

ProGramme Local de l'  
**Habitat**  
*du Grand Cubzaguais*

*Diagnostic territorial*

**GRAND  
CUBZAGUAIS**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



## SOMMAIRE

CADRE JURIDIQUE.....	4
A. Relation du PLH avec les documents cadres et dispositifs locaux .....	4
B. Un contexte législatif renforcé .....	6
I. METHODE DE REALISATION DU DIAGNOSTIC ET PRISE EN COMPTE DU CADRE LEGAL.....	9
A. La méthode de réalisation du diagnostic.....	9
B. Le Porter A Connaissance de l'Etat .....	10
C. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Cubzaguais Nord Gironde .....	11
D. Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) de la Gironde.....	13
E. Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) 2015-2020 de la Gironde .....	14
II. UN TERRITOIRE DYNAMIQUE ET DE REPORT POUR LES MENAGES DE LA METROPOLE BORDELAISE.....	15
A. Une croissance démographique qui se renforce sur la période récente .....	15
B. Un territoire attractif lié à l'arrivée de nouveaux ménages .....	16
C. Une attractivité observée auprès des primo-accédants et des jeunes familles .....	20
A. Un territoire de report pour les ménages de la métropole.....	21
B. Une précarité plus marquée qu'à l'échelle du département, des disparités territoriales observées.....	24
III. UNE TENSION SUR LE MARCHE IMMOBILIER ET FONCIER DE PLUS EN PLUS MARQUEE, LIMITANT L'EVOLUTION DES PARCOURS RESIDENTIELS SUR LE TERRITOIRE .....	26
A. Un parc de logements qui a quasi triplé depuis la fin des années 1960 .....	26
B. Une dynamique de la construction qui conforte la part importante de la maison individuelle ... ..	29
C. ... qui a permis une forte croissance de population sur le territoire.....	31
D. Un marché immobilier encore abordable par rapport à la métropole bordelaise mais d'importantes hausses de prix observées.....	32
E. ... et difficilement accessible pour une partie des ménages du territoire .....	38
F. Des prix du foncier encore accessibles par rapport à la moyenne départementale, mais à la hausse .....	39
G. Le marché locatif privé, solution de report pour les ménages les moins aisés, est saturé .....	41
Une offre locative à l'année insuffisante .....	41
Malgré une vocation touristique limitée du territoire, le développement d'un faible segment d'offre locative saisonnière accentue la tension sur l'offre locative privée.....	42
IV. DES CENTRALITES MARQUEES PAR UN HABITAT FRAGILE, OBJET D'ATTENTION.....	43
A. Une part du parc ancienne, énergivore et source de précarité énergétique .....	43
B. Des situations de fragilité observées, des enjeux d'accompagnement des propriétaires vers la rénovation de leur logement.....	45
C. Une fragilisation d'une partie des copropriétés, majoritairement concentrées sur Saint-André-de-Cubzac	48

D.	Des actions mises en places ayant permis d'intervenir sur la réhabilitation du parc privé .....	50
E.	Un taux de vacance maîtrisé mais des enjeux de résorption importants sur près de la moitié des logements inoccupés.....	53
V.	UN PARC SOCIAL SOUMIS A UNE FORTE TENSION .....	55
A.	Des enjeux de rattrapage pour deux communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, une offre disponible sur les autres communes .....	55
B.	Une pression croissante de la demande locative sociale exacerbée sur les petites typologies .....	59
VI.	LES BESOINS SPECIFIQUES EN LOGEMENTS ET HEBERGEMENTS.....	61
A.	Le maintien à domicile des seniors un enjeu important sur le territoire .....	61
B.	Le locatif, parc d'entrée du parcours résidentiel des jeunes.....	63
C.	Une hausse de la précarité, une offre très limitée en habitat pour répondre aux besoins .....	66
D.	Le Grand Cubzaguais, territoire engagé pour l'accueil et le logement des gens du voyage .....	67
VII.	SYNTHESE DU POTENTIEL FONCIER MOBILISABLE.....	69
	EN SYNTHESE .....	71

## CADRE JURIDIQUE

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est doté d'un cadre juridique défini au sein des articles L. 302-1 à L. 302-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

### A. RELATION DU PLH AVEC LES DOCUMENTS CADRES ET DISPOSITIFS LOCAUX

---

#### 1. Une compatibilité nécessaire avec les documents cadres

Le PLH doit prendre en compte les dispositions :

- du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Nouvelle Aquitaine approuvé le 27 mars 2020,
- du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) 2015-2020 de la Gironde - la révision du PDH est en cours, il fait actuellement l'objet d'une prorogation jusqu'en 2022,
- du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2017-2023 de la Gironde,
- et celles du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) 2019-2024 de la Gironde.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) intégrant le périmètre de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde, est en cours de révision. La révision du document a été prescrite en 2018.

Le PLH devra être compatible avec le document d'orientation et d'objectif (DOO) du SCoT. À défaut de compatibilité entre un PLH et un SCoT, leurs dispositions peuvent être harmonisées dans le cadre de la procédure de l'article L122-16 du code de l'urbanisme où la révision du SCoT et l'approbation du PLH font l'objet d'une enquête publique commune organisée par le Président de l'EPCI chargé du SCoT.

#### 2. L'incidence du PLH sur les documents et dispositifs locaux

La mise en œuvre des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) / Programmes d'Intérêt Général (PIG) doit également tenir compte des objectifs du PLH. Deux OPAH ont déjà été mises en place sur le territoire, entre 2011 et 2016 d'une part et entre 2017 et 2021 d'autre part. Une 3<sup>ème</sup> OPAH, couvrant la période 2022-2026 est en cours sur le territoire.

Enfin des documents d'urbanisme sont en application à l'échelle des communes du territoire. Le PLH s'imposera à ces documents, pour la majorité, en cours de révision. Les communes disposent de 3 ans pour se mettre en compatibilité avec le PLH.

Le PLH, comprend un Diagnostic, un Document d'Orientations incluant les scénarios prospectifs et des orientations stratégiques qualitatives et un Programme d'Actions qui correspond à la stratégie opérationnelle de la collectivité déclinée en fiches-actions et territorialisée.

### 3. La situation sur le Grand Cubzaguais

La Communauté de communes du Grand Cubzaguais, qui exerce la compétence optionnelle « politique du logement social d'intérêt communautaire et des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées » compte plus de 30 000 habitants avec une ville de plus de 10 000 habitants. La collectivité est donc soumise à obligation de réaliser un PLH.

Par délibération du 23 juin 2021, le conseil communautaire a décidé d'élaborer un Programme Local de l'Habitat afin :

- d'adopter une vision globale et stratégique de la politique de l'habitat sur le territoire et de construire une vision du développement résidentiel partagée par toutes les communes,
- de traiter l'ensemble des volets de l'habitat (programmation de l'offre de logements, parc social, construction neuve, logement pour tous, qualité de vie) à l'aide d'un outil unique,
- se traduire localement le SCOT en cours de révision afin d'aboutir à des objectifs de développement et de production de logement,
- d'harmoniser les actions en cours et à venir sur le territoire avec la mobilisation de tous les acteurs de l'habitat,
- de faire face aux enjeux du développement durable et de maîtrise de l'énergie,
- de développer et de diversifier l'offre de logements,
- de développer le parc de logements sociaux pour répondre aux objectifs de la loi SRU,
- d'améliorer la qualité de vie des habitants et le confort de l'habitat : maintien à domicile des personnes âgées, résorption de l'habitat indigne et insalubre, résolutions des situations de précarité énergétique.

## B. UN CONTEXTE LEGISLATIF RENFORCE

---

Le cadre législatif du PLH a beaucoup évolué depuis sa création par la Loi d'Orientation pour la Ville de 1991 :

### **Loi n°83-8 du 7 janvier 1983, dite « loi Defferre » relative à la répartition des compétences entre les collectivités territoriales**

- Création des Programmes Locaux de l'Habitat, à l'échelle communale ;
- Unique obligation de contenu : définition des opérations en faveur des personnes défavorisées ;
- Les Plans d'Occupation des Sols doivent seulement prendre le PLH en considération.

### **Loi n°91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville (LOV)**

- Instrument de la mise en œuvre des principes de mixité de l'habitat (obligation d'un quota de 20% de logements sociaux imposé à certaines communes) ;
- le document doit être assorti d'un programme d'actions ;
- la loi encourage son élaboration à l'échelle intercommunale par des incitations financières.

### **La loi n°99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération communale (dite « loi Chevènement »)**

- le PLH devient une compétence obligatoire des communautés urbaines et des communautés d'agglomération, et une compétence optionnelle pour les communautés de communes.

### **Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 portant solidarité et renouvellement urbain (dite « loi SRU »)**

- le PLH doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ;
- les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales doivent être compatibles avec le PLH.

### **Loi n°2004-809 du 13 août 2004 portant libertés et responsabilités locales**

- la durée du PLH est portée à 6 ans ;
- il relève désormais de l'unique compétence des EPCI ;
- un dispositif d'observation de l'habitat est obligatoirement mis en place ;
- le document devient le support de la délégation de gestion des aides à la pierre.

### **Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (dite « loi ENL »)**

- élargissement des EPCI soumis à l'élaboration d'un PLH aux communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ;
- renforcement du diagnostic par un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.

### **Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite « loi MoLLE »)**

- les objectifs de production de logements doivent être comptabilisés par produit et territorialisés par commune ;
- le PLH doit répondre aux besoins des populations spécifiques, et notamment des jeunes ;
- il doit comporter un échéancier prévisionnel de réalisation des logements ;
- extension d'obligation de mise en place d'un PLH aux communautés de communes de plus de 30 000 habitants ayant une commune de plus de 10 000 habitants ;
- intensification du droit de regard de l'État sur les PLH ;
- les demandes de modification du Préfet, dans le cas de réserves ou avis défavorables du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), doivent obligatoirement être prises en compte, pour que le PLH devienne exécutoire,
- un bilan triennal d'application doit être communiqué pour avis au Préfet.

**Loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 dite « loi Duflot » relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.**

- modification de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 qui impose l'obligation pour certaines communes d'avoir un seuil minimum de logements sociaux, passant de 20 à 25% des résidences principales ;
- création d'une obligation qualitative avec l'instauration de seuils minima et maxima pour les logements financés en PLAI et e PLS dans les communes comptant moins de 25% de logements locatifs sociaux. La part des logements financés en PLS ne peut être supérieure à 30% des logements locatifs sociaux à produire et celle des logements financés en PLAI est au moins égale à 30% ;
- création d'une accélération des modalités de rattrapage en fixant une part du déficit du nombre de logements locatifs sociaux à créer. Cet objectif de réalisation est porté à 33% pour la sixième période triennale (2017-2019), à 50% pour la septième période triennale (2020-2022) et à 100% pour la huitième période triennale (2023-2025) ;
- majoration possible du prélèvement SRU en cas de carence d'une commune (multiplication pouvant aller jusqu'à cinq fois le montant des prélèvements) ;
- la cession du foncier public peut aller jusqu'à la gratuité pour des opérations consacrées exclusivement à la production de logements sociaux.

**Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)**

- densification : suppression de la taille minimale des terrains, suppression du COS et assouplissement des règles de majorités requises pour la subdivision des lots en lotissement ;
- arrêt de l'artificialisation des sols ;
- lutte contre l'étalement urbain ;
- préservation des espaces naturels et agricoles ;
- transfert de la compétence plan local d'urbanisme à l'intercommunalité ;
- obligation dans le cadre du PLH de faire un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs, et donne la possibilité de mettre en place une CIL ;
- possibilité pour une commune ou un EPCI compétent en matière d'habitat de créer un régime d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location. L'objectif est de permettre d'une part une meilleure connaissance du parc locatif du territoire, et d'autre part la possibilité d'effectuer des contrôles ciblés de décence des logements mis en location et lutter contre les « marchands de sommeil » ;
- instauration d'un dispositif d'autorisation préalable aux travaux qui conduiraient à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant en ciblant des zones d'habitat dégradé ou susceptible de voir le phénomène se développer.

**Loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (volet 2)**

- le PLH doit prendre en compte les problématiques territoriales de l'habitat des personnes âgées dans les outils de programmation.

**La loi « Montagne II » du 28 décembre 2016 (notamment les dispositions de l'article L. 301-4-1 du CCH)**

- L'obligation de signer une convention avec les services de l'Etat sur le logement des travailleurs saisonniers pour toute commune classée par arrêté préfectoral comme « commune touristique » (au sens des articles L. 133-11, L. 133-12, L. 134-3, L. 134-4 et L. 151-3 du Code du Tourisme).

**Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté**

- place les EPCI comme chef de file des politiques en matière d'attributions des logements locatifs sociaux (pour les EPCI compétents en matière d'habitat et ayant au moins un QPV sur leur territoire) ;
- élaboration d'une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) qui permet d'appliquer les orientations définies en matière d'attributions. La CIA définit :
  - des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs à l'échelle du territoire,
  - un objectif quantifié d'attribution à des demandeurs autres que ceux sous le seuil de bas revenus dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville,
  - un taux minimal des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville,
  - un objectif quantifié d'attribution aux publics prioritaires à l'ensemble des réservataires ;
  - une modification des critères pour définir les communes où s'applique le taux de 20% et les communes exemptées dans le cadre de la loi SRU ;
- renforcement du volet foncier des PLH avec une analyse de l'offre foncière et de son utilisation, la mise en place d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH, des actions à mener en matière de politique foncière.

**Loi ELAN du 24 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique**

- Simplifie les procédures d'aménagement ;
- Crée les Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT) ;
- Impose une part (20%) de logements évolutifs dans le neuf ;
- Amplifie la dynamique de vente HLM -Encadre la location touristique meublée ;
- Réaffirme l'expérimentation de l'encadrement des loyers ;
- Facilite la mobilité dans le parc HLM ;
- Oblige le regroupement des organismes HLM de moins de 12 000 logements.

**La loi n° 2021-1104 du 22 juillet 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience**

- rénover les bâtiments ;
- diminuer la consommation d'énergie ;
- lutter contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme ;
- lutter contre l'artificialisation des sols pour la protection des écosystèmes ;
- adapter les territoires aux effets du dérèglement climatique.

**La loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite « loi 3DS »)**

- pérennise le dispositif de l'article 55 de la loi SRU de 20 ou 25 % de logements sociaux et adapte l'application de la loi par le contrat de mixité sociale ;
- prolonge l'expérimentation sur l'encadrement des loyers ;
- facilite le traitement des biens en état d'abandon manifeste et de l'acquisition de biens sans maître par une réduction des délais, en cas d'ORT, de grandes opérations d'urbanisme, de quartiers de la politique de la ville et de zone rurale ;
- coordonne le développement de l'habitat inclusif et de l'adaptation des logements au vieillissement confié au département et développement de cet habitat inclusif dans le parc social.



# I. METHODE DE REALISATION DU DIAGNOSTIC ET PRISE EN COMPTE DU CADRE LEGAL

## A. LA METHODE DE REALISATION DU DIAGNOSTIC

---

Le diagnostic a mobilisé un certain nombre de **données** traitées et analysées : INSEE, SITADEL, DVF, RPLS, FILOCOM, etc. ; il synthétise et reprend des **études déjà conduites** (SCOT en cours, SIADD, OPAH etc.).

Les données ont été mises en perspective avec **l'avis des élus et partenaires lors de temps de rencontres** :

- **Avec les communes** :
  - o lors des différents temps politiques (réunions de lancement et de validation du diagnostic) pour alimenter les réflexions sur diverses thématiques présentées
  - o lors des permanences communales (en avril 2022) pour travailler sur le potentiel foncier (identification des **zones de projet et périmètres de potentiel foncier**)
- **Avec les professionnels**, lors de 3 ateliers (en mars 2022), lors d'entretiens téléphoniques / visio organisés tout au long de la phase diagnostic et lors d'une réunion personnes publiques associées (en juin 2022), afin de partager les constats et enjeux issus du diagnostic
- **Avec les habitants** pour enrichir le diagnostic avec des éléments quantitatifs et qualitatifs et nourrir les premières pistes de réflexions sur la stratégie habitat à engager (réalisation d'une enquête en ligne sur deux mois entre mai et juin 2022, réunion publique en juillet 2022).

Cette démarche permet d'aboutir à un portrait objectif du territoire et de faire ressortir les enjeux croisés sur le Grand Cubzaguais.

## B. LE PORTER A CONNAISSANCE DE L'ETAT

Thématique	Enjeux identifiés pour le futur PLH	Actions à mettre en œuvre dans le futur PLH
<b>Construction neuve</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La nécessité d'adapter l'offre aux besoins.</li> <li>La mobilisation des outils sur le parc public et le parc privé en adéquation avec les besoins.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer un logement confortable et accessible financièrement aux ménages.</li> <li>Assurer un logement aux nouveaux ménages (dessalement ou migration).</li> <li>Diversifier les typologies de logement (taille, type, statut d'occupation) pour faciliter le parcours résidentiel des ménages.</li> <li>Mobiliser les outils publics et privés pour répondre à la demande en logement social, au-delà de la programmation de logements locatifs sociaux publics.</li> <li>Inciter et accompagner techniquement et financièrement les propriétaires privés dans l'amélioration de leur logement.</li> </ul>
<b>Parc social</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La mise en œuvre d'article 55 de la loi SRU.</li> <li>La mobilisation des outils en adéquation avec les besoins.</li> <li>Agir en faveur de la mixité sociale et des équilibres territoriaux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prévoir une part de logements sociaux pour les communes concernées, permettant de répondre aux obligations réglementaires SRU (25% à horizon 2037).</li> <li>Développer un parc social en accord avec les besoins en volume et en typologie notamment à proximité des centres-villes structurants.</li> <li>Encourager le développement du parc social dans les communes identifiées comme centralités, même celles qui ne sont pas concernées par l'article 55 de la loi SRU.</li> <li>Développer l'offre locative privée à loyer maîtrisé.</li> <li>Préciser l'échéancier annuel et les conditions de réalisation, ainsi que la répartition équilibrée de la taille des logements locatifs sociaux.</li> <li>Préciser la typologie de financement des logements locatifs sociaux.</li> <li>L'analyse des DIA et l'usage du DPU.</li> <li>Proposer à l'échelle intercommunale la localisation et le contenu des servitudes de mixité sociale et des emplacements réservés.</li> <li>Développer une offre de logements locatif intermédiaire et en accession sociale.</li> <li>Élaborer une politique locale d'attribution en mobilisant le PPGDID, CIL, CIA.</li> </ul>
<b>Parc privé</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.</li> <li>La revitalisation des centres-villes et centres bourgs.</li> <li>La résorption de la vacance.</li> <li>L'amélioration de l'accessibilité des logements.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mettre en place des actions spécifiques de repérage et de traitement de l'habitat indigne.</li> <li>Délimiter les périmètres et les critères à prendre en compte pour la lutte contre l'habitat indigne.</li> <li>Définir des actions à mettre en place en saisissant l'ensemble des outils d'inventions mis en place pour la revitalisation des centres.</li> <li>Mener un diagnostic et des actions pour la lutte contre la vacance.</li> <li>Identifier la part des logements vacants susceptible d'entrer à court terme dans le parc des résidences principales.</li> </ul>
<b>Foncier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'action foncière en faveur d'une diversification des modes de production.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Associer les prévisions en besoins de logements à une stratégie foncière.</li> <li>Définir des densités minimales en secteur urbain bien desservi.</li> <li>Favoriser la densification des espaces et limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.</li> <li>Recours à l'urbanisme de projet.</li> <li>Mettre en place des observatoires de l'habitat et du foncier.</li> </ul>
<b>Les publics spécifiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Logement des jeunes et des saisonniers.</li> <li>L'hébergement d'urgence.</li> <li>Gens du voyage.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réaliser une analyse fine des besoins en logements pour les jeunes et des demandes afin d'identifier le nombre de logements nécessaires pour répondre aux besoins.</li> <li>Développer une offre adaptée aux jeunes en difficulté avec de très faibles/sans ressources financières.</li> <li>Analyser les besoins réels pour les saisonniers au regard de l'offre existante.</li> <li>Initier une offre d'hébergement en produisant une petite unité d'accueil regroupant de l'hébergement d'urgence, stabilisation et d'insertion qui permettra d'installer un opérateur en Haute Gironde présent sur deux pôles de Saint-André-de-Cubzac et Blaye.</li> <li>Identifier une liste de terrain susceptibles d'accueillir la nouvelle aire de petit passage ainsi qu'un calendrier précis et un détail des moyens prévus pour la mise en œuvre des prescriptions du SDAHVD.</li> <li>Identifier une part de PLAI adaptés pour l'accueil des gens du voyage et identifier des terrains pour des éventuels projets de terrains familiaux.</li> </ul>

## C. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DU CUBZAGUAIS NORD GIRONDE

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) intégrant le périmètre de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde couvre la période 2023-2043. Ce document est en cours de rédaction en vue d'une approbation au 1<sup>er</sup> semestre 2023.

### Synthèse du diagnostic

Thématique	Grands constats	Enjeux identifiés
Démographie et habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une arrivée de jeunes et de familles sur le territoire.</li> <li>• Un parc de logement standardisé ; qui répond mal aux besoins des habitants.</li> <li>• Des extensions de l'urbanisation mal intégrées et déstructurantes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtriser la croissance démographique.</li> <li>• Renforcer la mixité sociale.</li> <li>• Accompagner les parcours résidentiels.</li> <li>• Equilibrer les équipements.</li> </ul>

### Synthèse du PAS :

**Objectifs et orientations du PAS (Projet d'Aménagement Stratégique)**

**RECEVOIR SELON LA CAPACITE D'ACCUEIL**

**OBJECTIF 1 : Maîtriser la croissance démographique et renforcer l'armature urbaine.**

- **Renforcer l'armature urbaine**
  - Prévoir une croissance annuelle moyenne de la population de +1,3%, soit environ 775 habitants supplémentaires par an, 15 500 habitants en plus d'ici 20 ans, ces objectifs sont répartis comme suivant :
    - Maîtriser la croissance démographique dans le pôle urbain.
    - Assurer la reprise de l'accueil de la population dans le pôle touristique.
    - Polariser la vie locale dans les pôles de proximité.
    - Assurer l'accueil de population dans les communs relais.
    - Maintenir la croissance démographique dans les communes rurales.
- **Cibler la revitalisation de Bourg et Saint-André-de-Cubzac, lauréates du programme Petites villes de demain.**
  - Une politique de rénovation du parc privé de logements et de lutte contre la vacance de logement.
  - La qualification de l'espace public et l'accessibilité routière, cyclable et piétonne.
  - La stratégie pour les commerces de proximité.
- **Maintenir la croissance démographique dans les communes rurales.**

**OBJECTIF 2 : Diversifier le parc de logement pour renforcer la mixité sociale.**

- **Favoriser une offre de logements diversifiée et abordables**
  - Les besoins en nouveaux logements s'élèvent à 355 logements en moyenne par an pour les 20 ans à venir, soit 6 700 logements supplémentaires au total.
  - Favoriser la diversification en termes de statut d'occupation et en termes de taille (T1 au T3), de types et de prix.
- **Améliorer la qualité du parc existant**
  - Poursuivre la mise en œuvre des dispositifs d'amélioration de l'habitat : OPAH et ICARE.
- **Assurer l'accès au logement pour tous**

- Assurer la production de logements sociaux dans les communes soumises à la loi SRU (Saint-André-de-Cubzac et Val-de-Virvée) afin d'atteindre 25% du parc de logements en 2037.
- Offrir une réponse à tous les jeunes en matière de parcours résidentiel en cherchant des solutions dans le parc privé existant (colocation, sous location, logements touristiques, etc.) et en incitant au développement d'une offre en petit logements dans le parc social.
- Améliorer l'adaptation et l'évolutivité des logements dans le parc social et privé pour répondre aux besoins des personnes âgées.
- Développer une offre nouvelle incluant une part de logements adaptés dans chaque opération avec la réalisation d'habitat dédié ou e résidences intergénérationnelles.
- Proposer des solutions diversifiées pour développer le parc social, l'offre de logements d'urgence ou l'intermédiation locative pour les personnes précaires.
- Proposer des solutions pour les gens du voyage qui souhaitent se sédentariser et mettre en application le SDAGDV.

### OBJECTIF 3 : Accompagner la réalisation de projets cohérents avec l'identité du territoire.

#### ▪ Limiter l'étalement urbain.

- Donner la priorité aux constructions dans les dents creuses.
- Favoriser la mise sur le marché et la récupération des logements vacants
- Favoriser le réinvestissement des bâtiments en friche.
- Maîtriser la division parcellaire.
- Maîtriser la densification en fonction des critères suivants : présence d'une zone inondable, d'un jardin cultivé, d'un arbre remarquable ou d'une zone humide.

*En dehors de la tâche urbaine principale, les principes sont les suivants :*

- Maîtriser la densification des hameaux et des écarts.
- Permettre l'évolution du bâti existant (extension du bâti, annexes)
- Limiter les extensions autour des hameaux et des écarts en lien notamment avec les réseaux existants.
- Autoriser stratégiquement le changement de destination des bâtiments agricoles valorisant le patrimoine architectural et préservant l'environnement aux conditions de dessertes et aux réseaux satisfaisants.

*Les extensions de l'urbanisation sont possibles dans les conditions suivantes :*

- Prévoir les extensions de l'urbanisation seulement en continuité de la tâche urbaine principale.
- Assurer un niveau de densité relativement fort dans les nouvelles opérations.

#### ▪ Favoriser la qualité environnementale, paysagère, urbaine et architecturale des nouvelles opérations.

#### ▪ Favoriser la diversité des formes urbaines.

#### Orientation 2.1 Maîtriser la croissance démographique et renforcer l'armature urbaine

Renforcer l'armature urbaine :

- Maîtriser la croissance démographique dans le pôle urbain
- Assurer la reprise de l'accueil de population dans le pôle touristique
- Polariser la vie locale dans les pôles de proximité
- Assurer l'accueil de population dans les communes relais
- Maintenir la croissance démographique dans les communes rurales



Cibler la revitalisation de Bourg et Saint-André-de-Cubzac, lauréates du programme Petites villes de demain



Mettre en œuvre des actions de revitalisation dans les principaux centres-bourgs

#### Orientation 2.2 Articuler les mobilités en cohérence avec l'armature urbaine

\*\*\*\*\* Soutenir le projet de RER métropolitain

\*\*\*\*\* Soutenir le projet de car express

Aménager les gares, les haltes ferroviaire et les pôles routiers

Créer des quartiers de gare denses, mixtes et intermodaux

Développer les mobilités douces dans les secteurs stratégiques : quartiers de gares et centres-bourgs

#### Orientation 2.3 Diversifier le parc de logement pour renforcer la mixité sociale

Poursuivre la mise en œuvre des dispositifs d'amélioration de l'habitat : OPAH et ICARE



Assurer la production de logements sociaux dans les communes soumises à la loi SRU

#### Orientation 2.4 Accompagner la réalisation de projets cohérents avec l'identité du territoire

\*\*\*\*\* Limiter l'étalement urbain

Synthèse du DOO

Le DOO est en cours de rédaction.

## D. LE PLAN DEPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT ET L'HEBERGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES (PDALHPD) DE LA GIRONDE

Co-piloté par le Préfet et le Président du Département, le PDALHPD vise à faciliter l'accès et le maintien dans un logement décent pour les personnes et familles qui connaissent des difficultés sociales et économiques. Valable pour une durée maximale de 6 ans, le PDALHPD est un outil stratégique à l'échelle départementale permettant de définir et coordonner les différentes actions des partenaires en faveur de ces publics fragiles.

Le PDALHPD couvre le territoire de la Gironde sur la période 2017-2023. Il constitue un lieu d'animation et de mise en cohérence des différentes interventions publiques. Il comporte un plan d'actions avec un pilotage et des acteurs identifiés.

Axes	Objectifs
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Axe 1 : Développer l'offre de logements adaptés, accessible et très sociaux.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Programmer 60 logements locatifs sociaux dont 20 logements financés en PLAI chaque année.</li> <li>Développer l'offre adaptée en réponse aux situations prises en charge dans le cadre de la Commission du Logement Adapté.</li> <li>Favoriser la réalisation de petites opérations de logement social en centre bourg de moins de 10 logements comportant 50% de PLAI (Parc du pays).</li> <li>Poursuivre la mise en œuvre de programmes animés comportant des objectifs significatifs de logements locatifs sociaux et très sociaux.</li> <li>Développer l'intermédiation locative au travers de la sous-location, (parc privé et public) pour accompagner et les publics fragilisés vers le logement, au travers du développement des agences immobilières à vocation sociale.</li> <li>Répondre à la demande de sédentarisation des Gens du voyage en lien avec le Schéma Départemental d'Accueil (environ 150 situations recensées) et proposer des solutions d'habitat diversifiées (accession sociale, terrains familial, logement locatif...).</li> <li>Programmer au moins une résidence sociale généraliste sur un des pôles de centralité de l'arrondissement pour une capacité de 15 à 25 logements.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Axe 2 : Compléter l'offre d'hébergement sur la Haute Gironde.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Consolider l'action du CLLAJ et favoriser la mobilisation de solutions diversifiées d'hébergement des jeunes.</li> <li>Initier une offre d'hébergement en produisant une petite unité d'accueil regroupant de l'hébergement d'urgence, stabilisation et d'insertion qui permettra d'installer un opérateur en Haute Gironde présent sur les deux pôles de Saint André-de-Cubzac et Blaye.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Axe 3 : Renforcer la fluidité des parcours résidentiels</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Améliorer la coordination et l'articulation à l'échelle du territoire entre le pôle territorial, les Maisons départementales des solidarités et de l'insertion (MDSI), les Centres communaux d'action sociale (CCAS) et le Service Intégré de l'accueil et de l'orientation (SIAO 33) afin de consolider les évaluations et fiabiliser les prescriptions.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Axe 4 : Améliorer les conditions d'habitat et de maintien dans le logement</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Consolider la Lutte contre l'Habitat Indigne en appui des stratégies de revitalisation des centres-anciens (Façade estuarienne, pôles de centralité) et en lien avec les programmes animés de réhabilitation du parc privé. Accompagner les élus dans la mise en œuvre d'actions incitatives et coercitives.</li> <li>Inscrire la lutte contre la précarité énergétique comme axe prioritaire d'intervention des opérateurs de programmes animés et favoriser la mise en place d'un service local d'intervention pour la maîtrise d'énergie (SLIME locaux).</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Axe 5 : Garantir l'accès aux droits par la domiciliation</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mobiliser les CCAS sur la mission de domiciliation.</li> <li>Assurer une représentation de la Haute-Gironde à la commission de régulation.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Axe 6 : Gouvernance du Plan</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mettre en place un atelier territorial annuel de suivi et d'évaluation du PDALHPD en lien avec le PDH.</li> <li>Renforcer le pôle du SIAO pour une meilleure connaissance des besoins d'hébergement et pour une meilleure orientation des publics vulnérables.</li> </ul>

## E. LE PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT (PDH) 2015-2020 DE LA GIRONDE

Un Plan Départemental de l'Habitat (PDH) est élaboré dans chaque département afin d'assurer la cohérence entre les politiques d'habitat menées dans les territoires couverts par un programme local de l'habitat et celles menées dans le reste du département.

