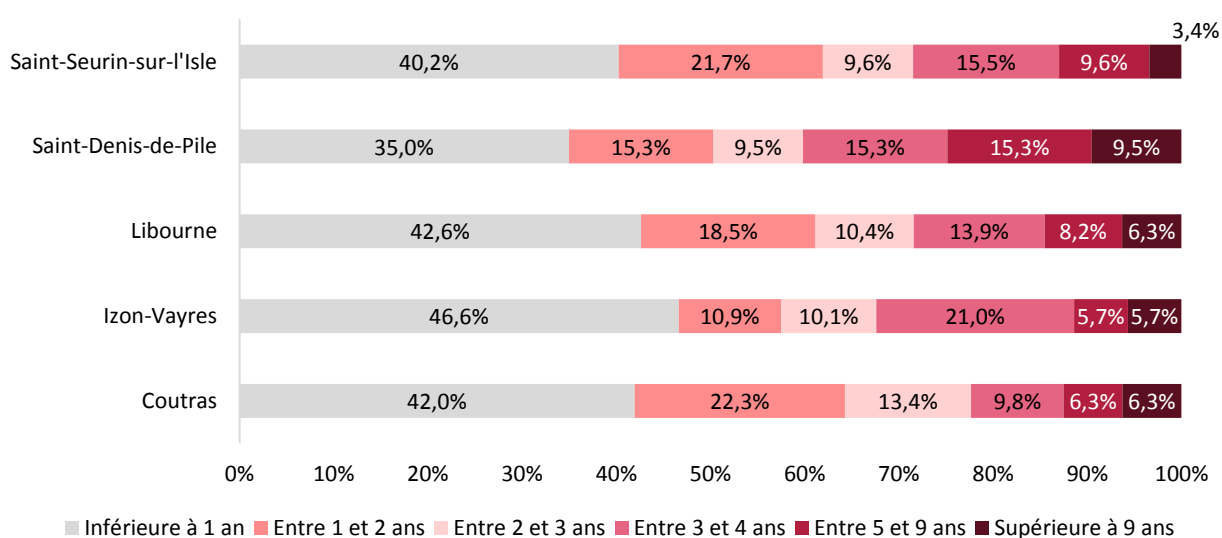
**Cette vacance, qu'il est difficile de mesurer avec précision, représente aux vues des entretiens qui ont été conduits auprès des maires et des acteurs de l'immobilier une part conséquente de la vacance structurelle du territoire.**

Figure 62 : Durée de la vacance dans les centralités des sphères (en volume de logements) - FILOCOM 2013



Toutefois, en volume (et non en proportion) la concentration géographique de la vacance de longue durée sur la ville-centre, Coutras et ses communes limitrophes, rend une intervention possible.

Figure 63 : Durée de la vacance dans les centralités des sphères (en proportion) – FILOCOM 2013



Les marges de manœuvre en matière de sortie de vacance sont, aujourd’hui, relativement peu développées. **Le conventionnement de logements dans le parc privé apparaît comme une solution, la Loi Egalité et Citoyenneté ayant renforcé les obligations en la matière.** Sur le territoire de la Cali, ce levier qui permet de réinvestir le parc existant tout en développant une offre très accessible financièrement reste encore peu exploité. En décembre 2017, on recensait 158 logements conventionnés sur l’ensemble du territoire.

**Focus : le logement conventionné sur le territoire de la Cali (source : DDT 33, données 2007-2017, stock au 5/12/2017)**

*Le conventionnement avec ou sans travaux*

	Logements conventionnés avec travaux	Logements conventionnés sans travaux	Total
Cali	62	96	158

*Conventionnement et développement du parc aidé : les niveaux de loyer des logements conventionnés<sup>6</sup>*

	Logements intermédiaires	Logements conventionnés	Logements conventionnés très sociaux	Total
Cali	72	47	39	158

Comme le montre le tableau ci-dessous, **25 des 45 communes de la Cali accueillent un ou plusieurs logements conventionnés**. Ceux-ci sont concentrés dans les principales polarités de la Cali (Arveyres faisant figure d'exception), en particulier à Coutras (15% de l'offre intercommunale) et Libourne (concentrant un quart du parc conventionné intercommunal). Un des facteurs d'explication étant la concentration, sur ces deux communes, d'une part importante du parc vacant.

Le volume reste trop limité au regard des enjeux de lutte contre la vacance et de développement du parc locatif accessible.

Toutefois, il est important de souligner que les régimes d'interventions du conventionnement avec et sans travaux du parc privé ont des périmètres d'interventions différents, tels que défini dans le programmation d'actions en matière de parc privé du Département adopté en avril 2017. Ainsi, l'ANAH autorise le conventionnement sans travaux en loyer intermédiaire sur l'ensemble de la Gironde alors que le conventionnement avec travaux en loyer intermédiaire n'est possible que sur les communes :

- soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU,
- situées en zone B1 et B2, même si non soumises à l'obligation de l'article 55 de la loi SRU
- situées en marche locatif tendu (pôles urbains principaux et secondaires et les bourgs centres du PDH).

<sup>6</sup> Les plafonds de loyer ANAH en fonction du zonage A/B/C, en € / m<sup>2</sup>

	Zone B1	Zone B2	Zone C
Loyer "intermédiaire"	10,07	8,75	8,75
Loyer "social"	7,8	7,49	6,95
Loyer "très social"	6,07	5,82	5,4

*La répartition du parc de logement à l'échelle des communes de la Cali*

	Nombre de logements conventionnés	Zonage A/B/C
Abzac	1	C
Arveyres	10	B1
Bayas	4	C
Les Billaux	8	B2
Cadarsac	1	B1
Chamadelle	1	C
Coutras	<b>23</b>	C
Daignac	5	C
Les Églisottes-et-Chalaures	4	C
Espiet	2	C
Génissac	3	C
Guîtres	9	C
Izon	<b>3</b>	B1
Lagorce	2	C
Lapouyade	1	C
Libourne	<b>41</b>	B2
Les Peintures	8	C
Pomerol	1	B2
Porchères	4	C
Saint-Christophe-de-Double	6	C
Saint-Denis-de-Pile	<b>1</b>	B2
Saint-Martin-du-Bois	2	C
Saint-Médard-de-Guizières	3	C
Saint-Seurin-sur-l'Isle	6	C
Vayres	<b>9</b>	B1
<b>Cali</b>	<b>158</b>	

**En moyenne, 16 logements sont conventionnés annuellement. Cependant, seuls 23 logements ont été conventionnés entre 2015 et 2017.**

## 1.2. Des situations d'indignité qui se font jour

Le PPPI est un outil de pré-repérage des logements indignes qui permet à partir du foncier FILOCOM (Fichier des Logements par Commune) de hiérarchiser les besoins et les priorités des territoires au sein d'un même département et de qualifier le parc de logements potentiellement indignes ainsi que ses ménages occupants. En effet, le mode d'estimation du PPPI comporte de nombreux biais et cet indicateur doit être pris avec précaution, et seulement dans une logique comparative et à titre

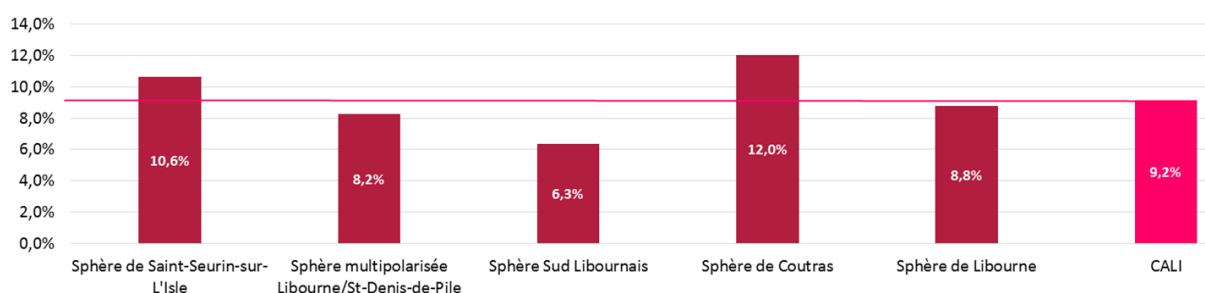


indicatif. Il ne permet que d'attirer le regard sur certains secteurs invitant alors à une plus grande vigilance.

Par ailleurs, s'il permet dans un premier temps de faire une estimation des logements relevant d'un classement cadastral 6, 7 et 8, et occupés par un ménage à faibles revenus, dans un second temps, une approche terrain est nécessaire pour identifier les logements à traiter, la méthode PPPI ne permettant pas la localisation à l'adresse.

En raison de l'ancienneté de son parc de logements, La Cali affiche une part de parc privé potentiellement indigne (PPPI) non négligeable (9,2%). Les sphères de Saint-Seurin-sur-l'Isle et Coutras doivent faire l'objet d'une vigilance particulière avec respectivement 10,6% (397 logements) et 12% (1042 logements) de PPPI.

Figure 64 : Part du Parc privé potentiellement indigne (source : Filocom 2013)



L'analyse de l'occupation du PPPI permet de mettre en exergue une surreprésentation des locataires du parc privé qui représentent 60% des ménages concernés et de porter une vigilance accrue sur les ménages âgés puisque la part de ménages âgés dans le PPPI s'élève à 32,7%.

Toutefois, le PIG engagé depuis 2013 a déjà permis de mettre en lumière des situations manifestes d'indignité et de traiter certains logements. Sur la période 2013-2015, 571 contacts ont été traités via le Guichet Unique mis en place et 169 logements ont fait l'objet de travaux.

**Lutte contre la vacance, contre l'habitat indigne et amélioration de la qualité du parc existant : des actions engagées à l'échelle intercommunale**

Dans le cadre du PLH adopté sur l'ancien périmètre (34 communes), la CALI a engagé, aux côtés des villes de Coutras et Libourne, une action visant à accompagner les projets de requalification des centres anciens des principales polarités du territoire. Cette action consiste en :

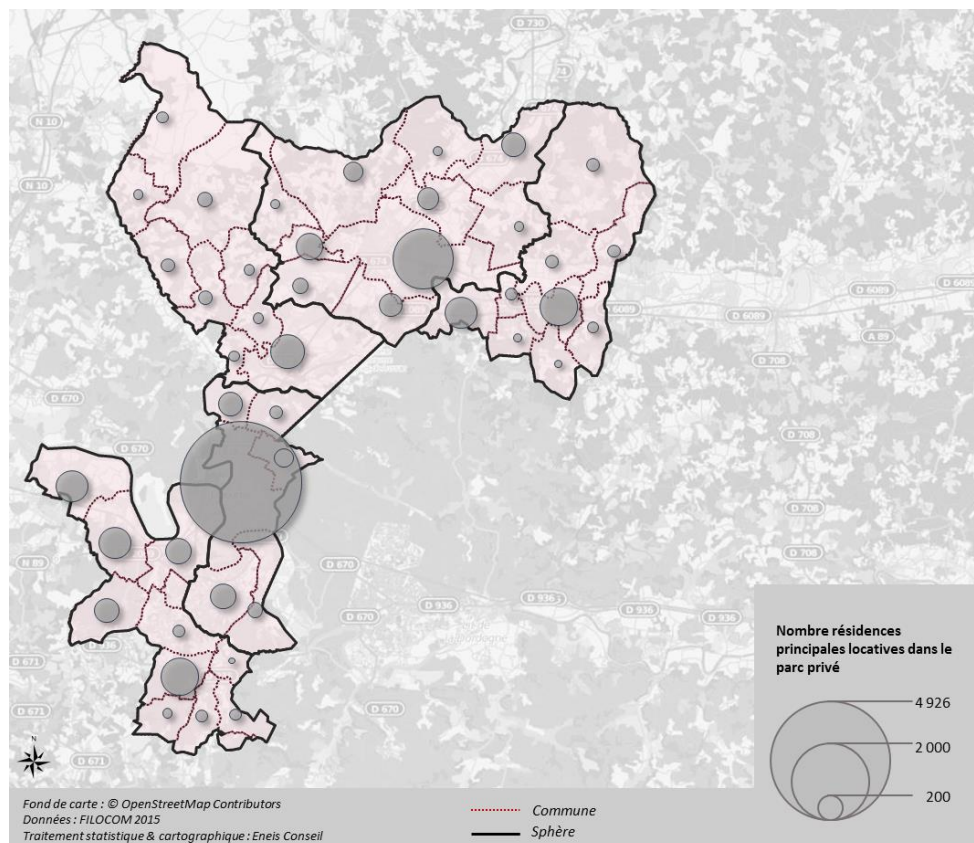
- Un apport d'ingénierie auprès de Libourne (projet urbain de requalification du centre) et Coutras (intervention sur le quartier prioritaire) ;
- La conduite des études pré-opérationnelles ;
- L'apport, à terme, d'une aide financière aux opérations innovantes ou expérimentales qui pourraient voir le jour dans ces secteurs ;
- Une veille sur le parc privé conventionné sur ces secteurs.

## 2. Un parc locatif privé « dérégulé »

Le parc locatif privé occupe une place importante sur le territoire de La Cali : avec 11 405 logements en location, le parc locatif privé représente 29% du parc des résidences principales soit 1 logement sur 3. Cumulé avec le parc social, le parc locatif dans son ensemble représente 38% des résidences principales : 4 habitants de La Cali sur 10 sont locataires, c'est dire à quel point ce parc joue un rôle structurant dans la réponse apportée aux ménages à leurs besoins en logement et ce d'autant plus qu'il s'agit du point d'entrée dominant pour les nouveaux ménages.

Le parc locatif privé est cependant géographiquement très concentré puisque 49% de ce parc se concentre sur la sphère de Libourne et 20% sur la sphère de Coutras. Ses problématiques sont ainsi principalement celle de la ville-centre et des pôles urbains.

Figure 65 : Nombre de résidences principales locatives dans le parc privé (source : Filocom 2015)



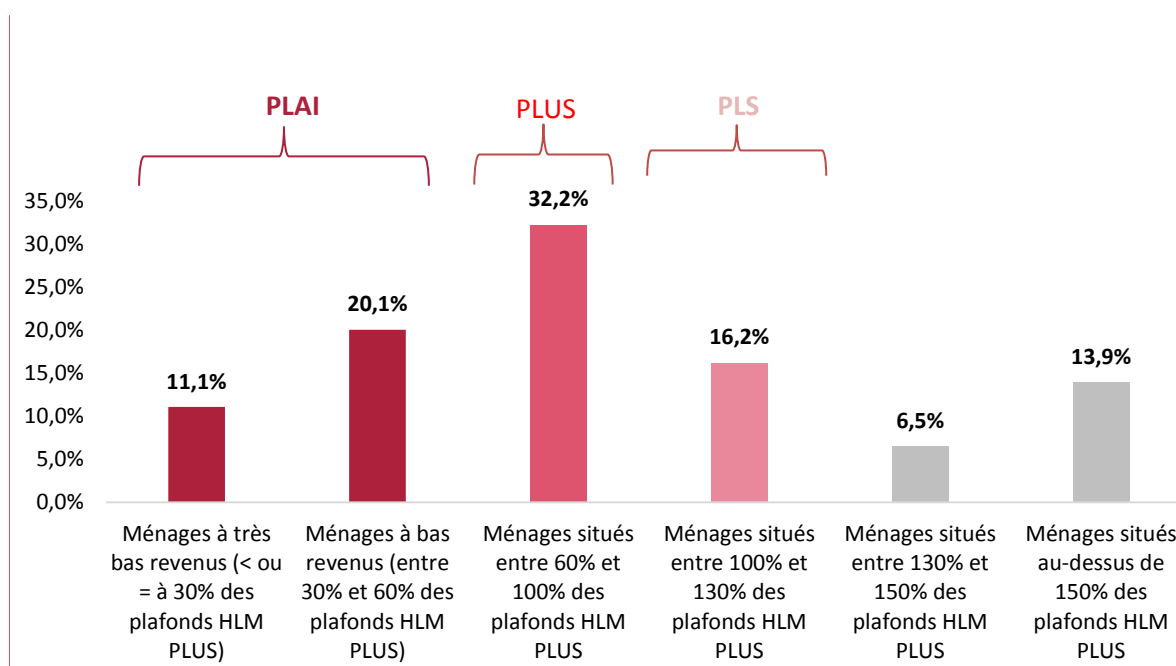
La production neuve récente est venue renforcer le rôle du parc locatif privé : 29% des logements locatifs privés ont ainsi été construits après les années 2000. Sur les villes de Libourne et de Saint-Seurin-sur-l'Isle, la part du locatif privé dans la production neuve a été supérieure à celle de la propriété occupante, avoisinant les 40% alors que sur l'ensemble du territoire, locatif privé et propriété occupante se trouvent à part égale.

Le parc locatif privé occupe donc une place centrale dans les parcours résidentiels des ménages mais laquelle ?

## 2.1. Le parc locatif privé, un parc social de fait

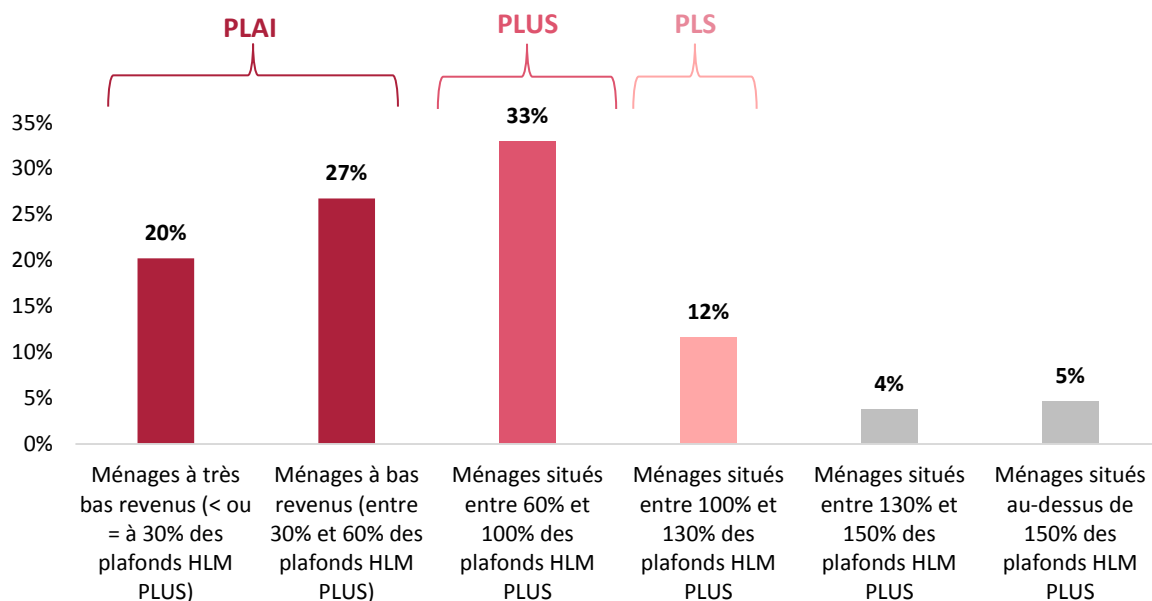
L'analyse du peuplement du parc locatif privé montre qu'il joue aujourd'hui sur le territoire de La Cali un rôle de parc social de fait.

Figure 66 : Répartition des ménages de la CALI en fonction des plafonds de revenus HLM PLUS (FILOCOM 2013)



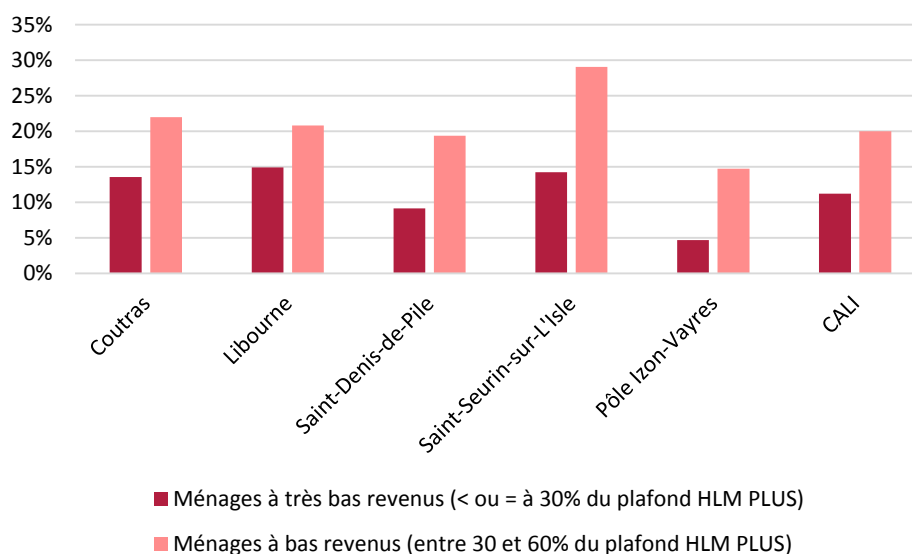
En effet, si l'on compare la répartition en termes de revenus des ménages locataires du parc privé et des ménages locataires du parc social sur le territoire, ces dernières sont quasiment identiques, le parc social concentrant toutefois proportionnellement davantage de ménages à très bas revenus que le parc locatif privé. Au total, 31,2% des habitants de La Cali disposent de revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM PLUS et 32,2% disposent de revenus situés entre 60% et 100% des plafonds HLM PLUS. Ainsi, 63% des ménages de la CALI contre 55% des ménages girondins. Les sphères de Coutras et Libourne se distinguent par la présence d'une part plus importante de ménages éligibles au logement social tout comme ceux de la sphère de Saint-Seurin également mais dans une moindre mesure.

Figure 67 : Répartition des locataires du parc privé de la CALI par plafonds de revenus HLM PLUS (FILOCOM 2013)



Toutefois, le parc locatif privé représentant 29% du parc de logements contre seulement 9% pour le parc locatif social, la conversion de ces pourcentages en volume de ménages montre qu'aujourd'hui, c'est le parc locatif privé, bien plus que le parc locatif social, qui, sur la CALI, accueille les ménages les plus modestes.

Figure 68 : Part des ménages à très bas et bas revenus dans les centralités des sphères (FILOCOM 2015)



En effet, la moitié des ménages à très bas revenus de l'ex-Cali (52%) sont logés dans le parc locatif privé contre 20% dans le parc locatif social. Cette part est particulièrement élevée sur la sphère de Libourne et de Saint-Seurin-sur-l'Isle. Sur les autres secteurs, si cette proportion demeure très importante, elle est limitée par la surreprésentation des propriétaires occupants qui représentent la grande majorité des ménages du territoire.

Figure 69 : Statut d'occupation des ménages à très bas revenus, inférieurs ou égaux à 30% des plafonds HLM PLUS (source : Filocom 2013)

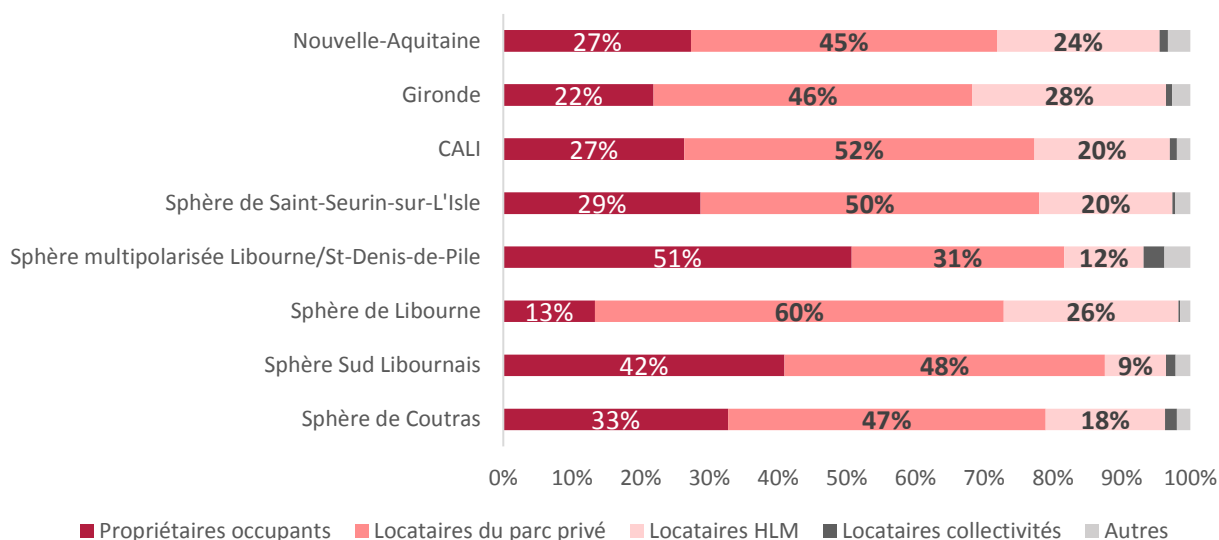
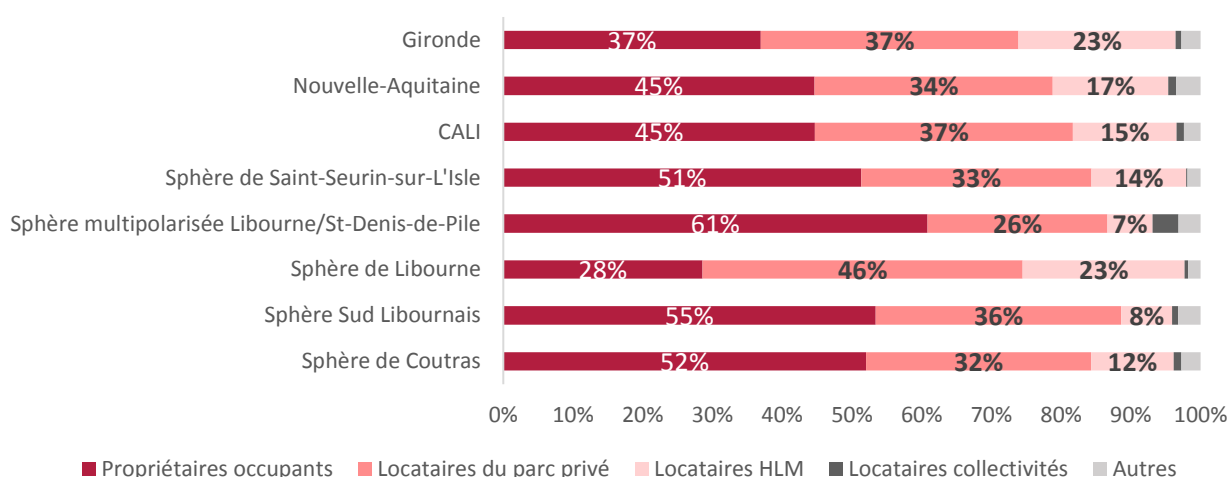


Figure 70 : Statut d'occupation des ménages à bas revenus, soit entre 30% et 60% des plafonds HLM PLUS (Source : Filocom 2013)



Plafonds de ressources 2017	Revenu fiscal de référence (après abattement de 10%)			En revenus imposables nets mensuels		
	PLAI	PLUS	PLS	PLAI	PLUS	PLS
1 personne seule	11 067 €	20 123 €	26 160 €	1 015 €	1 845 €	2 398 €
2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages	16 125 €	26 872 €	34 934 €	1 478 €	2 464 €	3 203 €
3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge ou jeune ménage sans personne à charge	19 390 €	32 316 €	42 011 €	1 778 €	2 963 €	3 851 €
4 personnes ou 1 personne seule + 2 à charge	21 575 €	39 013 €	50 717 €	1 978 €	3 577 €	4 650 €
5 personnes ou 1 personne seule + 3 à charge	25 243 €	45 895 €	59 664 €	2 314 €	4 208 €	5 470 €
6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge	28 448 €	51 723 €	67 240 €	2 608 €	4 742 €	6 164 €

Cette analyse en termes de revenus est à recouper avec celle de l'âge et de la taille des ménages locataires du parc privé. Avec 39,4% ménages de moins de 40 ans, 44,3% de ménages de 1 personne et 67,5% de ménages sans personne à charge, le parc locatif privé accueille principalement de jeunes ménages célibataires et des ménages isolés.

Figure 71 : Nombre de personnes à charge des ménages locataires du parc privé – CALI (source : Filocom 2015)

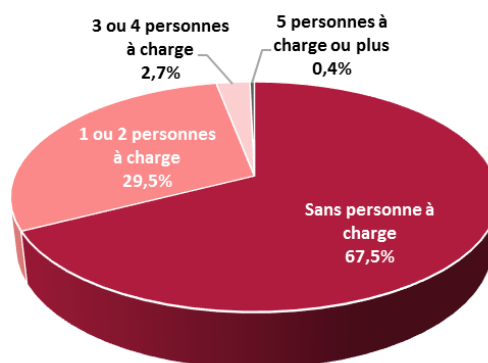


Figure 73 : Composition des ménages locataires du parc privé CALI (source : Filocom 2015)

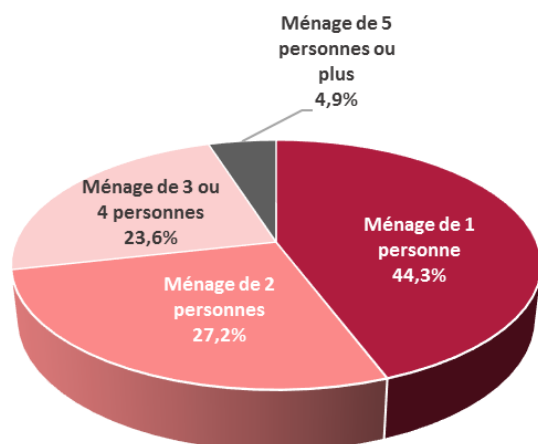
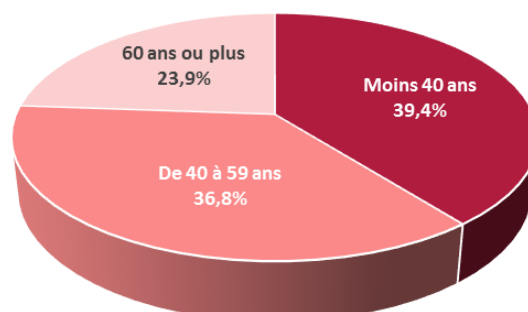


Figure 72 : Âge des locataires du parc privé – CALI (source : Filocom 2015)



En logeant une partie des ménages les plus modestes en raison de leur jeunesse ou de leur isolement, le parc locatif privé de La Cali joue bel et bien un rôle de parc « social » mais dans quelles conditions exerce-t-il ce rôle ?

## 2.2. Les raisons d'un « dérèglement »

Dans quelles conditions, financières et matérielles, sont logés les locataires du parc privé ? Accueillir les ménages modestes voire pour certains fragiles traduit-il l'accessibilité du parc locatif privé ? S'il est accessible, le parc est-il également de bonne qualité ?

Avec un loyer moyen de 8,9€/m<sup>2</sup> pour l'ex-CC du Brannais en novembre 2017, 9,1€/m<sup>2</sup> pour l'ex-CA du Libournais et 9,3€/m pour l'ex-CC du Sud Libournais, La Cali se situe dans la moyenne des marchés locatifs girondins. Les niveaux de loyers pratiqués sont même légèrement inférieurs à ceux observés sur les territoires proches du Saint-Emilionnais (9,2€/m<sup>2</sup>). Ils sont surtout très en deçà des niveaux de loyers pratiqués sur les autres agglomérations girondines, particulièrement Bordeaux Métropole (12,5€/m<sup>2</sup>). La ville-centre, Libourne se caractérise par un niveau de loyer plus élevé, 9,3€/m<sup>2</sup>.

Figure 74 : Loyers moyens au m<sup>2</sup> en août 2017 (Source : Clameur)

Territoire	Loyer au m <sup>2</sup>
Gironde	12,10 €
Ex-Cali	9,10 €
Ex-CC du Sud Libournais	9,30 €
Ex-CC du Brannais	8,90 €

NB. Des chiffres indisponibles sur le site Clameur à l'échelle du nouveau périmètre de la Cali

Une enquête conduite en 2013 montre des disparités de loyers d'une typologie à l'autre.

Loyers 2013 en €/m <sup>2</sup> source : Clameur, entretiens agences	Studios et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
LIBOURNE	11,0	10,0	8,9	7,8	7,0	9,4
CALI (hors Libourne)	11,0	9,6	8,0	7,5	6,1	8,6
CALI	11,0	9,9	8,7	7,7	6,8	9,0
Surface moyenne en m <sup>2</sup>	30	42	65	90	110	68
Loyer moyen €/mois	330	416	566	693	748	612

Ces niveaux de loyers sont-ils pour autant compatibles avec les budgets des ménages locaux ?



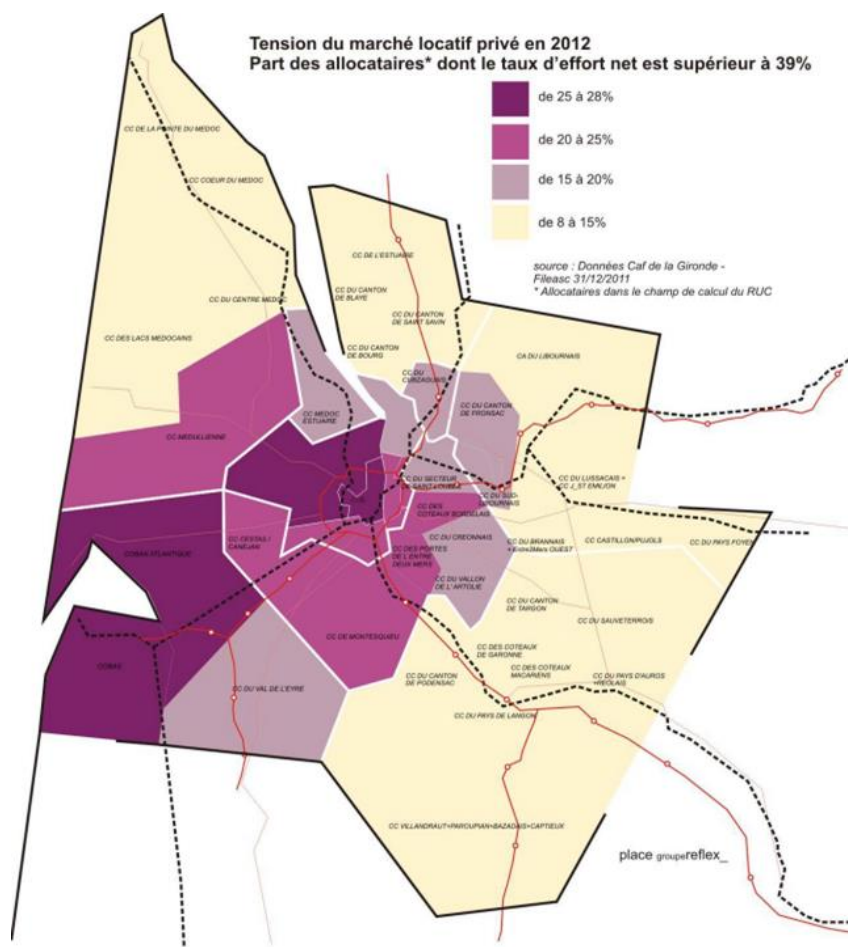
En regardant la distribution des revenus des ménages de 1 personne (les plus nombreux au sein du parc locatif privé et de la population) et en simulant les coûts représentés par la location pour un T1 ou un T2, on s'aperçoit que près d'un tiers des ménages de 1 personne ne disposent pas des revenus nécessaires pour se loger dans le parc privé ou bien y sont logés avec un taux d'effort supérieurs à 30% de leurs revenus.