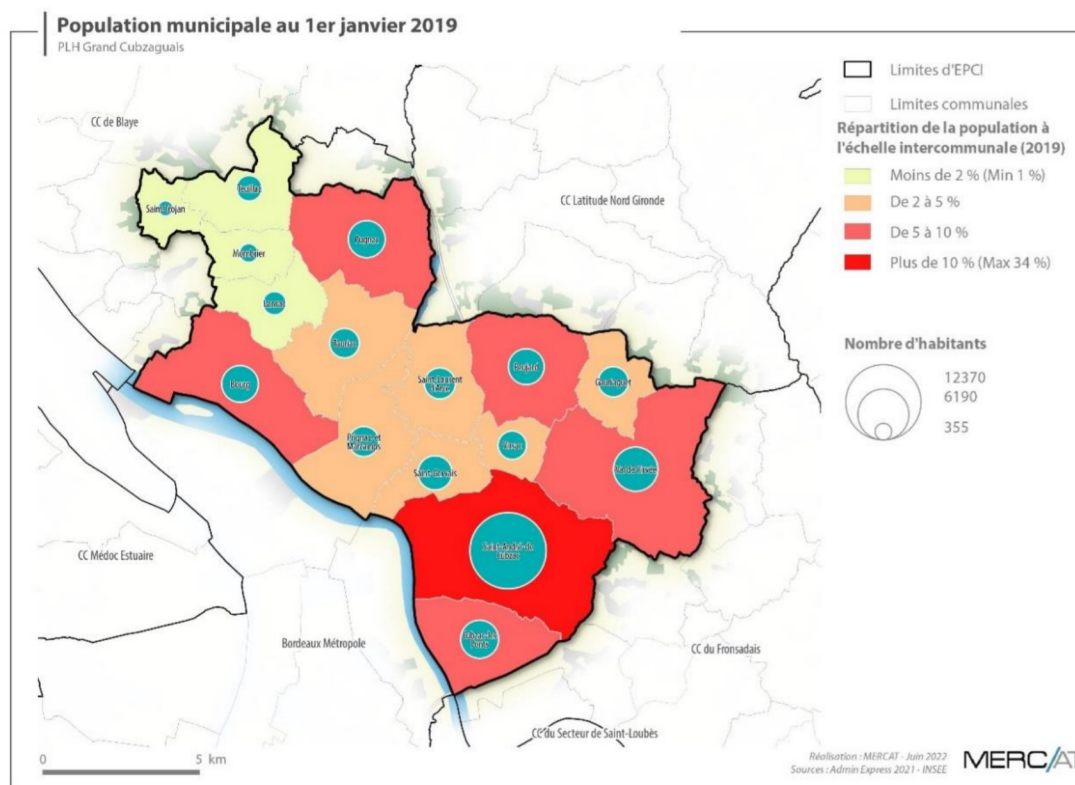
Ce plan définit des orientations conformes à celles qui résultent des schémas de cohérence territoriale et des programmes locaux de l'habitat. Le plan prend également en compte les besoins définis par le plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées et ceux résultant des sorties des établissements d'hébergement ou services figurant au schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale défini à l'article L. 312-4 du code de l'action sociale et des familles.

Le PDH de la Gironde a été adopté le 25 juin 2015 pour une durée de 6 ans, il est en cours de révision et fait l'objet d'une prolongation jusqu'à 2022.

Constats	Les orientations stratégiques et actions du PDH
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>L'irruption massive du développement de l'habitat</b></li> <li>• <b>Des systèmes territoriaux très vulnérables</b></li> <li>• <b>Les défis du marché au sein d'un marché du logement globalement détendu</b></li> <li>• <b>Des parcours résidentiels difficile pour les publics vulnérables</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La mise en place d'actions sur le parc privé ciblées sur une stratégie de revitalisation des centres-bourgs à travers la lutte contre l'habitat indigne, sur le maintien à domicile des personnes en manque d'autonomie, et sur la lutte contre la précarité énergétique.</li> <li>• La mobilisation de foncier à vocation habitat et le recours aux démarches d'urbanisme de projet pour la réalisation de projets d'ensemble cohérents avec la stratégie de revitalisation.</li> <li>• Promouvoir un partenariat à haut niveau d'ambition avec les organismes HLM et les collectivités pour relever les défis d'habitat du territoire.</li> <li>• Soutenir la réalisation de 30 à 40 logements par an dans les secteurs en pression (Cubzaguais, Saint-Yzan, Saint-Savin...) en soutien de la stratégie de revitalisation des bourgs et dans les zones en tension.</li> <li>• Mieux prendre en compte les parcours résidentiels des publics vulnérables en faisant du logement accompagné un levier pour prendre en compte la pluralité et la spécificité des problématiques des publics.</li> <li>• Investir les démarches préventives d'accompagnement et l'accès et au maintien dans le logement.</li> <li>• Installer une coordination à l'échelle du territoire capable d'associer les acteurs et partenaires indispensables et mobiliser les concours et les moyens techniques permettant d'agir.</li> </ul>

## II. UN TERRITOIRE DYNAMIQUE ET DE REPORT POUR LES MENAGES DE LA METROPOLE BORDELAISE

### A. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE QUI SE RENFORCE SUR LA PERIODE RECENTE



Situé en Haute Gironde, le Grand Cubzaguais constitue l'entrée nord de la métropole bordelaise, à l'interface avec le blayais à l'Ouest, le Libournais à l'Est et la Charente au Nord.

Ce territoire, regroupant **36 223 habitants** (source : population municipale – populations légales 2019) et composé de 16 communes, est structuré de la manière suivante (structuration du SCOT) :

- **Le pôle urbain de Saint-André-de-Cubzac** qui compte 12 372 habitants et regroupe 34% de la population intercommunale,
- **Les pôles de proximité de Bourg** (2 278 habitants), **Cubzac-les-Ponts** (2 501 habitants), **Peujard** (2 148 habitants) et **Pugnac** (2 325 habitants) qui concentrent le quart de la population globale de l'intercommunalité,
- **Les communes relais de Gauriaguet** (1 382 habitants), **Prignac-et-Marcamps** (1 374 habitants), **Saint-Gervais** (1 905 habitants), **Saint-Laurent-d'Arce** (1 484 habitants), **Tauriac** (1 297 habitants), **Val-de-Virvée** (3 621 habitants) et **Virsac** (1 171 habitants), qui concentrent 34% de la population,

- **Les communes rurales de Lansac** (701 habitants), **Mombrier** (429 habitants), **Saint-Trojan** (355 habitants) et **Teuillac** (880 habitants) représentant 7% de la population intercommunale.

Libellé commune	Population légale en 2019 (population municipale)	Répartition géographique à l'échelle intercommunale
Bourg	2 278	6%
Cubzac-les-Ponts	2 501	7%
Gauriaguet	1 382	4%
Lansac	701	2%
Mombrier	429	1%
Peujard	2 148	6%
Prignac-et-Marcamps	1 374	4%
Pugnac	2 325	6%
<b>Saint-André-de-Cubzac</b>	<b>12 372</b>	<b>34%</b>
Saint-Gervais	1 905	5%
Saint-Laurent-d'Arce	1 484	4%
Saint-Trojan	355	1%
Tauriac	1 297	4%
Teuillac	880	2%
Val-de-Virvée	3 621	10%
Virsac	1 171	3%
<b>CC Grand Cubzaguais</b>	<b>36 223</b>	<b>100%</b>

Population légale en 2019 // Source : RP INSEE

Le Grand Cubzaguais a connu une croissance démographique régulière depuis la fin des années 1960. Le nombre d'habitants a doublé depuis 1968 pour atteindre 35 610 habitants en 2018 (36 223 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2019 - population municipale –populations légales 2019).

Depuis 1968, le Grand Cubzaguais enregistre une croissance démographique supérieure à celle du département avec des taux variant entre +0,6% par an et +2,2% par an selon les périodes. Seule la période de 1990 à 1999 est caractérisée par une évolution démographique moins marquée par rapport à la moyenne départementale (+0,6% par an pour le Grand Cubzaguais et +0,7% par an pour le département).

Cette croissance démographique marquée est notamment liée à la réalisation de lotissements sur de nombreuses communes du territoire et au report des ménages de la métropole bordelaise à la recherche de biens plus accessibles en termes de prix.

## B. UN TERRITOIRE ATTRACTIF LIÉ À L'ARRIVÉE DE NOUVEAUX MÉNAGES

Sur la période récente, le Grand Cubzaguais enregistre une croissance démographique élevée (+1,6% par an), une évolution supérieure à la période précédente (+1,1% par an entre 2008 et 2013). Cette croissance s'explique essentiellement par l'arrivée de nouveaux ménages, le solde naturel étant moins élevé (+1,2% par an pour le solde migratoire et +0,4% par an pour le solde naturel), illustrant ainsi l'attractivité du territoire auprès des ménages.

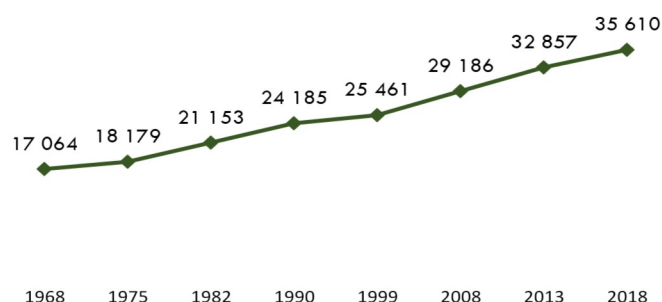
### Les moteurs de l'évolution démographique

L'évolution de la population est le résultat de deux composantes :

- Le solde naturel, différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès. Il est généralement positif, le nombre de naissances étant le plus souvent supérieur à celui des décès ;
- Le solde migratoire, différence entre le nombre de personnes entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont parties au cours d'une période donnée.

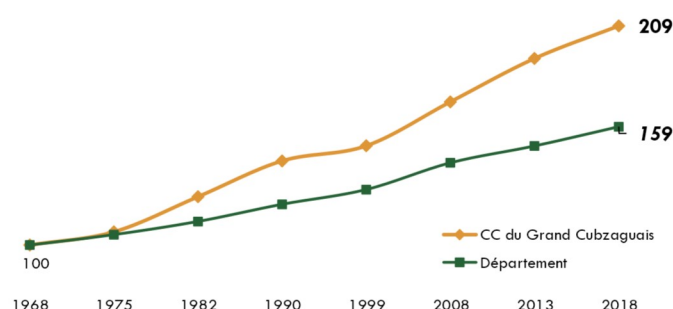
Evolution de la population du Grand Cubzaguais entre 1968 et 2018

Source : INSEE RP 2018



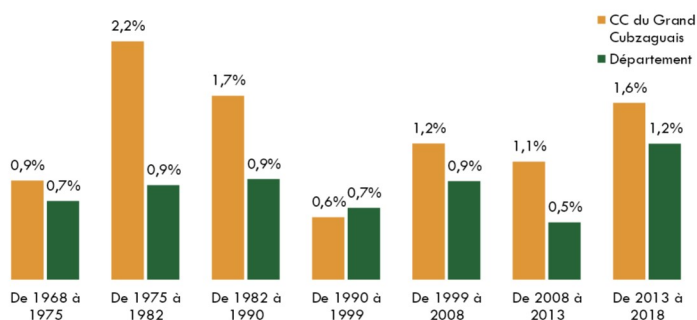
Evolution en base 100 de la population municipale entre 1968 et 2018

Source : INSEE RP 2018



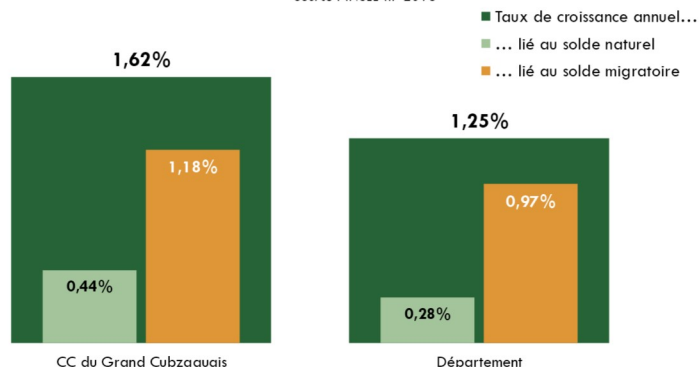
Evolution du taux de croissance démographique depuis 1968

Source : INSEE RP 2018



Moteurs de la croissance démographique entre 2013 et 2018

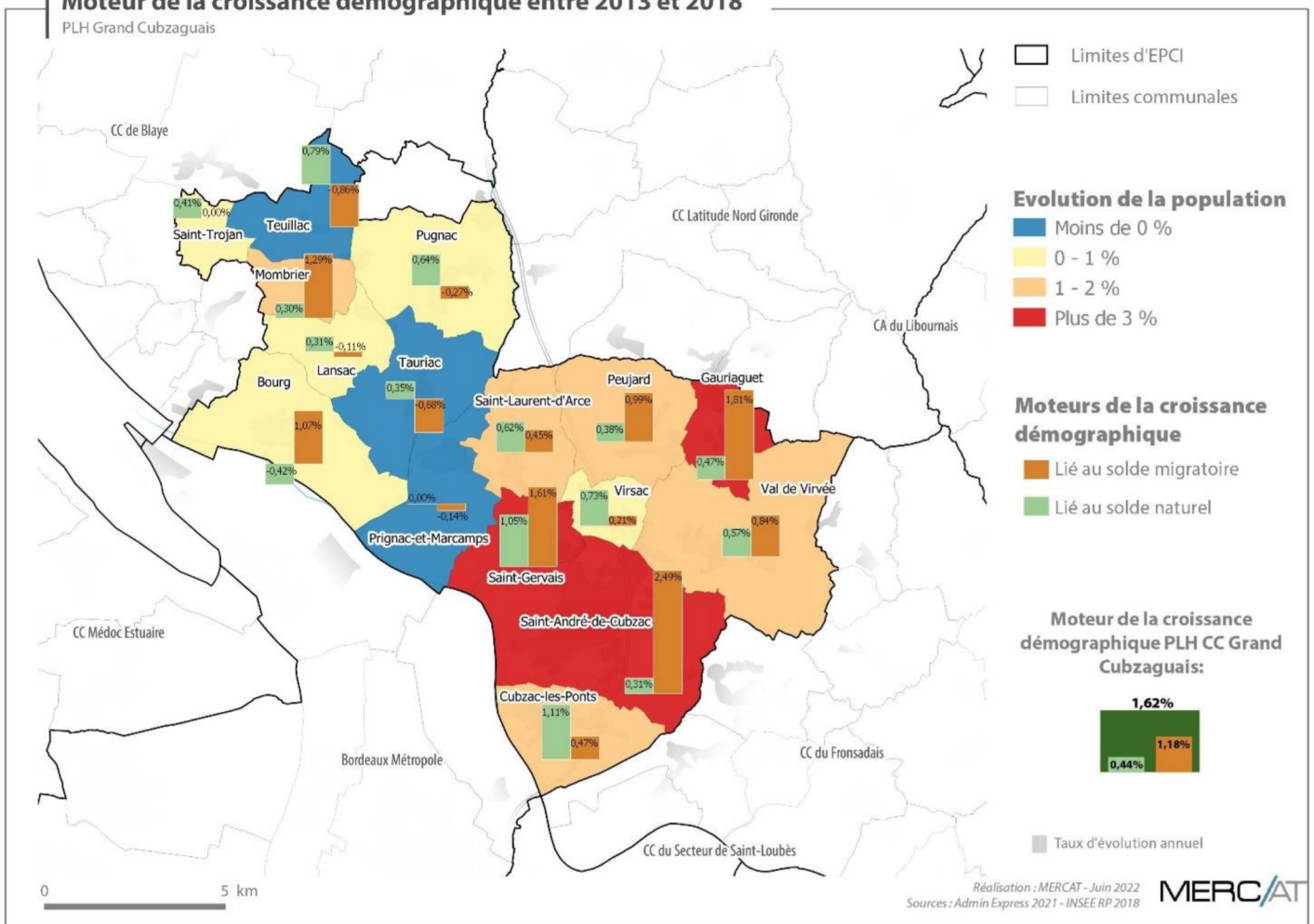
Source : INSEE RP 2018





## Moteur de la croissance démographique entre 2013 et 2018

PLH Grand Cubzaguais



### Paroles des professionnels de l'habitat et des élus

*Entre 2008 et 2013, une croissance observée sur la frange Nord-Ouest (avec des prix immobiliers moins élevés) et l'Est du territoire (meilleure accessibilité à la métropole bordelaise – proximité et sortie d'autoroute) – une perte du nombre d'habitants observée sur Bourg*

*Entre 2013 et 2018, une croissance démographique qui se poursuit et de manière plus importante sur la frange Est du territoire – une croissance moindre sur les communes situées à l'Ouest – quelques communes qui perdent des habitants (Teuillac, Tauriac, Prignac-et-Marcamps)*

*Depuis 2018, une croissance démographique qui se poursuit en lien avec la réalisation de lotissements sur certaines communes le long de la RD 137 (Prignac, Tauriac, Bourg)*

# QUI HABITE LA CC DU GRAND CUBZAGUAIS ?

## Un territoire jeune et familial

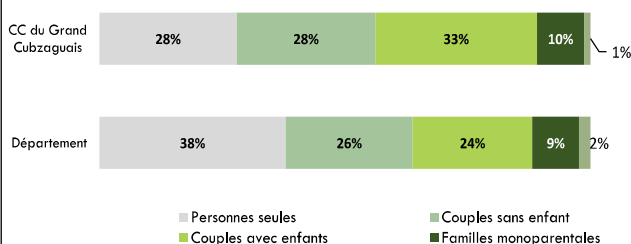
L'intercommunalité présente un profil familial avec une part des ménages familiaux plus élevée qu'à l'échelle départementale (71% contre 60%), avec une surreprésentation d'autant plus marquée de couples avec enfants (le tiers des ménages du territoire contre 24% pour la Gironde). De plus, la part des familles monoparentales est légèrement supérieure à la moyenne du département (10% contre 8%) et en hausse par rapport à 2013 (+2 points). A l'inverse, la part des ménages unipersonnels est moins importante qu'à l'échelle de la Gironde (28% contre 38%).

De plus, le Grand Cubzaguais est un territoire jeune, en témoignent :

- l'indice de jeunesse élevé et supérieur à 1 (1,19, soit 119 jeunes âgés de moins de 20 ans pour 100 seniors de 60 ans et plus), un indice supérieur à la moyenne départementale (0,94),
- la part importante des moins de 30 ans (36% pour le Grand Cubzaguais à l'image du département).

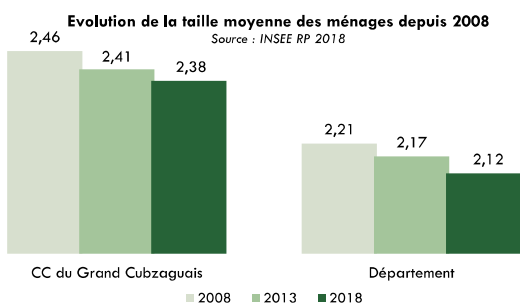
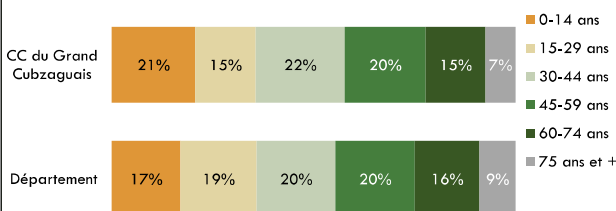
## Répartition des ménages selon leur composition familiale

Source : INSEE RP 2018



## Répartition de la population par classe d'âge

Source : INSEE RP 2018



## Un phénomène de desserrement des ménages qui engendre des besoins en logements

Une baisse généralisée de la taille moyenne des ménages est observée sur le Grand Cubzaguais qui se traduit par le passage d'une taille moyenne de **2,46 en 2008 à 2,38 en 2018** - un phénomène qui engendre une augmentation du nombre de ménages et un **accroissement des besoins en logements**. Cependant, le desserrement reste relativement peu élevé (-0,25% /an entre 2013 et 2018) comparativement au département (-0,47%), démontrant une attractivité auprès de ménages familiaux, ce qui vient en partie compenser le vieillissement, les divorces / séparations et décohabitations.

## Un vieillissement qui s'opère, une tendance générale observée à l'échelle nationale

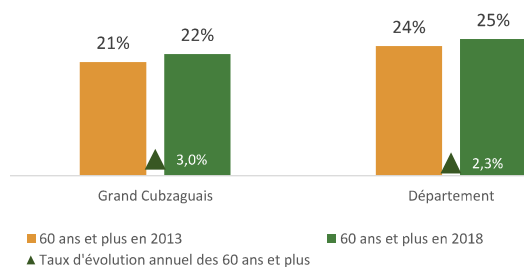
L'intercommunalité enregistre une **tendance au vieillissement de sa population**. Une hausse de la part des seniors de 60 ans et plus est en effet observée sur le Grand Cubzaguais (22% de la population en 2018, soit 1 point de plus par rapport à 2013), correspondant à près de **220 seniors supplémentaires chaque année entre 2013 et 2018** (taux de croissance annuel moyen de +3% par an). Cette tendance au vieillissement est plus importante qu'à l'échelle de la Gironde (+2,3% par an).

Ce vieillissement se fait au détriment des tranches d'âge les plus jeunes avec :

- une **légère diminution de la part des moins de 30 ans** (un point en moins par rapport à 2013).
- un **indice de jeunesse est en baisse** depuis 2013 (de 1,25 à 1,19),.

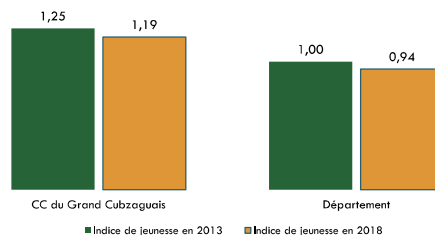
## Evolution de la part des 60 ans et plus

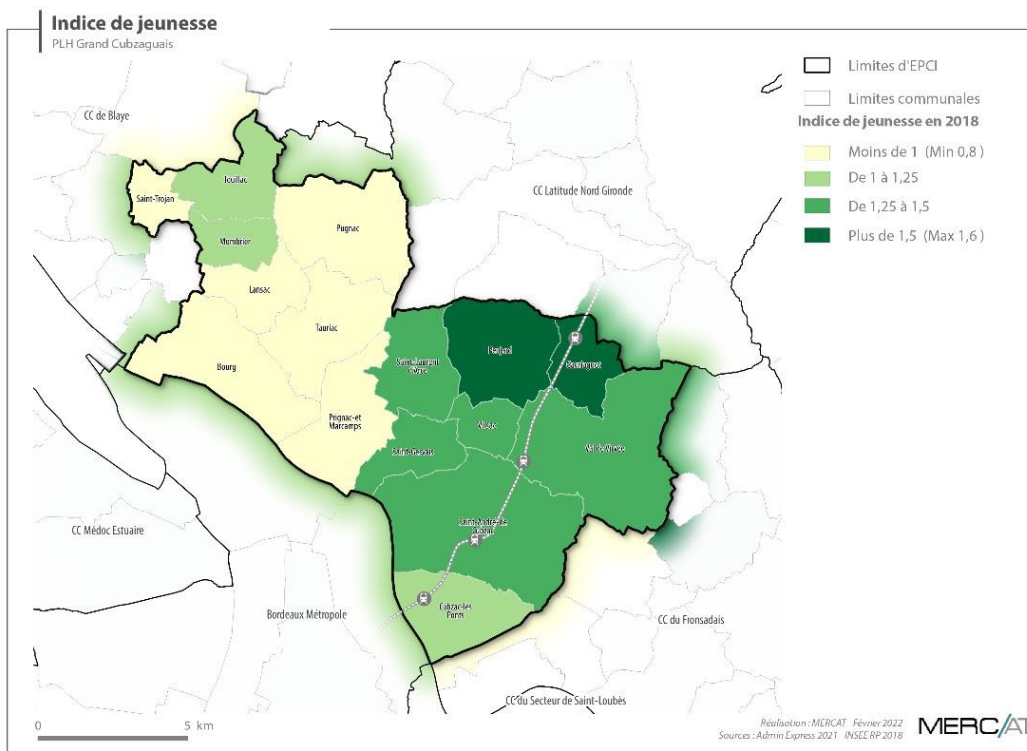
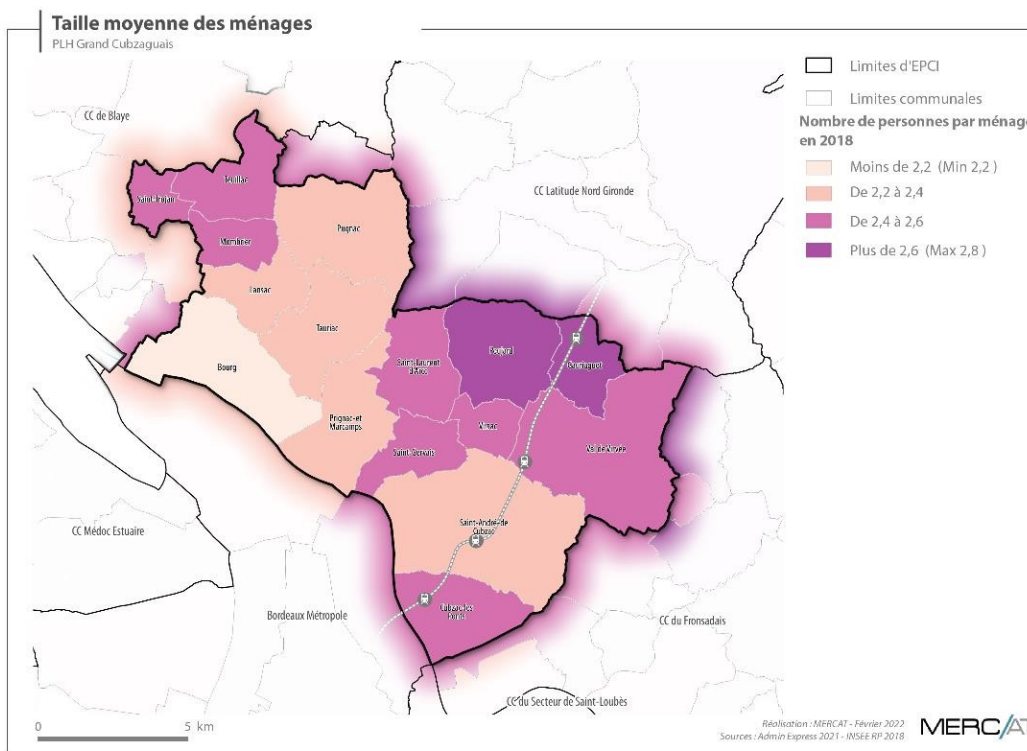
Source : INSEE RP 2018



## Evolution de l'indice de jeunesse

Source : INSEE RP 2018





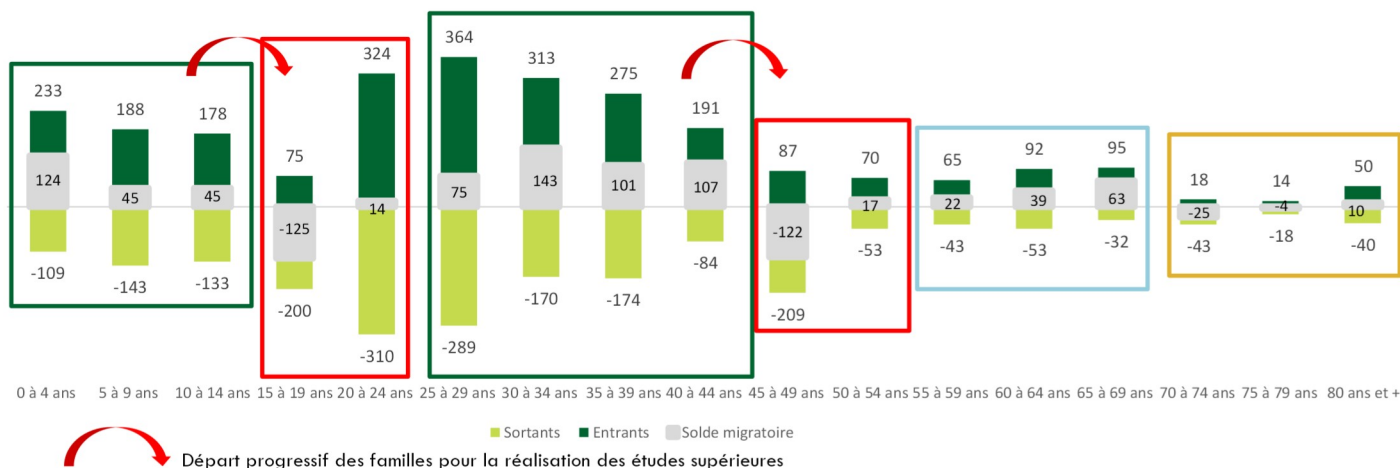
**Les communes de la frange Est du territoire présentent un profil plus jeune et familial avec des indices de jeunesse supérieurs à 1 et plus de 2,4 personnes par ménage.** Les communes de Peujard et Gauriaguets se distinguent avec des indices particulièrement élevés (Peujard : 2,7 personnes par ménage et indice de jeunesse de 1,6 / Gauriaguets : 2,8 personnes par ménage et indice de jeunesse de 1,6).

**La majorité des communes situées à l'Ouest du territoire présentent un profil moins jeune et plus vieillissant** avec un indice de jeunesse inférieur à 1 (à l'exception de Teuillac et Mombrier) et moins de 2,4 personnes par ménage (à l'exception de Saint-Trojan, Teuillac et Mombrier). La commune de Bourg se distingue avec un profil moins familial (moins de 2,2 personnes par ménage).

## C. UNE ATTRACTIVITE OBSERVEE AUPRES DES PRIMO-ACCEDANTS ET DES JEUNES FAMILLES

Solde migratoire selon l'âge - CC du Grand Cubzaguais  
Source : Données MIGCOM 2018

A titre indicatif / les traitements ne portent que sur une seule année



L'analyse « origine – destination » des flux résidentiels permet d'apporter des éléments de compréhension aux stratégies résidentielles des ménages locaux une année avant leur recensement.

Sur une année, le Grand Cubzaguais enregistre 2 633 flux entrants et 2 104 départs, illustrant l'attractivité résidentielle du territoire.

L'analyse des flux migratoires selon la tranche d'âge des personnes en mobilité permet de mettre en évidence plusieurs phénomènes :

- **Le territoire est très attractif pour la tranche d'âge de 25 à 44 ans**, qui regroupe à la fois les primo-accédants et les jeunes familles accédant à la propriété qui s'installent **avec des enfants de 0 à 14 ans**, attirés par un **cadre de vie plus agréable et des prix affichés plus accessibles** que sur la métropole bordelaise,
- **Le solde migratoire est négatif voire faiblement positif pour des ménages au profil familial** (familles déjà constituées avec enfants entre 15 et 24 ans), qui **se rapprochent des territoires concentrant les équipements scolaires structurants** (universités, écoles, etc.),
- **Le solde migratoire est positif pour les actifs en fin de carrière et les jeunes retraités** qui souhaitent poursuivre leur parcours résidentiel sur un territoire qui dispose des aménités urbaines nécessaires (commerces, services de proximité, etc.),

- **Le territoire est moins attractif pour les retraités de 70 ans et + et les ménages très âgés** (les ménages auront plutôt tendance à se rapprocher des services et équipements de la métropole bordelaise et/ou intégrer des structures d'hébergement hors du territoire).

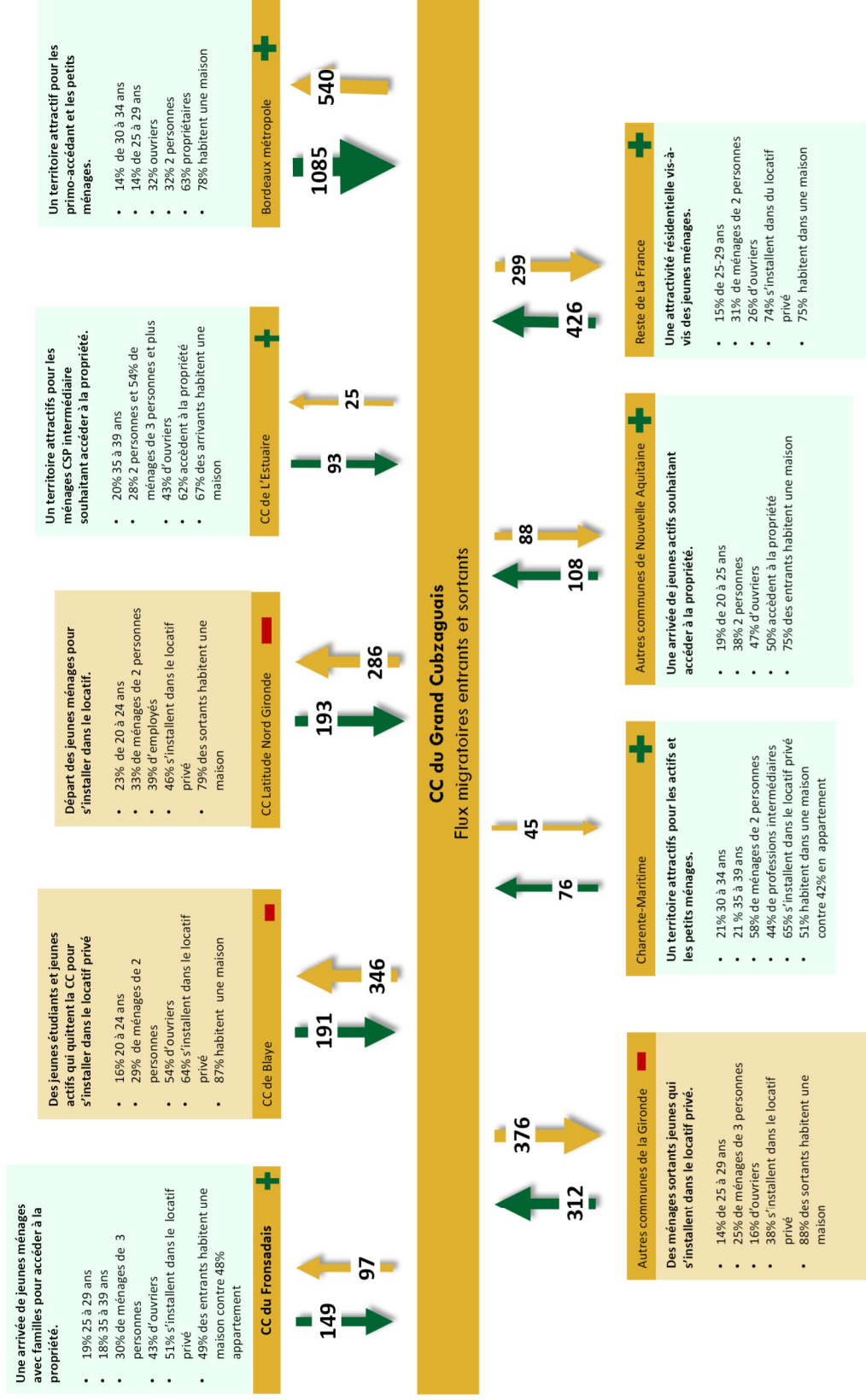


### Paroles des professionnels de l'habitat et des élus

*Sur la période récente, les tendances ont légèrement évolué avec moins d'arrivées de jeunes familles. A l'inverse, on observe davantage d'arrivées de familles déjà constituées (familles avec enfants en âge d'aller au collège).*

## A. UN TERRITOIRE DE REPORT POUR LES MENAGES DE LA METROPOLE

Des départs sur des territoires limitrophes plus abordables en termes de prix, un territoire attractif pour les ménages de la métropole bordelaise

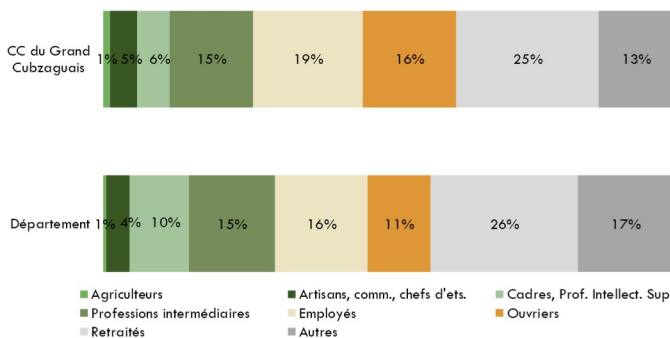


**Les populations, qui s'installent sur le Grand Cubzaguais, viennent majoritairement de la métropole bordelaise (40% des entrants) et de territoires extérieurs à la Gironde (23%). Le Grand Cubzaguais attire essentiellement de jeunes familles qui s'installent en propriété occupante.**

En parallèle, le territoire se caractérise par un départ de ménages vers des territoires limitrophes, plus abordables en termes de prix à savoir les communautés de communes de Blaye et de Latitude Nord Gironde (30% des flux sortants vers ces deux intercommunalités). Ces ménages correspondent à la fois à des profils CSP intermédiaire qui s'éloignent du Grand Cubzaguais pour bénéficier de prix plus attractifs et à des jeunes ménages qui quittent le territoire pour poursuivre leurs études et s'installer dans le parc locatif, rencontrant des difficultés à accéder à ce parc sur le Grand Cubzaguais.

# PROFIL ECONOMIQUE DES HABITANTS DU GRAND CUBZAGUAIS

Catégories socio-professionnelles de la population de plus de 15 ans  
Source : INSEE RP 2018



## Une surreprésentation d'employés et d'ouvriers

Les employés et les ouvriers représentent 35% des actifs du territoire, une proportion supérieure à celle du département (27%).

A l'inverse, les cadres et professions intellectuelles supérieures sont sous-représentées (6% contre 10% à l'échelle départementale).

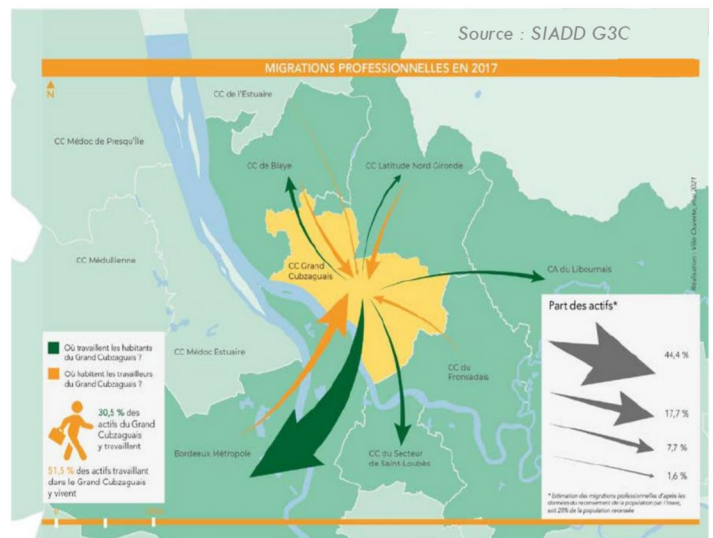
A l'image du département, les retraités représentent le quart des profils socio-professionnels du territoire.

## Une dépendance économique vis-à-vis de la métropole bordelaise mais un dynamisme économique enclenché à une échelle plus locale pour les principales centralités du territoire

Le territoire compte 8 630 emplois en 2018, soit plus de 490 emplois supplémentaires par rapport à 2013 (une croissance de +1,2% par an, légèrement moins marquée que sur le département - +1,4% par an).

L'indice de concentration d'emplois du Grand Cubzaguais est faible (0,56 soit 56 emplois au lieu de travail pour 100 actifs occupés résidant dans l'intercommunalités) et bien inférieur à celui de la Gironde (1,02), illustrant ainsi la fonction résidentielle du territoire. Néanmoins, les communes de Bourg et de Saint-André-de-Cubzac présentent des indices de concentration d'emploi supérieurs à la moyenne intercommunale (respectivement 0,86 et 0,84) témoignant de leur attractivité à une échelle plus locale.

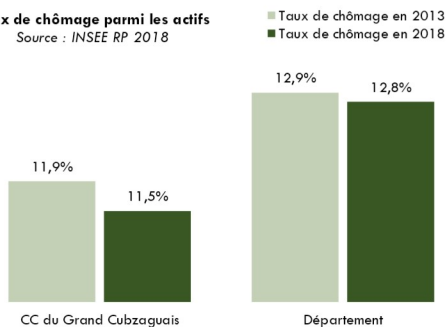
D'après les données issues du SIADD G3C, 45% des actifs du Grand Cubzaguais travaillent sur la métropole bordelaise et 17% des actifs travaillant sur l'intercommunalité viennent de la métropole. Enfin près de 30% des actifs travaillant sur le territoire y vivent également.



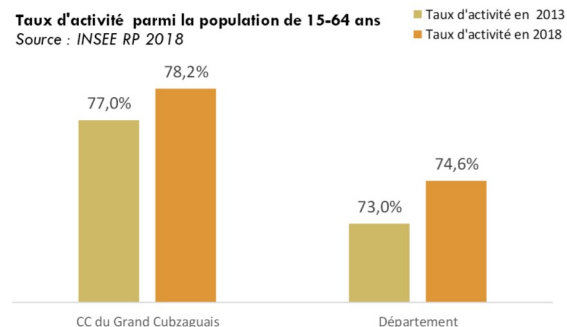
## Un taux de chômage moins important que celui du département et en baisse

Le Grand Cubzaguais recense 2 010 personnes âgées de 15 à 64 ans au chômage, soit un taux de chômage de 11,5%. Cette part tend à diminuer par rapport à 2013 (11,9%) et reste inférieure à la moyenne départementale (12,8%). En parallèle, le taux d'activité est plus élevé que celui observé à l'échelle du département (78% contre 65% pour la Gironde).

Taux de chômage parmi les actifs  
Source : INSEE RP 2018



Taux d'activité parmi la population de 15-64 ans  
Source : INSEE RP 2018



## B. UNE PRECARITE PLUS MARQUEE QU'A L'ECHELLE DU DEPARTEMENT, DES DISPARITES TERRITORIALES OBSERVEES

L'analyse de différentes variables économiques permet de voir que **les ménages du territoire du Grand Cubzaguais sont plus précarisés que la moyenne départementale.**

Le **revenu médian disponible par unité de consommation est de 1 790€ par mois**, il est inférieur à celui des ménages du département (1 870€ par mois).

**Dans le parc privé, des situations de fragilité sont observées.**

Parmi les **ménages locataires du parc privé** :

- **77% pourraient prétendre à un logement social PLUS** (1 811 locataires concernés) dont **42% à un logement très social PLAI** (990 locataires privés). Ces parts sont également supérieures à celles observées à l'échelle de la Gironde (69% des ménages pourraient intégrer un logement PLUS et de manière plus précise, 39% des locataires du parc privé pourraient prétendre à un logement très social,
- **30% des locataires du parc privé vivent sous le seuil de pauvreté<sup>1</sup>** (plus de 700 ménages renseignés), une valeur plus élevée que la moyenne départementale (28%),

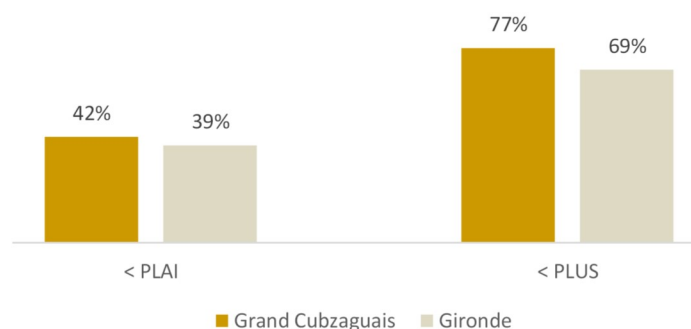
Cette fragilité est accentuée par la rareté de l'offre locative privée et la cherté de ses loyers, combinée ponctuellement à une offre de mauvaise qualité augmentant ainsi le budget logement des ménages avec une facture énergétique importante.

Parmi les **propriétaires occupants du parc privé, 33% sont éligibles aux aides de l'ANAH**, une part supérieure à la Gironde (28%) :

- 13% de propriétaires modestes (1 237 ménages)
- 20% propriétaires occupants très modestes (1 914 ménages).

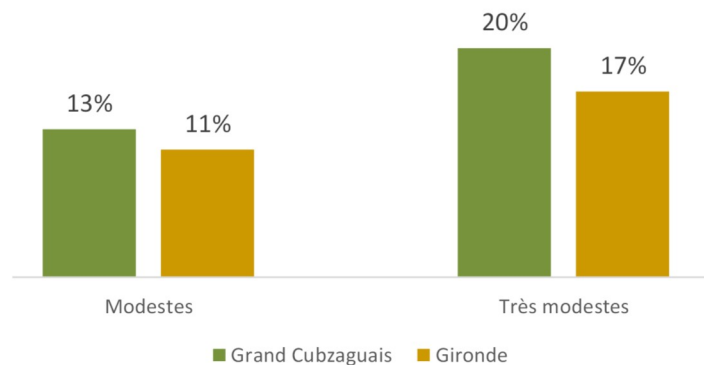
Niveaux de ressources des locataires du parc privé âgés de 15 ans et plus par rapport aux revenus HLM sur le Grand Cubzaguais

Source : FILOCOM 2017



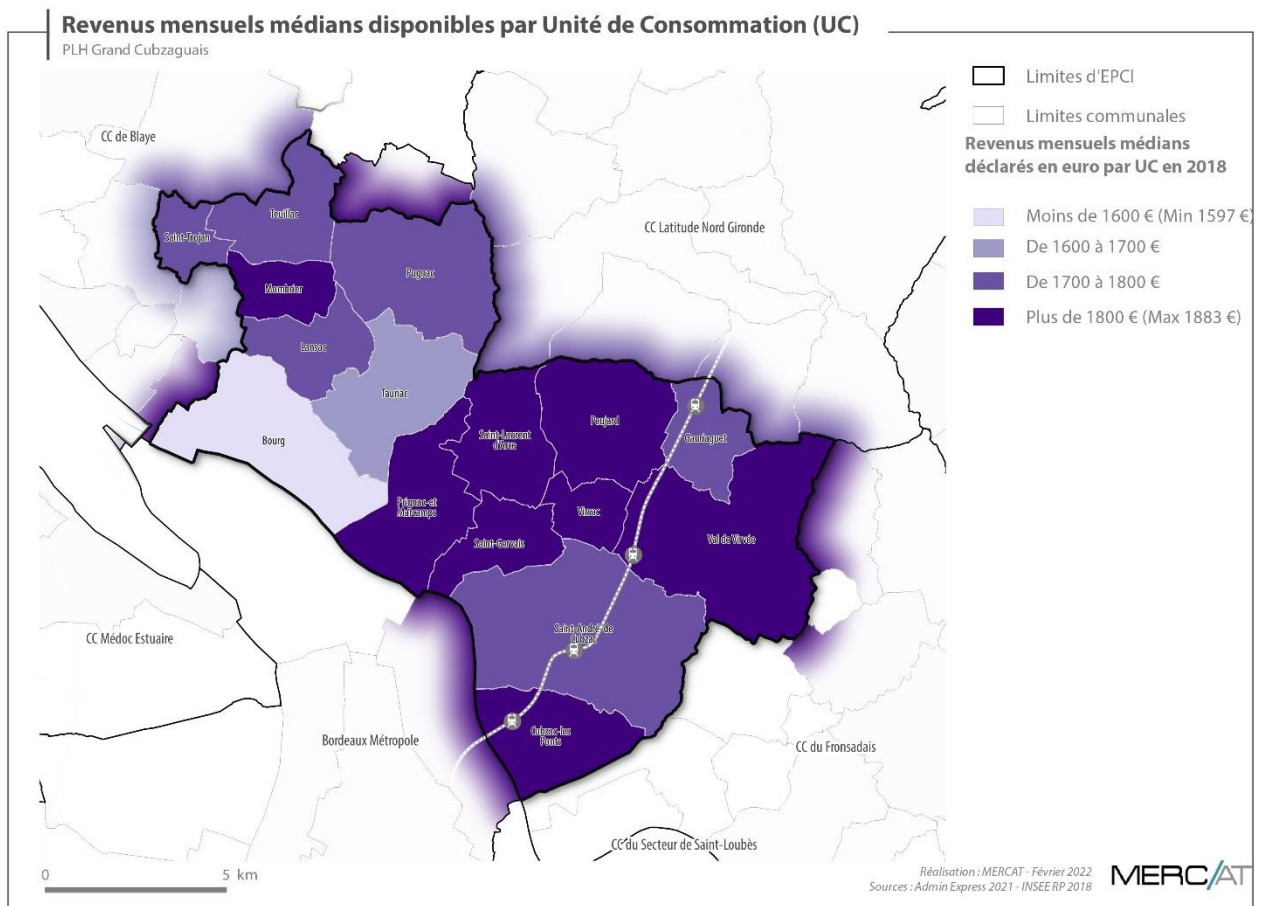
Part des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH sur le Grand Cubzaguais

Source : FILOCOM 2017



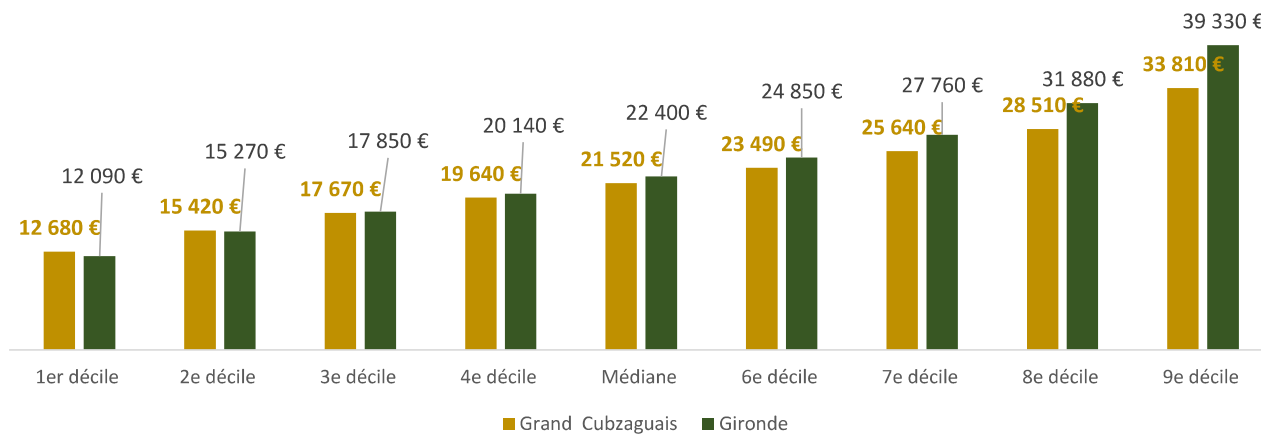
<sup>1</sup> Le seuil de pauvreté est fixé par convention à 60 % du niveau de vie médian de la population. Il correspond à un revenu disponible de 1 102 euros par mois pour une personne vivant seule





### Revenus disponibles de l'ensemble des ménages

Source : Filosofi 2018 - Revenus disponibles



**Le revenu disponible** est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activités, indemnités de chômage, retraites et pensions, revenus fonciers, les revenus financiers et les prestations sociales reçues auxquels sont déduits les impôts directs et prélèvements sociaux

**L'unité de consommation (UC)** 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. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC).

La précarité des ménages est moins marquée sur la frange Est du territoire (plus de 1 700€ par mois et UC), qui accueille une population active plus aisée. Bourg se distingue avec un revenu disponible médian de moins de 1 600€ par mois.

### III. UNE TENSION SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER ET FONCIER DE PLUS EN PLUS MARQUÉE, LIMITANT L'ÉVOLUTION DES PARCOURS RESIDENTIELS SUR LE TERRITOIRE

#### A. UN PARC DE LOGEMENTS QUI A QUASI TRIPLE DEPUIS LA FIN DES ANNÉES 1960

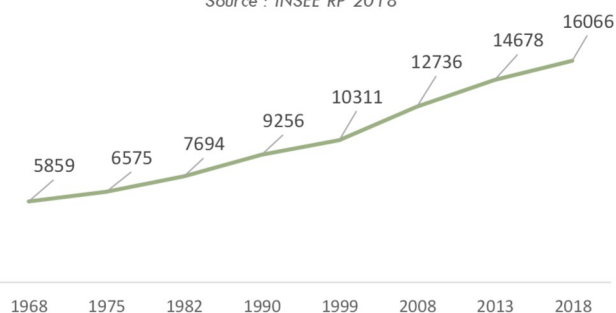
Le parc de logements s'est développé de manière régulière depuis la fin des années 1960 avec près de 16 070 unités recensées en 2018.

Le parc intercommunal enregistre une plus forte croissance que celle du département : le nombre de logements a été multiplié par 2,7 depuis la fin des années 1960, contre 2,3 pour la Gironde.

L'évolution du nombre de ménages et le nombre de logements tendent à augmenter plus rapidement que celle de la population, traduisant un **phénomène de denserement des ménages et induisant de nouveaux besoins en logements**. Ce denserement reste néanmoins relativement faible sur le territoire, du fait de l'attractivité des ménages familiaux qui compense en partie les divorces / séparations, le vieillissement de la population et les décohabitations.

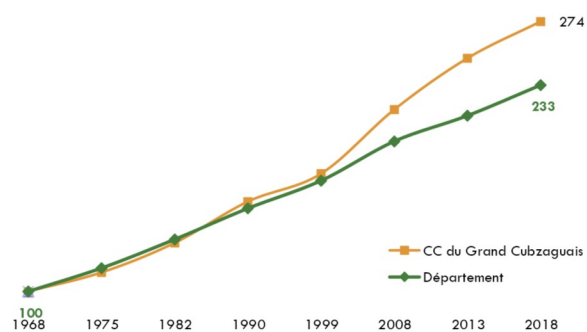
Evolution du nombre de logements sur le Grand Cubzaguais depuis 1968

Source : INSEE RP 2018



Evolution du parc de logements en base 100 de 1968

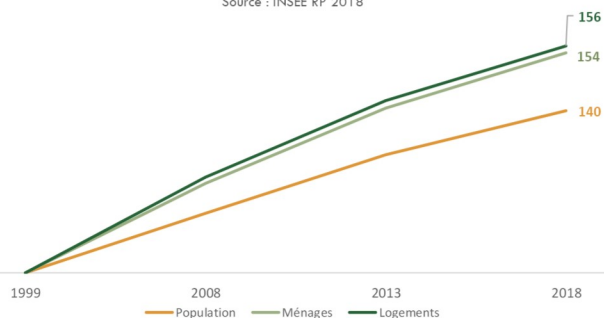
Source : INSEE RP 2018



Exemples de formes urbaines présentes sur le territoire // crédit photo MERC/AT

Evolution du nombre de logements, de ménages et de la population en base 100 sur le Grand Cubzaguais

Source : INSEE RP 2018



# QUELLES SONT LES GRANDES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS ?

## La grande maison individuelle, le modèle de logement largement dominant

Les logements individuels et les grands logements sont **surreprésentés** par rapport à la Gironde (86% de maisons individuelles contre 62% à l'échelle du département en 2018 / 74% de T4 et plus sur le territoire intercommunal contre 60% à l'échelle de la Gironde).

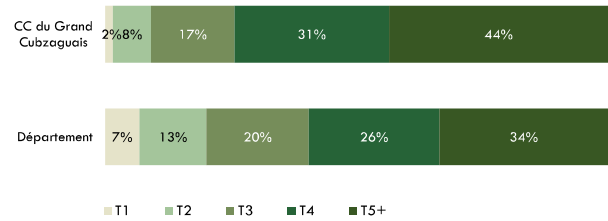
La part des petits logements T1/T2 est plus restreinte (10 %) et est nettement inférieure au département (20%).

Entre 2013 et 2018, **une évolution plus importante de T1 est observée** (+6,7% par an) en lien avec les divisions de logements dans les principales centralités et éventuellement la livraison de structures d'hébergement ou de programmes intégrant de petits logements notamment au sein du parc locatif social.

Sur la période récente, un effort de diversification a également été réalisé **avec une croissance des typologies de taille intermédiaire** (+3,7% par an pour les T3). Enfin, la production de grandes typologies pour accueillir des familles a progressé de +1,3%/an pour les T4 entre 2013 et 2018 et de +1,7%/an pour les T5 et plus.

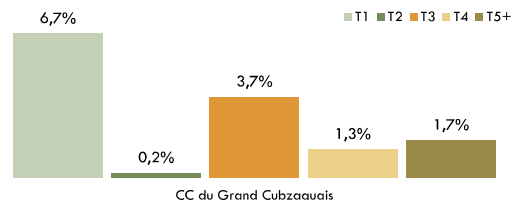
### Répartition des résidences principales par typologie

Source : INSEE RP 2018



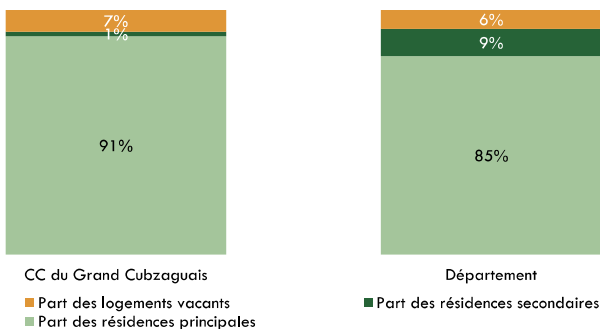
### Taux d'évolution annuel des résidences principales par typologie entre 2013 et 2018

Source : INSEE RP 2018



### Répartition des logements par catégorie

Source : INSEE RP 2018



## Un territoire à vocation résidentielle

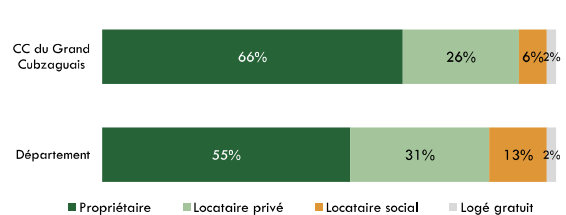
Les résidences principales représentent 9 logements sur 10 (14 685 unités) illustrant **l'identité résidentielle du Grand Cubzaguais** (85% à l'échelle de la Gironde).

**Le taux de résidences secondaires est quasi inexistant** (1%, soit 240 unités) et **témoigne d'une faible attractivité touristique** sur l'intercommunalité au regard de la moyenne départementale (9%) qui concerne plutôt la partie littorale.