Or, la moitié des locataires du parc privé disposent de revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM PLUS. Ainsi, en procédant à des estimations des taux d'effort théoriques des différentes catégories de ménages à faibles revenus (60% du revenu médian), on s'aperçoit que la part des revenus consacrée par les ménages pour se loger dépasse rapidement 30%, en particulier pour les ménages de 1 personne dont le taux d'effort varie entre 40% et 50%.

(NB : données analysées sur le périmètre de l'ex-CA du Libournais).

Taux d'effort estimatif des ménages "vulnérables" (dont les revenus se situent à 60% du revenu médian)	Studios et 1 pièce <i>Loyer moy. : 330 €/mois</i>	2 pièces <i>Loyer moy. : 416 €/mois</i>	3 pièces <i>Loyer moy. : 566 €/mois</i>	4 pièces <i>Loyer moy. : 693 €/mois</i>	5 pièces et plus <i>Loyer moy. : 748 €/mois</i>
1 pers <i>60% du rev médian : 798€/mois</i>	41%	52%			
2 pers <i>60% du rev médian : 1440€/mois</i>		39%	39%		
3 pers <i>60% du rev médian : 1779€/mois</i>			32%	39%	
4 pers <i>60% du rev médian : 1943€/mois</i>				36%	39%

Ces simulations ne prennent toutefois pas en compte l'effet solvabilisateur des allocations logement. Ainsi, La Cali fait partie des territoires où la part des allocataires ayant un taux d'effort supérieur à 39% est parmi les plus faibles.

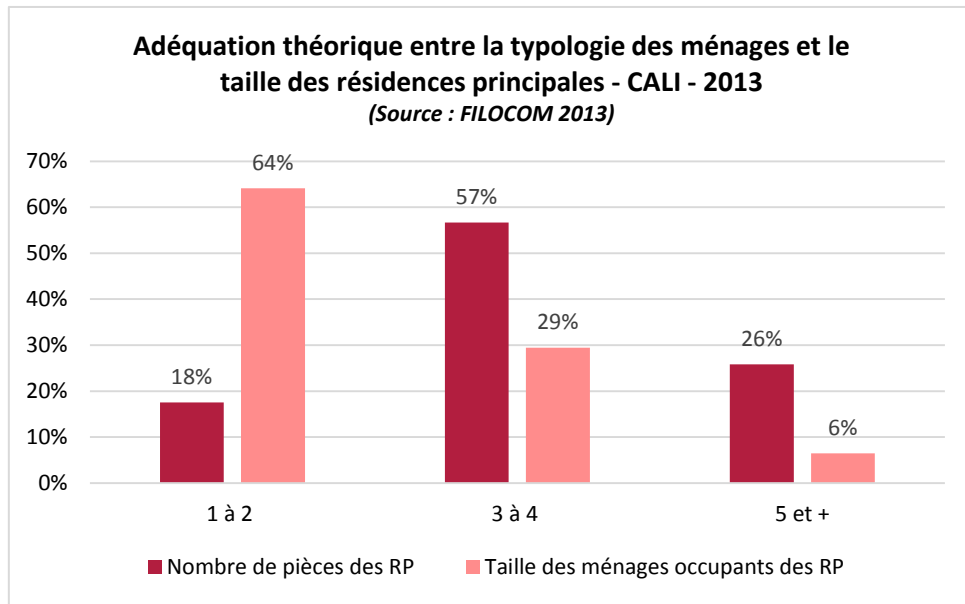


Pour autant, ces simulations sur les taux d'effort théoriques révèlent une inadéquation croissante entre les niveaux de loyers proposés et les budgets des ménages locaux. Surtout, mise en regard de la qualité du parc locatif privé, ces niveaux de loyer interrogent sachant que 43% du parc locatif privé a été construit avant 1948.

Les acteurs locaux alertent ainsi sur les situations d'indécence dans lesquelles vivent une partie des locataires privés, les plus précarisés et les plus fragiles, en particulier là où le parc est le plus important c'est-à-dire à Libourne et Coutras.

La production locative récente issue notamment des investissements locatifs De Robien aurait pu avoir un effet d'entraînement en « vidant » le parc indécemment par l'arrivée d'une offre neuve de qualité sur le marché. Son impact semble toutefois avoir été faible :

- d'une part, en raison des niveaux de loyers pratiqués : dans une résidence neuve, un T3 d'environ 65/70 m<sup>2</sup> se loue autour de 600-650€/mois et un T2 de 35 m<sup>2</sup> autour de 450-470€/mois,
- d'autre part, en raison de la typologie des biens proposés : les programmes neufs proposant essentiellement des T3 et T4 alors qu'il existe un déficit sur les petites typologies à l'échelle de l'ensemble du parc de logements de La Cali.



L'ensemble de ces analyses montrent le besoin de développer sur La Cali un parc locatif à loyers modérés en commençant par le parc locatif social à travers la mobilisation des bailleurs sociaux ou via le conventionnement dans le parc privé (cf. supra). Car ce qui fait défaut à La Cali et qui explique le rôle de « soupape » exercé par le parc locatif privé, c'est notamment la faiblesse du parc HLM.

### 3. Des besoins en logements à loyers modérés prégnants

L'analyse des besoins en logement est fondée sur une double approche :

- Quantitative : à ce titre, l'attractivité résidentielle de La Calvi et le renouvellement naturel de la population invitent à apporter des réponses en quantité suffisante pour répondre à une demande à la fois endogène et exogène ;
- Qualitative : les tendances à l'échelle de la CALI, une vulnérabilité croissante de la population du point de vue de l'âge, des revenus, de l'évolution de la composition familiale (monoparentalité, modes de garde alternés...). Ces évolutions induisent, quant à elle, un nécessaire renforcement d'un parc de logement locatif (fluidité des parcours) et accessible voire très accessible financièrement (sécurisation des parcours)

➔ **Compte tenu des marges de manœuvre limitées sur le parc locatif privé, le développement du parc locatif social demeure le principal levier d'amélioration de la réponse aux besoins des ménages modestes et très modestes.**

#### 3.1. Une demande exprimée et potentielle de logement social importante et concentrée

La demande de logement à loyer modéré doit prendre en compte :

- La **demande exprimée** et enregistrée dans le Système National d'Enregistrement
- **La demande potentielle**, autrement dit l'éligibilité de la population globale au logement social.

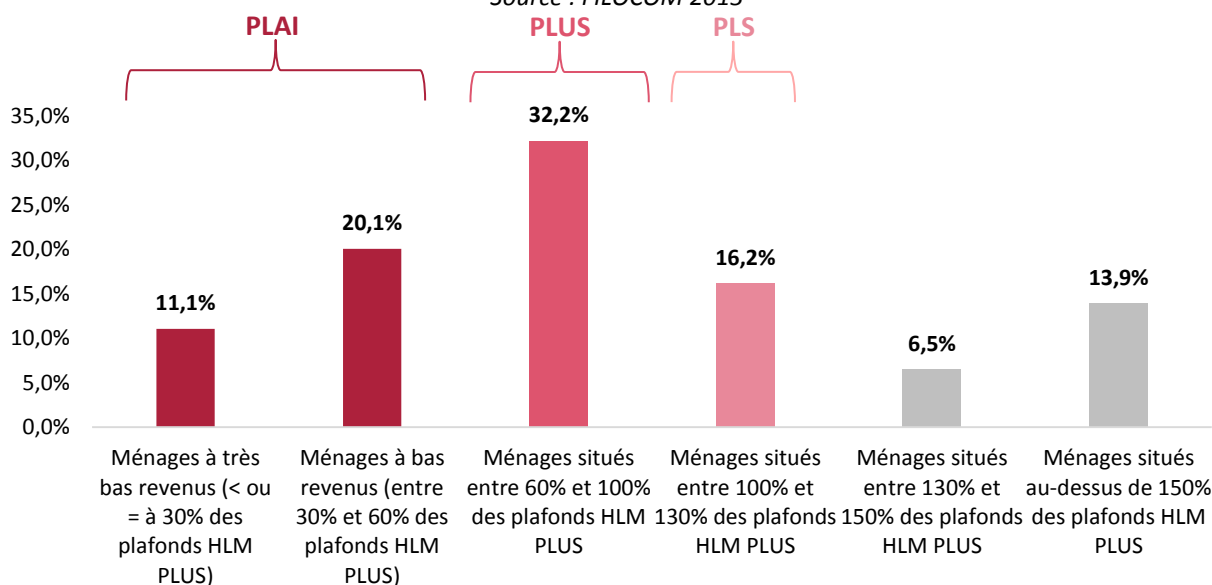
Les 2/3 de la population intercommunale éligibles au logement social « classique »

**A l'échelle du territoire de la CALI, 63% des ménages sont éligibles au logement social classique (PLUS et PLAI) dont la moitié à un logement social (PLUS) et l'autre à logement très social (PLAI).**

C'est nettement plus que les moyennes départementale (55%) et régionale (57,5%).

## Répartition des ménages de la CALI en fonction des plafonds de revenus HLM PLUS

Source : FILOCOM 2013



Ce premier constat ne doit cependant pas masquer des disparités, à deux niveaux :

- Entre les sphères composant la CALI
- Entre les ménages, en fonction de leur statut d'occupation

En effet, comme le montre le tableau ci-dessous, il existe des disparités infracommunautaires importantes, certaines sphères concentrant davantage de ménages éligibles au logement social classique que d'autres :

- Les sphères de Coutras et Libourne affichent le taux de ménages à très bas revenus le plus élevés de la CALI, ce qui est logique compte tenu de la concentration sur ces communes du parc locatif accessible (parc social et parc privé social de fait) ;
- La sphère de Saint-Seurin se distingue également par la présence importante de ménages modestes et très modestes : 72% de sa population est, ainsi, éligible au logement social classique ;
- La sphère du Sud Libournais s'inscrit dans la tendance inverse.

	Ménages à très bas revenus (< ou = à 30% des plafonds HLM PLUS)	Ménages à bas revenus (entre 30% et 60% des plafonds HLM PLUS)	Ménages situés entre 60% et 100% des plafonds HLM PLUS	Ménages situés entre 100% et 130% des plafonds HLM PLUS	Ménages situés entre 130% et 150% des plafonds HLM PLUS	Ménages situés au-dessus de 150% des plafonds HLM PLUS
CALI	11,1%	20,1%	32,2%	16,2%	6,5%	13,9%
Sphère de Coutras	12,7%	22,1%	34,2%	15,2%	5,7%	10,1%
Sphère Sud Libournais	5,7%	15,3%	33,2%	19,5%	8,3%	18,0%
Sphère de Libourne	13,5%	20,2%	29,2%	15,0%	6,4%	15,8%
Sphère multipolarisée Libourne/St-Denis-de-Pile	9,2%	19,5%	34,3%	17,3%	6,7%	13,0%
Sphère de Saint-Seurin-sur-L'Isle	12,2%	24,9%	34,9%	14,8%	4,8%	8,4%
Département	9,6%	16,5%	28,4%	17,0%	7,9%	20,6%
Région	10,0%	17,9%	29,5%	16,9%	7,5%	18,3%

Figure 75 : Part des ménages à très bas et bas revenus dans les centralités des sphères (FILOCOM 2015)

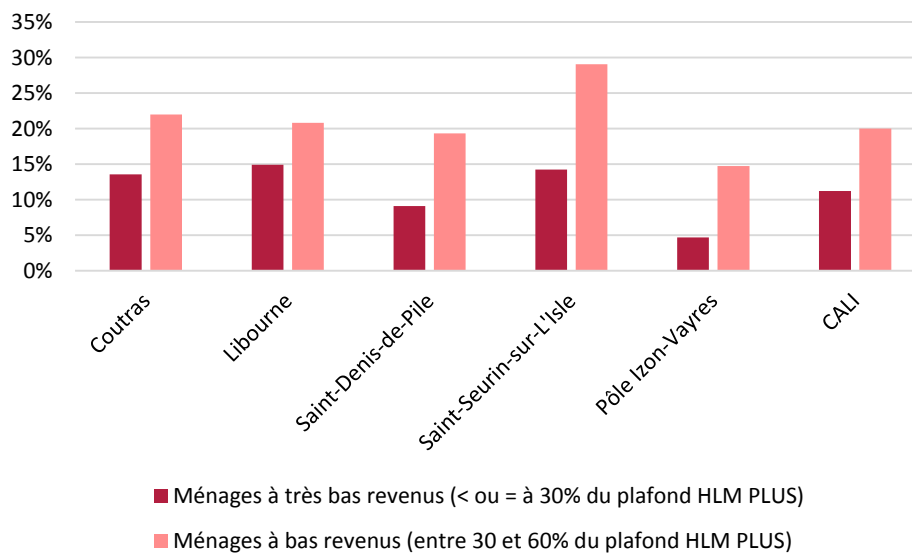


Figure 77 : Part des ménages propriétaires occupants éligibles au PLUS (FILOCOM 2015)

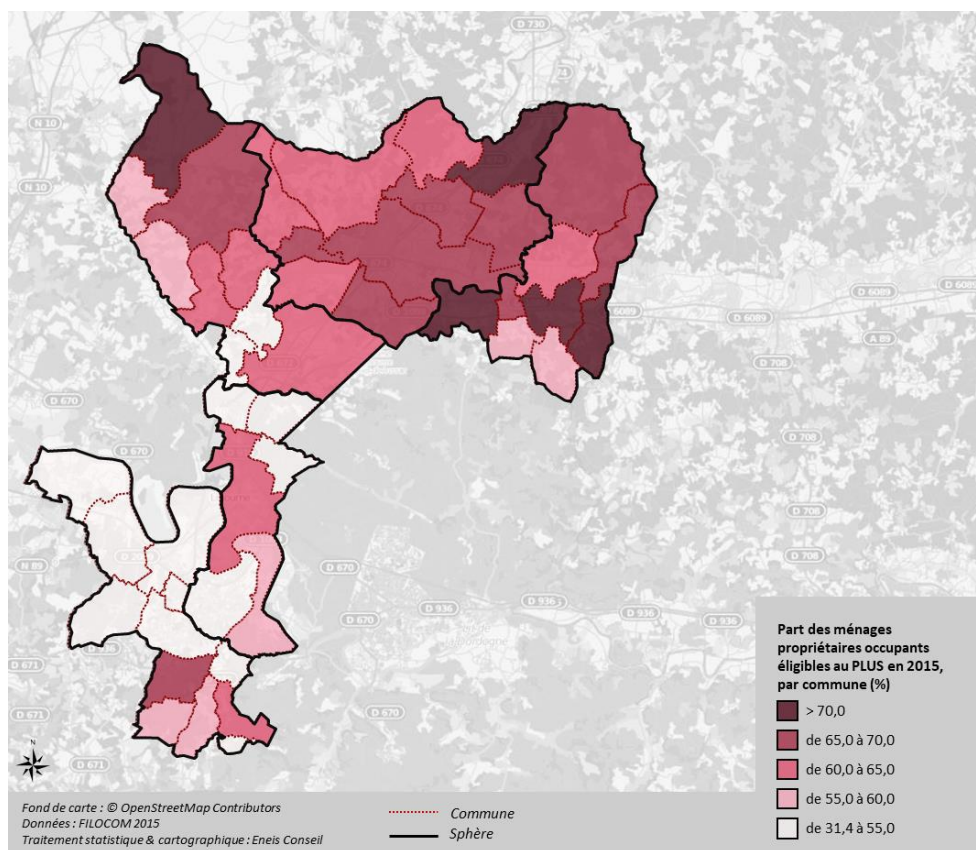
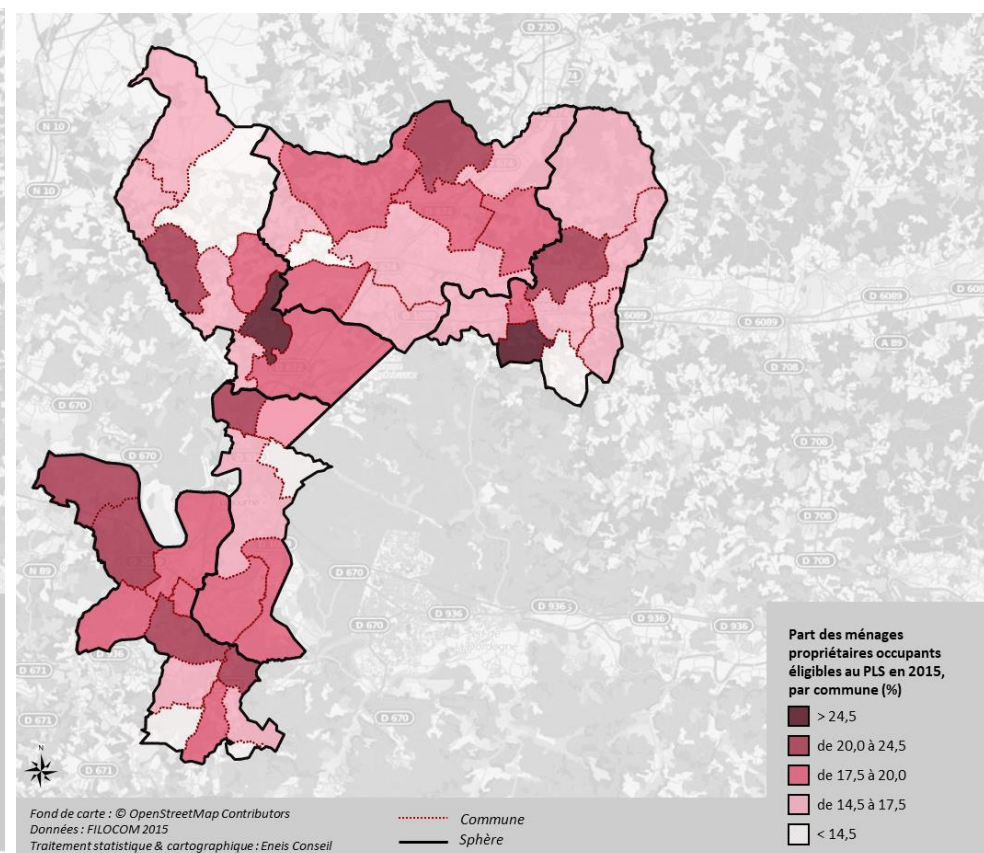


Figure 76 : Part des ménages propriétaires occupants éligibles au PLS (FILOCOM 2015)



PLS : compris entre 7,72€ / m<sup>2</sup> en zone C et 8,62€ / m<sup>2</sup> en zone B1



Comme évoqué précédemment, le parc privé joue un rôle de parc social de fait. On observe des disparités importantes entre locataires et propriétaires occupants. **80% des locataires du parc privé sont éligibles au logement social classique**, une partie seulement alimente le fichier partagé de la demande locative sociale (cf. infra), interrogeant les conditions de logement des autres. Le Sud Libournais est également concerné : 13% des locataires du parc privé affichent de très bas revenus (contre 6% pour l'ensemble des ménages) et ¼ sont éligibles au logement très social (PLAI).

**Une fragilité des locataires du parc privé à mettre en perspective avec la qualité de leur logement : un risque accru d'indignité, de précarité énergétique...compte tenu de la faible qualité d'une partie du parc privé et de l'absence de gestion locative sociale contrairement au parc social.**

**Un meilleur accès au parc social des locataires du parc privé fragile constitue un enjeu fort du territoire.**

Quel niveau de réponse aux besoins exprimés ? Comment caractériser ces besoins ?

La Cali se caractérise par une pression de la demande importante : on compte, à l'échelle de l'intercommunalité, 5 demandes exprimées pour une attribution réalisée. Les disparités territoriales sont, là aussi, très importantes.

Figure 78 : Source SNE 2015

	Demandes en cours	Demandes satisfaites	Pression de la demande
Sphère de Coutras	264	57	4,6
Sphère Sud Libournais	113	18	6,3
Sphère de Libourne	1287	215	6,0
Sphère multipolarisée Libourne/St-Denis-de-Pile	69	19	3,6
Sphère de Saint-Seurin-sur-L'Isle	117	27	4,3
Autres	51	35	1,5
<b>CALI</b>	<b>1901</b>	<b>371</b>	<b>5,1</b>

Les territoires les plus tendus sont les sphères du Sud Libournais et de Libourne.

Sur cette dernière, **les facteurs sont multiples** :

- C'est la ville-centre qui concentre les équipements et dispose d'un réseau de transports en commun étoffé (gratuité du réseau Calibus, gare TER et TGV).
- Une offre importante en logements sociaux bien identifiée

par la population ce qui explique la demande importante (67 %)

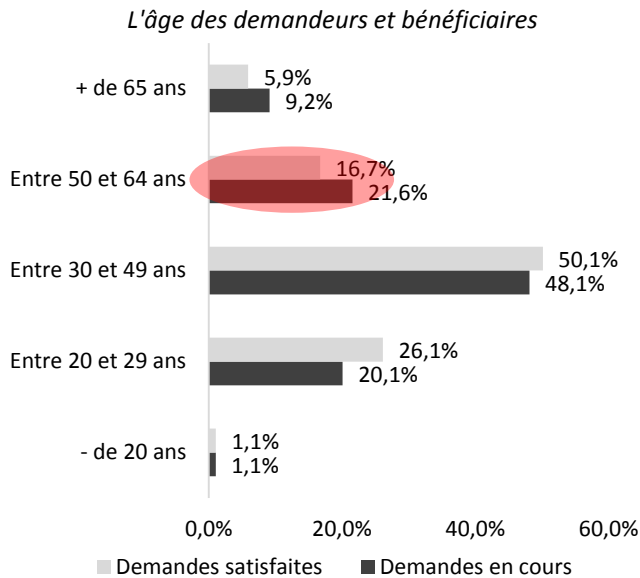
- Les demandes de mutation représentent ¼ des demandes en cours.

Au-delà de la dimension quantitative, l'analyse des profils des demandeurs de logement permet de :

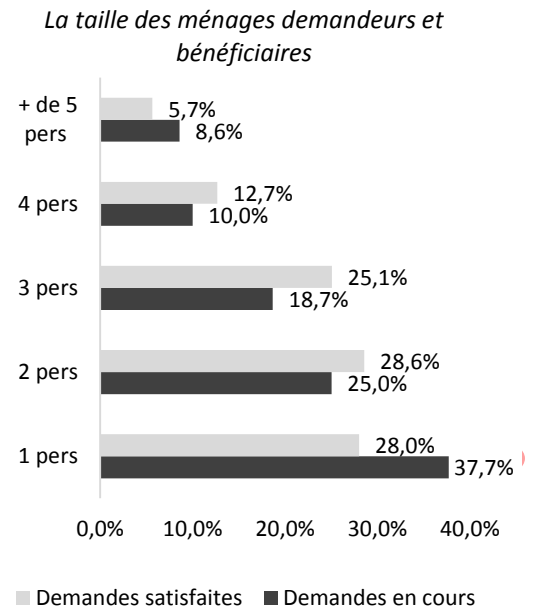
- Mettre en lumière les parcours résidentiels bloqués (deltas les plus importants entre demandes en cours et demandes satisfaites) ;
- Guider la programmation locative sociale qualitativement, à l'échelle de La Cali et en fonction des territoires.

## Analyse comparée du profil des demandeurs et des ménages bénéficiant d'une attribution

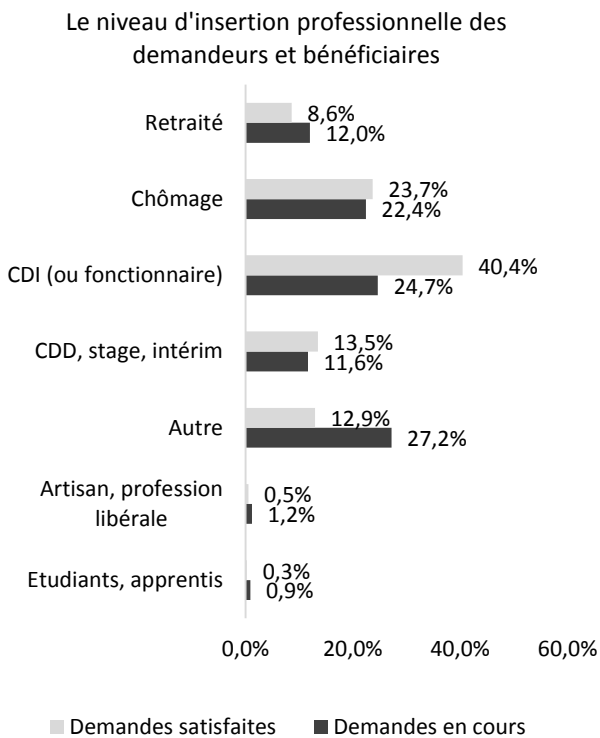
### 1. Des difficultés à répondre à la demande des seniors



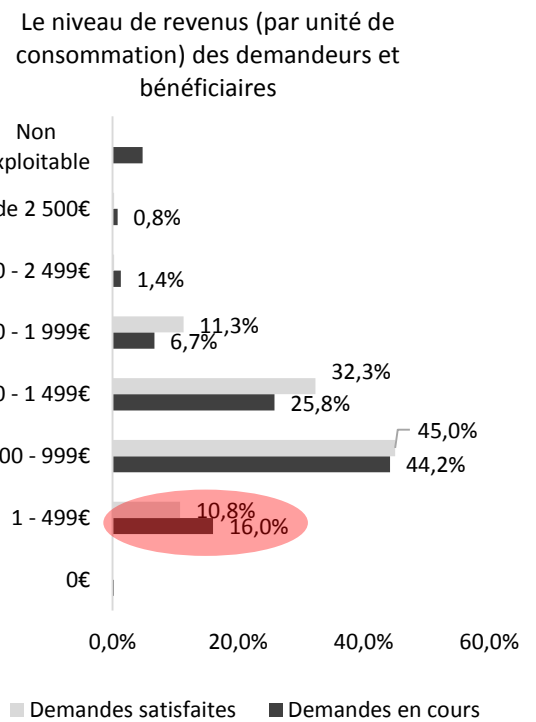
### 2. Des personnes isolées insuffisamment satisfaites au regard des besoins



### 3. Une priorité accordée aux ménages en emploi



### 4. Des ménages à très bas revenus insuffisamment satisfaits



Les graphiques ci-dessus mettent en avant plusieurs enjeux relevant :

- **D'une nécessaire fluidification des parcours résidentiels de certains publics – seniors, personnes en difficultés économiques et financières – et ménages – personnes isolées, familles nombreuses – ... ;**
- **D'une relative inadéquation de l'offre existante avec le profil de la demande : typologie des logements, accessibilité financière du parc...**

### 3.2. Un parc locatif social ne répondant que partiellement aux besoins quantitatifs et qualitatifs

Face à la prégnance des besoins en logements à loyers modérés, exprimés et potentiels, le parc locatif social de La Calviat demeure sous-dimensionné. Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, 4374 logements locatifs sociaux étaient dénombrés sur La Calviat soit 11,3% des résidences principales (inventaire SRU réalisé par la DDTM 33).

#### Un parc concentré géographiquement et insuffisamment développé

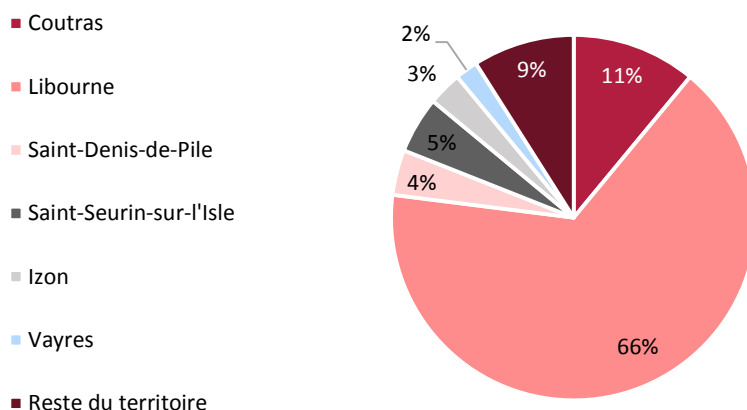
Du point de vue de la répartition territoriale de l'offre, trois constats apparaissent :

- **Le parc social existant est géographiquement très concentré puisque**
- **Les communes astreintes à l'article 55** de la loi SRU jouent, en dehors de Libourne, encore **un rôle limité dans l'accueil du parc locatif social**, des disparités sont, par ailleurs, à relever d'une commune à l'autre.
- **Les disparités à l'échelle des sphères** et des polarités qui les constituent, le parc aidé reste insuffisamment réparti

## Les enjeux de répartition du parc locatif social sur le territoire et à l'échelle infracommunautaire

### 1. Concentration du parc

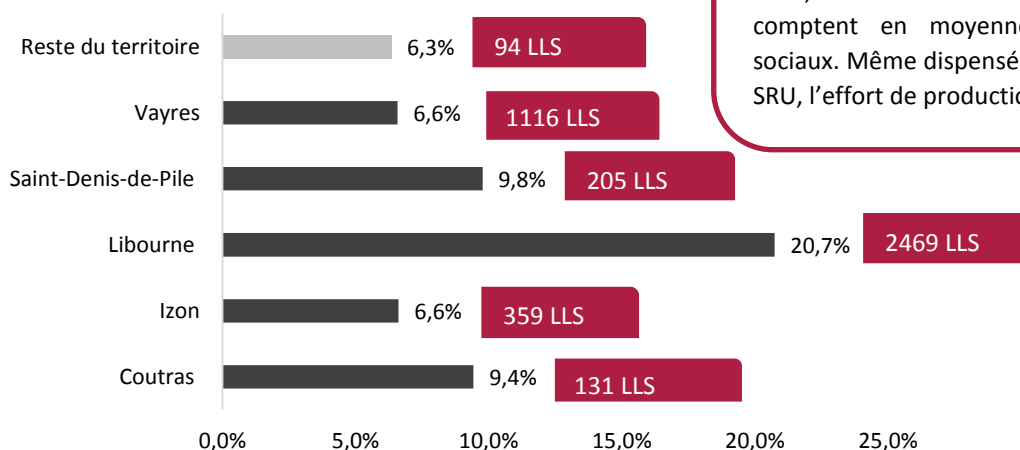
Figure 79 : Répartition géographique du parc des résidences principales sociales (RGP INSEE 2014)



66% des logements sociaux de la CALI sont situés sur Libourne (soit 2109 logements), 9% sur Coutras (353 LLS), 5% sur Saint-Seurin-sur-l'Isle (169 LLS), 4% sur Saint-Denis-de-Pile (141 LLS), 3% sur Izon (90 LLS) et 2 sur Vayres (68 LLS).

### 2. Le rôle des communes SRU dans l'accueil du parc

Figure 80 : Taux de logement social (Inventaire SRU 2016, RGP Insee 2014)



Un taux d'atteinte des objectifs de la loi SRU très variable d'une commune à l'autre. D'importants enjeux de rattrapage sur les communes du Sud Libournais. Ainsi, hors des centralités, les communes comptent en moyenne 6,3% de logements sociaux. Même dispensées de l'article 55 de la loi SRU, l'effort de production est à amorcer.

### 3. Une concentration géographique du parc sur certaines sphères

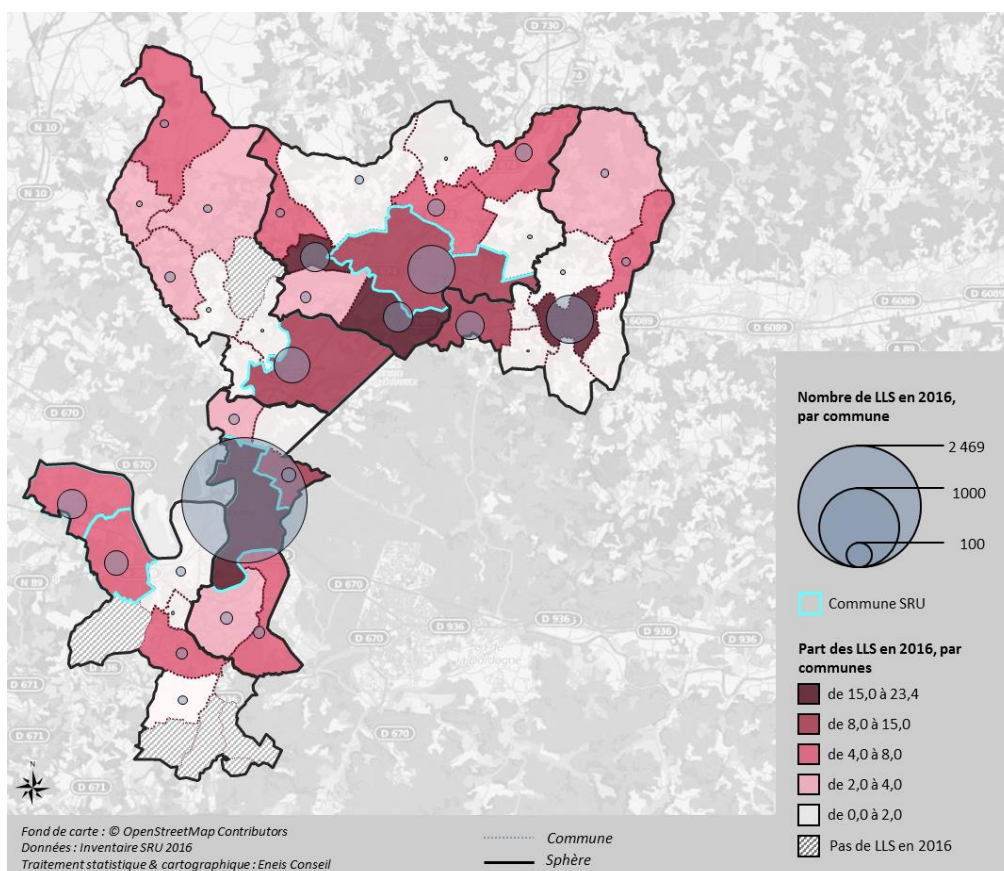
	Nombre de logements sociaux	Répartition du parc social à l'échelle de la CALI	Taux de logement social par sphère
Sphère de Coutras	782	18%	9%
Sphère Sud Libournais	275	6%	4%
Sphère de Libourne	2564	59%	18%
Sphère multipolarisée Libourne/St-Denis-de-Pile	251	6%	6%
Sphère de Saint-Seurin-sur-L'Isle	502	11%	12%

Un niveau de concentration du parc aidé à mettre en perspective avec la répartition des résidences principales à l'échelle des sphères :

- La sphère de Libourne : 59% du parc social contre 37% des résidences principales
- A l'inverse, sur le Sud Libournais : 6% du patrimoine social, contre 19% des résidences principales intercommunales

Saint-Seurin-sur-l'Isle (23,5%), Libourne (21%), Guîtres (19,2%) et Abzac (17%) sont les seules communes où la part des logements locatifs sociaux dépasse ou avoisine les 20% de résidences principales.

Figure 81 : Nombre et part de logements locatifs sociaux par commune (Source : inventaire SRU)



Communes	Inventaire SRU 2016
Abzac	141
Arveyres	13
Bayas	12
Bonzac	1
Cadarsac	2
Camiac et Saint-Denis	
Camps-sur-l'Isle	0
Chamadelle	2
Coutras	359
Daignac	
Dardenac	
Espiet	
Génissac	22
Gours	0
Guîtres	142
Izon	131
Lagorce	12
Lalande-de-Pomerol	0
Lapouyade	10
Le Fieu	3
Les Billaux	17
Les Églisottes-et-Chalaure	48
Les Peintures	45
Libourne	2469
Maransin	9
Moulon	22
Nérigean	22
Pomerol	34
Porchères	4
Puynormand	0
Sablons	18
Saint-Antoine-sur-l'Isle	12
Saint-Christophe-de-Double	10
Saint-Ciers-d'Abzac	17
Saint-Denis-de-Pile	205
Saint-Germain du Puch	
Saint-Martin-de-Laye	
Saint-Martin-du-Bois	3
Saint-Médard-de-Guizières	127
Saint-Quentin de Baron	13
Saint-Sauveur-de-Puynormand	1
Saint-Seurin-sur-l'Isle	348
Savignac-de-l'Isle	0
Tizac-de-Curton	
Tizac-de-Lapouyade	6
Vayres	94
<b>La Cali</b>	<b>4374</b>

## Une inadéquation de l'offre par rapport à la demande

Les analyses ci-dessous portent sur le parc conventionné des organismes publics, elles n'incluent donc ni les logements appartenant aux communes, ni les logements conventionnés (avec des bailleurs privés), ni les logements foyers, résidences sociales et CHRS. Ces derniers sont, en revanche, bien comptabilisés dans l'inventaire SRU exposé plus haut.