**La vacance est maîtrisée (7,1%)**, un taux légèrement supérieur à la situation départementale (6,2%) et en légère baisse par rapport à 2013 et 2018 (7,4%), **permettant une certaine fluidité des parcours résidentiels sur le territoire.**

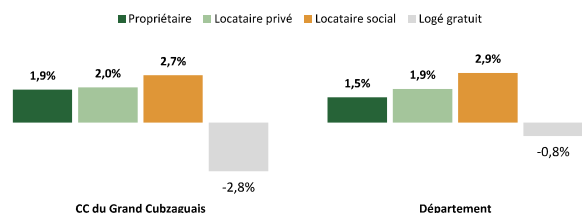
### Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation

Source : INSEE RP 2018



### Taux d'évolution annuel des résidences principales par statut d'occupation entre 2013 et 2018

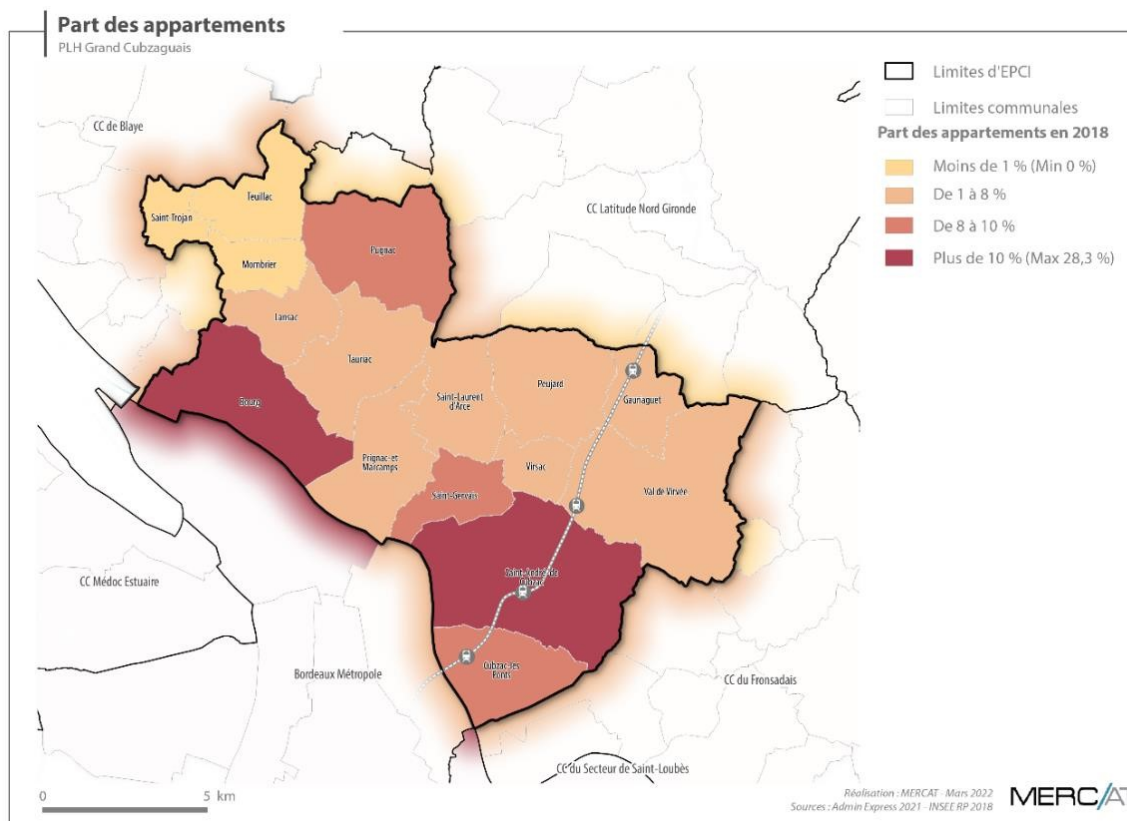
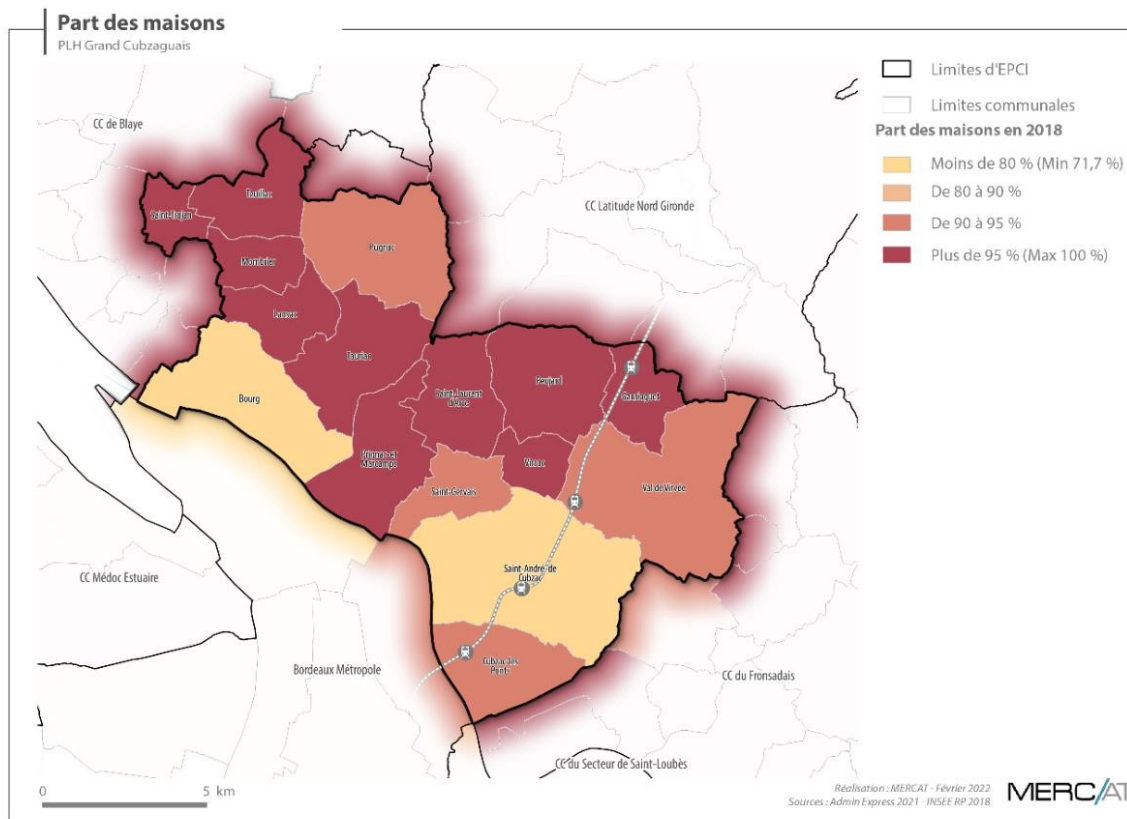
Source : INSEE RP 2018



## Des logements majoritairement occupés par leur propriétaire

Compte-tenu du caractère résidentiel et rural du territoire, les deux tiers des résidences principales sont occupés par leur **propriétaire**, une part supérieure à la moyenne départementale (55%).

La part de locataires du parc social, plus de deux fois inférieure à celle du département (6% contre 13%), connaît **toutefois une augmentation sur la période récente** (+2,7% par an entre 2013 et 2018), compte-tenu des opérations de logements sociaux récemment réalisées, notamment sur les communes en situation de rattrapage SRU. **Le taux d'évolution des logés gratuits a fortement diminué** (-2,8% par an), en lien notamment avec les dispositifs d'accompagnement proposés par différents acteurs (CLLAJ, SOLIHA etc.) et l'offre présente sur des territoires adjacents permettant de faire face aux situations d'urgence à l'échelle de la Haute-Gironde.



**La grande maison individuelle reste le modèle de logement très largement majoritaire avec une part de maisons variant entre 72% et 100% selon les communes. La totalité du parc de logements de Saint-Trojan et de Teillac est constituée de maisons. L'offre en habitat collectif est principalement concentrée sur les principales centralités, à savoir Saint-André-de-Cubzac (28%) et Bourg (21 %).**

## B. UNE DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION QUI CONFORTE LA PART IMPORTANTE DE LA MAISON INDIVIDUELLE ....

D'après les données Sit@del, **1 760 logements ont été commencés entre 2013 et 2021**, soit un rythme de construction annuel de **195 logements par an**.

**Environ 45% de la construction neuve a été réalisée à Saint-André-de-Cubzac** (810 unités entre 2013 et 2021, soit 90 logements par an).

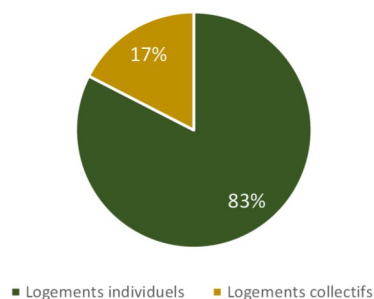
Le rythme de construction de logements a augmenté de manière régulière jusqu'en 2018 (242 logements commencés la même année) en lien avec la réalisation de lotissements avant de connaître une diminution jusqu'en 2021 (189 unités recensées).

**Entre 2013 et 2021, la construction a été très largement tournée vers le logement individuel** (83%).

La part des logements collectifs est limitée (17%) alors qu'une partie des besoins, notamment locatifs, pourrait y trouver une réponse. Les années 2015, 2017 et 2018 sont caractérisées par une dynamique de construction de logements collectifs plus importante, à mettre en relation avec la sortie de nombreuses opérations (exemple : opération Bois-Milon à Saint-André-de-Cubzac).

Répartition de la construction par formes urbaines entre 2013 et 2021 sur le Grand Cubzaguais

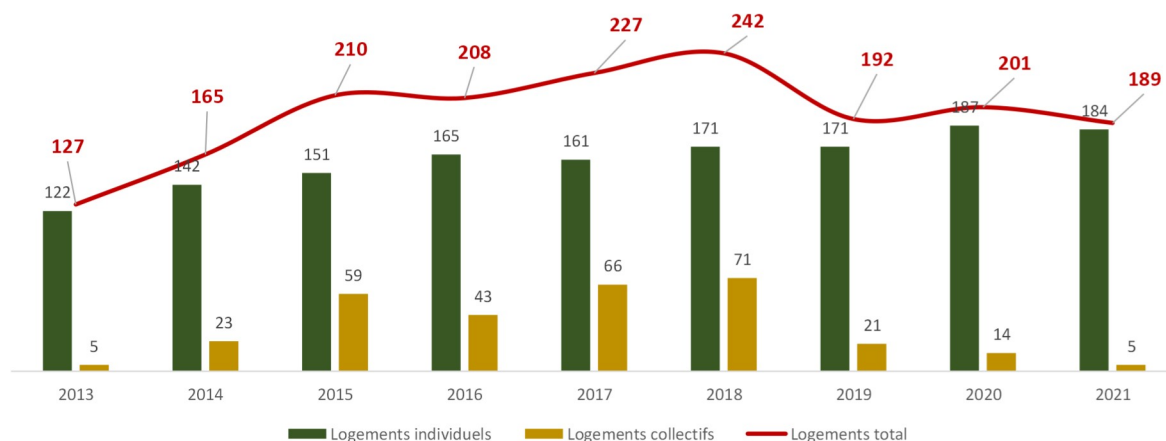
Source : Données Sitadel

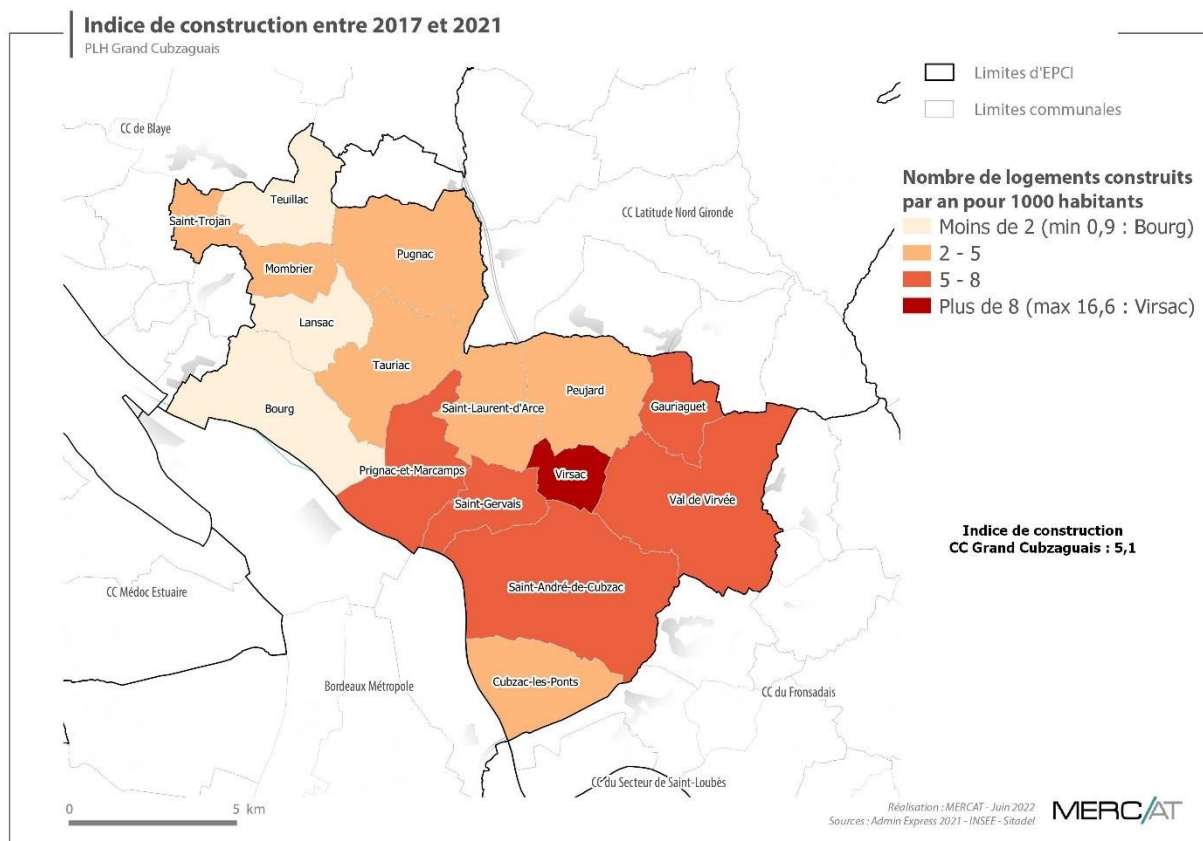


Logements en construction // Source : crédit photo MERC/AT

Logements commencés entre 2013 et 2021 sur le Grand Cubzaguais

Source : données Sit@del





L'indice de construction correspond au nombre de logements construits pour 1 000 habitants, sur la période 2017-2021. Cet indice calculé à l'échelle de chaque commune du Grand Cubzaguais, permet de comparer des communes avec des poids démographiques différents.

A l'échelle du Grand Cubzaguais, sur la période récente, l'indice de construction s'élève à 5,1 logements par an pour 1 000 habitants entre 2017 et 2021, une valeur légèrement inférieure à la moyenne nationale, à titre de comparaison (entre 6 et 7 logements par an pour 1 000 habitants).

À l'échelle infra-communale, le territoire enregistre **une dynamique de construction de logements différenciée**.

Quelques communes enregistrent un indice de construction supérieur à la moyenne intercommunale, à l'image de Virsac (16,6), Gauriaguet (7,7), ou Val-de-Virvée (6,7).

A l'inverse, les communes de Bourg, Lansac et Teuillac, présentent des indices bien inférieurs à la moyenne du Grand Cubzaguais (respectivement 0,9, 1,7 et 1,8).

Les contraintes environnementales (PPRI, présence de carrière, etc.) et l'absence de disponibilités foncières dans les documents d'urbanisme peuvent expliquer en partie les faibles dynamiques de construction sur certaines communes.

Libellé commune	Construction entre 2017 et 2021	Construction annuelle moyenne	Population en 2019	Indice de construction 2017-2021	Part construction globale du Grand Cubzaguais
Bourg	10	2	2278	0,9	1%
Cubzac-les-Ponts	46	9	2501	3,7	5%
Gauriaguet	53	11	1382	<b>7,7</b>	6%
Lansac	6	1	701	1,7	1%
Mombrier	10	2	429	4,7	1%
Peujard	37	7	2148	3,4	4%
Prignac-et-Marcamps	35	7	1374	5,1	4%
Pugnac	58	12	2325	5,0	6%
Saint-André-de-Cubzac	324	65	12372	5,2	35%
Saint-Gervais	52	10	1905	5,5	6%
Saint-Laurent-d'Arce	34	7	1484	4,6	4%
Saint-Trojan	5	1	355	2,8	1%
Tauriac	19	4	1297	2,9	2%
Teuillac	8	2	880	1,8	1%
Val-de-Virvée	121	24	3621	<b>6,7</b>	13%
Virsac	97	19	1171	<b>16,6</b>	11%
<b>CC Grand Cubzaguais</b>	<b>915</b>	<b>183</b>	<b>36223</b>	<b>5,1</b>	<b>100%</b>

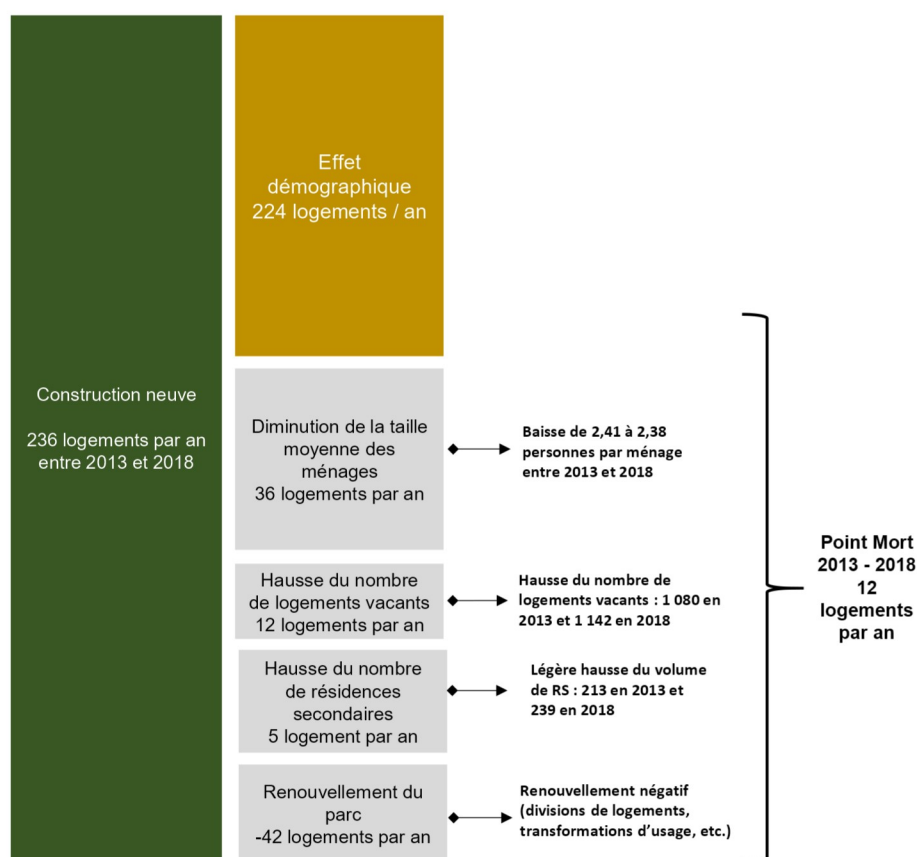
Indice de construction sur le Grand Cubzaguais entre 2017 et 2021 // Source : Sit@del

## C. ... QUI A PERMIS UNE FORTE CROISSANCE DE POPULATION SUR LE TERRITOIRE

### Méthodologie – La notion de Point Mort de la construction

La notion de « Point Mort » mesure a posteriori la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans perte). Un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population mais contribue également à couvrir des besoins dits « non démographiques » :

- compenser la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s'agit du desserrement : si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants,
- remplacer les logements détruits ou ayant changés d'usage. C'est le renouvellement du parc de logements,
- compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, indispensables à la nécessaire fluidité du marché.



Entre 2013 et 2018, sur l'ensemble de l'intercommunalité, le rythme de construction (236 logements par an) a permis une importante croissance de la population sur le territoire avec **un Point Mort très bas** :

- **Les besoins liés au desserrement des ménages** sont relativement faibles (36 logements par an) imputables au vieillissement de la population, aux situations de décohabitation, séparations et divorces,
- **Une croissance du parc inoccupé de manière permanente (17 logements par an dont 12 logements vacants et 5 résidences secondaires** supplémentaires chaque année), traduisant la tension croissante sur le parc de logements,
- **Le renouvellement du parc qui est négatif.** Il équivaut à **une importante création spontanée (sans construction neuve) de 42 logements par an** dans le parc existant via principalement des divisions de logements.

## D. UN MARCHÉ IMMOBILIER ENCORE ABORDABLE PAR RAPPORT A LA METROPOLE BORDELAISE MAIS D'IMPORTANTES HAUSSES DE PRIX OBSERVEES

Située au nord de l'agglomération bordelaise, le Grand Cubzaguais présente des prix de marché plus accessibles avec un prix médian de 2 090€ /m<sup>2</sup> pour des maisons dans l'ancien et des appartements (4 090€/m<sup>2</sup> à Bordeaux, 3 380€ /m<sup>2</sup> en Gironde) - *Meilleurs Agents.com*.

**Le marché de l'accession masque des disparités territoriales notables** au sein du territoire intercommunal :

- Les prix sont plus élevés pour Saint-André-de-Cubzac et les communes limitrophes (davantage accessibles avec la présence de 4 gares et d'une sortie d'autoroute),
- Des prix légèrement moindres sont observés sur le nord-ouest de l'intercommunalité (Bourg, Tauriac, Teuillac, Mombrier, Saint-Trojan).

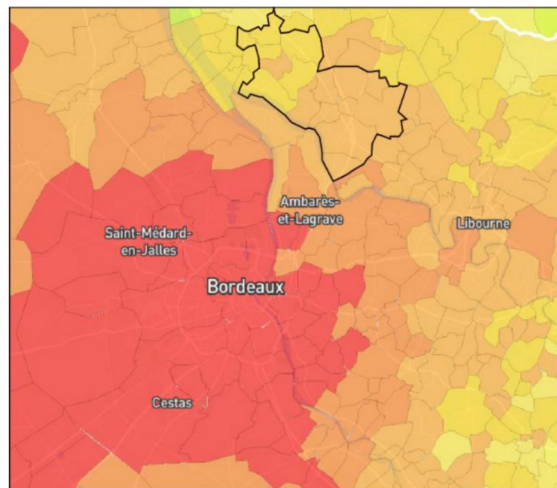
**D'une manière générale, la demande est bien supérieure à l'offre sur le territoire, traduisant une tension notable sur le marché de l'accession et de plus en plus marquée.** En quelques années, le nombre de biens à vendre a diminué alors qu'en parallèle, le nombre de demandes ne cesse d'augmenter. **Le Grand Cubzaguais est un territoire de report, de nombreux ménages en quête d'espace investissent le territoire qui présente des prix encore attractifs.**

Lors de la veille immobilière (juin 2022), plus de 470 biens ont été recensés à la vente, dont 92% correspondant à des maisons individuelles. Dans l'ancien, 30% des annonces correspondent à des produits compris entre 200 000 et 300 000€. Dans le neuf, les prix varient entre 200 et 250 000€ pour plus de 45% des biens recensés et le quart des ventes affichent des prix variant entre 250 000 et 300 000€.

D'après les données DV3F (Demande de Valeurs Foncières), **la maison reste le produit le plus demandé sur le Grand Cubzaguais** (55% des transactions entre 2016 et 2021). Les terrains à bâtir (TAB) représentent 37% des transactions sur cette période. Enfin, les appartements restent minoritaires dans les ventes (8% des transactions).

	Prix haut (en €/m <sup>2</sup> )	Prix médian (en €/m <sup>2</sup> )	Prix bas (en €/m <sup>2</sup> )
CC du Grand Cubzaguais	2520	2090	1630
Bordeaux	5470	4690	3930
Gironde	4340	3380	2380
Nouvelle Aquitaine	3190	1830	1180

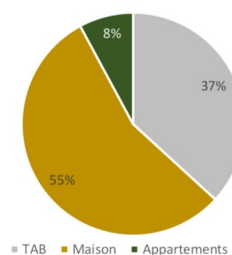
Prix au m<sup>2</sup> pour les appartements et les maisons anciens // Source : *immobiliers.notaires.fr*



Prix au m<sup>2</sup> < 1548 € > 4305 €

Source : Carte des prix de l'immobilier - Meilleurs Agents.com Janvier 2022

Répartition des transactions par typologie de produit entre 2016 et 2021 sur le Grand Cubzaguais  
Source : DV3F



Maisons - Ancien		
Fourchette prix	Nombre d'annonces	% dans le total des annonces
Moins de 150 000€	23	8%
150 à 200 000€	14	5%
200 à 250 000€	40	14%
250 à 300 000€	45	16%
300 à 350 000€	29	10%
350 à 400 000€	37	13%
400 à 450 000€	18	6%
Plus de 450 000€	80	28%
<b>Total Grand Cubzaguais</b>	<b>286</b>	<b>100%</b>

Maisons - Neuf		
Fourchette prix	Nombre d'annonces	% dans le total des annonces
170 à 200 000€	15	10%
200 à 250 000€	68	46%
250 à 300 000€	37	25%
300 à 350 000€	13	9%
350 à 400 000€	5	3%
Plus de 400 000€	9	6%
<b>Total Grand Cubzaguais</b>	<b>147</b>	<b>100%</b>

Zoom sur les maisons - fourchettes de prix et nombre d'annonces pour les maisons dans l'ancien et dans le neuf // Source : *seloger.com*



## Caractéristiques des maisons à la commune

	Nombre de transactions - Maisons							
	2016_2021	Moyenne annuelle	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Val de Virvée	209	35	28	31	35	38	34	43
Bourg	173	29	22	29	26	23	32	41
Cubzac-les-Ponts	165	28	28	32	30	17	24	34
Gauriaguet	89	15	16	6	14	19	13	21
Lansac	44	7	5	6	7	9	6	11
Mombrier	30	5	4	6	4	4	9	3
Peujard	106	18	16	17	21	22	17	13
Prignac-et-Marcamps	119	20	22	12	18	24	16	27
Pugnac	137	23	19	18	23	29	22	26
Saint-André-de-Cubzac	758	126	104	129	123	128	130	144
Saint-Gervais	142	24	15	20	23	24	30	30
Saint-Laurent-d'Arce	107	18	19	20	19	14	15	20
Saint-Trojan	25	4	4	3	2	4	4	8
Tauriac	95	16	8	20	11	20	9	27
Teuillac	60	10	9	10	7	8	15	11
Virzac	60	10	8	7	11	9	8	17
<b>Grand Cubzaguais</b>	<b>2319</b>	<b>387</b>	<b>327</b>	<b>366</b>	<b>374</b>	<b>392</b>	<b>384</b>	<b>476</b>

	Prix médian - Maisons					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Val de Virvée	191 449 €	169 993 €	185 067 €	189 001 €	198 579 €	219 502 €
Bourg	117 611 €	145 638 €	123 388 €	152 910 €	135 876 €	170 443 €
Cubzac-les-Ponts	187 354 €	168 414 €	206 182 €	199 722 €	225 982 €	256 397 €
Gauriaguet	161 748 €	- €	221 210 €	201 469 €	177 616 €	237 838 €
Lansac	- €	- €	- €	- €	- €	241 817 €
Mombrier	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Peujard	200 288 €	185 210 €	181 578 €	203 398 €	228 987 €	248 082 €
Prignac-et-Marcamps	153 582 €	135 033 €	188 339 €	179 319 €	280 704 €	220 497 €
Pugnac	140 290 €	148 347 €	149 491 €	175 382 €	189 803 €	222 557 €
Saint-André-de-Cubzac	175 666 €	190 385 €	195 597 €	221 883 €	235 027 €	243 402 €
Saint-Gervais	199 422 €	179 848 €	192 279 €	216 587 €	203 485 €	241 954 €
Saint-Laurent-d'Arce	147 361 €	157 393 €	170 309 €	224 061 €	190 145 €	229 423 €
Saint-Trojan	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Tauriac	- €	153 210 €	159 273 €	170 595 €	- €	208 800 €
Teuillac	- €	- €	- €	- €	190 436 €	183 906 €
Virzac	- €	- €	217 394 €	- €	- €	203 659 €
<b>Grand Cubzaguais</b>	<b>162 000 €</b>	<b>162 000 €</b>	<b>183 700 €</b>	<b>198 500 €</b>	<b>201 000 €</b>	<b>224 000 €</b>

Caractéristiques des maisons // Source : DV3F

### Les principaux constats :

- Une hausse du nombre de transactions depuis 2016 et jusqu'en 2019, suivi d'une légère diminution en 2020
- Un nombre très élevé de transactions observé en 2021 (476 unités)
- Près du tiers des transactions entre 2016 et 2021 sur Saint-André-de-Cubzac
- Un prix médian qui ne cesse d'augmenter depuis 2017 pour atteindre 224 000€ en 2021 (+62 000€ en 5 ans)
- De fortes disparités territoriales par rapport au prix médian d'une maison variant entre 170 450€ (Bourg) et 256 700€ (Cubzac-les-Ponts)

## Caractéristiques des appartements

	Nombre de transactions - Appartements							
	2016_2021	Moyenne annuelle	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Val de Virvée	18	3	0	4	4	3	3	4
Bourg	1	0	1	0	0	0	0	0
Cubzac-les-Ponts	10	2	2	2	1	1	0	4
Gauriaguet	0	0	0	0	0	0	0	0
Lansac	0	0	0	0	0	0	0	0
Mombrier	0	0	0	0	0	0	0	0
Peujard	0	0	0	0	0	0	0	0
Prignac-et-Marcamps	0	0	0	0	0	0	0	0
Pugnac	0	0	0	0	0	0	0	0
Saint-André-de-Cubzac	269	45	51	34	35	37	50	62
Saint-Gervais	31	5	4	3	2	8	3	11
Saint-Laurent-d'Arce	1	0	0	1	0	0	0	0
Saint-Trojan	0	0	0	0	0	0	0	0
Tauriac	0	0	0	0	0	0	0	0
Teuillac	0	0	0	0	0	0	0	0
Virzac	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Grand Cubzaguais</b>	<b>330</b>	<b>55</b>	<b>58</b>	<b>44</b>	<b>42</b>	<b>49</b>	<b>56</b>	<b>81</b>

	Prix médian - Appartements					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Val de Virvée	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Bourg	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Cubzac-les-Ponts	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Gauriaguet	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Lansac	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Mombrier	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Peujard	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Prignac-et-Marcamps	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Pugnac	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Saint-André-de-Cubzac	140 575 €	130 258 €	110 495 €	103 313 €	107 468 €	111 175 €
Saint-Gervais	- €	- €	- €	- €	- €	150 182 €
Saint-Laurent-d'Arce	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Saint-Trojan	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Tauriac	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Teuillac	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Virzac	- €	- €	- €	- €	- €	- €
<b>Grand Cubzaguais</b>		<b>108 700 €</b>	<b>105 000 €</b>	<b>100 600 €</b>	<b>98 000 €</b>	<b>113 360 €</b>

Caractéristiques des appartements // Source : DV3F

### Les principaux constats :

- Un nombre de transactions qui fluctue selon les années avec une forte hausse en 2021 (81 transactions d'appartements)
- **Plus de 80% des transactions d'appartements sur Saint-André-de-Cubzac**
- Un prix médian qui ne cesse de diminuer jusqu' en 2020, avant une forte hausse observée en 2021 (prix médian de 113 360€)
- Un prix médian supérieur sur la commune de Saint-Gervais (+ 40 000€ par rapport à Saint-André-de-Cubzac)

## Zoom sur le parc de maisons neuves

Les données sont issues des Services de l'Information Géographique de l'Etat en Nouvelle-Aquitaine – Cartographie – statistique.

Les données relatives au parc de maisons neuves et aux terrains à bâtir pour la construction d'une maison individuelle sont disponibles via le SIG NA à l'échelle du Grand Cubzaguais. Aucune donnée à l'échelle communale n'est disponible concernant les thématiques traitées.

Le nombre de maisons neuves retenues a augmenté entre 2016 et 2018 (131 unités contre 229). Puis, à partir de cette date, le nombre de maisons neuves tend à diminuer sur le Grand Cubzaguais (167 en 2020), à mettre en relation avec la rareté du foncier et les coûts de matériaux à la hausse.

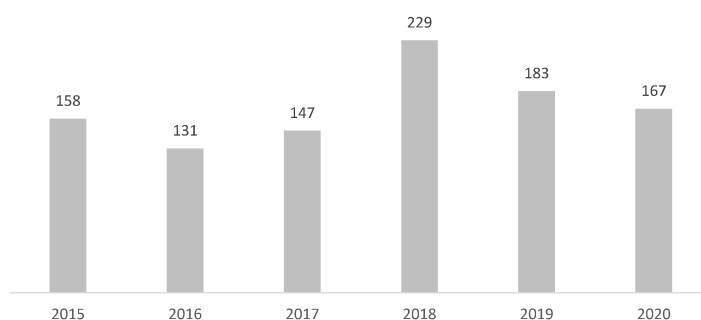
En parallèle, la superficie moyenne des maisons neuves fluctue légèrement selon les années (entre 105 et 110 m<sup>2</sup> selon les années). La superficie des maisons neuves est légèrement inférieure à celle observée à l'échelle départementale (117m<sup>2</sup>).

Le prix moyen d'une maison neuve augmente de manière régulière depuis 2017 pour atteindre un pic en 2019 (1 333€ /m<sup>2</sup>) avant de connaître, en 2020, une légère baisse du prix moyen (1 318€). Cette valeur est inférieure à la moyenne départementale (environ 1 320 €/m<sup>2</sup>).

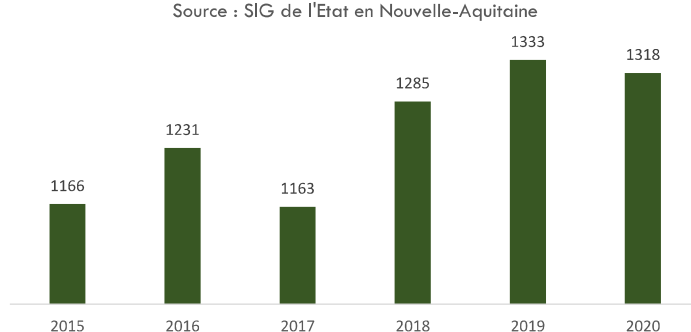
	Superficie moyenne des maisons neuves (en m <sup>2</sup> )	Prix moyen d'une maison neuve (en €)	Prix moyen d'une maison neuve (en €/m <sup>2</sup> )
Grand Cubzaguais	109	143 394	1 318
Gironde	117	168 306	1 441

Source : SIG de l'Etat en Nouvelle-Aquitaine

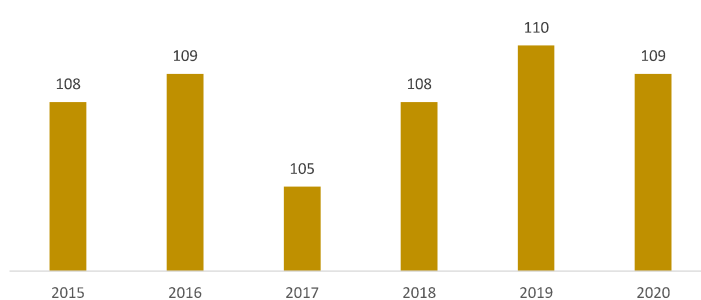
Evolution du nombre de maisons neuves sur le Grand Cubzaguais  
Source : SIG de l'Etat en Nouvelle-Aquitaine



Evolution du prix moyen d'une maison neuve sur le Grand Cubzaguais en €/m<sup>2</sup>  
Source : SIG de l'Etat en Nouvelle-Aquitaine



Evolution de la superficie moyenne d'une maison neuve sur le Grand Cubzaguais en m<sup>2</sup>  
Source : SIG de l'Etat en Nouvelle-Aquitaine





### Paroles des professionnels de l'habitat et des élus

« Une tension notable du marché immobilier est observée avec une demande bien supérieure à l'offre et des biens vendus en moins d'une semaine. Ces constats ont été amplifiés avec la crise sanitaire. »

« On manque de T2 et de T3 sur le territoire, ce sont des typologies qui permettent un renouvellement régulier de la population. »

« L'accessibilité aux infrastructures autoroutières constitue un facteur de différenciation important pour les prix des biens commercialisés. »

« Le territoire est attractif pour de nombreux parisiens, mais ces ménages étaient déjà présents avant la crise sanitaire. »

« Les futurs acquéreurs sont variés en termes de profil, d'âge, de CSP avec à la fois des primo-accédants, des ménages en milieu de parcours résidentiel, des ménages souhaitant investir pour de la résidence secondaire, des retraités, des parisiens, etc. ».

« De nombreux acquéreurs sont à la recherche de petites parcelles, leur pouvoir d'achat étant restreint. Dans certains cas, la plus grande proximité avec le voisinage peut engendrer des conflits. »

« Le territoire compte de nombreuses propriétés viticoles de grande taille. Certaines communes craignent des divisions de logements au sein de ces grandes propriétés. »

### PRINCIPAUX ENJEUX

- ✓ **Maîtriser les niveaux de prix du foncier et de l'immobilier dans un contexte de marché tendu**
- ✓ **Répondre aux besoins de la population locale et limiter le départ des classes moyennes du territoire, par une nouvelle offre en accession abordable**



Crédit photo MERC/AT

# ZOOM ENQUETE EN LIGNE : QUELS PRODUITS LOGEMENTS SOUHAITENT LES HABITANTS ?

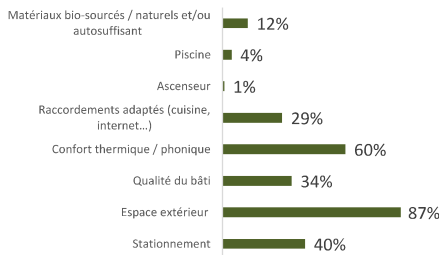
Commune	Nombre de participants à l'enquête	Répartition des réponses à l'échelle intercommunale
Bourg	20	6%
Cubzac-les-Ponts	17	5%
Gauriaguet	9	3%
Lansac	4	1%
Mombrier	4	1%
Peujard	23	7%
Prignac-et-Marcamps	8	2%
Pugnac	14	4%
Saint-André-de-Cubzac	155	45%
Saint-Gervais	20	6%
Saint-Laurent-d'Arce	7	2%
Tauriac	11	3%
Teuillac	4	1%
Val de Virvée	33	10%
Virzac	6	2%
Pas de réponse	7	2%
<b>Grand Cubzaguais</b>	<b>342</b>	<b>100%</b>

Une enquête réalisée par MERC/AT et Aire Publique visant à connaître les besoins, attentes et difficultés de la population en matière d'habitat. Une enquête réalisée sur 2 mois ayant comptabilisé 342 réponses.

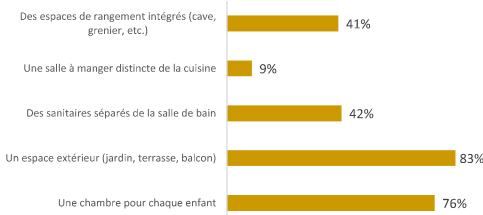
## Profil des habitants ayant répondu à l'enquête :

- Une nette majorité de femmes ayant répondu à l'enquête (80%)
- Un profil plutôt familial (57% âgés entre 30 et 44 ans, 62% de couples avec enfants),
- Une part importante d'employés (49%)
- Une majorité de répondants propriétaires de leur logement (69%)
- Près de 45% des répondants vivent à Saint-André-de-Cubzac
- Une très grande part des répondants vivent dans une maison (88% des répondants)
- Des ménages aux revenus limités (39% des ménages ont des revenus annuels inférieurs à 25 000€)
- La voiture, principal moyen de locomotion pour se rendre au travail (utilisation de la voiture pour 75% des répondants)

## Critères importants dans le choix d'un logement (choix multiples) Source : enquête logement



## Pièces essentielles d'un logement (choix multiples) Source : enquête logement



## Pourquoi avoir choisi d'habiter le Grand Cubzaguais ?

- Pour la qualité de vie agréable (47%)
- Pour avoir un logement davantage adapté à ses besoins (44%)
- Pour les prix plus attractifs (40%)

## Quelles sont les caractéristiques du bien idéal selon les habitants ? Quelles sont leurs attentes ?

- Un grand logement (un T4 et plus pour 78% des répondants), avec une superficie de plus de 100m<sup>2</sup> pour 69% des répondants,
- L'espace extérieur, critère de choix dans la recherche d'un logement (87%), suivi du confort thermique et phonique (60%) – des places de stationnement disponibles, la qualité du bâti et la possibilité d'avoir un raccordement adapté arrivent respectivement en 3<sup>ème</sup>, 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> position,
- L'extérieur, une chambre pour chaque enfant, pièces indispensables dans un logement (respectivement 83% et 76%),
- Depuis la crise sanitaire, la présence d'un espace extérieur et la proximité des commerces et services sont également des aménités recherchées par les ménages (respectivement 85% et 54%).

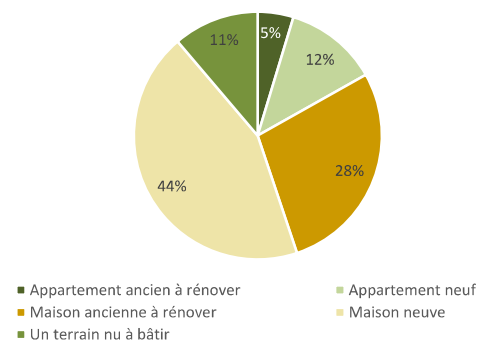
## Pour quelles raisons une partie des habitants souhaitent changer de logement ? Quels freins identifiés ?

Le tiers des répondants souhaitent changer de logement (dont 11% souhaitent déménager dans le parc locatif).

- L'inadaptabilité du logement au regard des besoins et les raisons familiales, principaux motifs incitant les ménages à changer de logement (respectivement 49% et 33% des réponses) – le coût du logement élevé arrive en dernière position (18% des réponses),
- La maison, produit le plus recherché : maison neuve (44%), ancienne à rénover (28%),
- Des difficultés identifiées pour changer de logements : prix élevés (56%), manque d'offre (49%),
- Des concessions à envisager par les ménages n'ayant pas réussi à trouver un bien répondant à leurs besoins : étendre la zone de recherche (41%), modifier les critères du logement (34%), revoir le budget (17%),
- Un budget qui reste relativement limité pour les ménages souhaitant changer de logement (budget de moins de 250 000€ pour 53% des répondants – un budget d'autant plus restreint à moins de 200 000€ pour 3 ménages sur 10 ayant répondu),
- Un budget inférieur à 650 euros à consacrer au loyer pour 72% des personnes souhaitant déménager dans le parc locatif.

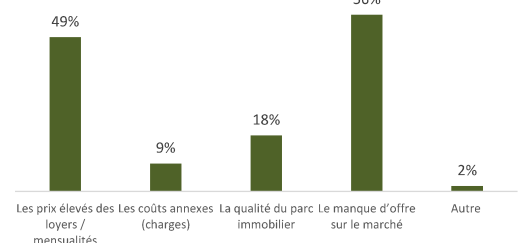
## Type de produit recherché parmi les ménages souhaitant déménager

Source: enquête logement



## Les freins observés dans la recherche d'un logement (choix multiples)

Source : enquête logement



## E. ... ET DIFFICILEMENT ACCESSIBLE POUR UNE PARTIE DES MENAGES DU TERRITOIRE

De manière générale, les possibilités d'acquérir un bien sur le territoire sont limitées au regard des revenus de certains ménages.

Un appartement de 45-60m<sup>2</sup> pourrait constituer un produit d'entrée en accession pour les jeunes couples primo-accédants qui n'ont pas une enveloppe financière suffisante pour prétendre à une maison dans le parc privé. Ainsi, au regard des prix affichés (entre 100 000€ et 120 000€ pour un appartement de 45-60m<sup>2</sup> à Saint-André-de-Cubzac par exemple), 80% des primo-accédants des couples pourraient acheter un tel bien.

Le cœur de la demande et du marché correspond à la maison individuelle de 80-110m<sup>2</sup>. Sur ce type de bien, les prix varient fortement selon leur localisation et selon leur état :

- un tel bien dans l'ancien demandant quelques travaux à Bourg (superficie de 90m<sup>2</sup> environ) sera accessible à 15% des couples sans enfant et 40% des couples avec un enfant. Néanmoins, les prix dans l'ancien n'intègrent pas les travaux de rénovation / réhabilitation, qui dans certains cas, peuvent augmenter considérablement le budget des ménages.
- Il faudra compter environ 250 000€ pour un bien de taille similaire dans le neuf à Saint-

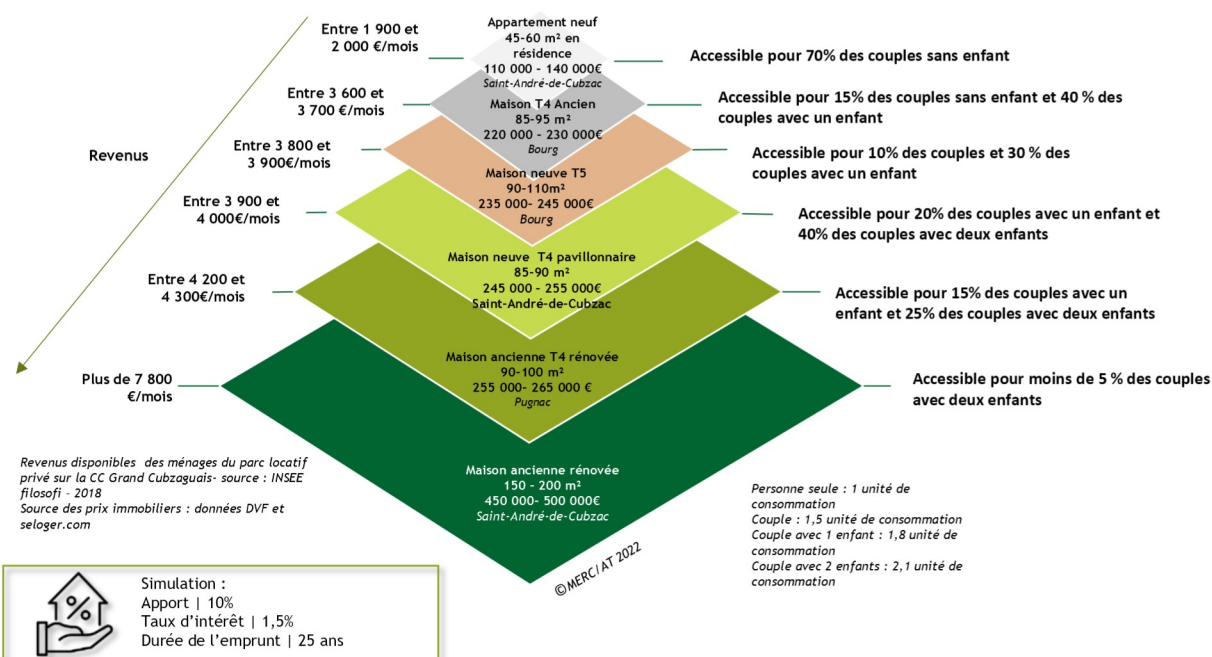
André-de-Cubzac, accessible à 20% des couples avec un enfant.

- Un bien similaire dans le neuf et avec une superficie légèrement plus grande (90-110m<sup>2</sup>) mais situé à Bourg sera proposé à un prix moins élevé (entre 220 000 et 230 000€) et accessible à 10% des couples et 20% des couples avec un enfant.
- Les capacités d'accession sont d'autant plus limitées pour un bien de même superficie mais rénové. Il faudra compter environ 280 000€ pour un tel bien sur Pugnac (accessible pour 25% des couples avec 2 enfants).

Près de 30% des biens mis en vente correspondant à de grandes maisons rénovées (corps de ferme, domaines viticoles, etc.) sont affichés à des prix de plus de 450 000€ et peuvent dépasser 1 million d'euros pour des biens d'exception. A titre d'exemple, moins de 5% des couples avec deux enfants peuvent acheter un bien compris entre 450 000€ et 600 000€.

A noter que les prix évalués par les agences immobilières et les différents sites internet sont moins élevés que les prix estimés par les communes.

Les graphiques représentant les capacités d'accession à la propriété sur le Grand Cubzaguais sont détaillés ci-contre. L'analyse a été réalisée en mettant en parallèle les revenus disponibles pour les locataires du parc privé (données FILOSOFI 2018) et les prix du marché (analyse à partir des données DVF, d'une veille immobilière et des dires des professionnels de l'immobilier).



## F. DES PRIX DU FONCIER ENCORE ACCESSIBLES PAR RAPPORT A LA MOYENNE DEPARTEMENTALE, MAIS A LA HAUSSE

Les données sont issues des Services de l'Information Géographique de l'Etat en Nouvelle-Aquitaine – Cartographie – statistique

**La demande est de plus en plus importante pour des terrains à bâtir destinés à la construction de maisons individuelles.** En 2015, 107 terrains ont été achetés sur le Grand Cubzaguais destinés à la construction d'une maison individuelle, une demande en hausse jusqu'en 2018 (176 terrains achetés), en lien notamment avec la sortie de nombreux lotissements sur le territoire. Depuis 2018, le nombre de terrains a néanmoins diminué (132 en 2020), à mettre en relation avec la rareté du foncier.

**En parallèle, la superficie moyenne des terrains a diminué** jusqu'en 2018 passant de 1 010m<sup>2</sup> en pour un terrain à 800m<sup>2</sup> en 2018. A partir de 2018, la superficie des terrains tend à nouveau à augmenter (883m<sup>2</sup> en moyenne en 2020). La superficie des terrains est similaire à celle observée à l'échelle de la Gironde (886m<sup>2</sup>).

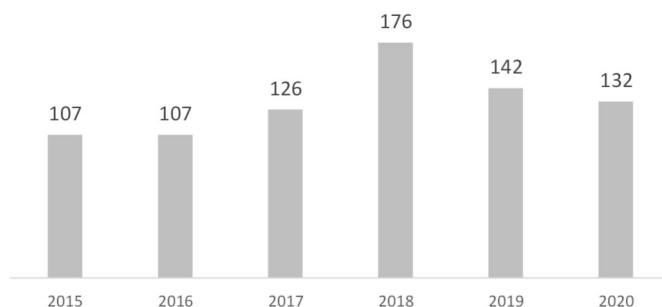
En parallèle, le prix moyen d'un terrain à bâtir est d'environ 82 850€, une valeur bien inférieure à la moyenne départementale (environ 123 000€).

**De fait, le prix moyen du m<sup>2</sup> des terrains achetés est en hausse** (62€/m<sup>2</sup> en 2015, 94€/m<sup>2</sup> en 2020), et inférieur à la moyenne départementale (139€/m<sup>2</sup>).

	Superficie moyenne des terrains achetés (en m <sup>2</sup> )	Prix moyen d'un terrain acheté (en €)	Prix moyen d'un terrain acheté (en €/m <sup>2</sup> )
Grand Cubzaguais	883	82 846	94
Gironde	886	123 060	139

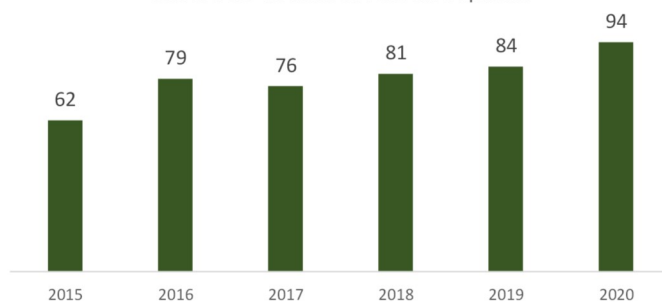
Source : SIG de l'Etat en Nouvelle-Aquitaine

Evolution du nombre de terrains achetés destinés à la construction d'une maison individuelle sur le Grand Cubzaguais Source : SIG de l'Etat en Nouvelle-Aquitaine



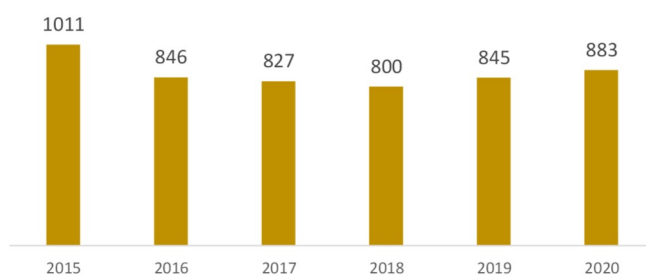
Evolution du prix moyen d'un terrain acheté pour la construction d'une maison individuelle sur le Grand Cubzaguais en €/m<sup>2</sup>

Source : SIG de l'Etat en Nouvelle-Aquitaine



Evolution de la superficie moyenne d'un terrain acheté pour la construction d'une maison individuelle sur le Grand Cubzaguais en m<sup>2</sup>

Source : SIG de l'Etat en Nouvelle-Aquitaine



## Caractéristiques des TAB

	Nombre de transactions - TAB							
	2016_2021	Moyenne annuelle	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Val de Virvée	195	33	17	27	26	42	35	48
Bourg	90	15	11	7	12	31	11	18
Cubzac-les-Ponts	93	16	8	7	8	21	19	30
Gauriaguet	78	13	6	6	16	19	5	26
Lansac	39	7	3	5	6	10	6	9
Mombrier	20	3	4	1	3	4	5	3
Peujard	72	12	4	5	5	25	16	17
Prignac-et-Marcamps	104	17	5	5	14	24	21	35
Pugnac	107	18	8	11	12	32	26	18
Saint-André-de-Cubzac	427	71	26	37	39	200	51	74
Saint-Gervais	76	13	3	2	11	34	14	12
Saint-Laurent-d'Arce	62	10	5	3	11	20	12	11
Saint-Trojan	16	3	3	2	2	5	1	3
Tauriac	71	12	11	10	8	23	10	9
Teuillac	40	7	6	3	7	8	9	7
Virzac	53	9	3	10	14	9	7	10
<b>Grand Cubzaguais</b>	<b>1543</b>	<b>257</b>	<b>123</b>	<b>141</b>	<b>194</b>	<b>507</b>	<b>248</b>	<b>330</b>

	Prix médian - TAB							
	2016_2021	Moyenne annuelle	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Val de Virvée			94 572 €	48 373 €	40 115 €	181 756 €	77 385 €	71 642 €
Bourg			29 529 €	- €	24 866 €	139 738 €	73 142 €	57 617 €
Cubzac-les-Ponts			- €	- €	- €	187 296 €	103 644 €	109 941 €
Gauriaguet			- €	- €	47 542 €	201 469 €	- €	81 513 €
Lansac			- €	- €	- €	- €	- €	- €
Mombrier			- €	- €	- €	- €	- €	- €
Peujard			- €	- €	- €	186 310 €	101 276 €	63 740 €
Prignac-et-Marcamps			- €	- €	47 125 €	179 319 €	78 599 €	64 100 €
Pugnac			- €	28 891 €	44 094 €	172 468 €	59 213 €	52 832 €
Saint-André-de-Cubzac			191 466 €	76 056 €	76 957 €	201 341 €	186 338 €	110 266 €
Saint-Gervais			- €	- €	70 235 €	193 345 €	95 750 €	107 417 €
Saint-Laurent-d'Arce			- €	- €	18 373 €	191 673 €	59 075 €	48 845 €
Saint-Trojan			- €	- €	- €	- €	- €	- €
Tauriac			25 704 €	- €	- €	174 272 €	- €	- €
Teuillac			- €	- €	- €	- €	- €	- €
Virzac			- €	- €	68 929 €	- €	- €	- €
<b>Grand Cubzaguais</b>			-	52 400 €	53 700 €	85 200 €	98 000 €	77 000 €

Caractéristiques des TAB // Source : DV3F

### Les principaux constats :

- **Un nombre de ventes de terrains à bâtir important entre 2016 et 2021 sur les communes de Saint-André-de-Cubzac (427 unités) et Val-de-Virvée (195 unités)**
- **Des prix qui ne cessent d'augmenter jusqu'en 2020 (prix médian de 98 000€) avant une baisse observée en 2021 (77 000€)**



## G. LE MARCHÉ LOCATIF PRIVE, SOLUTION DE REPORT POUR LES MENAGES LES MOINS AISES, EST SATURE

### Une offre locative à l'année insuffisante

Pour rappel, le territoire compte 26% de locataires du parc privé (3 657 ménages), soit une valeur inférieure à la moyenne départementale (31%). L'évolution annuelle des locataires du parc privé reste similaire à celle de la Gironde entre 2013 et 2018 (+2 % par an en moyenne).

Les occupants présentent des niveaux de ressources limités avec 77% des locataires qui pourraient prétendre à un logement social au regard de leurs ressources.

Une veille immobilière sur le marché locatif couplée à la réalisation d'entretiens auprès des professionnels de l'immobilier a permis de mettre en exergue **une offre locative aujourd'hui insuffisante pour répondre aux besoins des ménages du territoire.**

**Sur la trentaine de biens recensés sur le territoire (veille immobilière), 86 % des biens étaient proposés en location à Saint-André-de-Cubzac et 79 % correspondaient à des appartements.**

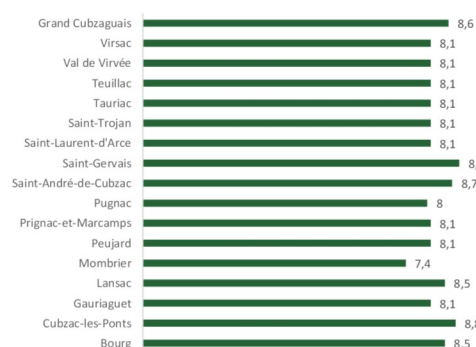
Les niveaux de loyers varient peu entre 7,4€ /m<sup>2</sup> et 8,9€ /m<sup>2</sup> selon les communes pour une maison. Les niveaux de loyers sont légèrement plus élevés pour les appartements et en particulier sur la frange est plus accessible, variant entre 9,1€ /m<sup>2</sup> et 10,8€ /m<sup>2</sup>.

De plus, au regard des **loyers élevés, certains ménages rencontrent des difficultés à accéder à un logement en location.** Au vu de leurs ressources, 30% des ménages locataires ne peuvent accéder à un logement dans le parc locatif privé et environ 40% peuvent consacrer plus de 500€ au loyer de leur logement.

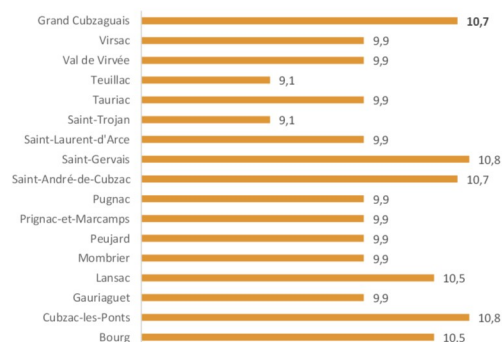
	Loyer moyen (en €/m <sup>2</sup> )	Superficie (en m <sup>2</sup> )
T1	450-500	20-30
T2	500-600	40-50
T3	650-800	60-80
T4	800-950	85-100

Niveaux de prix dans le marché locatif privé. Source : seloger.com et retours des agents immobiliers

Niveaux de loyers pour une maison de 92m<sup>2</sup> au sein du Grand Cubzaguais (en €/m<sup>2</sup>)  
Source : www.sigena.fr



Niveaux de loyers pour un appartement de 49 m<sup>2</sup> au sein du Grand Cubzaguais (en €/m<sup>2</sup>)  
Source : www.sigena.fr



	1er décile (€)	2e décile (€)	3e décile (€)	4e décile (€)	Médiane (€)	6e décile (€)	7e décile (€)	8e décile (€)	9e décile (€)
CC Grand Cubzaguais	10 260 €	12 760 €	14 540 €	16 180 €	17 760 €	19 520 €	21 550 €	23 860 €	28 340 €
Revenus mensuels	855 €	1 063 €	1 212 €	1 348 €	1 480 €	1 627 €	1 796 €	1 988 €	2 362 €
Loyer admissible	285 €	354 €	404 €	449 €	493 €	542 €	599 €	663 €	787 €
Produits correspondants			T1 à 450-500 € / mois		T2 à 500-600 € par mois		T3 à 650-800€ par mois		

Simulation de la part des locataires pouvant accéder à un logement en location selon les typologies // Source : sites de veille immobilière / FILOSOFI 2018. Traitements : MERC/AT, 2022.

## Malgré une vocation touristique limitée du territoire, le développement d'un faible segment d'offre locative saisonnière accentue la tension sur l'offre locative privée

Au cours des dernières années, **l'activité de la location de courte durée s'est développée sur le territoire.**

**Entre janvier et décembre 2021, près de 25 980 nuitées ont été enregistrées par les opérateurs numériques dont 30% sur Saint-André-de-Cubzac (7 064 nuitées) et 15% sur Bourg (3473 nuitées). A l'échelle intercommunale. Sur l'année 2021, près de 27 680€ de taxe de séjour ont été versées au Grand Cubzaguais.**

En parallèle, plus de 150 logements étaient référencés via la plateforme Airbnb en mai 2022 (loués en avril 2022). Près du quart de ces logements étaient localisés sur la commune de Saint-André-de-Cubzac et près de 20% sur Bourg. Ce volume est certainement sous-estimé, mais permet d'avoir une 1<sup>e</sup> vision du phénomène.

Les logements sont **principalement des logements T1 et T2**, des produits qui manquent aujourd'hui sur le territoire pour répondre aux besoins des petits ménages.

**La location saisonnière avec une commercialisation directe via internet permet d'augmenter le revenu locatif d'un logement par rapport à une location au mois**, avec une rentabilité près de deux fois supérieure à la location classique. Les biens sont loués en moyenne 80-90€ euros la nuit avec des taux d'occupation plus élevés en période estivale (65-70 % en moyenne à l'année, plus de 90 % en août).

Le développement de l'offre locative saisonnière impacte le marché locatif classique avec pour principales conséquences :

- **un recul de l'offre locative pérenne,**
- **des difficultés pour certains publics à trouver un logement** (jeunes, actifs en mobilité, etc.).