Bailleurs sociaux	Nombre de LLS - organisme	Répartition du parc
Mesolia Habitat	1407	38,9%
OPH Gironde Habitat	1133	31,3%
SA HLM Clairsienne	575	15,9%
SA HLM Domofrance	392	10,8%
LOGEVIE	91	2,5%
SA HLM de Coligny	12	0,3%
SCI Foncière DI 01/2006	7	0,2%
Total général	3617	100,0%

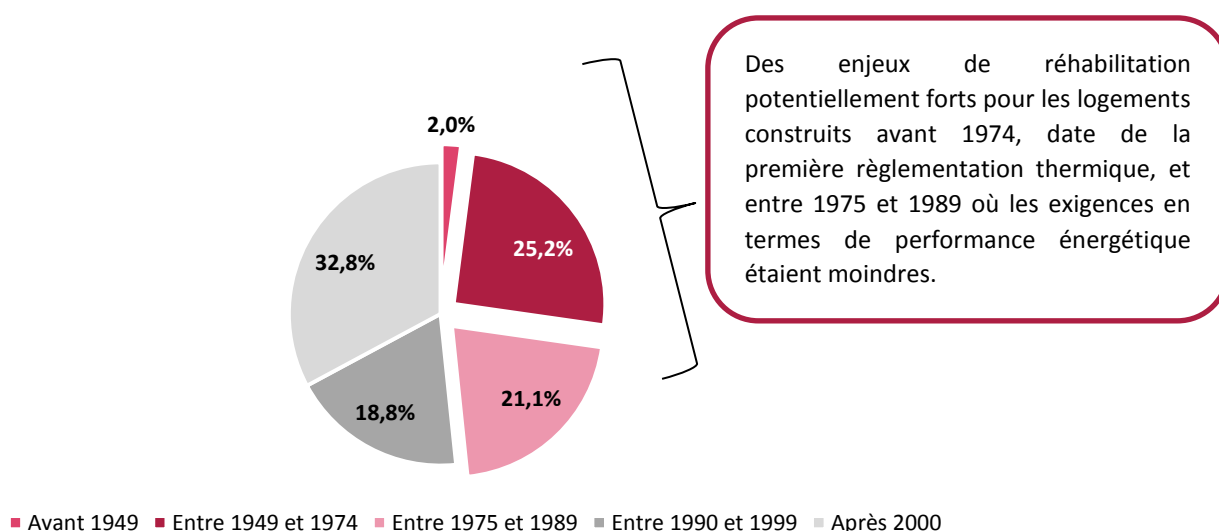
Mesolia<sup>7</sup> et Gironde Habitat possède plus des 2/3 du parc social de La Cali (70%), soit 2540 logements en 2016.

Source : RPLS 2016

Le volume insuffisant de logements – pour répondre aux obligations réglementaires mais aussi et surtout aux besoins de la population – n'est pas la seule faiblesse du parc social de La Cali. Un certain nombre de facteurs génère à ce jour des risques locatifs accrus pour les locataires HLM (obsolescence, inadéquation, coût résidentiel...), un hiatus important entre les caractéristiques de l'offre existante d'une part et les besoins / attentes des ménages d'autre part...

### Le patrimoine social de La Cali est, tout d'abord, vieillissant.

Figure 82 : Répartition du parc locatif social par grandes périodes de construction (RPLS 2016)



<sup>7</sup> Fusion de Mesolia (Bordeaux), Soliance habitat (Libourne) et Périgord Habitat (Bergerac)

Un quart des logements de l'intercommunalité a été construit avant 1974 et près de la moitié avant 1990. Outre un risque d'obsolescence face à l'évolution des besoins, l'ancienneté du parc peut générer :

- Des charges locatives importantes pour les locataires et des situations de fragilité (précarité énergétique, impayés de facture...);
- Une inadaptation aux besoins des occupants : dans certains quartiers, les locataires se sont installés au moment de la création du patrimoine alors neuf mais non pensé, à l'époque, comme devant accueillir des seniors (absence d'ascenseur, surélévation, très grands logements...);
- Un déficit d'attractivité des patrimoines concernés et, à terme, un risque de parc social à deux vitesses opposant parc récent et parc ancien non réhabilité.

Cet état de fait est plus ou moins vrai d'une sphère à l'autre : le parc ancien (achevé avant 1975) représente un quart du patrimoine sur les sphères de Coutras et Saint-Seurin-sur-L'Isle, un tiers sur la sphère de Libourne.

Le diagnostic du Plan Départemental de l'Habitat estime ainsi à 600 les logements sociaux concernés par des problématiques de revalorisation sur l'ensemble du Libournais. Sur la CALI, 4 résidences sont plus particulièrement identifiées :

- **Pour ce qui relève de la veille sociale et urbaine :**
  - o Coutras, Résidence Les Brulons (90 logements, Gironde Habitat) : cette résidence située en entrée de ville pâtit, selon les professionnels de l'immobilier d'une image négative  
*Dans le cadre de l'étude Habitat menée sur Coutras et portée par la CALI, il est ainsi préconisé de réorganiser complètement le fonctionnement des immeubles et de requalifier les espaces extérieurs. Gironde Habitat a, à ce titre, prévu d'engager un projet de renouvellement urbain et patrimonial, sur fonds propres.*
  - o Libourne, Résidence Peyronneau (229 logements, Gironde Habitat)
  - o Libourne, Résidence Peyregourde (Domofrance)  
*Sur ces deux résidences, situées à l'est de la ville, les bailleurs sociaux Domofrance et Gironde Habitat souhaitent mener un véritable projet de renouvellement urbain, en lien avec la Ville et l'intercommunalité.*
- **Pour ce qui relève d'une intervention à court ou moyen terme :**
  - o Libourne, Résidence Gontet (80 logements, Mesolia)  
*Projet de démolition, reconstruction de la résidence.*
  - o Libourne, résidence La Bordette (8 logements, Mésolia)  
*Projet de démolition, reconstruction et de densification du nombre de logement présents sur site, actée au plan stratégique de patrimoine 2016-2025 de Mésolia.*

*Un groupe de travail a été formé depuis janvier 2017 associant Mésolia, les services Etudes Urbaines de la Ville de Libourne et Habitat de La Cali, ainsi que le bailleur social Logévie qui a un projet de démolition-reconstruction de la résidence autonomie Edmond Michelet limitrophe de la résidence Gontet.*

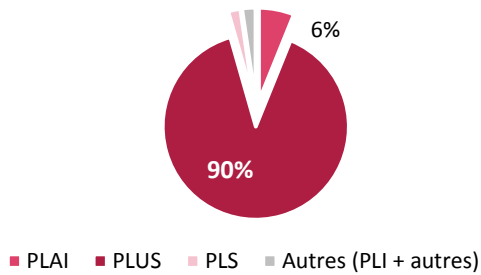
**Outre l'âge du parc, se pose la question de son accessibilité financière au regard du niveau de fragilité de la demande, exprimée et potentielle.**



Les financements du logement social peuvent être classés en quatre grandes familles, permettant d’y adosser des plafonds de ressources et de loyers correspondant :

- Le PLAI : logement très social à destination des ménages les plus modestes
- Le PLUS : logement social le plus courant dédié aux ménages modestes
- Le PLS : logement social destiné aux ménages aux niveaux de revenus plus élevés. Le PLS se situe entre le logement social classique et le logement locatif intermédiaire
- Le PLI : logement non conventionné, intermédiaire

Figure 83 : Répartition du parc social intercommunal en fonction des 4 familles de financement (RPLS 2016)

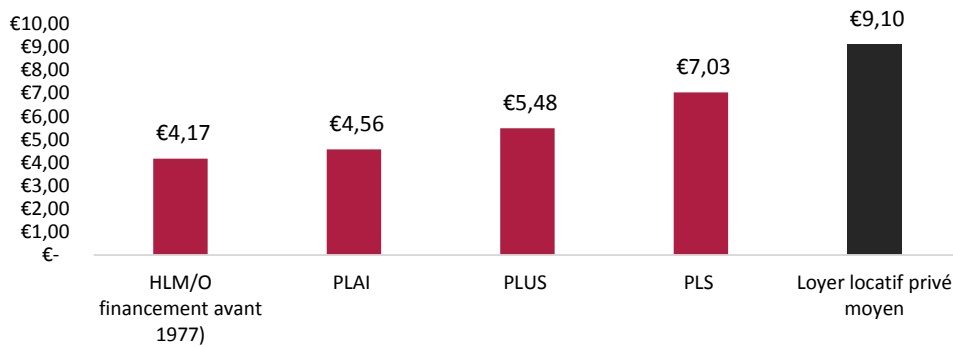


Ce regroupement masque, cependant, des disparités importantes liées notamment à la période de financement. Ainsi de prime abord, le parc locatif de La Cali est largement composé de logements financés en PLUS, comme le montre le graphique ci-contre.

Au sein du PLUS, deux types de financement se distinguent : le PLA (loyer relativement élevé) et HLMO (loyer faible).

Une approche par le niveau de loyer permet de mieux appréhender la notion d’accessibilité financière du parc<sup>8</sup>.

Figure 84 : Comparaison des niveaux de loyers observés dans le parc locatif social et le parc locatif privé à l’échelle de la CALI (RPLS 2016 – Clameur 2017)



<sup>8</sup> Les plafonds de loyer dans le parc HLM, 2017

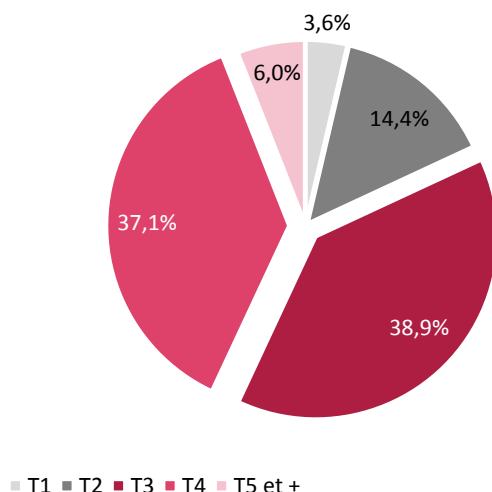
PLUS					PLUS				PLAI				
Plafonds de loyer (en €/m <sup>2</sup> SU/mois, HT)					Plafonds de loyer (en €/m <sup>2</sup> SU/mois, HT)				Plafonds de loyer (en €/m <sup>2</sup> SU/mois, HT)				
Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone
Abis	A	B1	B2	C	I bis	I	II	III	I bis	I	II	III	III
13,08€	10,07€	8,67€	8,32€	7,72€	6,71€	6,31€	5,54€	5,14€	5,97€	5,61€	4,92€	4,56€	

Plusieurs constats émergent à partir de l'analyse des loyers :

- Il existe sur le territoire de l'agglomération, **une offre locative sociale très accessible** assurée essentiellement par les logements financés en HLMO et, dans une moindre mesure le PLAI (6% de l'offre). Les premiers représentent près d'un tiers du parc aidé, mais sont essentiellement situés à Libourne et Coutras ;
- Les logements PLUS qui représentent (hors HLMO) 57% du parc présentent un niveau de loyer moyen, certes conforme aux zonages 2 et 3 définis à l'échelle nationale mais malgré tout **élevé au regard des capacités financières des ménages du territoire** (pour rappel : 1/3 de la population est éligible au PLAI et 70% des demandeurs inscrits dans le SNE) ;
- Le delta entre parc locatif privé et social est important, renforçant l'enjeu de développement d'une offre à loyer maîtrisé pour favoriser l'accès au logement aidé des locataires du parc privé précaires ;
- Enfin, les niveaux de loyer moyens diffèrent d'une sphère à l'autre l'autre en raison de l'application différente du zonage national à l'échelle communautaire : zone II sur les communes d'Arveyres, Izon et Vayres, les 43 communes sont en zone III). C'est sur le Sud Libournais que l'on retrouve les niveaux les plus élevés – 5,86€ en moyenne tous financements confondus contre respectivement 4,57€ et 4,68€ sur les sphères de Saint-Seurin-sur-l'isle et Coutras. La polarisation de l'offre accessible financièrement sur des territoires déjà plus fragiles que la moyenne intercommunale est un vecteur de spécialisation sociale important.

Dernier critère (retenu ici) pour qualifier l'(in)adéquation entre l'offre et la demande : **la comparaison entre la taille des logements existants et la taille des ménages.**

Figure 85 : Répartition des logements sociaux en fonction de la typologie (RPLS 2016)



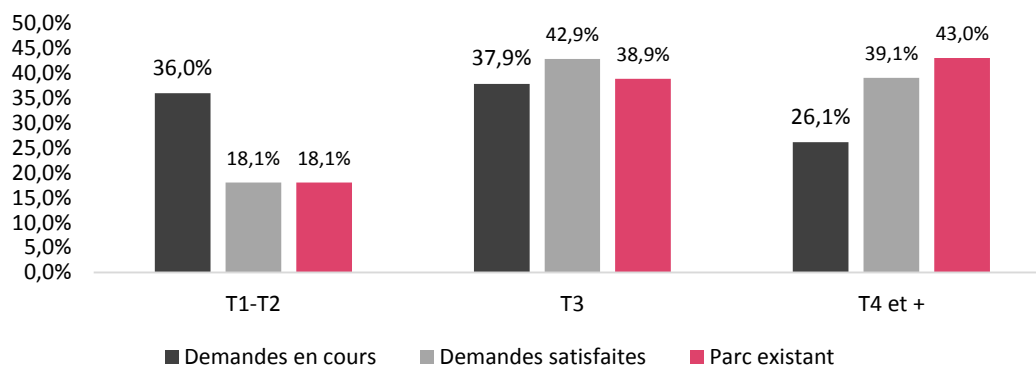
Le parc social de La Cali se caractérise par une relative homogénéité : près de 40% est composé de logements de taille intermédiaire (T3), 43% de grands logements (plus de 4 pièces).

A l'inverse, les petites typologies sont sous-représentées, 18% de l'offre et largement concentrées sur Libourne (à hauteur de 75%).

La comparaison entre la demande exprimée de logement social exprimée d'une part et, d'autre part, la demande satisfaite et les caractéristiques du parc existant permet de mettre en avant le hiatus important entre besoins et offre. L'incapacité de celle-ci à répondre à la demande est ainsi manifeste : alors que les demandeurs de petits logements représentent plus du tiers de la demande globale, les

T1 et T2 constituent moins d'un quart du parc social. A l'inverse la demande de grands logements est surreprésentée dans les attributions.

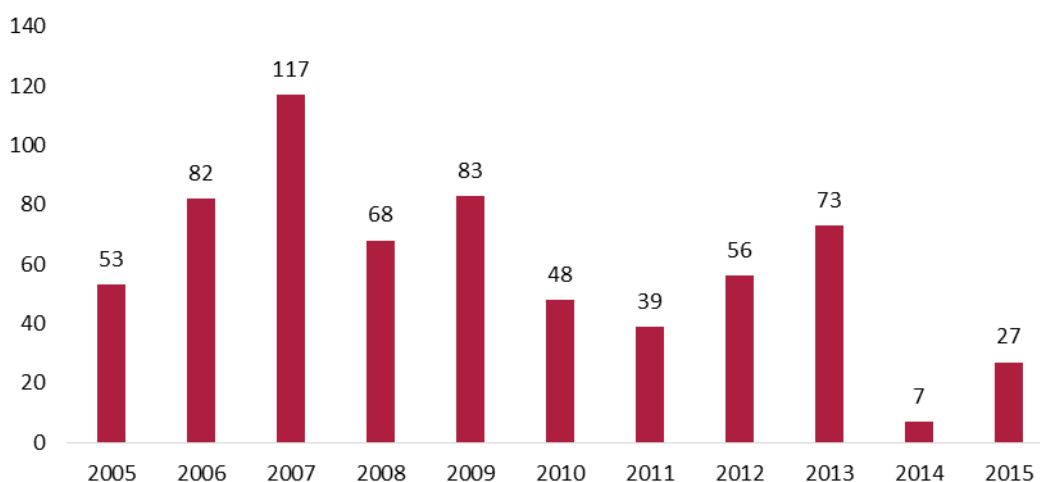
Figure 86 : Comparaison entre la demande globale en cours, la demande satisfaite et les typologies de logement social existantes (RPLS 2016, SNE)



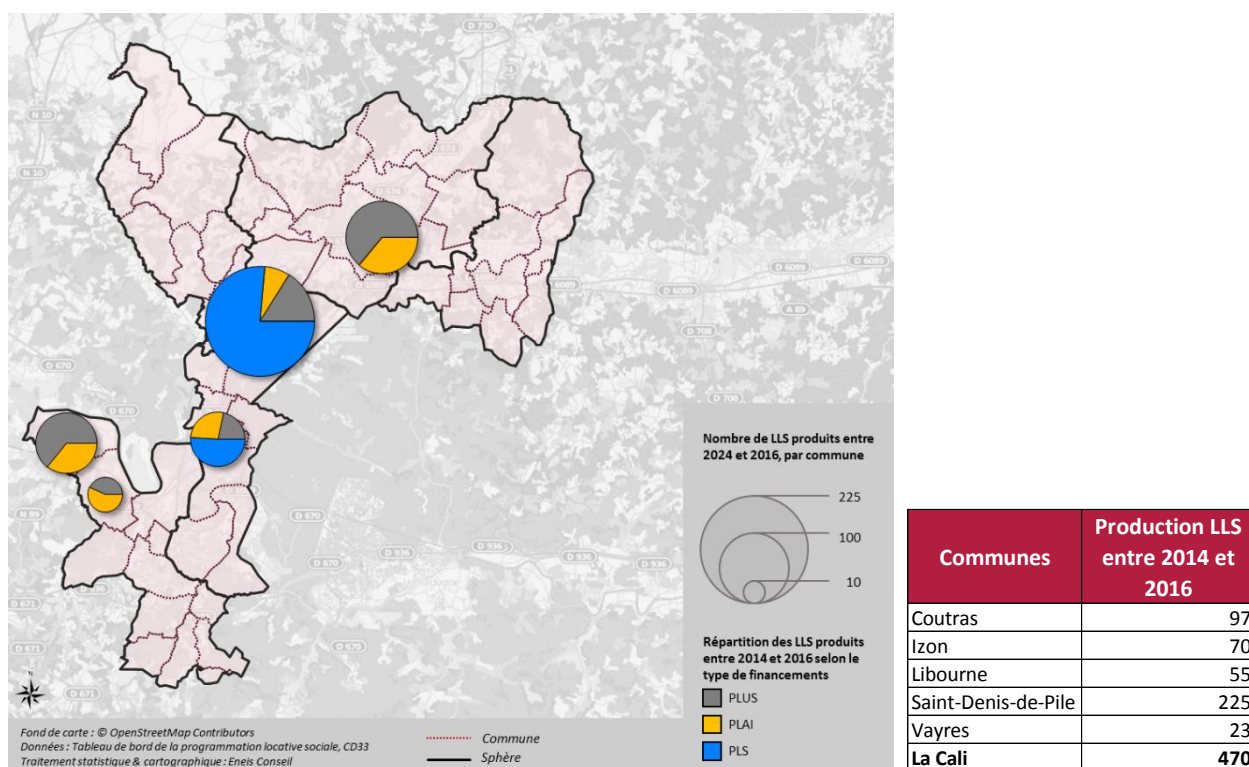
### 3.3. Une production neuve au ralenti

Malgré la demande qui ne se tarit pas, la production locative sociale neuve de ces dernières années est restée faible : 65 logements locatifs sociaux ont été produits en moyenne chaque année entre 2005 et 2015. Cette production est essentiellement alimentée par la sphère de Libourne et la ville-centre qui concentre 43% de la production globale.

Figure 87 : Logement sociaux « produits » sur La Cali (source : RPLS 2016)



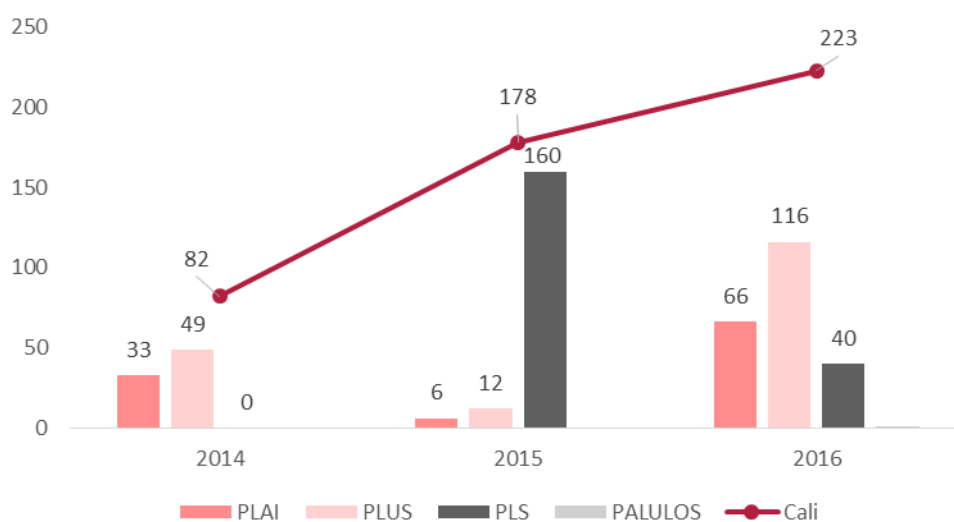
Carte 1 : Logements locatifs sociaux livrés entre 2014 et 2016 (source : RPLS 2016)



La production de ces dernières années a très largement reposé sur la construction neuve par les organismes HLM alors que l’acquisition avec ou sans travaux ne représente qu’une part limitée de l’accroissement de l’offre.

Elle s’est composée à 41% de financement PLS, 37% de financement PLUS et 22% de financements PLAI.

Figure 88 : Production de LLS entre 2014 et 2016 selon le type de financement (source : bilan triennal)



Parallèlement, la loi Egalité et Citoyenneté de 2017 a fait passer le taux prévu dans l'article 55 de la loi SRU de 20% à 25%. A ce jour, cinq communes de La Cali entre dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU : Libourne, Coutras, Saint-Denis-de-Pile, Izon et Vayres. Toutes ces communes sont considérées comme déficitaires au regard de la loi et les communes d'Izon et Vayres font l'objet d'un constat de carence pour la période triennale 2017-2019.

Le Porter à connaissance des services de l'Etat présente des objectifs des rattrapage ambitieux pour atteindre les 25% de logements locatifs sociaux à horizon 2025, qui se présentent comme suit :

Objectifs triennaux	Libourne	Saint-Denis-de-Pile	Coutras	Izon	Vayres
<b>2017/2019 *</b> (taux rattrapage 33%)	0+129 = 129	24+71 = 95	46+136 = 182	133	98
<b>2020/2022</b> (taux rattrapage 50%)	291	149	287	147	111
<b>2023/2025</b> (taux rattrapage 100%)	577	273	531	170	134
<b>Total sur la durée du futur PLH (2018-2023) **</b>	129+291+192 = <b>612</b>	71+149+91 = <b>311</b>	136+287+177 = <b>600</b>	89+147+57 = <b>293</b>	65+111+45 = <b>221</b>

\* Suite au décret du 5 mai 2017, les communes de la CALI sont soumises à 25 % au lieu de 20 % auparavant à compter de 2018. Les objectifs de la période triennale 2017-2019 correspondent donc à la somme des objectifs calculés avec un taux réglementaire de 20% pour l'année 2017 et de 25% pour les années 2018 et 2019.

\*\* Les objectifs sur la durée du PLH (2018-2023) correspondent à la somme :

- des objectifs de 2018 et 2019 (calculés à partir d'un taux réglementaire de LLS à 25%).
- des objectifs de la période triennale 2020-2022.
- des objectifs de l'année 2023 (soit 1/3 des objectifs de la période triennale 2023-2025).

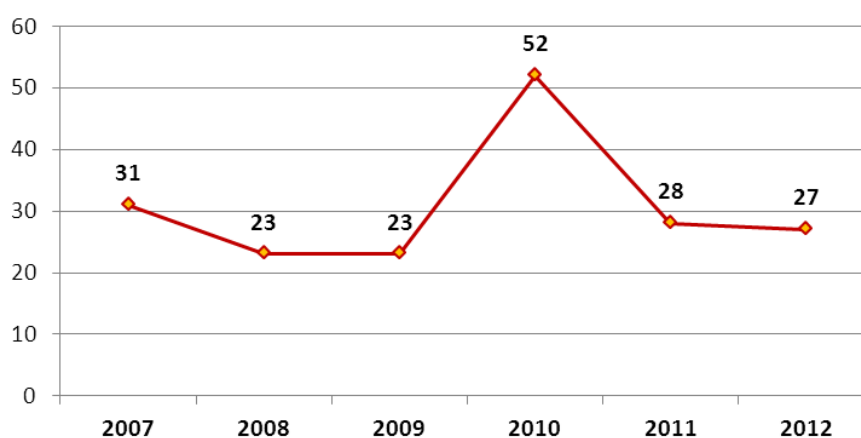
Entre 2005 et 2015, 65 logements locatifs sociaux ont été produits en moyenne chaque année. La production est essentiellement alimentée par la sphère de Libourne (en particulièrement la ville-centre) qui représente 43% de la production globale. Ainsi, pour remplir les objectifs de rattrapage sur la période du PLH, ces communes devraient consacrer près de 100% de leur production neuve à la production de logements locatifs sociaux. Compte-tenu des problématiques de vacance évoquées plus haut, une progression trop importante de la construction neuve risquerait, comme ce fut le cas avec les investissements de Robien, de « noyer » le marché local, déjà peu tendu. Si l'augmentation de la construction neuve sera nécessaire, l'acquisition/amélioration, le conventionnement du parc privé et la mutualisation seront des pistes à explorer afin d'accroître l'offre de logements sociaux sans trop accroître le parc voire en résorbant une partie de la vacance.

De plus, alors que la construction est en berne et que les objectifs ont été rehaussés, on observe deux phénomènes :

- Le libournais n'apparaît pas, malgré les besoins, comme un territoire d'intervention prioritaire pour certains opérateurs. Cet état de fait se manifeste doublement : des projets en volume relativement limités, au regard des enjeux de production évoqués ci-dessus et la vente de patrimoine. Ainsi, entre 2007 et 2012, 377 logements locatifs sociaux du parc de La Cali ont ainsi été vendus soit en moyenne 31 chaque année. Sur ces 377 ventes, 77 ont été acquis par Soliance, le reste a été vendu aux locataires. En 2013, 176 logements sont toujours mis en vente. L'arrêt du projet de loi de finance 2018 implique par ailleurs une probable forte croissance de la vente de patrimoine, avec la nécessité pour les bailleurs sociaux de constituer des fonds propres dans des proportions assez importantes.

Organismes	Nb de logements HLM mis en vente à date 2012	Nb de logts HLM vendus à date 2012	Reste à vendre
Atlantique	2	2	0
Clairsiennne	199	9	93
Domofrance	14	0	5
Gironde Habitat	186	131	33
Logévie	26	0	14
Mésolia	77	34	0
SEM GUIZIEROISE	27	27	0
Soliance	33	1	31
<b>CALI</b>	<b>564</b>	<b>204</b>	<b>176</b>

Nb de logts HLM vendus entre 2007 et 2012 - CALI  
(source : DDT)



Si la vente HLM contribue de manière certaine à l'accession sociale des ménages modestes, son intervention dans un contexte très fortement déficitaire et sur un marché où l'accession reste encore abordable, ajoute aux difficultés existantes et interroge sur son opportunité.

- Une attractivité de certaines communes SRU au sein de la Cali entraînant un risque de polarisation de la production dans les années à venir. Izon et Vayre bénéficient d'une forte attractivité auprès de l'ensemble des bailleurs sociaux. Un état de fait qui se justifie par la nécessité de développer le parc aidé très vite et dans des proportions importantes et le zonage B1 plus intéressant pour les opérateurs. C'est un point de vigilance pour les années à venir compte tenu des obligations qui pèsent également sur les communes du nord, Coutras et Saint-Denis-de-Pile.

#### 4. Une évolution du marché qui ne permet plus de répondre à la demande, notamment d'accès à la propriété pour les ménages du territoire

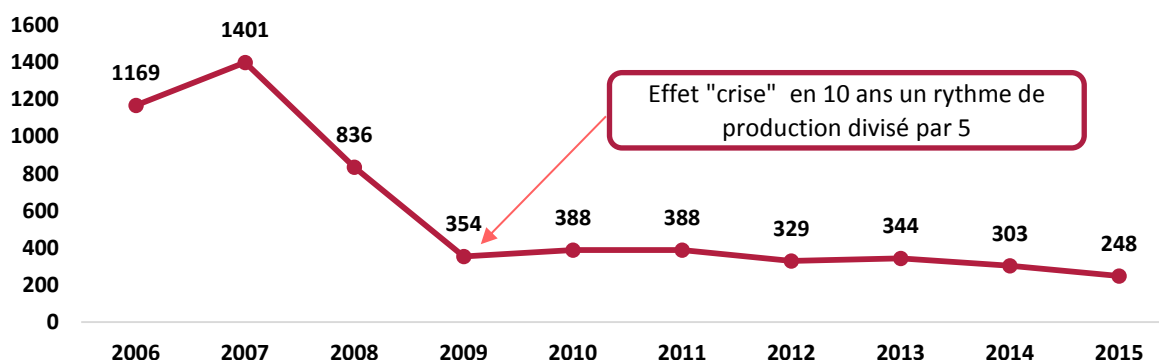
- 4.1. Un territoire fortement touché par la crise immobilière, une production de logements qui ne répond que partiellement aux besoins

**Comme évoqué précédemment, depuis 1990, La Cali connaît une croissance démographique importante.** Le rythme de croissance annuel de la population est ainsi passé de 0,46% entre 1990 et 1999 à 1,57% entre 1999 et 2010. Entre 2009 et 2014, l'augmentation du rythme de croissance a cependant ralenti passant à 0,86%.

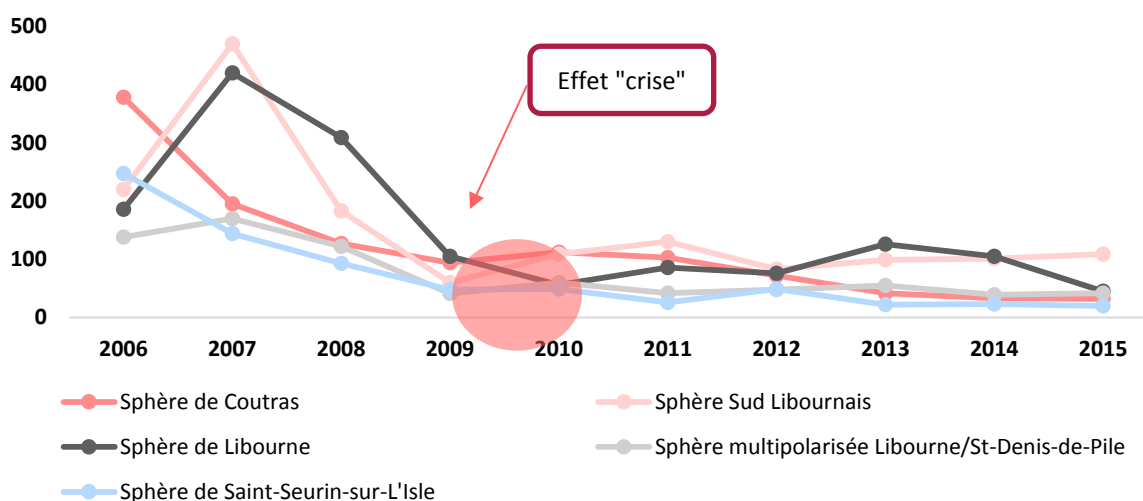
La croissance démographique observée sur le territoire se reflète en partie dans les chiffres de la construction dont la recrudescence durant la période 2006-2008 s'observe sur l'ensemble des cinq sphères. A l'occasion des rencontres réalisées avec les communes de la CALI, les maires faisaient état d'une multiplication par 2 voire 3 sur certaines communes des permis de construire délivrés sur cette période. Sur certaines communes, Libourne, cette production était essentiellement alimentée par le dispositif de défiscalisation de Robien générant : vacance (conjoncturelle devenue en partie structurelle), faible qualité dans l'habitat créé, inadéquation avec les besoins des ménages...

Depuis 2008, cette dynamique a connu un coup d'arrêt, peinant à redémarrer malgré un contexte économique plus favorable.

**Rythme de construction annuel moyen - CALI**  
 Source : Sit@del<sup>2</sup>, logements commencés, 2006-2015

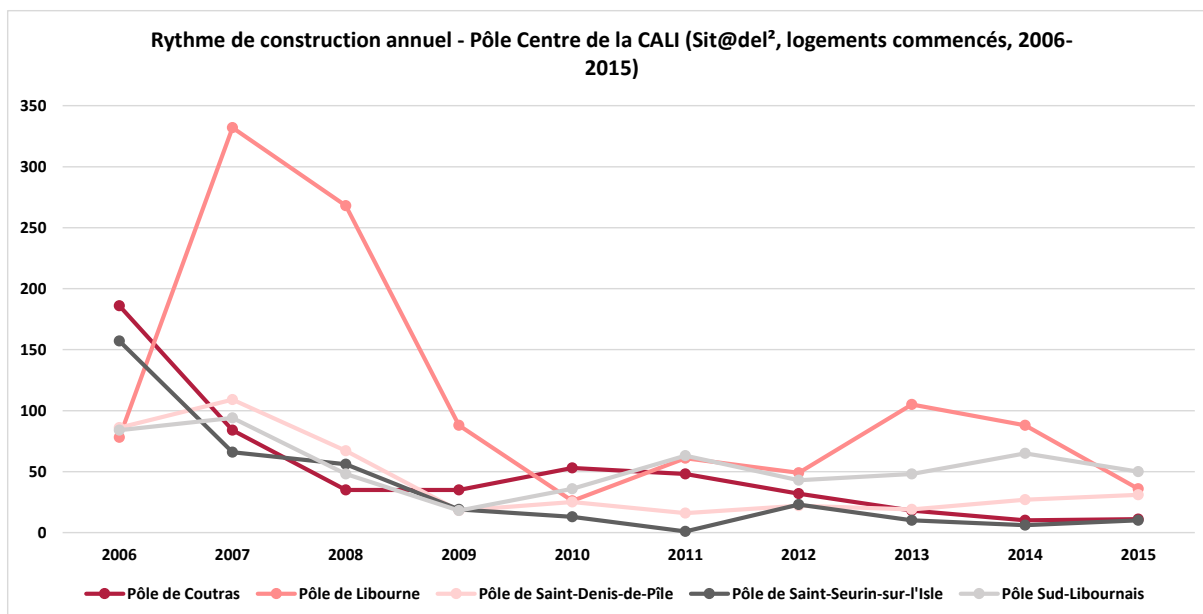


**Rythme de construction annuel moyen - CALI par sphère**  
 Source : Sit@del<sup>2</sup>, logements commencés, 2006-2015)



L'ensemble des sphères composant La Cali a connu une très forte baisse de la production de logements. Cependant, celle-ci s'est faite dans des proportions différentes d'un territoire à l'autre : une production divisée par plus de 10 entre 2006 et 2015 sur les sphères de Coutras et Saint-Denis-de-Pile / Libourne. A titre d'exemple, en 2006, 380 logements étaient construits sur la sphère de Coutras contre une trentaine en 2015. A l'inverse, la baisse a été contenue dans le Sud Libournais qui tire, aujourd'hui, la production de logements intercommunale.