Libellé commune	Nombre de nuitées déclarées	Montants déclarés en €
Bourg	3 473	4 160
Cubzac-les-Ponts	1 660	1 580
Gauriaguet	1 470	1 630
Lansac	172	240
Mombrier	1 042	1 330
Peujard	269	280
Prignac-et-Marcamps	1 073	1 095
Pugnac	3 291	3 540
Saint-André-de-Cubzac	7 064	7 145
Saint-Gervais	1 715	1 880
Saint-Laurent-d'Arce	1 033	1 220
Saint-Trojan	511	520
Tauriac	144	200
Teuillac	711	855
Val-de-Virvée	2 177	1 860
Virzac	173	145
<b>CC Grand Cubzaguais</b>	<b>25 978</b>	<b>27 680</b>

Montants et nuitées déclarées par les opérateurs numériques en 2021 // Source : office du tourisme du Grand Cubzaguais

### PRINCIPAUX ENJEUX

- ✓ **Garantir et développer une offre locative pérenne pour les personnes en début, en rupture ou en parcours résidentiel bien avancé**



### Paroles des professionnels de l'habitat et des élus

« Le marché locatif constitue une solution de report pour des personnes aux ressources limitées (classes moyennes, agriculteurs, personnes divorcées, familles monoparentales) qui ne peuvent accéder à la propriété sur le territoire. »

« L'offre en location est restreinte sur le territoire ce qui a engendré une saturation du marché. En parallèle, en sortie de confinement, de nombreux ménages bordelais se sont reportés sur l'offre locative du Grand Cubzaguais afin de bénéficier d'un logement avec espace extérieur pour un coût moindre. »

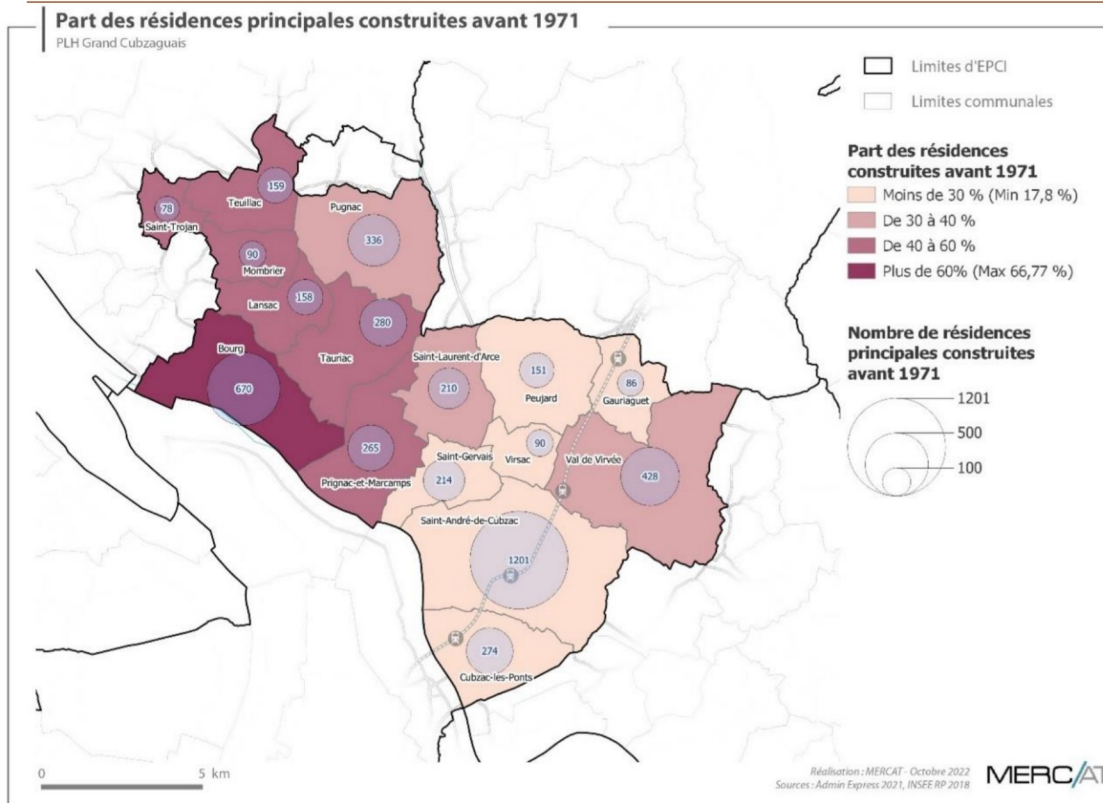
« Les demandes sont principalement orientées vers des T1-T2 (demandes émanant de personnes seules ou par des jeunes décohabitants qui ne souhaitent pas habiter en ville). Les maisons avec un bout de jardin sont également des biens demandés par les familles. »

« Ces dernières années, la hausse des prix locaux sur le marché de l'accession et les restrictions d'accès aux prêts bancaires croissantes ont ainsi eu un impact direct sur les prix de location (+8 à 10 % en moyenne depuis deux ans). »

« Depuis quelques années, de plus en plus de propriétaires louent leur bien sur AirBnB bloquant ainsi l'offre locative à l'année. »

## IV. DES CENTRALITES MARQUEES PAR UN HABITAT FRAGILE, OBJET D'ATTENTION

### A. UNE PART DU PARC ANCIENNE, ENERGIVORE ET SOURCE DE PRECARITE ENERGETIQUE



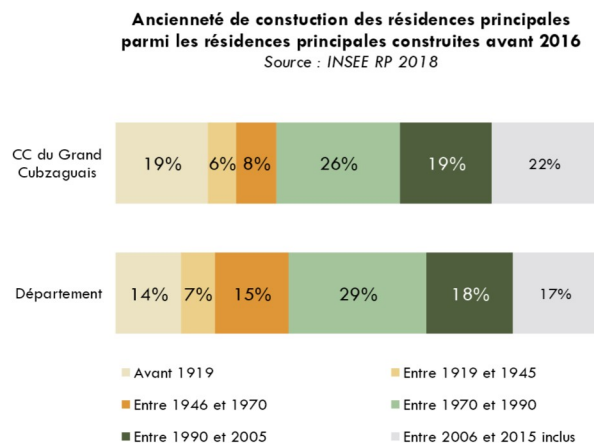
Avec un tiers de ses résidences principales construit avant 1970 et les 1<sup>er</sup> réglementations thermiques, le Grand Cubzaguais possède un parc ancien moins important que la moyenne départementale (36%).

A noter que **Bourg se distingue par un parc très ancien** : 67% du parc de résidences principales a été construit avant 1970, soit 670 unités (dont 44% avant 1919). **Saint-André-de-Cubzac présente un volume important de résidences principales datant d'avant 1970** (1 200 unités soit 23% du parc de résidences principales).

En parallèle, 41% des résidences principales ont été construits depuis 1990 dont 22% l'ont été après 2006, une part supérieure au département (17%), à mettre en relation avec les opérations récentes réalisées sur le territoire (notamment les nombreux lotissements).

En parallèle, 11% du parc de logements est énergivore avec une étiquette énergétique F ou G

(130 unités), une part similaire à la moyenne girondine. On note également une surreprésentation des logements classés avec une étiquette énergétique A et B (21%, 270 unités), par rapport à la moyenne départementale (14%).



En application de la loi « Grenelle II », une personne en situation de précarité énergétique est une « personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ».

D'après l'Observatoire National de la Précarité Énergétique (ONPE) de 2021, des situations de précarité énergétique sont observées sur le Grand Cubzaguais avec **1 743 ménages en situation de précarité énergétique logement** (12% contre 11% pour la Gironde – jusqu'à 24% pour Bourg).



De plus, bien que le parc du Grand Cubzaguais ait été construit en majorité après les premières réglementations thermiques sur le logement, la répartition du parc selon le mode de chauffage pointe une forte part de logements consommateur d'énergie (à mettre en relation avec la qualité de l'isolation des logements). En effet, **la part des logements disposant d'un chauffage électrique**, correspondant au mode de chauffage le plus énergivore (pour les modes de chauffage les plus anciens), **atteint plus de 55% du parc de résidences principales, une part supérieure au département (42%)**.

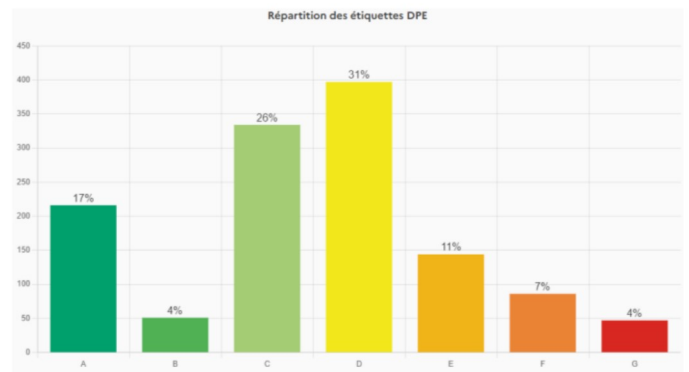
**Ces situations de précarité énergétique peuvent être renforcées par la sous-occupation d'une partie du parc.**

Un logement peut être considéré comme inadapté dès lors qu'il existe un différentiel de deux pièces avec le nombre de personnes du ménage. Par exemple, quand 3 personnes habitent dans un studio, le logement est sur-occupé. A l'inverse, lorsque 2 personnes habitent dans un 4 pièces, le logement est sous-occupé. La sous-occupation lourde induit un écart d'au moins 3 unités entre le nombre d'occupants et le nombre de pièces.

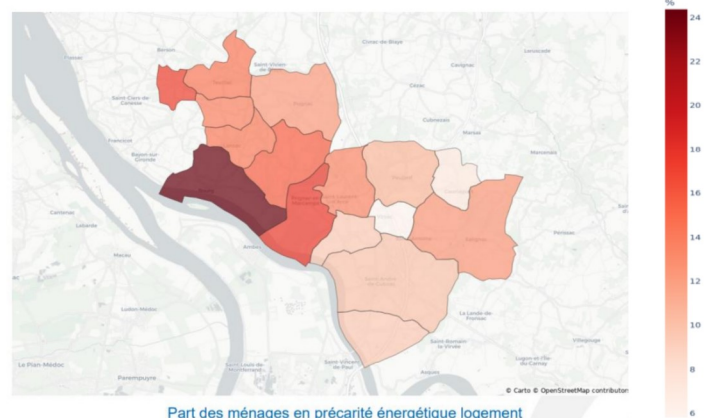
Sur l'ensemble du territoire intercommunal, la sous-occupation des logements concerne près de 60% des résidences principales, **dont 32% en sous-occupation accentuée**. Cette sous-occupation est particulièrement forte chez les ménages d'une et 2 personnes. En effet, 22% des résidences principales du territoire sont occupées par 1 ou 2 personnes disposant d'un logement de 5 pièces ou plus.

Ce phénomène peut s'avérer problématique pour des ménages seniors en perte d'autonomie (entretien du logement difficile sur le plan financier et / ou physique, logement peu adapté au vieillissement, etc.).

**La création d'une offre adaptée de moyenne typologie pour des personnes âgées isolées pourrait permettre de libérer une partie de ces grands logements pour des ménages au profil familial** (couples primo-accédants, jeunes familles, familles déjà constituées, etc.).



Répartition des étiquettes DPE du Grand Cubzaguais // Source : Observatoire DPE de l'ADEME



Source : ONPE

Adaptation du parc de logements à son occupation

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou +
1 pièce	1,36%	0,16%	0,03%	0,03%	0,01%	0,01%
2 pièces	5,71%	1,57%	0,22%	0,04%	0%	0%
3 pièces	6,89%	6,36%	2,51%	0,69%	0,12%	0,02%
4 pièces	7,1%	10,98%	6,35%	5,19%	0,86%	0,28%
5 pièces	3,8%	8,5%	5,03%	5,26%	1,61%	0,44%
6 pièces ou +	3,0%	6,6%	3,5%	3,77%	1,53%	0,61%

■ Sous-occupation accentuée   
 ■ Sous-occupation modérée   
 ■ Sur occupation modérée  
■ Sur occupation accentuée

Adaptation du parc de logements à son occupation en 2017 // Source : INSEE RP 2018



### Paroles des professionnels de l'habitat et des élus

« La facture énergétique dans les logements dégradés est élevée pour les ménages du territoire (exemple : 250€ par mois pour un 2 pièces). »

### PRINCIPAUX ENJEUX

- ✓ Adapter l'offre de logements pour limiter les situations de sous-occupation

## B. DES SITUATIONS DE FRAGILITE OBSERVEES, DES ENJEUX D'ACCOMPAGNEMENT DES PROPRIETAIRES VERS LA RENOVATION DE LEUR LOGEMENT

### Le Parc Privé Potentiellement Indigne

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) est une méthode pré-repérage des logements potentiellement indignes, elle ne permet pas un repérage exhaustif. Ces données permettent de cibler des secteurs prioritaires qui peuvent être investigués de manière plus précise dans le cadre de la définition d'un outil d'amélioration de l'habitat.

Cette méthode croise la catégorie cadastrale des logements avec le revenu des occupants à partir du fichier FILOCOM, en faisant l'hypothèse qu'un logement a d'autant plus de chance d'être indigne qu'il est occupé par un ménage ne dépassant pas certains seuils de revenus.

\*Depuis 2010, le PPPI est composé des résidences principales privées considérées comme :

- ordinaires (catégorie 6), et occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté,
- médiocres (catégorie 7) ou très médiocres (catégorie 8) occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté soit 75% du revenu médian.

Des situations de mal logement nécessitant des travaux de réhabilitation ont été identifiées sur le Grand Cubzaguais. En 2017, 805 résidences principales du parc privé ont été identifiées comme potentiellement indignes, soit 5,9% des résidences principales privées, une part légèrement supérieure à celle du département (5,4%).

Plus de 30% du PPPI est concentré sur la commune de Saint-André-de-Cubzac (247 unités), suivi de Bourg (12%, 93 unités).

Les principales caractéristiques du PPPI sont les suivantes :

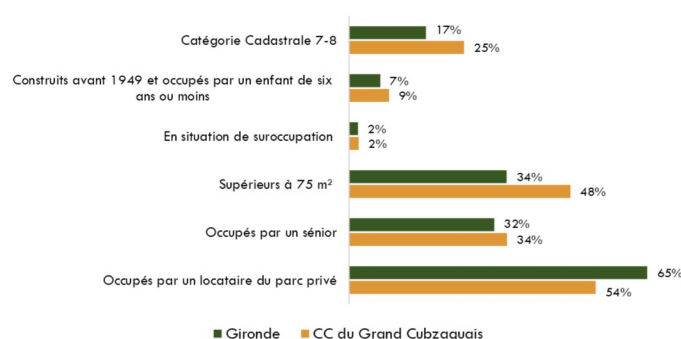
- **Un enjeu plus marqué sur le parc locatif privé** : 54 % du PPPI est occupé par des locataires du parc privé – 435 locataires / 65% à l'échelle de la Gironde), ce qui interroge sur la qualité d'une partie de l'offre locative privée du territoire.
- **Une surreprésentation des logements de mauvaise qualité** : Sur ces 805 logements, 604 entrent dans la catégorie cadastrale 6\* et 201 en catégorie 7-8\*, aussi appelées noyau-dur, représentant le quart du PPPI (17% à l'échelle de la Gironde).

\* 6= ordinaire, 7= médiocre, 8= très médiocre

- Près de la moitié sont des grands logements de plus de 75 m<sup>2</sup> (386 unités) / 34% à l'échelle de la Gironde.
- **Plus d'un tiers du PPPI est occupé par un sénior** (276 ménages) / 32% à l'échelle de la Gironde.
- **9 % du PPPI pourrait engendrer un risque de saturnisme** pour des enfants en bas-âge (70 unités), 7% à l'échelle de la Gironde.

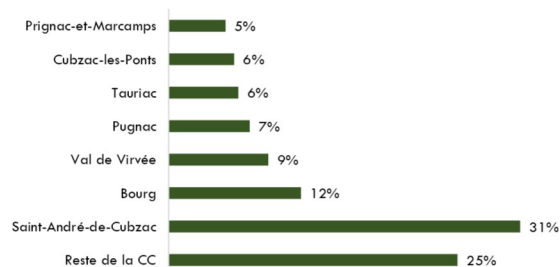
#### Caractéristiques du parc privé potentiellement indignes

Source : PPPI 2017



#### Répartition du parc PPPI intercommunal

Source : PPPI 2017

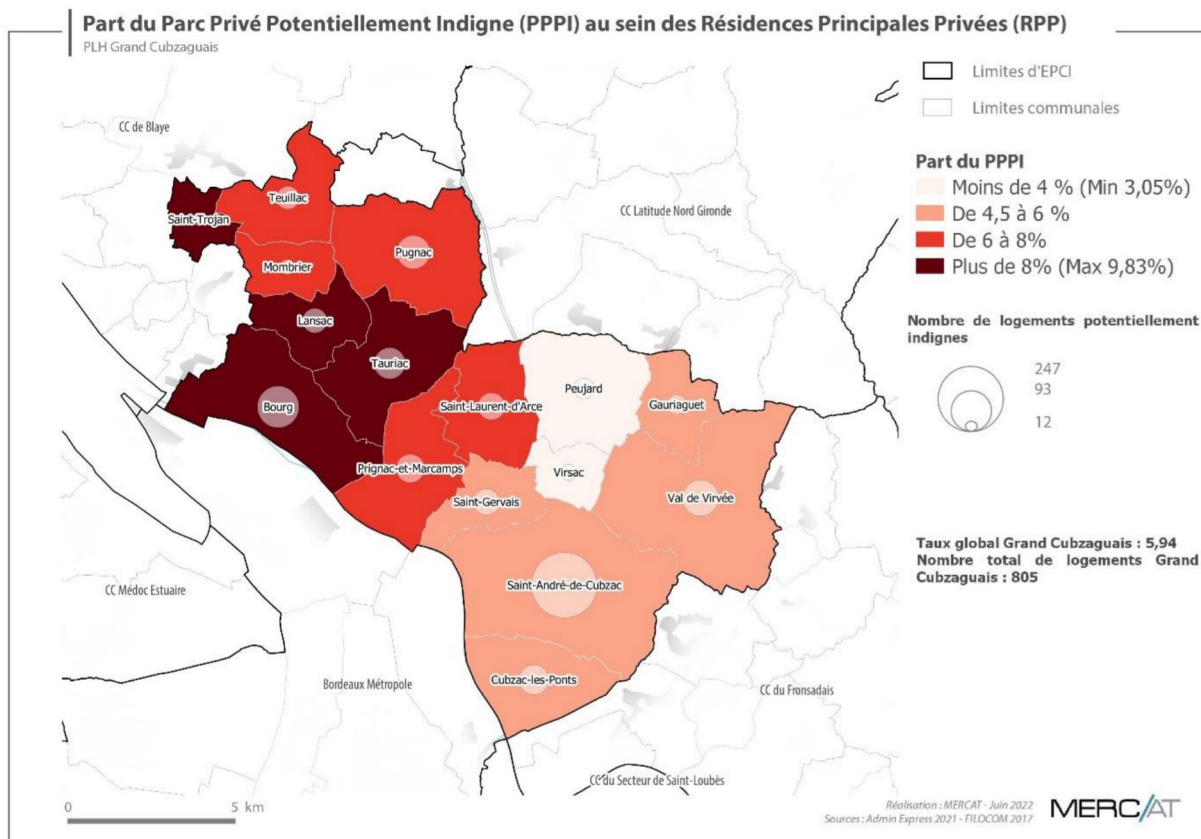


#### Quelques chiffres clés

Entre 2013 à 2021, 87 signalements ont été remontés au PDLHI dont :

- la moitié des signalements localisés sur la commune de Saint-André-de-Cubzac (44 signalements),
- une dizaine sur la commune de Bourg
- sur les autres communes, des signalements plus ponctuels.

Depuis 2019, dans le cadre de l'OPAH, 42 situations de mal logement dont 11 sur le Grand Cubzaguais ont été relevés.



Neuf communes présentent des taux de potentielle indignité supérieurs à la moyenne intercommunale (en rouge sur le tableau ci-contre). Elles sont majoritairement localisées à l'ouest du territoire.

Les communes de Bourg et de Lansac présentent des taux particulièrement élevés, supérieurs à 9% (9,3% pour Bourg et 9,8% pour Lansac).



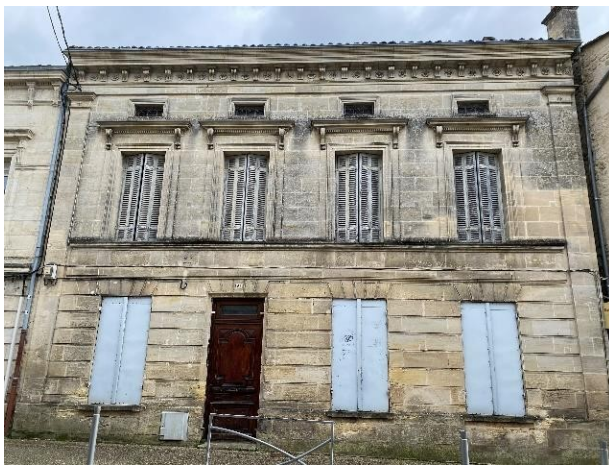
Façade dégradée // crédit photo MERCAT

Territoire	Logements potentiellement indignes	Résidences Principales du Parc Privé	Taux de logements potentiellement indignes (en %)
Bourg	93	1003	9,27
Cubzac-les-Ponts	46	959	4,8
Gauriaquet	19	474	4,01
Lansac	29	295	9,83
Mombrier	13	186	6,99
Peujard	21	689	3,05
Prignac-et-Marcamps	40	592	6,76
Pugnac	57	904	6,31
Saint-André-de-Cubzac	247	4434	5,57
Saint-Gervais	34	719	4,73
Saint-Laurent-d'Arce	36	566	6,36
Saint-Trojan	12	135	8,89
Tauriac	49	553	8,86
Teuillac	25	339	7,37
Val de Virvée	70	1326	5,28
Virsac	14	370	3,78
<b>CC du Grand Cubzaguais</b>	<b>805</b>	<b>13544</b>	<b>5,94</b>
<b>Gironde</b>	<b>34572</b>	<b>643439</b>	<b>5,37</b>

PPPI données 2017 // Source : Filocom 2017 d'après la DGFIP, traitement PPPI Anah

#### PRINCIPAUX ENJEUX

- ✓ Améliorer la qualité du bâti ancien et la lutte contre le mal logement
- ✓ Communiquer, faire remonter les situations d'habitat les plus préoccupantes et demandant une vigilance particulière



Crédit photo MERC/AT

## C. UNE FRAGILISATION D'UNE PARTIE DES COPROPRIETES, MAJORITAIREMENT CONCENTREES SUR SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC

### Les copropriétés – Registre National des Copropriétés

Parmi les 49 copropriétés identifiées au Registre National des Copropriétés, la majorité d'entre elles sont de petite taille : 61% sont de petites copropriétés de moins de 11 lots d'habitation, 20% des copropriétés comptent entre 11 et 49 lots, et 18% comptent entre 50 et 200 lots d'habitation.

Une grande majorité de copropriétés du territoire ne sont pas accompagnées par un syndic professionnel :

- 55% sont sans syndic,
- 29% ont un syndic professionnel,
- 16% ont un syndic non professionnel.

Le parc des copropriétés est récent avec 47% construit depuis les années 2000. Le tiers des copropriétés ont été construites avant 1975.

Une partie des copropriétés du territoire semblent rencontrer d'importantes difficultés financières. Environ 20% des 26 copropriétés renseignées (5 unités), qui ne sont pas dans leur 1<sup>er</sup> exercice comptable, ont des impayés de charges supérieurs à 15%. Parmi ces 26 copropriétés, 6 ont engagé des travaux sur l'année écoulée. Il est à noter qu'une copropriété comprenant 10 lots d'habitation ou moins est sous administration provisoire.

### Les copropriétés – Observatoire de l'ANAH

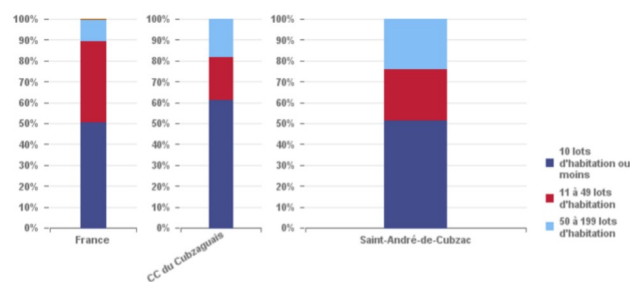
De plus, l'Observatoire des copropriétés potentiellement fragiles de l'ANAH recense 37 copropriétés présentant des signes potentiels de fragilité (classe B à D) sur le Grand Cubzaguais. La majorité de ces copropriétés est localisée à Saint-André-de-Cubzac (22 unités soit 60% des copropriétés potentiellement fragiles de l'intercommunalité). Ces copropriétés sont principalement situées sur les sections cadastres AB (centre-bourg) et AD (secteur élargi autour du stade).

La famille D, la plus fragile, compte 12 copropriétés (soit près du tiers des copropriétés du territoire) dont 5 situées à Saint-André-de-Cubzac. La famille C compte 11 copropriétés dont 9 sur Saint-André-de-Cubzac et 2 sur Val-de-Virvée. Sur les 23 copropriétés potentiellement fragiles (familles C et D), 10 ont été construites après 1993 (correspondant à des opérations de défiscalisation), 12 sont très anciennes (datant d'avant 1949). Enfin, 1 copropriété a été construite entre 1975 et 1993.

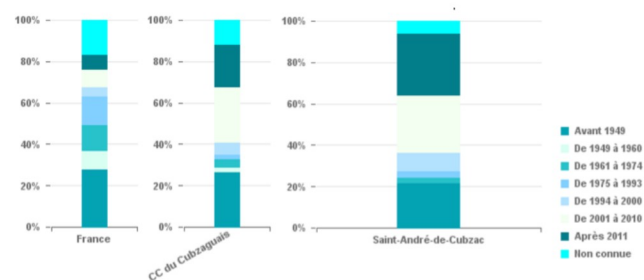
De nombreux logements achetés dans des copropriétés à la fin des années 1990 par des propriétaires bailleurs seront probablement mis en vente et achetés par leurs occupants dans les années à venir (copropriété de la Commanderie à Saint-

André-de-Cubzac par exemple). Ces copropriétés anciennes et potentiellement dégradées seront à surveiller. Des réflexions pourront être menées dans le cadre du programme d'actions pour accompagner les copropriétés les plus fragiles et anticiper les difficultés.

### Répartition des copropriétés par lots d'habitation



### Répartition des copropriétés par période de construction



Source : Registre National de Copropriétés, 1<sup>er</sup> trimestre 2022

Commune	Famille B	Famille C	Famille D	Total par commune
Bourg	1		3	4
Cubzac-les-Ponts	3			3
Pugnac			1	1
Saint-André-de-Cubzac	8	9	5	22
Saint-Gervais	2		1	3
Tauriac			1	1
Val-de-Virvée		2	1	3
<b>Total Grand Cubzaguais</b>	<b>14</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>37</b>

Caractéristiques des copropriétés « fragiles » sur le Grand Cubzaguais // Source : Observatoire des copropriétés – données 2015

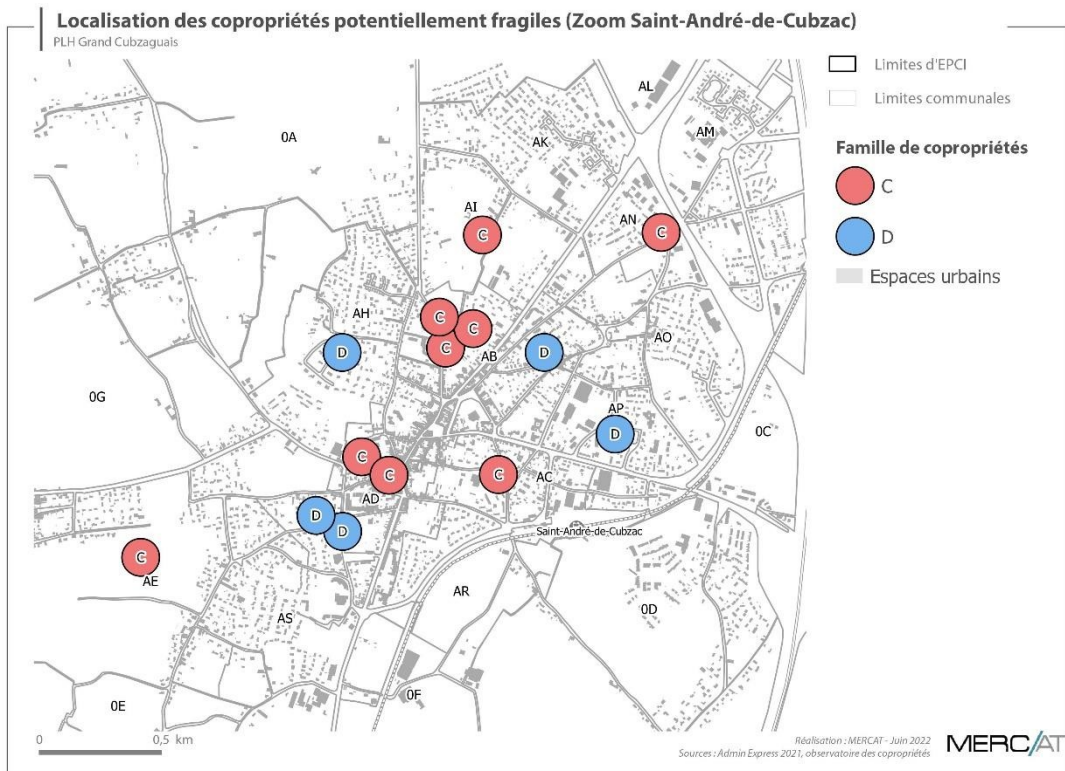
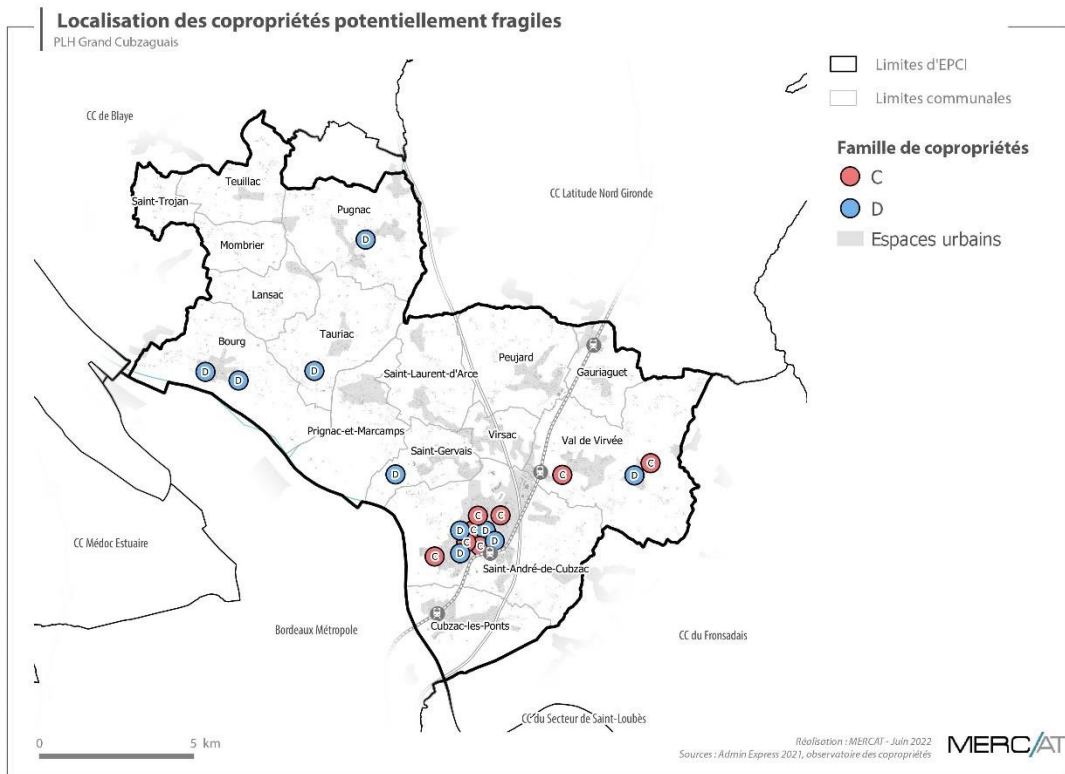
### Définition : Les copropriétés potentiellement fragiles

Ces données sont issues de l'observatoire des copropriétés de l'ANAH. La fragilité d'une copropriété est mesurée à partir des indicateurs suivants :

- situation socio-économique des occupants : revenu, suroccupation, poids des familles monoparentales ou familles nombreuses ;
- Qualité du bâti : poids des logements de qualité médiocre,
- Poids de la vacance structurelle (supérieure ou égale à 3 ans),
- Revenus des propriétaires occupants.

Chaque copropriété du champ d'observation se voit attribuer une note moyenne globale correspondant à la moyenne des notes obtenues sur chacun critères 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.





## D. DES ACTIONS MISES EN PLACES AYANT PERMIS D'INTERVENIR SUR LA REHABILITATION DU PARC PRIVÉ

Plusieurs actions et dispositifs d'aide et d'accompagnement ont été déployés sur le territoire du Grand Cubzaguais afin d'améliorer la qualité du parc et favoriser la rénovation énergétique des logements.

*La signature du Protocole de partenariat social en faveur de la lutte contre le mal logement et la précarité énergétique 2019-2021 à l'échelle de la Haute Gironde*

En complémentarité du PDLHIML, le Protocole formalise les conditions de coordination des actions des différents partenaires et acteurs basé sur le renforcement du repérage et l'amélioration du système de signalement et sur l'organisation du dispositif de gestion, de traitement et de suivi des situations observées. Les objectifs principaux sont les suivants :

- Structurer le partenariat entre les différents acteurs médico-sociaux sur le territoire,
- Repérer, signaler et traiter les situations relevant de l'habitat indigne et du mal logement
- Définir de façon collégiale le traitement adapté à chaque situation
- Apporter une expertise technique, juridique et sociale dans le traitement des situations remontées
- Informer et sensibiliser les acteurs du territoire sur le mal logement et ses incidences sur la santé
- Assurer une veille sur les situations étudiées (observatoire).

*La création en 2017 de la plateforme de rénovation énergétique de l'habitat ICARE*

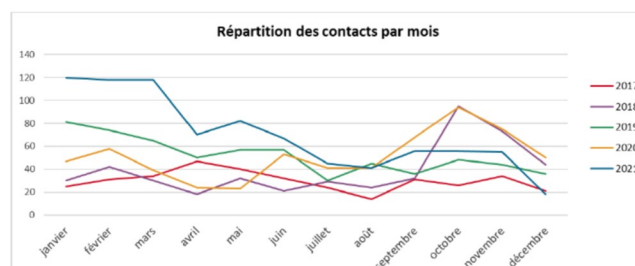
La plateforme ICARE accompagne gratuitement les particuliers dans la définition de leur projet de rénovation énergétique de leur logement. Plus précisément, des conseillers de SOLIHA Gironde sont mis à disposition pour informer, conseiller techniquement, accompagner les particuliers (définition du projet de travaux, analyse des devis, montage de dossiers, orientation vers les différentes aides, etc.) et les professionnels RGE.

### Le Protocole en quelques chiffres clés

- Au 31/12/2020, 33 situations remontées (dont 7 sur le Grand Cubzaguais)
- 22 situations relevant de logements appartenant à des propriétaires occupants, 7 à des locataires, 3 hébergés à titre gratuit, 1 occupant sans titre
- 22 situations remontées via les évaluateurs APA
- 25 situations orientées vers l'OPAH

### La plateforme ICARE en quelques chiffres

- 2 911 contacts depuis 2017 (dont 75% des contacts éligibles aux aides de l'ANAH)
- En 2021 : 865 ménages qui se sont renseignés, 40% de plus qu'en 2020 (sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2022, 54 contacts enregistrés)
- Principaux travaux engagés : travaux d'isolation (56%), changement de chauffage (36%), ventilation (11%) – données plateforme ICARE



Répartition des contacts par mois sur la plateforme ICARE // Source : COPIL OPAH ICARE Haute Gironde 2021

### La plateforme Allôhabitat

Allô Habitat est un annuaire des dispositifs d'informations sur le logement en Haute Gironde. Cette plateforme permet de communiquer sur les trois dispositifs en cours sur le territoire (OPAH, plateforme ICARE et le Protocole de partenariat social en faveur de la lutte contre le mal logement et la précarité énergétique) et sur le rôle et missions du CAUE et de l'ADIL.

Allôhabitat permet aux ménages de bénéficier d'un accompagnement gratuit, de qualité et neutre. Différentes thématiques sont abordées via la plateforme: travaux de rénovation énergétique / d'adaptation, installation de panneaux photovoltaïques, projet de construction / extension, situation de mal logement etc. La diffusion de flyers, l'alimentation du site internet et l'organisation d'évènements (marchés, réunion d'infos, etc.) permettent de communiquer sur le rôle et l'utilité de la plateforme auprès des ménages du territoire.



Plateforme internet allôhabitat

## La 2<sup>ème</sup> OPAH 2017-2021

En parallèle, une seconde Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat a été réalisée entre 2017 et 2021 sur les 4 intercommunalités de la Haute-Gironde avec un objectif annuel de dossiers fixé à /

- 125 propriétaires occupants
- 40 propriétaires bailleurs.

Le pilotage du dispositif est assuré par la Communauté de communes Latitude Nord Gironde, en association avec la CC du Grand Cubzaguais et animé par SOLIHA Gironde.

De manière générale, les objectifs ont été atteints pour les propriétaires occupants (96% des objectifs atteints) voire dépassés pour les volets amélioration standard (objectif de 575 logements / 587 réalisations) et performance énergétique (objectif de 425 logements / 428 réalisations). Le volet adaptation a également bien fonctionné avec 96% des objectifs atteints (objectif de 200 logements / 191 réalisations). A l'inverse, le volet insalubrité, dégradation lourde, péril a peu fonctionné (objectif de 50 logements / 15 réalisations).

Les résultats n'ont en revanche pas été atteints pour le public des propriétaires bailleurs avec seulement 10% des objectifs atteints.

Les bénéficiaires (propriétaires occupants) de l'OPAH sont essentiellement des retraités (56%) et des actifs (33%) – chiffres à l'échelle des 4 intercommunalités).

Au total, sur le Grand Cubzaguais :

- **147 dossiers propriétaires occupants ont été traités**
- **6 logements conventionnés pour des propriétaires Bailleurs** (2 en loyer intermédiaire, 2 en loyer conventionné social et 2 en très social).

Une 3<sup>ème</sup> OPAH est prévue pour la période 2022 -2026.

	Objectif annuel	TOTAL Objectifs	Total réalisation 2017-2020	Réalisation en %
<b>Propriétaires occupants</b>	125	625	602	96%
Amélioration standard	115	575	587	102%
Insalubrité, Dégradation lourde, Péril	10	50	15	30%
Dont adaptation au handicap / mobilité réduite	40	200	191	96%
dont Performance énergétique	85	425	428	101%
<b>Propriétaires bailleurs</b>	40	200	20	10%
Amélioration standard	15	75	0	0%
Insalubrité, Dégradation lourde, Péril	20	100	20	20%
Dont adaptation au handicap / mobilité réduite	5	25	0	0%
Amélioration standard sans subvention	15	75	74	99%
<b>TOTAL Général</b>	165	825	622	75%

Bilan de l'OPAH à l'échelle des 4 CC // Source : COPIL OPAH ICARE Haute Gironde 2021

### La 2<sup>ème</sup> OPAH en quelques chiffres clés :

#### Propriétaires occupants :

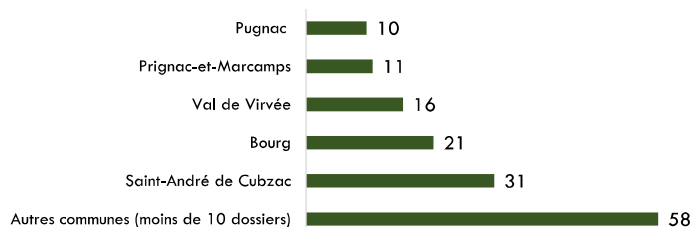
- 971 dossiers instruits sur 5 ans
- 602 dossiers déposés pour des logements occupés par leur propriétaire dont : 428 dossiers d'amélioration énergétique, 191 dossiers de maintien à domicile, 15 dossiers d'habitat indigne
- 160 dossiers déposés hors OPAH.
- Sur les 5 années : 1 532 661€ de prêts accordés / 7 279 274€ de subventions accordées / 10 752 762€ de travaux générés.

#### Propriétaires bailleurs :

- Depuis 2017, 151 contacts renvoyés vers l'OPAH dont 15 dossiers déposés (20 logements), et 75 projets classés sans suite)
- Sur les 5 années : 523 885€ de prêts accordés / 604 862€ de subventions accordées / 1 911 556€ de travaux générés.

### Nombre de projets de propriétaires occupants financés dans le cadre des 5 années de l'OPAH

Source : Bilan ICARE/OPAH décembre 2021



Des réflexions pourront être menées en coordination avec les dispositifs de renouvellement urbain au sein des communes de Saint-André de Cubzac et Bourg, lauréates du dispositif Petites Ville de Demain. Une étude pré-opérationnelle OPAH-RU ORI est en cours pour les centres de ces deux communes (fin prévisionnelle de l'étude en février 2023 / lancement des opérations programmées en janvier 2024).

De plus, la collectivité instaure à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 :

- le permis de louer dans 6 communes (Saint-André-de-Cubzac, Bourg, Pugnac, Val-de-Virvée, Tauriac, Mombrier),
- le permis de diviser dans 7 communes (6 communes précédentes et Saint-Laurent-d'Arce),
- Ces différentes actions participeront à l'effort de réhabilitation du parc existant dégradé et permettront d'améliorer la qualité des logements.



#### Paroles des professionnels de l'habitat et des élus

« Des freins à la réhabilitation du parc sont identifiés : des contraintes environnementales (PPRI, carrières, etc.), des contraintes administratives (démarches longues à mettre en place), le manque d'information, communication sur les aides et dispositifs existants, les coûts élevés des travaux (reste à charge important pour les ménages, labellisation RGE des artisans réalisant les travaux dans le cadre de l'OPAH), la peur de perdre son logement (locataire). »

#### PRINCIPAUX ENJEUX

- ✓ Disposer d'une meilleure connaissance des copropriétés du territoire
- ✓ Poursuivre et amplifier les réhabilitations de logements
- ✓ Réinterroger l'accompagnement des propriétaires-bailleurs tant du point de vue des aides, de l'accompagnement, de la communication

## E. UN TAUX DE VACANCE MAITRISE MAIS DES ENJEUX DE RESORPTION IMPORTANTS SUR PRES DE LA MOITIE DES LOGEMENTS INOCCUPES

Au regard des différentes sources statistiques analysées, le phénomène de vacance est maîtrisé sur le territoire du Grand Cubzaguais, les taux variant entre 7,1% et 8% selon les sources (entre 1 140 et 1 310 unités). A noter que les chiffres LOVAC attestent d'une légère diminution du volume de logements vacants entre 2020 (1 333 unités) et 2021 (1 309 unités).

D'après les données de l'INSEE, sur la dernière période, la vacance augmente de +1,1% par an (13 logements vacants supplémentaires par an sur le territoire), une valeur similaire au département.

Selon les fichiers FILOCOM 2017, source fiscale, la moitié des logements vacants est concentrée sur les deux communes de Saint-André-de-Cubzac et Bourg (respectivement 413 et 197 unités). Cette vacance touche davantage le parc très ancien, de petite taille et de moindre qualité avec les caractéristiques suivantes :

- Une surreprésentation d'appartements (29% - 344 unités, contre 15% dans le parc de résidences principales),
- Une surreprésentation des petits logements (33% de T1 / T2 - 397 unités) par rapport au parc de résidences principales (14%),
- Une surreprésentation de logements très anciens (57% datant d'avant 1915 - 692 unités, contre 31% dans le parc de résidences principales),
- Une part près de 4 fois plus élevée de logements vacants sans confort par rapport au parc de résidences principales (15% - 180 unités, contre 4%),

La vacance frictionnelle est liée au fonctionnement du marché immobilier car la mobilité dans le parc (transactions, relocation) induit une période d'inoccupation, généralement de courte durée et les logements concernés sont considérés « disponibles ».

La vacance structurelle reflète des blocages de longue durée. Il n'existe pas de consensus autour de la durée à partir de laquelle un logement est considéré comme structurellement vacant.

D'après le fichier LOVAC 2021, 38% des logements du parc privé vacant le sont depuis au moins 2 ans correspondant à 495 unités avec les caractéristiques suivantes :

- des logements individuels (79%, soit 389 unités),
- des logements anciens datant d'avant 1919 (72%, soit 355 unités),
- de petites typologies (30% de T1 et T2, soit 200 unités)
- 21% sont localisés à Bourg (103 unités) et 22% à Saint-André-de-Cubzac (109 unités)
- Un quart défini comme logements médiocres ou très médiocres au classement cadastral (126 unités).

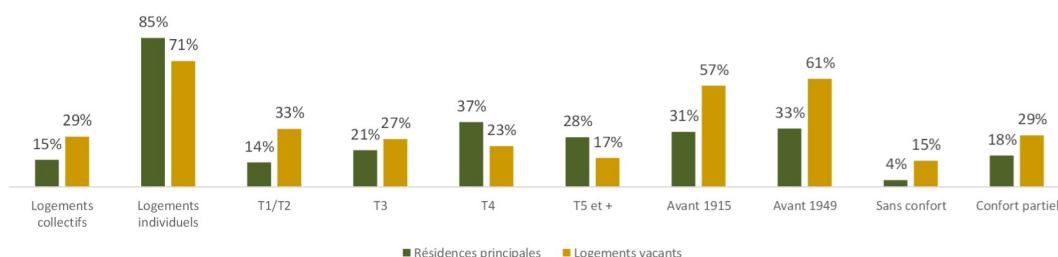
	INSEE 2018		FILOCOM 2017		Vacance LOVAC 2021	
	Logements vacants	Taux de vacance	Logements vacants	Taux de vacance	Logements vacants	Taux de vacance
Grand Cubzaguais	1142	7,1%	1204	7,5%	1309	8,0%

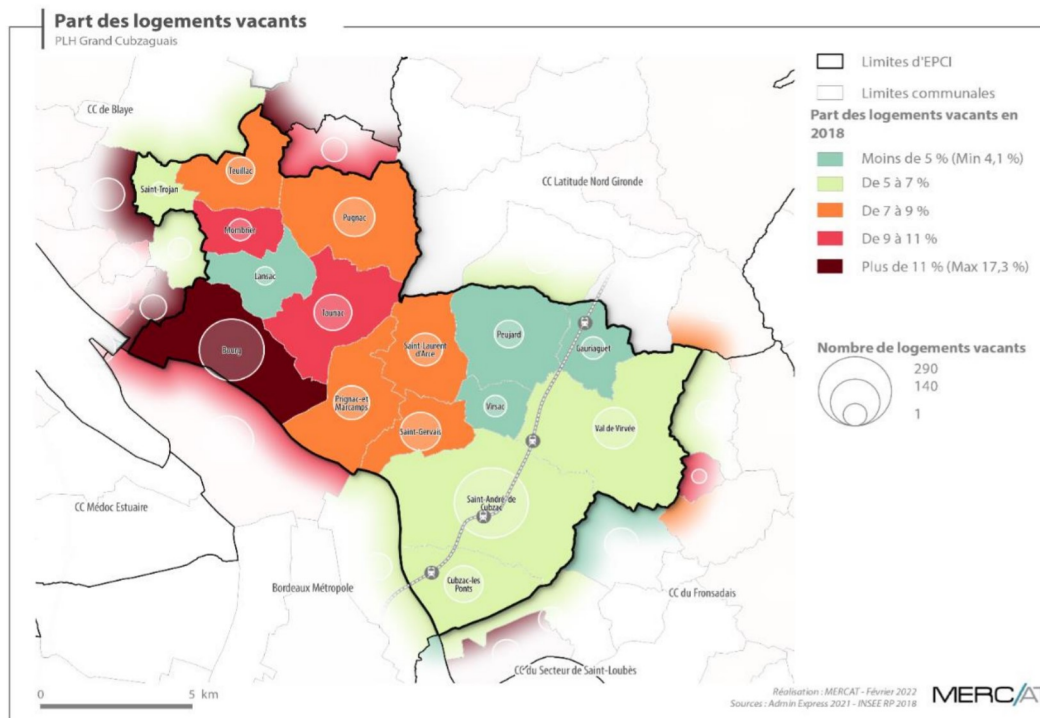
Synthèse des traitements statistiques sur la vacance

Commune	Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans	Répartition des logements vacants structurels à l'échelle intercommunale
Val de Virvée	39	8%
Bourg	103	21%
Cubzac-les-Ponts	18	4%
Gauriaguet	11	2%
Lansac	17	3%
Mombrier	10	2%
Peujard	19	4%
Prignac-et-Marcamps	25	5%
Pugnac	46	9%
Saint-André-de-Cubzac	109	22%
Saint-Gervais	19	4%
Saint-Laurent-d'Arce	12	2%
Saint-Trojan	7	1%
Tauriac	26	5%
Teuillac	25	5%
Virzac	9	2%
<b>Grand Cubzaguais</b>	<b>495</b>	<b>100%</b>

Logements vacants structurels (> 2 ans) //Source : LOVAC 2021

Caractéristiques du parc de logements vacants sur le Grand Cubzaguais en comparaison avec les résidences principales  
Source : FILOCOM 2017





### Les taux de vacance varient fortement d'une commune à l'autre.

Les taux de vacance sont relativement maîtrisés entre 5 et 7% sur les communes situées à l'est du territoire (Val-de-Virvée, Saint-André-de-Cubzac et Cubzac-les-Ponts, ainsi que Saint-Trojan à l'Ouest), permettant la fluidité des parcours résidentiels).

Les communes de Lansac, Virsac, Peujard et Gauriaguet présentent des signes de forte tension du marché immobilier avec un taux de vacance inférieur à 5%.

Sur la partie occidentale du territoire, les logements vacants constituent une part plus importante du parc de logements, comprise entre 7% et 9% pour les communes de Teuillac, Pugnac, Saint-Laurent-d'Arce, Prignac-et-Marcamps et Saint-Gervais.

Les communes de Tauriac et Mombrier présentent des taux de vacance importants avoisinant les 10%. **Enfin, la commune de Bourg se distingue avec un taux particulièrement élevé de vacance (17% - chiffre confirmé par les données LOVAC 2021 : 219 unités / 17,1% de vacance).**



### Paroles des professionnels de l'habitat et des élus

« Depuis la crise sanitaire, la situation de la vacance a évolué sur le territoire. Certains biens vacants ont été achetés puis rénovés. »

« Plusieurs facteurs peuvent expliquer les phénomènes de vacance observés : des contraintes environnementales (risque inondation, glissements de terrains, carrières, etc.), des contraintes patrimoniales ABF (coûts supplémentaires pour les travaux), manque de stationnement, problématique d'accès via RDC commerciaux, logements inadaptés aux besoins, etc. »

« Les logements vacants identifiés sur les deux grandes centralités correspondent à des logements en mauvais état. Ce sont des logements qui, pour certains, nécessitent d'importants travaux de réhabilitation. »

### PRINCIPAUX ENJEUX

- ✓ Saisir l'opportunité représentée par le parc vacant pour le développement d'une offre de logements plus sobre en matière de consommation foncière et d'artificialisation des sols, toute proportion gardée avec les possibilités offertes par ce parc et les contraintes opérationnelles qui en découlent
- ✓ Concentrer prioritairement les efforts de reconquête sur les secteurs les plus fortement touchés et la vacance structurelle
- ✓ Reconquérir un parc de petites typologies faisant défaut sur le Grand Cubzaguais
- ✓ S'appuyer sur les potentialités du parc vacant pour développer l'offre locative sociale sur les communes en situation de rattrapage SRU

## V. UN PARC SOCIAL SOUMIS A UNE FORTE TENSION

### A. DES ENJEUX DE RATTRAPAGE POUR DEUX COMMUNES SOUMISES A L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU, UNE OFFRE DISPONIBLE SUR LES AUTRES COMMUNES

Le Grand Cubzaguais compte plus de 1 000 logements sociaux conventionnés au 1<sup>er</sup> janvier 2021 (données RPLS 2021) soit 7% des résidences principales sur le territoire intercommunal.

Selon le Porter à Connaissance de l'Etat, deux communes sont concernées par l'article 55 de la loi SRU (obligation de compter 25% de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales) :

- Saint-André-de-Cubzac : 12,9 % de logements sociaux aujourd'hui (soit 707 unités – source : inventaire SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2021) – commune concentrant près de 65% de l'offre locative sociale à l'échelle intercommunale),
- Val-de-Virvée : 4 % de logements sociaux aujourd'hui (soit 59 unités- source : inventaire SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2021).

Des besoins s'expriment également sur le reste du territoire et doivent être anticipés.

#### Récapitulatif :

Nombre de logements locatifs sociaux ordinaires	671
Dont nombre total de logements conventionnés ANAH	23
Nombre d'équivalents-logements pour les structures (foyers, RPA, CHRS, CADA...)	36
Nombre de logements en Inter médiation locative (IML)	0
Location sous location Non conventionnés ANAH	0
Nombre de logements en accession sociale (PSLA)	0
Nombre de logements en Bail Réel Solidaire (BRS)	0
Nombre de Terrains Familiaux GDV – Equivalents logements	0
Nombre total de logements	707
<b>Attention : pour obtenir le nombre équivalents logements (logement-foyer), le nombre figurant dans la colonne « alinéa lit » est à diviser en 3</b>	

Inventaire SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2021 pour Saint-André-de-Cubzac //Source : DDTM de la Gironde

#### Récapitulatif :

Nombre de logements locatifs sociaux ordinaires	59
Dont nombre total de logements conventionnés ANAH	2
Nombre d'équivalents-logements pour les structures (foyers, RPA, CHRS, CADA...)	0
Nombre de logements en Inter médiation locative (IML)	0
Location sous location Non conventionnés ANAH	0
Nombre de logements en accession sociale (PSLA)	0
Nombre de logements en Bail Réel Solidaire (BRS)	0
Nombre de Terrains Familiaux GDV – Equivalents logements	0
Nombre total de logements	59
<b>Attention : pour obtenir le nombre équivalents logements (logement-foyer), le nombre figurant dans la colonne « alinéa lit » est à diviser en 3</b>	

Inventaire SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2021 pour Val-de-Virvée //Source : DDTM de la Gironde

En parallèle, le parc de logements communaux est développé sur le territoire avec près de 50 unités recensées. D'autres communes, qui ne disposent pas de logements locatifs sociaux, peuvent apporter des réponses aux ménages ayant des ressources plus modestes via leur parc communal (cas de Mombrier et Tauriac).

Commune	Nombre de logements communaux
Bourg	2
Cubzac-les-Ponts	8
Mombrier	1
Prignac-et-Marcamps	5
Pugnac	5
Saint-André-de-Cubzac	5
Saint-Laurent-d'Arce	1
Tauriac	6
Val-de-Virvée	16
<b>Total Grand Cubzaguais</b>	<b>49</b>

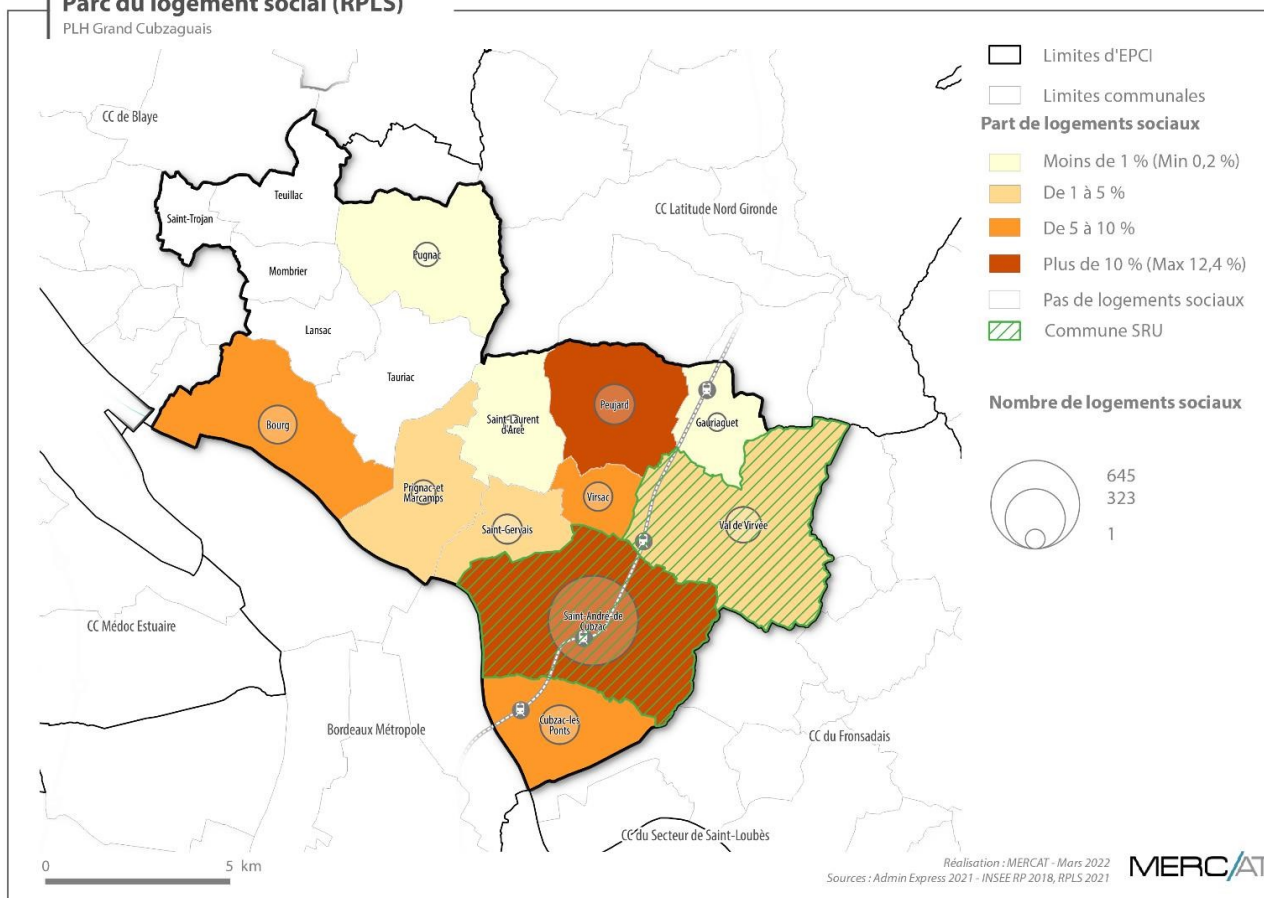
Parc de logements communaux // Source : CdC Grand Cubzaguais

Commune	Nombre de logements sociaux conventionnés au 01/01/2021	Taux de logements sociaux conventionnés au 01/01/2021	Répartition des logements sociaux conventionnés sur le Grand Cubzaguais
Bourg	71	7%	7%
Cubzac-les-Ponts	75	7%	7%
Gauriaguet	1	0%	0%
Peujard	83	10%	8%
Prignac-et-Marcamps	10	2%	1%
Pugnac	9	1%	1%
<b>Saint-André-de-Cubzac</b>	<b>645</b>	<b>12%</b>	<b>64%</b>
Saint-Gervais	27	4%	3%
Saint-Laurent-d'Arce	1	0%	0%
Val de Virvée	57	4%	6%
Virzac	24	6%	2%
<b>TOTAL Grand Cubzaguais</b>	<b>1003</b>	<b>7%</b>	<b>100%</b>

Parc de logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux // Source : RPLS 2021

## Parc du logement social (RPLS)

PLH Grand Cubzaguais



Opérations de logements sociaux à Saint-André-de-Cubzac – quartier Bois Milon (à gauche) et en centre-ville de Virsac (à droite) // crédit photo MERC/AT et Communauté de Communes du Grand Cubzaguais



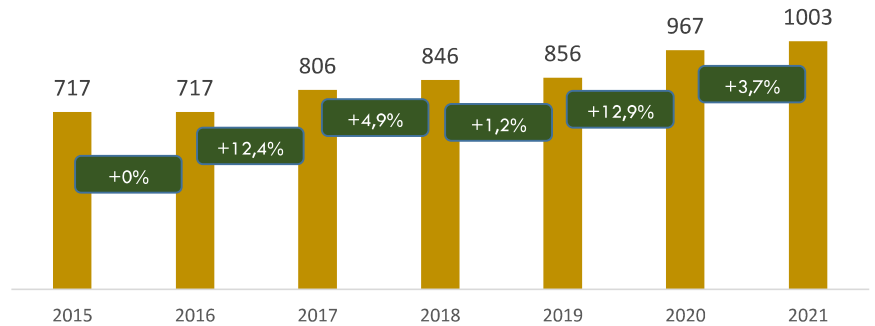
# QUELLES SONT LES CARACTERISTIQUES DU PARC SOCIAL DU GRAND CUBZAGUAI ?

## Un parc qui s'est développé de manière régulière

- Depuis 2015, le parc social s'est développé de manière régulière avec une plus forte hausse entre 2016 et 2017 d'une part, et entre 2019 et 2020 d'autre part, liée à la sortie d'opérations telles que le Bois Milon à Saint-André-de-Cubzac et d'autres opérations sur Bourg, Val-de-Virvée ou Peujard.

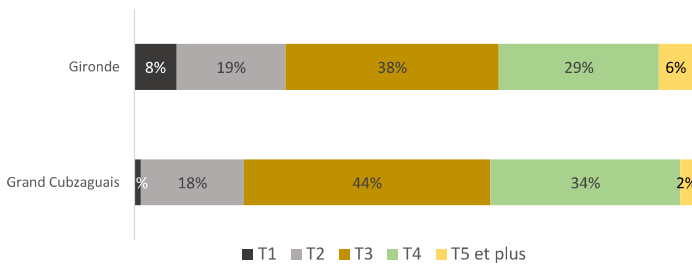
## Evolution du nombre de logements sociaux sur le Grand Cubzaguais entre 2015 et 2021

Source : RPLS 2021



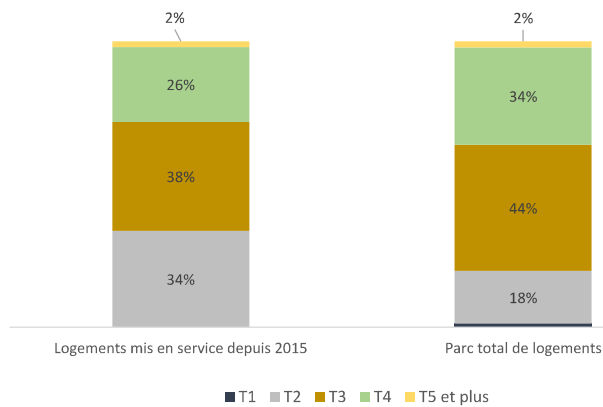
## Typologies du parc social

Source : RPLS 2021



## Typologie des logements sociaux sur le Grand Cubzaguais

Source : RPLS 2021



## Un parc social majoritairement de taille intermédiaire

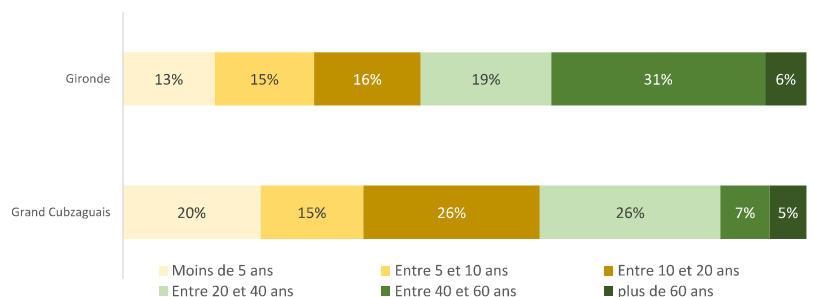
- La répartition du parc social du Grand Cubzaguais est équilibrée avec 52% des logements individuels (522 unités) et 48% d'appartements (480 unités), une répartition qui diffère de celle observée à l'échelle du département (79% de logements collectifs et 21% de logements individuels).
- Les T3 et les T4 sont les typologies les plus représentées au sein du parc social du Grand Cubzaguais (44% de T3, soit 443 unités et 34% de T4, soit 341 unités). La part des T3 et T4 est supérieure à celle observée sur le département (67%). La dynamique de production récente confirme la part élevée de T3 dans la production totale (38%) et des T4 (26%), mais dans une moindre mesure, au profit des petites typologies.
- Un effort de diversification est observé avec une part plus importante de T2 dans la production récente (34% de T2 contre 18% dans le parc existant), répondant aux besoins des petits ménages (jeunes, seniors etc.).
- Les très grandes typologies sont peu nombreuses (2% contre 6% pour le département) et seulement 4 logements de grande taille ont été réalisés sur la période récente.
- Aucun studio n'a été réalisé sur le Grand Cubzaguais sur la période récente.