L'impact du dispositif De Robien est très visible sur la ville de Libourne, celui de la crise également. Si la ville-centre a globalement porté la production de logements de La Cali et de sa sphère d'appartenance avant 2010, ce n'est plus le cas depuis (cf graphique rythme de construction annuel ci-dessus). Le rythme de construction a été diminué par 10 sur Libourne (contre 4 à l'échelle de la sphère), indiquant une perte d'attractivité de la ville-centre au profit des communes limitrophes.

Les centralités du territoire polarisent plus ou moins la construction neuve : alors que le rapport pôle / périphérie est relativement équilibré sur les sphères du nord, ce n'est pas le cas au Sud, où la diffusion résidentielle est plus marquée encore.

Rythme annuel de production 2006-2015 (logts/an)	Sphères	Pôles centres	Sphères hors pôles	Part pôles centres dans la production de la sphère
Sphère de Coutras	132	57	75	43,1%
Sphère Sud Libournais	174	61	113	35,1%
Sphère de Libourne	168	126	43	74,7%
Sphère multipolarisée Libourne/St-Denis-de-Pile	84	47	37	55,5%
Sphère de Saint-Seurin-sur-l'Isle	80	40	40	50,1%

Le niveau de production des 10 dernières années et plus récent soulève plusieurs enjeux :

- D'une relative surproduction, La Cali est passée à une sous-production interrogeant directement la capacité du territoire à répondre quantitativement aux besoins en logements ;
- Les polarités ont vu leur poids dans la création de logements mis à mal par la crise, soulevant la question d'une part de la nécessaire polarisation de la construction et, d'autre part, de la mise en adéquation de l'offre proposée sur les pôles avec les attentes des ménages (accessibilité financière, formes urbaines, typologies...) ;
- La ville-centre n'a pu assurer son rôle de réacteur au moment et après la crise, invitant à définir des leviers concrets pour accompagner Libourne dans sa mission de premier pôle résidentiel

du territoire. La dynamique est d'ores et déjà amorcée avec le projet urbain de requalification du centre.

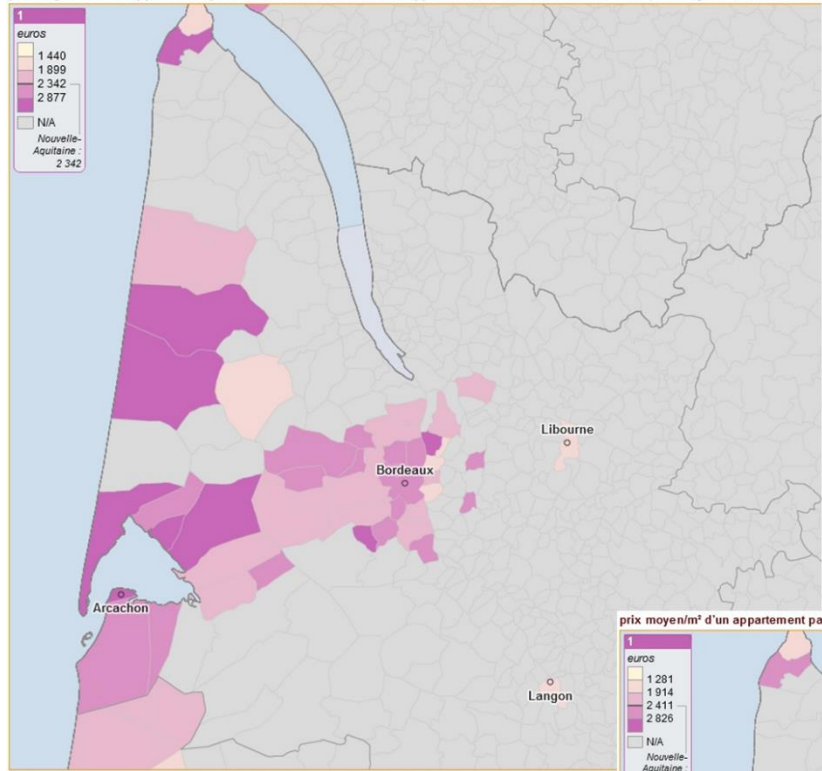
#### 4.2. Un potentiel d'accession par les ménages du territoire très limité

Entre 2012 et 2016, le nombre de transactions a fortement progressé qu'ils s'agissent de maisons ou d'appartements. Malgré cet emballement, le prix au m<sup>2</sup> des biens immobilier a été contenu, particulièrement celui des maisons, et demeure inférieur à celui constate à l'échelle du département.

		Nombre de transactions en 2012	Nombre de transactions en 2016	Evolution 2012-2016	Prix moyen au m <sup>2</sup> en 2012	Prix moyen au m <sup>2</sup> en 2016	Evolution 2012-2016
Maison	Libourne	179	229	28%	1 829 €	1 724 €	-6%
	CALI	670	816	22%	1 629 €	1 589 €	-2%
	Gironde	9744	12754	31%	2 292 €	2 389 €	4%
Appartements	Libourne	63	81	29%	1 711 €	1 752 €	2%
	CALI	76	95	25%	1 692 €	1 734 €	2%
	Gironde	5580	7120	28%	2 611 €	2 839 €	9%

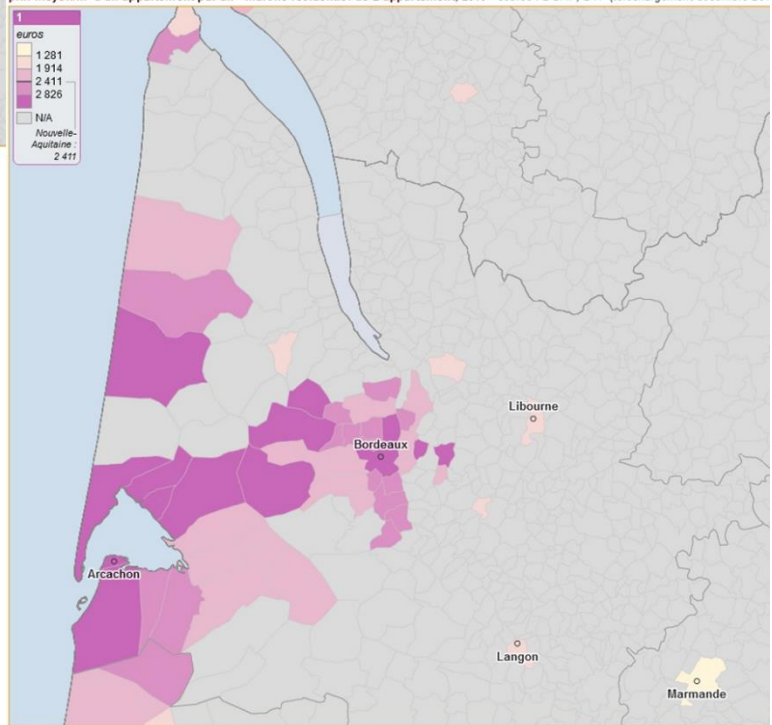
Source : DGFIP, DVF 2016 via l'observatoire NAFU

prix moyen/m<sup>2</sup> d'un appartement par an - marché résidentiel de L'appartement, 2012 - source : DGFIP, DVF (téléchargement décembre 201



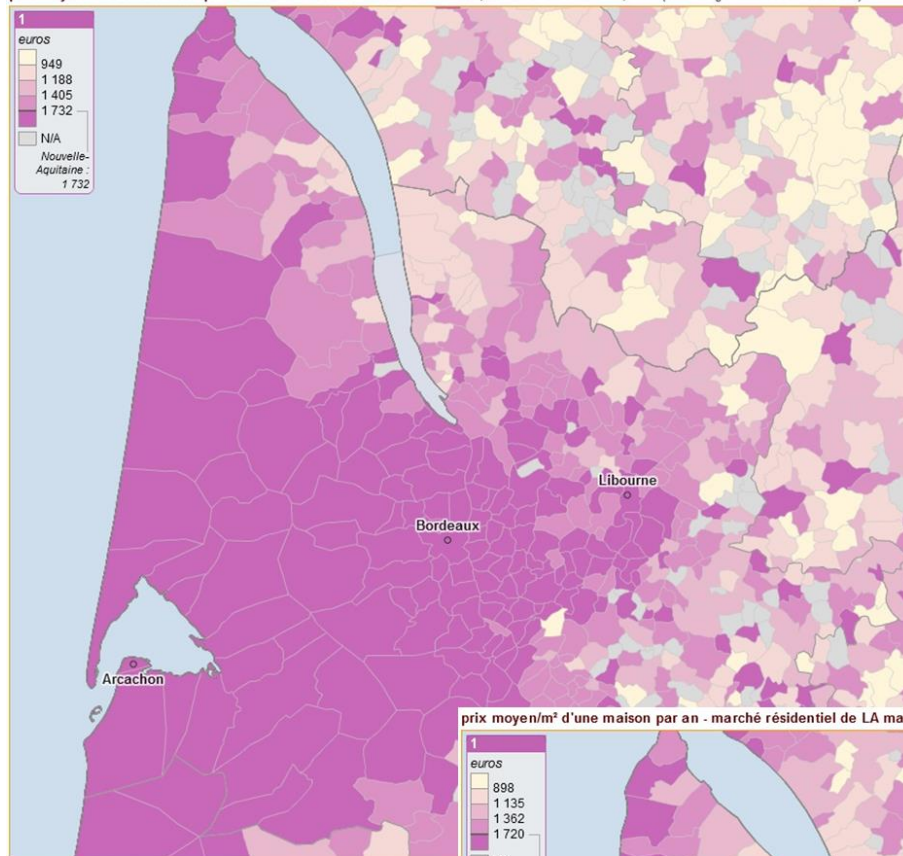
©NAFU - IGN ADMIN EXPRESS 2017 - Nouvelle-Aquitaine par commune

prix moyen/m<sup>2</sup> d'un appartement par an - marché résidentiel de L'appartement, 2016 - source : DGFIP, DVF (téléchargement décembre 201

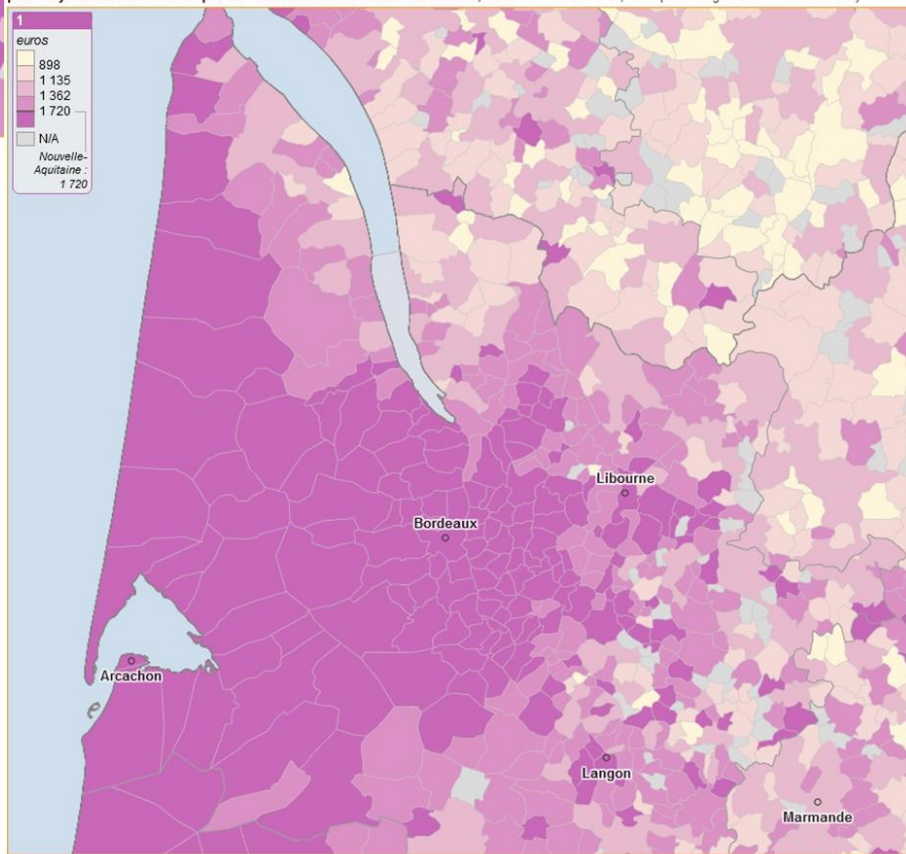


©NAFU - IGN ADMIN EXPRESS 2017 - Nouvelle-Aquitaine par commune

prix moyen/m<sup>2</sup> d'une maison par an - marché résidentiel de LA maison, 2012 - source : DGFIP, DVF (téléchargement décembre 2017)



prix moyen/m<sup>2</sup> d'une maison par an - marché résidentiel de LA maison, 2016 - source : DGFIP, DVF (téléchargement décembre 2017)



La précarité croissante des ménages et le phénomène de métropolisation invitent à réinterroger les capacités d'acquisition des ménages du territoire en mesurant le degré d'accessibilité financière de l'offre proposée sur le territoire de La Cali.

NB : compte tenu de la fusion récente des trois territoires et de la non disponibilité des données fiscales à l'échelle de La Cali à 45 communes, le potentiel d'accessibilité est analysé à l'échelle des anciens périmètres intercommunaux.

### Qualifier la demande : le potentiel d'accession théorique des ménages

La simulation du potentiel d'accession théorique des ménages vise à étudier la capacité des ménages à accéder à la propriété dans le neuf et dans l'ancien et fonction de leurs niveaux de revenus. Cette analyse n'a pu être réalisée qu'à l'échelle des ex-EPCI faute de données sur les revenus des ménages consolidées à l'échelle du nouveau périmètre de La Cali.

Avant toute analyse, il convient au préalable de définir des publics cibles pour l'accession avec un double enjeu. En premier lieu, il s'agit d'identifier les ménages qui pourraient potentiellement souhaiter accéder à la propriété sur La Cali au regard de leurs besoins en services, leur lieu de travail, etc. et que la collectivité souhaite voir s'installer sur son territoire. Dans un second temps, il s'agit de croiser ces premières cibles avec les revenus dont elles disposent. En effet, si l'accession à la propriété peut être soutenue, elle doit avant tout s'adresser à des ménages solvables. La définition de ménages cibles doit ainsi pouvoir s'apprécier au regard de l'attractivité du territoire tout en limitant le risque de mise en difficulté de ménage primo-accédant.

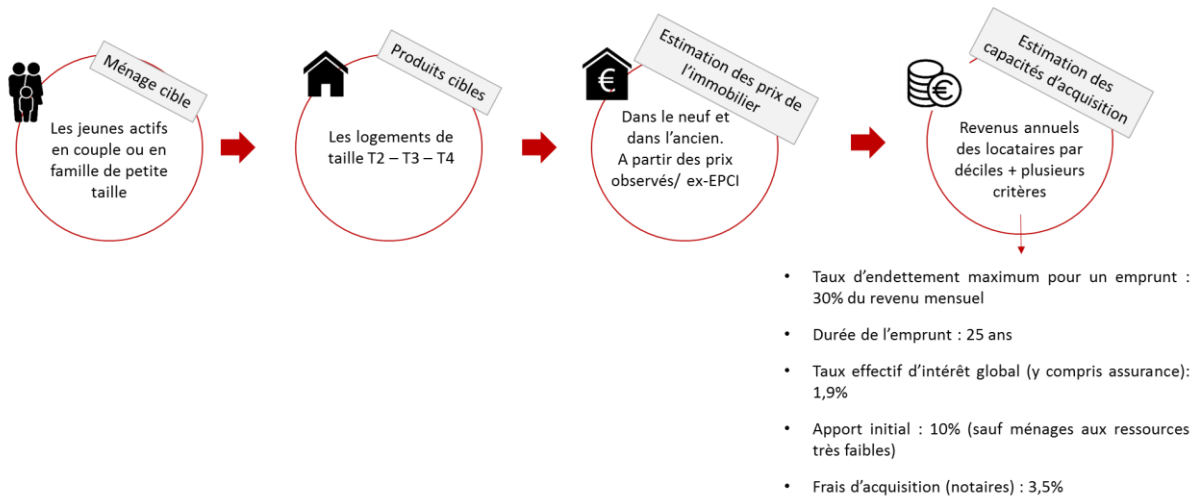
La question de la solvabilité des potentiels acquéreurs est particulièrement prégnante sur le territoire de la CALI où les revenus des ménages sont relativement faibles même si les territoires de l'ex-CCSL et l'ex-Brannais se distinguent. A titre de comparaison, le seuil de revenus du 8<sup>ème</sup> décile, considéré comme hauts revenus s'élèvent à 2660€ en Gironde, soit 600€ de plus que le seuil observé à l'échelle de l'ex-Cali et 400€ de plus comparativement à l'ex-Brannais.

Figure 89 : Répartition des ménages des ex-EPCI en fonction de leurs niveaux de revenus mensuels

	Déciles	ex-CC du Libournais	ex-CC du Brannais	ex-CC Sud Libournais
<b>Publics classes modestes</b>	1	716,92 €	801,50 €	872,14 €
	2	894,44 €	992,33 €	1 069,96 €
	3	1 033,33 €	1 144,78 €	1 198,71 €
<b>Public classe moyenne</b>	4	1 154,68 €	1 256,50 €	1 329,61 €
	5	1 260,13 €	1 385,32 €	1 447,13 €
	6	1 383,60 €	1 492,18 €	1 583,62 €

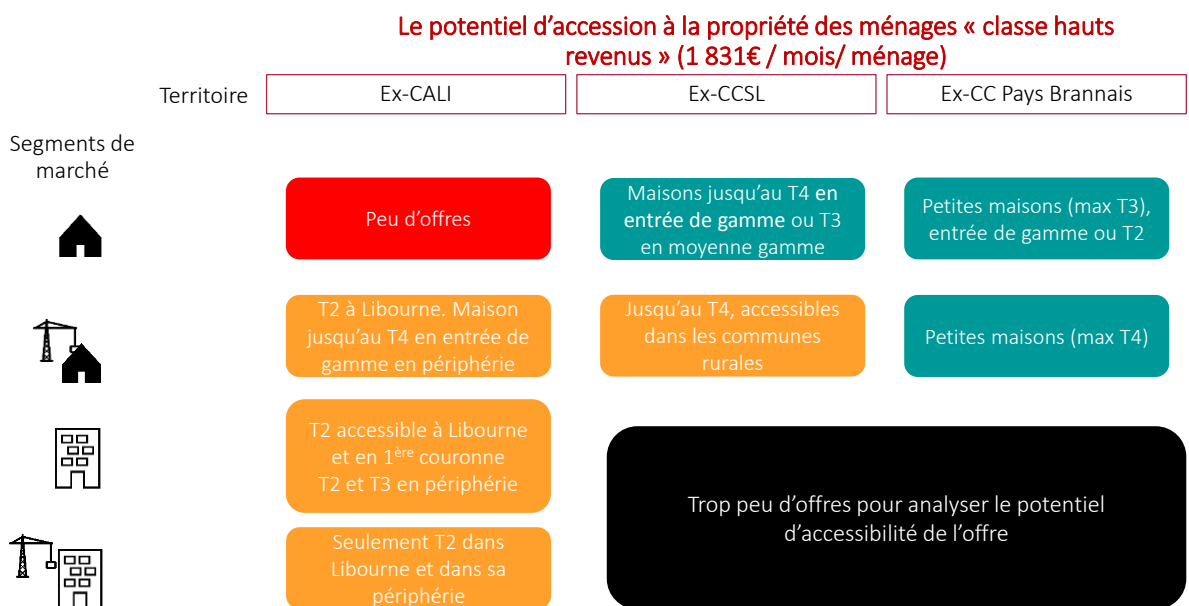
	7	1 524,23 €	1 660,56 €	1 748,37 €
Public classe Hauts revenus	8	1 711,94 €	1 842,92 €	1 941,08 €
	9	2 031,06 €	2 190,52 €	2 275,75 €

De fait, ces revenus limités observés sur le territoire réduisent considérablement l'éventail des ménages pouvant accéder à la propriété sans risque de fragilisation de leur situation. Ces éléments liés aux seuls revenus doivent par ailleurs être mis en perspective avec les besoins des ménages cibles (logements T2/T3/T4) et le marché immobilier local selon le schéma d'analyse suivant :



Suite à ce croisement d'indicateurs, quels sont les ménages pouvant potentiellement accéder à la propriété sur le territoire de La Cali ?

## Les résultats





Comme évoqué précédemment, seuls les ménages suffisamment solvables peuvent être considérés comme des cibles potentielles pour l'accèsion à la propriété. Sur le territoire de la CALI, le choix a donc été de ne considérer que les ménages disposant de revenus supérieurs au seuil du 8<sup>ème</sup> décile. Pour autant, cela ne signifie une impossibilité totale pour les 80% des ménages aux revenus les moins élevés d'accéder à la propriété. Toutefois, ce projet n'apparaît envisageable que sur certains segments très limités, à savoir des petits logements (T2 voire T3 de façon très limitées) sur les grandes couronnes des principaux pôles du territoire<sup>9</sup>.

Pour les 20% des ménages au-dessus des 1700 € de revenus mensuels environ (davantage sur les secteurs ex-CCSL et ex-CC du Brannais), tous les produits ne sont pas accessibles, on constate des différences en fonction du segment d'offre (maison/appartement, neuf/ancien) et des territoires.

Sur le segment du logement individuel, il est à souligner que l'offre dans l'ancien est limitée sur le secteur de l'ex-CALI et est de fait moins accessible, notamment sur la ville de Libourne et sa première couronne. A contrario, sur l'ex-CCSL et l'ex-Brannais les ménages à hauts revenus du territoire peuvent accéder à des petites maisons en entrée de gamme et éventuellement en moyenne gamme.

En raison d'une hausse importante du rythme de construction jusqu'en 2008, le marché de la maison neuve apparaît plus ouvert et accessible aux ménages cibles, particulièrement sur les 2èmes couronnes des pôles du territoire et sur des typologies adaptées (T4). Ainsi, les opportunités d'achat d'une maison neuve en T4 voire en T3 semblent limitées à Libourne et dans sa première couronne pour les ménages cibles du territoire, notamment ceux du 8<sup>ème</sup> décile.

Enfin, le marché des appartements ne peut être observé avec fiabilité que sur le territoire de l'ex-Cali, l'offre étant trop limitée sur l'ex-Brannais et l'ex-CCSL. Sur le secteur de l'ex-Cali, le segment de l'ancien offre davantage de possibilités aux ménages cibles avec une possibilité d'achat de T2 à Libourne ainsi qu'en 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> couronne, voire de T3 en périphérie du pôle urbain. Le segment du neuf est extrêmement contraint puisque les ménages des 8<sup>ème</sup> et 9<sup>ème</sup> déciles déjà installés sur le territoire ne peuvent accéder qu'à un T2 à Libourne et dans sa première couronne et éventuellement un T3 sur la deuxième couronne et uniquement pour les ménages du 9<sup>ème</sup> décile.

Le potentiel d'accèsion à la propriété des ménages de La Cali soulève plusieurs enjeux. D'une part, le phénomène de desserrement de la métropole bordelaise risque d'accentuer la pression sur le marché immobilier avec l'arrivée de ménages aux revenus plus élevés. D'autre part, il se pose la question de la

<sup>9</sup> Les prix à l'achat considérés sont les suivants :

			Neuf	Ancien
Ex-CA du Libournais	Maison	Deuxième couronne	1 300,00 €	1 700,00 €
		Libourne et 1ère couronne	2 200,00 €	2 300,00 €
	Appartement	Deuxième couronne	2 200,00 €	1 700,00 €
		Libourne et 1ère couronne	2 500,00 €	2 300,00 €
Ex-CC du Brannais et ex-CC du Sud-Libournais	Maison	Entrée de gamme	1 600,00 €	1 600,00 €
		Milieu de gamme	2 100,00 €	2 100,00 €
		Haut de gamme	2 500,00 €	2 500,00 €

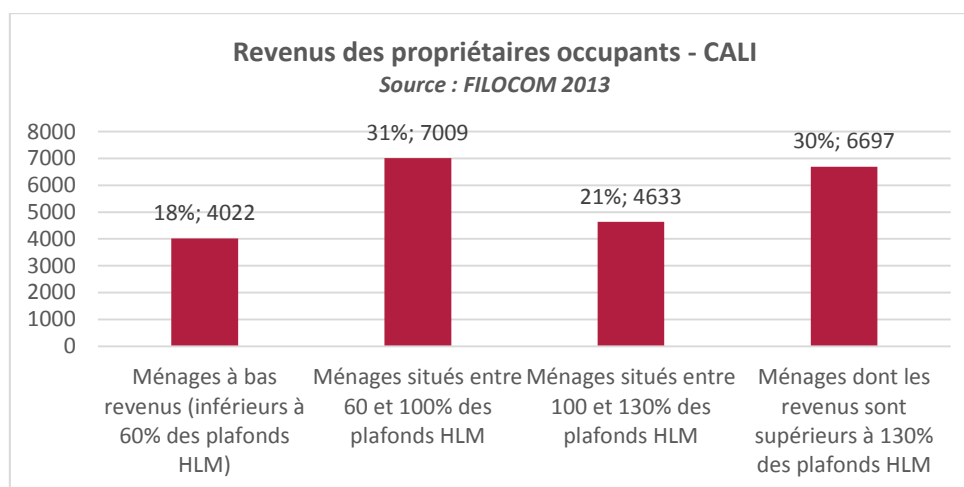
relance de la dynamique de production, notamment de produits adaptés aux besoins des ménages du territoire, éventuellement à travers l'accès social à la propriété.

### 4.3. Une vigilance particulière à avoir sur les conditions d'accès à la propriété

L'analyse du potentiel d'accès permet d'identifier les ménages pouvant prétendre à l'accès à la propriété sans une prise de risque démesurée. Pour autant, les ménages plus modestes souhaitent également réaliser leur désir de propriété au risque de se retrouver dans des situations précaires pouvant basculer au moindre accident de la vie : chômage, divorce, mobilité contrainte, etc.

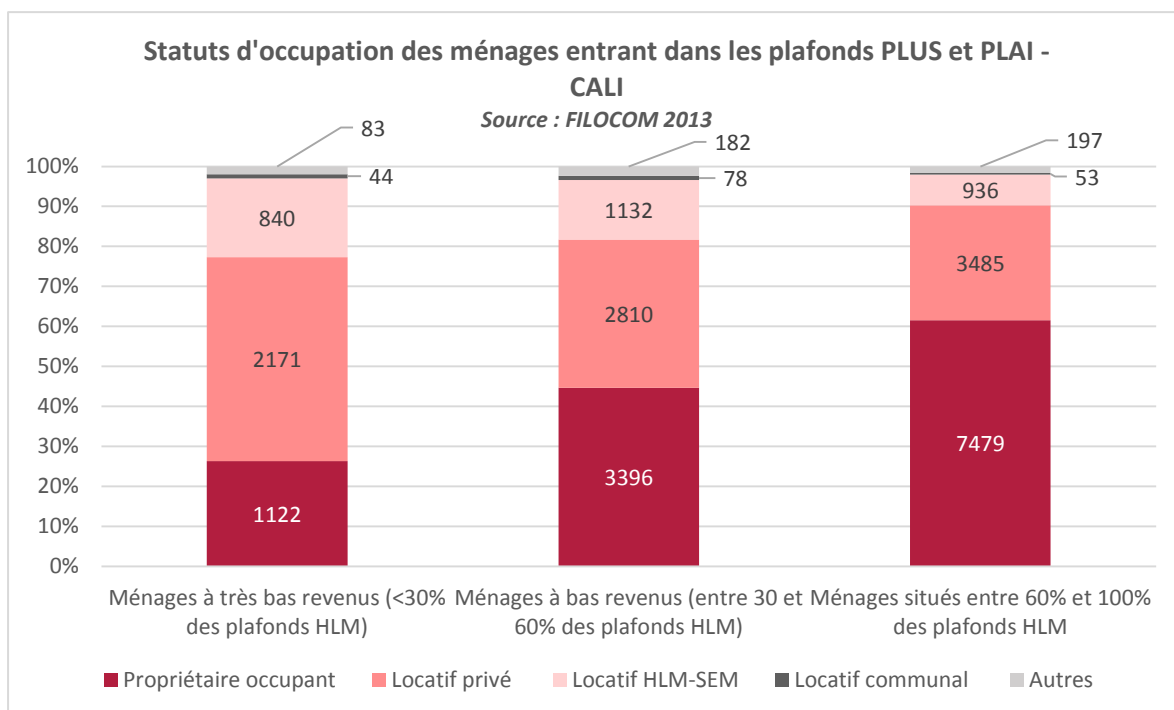
#### Des propriétaires occupants fragiles

57% des ménages de La Cali sont propriétaires occupants soit 17 452 ménages. Sur le territoire de la CALI, 49% des ménages propriétaires occupants se situent en dessous des plafonds HLM PLUS, dont 18% constituent des ménages à bas revenus entrant dans les plafonds PLAI.

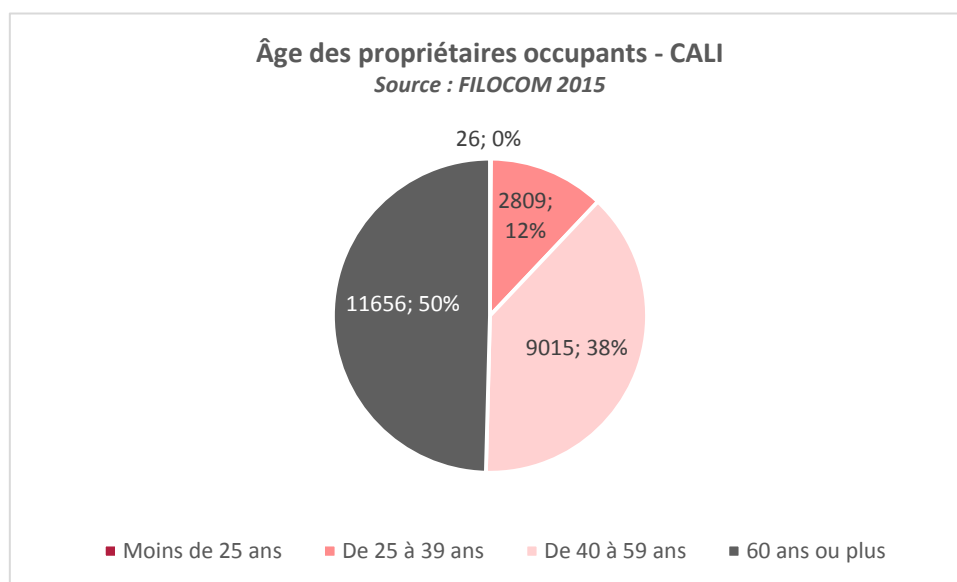




18% des propriétaires occupants peuvent être considérés comme fragiles (avec des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM). La propriété ne met ainsi pas à l'abri de la précarité.



Cette précarité des revenus est à croiser en partie avec la baisse des revenus liée à l'âge puisque la moitié des propriétaires occupants est âgée de plus de 60 ans.



Pour autant, la précarisation des propriétaires constatée par les acteurs locaux est encore plus préoccupante concernant les accédants composés en majorité par des couples entre 30 et 40 ans avec des enfants. Dans une étude réalisée en 2011 sur un échantillon de 57 ménages rencontrés lors de ses permanences dont 73% habitaient en dehors de la CUB, l'ADIL 33 mettait en lumière la fragilité d'une part croissante d'accédants dans un contexte national de crise économique et social.

Des ménages qui se trouvaient tout juste dans la limite de leurs capacités à accéder au moment de l'achat se retrouvent ainsi au moindre accident de la vie (chômage, maladie), à la moindre baisse de ressource ou augmentation de charge, face à de lourdes difficultés de remboursement d'emprunt.

A vouloir accéder à tout prix, certains s'éloignent des centres urbains pour gagner des communes plus rurales sans prendre en compte le coût des déplacements qui viennent rapidement grever leur budget : « habiter à la campagne à un prix » que les accédants estiment souvent mal. De plus, la revente ne permet pas toujours de recouvrir les prêts et les dettes en particulier lorsqu'il s'agit d'accessions récentes et éloignées des centres urbains.

D'autres préfèrent acheter dans l'ancien que de s'éloigner mais estiment mal l'importance et le coût des travaux et se retrouvent à recourir à des prêts à la consommation pour pouvoir les financer.

D'autres enfin recourent à l'auto-construction pour réduire les coûts mais sans avoir toujours le savoir-faire nécessaire mettant en péril la qualité et surtout la sécurité des biens.

Dans tous les cas, comme le souligne l'ADIL, le renoncement à l'accession est vécu comme un échec dans leur parcours résidentiel.

Le PIG qui avait été mis en place par La Cali a permis d'accompagner de nombreux propriétaires modestes dans l'amélioration de leur logement. Toutefois, il est un point de difficulté auquel il ne s'est pas attaqué et qui révèle la fragilité des propriétaires occupants : c'est celui des copropriétés.

### Des copropriétés en voie de dégradation ou montrant des signes de fragilité

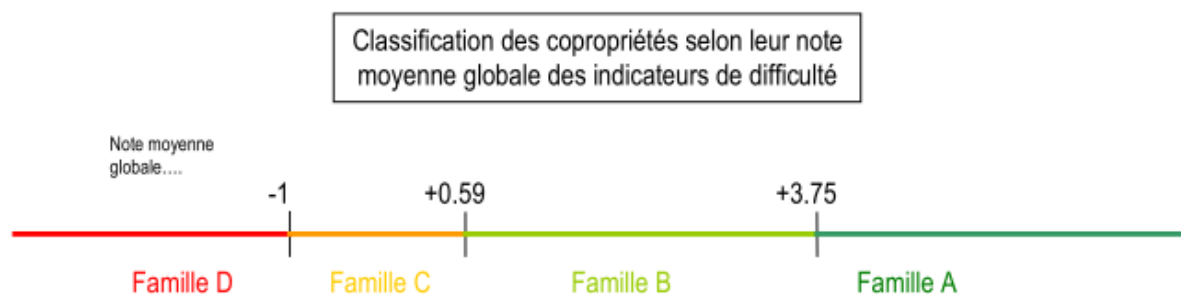
Depuis le rapport Braye, les copropriétés sont un sujet de préoccupation majeure de la politique de l'habitat au niveau national. La loi ALUR et les nombreuses mesures prises en faveur de la prévention et du traitement des copropriétés l'illustrent bien.

Entre temps, la DGLAN et l'ANAH ont confié au CETE Nord-Picardie une mission d'étude visant la création d'un outil de repérage des copropriétés fragiles. A partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus du fichier des logements par commune (FILOCOM) de 2009, 514 659 copropriétés ont été évaluées (les espaces ruraux et les communes multi-polarisées sont exclus du champ de l'étude), puis classées en quatre catégories A, B, C, et D, du plus faible au plus fort potentiel de fragilité.

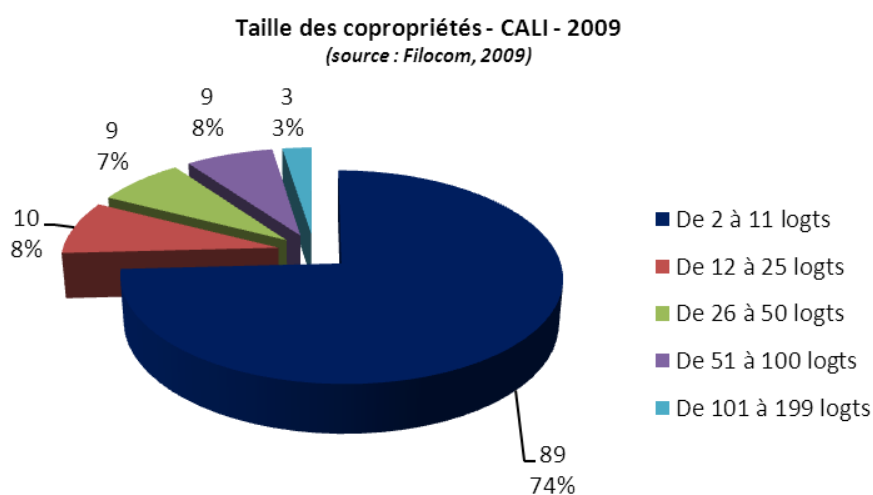
Des critères relatifs à la situation socio-économique des occupants, à l'état du bâti, au positionnement sur le marché et à la présomption de marchand de sommeil ont été regardés en fonction de leur capacité à déterminer la fragilité d'une copropriété. Pour chaque copropriété entrant dans le champ de l'analyse, une note de -10 à +10 est attribuée à chacun des critères de difficulté retenus en fonction de leur situation par rapport à la valeur observée pour l'ensemble du parc de référence.

Chaque copropriété du champ d'observation se voit attribuer une note moyenne globale correspondant à la moyenne des notes obtenues sur chaque critère de difficulté. A partir de leur note

moyenne globale, les copropriétés sont ensuite réparties dans l'une des 4 catégories suivantes A, B, C, et D, du plus faible potentiel de fragilité au plus fort.



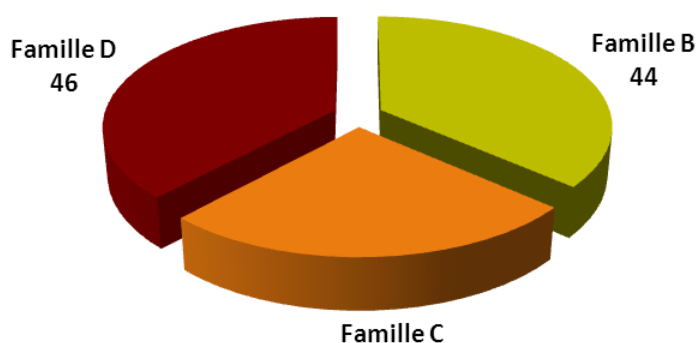
Le fichier Filocom d'identification des copropriétés fragiles permet de recenser sur le territoire de l'ex-Cali, plus de 120 copropriétés pour environ 3 693 logements (les fichiers ne permettent pas d'avoir une estimation exacte compte-tenu du secret statistique). Le parc des copropriétés est très majoritairement composé de petites copropriétés comptant entre 2 et 11 logements. Toutefois, en volume de logements ce sont les copropriétés entre 10 et 50 logements et entre 50 et 100 logements qui sont les plus importantes.



Plus de 80% des copropriétés sont localisées sur la seule ville de Libourne. Sont également concernées mais dans des proportions beaucoup plus faibles les communes de Coutras, Saint-Denis-de-Pile, Saint-Seurin-sur-l'Isle, Genissac, Moulon, Les Eglisottes-et-Chalaires, Lalande de Pomerol, Pomerol et Guîtres.

A ce jour et d'après l'étude réalisée par le CETE, 46 copropriétés sont potentiellement dégradées sur le territoire et 31 montrent des signes de fragilité.

Potentiel de fragilité des copropriétés - CALI - 2011  
(source : Filocom, 2011)



L'identification de ces copropriétés fragiles nécessiterait la mise en place d'un suivi et d'un éventuel accompagnement afin de de prévenir une dégradation rapide de ce parc de logements.

Communes	Famille D	Famille C	Famille B
Coutras	5	3	4
Les Églisottes-et-Chalaures	3	2	
Libourne	36	24	38
Saint-Denis-de-Pile	1	1	
Saint-Seurin-sur-l'Isle	1	1	
Lalande-de-Pomerol			1
Les Billaux			1
<b>Total général</b>	<b>46</b>	<b>31</b>	<b>44</b>

Par ailleurs, outre cette analyse spécifique au territoire de l'ex-Cali, il est à souligner que de nombreuses copropriétés ont également émergé sur le sud-libournais, notamment sur la commune de Saint-Quentin-de-Baron. Il serait également d'analyser plus finement les éventuelles difficultés rencontrées par ces nouvelles copropriétés.

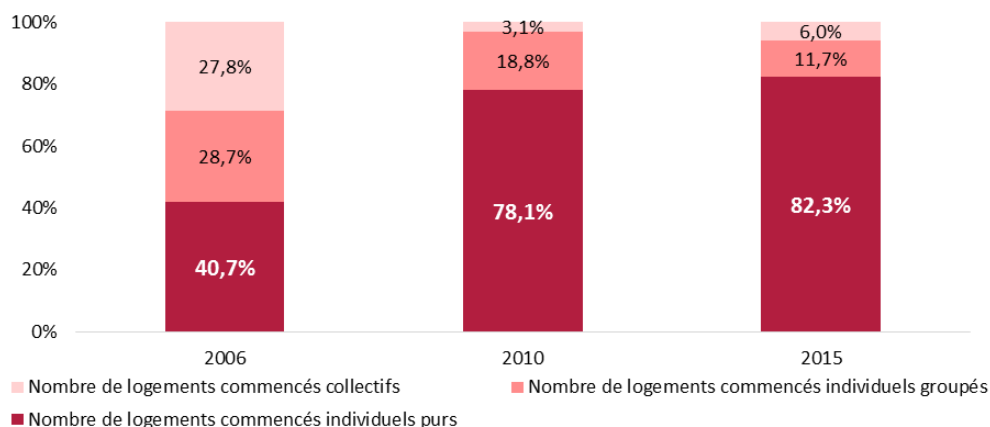
### Une production neuve consommatrice d'espaces

Le caractère abordable des prix des terrains à bâtir et de la construction a encouragé la construction en individuel ces dix dernières années selon un modèle extensif et fortement consommateur d'espace.

La part de logements commencés en individuel a augmenté entre 2006 et 2015. La production plus importante de logements collectifs avant 2010 peut en partie s'expliquer par la mise en œuvre du dispositif de Robien. Ainsi, le nombre de logements commencés en individuel atteint 82,3% en 2015.

### Répartition des logements commencés en fonction des formes urbaines

Source : Sit@del, logements commencés, 2006-2015



Conformément à la loi Egalité et Citoyenneté, un travail de diagnostic a été engagé en vue de cibler les potentiels fonciers mobilisables dans les années à venir. Ce premier recensement, réalisé via la mobilisation des communes du territoire, permettra de cibler les capacités :

- En renouvellement urbain (zones 1AU, dents creuses, densification...) sur lesquelles le développement résidentiel sera fléché prioritairement
- En extension

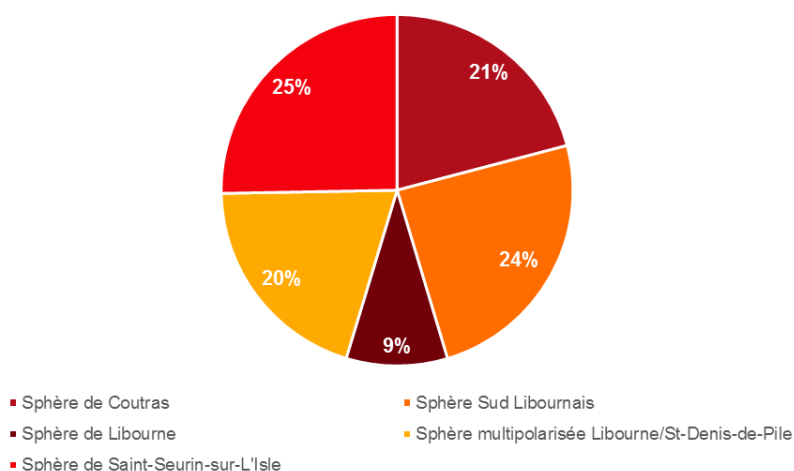
Un état des lieux plus approfondi est établi pour les communes SRU compte tenu de l'enjeu très fort de production évoqué précédemment.

#### 4.4. Une accessibilité à la ressource foncière inégale sur le territoire

Au total, le territoire de La Cali compte environ 430 hectares actuellement ouvert à la construction. Cette estimation a pu être établie sur la base des informations transmises par les communes à l'automne 2017. Il est difficile d'analyser le potentiel de mobilisation de ces emprises sans conduire une étude fine à l'échelle de chacune des communes qui permette d'analyser les caractéristiques physiques des emprises, le découpage parcellaire, le nombre et le type de propriétaire, la complexité des partages de propriété ou encore les contraintes environnementales et de risques. Cette analyse, déjà conduite sur certaines communes, permet de définir le degré de dureté foncière et donc la capacité de mobilisation du foncier. Par ailleurs, le rythme de la division parcellaire est difficile à évaluer car la division résulte de la décision des propriétaires terriens. Le calcul du potentiel de constructibilité offert par la division parcellaire appelle une analyse fine des documents d'urbanisme de chaque commune qui sera réalisée lors des procédures d'évolutions des documents en vigueur.

Ce potentiel foncier d'environ 430 hectares est néanmoins inégalement réparti sur le territoire, la sphère de Libourne ne comptant que pour 9% du potentiel du territoire.

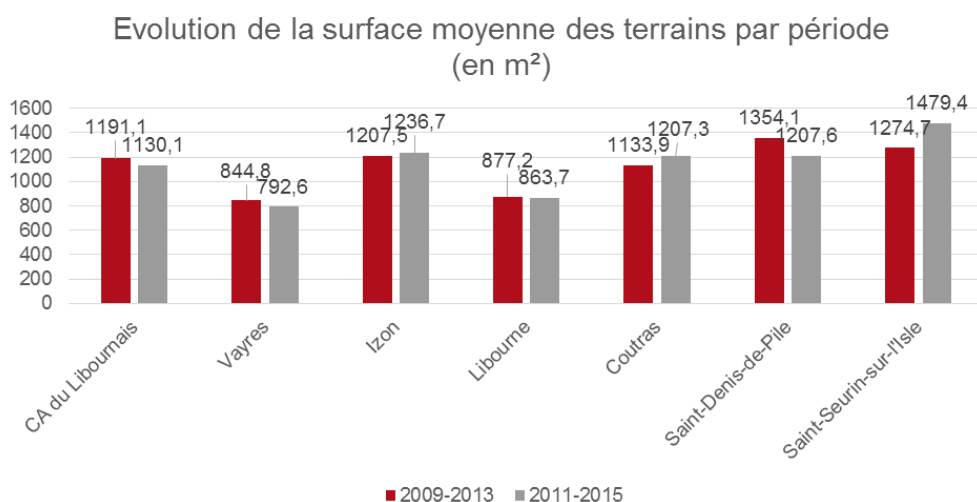
### Répartition du potentiel foncier par sphère (en hectares)



Ce premier repérage à l'échelle de la Communauté d'agglomération devra être suivi au fil des ans afin d'évaluer l'évolution de la consommation foncière à l'échelle de chaque commune. Pour autant, les données disponibles sur l'observatoire NAFU donnent déjà des éléments intéressants quant aux dynamiques du marché foncier.

Une diminution de la surface moyenne des terrains achetés mais des disparités importantes

A l'échelle de la CALI, une très légère baisse de la surface moyenne des terrains achetés pour la construction d'une maison individuelle est observée entre les périodes 2009-2013 et 2011-2015 : de 1191 m<sup>2</sup> en moyenne, les constructions sont passées à 1130 m<sup>2</sup>.



Source : Observatoire NAFU

Toutefois, cette tendance générale masque de grandes disparités au sein de La Cali, et des dynamiques contraires selon les communes. Ainsi, sur les 18 communes pour lesquelles des données sont disponibles sur les deux périodes, 11 ont connu une augmentation de la surface moyenne des terrains achetés pour la construction d'une maison individuelle, et 7 une baisse.

Certaines de ces évolutions sont assez notables : Saint-Seurin-sur-l'Isle est passée de 1274,7 m<sup>2</sup> en moyenne à 1479,4m<sup>2</sup>, Les Billaux de 921m<sup>2</sup> à 1179m<sup>2</sup> et Les Eglisottes-et-Chalaires de 1285m<sup>2</sup> à 1179m<sup>2</sup>. A l'inverse, à Saint-Médard-de-Guizières la surface des terrains dédiés aux constructions individuelles a fortement diminué passant de 1674,9m<sup>2</sup> à 1377,1m<sup>2</sup>. Les communes représentées sur le graphique précédent, polarités du territoire, sont moins pas concernées par ces importantes évolutions, à l'exception notable de Saint-Seurin-sur-l'Isle qui a vu la surface des terrains achetés augmenter. La diminution de la surface des terrains achetés observée à Vayres, Libourne ou plus Saint-Denis-de-Pile peut notamment s'expliquer par le phénomène de divisions parcellaires grandissant sur le territoire et renforcé par la loi ALUR supprimant le Coefficient d'occupation des sols.

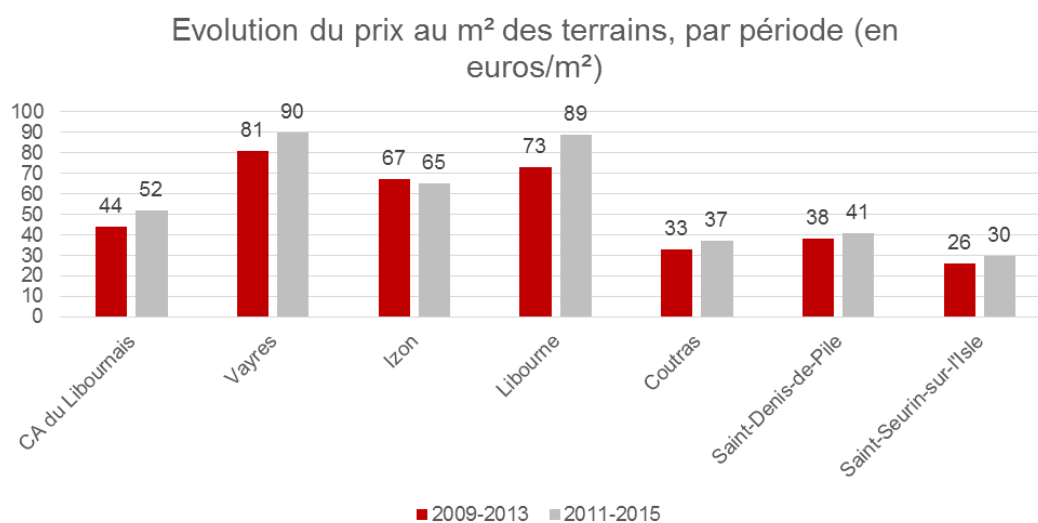
Il est par ailleurs intéressant de comparer les dynamiques observées sur La Cali avec celles des territoires à proximité. Ainsi, La Cali se distingue par une surface moyenne des terrains achetés pour la construction d'une maison individuelle, 1130 m<sup>2</sup> en moyenne sur la période 2011-2015, relativement importante comparativement à ses voisins. En effet, la CC du Fronsadais, la CC du secteur de Saint-Loubès, la CC des Coteaux Bordelais ou la Cc du Créonnais ont tous une surface moyenne des terrains achetés pour la construction inférieure à 1000 m<sup>2</sup>.

La moyenne départementale de 940,6 m<sup>2</sup> en moyenne en 2015 en Gironde témoigne par ailleurs d'importants écarts entre des centres urbains denses et l'étalement urbain qui caractérise les communes les plus rurales. Des écarts importants de surface pour la période 2011-2015 sont ainsi visibles à l'échelle de la CALI : la commune de Saint-Quentin-de-Baron a la surface moyenne des terrains achetés la plus faible (494,1m<sup>2</sup>), plus de trois fois inférieure à celle de Lagorce (1636,2m<sup>2</sup>). Au-delà de ces forts écarts entre les communes rurales, les tendances dessinent plutôt une moyenne basse de surface moyenne des terrains achetés pour les centralités de la CALI, et des surfaces plus importantes pour les communes rurales les plus éloignées de ces centralités.

Une augmentation globale du prix des terrains à l'échelle de La Cali qui masque des dynamiques d'attractivité contrastées

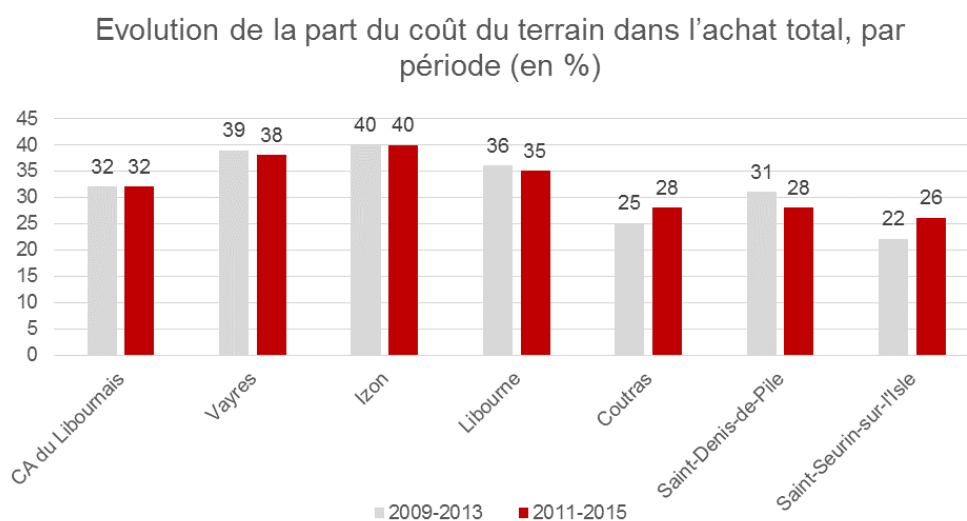
Le prix des terrains achetés pour la construction d'une maison individuelle est inversement proportionnel à la surface moyenne des terrains achetés pour la construction d'une maison individuelle : plus les communes voient de grands terrains être achetés, moins le prix moyen des terrains est important. Ainsi, pour la période 2011-2015, la commune au prix moyen de terrains achetés le plus élevé, Arveyres (89 506 € pour 58 703 € pour la CALI) est une des communes dont la surface moyenne des terrains achetés est la moins grande (925,4m<sup>2</sup> pour 1 130,1m<sup>2</sup> pour la CALI). A l'inverse, à Lagorce, les terrains sont de très grande surface en moyenne, pour le prix moyen de 37 022 €, soit 23 euros le m<sup>2</sup>, le ratio le plus faible de la CALI. Cela confirme notamment la forte attractivité résidentielle soulevée dans le diagnostic habitat des communes au sud de La Cali et à proximité de

Libourne, prisées pour leur proximité à la métropole bordelaise et au pôle urbain de La Cal, la possibilité d'acquérir des plus grandes surfaces à moindre prix et les aménités urbaines du périurbain.



Source : Observatoire NAFU

L'évolution du prix au m<sup>2</sup> des terrains achetés pour la construction de maisons individuelles, entre les périodes 2009-2013 et 2011-2015 révèle une augmentation globale du prix au m<sup>2</sup> sur l'ensemble de la CALI de 8 euros (de 44 à 52 euros). Cette augmentation est toutefois plus ou moins notable, comme à Libourne (de 73 à 89 euros le m<sup>2</sup>) ou Vayres (de 81 à 89 euros le m<sup>2</sup>), et masque également quelques disparités à l'échelle de la CALI, dont des communes dont le prix au m<sup>2</sup> des terrains a baissé, comme c'est le cas à Izon (67 à 65 euros le m<sup>2</sup>). Des communes rurales comme Les Billaux ou les Sablons ont vu le prix des terrains au m<sup>2</sup> perdre 10 euros entre les deux périodes, témoignant d'une perte d'attractivité notable.



Source : Observatoire NAFU



L'analyse de la part du coût du terrain dans l'achat total (terrain + construction) des communes de la CALI correspond aux dynamiques observées pour les prix et les surfaces des terrains. Ainsi, les communes dont la surface moyenne des terrains achetés pour la construction d'une maison individuelle est importante sont celles dont le prix moyen du foncier est le moins élevé, et dont la part du coût du terrain dans l'achat total est également la moins élevée (et inversement). De fait, dans les communes rurales où le coût du foncier est peu élevé, le coût du terrain est bien moins important que celui de la construction de la maison. En revanche, à Arveyres, Izon ou Vayres, l'achat du terrain compte pour 40% environ du coût total. Les chiffres de l'évolution entre les deux périodes ne témoignent pas d'une évolution notable dans un sens ou dans l'autre, à l'échelle de la CALI et des communes.

Ces différentes données permettent alors de constater que toutes les communes de la CALI ne sont pas égales face à l'accès (financier) au foncier. Dans les communes rurales, les néo-arrivants peuvent acquérir une surface plus importante, à moindre coût ; et le prix peu élevé du terrain laisse une large part du budget total pour la construction de la maison. Cela traduit notamment une faible attractivité de ces communes, où il n'y a pas d'enjeu de compétitivité face à l'accès au foncier. En revanche, Libourne, les communes limitrophes et le sud de La Cal, ou à proximité d'axes structurants ont des caractéristiques foncières proportionnellement opposées : des surfaces de terrains moins importantes, des terrains plus chers, et une moindre part du budget restante pour la construction de la maison.

## Ce qu'il faut retenir

### CONSTATS

#### Un parc présentant des besoins d'intervention

Dans le parc privé :

- Une vacance structurelle qui se développe et met en exergue la désaffection croissante des habitants pour les logements existants, peu adaptés aux besoins actuels (configuration, aménités, stationnement)
- Un parc indigne qui met en lumière le rôle de parc social de fait du parc privé
- Plus largement, un enjeu de réinvestissement du tissu urbain existant en particulier dans les centres-villes et centres-bourgs

Dans le parc social : un risque de voir émerger un parc social à deux vitesses, l'un neuf et attractif, l'autre plus ancien accueillant des ménages captifs

Des besoins en logements locatifs abordables très importants compte tenu des niveaux de revenus des ménages et de la présence de publics fragiles

Un territoire perçu jusqu'alors comme favorable à l'accession abordable en raison d'une offre de terrains à bâtir accessible financièrement, du développement soutenu de logements collectifs grâce à la défiscalisation

Cependant, des mécanismes d'exclusion à l'œuvre liés la précarité croissante de la

### ENJEUX

#### → La poursuite et le renforcement des interventions sur le parc privé existant :

- o A l'échelle intercommunale dans le cadre du Programme Habitat Durable (dont PIG)
- o A l'échelle infra et en particulier sur les villes de Libourne et Coutras concentrant les problématiques de vacance et d'indignité : une action d'ores et déjà engagée à travers la réalisation d'études pré-opérationnelles

#### → La participation de la Cali et des communes concernées aux réflexions des bailleurs sociaux sur leur politique patrimoniale.

#### → La production d'une offre accessible avec le renforcement du **parc locatif conventionné** dans le public comme le privé

#### → La fluidification des parcours résidentiels et la fidélisation des populations sur le territoire à travers :

- o Le développement d'une offre en accession abordable à la propriété sur l'ensemble du territoire, notamment sur les principaux pôles

population et au renchérissement de l'offre (une offre plus rare donc plus chère)

→ La production **d'une offre qualitative et diversifiée en accession** qui répond à de multiples enjeux : réinvestissement des centres-bourgs et centres-villes, densification de l'habitat et réduction de la consommation foncière, image du territoire, renforcement de l'attractivité / fidélisation des populations à plus hauts niveaux de revenus sur la Cali

## **Annexes – les repérages foncier sur les communes SRU**

---

<b>REPERAGE FONCIER - COUTRAS</b>	<b>135</b>
<b>REPERAGE FONCIER – IZON</b>	<b>188</b>
<b>REPERAGE FONCIER – LIBOURNE</b>	<b>199</b>
<b>REPERAGE FONCIER – SAINT-DENIS DE PILE</b>	<b>210</b>
<b>REPERAGE FONCIER – VAYRES</b>	<b>225</b>

# Repérage foncier - Coutras

## Données générales sur les emprises foncières repérées

---

Au 1<sup>er</sup> semestre 2018, la commune de Coutras compte **plus de 40 hectares** disponibles pour la production de logements dont :

- Plus de 4 hectares sur les secteurs de projet (OAP)
- Environ 36 hectares sur le reste du territoire (extensions, dents creuses, densification, etc.)

## Les secteurs de projet

---

Des Orientations d'aménagement et de programmation ont été définies dans le cadre du PLU de Coutras, ces OAP constituent des secteurs de développement. Six secteurs de projet ont été identifiés mais tous n'ont pas vocation à accueillir de l'habitat :

- Troquereau-sur-l'Isle
- Eygreteau
- Palard
- Zone d'Équipement du Champ de Bataille
- Zone d'Équipement d'Audebeau
- Zone d'aire d'accueil des gens du voyage

Seul le site de **Troquereau-sur-l'Isle** a vocation à accueillir de nouvelles constructions de logements. Le projet de la commune consiste à poursuivre l'urbanisation de ce secteur en encadrant son développement afin qu'il contribue au mieux à la structuration de Coutras. Le site est composé de trois zones différentes classées en :

- Zone 1AU : vocation habitat à court terme
- Zone 1AUe : vocation équipement public à court terme
- Zone 2AU : vocation habitat à long terme

Le développement de l'habitat, sur ce secteur, devra s'accompagner d'actions d'organisation qualitative de l'espace (pôle d'équipement, liaisons viaires, espaces publics paysagers, rationalisation des dessertes...).

A noter que la zone ne pourra pas être raccordée à l'assainissement collectif à court terme, selon le schéma directeur d'assainissement.

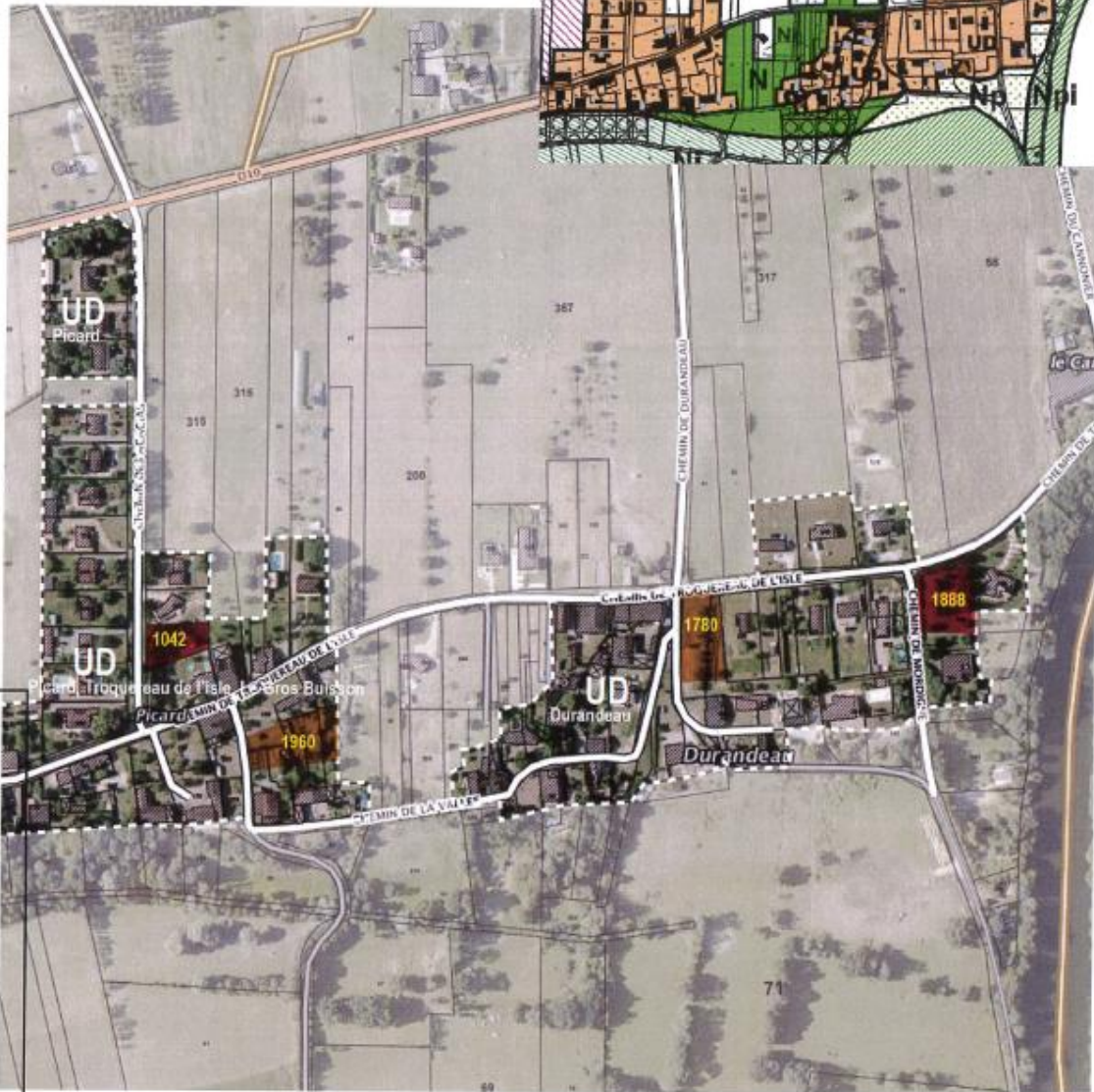
D'une surface totale de 5,4ha (dont espaces verts et desserte), répartis en deux sites, le site de Troquereau-sur-l'Isle permettra le développement de programmes résidentiels sur plus de 4 ha.







1



2

- Surfaces disponibles "libres" (en m<sup>2</sup>) : Terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés
- Surfaces disponibles "densifiables" (en m<sup>2</sup>) : Terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles



Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
Zone UD	Surfaces libres : terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés	Picard / Durandeau	0,29	n.d.	n.d.	n.d.
Zone UD	Surfaces densifiables : terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles	Picard / Durandeau	0,37	n.d.	n.d.	n.d.

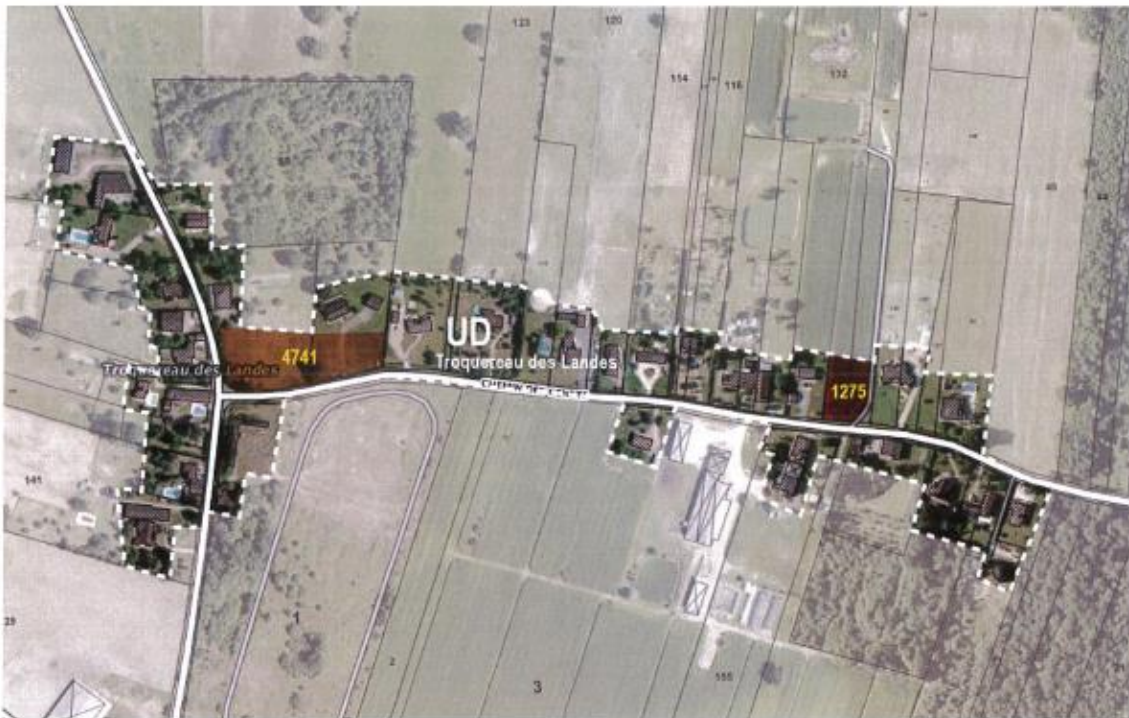
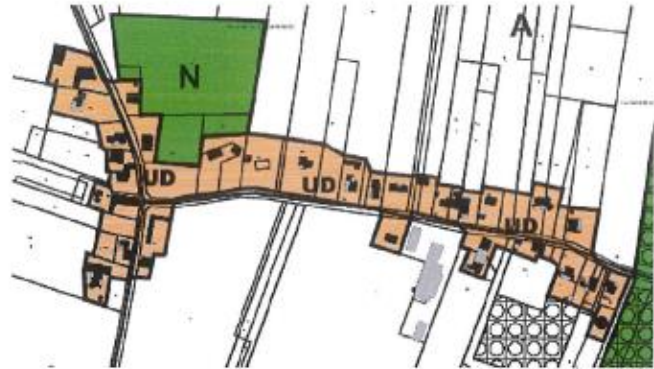
2





- Surfaces disponibles "libres" (en m<sup>2</sup>) : Terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés
- Surfaces disponibles "densifiables" (en m<sup>2</sup>) : Terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles

Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
Zone UD	Surfaces libres : terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés	Troquereau de l'Isle / Le Gros Buisson	0,66	n.d.	n.d.	n.d.
Zone UD	Surfaces densifiables : terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles	Troquereau de l'Isle / Le Gros Buisson	2,10	n.d.	n.d.	n.d.

3



-  Surfaces disponibles "libres" (en m<sup>2</sup>) : Terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés
-  Surfaces disponibles "densifiables" (en m<sup>2</sup>) : Terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles

Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
Zone UD	Surfaces libres : terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés	Troquereau de l'Isle	0,13	n.d.	n.d.	n.d.
Zone UD	Surfaces densifiables : terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles	Troquereau de l'Isle	0,47	n.d.	n.d.	n.d.





4



5

- Surfaces disponibles "libres" (en m<sup>2</sup>) : Terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés
- Surfaces disponibles "densifiables" (en m<sup>2</sup>) : Terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles

Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
Zone UD	Surfaces libres : terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés	La Motte Terrade / Les Grands Rois	0,7	n.d.	n.d.	n.d.
Zone UD	Surfaces densifiables : terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles	La Motte Terrade / Les Grands Rois	0,71	n.d.	n.d.	n.d.



5



6

4



- Surfaces disponibles "libres" (en m<sup>2</sup>) : Terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés
- Surfaces disponibles "densifiables" (en m<sup>2</sup>) : Terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles



Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
Zone UD	Surfaces libres : terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés	La Motte Terrade / Les Grands Rois	1,04	n.d.	n.d.	n.d.
Zone UD	Surfaces densifiables : terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles	La Motte Terrade / Les Grands Rois	0,73	n.d.	n.d.	n.d.

6





-  Surfaces disponibles "libres" (en m<sup>2</sup>) : Terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés
-  Surfaces disponibles "densifiables" (en m<sup>2</sup>) : Terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles

Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
Zone UD	Surfaces densifiables : terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles	Les Renardières	0,13	n.d.	n.d.	n.d.

7



-  Surfaces disponibles "libres" (en m<sup>2</sup>) : Terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés
-  Surfaces disponibles "densifiables" (en m<sup>2</sup>) : Terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles

Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
Zone UD	Surfaces libres : terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés	Chemin des Landes / Les Landes	0,43	n.d.	n.d.	n.d.
Zone UC	Surfaces libres : terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés	Petit Barrail	0,24	n.d.	n.d.	n.d.
Zone UD	Surfaces densifiables : terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles	Chemin des Landes / Les Landes	0,42	n.d.	n.d.	n.d.



8

9



Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
Zone UD	Surfaces libres : terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés	La Gilletterie / Tournerie	0,20	n.d.	n.d.	n.d.
Zone UD	Surfaces densifiables : terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles	La Gilletterie / Tournerie	0,51	n.d.	n.d.	n.d.





Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
Zone UD	Surfaces libres : terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés	La Gilletterie / Tournerie	0,46	n.d.	n.d.	n.d.
Zone UD	Surfaces densifiables : terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles	La Gilletterie / Tournerie	0,11	n.d.	n.d.	n.d.

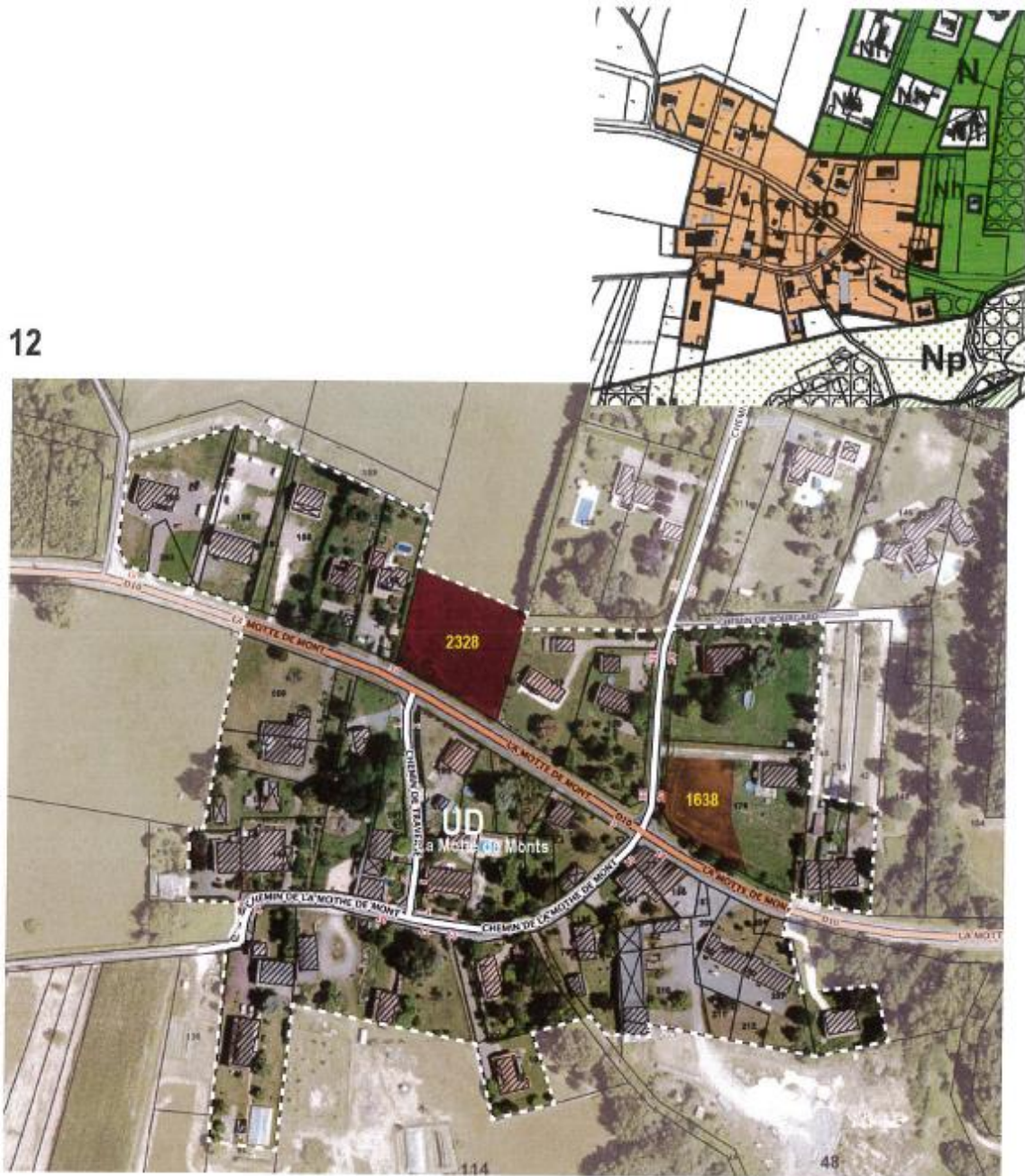






- Surfaces disponibles "libres" (en m<sup>2</sup>) : Terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés
- Surfaces disponibles "densifiables" (en m<sup>2</sup>) : Terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles

Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
Zone UD	Surfaces densifiables : terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles	Drouillard	0,54	n.d.	n.d.	n.d.

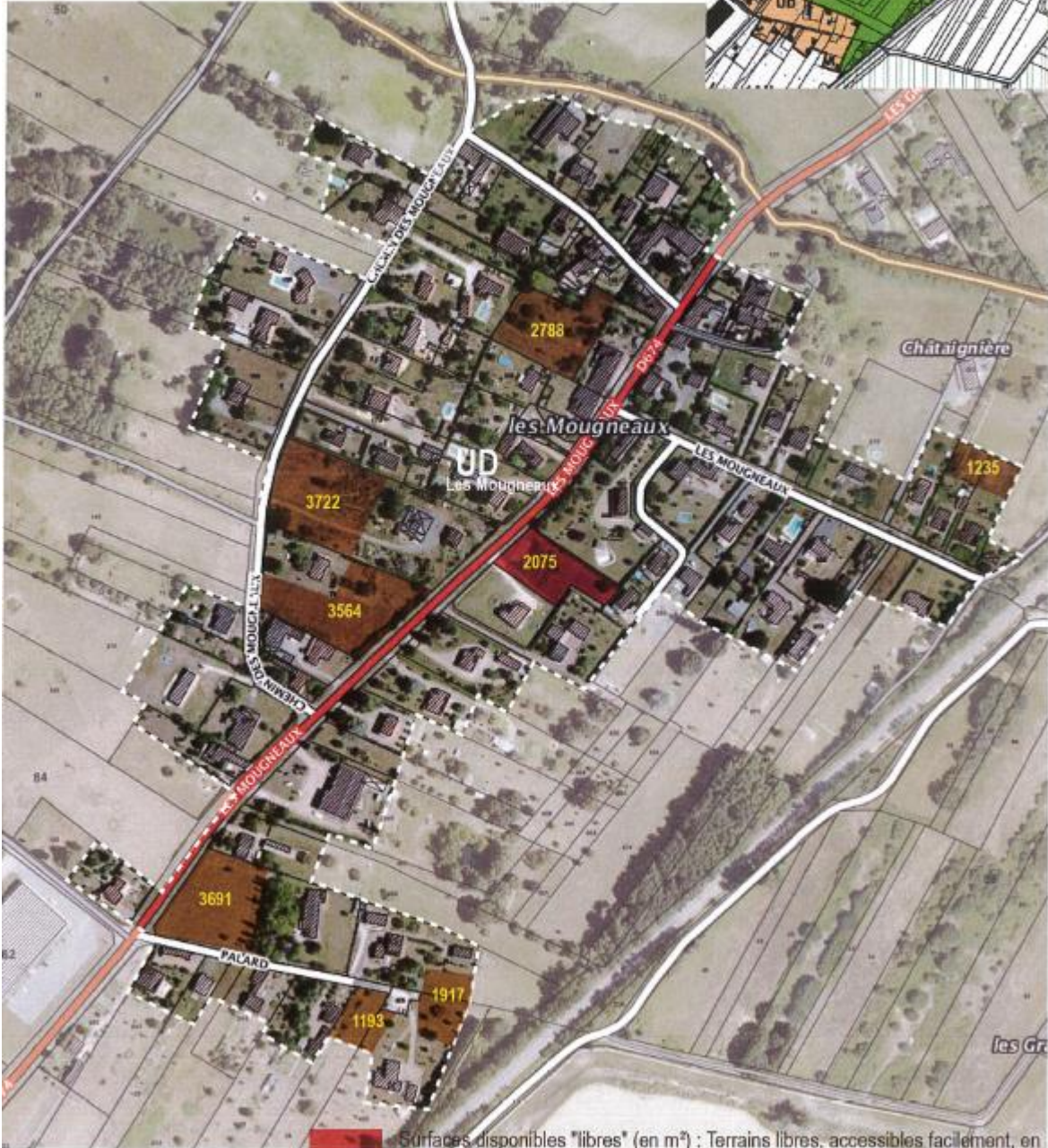
12



-  Surfaces disponibles "libres" (en m<sup>2</sup>) : Terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés
-  Surfaces disponibles "densifiables" (en m<sup>2</sup>) : Terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles



Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
Zone UD	Surfaces libres : terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés	La Motte de Monts	0,23	n.d.	n.d.	n.d.
Zone UD	Surfaces densifiables : terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles	La Motte de Monts	0,16	n.d.	n.d.	n.d.

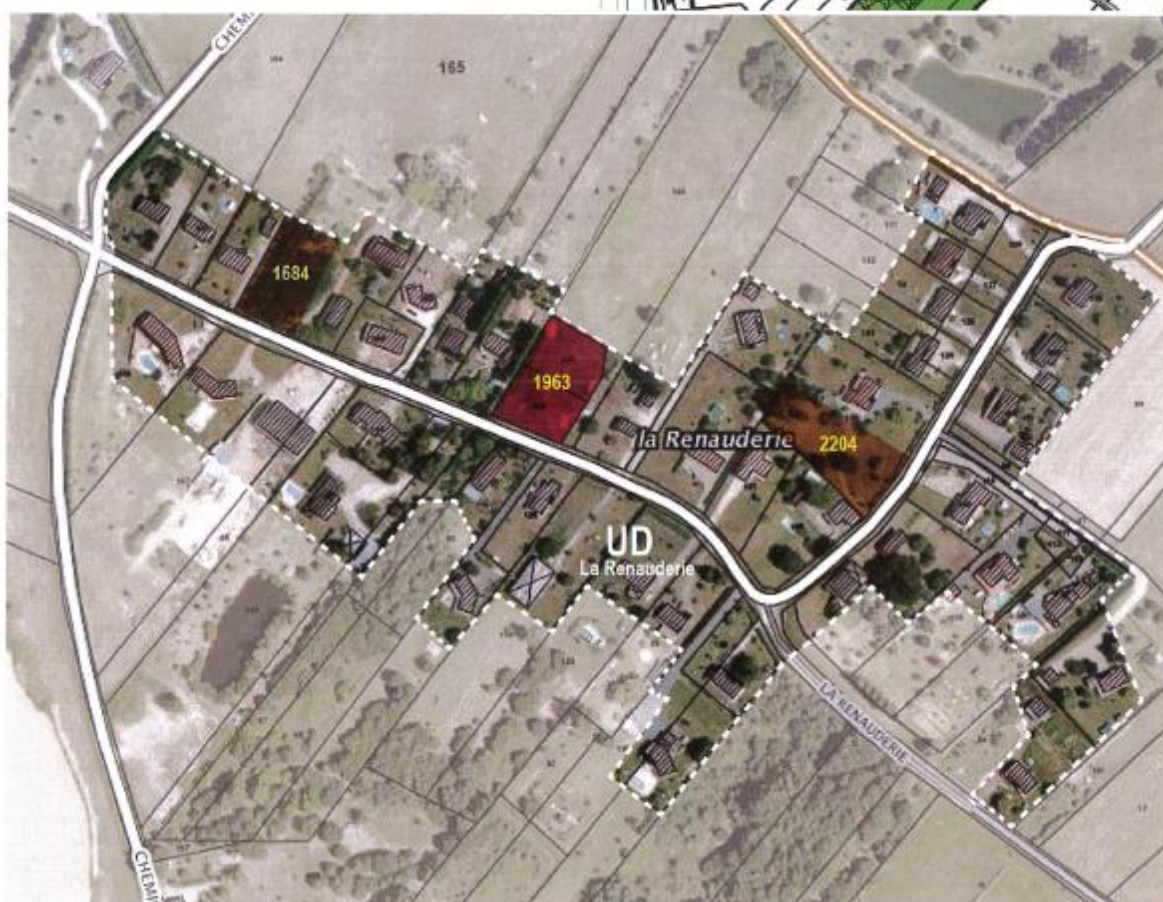




- Surfaces disponibles "libres" (en m<sup>2</sup>) : Terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés
- Surfaces disponibles "densifiables" (en m<sup>2</sup>) : Terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles



Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
Zone UD	Surfaces libres : terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés	Les Mougneaux	0,21	n.d.	n.d.	n.d.
Zone UD	Surfaces densifiables : terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles	Les Mougneaux	1,81	n.d.	n.d.	n.d.

14



-  Surfaces disponibles "libres" (en m<sup>2</sup>) : Terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés
-  Surfaces disponibles "densifiables" (en m<sup>2</sup>) : Terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles

Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
Zone UD	Surfaces libres : terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés	La Renauderie	0,20	n.d.	n.d.	n.d.
Zone UD	Surfaces densifiables : terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles	La Renauderie	0,39	n.d.	n.d.	n.d.



15





23

- Surfaces disponibles "libres" (en m<sup>2</sup>) : Terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés
- Surfaces disponibles "densifiables" (en m<sup>2</sup>) : Terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles

Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
Zone UC	Surfaces densifiables : terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles	Petit Barrail / Bicou / Audebeau	0,81	n.d.	n.d.	n.d.

16



-  Surfaces disponibles "libres" (en m<sup>2</sup>) : Terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés
-  Surfaces disponibles "densifiables" (en m<sup>2</sup>) : Terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles

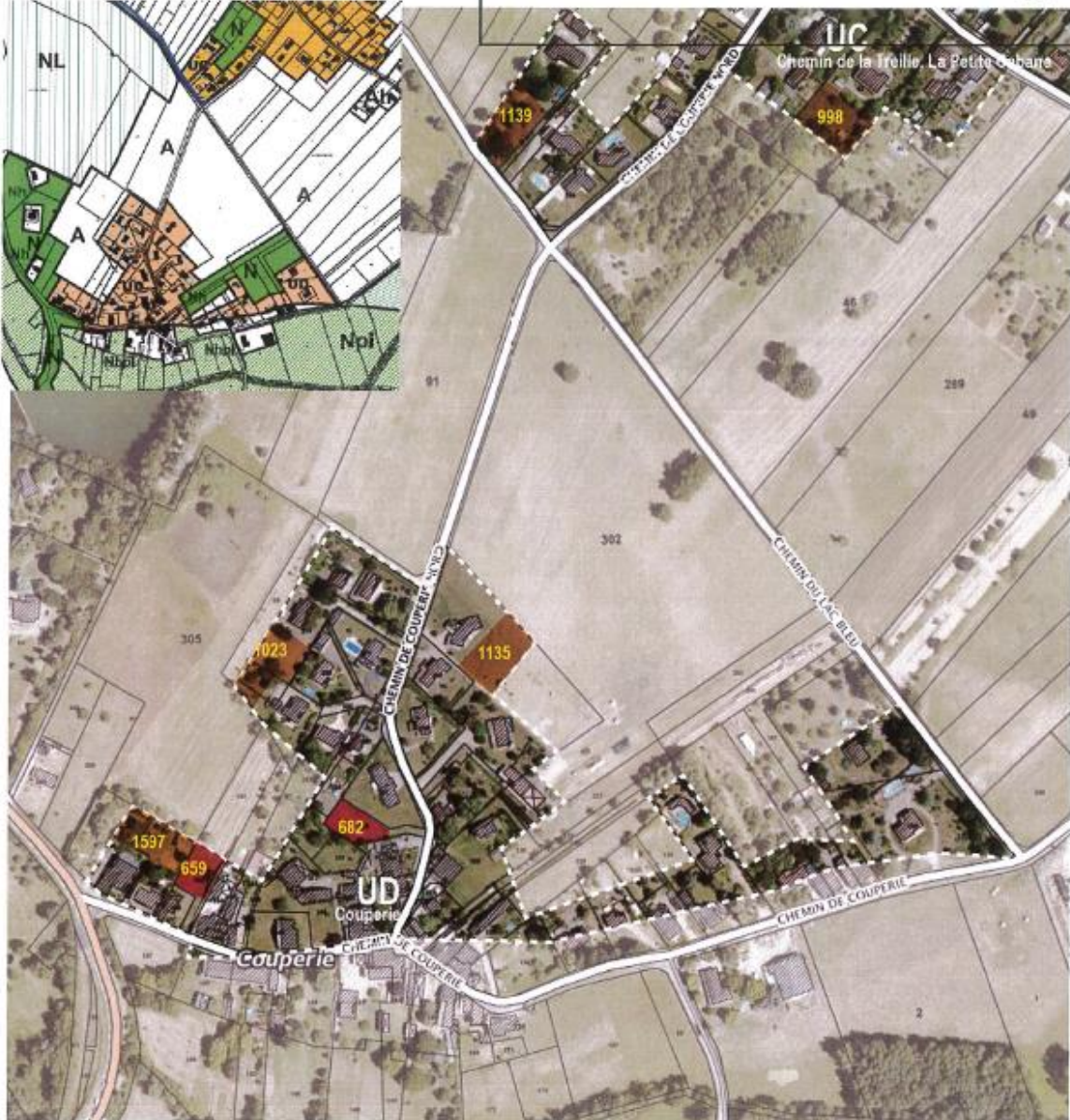
Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
Zone UD	Surfaces densifiables : terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles	Lauvrat	0,28	n.d.	n.d.	n.d.



17



18





- Surfaces disponibles "libres" (en m<sup>2</sup>) : Terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés
- Surfaces disponibles "densifiables" (en m<sup>2</sup>) : Terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles

Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
Zone UD	Surfaces libres : terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés	Couperie	0,13	n.d.	n.d.	n.d.
Zone UD	Surfaces densifiables : terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles	Couperie	0,38	n.d.	n.d.	n.d.
Zone UC	Surfaces densifiables : terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles	Chemin de la Treille / Petite Cabane	0,21	n.d.	n.d.	n.d.



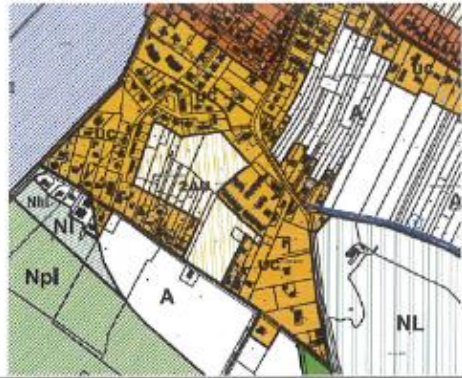
18



-  Surfaces disponibles "libres" (en m<sup>2</sup>) : Terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés
-  Surfaces disponibles "densifiables" (en m<sup>2</sup>) : Terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles

Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
Zone UC	Surfaces libres : terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés	Petit Barrail / Bicou / Audebeau	0,72	n.d.	n.d.	n.d.
Zone UC	Surfaces densifiables : terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles	Petit Barrail / Bicou / Audebeau	1,00	n.d.	n.d.	n.d.
Zone UB	Surfaces densifiables : terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles	Les Brulons	0,29	n.d.	n.d.	n.d.





19

20 18



- Surfaces disponibles "libres" (en m<sup>2</sup>) : Terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés
- Surfaces disponibles "densifiables" (en m<sup>2</sup>) : Terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles

Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
Zone UC	Surfaces libres : terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés	Petit Barrail / Bicou / Audebeau	0,88	n.d.	n.d.	n.d.
Zone UC	Surfaces densifiables : terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles	Petit Barrail / Bicou / Audebeau	0,52	n.d.	n.d.	n.d.





20

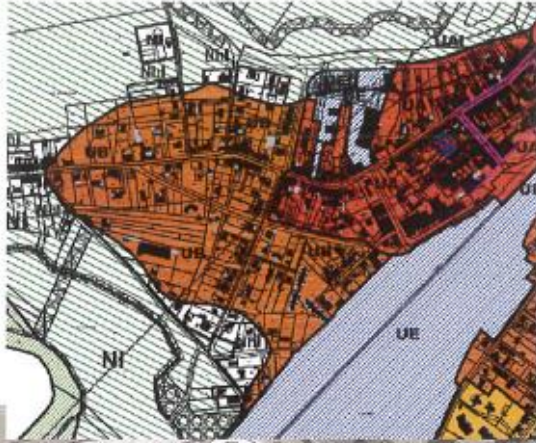


- Surfaces disponibles "libres" (en m<sup>2</sup>) : Terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés
- Surfaces disponibles "densifiables" (en m<sup>2</sup>) : Terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles

Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
Zone UB	Surfaces libres : terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés	Les Brulons	1,16	n.d.	n.d.	n.d.
Zone UB	Surfaces densifiables : terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles	Les Brulons	0,85	n.d.	n.d.	n.d.



21



20



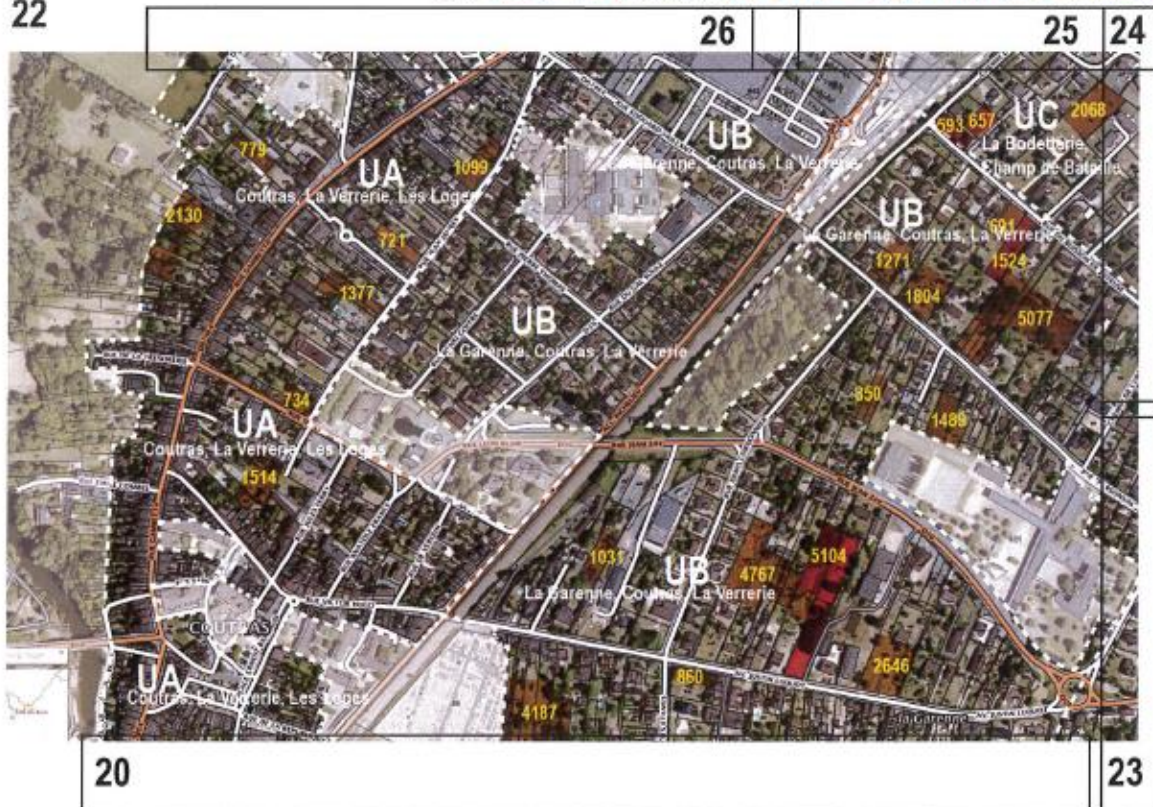
- Surfaces disponibles "libres" (en m<sup>2</sup>) : Terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés
- Surfaces disponibles "densifiables" (en m<sup>2</sup>) : Terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles

Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
Zone UB	Surfaces libres : terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés	Les Loges	1,35	n.d.	n.d.	n.d.
Zone UA	Surfaces libres : terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés	Les Loges	0,38	n.d.	n.d.	n.d.
Zone UB	Surfaces densifiables : terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles	Les Loges	1,53	n.d.	n.d.	n.d.
Zone UA	Surfaces densifiables : terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles	Les Loges	0,56	n.d.	n.d.	n.d.





22



- Surfaces disponibles "libres" (en m<sup>2</sup>) : Terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés
- Surfaces disponibles "densifiables" (en m<sup>2</sup>) : Terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles

Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
Zone UB	Surfaces libres : terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés	La Garenne / Coutras / La Verrerie	0,66	n.d.	n.d.	n.d.
Zone UB	Surfaces densifiables : terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles	La Garenne / Coutras / La Verrerie	2,47	n.d.	n.d.	n.d.
Zone UA	Surfaces densifiables : terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles	Coutras / La Verrerie / Les Loges	0,84	n.d.	n.d.	n.d.
Zone UC	Surfaces densifiables : terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles	La Bodetterie / Champ de Bataille	0,33	n.d.	n.d.	n.d.



23

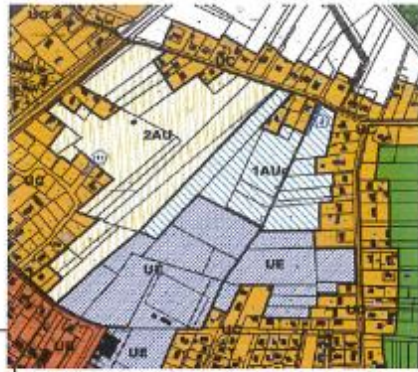


- Surfaces disponibles "libres" (en m²) : Terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés
- Surfaces disponibles "densifiables" (en m²) : Terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles

Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
Zone UB	Surfaces libres : terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés	Audebeau	0,44	n.d.	n.d.	n.d.
Zone UC	Surfaces libres : terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés	Petit Barrail / Bicou / Audebeau	1,03	n.d.	n.d.	n.d.
Zone UB	Surfaces densifiables : terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles	Audebeau	0,33	n.d.	n.d.	n.d.
Zone UC	Surfaces densifiables : terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles	Petit Barrail / Bicou / Audebeau	0,83	n.d.	n.d.	n.d.



24



25

7



- Surfaces disponibles "libres" (en m<sup>2</sup>) : Terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés
- Surfaces disponibles "densifiables" (en m<sup>2</sup>) : Terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles

Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
Zone UB	Surfaces libres : terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés	La Garenne / Coutras / La Verrerie	0,62	n.d.	n.d.	n.d.
Zone UC	Surfaces libres : terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés	La Bodetterie / Champ de Bataille	0,25	n.d.	n.d.	n.d.
Zone UC	Surfaces densifiables : terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles	La Bodetterie / Champ de Bataille	0,18	n.d.	n.d.	n.d.
Zone UC	Surfaces densifiables : terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles	Petit Barrail / Bicou / Audebeau	0,19	n.d.	n.d.	n.d.



25

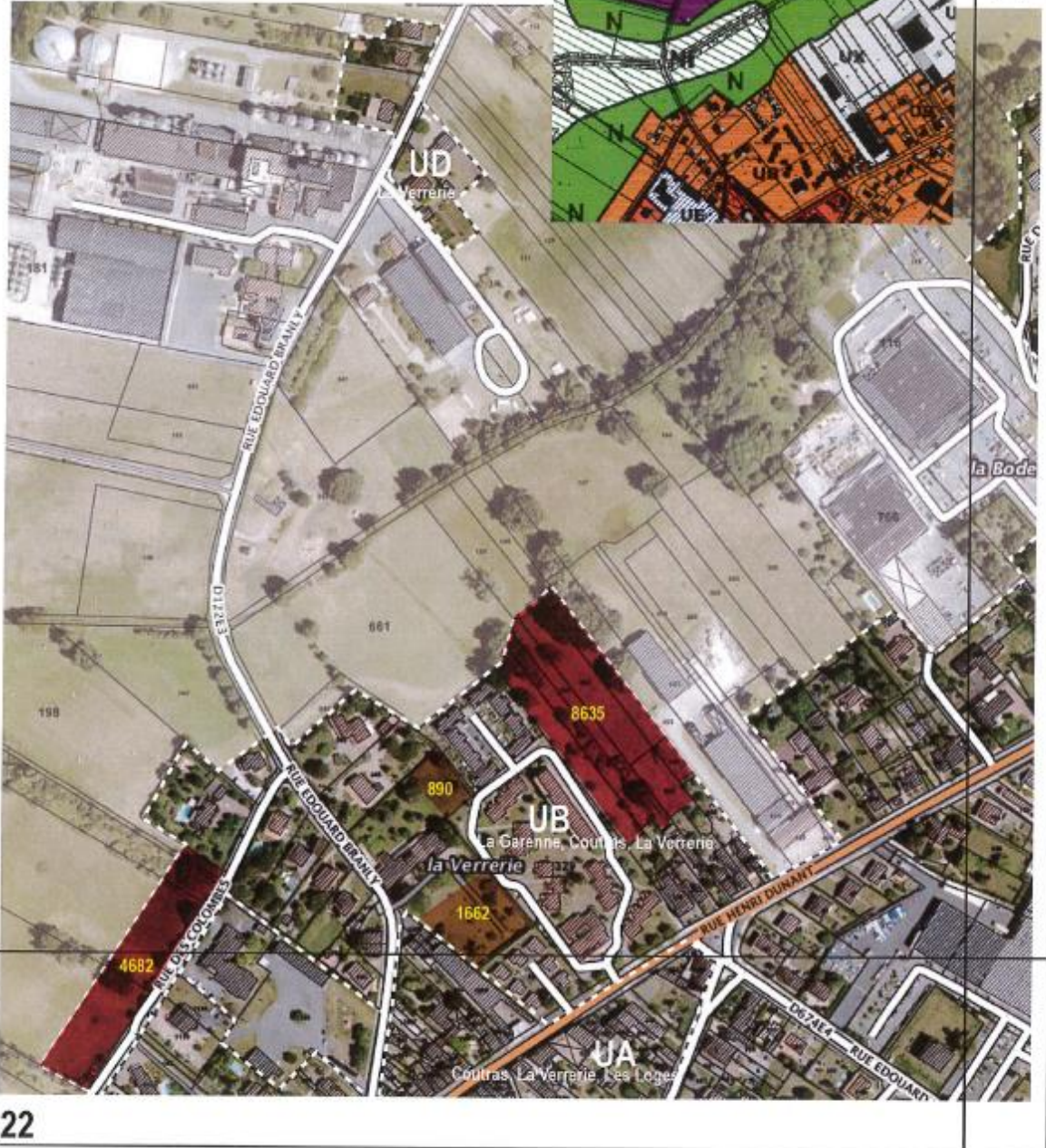


- Surfaces disponibles "libres" (en m²) : Terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés
- Surfaces disponibles "densifiables" (en m²) : Terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles

Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
Zone UB	Surfaces libres : terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés	La Garenne / Coutras / La Verrerie	0,49	n.d.	n.d.	n.d.
Zone UC	Surfaces libres : terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés	La Bodetterie / Champ de Bataille	0,76	n.d.	n.d.	n.d.
Zone UB	Surfaces densifiables : terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles	La Garenne / Coutras / La Verrerie	0,11	n.d.	n.d.	n.d.
Zone UC	Surfaces densifiables : terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles	La Bodetterie / Champ de Bataille	0,90	n.d.	n.d.	n.d.



26



25

22

- Surfaces disponibles "libres" (en m<sup>2</sup>) : Terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés
- Surfaces disponibles "densifiables" (en m<sup>2</sup>) : Terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles

Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
Zone UB	Surfaces libres : terrains libres, accessibles facilement, en friche ou cultivés	La Garenne / Coutras / La Verrerie	1,33	n.d.	n.d.	n.d.
Zone UB	Surfaces densifiables : terrains en fond de jardin, disponibles après division parcellaire, peu accessibles	La Garenne / Coutras / La Verrerie	0,26	n.d.	n.d.	n.d.

# Repérage foncier – Izon

## Données générales sur les emprises foncières repérées

Au 1<sup>er</sup> semestre 2018, la commune d'Izon compte **environ 18,5 hectares** disponibles pour la production de logements dont :

- Environ 4 hectares sur des secteurs de projet (OAP) identifiés dans le cadre de la modification du PLU
- Environ 14,5 hectares sur le reste du territoire (extensions, dents creuses, densification, etc.)

Les éléments concernant les secteurs de projet ont été recueillis via la réponse du service Urbanisme de la commune à un premier questionnaire envoyé en octobre 2017, le Plan local de l'urbanisme étant en cours de modification depuis le 14 avril 2016. Le repérage des autres gisements fonciers, hors secteurs de projet, s'est appuyé sur :

- Un pré-repérage en chambre des gisements fonciers potentiels via l'analyse de vues aériennes de la commune
- Un ajustement de ce premier repérage avec le service Urbanisme de la commune qui a permis d'identifier d'autres gisements ou d'éliminer ceux situés hors zones U ou AU, ou ayant déjà été consommés
- Une précision des surfaces disponibles lors de la retranscription des données recueillies dans un Système d'information géographique

## Les secteurs de projet

La modification du PLU d'Izon en cours a permis d'identifier 3 secteurs de projet sur la commune d'Izon :

- **OAP Capéranie / Lalande** : déjà en zone 1AU/UA dans le PLU en vigueur, le secteur de Capéranie / Lande comprendrait une surface urbanisable nette d'environ 1,29 hectares auxquels il convient de déduire les surfaces nécessaires à la voirie, aux espaces verts, etc. Un potentiel d'environ 65 logements est identifié sur ce secteur qui devrait également accueillir un équipement communal de 3000 m<sup>2</sup>.

Gisement	Zonage	Type de foncier	Localisation	Superficie (ha)	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
Secteur H / OAP Capéranie / Lalande	Zone 1AU	Foncier à bâtir	Lieu dit Capéranie / Lalande	1,29	Extension du réseau d'assainissement collectif à prévoir	n.d	n.d

*Nota : les secteurs dans la colonne « Gisement » correspondent aux secteurs employés pour le repérage des gisements fonciers sur le reste du territoire*

- **OAP Portès** : actuellement en zone 2AU, le secteur passerait en zone 1AU dans le cadre de la modification du PLU. La zone comprendrait une surface urbanisable nette de 0,57 auxquels il convient de déduire les surfaces nécessaires à la voirie, aux espaces verts, etc.

Gisement	Zonage	Type de foncier	Localisation	Superficie (ha)	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
Secteur B / OAP Portès	Zone 1AU	Foncier à bâtir	OAP Portès	0,57	n.d	n.d	n.d

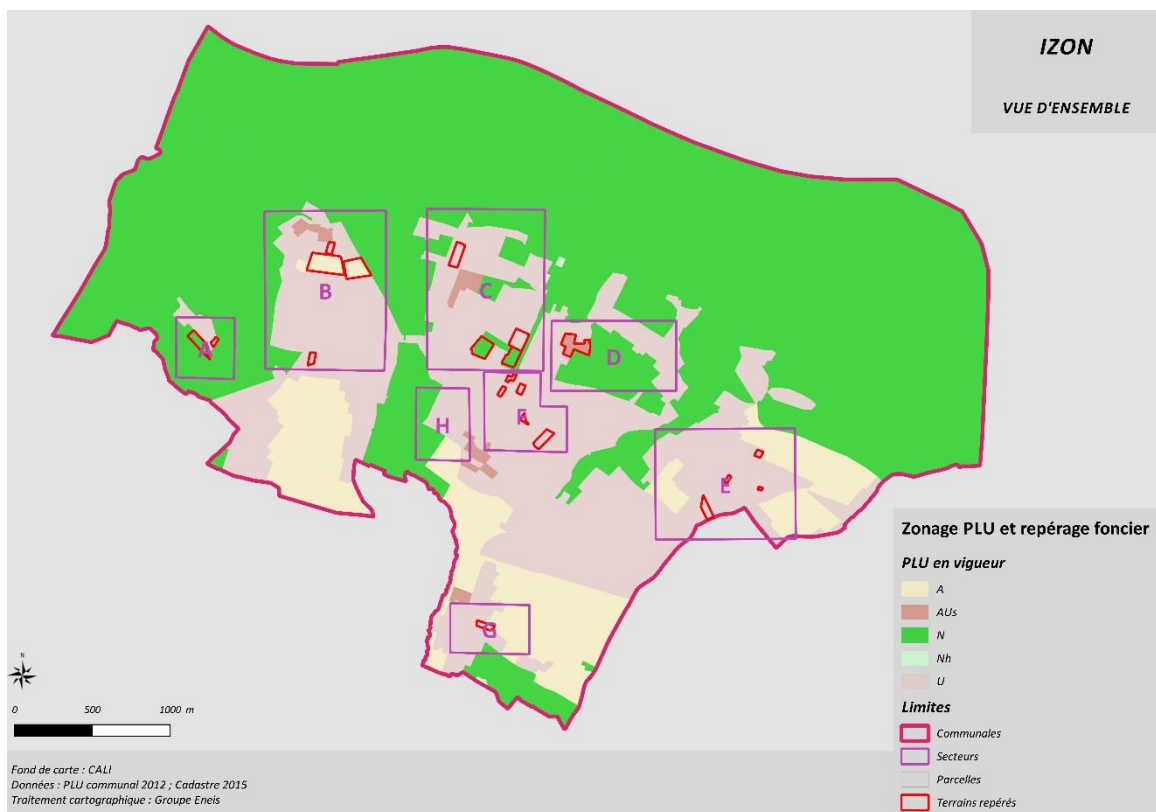
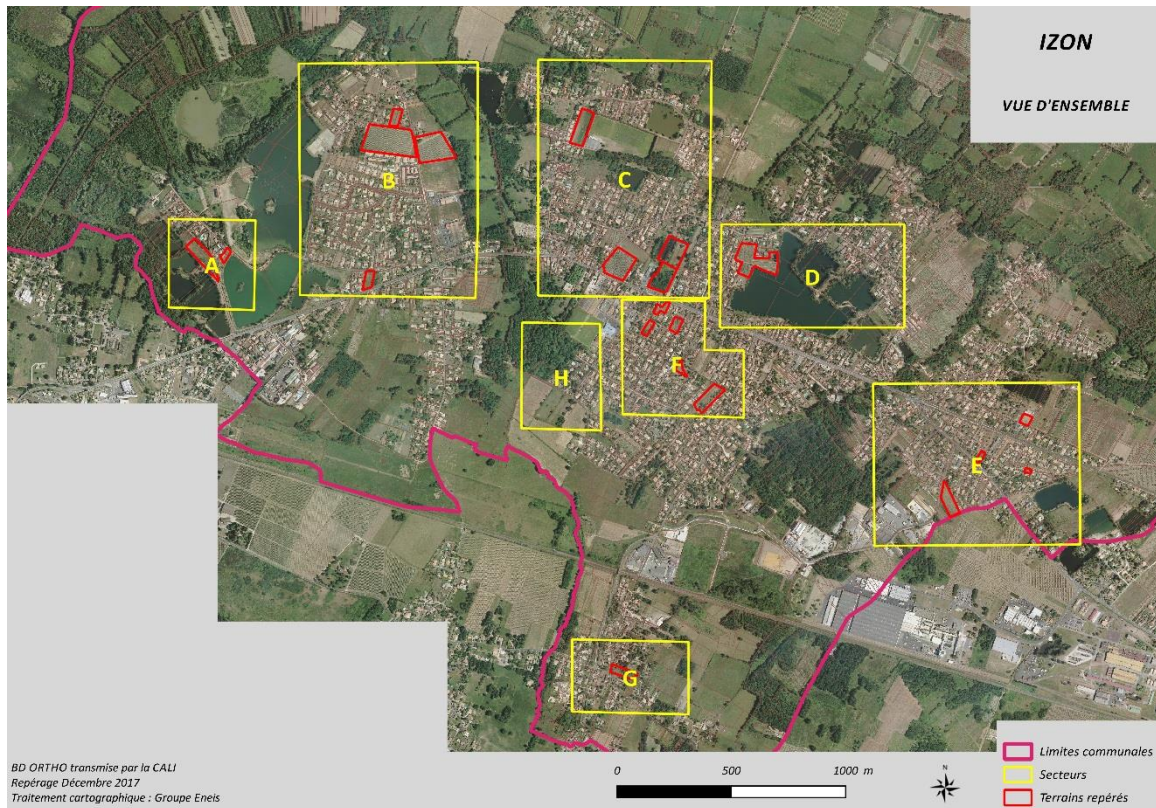
- **OAP La Naude** : actuellement en zone 2AU, le secteur passerait en zone 1AU dans le cadre de la modification du PLU. La zone comprendrait une surface urbanisable nette de 2,24 hectares auxquels il convient de déduire les surfaces nécessaires à la voirie, aux espaces verts, etc.

Gisement	Zonage	Type de foncier	Localisation	Superficie (ha)	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
Secteur C / OAP La Naude	Zone 1AU	Foncier à bâtir	OAP La Naude	2,24	Oui	n.d	n.d

Des dispositions réglementaires spécifiques pour les zones 1AU/UC ou 1AU/UA prévoient un seuil de production minimum de 35% de logements sociaux de type PLAI ou PLUS.



# Les gisements fonciers complémentaires exploitables



## Secteur A



Gisement	Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété	Commentaire
1	Zone N	Foncier à bâtir	Allée d'Anglade	0,88	n.d	n.d	n.d	Possibilité de développer du logement à moyen terme. Vigilance : proximité avec des gravières.
2	Zone UBa	Foncier à bâtir	Allée d'Anglade	0,14	n.d	n.d	n.d	Possibilité de développer du logement à moyen terme



## Secteur B



Gisement	Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété	Commentaire
3	Zone UC	Dent creuse	Av. du Maréchal Leclerc / Route du Moulin	0,29	n.d	n.d	n.d	Terrain Ortis - Mise en place d'une servitude de mixité sociale
4	Zone UC	Foncier à bâtir	Proximité OAP Portès / Rue des fleurs	0,29	n.d	n.d	n.d	Zone de densification envisageable à long terme. Nécessitera un changement de zonage (A)
5	Zone A	Foncier à bâtir	Proximité OAP Portès / Croisement Rue des fleurs et Avenue de Cavernes	2,5	n.d	n.d	n.d	
6	Zone A	Foncier à bâtir	Proximité OAP Portès / Avenue de Cavernes	1,7	n.d	n.d	n.d	

Par ailleurs, deux projets sont identifiés sur ce secteur :

Etat d'avancement	Adresse	Type de localisation et zonage	Superficie (ha)	Type d'opération	Opérateur / porteur de projet	Nombre de logements	Types de logements	Date de livraison	Commentaire
n.d	13, rue de Cavernes	1AU/UA	4,90	n.d	Le Toit girondin	12	12 logements sociaux	n.d	Les Vignes d'Emma. Emprise repérée dans le cadre du projet Habitat. A l'époque 42 lots sont envisagés avec 12 logements HLM possibles. Le projet s'inscrit dans une opération plus vaste autour des enjeux d'entrée de ville.
n.d	n.d	1AU	3,90	n.d	Mesolia	20	20 logements sociaux	n.d	Bourdieu du Daguey Au milieu d'un lotissement de 42 lots Mesolia détient 2 macro-lots pour la réalisation de 20 logements HLM.



## Secteur C



Gisement	Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété	Commentaire
7	Zone Np	Dent creuse	Croisement Avenue de Gaulle / Rue des Gabauds	1,25	n.d	n.d	n.d	Fonciers repérés et portés à la connaissance de l'EPF
8	Zone Np	Dent creuse	Avenue de Gaulle	0,92	n.d	n.d	n.d	
9	Zone UC	Dent creuse	Avenue de Gaulle	1,10	n.d	n.d	n.d	Un étang couvre une partie de ce foncier.
10	Zone UE	Foncier à bâtir	Proximité OAP la Naude / Chemin vert	0,91	n.d	n.d	n.d	Aujourd'hui zone d'équipements et de services urbains, potentiel de mutation à long terme qui se justifie par la proximité du tissu pavillonnaire

## Secteur D



Gisement	Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
11	Zone 2AU	Foncier à bâtir	Proximité secteur Prés Variteau	1,61	n.d	n.d	n.d



## Secteur E



Gisement	Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété	Commentaires
12	Zone UXa	Dent creuse	Chemin du passage	0,60	n.d	n.d	n.d	Foncier localisé à proximité d'une zone industrielle. Future destination incertaine à ce jour.
13	Zone UCa	Dent creuse	Avenue d'Izon	0,11	n.d	n.d	n.d	
14	Zone UC	Dent creuse	Allée de Moulereau	0,05	n.d	n.d	n.d	
15	Zone UC	Dent creuse	Chemin de l'ancienne voie romaine	0,18	n.d	n.d	n.d	



## Secteur F

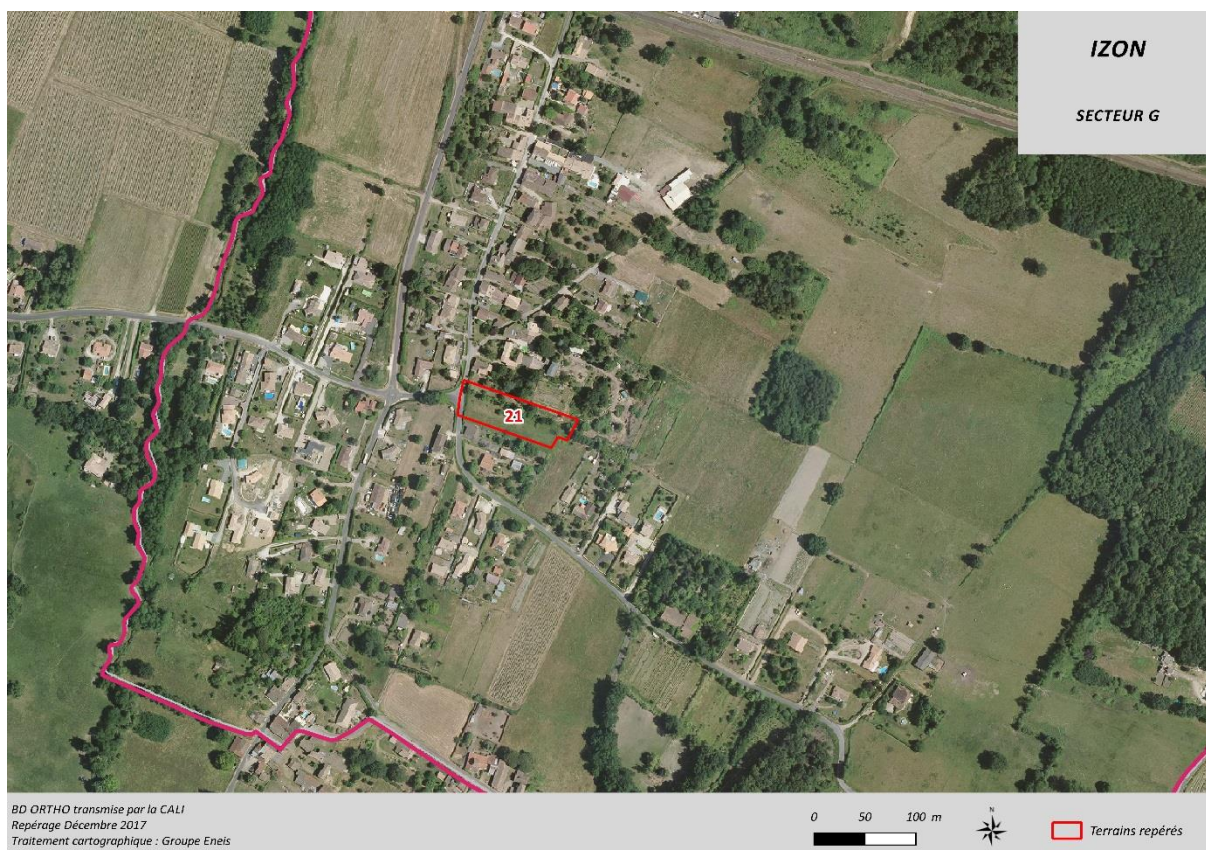


Opération Nexity (VEFA logement social) réception en cours

Gisement	Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété	Commentaire
16	Zone UC	Dent creuse	Les places du Pin	0,14	n.d	n.d	n.d	Proximité opération Nexity, possibilité de faire 3-4 logements, parcelle en cours d'acquisition par la ville.
17	Zone UC	Dent creuse	Rue des Maures	0,72	n.d	n.d	n.d	
18	Zone UC	Division parcellaire	Les Alouettes	0,24	n.d	n.d	n.d	
19	Zone UC	Dent creuse	Allée de Tourny	0,18	n.d	n.d	n.d	
20	Zone UA et UC	Dent creuse	Avenue du général de Gaulle	0.3	n.d	n.d	n.d	



## Secteur G



Gisement	Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété	Commentaire
21	Zone UB et A	Dent creuse	Chemin de Lavergne	0,39	n.d	n.d	n.d	A cheval sur zones UB (zone pavillonnaire dense "anciens hameaux") et A (arrière du terrain)

# Repérage foncier - Libourne

## Données générales sur les emprises foncières repérées

---

Au 1<sup>er</sup> semestre 2018, la commune de Libourne compte **environ 25 hectares** disponibles pour la production de logements dont :

- Près de 18 hectares sur les secteurs de projet (OAP)
- Environ 7 hectares sur le reste du territoire (extensions, dents creuses, densification, etc.)

Les éléments concernant les secteurs de projet ont été recueillis via l'analyse du PLU et la réponse du service Urbanisme de la commune à un premier questionnaire envoyé en octobre 2017. Le repérage des autres gisements fonciers, hors secteurs de projet, s'est appuyé sur :

- Un pré-repérage en chambre des gisements fonciers potentiels via l'analyse de vues aérienne de la commune
- Un ajustement de ce premier repérage avec le service Urbanisme de la commune qui a permis d'identifier d'autres gisements ou d'éliminer ceux situés hors zones U ou AU, ou ayant déjà été consommés
- Une précision des surfaces disponibles lors de la retranscription des données recueillies dans un Système d'information géographique

## Les secteurs de projet

---

Des Orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur la plupart des secteurs à enjeux du territoire qui ont vocation à être densifiés. Huit secteurs de projet ont été identifiés mais tous n'ont pas vocation à accueillir de l'habitat :

- **Les OAP de requalification du centre-ville**
  - Les Casernes
  - La Gare-Epinette
- **Les OAP d'activités**
  - L'Hôpital
  - La Lamberte
- **Les OAP à vocation commerciale**
  - Le Verdet
- **Les OAP d'extension urbaine**
  - Monsabert
  - Doumeyne

- Peyronneau

Au sein de ces secteurs de projet, quatre sont fléchés, entièrement ou en partie, pour accueillir des programmes de logement : La Lamberte, Monsabert, Doumeyne et Peyronneau.

## Les OAP d'extension urbaine

- **Monsabert** : actuellement en zone 1AU, le secteur Monsabert deviendra, à terme, une zone UC ou UE. Ce site de 1,83 ha est entièrement dédié au développement résidentiel. Aménageable en deux temporalités différentes, le secteur Monsabert devra contribuer à une réparation du tissu urbain environnant à travers un traitement qualitatif des espaces publics (continuité des voiries publiques, création d'espaces vert...)
- **Doumayne** : sur les 1,6 ha de surface totale, plus de la moitié (0,86 ha) sont dédiés à l'habitat. La partie située à l'est du site constitue un potentiel d'urbanisation à moyen et long terme et deviendra donc une zone UC (actuellement 1AU) dont la vocation sera l'accueil de logements. Le secteur Doumayne devra permettre le raccordement de plusieurs lotissements et l'optimisation des aménagements – en particulier viaires – créés.
- **Peyronneau** : sur les 8,3 ha de surface totale, 2,75ha seront dédiés à l'habitat. Compte tenu des caractéristiques du site – Peyronneau est un quartier d'habitat social – l'objectif général poursuivi est double. D'une part, il s'agira de réparer le tissu urbain environnant en recréant des liens (voiries publiques), en réduisant les emprises foncières actuelles... D'autre part, la diversité des fonctions, habitat et commerce, devra être préservée.

Gisement	Zonage	Type de foncier	Localisation	Superficie (ha)	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété	Commentaires
Secteur D / OAP	Zone 1AU	Foncier à bâtir	Peyronneau, Monsabert, Doumayne	5,67	Insuffisant	Recul vis-à-vis des cours d'eau	Privé	s/o

## L'OAP la Lamberte

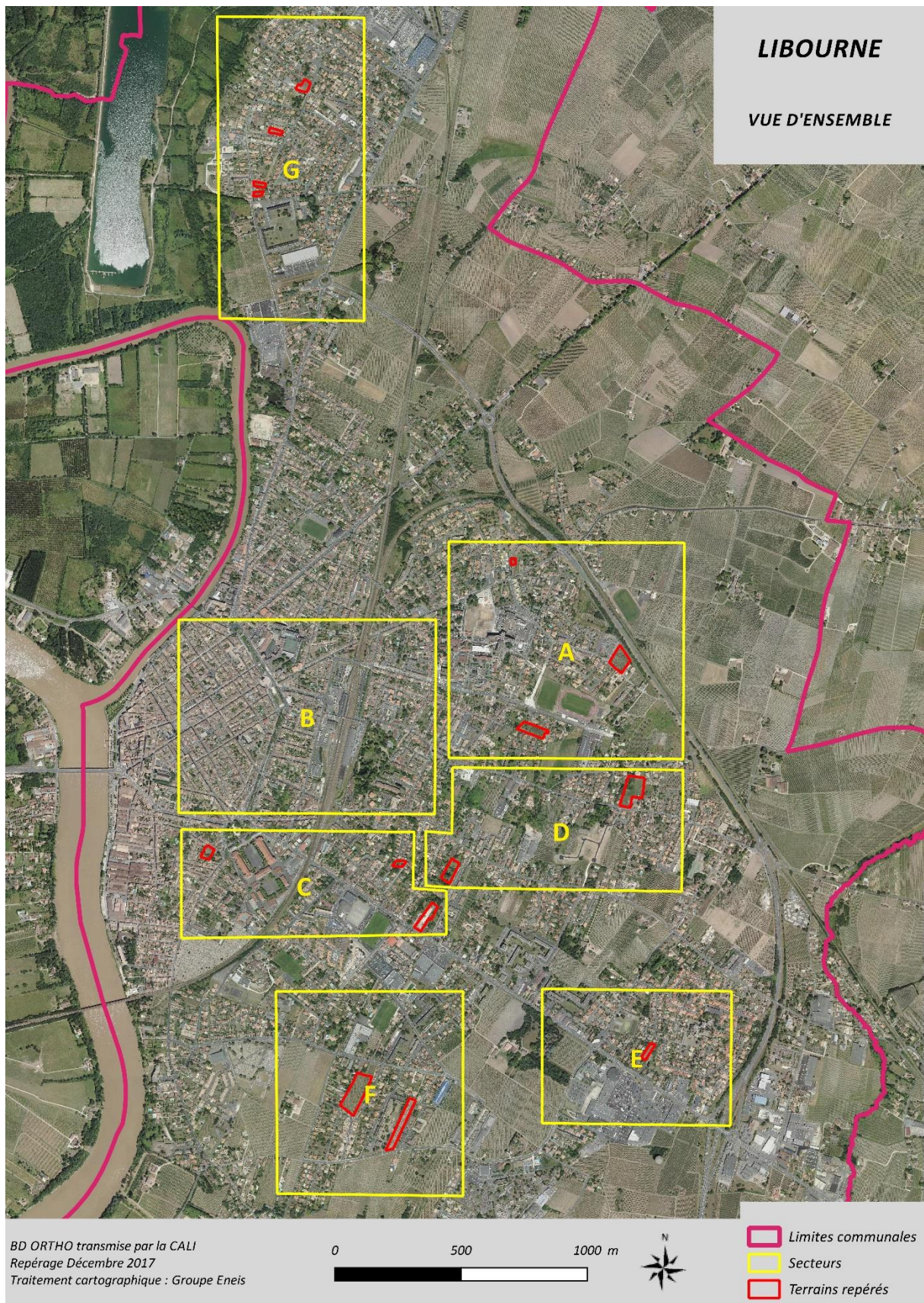
Le site de la Lamberte comporte deux sites de projet pouvant, à terme, accueillir du logement. Actuellement en zone 2AU et 2AUy, cette zone s'inscrit dans un développement à plus long terme, soumis, notamment à deux grands préalables : la création d'une connexion avec la rocade et la compensation de la zone humide. Le devenir de cette emprise est conditionné à la réalisation d'acquisitions foncières publiques justifiant la création d'emplacements réservés sur ce site.

Gisement	Zonage	Type de foncier	Localisation	Superficie (ha)	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété	Commentaires
Secteur A / OAP Lamberte	Zone 2AU	Foncier à bâtir	Lamberte	0,47	Insuffisant	n.d	Privé	s/o
Secteur A / OAP Lamberte	Zone 2AU	Foncier à bâtir	Lamberte	5,75	Insuffisant	Zone / Humide	Privé / public	s/o

Le développement résidentiel du secteur est engagé. A proximité directe de l'OAP, chemin de la Casse, une opération de logements, comptant 72 logements / équivalents-logements répartis entre un EPHAD et une résidence Personnes Agées, a déjà fait l'objet d'un permis de construire.



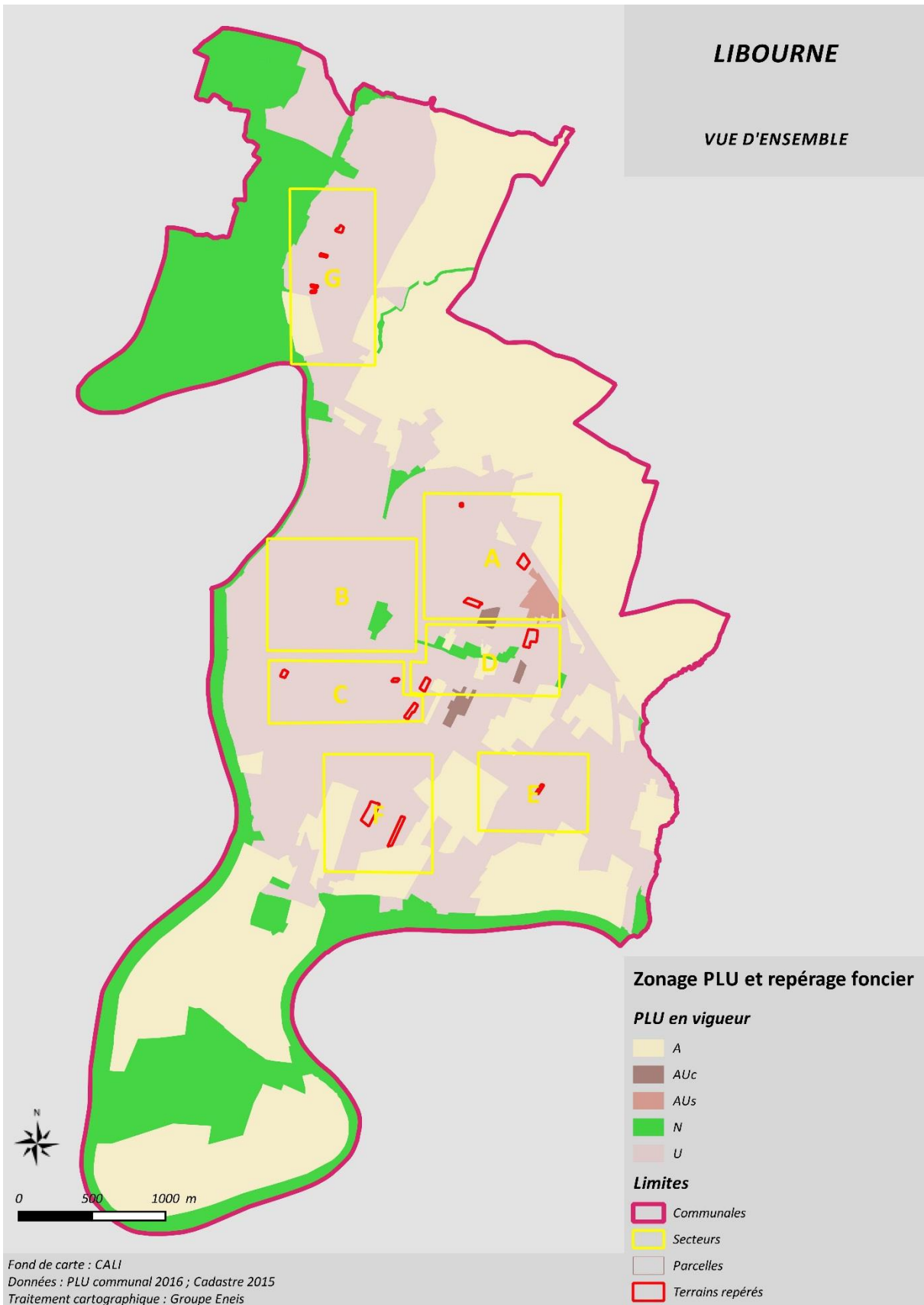
# Les gisements fonciers complémentaires exploitables





# LIBOURNE

VUE D'ENSEMBLE



## Secteur A



Gisement	Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
1	Zone UC	Foncier à bâtir	Proximité des OAP de l'Hôpital et la Lamberte- <b>Rue de la Marne</b>	0,05	n.d	n.d	n.d
2	Zone UC	Foncier à bâtir	Proximité de l'OAP Monsabert- <b>Chemin de la Bordette / Résidence le Vert</b>	0,1	n.d	n.d	n.d
3	Zone UC	Foncier à bâtir	Proximité de l'OAP la Lamberte- <b>Chemin du Casse</b>	0,52	n.d	n.d	n.d



## Secteur C



Gisement	Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
4	Zone UC	Parcelle bâtie + potentiel à bâtir	Proximité directe avec l'OAP Les Casernes- <b>Au sein du triangle des rues Alexandre / Trocard / Montaudon</b>	0,2	n.d	n.d	Privé
5	Zone UC	Foncier à bâtir (continuité lotissement)	<b>Secteur Epinette :</b> Impasse Kléber Continuité du Hameau de la Grange	0,10	n.d	n.d	n.d
6	Zone UC	Foncier à bâtir	<b>Secteur Epinette</b> Rues Lucie Aubrac / Georges Guynemer	0,09	Oui	Non	Privé



## Secteur D



Gisement	Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
7	Zone UC	Division parcellaire	<b>Secteur Epinette</b> : Avenue de l'Epinette	0,37	Oui	n.d	Privé
8	Zone UC	Foncier à bâtir	<b>Proximité OAP la Lamberte</b> Rue de la Lamberte / Route de Saint-Emilion	0,82	n.d	n.d	n.d



## Secteur E



Gisement	Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
9	Zone UC	Foncier à bâtir	<b>Secteur Le Verdet</b> - Continuité du lotissement du Clos Chauvin	0,15	Oui	n.d	Privé



## Secteur F



Gisement	Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
10	Zone UC	Foncier à bâtir	Avenue François Mauriac	1,10	Oui	Non	Privé
11	Zone UC	Foncier à bâtir	Boulevard de Garderose	0,09	n.d	n.d	n.d



## Secteur G



Gisement	Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
12	Zone UC	Foncier à bâtir	Rue Max Linder AZ 225	0,18	Oui	Non	Privé
13	Zone UC	Foncier à bâtir	Rues Jean Bernadet / Pierre Fargues	0,10	Oui	n.d.	n.d
14	Zone UC	Foncier à bâtir	Avenue de la Roudet / Allée des Bergeronnettes	0,09	Oui	n.d	n.d
15	Zone UC	Foncier à bâtir	Avenue de la Roudet / Allée des Castors	0,07	Oui	n.d	n.d

# Repérage foncier – Saint-Denis-de-Pile

## Données générales sur les emprises foncières repérées

---

Au 1<sup>er</sup> semestre 2018, la commune de Saint-Denis-de-Pile compte **environ 41 hectares** disponibles pour la production de logements dont :

- Environ 14 hectares sur les secteurs de projet (OAP)
- Environ 27 hectares sur le reste du territoire (extensions, dents creuses, densification, etc.)

Les éléments concernant les secteurs de projet ont été recueillis via l'analyse du PLU et la réponse du service Urbanisme de la commune à un premier questionnaire envoyé en octobre 2017. Le repérage des autres gisements fonciers, hors secteurs de projet, s'est appuyé sur :

- Un pré-repérage en chambre des gisements fonciers potentiels via l'analyse de vues aérienne de la commune
- Un ajustement de ce premier repérage avec le service Urbanisme de la commune qui a permis d'identifier d'autres gisements ou d'éliminer ceux situés hors zones U ou AU, ou ayant déjà été consommés
- Une précision des surfaces disponibles lors de la retranscription des données recueillies dans un Système d'information géographique

## Les secteurs de projet

---

Des Orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur la plupart des secteurs à enjeux du territoire qui ont vocation à être densifié. Sept secteurs de projet ont été identifiés mais tous n'ont pas vocation à accueillir de l'habitat :

- OAP Centre-ville
- OAP Centre historique – berges de l'Isle
- OAP Entrée Nord
- OAP Quartier du Champ d'Henry et Grands équipements
- OAP Pinaud
- OAP Nouet
- *OAP Zone d'activité de Frappe (pas de logement)*

## L'OAP Centre-ville

Elle concerne l'ensemble du centre-ville de Saint-Denis de Pile avec trois secteurs distincts qui sont cependant amenés à fonctionner ensemble et s'inscrivent dans le développement urbain de l'ensemble du centre-ville. L'ensemble de ces secteurs a vocation à accueillir du logement en respectant des minima de densité et de production de logements locatifs sociaux.

- **Centre-ville 1** : le long de l'avenue François Mitterrand, au sud de la résidence de l'Isle et autour du giratoire sur la RD 674
  - **Surface de l'OAP** : 7,5 hectares
  - **Projet en cours** : 0,63 hectares

Etat d'avancement	Adresse	Type de localisation et zonage	Référence cadastrale	Superficie (ha)	Type d'opération	Opérateur / porteur de projet	Nombre de logements	Types de logements	Date de livraison
Permis délivré	Avenue François Mitterrand	UB1 Centre-ville	BP	0,44	PC	Gironde Habitat	31	29 collectifs / 2 individuels 31 logements sociaux	2019
Permis délivré	Résidence Séniors	UB1 Centre-ville	BP	0,23	PC	Mésolia	8	8 individuels	2019

- **Surface disponible** : 0,40 hectares

Gisement	Zonage	Type de foncier	Localisation	Superficie (ha)	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété	Commentaires
Secteur B / OAP Centre-ville 1	Zone UB1	Dent creuse	Avenue F. Mitterrand	0,40	Oui	Non	Communal	/

- **Centre-ville 2** : espaces situés entre la Route de Lussac et la Rue des platanes
  - **Surface de l'OAP** : environ 2,5 hectares
  - **Projets en cours** : s/o
  - **Surface disponible** : 2,20 hectares

Gisement	Zonage	Type de foncier	Localisation	Superficie (ha)	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété	Commentaires
Secteur B / OAP Centre-ville 2	Zone 1AU	Parcelles bâties avec capacités de réinvestissement	Route de Lussac	1,20	Oui	Non	Privé	Maîtrise foncière en cours
Secteur B / OAP Centre-ville 2	Zone UB	Parcelles bâties avec capacités de réinvestissement	Rue Albert Felloneau / Route de Lussac	1,00	Oui	Non	Privé	Site actuel Intermarché

- **Centre-ville 3** : espaces correspondants au centre historique du bord de l'Isle
  - **Surface de l'OAP** : 5,8 hectares
  - **Projets en cours** : s/o
  - **Surface disponible** : 1 hectare

Gisement	Zonage	Type de foncier	Localisation	Superficie (ha)	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété	Commentaires
Secteur B / OAP Centre-ville 3	Zone UA	Parcelles bâties avec capacités de réinvestissement	Route de Paris	0,15	Oui	Zone bleue PPRI	Communal	Projet de cession

Secteur B / OAP Centre-ville 3	Zone 1AU	Dent creuse	Résidence de l'Isle	0,75	A créer	Zone bleue PPRI	Privé	Maîtrise foncière en cours
Secteur B / OAP Centre-ville 3	Zone 1AU	Dent creuse	Résidence de l'Isle / avenue du Général de Gaulle	0,11	Oui	En partie zone bleue PPRI	Privé	

## L'OAP Entrée Nord

Elle concerne les parcelles situées à l'entrée nord de Saint-Denis de Pile, à l'ouest de la RD 674. Deux secteurs sont à distinguer : le secteur Est qui aura une vocation commerciale et le secteur Ouest avec une vocation essentiellement résidentielle. De l'autre côté de la route de Coutras, en face du secteur Est de l'OAP, a été livrée en 2017 l'EPHAD et le FAM Barail des Jais totalisant 160 logements sociaux collectifs.

- **Surface de l'OAP** : 11 hectares
- **Projets en cours** : 3,6 hectares

Etat d'avancement	Adresse	Type de localisation et zonage	Référence cadastrale	Superficie (ha)	Type d'opération	Opérateur / porteur de projet	Nombre de logements	Types de logements	Date de livraison
Permis en préparation	Résidence Camille Claudel	1AU Centre-ville	ZW	3,60	PC	Gironde Habitat	64	64 logements sociaux en individuel groupé	2019 2020 2022

- **Surface disponible** : plus de surface disponible.

## L'OAP Champ d'Henry et Grands équipements

Le secteur concerne l'espace compris entre la voie ferroviaire à l'est, la route de l'Europe à l'ouest et les Gravières au sud, sur une surface d'environ 20 hectares. A l'exception de la création d'une zone d'équipement d'environ 4 hectares, le secteur est destiné au développement résidentiel, soit environ 16 hectares.

- **Surface de l'OAP** : 20 hectares
- **Projets en cours** : s/o
- **Surface disponible** : 5,06 hectares

Gisement	Zonage	Type de foncier	Localisation	Superficie (ha)	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété	Commentaires
Secteur I / OAP Champ d'Henry 1	Zone 1AU	Division parcellaire	Champ d'Henry	1,90	A créer	Non	Privé	s/o
Secteur I / OAP Champ d'Henry 2	Zone 1AU	Division parcellaire	Champ d'Henry	0,76	A créer	Non	Privé	s/o
Secteur I / OAP Champ d'Henry 3	Zone UC	Division parcellaire	Champ d'Henry	2,40	A créer	Non	Privé	s/o

## L'OAP Pinaud

Le secteur se situe à proximité de la halte ferroviaire et est structuré par différents axes dont la route de la gare au nord, la route de Pinaud au sud et la RD 674 à l'ouest.



- **Surface de l'OAP** : environ 5,2 hectares de surfaces résidentielles
- **Projets en cours** : s/o
- **Surface disponible** : 3,10 hectares

Gisement	Zonage	Type de foncier	Localisation	Superficie (ha)	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété	Commentaires
Secteur E / OAP Pinaud	Zone 1AUv	Division parcellaire	Pinaud	3,10	A créer	Non	Privé	s/o

## L'OAP Nouet

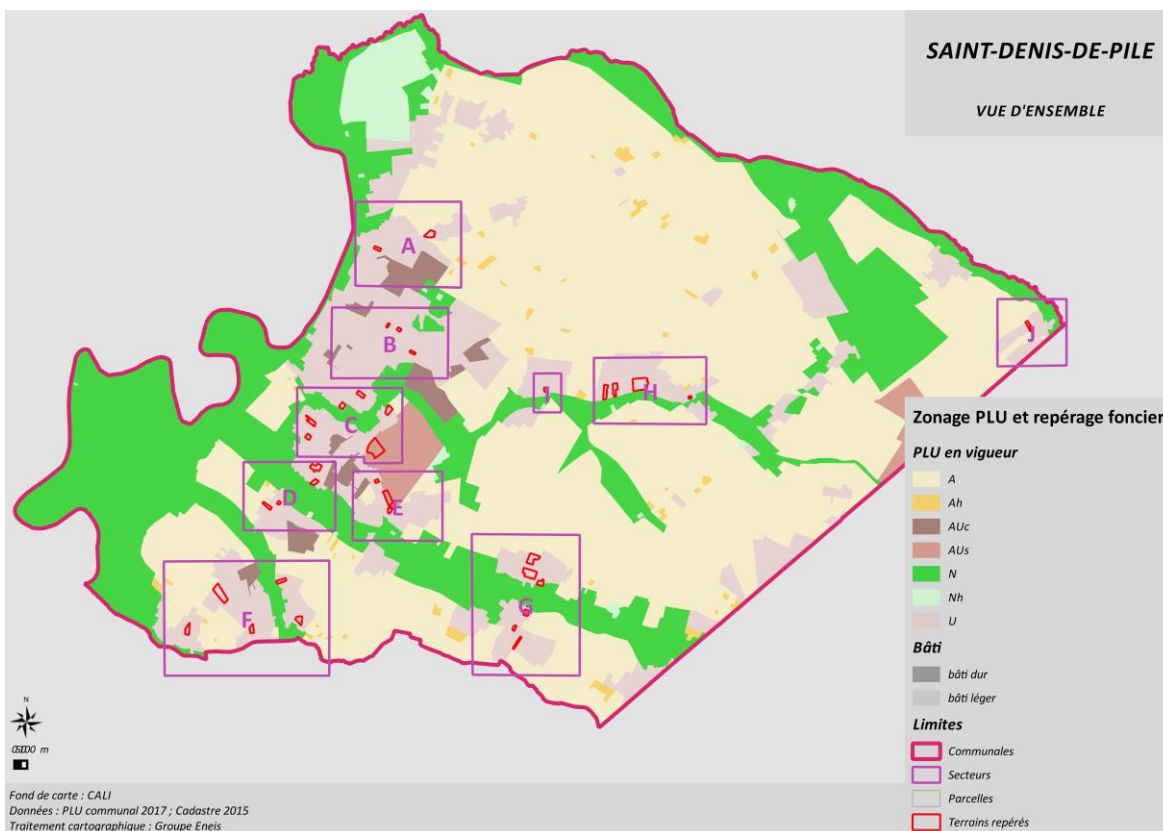
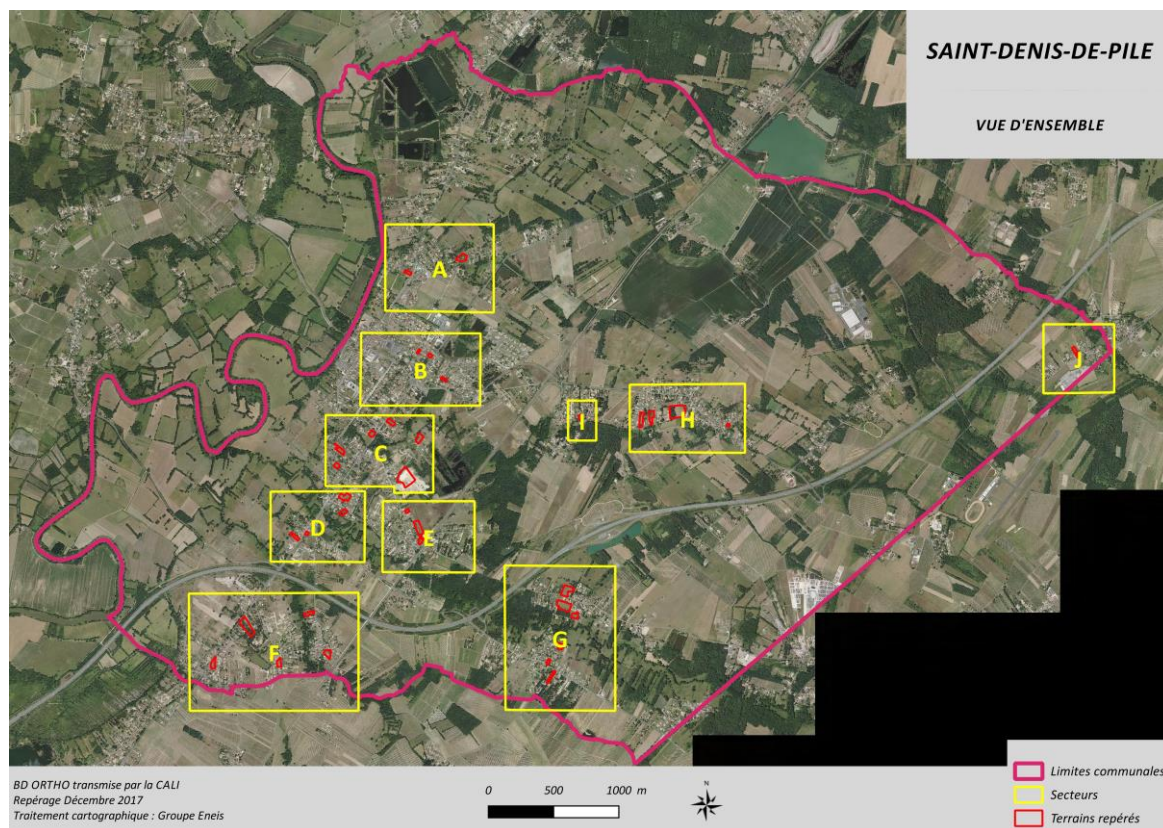
Le quartier du Nouet se situe à la marge d territoire communal, au sud du centre-ville de Saint-Denis. Le secteur concerne particulièrement l'espace d'environ 2,2 hectares, compris entre la route de Paris, la route de Nouet, le chemin des acacias et l'A89.

- **Surface de l'OAP** : 2,2 hectares environ
- **Projets en cours** : s/o
- **Surface restante** : 2,30 hectares

Gisement	Zonage	Type de foncier	Localisation	Superficie (ha)	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété	Commentaires
Secteur F / OAP Nouet	Zone 1AU	Division parcellaire	Nouet	2,30	A créer	Non	Privé	s/o

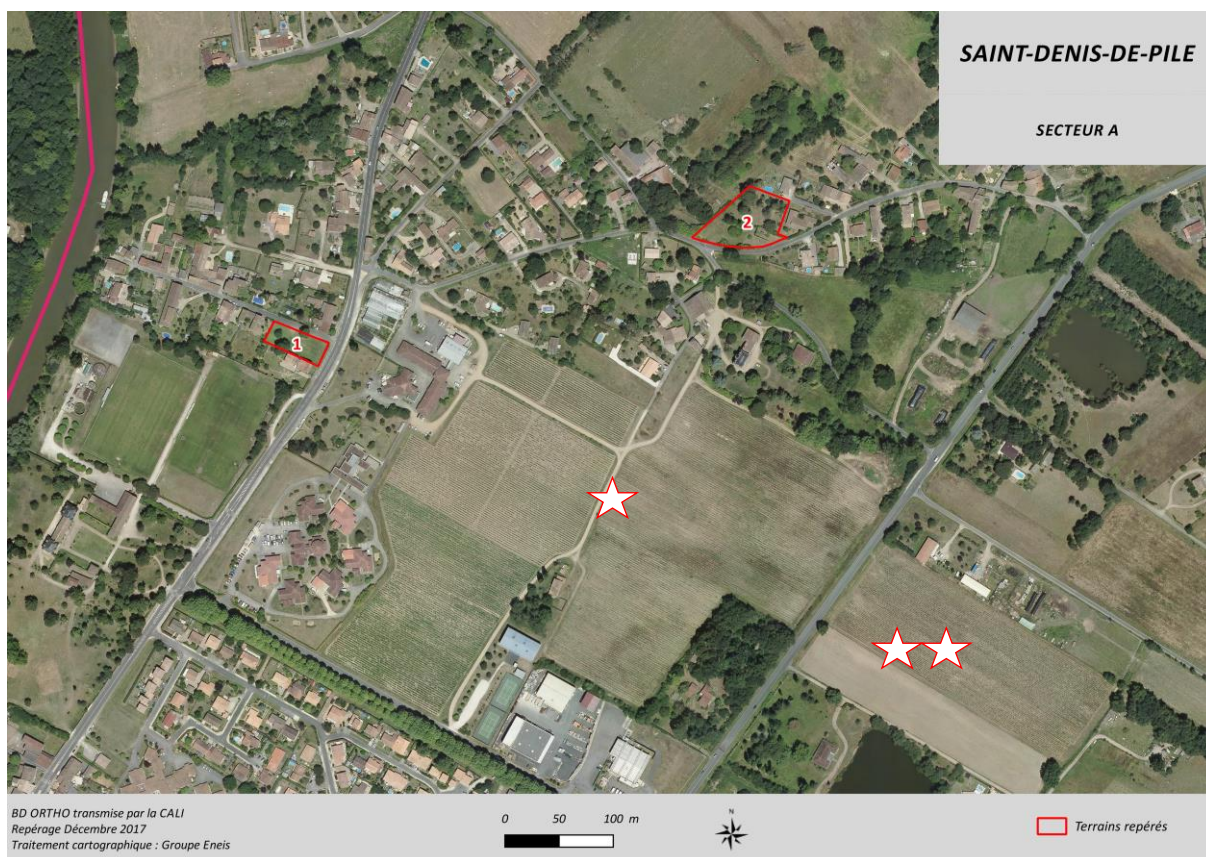
*Nota : les secteurs dans la colonne « Gisement » correspondent aux secteurs employés pour le repérage des gisements fonciers sur le reste du territoire*

# Les gisements fonciers complémentaires exploitables





## Secteur A



- ★ Urbanisation en cours OAP entrée Nord
- ★★★ EHPAD Barail des Jais livré en 2017 (OAP Entrée Nord)

Gisement	Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
1	Zone UCv	Foncier à bâtir	Proximité OAP Entrée Nord Rue du Port de Chaumette / Route de Guîtres	0,12	n.d	Zone bleue PPRI	n.d
2	Zone UCv	Foncier à bâtir	Proximité OAP Entrée Nord Rue du Dr Pierre Teurlay / Rue du Château Mexant	0,31	n.d	Non	n.d

## Secteur B



Gisement	Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété	Commentaires
3	Zone UC	Dent creuse	Chemin d'Aisine	0,49	n.d.	n.d.	n.d	s/o
4	Zone UC	Dent creuse	77, route de Coutras	0,74	n.d.	n.d.	n.d	s/o
5	Zone UC	Dent creuse	43, avenue Georges Brassens	0,80	n.d.	n.d.	n.d	s/o



## Secteur C



Gisement	Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
6	Zone UC	Foncier à bâtir	Branche Route de Paris / route de Coutras	0,13	n.d.	n.d	n.d
7	Zone UC	Foncier à bâtir	Route de Paris	0,21	n.d.	n.d	n.d
8	Zone UC	Foncier à bâtir	46, route de Coutras	0,16	n.d.	En partie zone bleue PPRI	n.d
9	Zone UC	Foncier à bâtir	Chemin de Robert / Route de Coutras	0,19	n.d.	n.d	n.d
10	Zone UC	Division parcellaire	Chemin de Robert	0,25	n.d	En partie zone bleue PPRI	n.d
11	Zone 3AU	Division parcellaire	Les gravières de Pinaud	16,40	A créer	n.d	Privé



## Secteur D



Gisement	Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
12	Zone UAv	Foncier à bâtir	Proximité zone artisanale et OAP Zone d'activité de Frappe 156, route de Paris	0,16	n.d	n.d.	n.d.
13	Zone UAv	Foncier à bâtir	Proximité zone artisanale et OAP Zone d'activité de Frappe Route de Paris / Route de Saint-Emilion	0,06	n.d	n.d.	n.d.
14	Zone UC	Foncier à bâtir	Route de Pinaud	0,17	n.d	n.d.	n.d.
15	Zone UC	Division parcellaire	Rue du petit Frappe / rue des Bruyères	0,35	n.d	n.d.	n.d.

## Secteur E



Gisement	Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
16	Zone UC	Foncier à bâtir	Proximité OAP Quartier Pinaud Route de la gare	0,07	n.d.	n.d.	n.d.
17	Zone 3 AU	Foncier à bâtir	Proximité OAP Quartier Pinaud Route de la gare	0,47	n.d.	n.d.	n.d.
18	Zone UA	Division parcellaire	Proximité OAP Quartier Pinaud Route de la gare / Route de Pinaud	0,12	n.d.	n.d.	n.d.

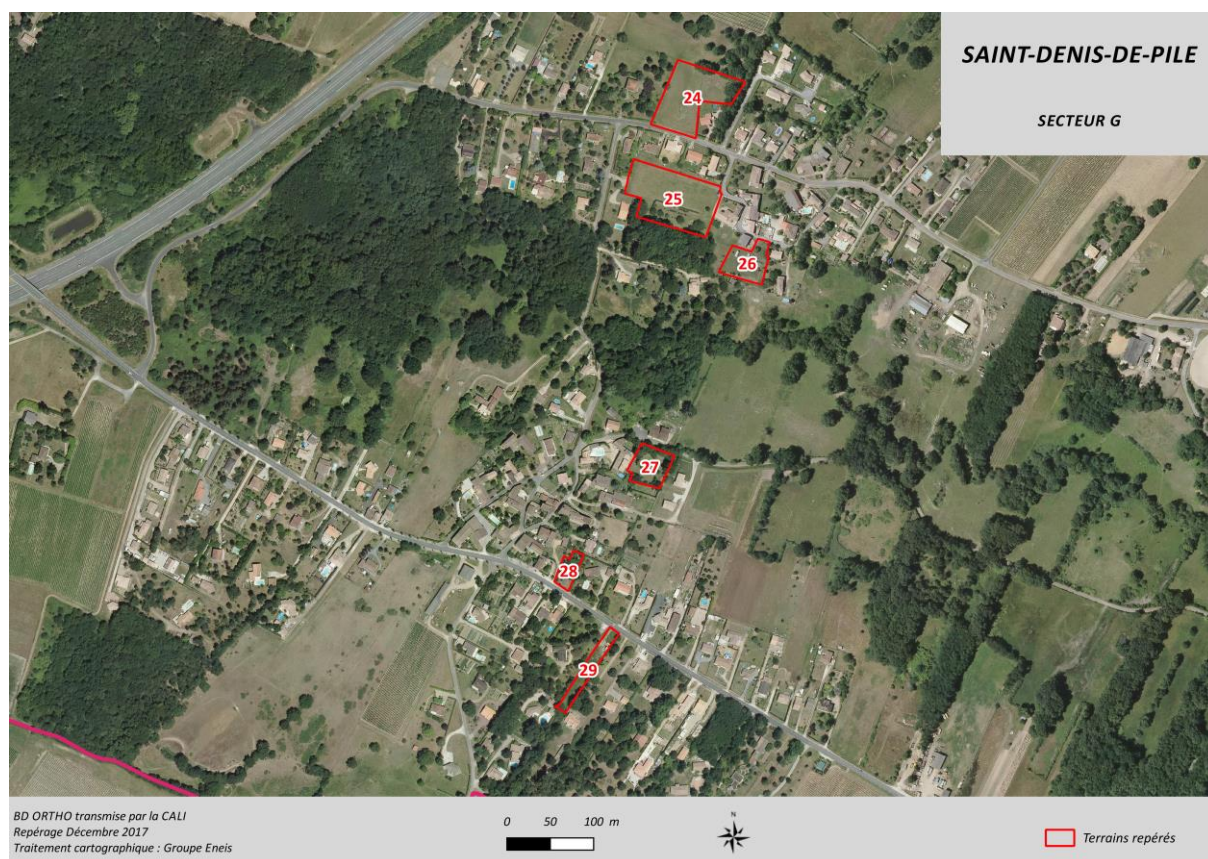


## Secteur F



Gisement	Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
19	Zone UCv	Dent creuse	Les Eymeris / Route de Paris	0,22	n.d.	n.d.	n.d.
20	Zone UCv	Foncier à bâtir	Route de Paris	0,74	n.d.	n.d.	n.d.
21	Zone UCv	Foncier à bâtir	Route du Gros Chêne	0,18	n.d.	n.d.	n.d.
22	Zone UC	Foncier à bâtir	Route de Saint-Emilion	0,18	n.d.	n.d.	n.d.
23	Zone UAv	Dent creuse	Route de Nouet / Route de Saint-Emilion	0,24	n.d.	n.d.	n.d.

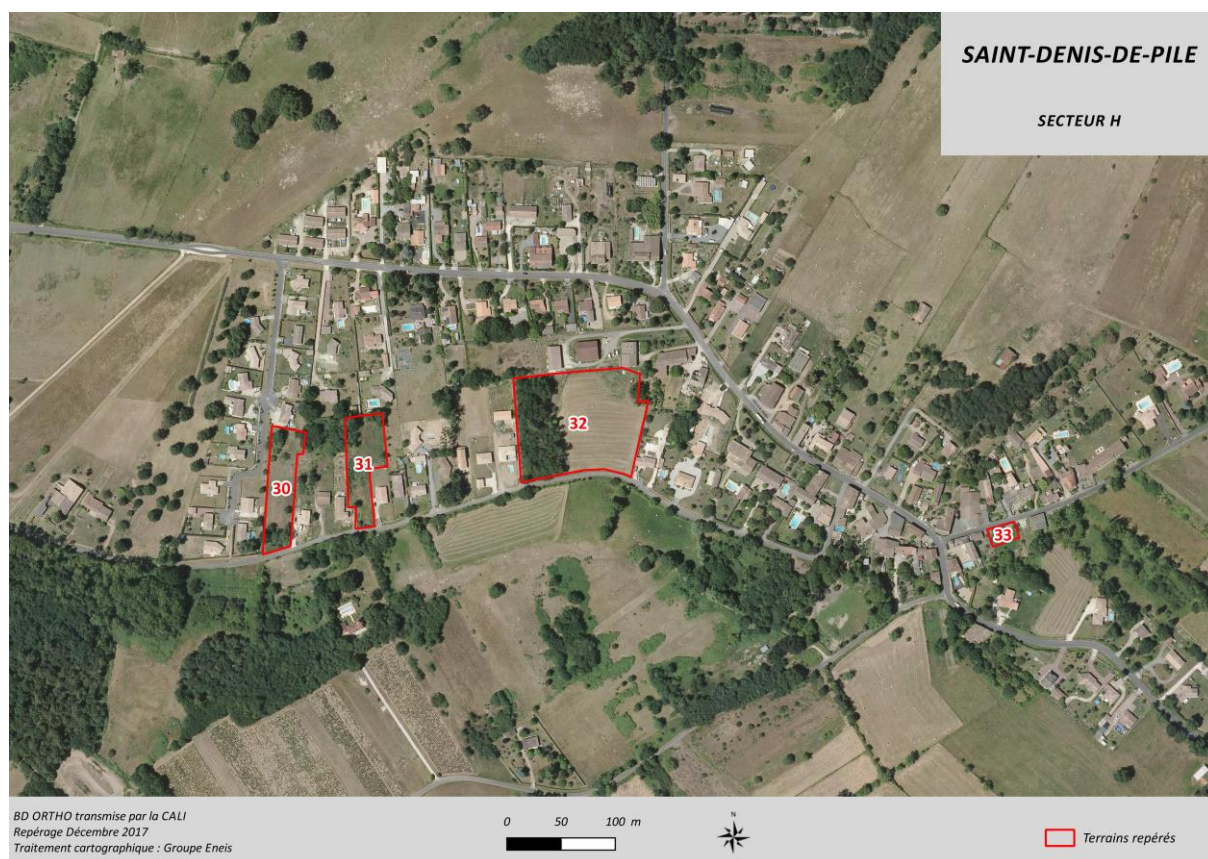
## Secteur G



Gisement	Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
24	Zone UCv	Foncier à bâtir	Route des Artigues	0,49	n.d.	n.d.	n.d.
25	Zone UCv	Foncier à bâtir	Route des Artigues / Route des Lavandières	0,62	n.d.	n.d.	n.d.
26	Zone UCv	Foncier à bâtir	Rue du Charpentier	0,19	n.d.	n.d.	n.d.
27	Zone UCv	Dent creuse	Chemin du Prado	0,18	n.d.	n.d.	n.d.
28	Zone UAv	Dent creuse	Route de Coudreau	0,08	n.d.	n.d.	n.d.
29	Zone UCv	Foncier à bâtir	Route de Coudreau	0,14	n.d.	n.d.	n.d.



## Secteur H



Gisement	Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
30	Zone UCv	Foncier à bâtir	Chemin du Grand Bouquet / rue des pâquerettes	0,30	n.d.	n.d.	n.d.
31	Zone UCv	Foncier à bâtir	Chemin du Grand Bouquet	0,29	n.d.	n.d.	n.d.
32	Zone UCv	Foncier à bâtir	Chemin du Grand Bouquet	1,07	n.d.	n.d.	n.d.
33	Zone UCv	Dent creuse	Route de la Pinière	0,42	n.d.	n.d.	n.d.

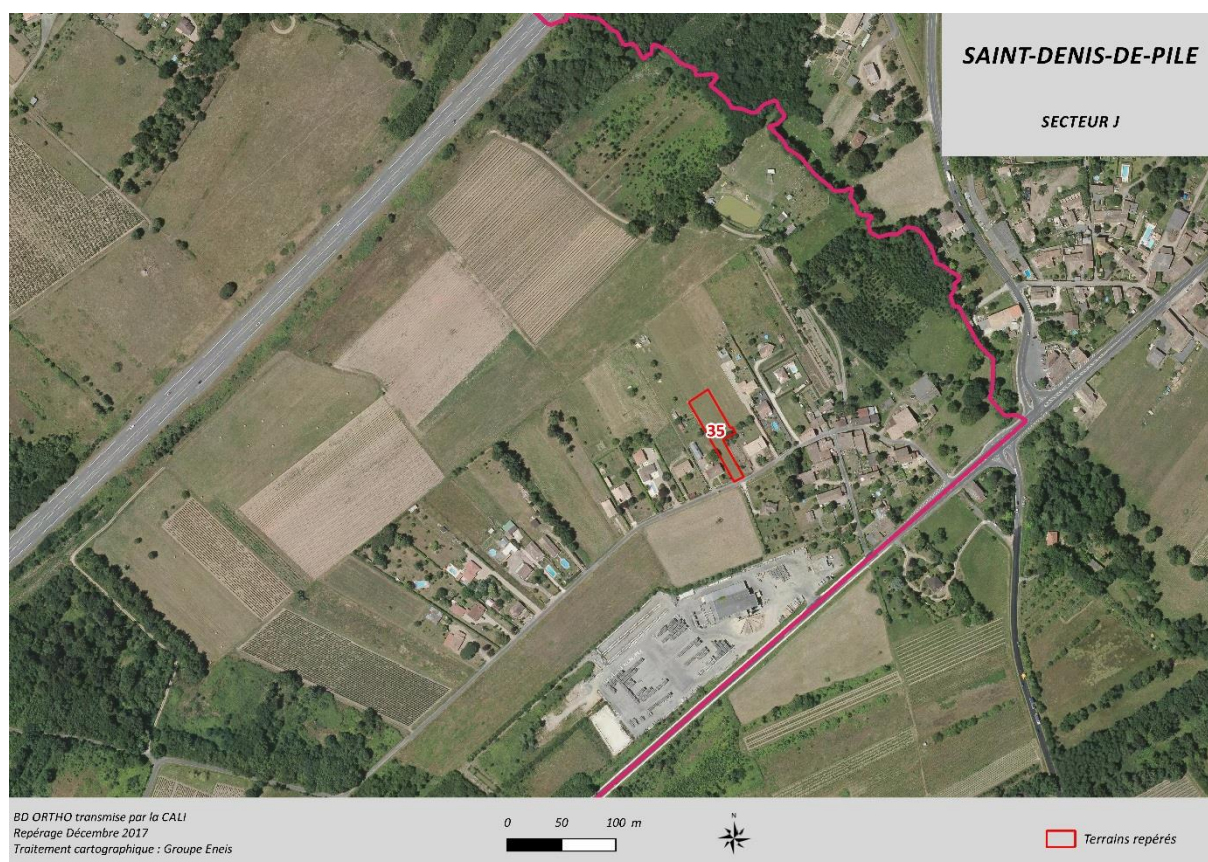


## Secteur I



Gisement	Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
34	Zone UCv	Dent creuse	Chemin du Grand Bouquet	0,07	n.d.	n.d.	n.d.

## Secteur J



Gisement	Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
35	Zone UCv	Foncier à bâtir	Chemin de la cabane	0,14	n.d.	n.d.	n.d.

# Repérage foncier – Vayres

## Données générales sur les emprises foncières repérées

Au 1<sup>er</sup> semestre 2018, la commune de Vayres compte **environ 19 hectares** disponibles pour la production de logements dont :

- Environ 11 hectares sur des secteurs de projet (OAP) pré-identifiés lors de la révision du PLU
- Environ 8 hectares sur le reste du territoire (extensions, dents creuses, densification, etc.)

Les éléments concernant les secteurs de projet ont été recueillis via l'étude du projet de PLU en cours de révision. Le repérage des autres gisements fonciers, hors secteurs de projet, s'est appuyé sur l'étude du plan local d'urbanisme en vigueur de Vayres datant de 2005:

- Un pré-repérage en chambre des gisements fonciers potentiels via l'analyse de vues aériennes de la commune
- Un ajustement de ce premier repérage avec le service Planification Urbaine et Autorisation du Droits des sols de La Cali qui a permis d'identifier d'autres gisements ou d'éliminer ceux ayant déjà été consommés
- Une précision des surfaces disponibles lors de la retranscription des données recueillies dans un Système d'information géographique

## Les secteurs de projet

Dans le cadre de la révision de son PLU, 6 secteurs de projet ont été identifiés sur le territoire de Vayres. Parmi ces 6 OAP visées, 4 ont vocation à accueillir des projets d'habitat :

- **OAP Centre-bourg** : Ce secteur en zone 1Aux et 2AU, d'une surface de 3,2 hectares au total se situerait au centre du bourg de Vayres, entre l'avenue de Libourne et la voie ferrée. L'aménagement de ce secteur devrait répondre à l'enjeu de liaison avec le centre-bourg et participer à sa densification.

Gisement	Zonage	Type de foncier	Localisation	Superficie (ha)	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété	Commentaires
OAP Centre-bourg	1AUx et 2AU	Foncier à bâtir	Entre l'avenue de Libourne et la voie ferrée	3,20	Non, le secteur doit être raccordé aux réseaux existants	n.d.	n.d.	Production de 20 à 40 logements envisagée avec 1/3 de logement locatif social, 1/3 de locatif et 1/3 d'accession à la propriété



- **OAP Paradis** : Situé en zone 1AU, ce quartier à vocation d'habitat s'étendrait sur une surface d'environ 1,4 hectares environ à proximité des rives de la Dordogne avec un espace humide au nord et l'ancienne route royale au sud. Le quartier se destinerait principalement à de l'habitat individuel en bande ou isolé.

Gisement	Zonage	Type de foncier	Localisation	Superficie (ha)	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété	Commentaires
OAP Paradis	1AU	Foncier à bâtir	Chemin du prieuré	1,40	Non, le secteur doit être raccordé aux réseaux existants	n.d.	n.d	Production de 35 à 45 logements avec 1/3 de logements sociaux et 1/8 de logements en accession sociale

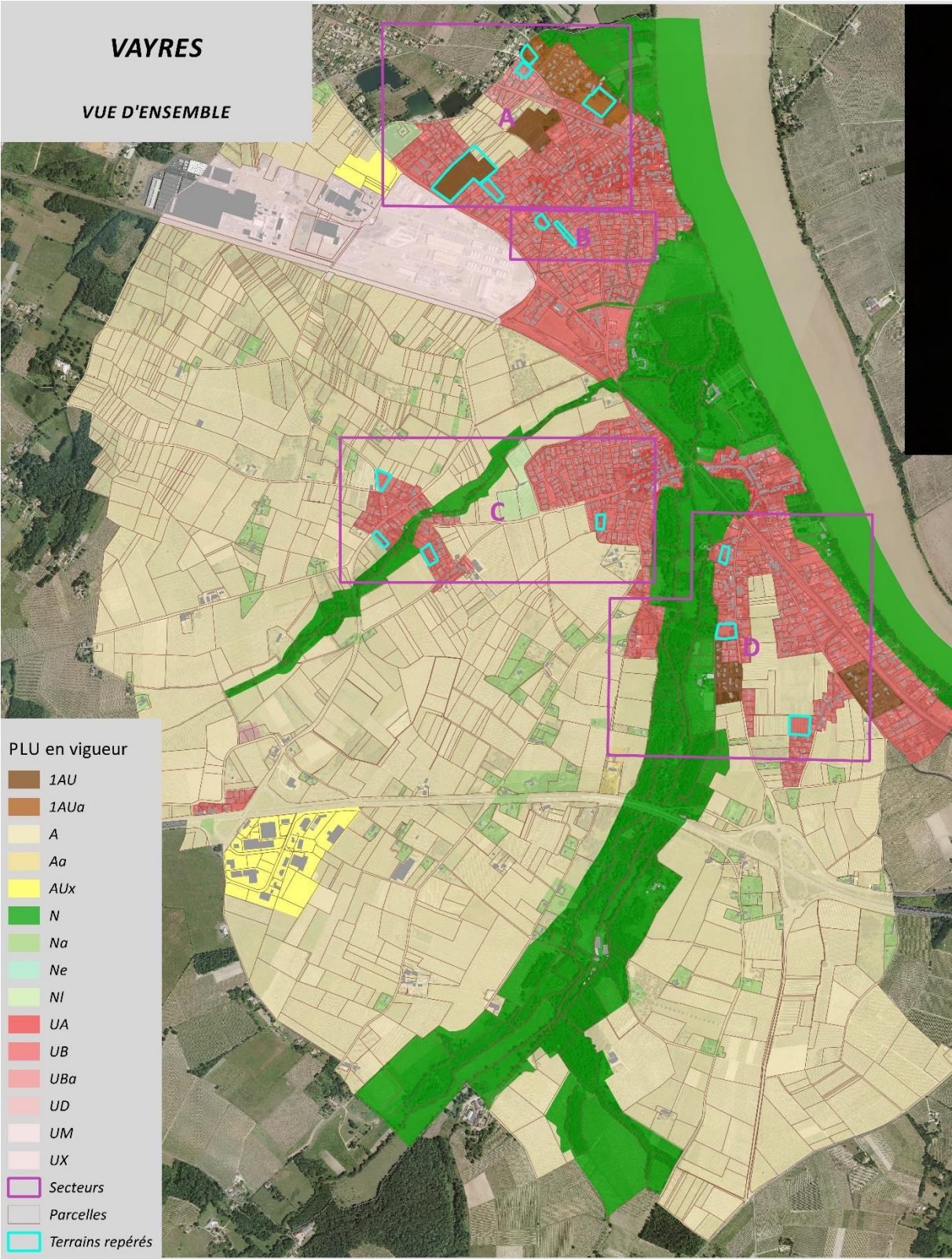
- **OAP Aux Gatineaux** : Ce secteur d'environ 3,3 hectares en zone 1AU s'étendrait au sud de l'Ancienne route royale. Il aurait essentiellement vocation à accueillir des projets résidentiels plus ou moins denses.

Gisement	Zonage	Type de foncier	Localisation	Superficie (ha)	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété	Commentaires
OAP Aux Gatineaux	1AU	Foncier à bâtir / recyclage foncier	Ancienne Route royale	3,30	Non, le secteur doit être raccordé aux réseaux existants	n.d.	n.d	Production de 45 à 60 logements avec 1/2 de logements sociaux minimum et 1/5 de logements en accession sociale

- **OAP Embeyres** : Egalement en zone 1AU, ce secteur de projet se situerait au sud-est du centre-ville de Vayres, à proximité de la vallée du Gestas (classé Natura 2000). Il se divise en deux larges parcelles, l'une de 6000m<sup>2</sup> et l'autre de 23 000 m<sup>2</sup>, soit un total de 2,9 hectares. Il porte une vocation essentiellement résidentielle dans la continuité des zones bâties adjacentes.

Gisement	Zonage	Type de foncier	Localisation	Superficie (ha)	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété	Commentaires
OAP Embeyres	1AU	Foncier à bâtir	Avenue d'Embeyres / Route du Sudre	2,90	Non, le secteur doit être raccordé aux réseaux existants	n.d.	n.d	Production de 35 à 40 logements avec 3/4 de logements sociaux minimum et 1/4 de logements en accession sociale

# Les gisements fonciers complémentaires exploitables



BD ORTHO transmise par la CALI  
Données : PLU communal approuvé en 2005 - Cadastre 2015  
Traitement cartographique : Groupe Eneis





## Secteur A



Gisement	Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
1	Zone 1AU	Foncier à bâtir	Moreau / D242	3,12	n.d.	n.d	n.d
2	Zone UB	Foncier à bâtir	Moreau / D242	0,40	n.d.	n.d	n.d
3	Zone UBa	Division parcellaire	Rue du Paradis	0,28	n.d.	n.d	n.d
4	Zone 1AUa	Division parcellaire	Rue du Paradis / Chemin de l'Ancienne voie royale	0,36	n.d.	n.d	n.d
5	Zone 1AUa	Foncier à bâtir	Chemin du Prieuré	0,97	n.d.	n.d	n.d

## Secteur B



Gisement	Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
6	Zone UB	Division parcellaire	Rue des Naudes	0,24	n.d.	n.d	n.d
7	Zone UB	Division parcellaire	Rue des Naudes	0,22	n.d.	n.d	n.d



## Secteur C



★ Urbanisation en cours

Gisement	Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
8	Zone UB	Foncier à bâtir	Mautrec	0,36	n.d	n.d.	n.d
9	Zone UB	Division parcellaire	Baloche / Avenue de Belair	0,21	n.d	n.d.	n.d
10	Zone UB	Division parcellaire	Pichon / Avenue du stade	0,37	n.d	n.d.	n.d
11	Zone UB	Division parcellaire	Cité Juncarret	0,22	n.d	n.d.	n.d

## Secteur D



Gisement	Zonage	Type de foncier	Localisation du gisement	Surface du gisement	Accès aux réseaux	Risques et contraintes naturelles	Propriété
12	Zone UB	Division parcellaire	Avenue d'Embeyres	0,23	n.d	n.d.	n.d
13	Zone UB	Division parcellaire	Avenue d'Embeyres / Cité des Atrigaux	0,52	n.d	n.d.	n.d
14	Zone UB	Division parcellaire	Rue de Segransan	0,74	n.d	n.d.	n.d