## Un parc social relativement récent, peu énergivore

- La majorité du parc social de l'intercommunalité est plus récente que celui du département : 61% ont été construits après les années 2000 (44% pour le département),
- Le parc social des bailleurs est peu énergivore sur le territoire (64% des logements classés en catégorie A, B ou C soit 447 unités sur les 700 logements dont le DPE a été renseigné),
- Plus précisément, près de 45% des logements ont une étiquette énergétique classée A et B, une part légèrement supérieure à celle du Département (37%) en raison d'un parc relativement récent.

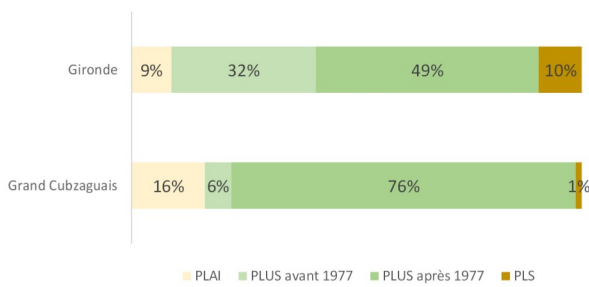
## Période de construction du parc social

Source : RPLS 2021



## QUELLES SONT LES CARACTERISTIQUES DU PARC SOCIAL DU GRAND CUBZAGUAIS ? (suite)

Répartition du parc des bailleurs sociaux par agrément  
Source : RPLS 2021



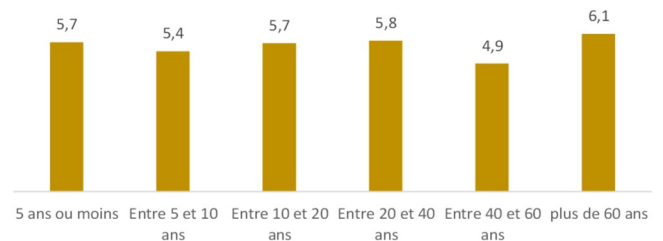
### Des financements qui concernent essentiellement des logements PLUS, une surreprésentation de logements financés en PLAI

- La majorité des logements du Grand Cubzaguais ont été financés en PLUS (82% des agréments), à l'image du département,
- Au regard des ressources plus modestes des ménages du territoire, la part de logements à destination d'un public très précaire (PLAI) est bien supérieure à celle du département (16% sur le Grand Cubzaguais contre 9% pour le département),
- A l'inverse, les logements financés en PLS sont très largement minoritaires (1% contre 10% pour le département).

### Des niveaux de loyers qui varient selon les types de financement et l'ancienneté du parc

- Le loyer moyen du parc social du Grand Cubzaguais est de 5,7€ par m<sup>2</sup> de surface habitable, un loyer inférieur à celui observé dans le parc privé (entre 10 et 11€/m<sup>2</sup>),
- Le loyer d'un logement social varie selon son financement et selon son ancienneté. Sur le Grand Cubzaguais, le loyer moyen pour le PLAI est de 5,1€/m<sup>2</sup> de surface habitable. Il est de 5,8€/m<sup>2</sup> pour les logements en PLUS datant d'après 1977, financement majoritaire sur le territoire,
- Le parc le plus ancien de plus de 60 ans présente un niveau de loyer légèrement plus élevé au m<sup>2</sup> (6,1€/m<sup>2</sup> pour le parc le plus ancien contre 5,7€ pour le parc de moins de 5 ans).

Loyer moyen au sein du parc par ancienneté de construction en €/m<sup>2</sup> sur le Grand Cubzaguais  
Source : RPLS 2021



### Un taux de vacance très restreint

- Avec 5 logements vacants en 2021, le taux de vacance est quasi inexistant mettant en évidence une tension au sein du parc (0,5% de logements vacants et une vacance de plus de 3 mois inexistante). A noter que le taux de vacance tend à diminuer sur l'intercommunalité (1,5% en 2015),
- A titre de comparaison, le taux de vacance est plus élevé à l'échelle du département (taux de vacance de 1,1% et 0,3% pour une vacance supérieure à 3 mois), ces taux restent néanmoins très faibles et traduisent un contexte départemental très tendu.

### Un taux de rotation illustrant une certaine fluidité des parcours résidentiels au sein du parc social

Le taux de rotation du parc social est de 6,4%, une valeur très basse quasi similaire celle du département (7,0%) et en diminution par rapport à 2015 (9,8%). Combiné à une vacance extrêmement faible et un ratio demandes / attribution élevé.

	Taux de vacance au 01/01/2021 (en %)	Taux de vacance > 3 mois (en %)	Taux de mobilité (en %)
Grand Cubzaguais	0,53	0,00	6,44
Gironde	1,07	0,26	7,02

### Les différents financements

#### Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAi)

Le PLAI est destiné à financer le logement des ménages aux ressources les plus faibles (revenus inférieurs à 60% du plafond PLUS, mais seule une très faible part sert à loger des personnes en difficulté d'insertion.

> Plafond de ressources pour 1 personne : 11 626€

#### Le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)

Le PLUS permet de répondre aux besoins de ménages dont l'amplitude de revenus est large. Ce prêt est considéré comme le logement aidé classique de référence, c'est le dispositif le plus fréquemment utilisé pour le financement du logement social.

> Plafond de ressources pour 1 personne : 21 139€

#### Le Prêt Locatif Social (PLS)

Le PLS s'adresse aux ménages aux revenus intermédiaires, cherchant à se loger dans les territoires où les loyers privés sont plus élevés.

> Plafond de ressources pour 1 personne : 27 481 €

## B. UNE PRESSION CROISSANTE DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE EXACERBEE SUR LES PETITES TYPOLOGIES

La pression de la demande locative sociale est en hausse ces dernières années sur le territoire et le parc social est soumis à une pression importante tout comme les marchés immobiliers privés. En 2021, le territoire enregistre 829 demandes pour 86 attributions, soit 9.6 demandes pour 1 attribution au cours de la même année. Cet indice est plus important qu'en 2019 (5,8 demandes pour 1 attribution) et supérieur à la moyenne départementale (5.9 demandes pour 1 attribution).

Près de 71 % des demandes sont concentrées sur la commune la plus structurante du territoire, Saint-André-de-Cubzac (591 demandes), soit un indice de pression très élevé avec plus de 9.9 demandes pour 1 attribution. Les communes de Bourg, Cubzac-les-Ponts, Peujard, Pugnac, Saint-Gervais et Val-de-Virvée ont également recensé 207 demandes. Enfin, une trentaine de demandes sont répertoriées sur les autres communes du territoire. Les attributions ont été réalisées en grande majorité à Saint-André-de-Cubzac (70%), le reste des attributions ont été réalisées en diffus au sein des autres communes.

Les besoins locatifs sociaux portent en premier lieu sur des petites et moyennes typologies (33% de demandes de T2, soit 272 demandes et 36% de T3 soit 296 demandes), tandis que les capacités d'attributions sur ces logements sont limitées (13 demandes satisfaites pour des T2 et 35 pour des T3) et induisent une pression plus forte, en particulier pour les T2 (plus de 21 demandes pour 1 attribution), l'indice de pression est inférieur pour les T3 mais reste toutefois élevé (8 demandes pour 1 attribution).

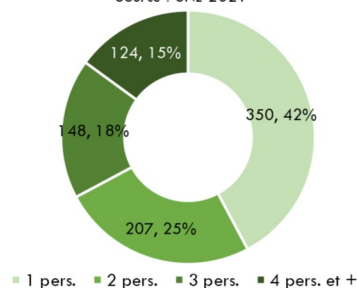
La pression est également très élevée sur les T1 avec seulement deux attributions accordées (pression de 38) et seulement deux demandes ont été satisfaites pour les T5 et + compte-tenu de la structure du parc social. Les demandes sont d'ailleurs moins nombreuses (respectivement 9% et 2% de l'ensemble des demandes).

	Demandes formulées en 2021	Part de la demande totale
Bourg	61	7%
Cubzac-les-Ponts	56	7%
Peujard	37	4%
Pugnac	17	2%
Saint-Gervais	14	2%
Val de Virvée	22	3%
Saint-André-de-Cubzac	591	71%
Autres Communes	31	4%

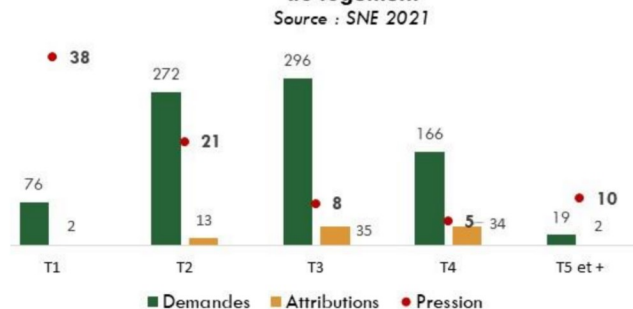
CC du Grand Cubzaguais	829	100%
------------------------	-----	------

Source : SNE 2021

Répartition des demandes selon la taille du ménage demandeur  
Source : SNE 2021

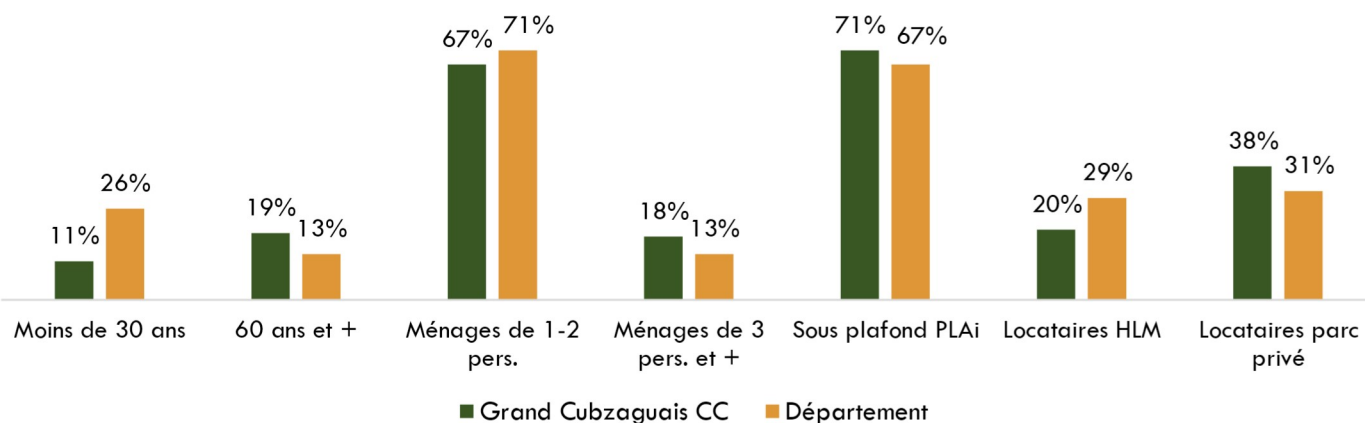


Indice de pression sur le parc social selon la typologie du logement  
Source : SNE 2021



## Synthèse des caractéristiques des demandeurs du parc social

Source : SNE 2021



- **Une demande de logements sociaux qui émane essentiellement de petits ménages** (71% des demandeurs sont composés d'une ou 2 personnes : personnes seules, familles monoparentales, couples sans enfants, etc.), une part similaire à la Gironde
- **Un constat lié à la présence des 60 ans et + qui représentent 19% des demandeurs**, une part plus importante qu'à l'échelle départementale
- **A l'inverse, une légère sous-représentation des moins de 30 ans** (11% contre 26% pour le département)
- **Un profil des demandeurs plus précaire que sur la Gironde** : 71% des ménages ont des niveaux de ressources inférieurs au plafond PLAI, soit 4 points de moins par rapport au département
- **Plus du tiers des demandeurs viennent du parc privé**, une surreprésentation par rapport au département, à mettre en relation avec des prix élevés au sein du parc privé qui peuvent expliquer le souhait de certains ménages de trouver une réponse dans le parc social plus en adéquation avec leurs ressources
- **Une plus faible part de demandes de mutation** : 20% des demandes émergent de ménages déjà logés dans le parc social, une part moindre par rapport au département (29%), qui s'explique notamment au regard de la forte tension qui s'exerce sur le parc locatif social.



### Paroles des professionnels de l'habitat et des élus

« Au sein du parc privé, les logements locatifs sont très chers et énergivores justifiant des départs vers le parc public. »

« Les demandes sur le T2 dans le parc social sont principalement formulées par des jeunes et par des seniors. »

« Les T3 sont également très demandés par des familles recomposées qui accueillent leurs enfants par alternance au sein de leur logement. »

« Des demandes de logements sociaux émanent de personnes travaillant dans des domaines viticoles. Ces ménages, qui étaient logés par leur employeur, seront prochainement à la retraite et n'auront plus de logement à disposition. De plus, le plus souvent, ces ménages ont de petites retraites. »

### PRINCIPAUX ENJEUX

- ✓ **Poursuivre le développement du parc social compte-tenu de la forte demande et en réponse aux obligations légales** (communes SRU notamment)
- ✓ **Diversifier l'offre sociale en développant de petites et moyennes typologies** pour les jeunes et les ménages de petite taille

## VI. LES BESOINS SPECIFIQUES EN LOGEMENTS ET HEBERGEMENTS

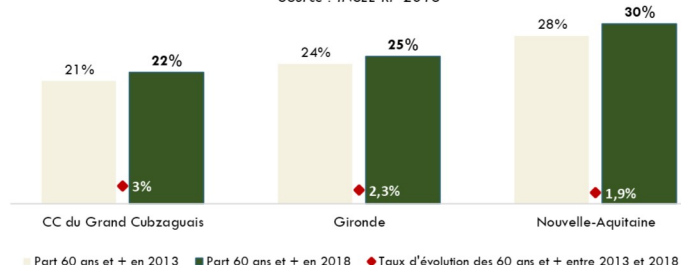
### A. LE MAINTIEN A DOMICILE DES SENIORS UN ENJEU IMPORTANT SUR LE TERRITOIRE

En 2018, le territoire localise 7 919 personnes de 60 ans et plus, soit 22 % de la population. La part de la population des 60 ans et plus a augmenté de 3 % par an entre 2013 et 2018, soit près de 218 séniors supplémentaires par an sur la dernière période.

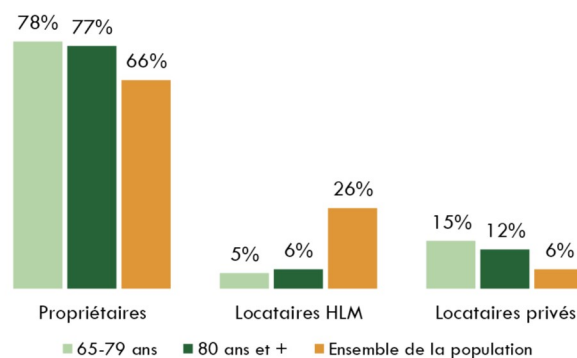
Le vieillissement de la population nécessite une réflexion sur la diversification des produits favorisant le maintien à domicile ou la poursuite du parcours résidentiel au sein d'un habitat et d'un environnement adapté (proximité des services et équipements). En effet, aujourd'hui, tous les logements occupés par des séniors ne sont pas adaptés à leurs besoins (phénomène de sous-occupation, présence d'escaliers, baignoires, etc.). De plus certains logements sont éloignés des centralités, des équipements notamment médicaux, des services et moyens de transport. La communauté de communes du Grand Cubzaguais propose un service de transport à la demande afin d'accompagner les séniors en perte d'autonomie dans leur mobilité.

Selon les témoignages des élus, de nombreux séniors rencontrent des difficultés d'entretien de leur logement et sont confrontés à des situations de précarité énergétique. Ce phénomène s'explique par la perte d'autonomie d'une partie des séniors, qui perçoivent une retraite peu élevée. Les ouvriers agricoles retraités du territoire sont particulièrement concernés par ce phénomène. La collectivité s'est déjà saisie de l'accompagnement des séniors pour rénover et adopter leur logement via les dispositifs ICARE et une OPAH.

Evolution de la part des 60 ans et plus entre 2013 et 2018  
Source : INSEE RP 2018



Statuts d'occupation de la population sénior  
Source : INSEE RP 2018



#### Retours des élus



- Le maintien à domicile est l'attente principale des séniors du territoire.
- Des situations de fragilité économique ont été observées parmi les retraités du secteur agricole
- Le fait de maintenir les séniors à domicile engendre un coût d'accompagnement financier et émotionnel majeur qui pèse en premier lieu sur les familles aidantes.
- De nombreux gestionnaires de résidences pour personnes âgées délaissent l'accompagnement social du public en raison de contraintes budgétaires. En parallèle, les propositions de création de structures par des promoteurs privés sont à considérer avec vigilance car elles pourraient engendrer des problématiques similaires d'ici une décennie.

Etablissements	Places	Taux d'équipement		
		GCCC	Gironde	Nouvelle-Aquitaine
<b>Hébergement complet EHPAD</b>	<b>332</b>	<b>125,7</b>	<b>95,3</b>	<b>103</b>
EHPAD ESPACE LA TOUR DU PIN-SAINT ANDRE DE CUBZAC	209			
EHPAD LES TERRASSES DE BELLEROQUE-BOURG	81			
EHPAD LE CLOS SAINT MARTIN-PEUJARD	42			
<b>Hébergement hors EHPAD</b>	<b>58</b>	<b>22,0</b>	<b>33,8</b>	<b>22,4</b>
RESIDENCE AUTONOMIE ETIENNE LUCAS-PUGNAC	58			

Source : Données FINESS et STATISS 2021

Le territoire dispose également d'une offre en structure d'hébergement à destination de seniors en fin de parcours résidentiel. Selon le répertoire FINESS en 2021, les infrastructures intercommunales permettent d'accueillir **58 résidents permanents en Résidence Autonomie** et **332 résidents en Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD)**.

Le Grand Cubzaguais est ainsi **mieux doté en EHPAD que le la Gironde et la Nouvelle-Aquitaine** mais dispose d'une **capacité d'accueil en résidence autonomie plus limitée que la moyenne régionale**.

L'offre de logements à destination des seniors est en développement pour accompagner le vieillissement de la population. Un projet de résidence senior est en cours de réflexion à Peujard (140 places initialement, une programmation revue à la baisse). A Virsac, une offre d'habitat inclusif est déployée par le bailleur social Gironde Habitat, via le dispositif « Ella Colloc » au sein de la résidence Jean Mermoz. Deux logements T4 adaptés de plain-pied sont proposés à la colocation avec une chambre et une salle de bain individuelle par résident. Le salon, la cuisine et la terrasse sont des espaces partagés et de rencontre. Le dispositif s'adresse à des seniors de 65 ans et plus relativement autonomes. Les résidents bénéficient de visites régulières du personnel de Gironde Habitat ainsi que des services d'aide à domicile (soins, aide administrative, etc.)



La résidence autonomie Etienne Lucas de Pugnac –  
Crédit Photographique : conseildépendance.fr



Logement de la résidence Jean Mermoz destiné à la colocation pour senior. Source : Girondehabitat.fr

#### PRINCIPAUX ENJEUX

- ✓ *Sensibiliser et accompagner les seniors souhaitant rester à domicile sur la réalisation des travaux d'adaptation à effectuer*
- ✓ *Proposer une offre de logements en corrélation avec la taille des ménages et leurs revenus*
- ✓ *Inventer des formes d'habitat permettant de répondre aux chaînons manquants du parcours résidentiel (petites typologies et petits volumes : logements seniors, nouvelles formes d'habitat, habitat inclusif, etc.)*

## B. LE LOCATIF, PARC D'ENTREE DU PARCOURS RESIDENTIEL DES JEUNES

La CC du Grand Cubzaguais compte 5 347 jeunes âgés de **15 à 29 ans, soit 15 % de la population totale** : cette part est inférieure à celle du département (19 %) et de la région (16%).

Selon les acteurs de l'habitat locaux et les professionnels de l'immobilier rencontrés, la pression sur les petites locations au sein du parc privé s'est accrue depuis la crise sanitaire. La demande est supérieure à l'offre, or le logement locatif constitue la première porte d'entrée pour le parcours résidentiel des jeunes. La hausse du prix des loyers est considérable à l'échelle de la Haute Gironde, notamment au sein de la métropole bordelaise (un loyer moyen à 13 98 €/m<sup>2</sup> selon la carte des loyers du ministère de la transition écologique contre 10,7 €/m<sup>2</sup> à Saint-André-de-Cubzac). Le territoire du Grand Cubzaguais constitue un territoire de report pour les jeunes, notamment des actifs qui effectuent des migrations pendulaires quotidiennes vers la métropole.

Malgré la conjoncture ascendante des loyers, la majorité des jeunes du territoire disposent de ressources suffisantes pour accéder à un logement dans le parc privé : 80 % des jeunes peuvent prétendre à un logement T1 et 60 % à un logement T2. Le marché locatif est ainsi relativement accessible, mais son offre est insuffisamment développée. Les T1-T2 représentent seulement 10 % de l'offre de résidences principales (1 342 unités). Au sein du parc social, 20 % de l'offre (197 unités) est composée de T1 et T2, avec une pression demande sociale pour les moins de 30 ans inférieure à la pression globale en 2020 (4,8 demandes pour une attribution). Selon les acteurs de l'habitat du territoire, la demande est cependant croissante en raison de la précarisation d'une partie des jeunes du territoire. Ce constat est notamment attesté par une pression importante sur le produit T2 : 11,3 demandes pour une attribution en 2020.



### PROFIL DES JEUNES :

- **Des ménages de 20 à 24 ans majoritairement locataires du parc privé (77 %) et occupant un appartement (67 %).**
- **Dès 25 ans, une part des ménages propriétaires de leur logement qui augmente (51 % contre 11 % pour les 20-24 ans) et ces jeunes occupent principalement une maison (79 %).**
- **Une demande locative sociale qui s'est atténuée entre 2019 et 2020, avec un indice de pression qui passe de 5,3 à 4,9 demandes par attribution pour les ménages de moins de 30 ans entre 2019 et 2020. Cette pression reste inférieure à la demande globale de 8,6 demandes par attribution.**



### Retour des acteurs de l'habitat

« Certains jeunes ont besoin d'un accompagnement administratif pour accéder à un logement social, d'autres ignorent qu'ils peuvent y prétendre. »

« Lors des permanences de conseil réalisées par le CLLAJ, près d'un quart des jeunes accueillis étaient des personnes précarisées sans ressources. »

« Il est nécessaire de réaliser une campagne de communication auprès des jeunes afin de les sensibiliser aux dispositifs existants pour aider à payer le loyer ou accéder au logement (exemple : Mobili-Jeunes, garantie visale). »

	1er décile (€)	2e décile (€)	3e décile (€)	4e décile (€)	Médiane (€)	6e décile (€)	7e décile (€)	8e décile (€)	9e décile (€)
CC Grand Cubzaguais	11620	14720	16430	18140	19750	21390	23260	25560	29390
Revenus mensuels	968 €	1 227 €	1 369 €	1 512 €	1 646 €	1 783 €	1 938 €	2 130 €	2 449 €
Loyer admissible	323 €	409 €	456 €	504 €	549 €	594 €	646 €	710 €	816 €
Produits correspondants	T1 à 450-500 € / mois			T2 à 500-600 € par mois			T3 à 650-800€ par mois		

Source : Données FILOSOFI 2018/pige immobilière- Répartition de la population des jeunes de moins de 30 ans par revenu disponible et capacité d'accès au locatif privé avec un taux d'effort à 33%.

En réponse à ces problématiques, le service Comité Local du Logement Autonome Jeune (CLLAJ) de La Mission Locale Haute Gironde organise des permanences d'accueil, d'orientation et d'information des jeunes pour faciliter leur recherche de logement (3 permanences mensuelles à Saint-André-de-Cubzac et 2 à Bourg). Le service les accompagne et informe vers leurs droits et devoirs relatifs au logement. Sur les 244 rendez-vous individuels organisés en 2021, 66 étaient originaires du Grand Cubzaguais, soit 27 % des jeunes accompagnés et la première communauté de communes de Haute Gironde représentée. Selon le bilan du CLLAJ en 2020, les jeunes accueillis étaient majoritairement des jeunes précarisés : 33 % étaient sans ressources, et 74 % avaient des ressources inférieures au seuil de pauvreté. Les services ont identifié une hausse de la part des jeunes accueillis bénéficiaires du RSA sur la période récente.

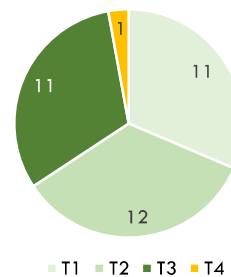
Le CLLAJ propose également une offre de logements alternative en diffus afin de fluidifier les parcours résidentiels et faciliter l'implantation de jeunes actifs localement. L'accès à la sous-location doit permettre à des jeunes précarisés de consolider leur situation financière et professionnelle afin d'accéder à un logement autonome. Les logements permettent de loger des jeunes couples, des personnes isolées mais également des familles monoparentales. Au total, 14 logements sont proposés en sous-location sur le territoire en 2021 via des bailleurs institutionnels (mairies et bailleurs sociaux) et des bailleurs privés : 19 personnes ont été logées durant l'année. (source : Bilan du CLLAJ 2021).

Les professionnels du CLLAJ ont identifié une problématique d'engorgement de l'offre à disposition des jeunes en sortie d'InterMédiation Locative (IML). Ces jeunes souhaiteraient accéder à un logement autonome mais se maintiennent au sein du logement en IML car aucune solution dans le parc classique n'est adaptée à leurs besoins. Ce phénomène est plus important au sein du Grand Cubzaguais que dans les communautés de communes adjacentes en raison de prix de loyer plus élevés. Au Grand Cubzaguais, les logements en IML sont loués en moyenne 9,64 €/m<sup>2</sup> contre 7,85 €/m<sup>2</sup> sur la communauté de communes de Blaye et 5,9 €/m<sup>2</sup> sur la communauté de communes de l'Estuaire. Les jeunes du Grand Cubzaguais sont réticents à quitter le territoire car ils disposent d'un emploi, de services importants et d'une accessibilité facilitée à la métropole bordelaise.



Répartition de l'offre de sous-location à l'échelle de la Haute-Gironde. Source : Bilan du CLLAJ 2020

Typologies du parc de logement en IML à l'échelle de la Haute-Gironde  
Source : Bilan CLLAJ 2021



Les services font le constat d'une insuffisance de l'offre disponible et rencontrent des difficultés pour capter de nouveaux logements pour alimenter le dispositif, en raison de la pénurie de l'offre sur le marché immobilier local. De plus, le CLLAJ atteste que le manque de places d'hébergement d'urgence sur le territoire est un facteur de pression supplémentaire sur l'offre en insertion pour les jeunes. En mai 2022, deux ménages sont logés en sous-location car ils sont précarisés et souffrent d'addiction. Ces deux ménages ne correspondent pas au public cible du dispositif mais sont logés car aucune solution d'accueil n'est disponible en hébergement de stabilisation.



Enfin, les projets d'implantation de Centre de Formation d'Apprentis dans le secteur de la sécurité et du médical à Saint-André-de-Cubzac pourraient engendrer une hausse conséquente de la demande et des besoins en logement des jeunes. Selon la Mission Locale, une petite structure de Foyer Jeunes Travailleurs (15 à 20 places) est manquante sur le territoire afin de permettre de loger des jeunes stagiaires et apprentis qui n'auraient pas le permis de conduire à proximité de leur lieu de travail et de formation. Des réflexions sont actuellement menées à ce sujet entre les élus du territoire et l'association Jeunesse Habitat Solidaire, premier acteur du logement des jeunes sur le département.



#### **Retour des acteurs de l'habitat**

« Sur de l'habitat intergénérationnel, le binôme retraité-jeune actif peut très bien fonctionner, mais il nécessite de bien distinguer les espaces individuels sécurisés et les espaces de rencontre au sein de la résidence. »

« Le développement de l'offre ciblée pour les jeunes actifs répondrait à un besoin, surtout au sein des communes qui disposent d'une bonne accessibilité à la desserte SNCF. »

« Depuis la fermeture de la résidence sociale de Saint-André-de-Cubzac, le logement des jeunes constitue un enjeu majeur et croissant sur le territoire. »

« Face aux projets d'implantation de CFA pour des élèves du secteur médical et de la sécurité, une réflexion doit être initiée sur la création d'un Foyer Jeunes Travailleurs de 15 à 20 places, elle permettrait de loger des stagiaires et des apprentis. »

« Les jeunes sans permis de conduire rencontrent des difficultés pour trouver un emploi sur le territoire. »

## C. UNE HAUSSE DE LA PRECARITE, UNE OFFRE TRES LIMITEE EN HABITAT POUR REpondre AUX BESOINS

- Au Grand Cubzaguais, 2 239 personnes disposent de ressources inférieures au seuil de pauvreté (selon les données FILOCOM en 2017). Les situations de fragilité sont particulièrement observées chez les locataires du parc privé avec un taux de pauvreté de 11,2 % (contre 12,7 % à l'échelle du département). Au total, 5% des ménages du Grand Cubzaguais sont allocataires du RSA (722 personnes), soit une part similaire à la moyenne départementale.

Ces situations de précarité financière peuvent engendrer une fragilité face à l'accès et au maintien au sein du logement. Or, certains ménages fragiles ne peuvent trouver seulement une réponse au sein du parc social :

- En 2021, 71 % des demandeurs d'un logement social disposent de revenus inférieurs au PLAI (591 demandeurs), pour 75 attributions soit 7,9 demandes pour 1 attribution, contre 67 % à l'échelle du département.
- 8 % des demandes ont été formulées par des ménages sans solution pérenne de logement, avec en moyenne 9 demandes pour 1 attribution pour ce public.

Malgré ces situations de précarité, aucun centre d'hébergement d'urgence n'est localisé sur le territoire, à l'exception de deux appartements dédiés à la protection de personnes victimes de violences intra-familiales. Une offre relai est disponible sur des territoires adjacents, notamment la pension de famille de Braud-et-Saint-Louis (18 places), les CHRS de Libourne, Bordeaux et de Blaye. L'Accueil du Blayais prend en charge une partie des ménages qui ne trouvent pas de solution d'hébergement sur le territoire communal (5 adultes sur les 9 adultes logés dans la structure en avril 2022). La maison du département des solidarités de Saint-André de Cubzac constitue le premier contact d'une part importante du public, majoritairement constitué de personnes isolées.

Enfin, représentants de l'Etat, élus et professionnels du social ont identifié un enjeu de coordination et de mise en réseau d'acteurs présents sur des territoires adjacents et proposant des solutions de logements et d'hébergement aux ménages en situation de fragilité.



### Retours des acteurs de l'habitat

« Les personnes hébergées en urgence au CHRS de Blaye souhaitent retourner sur le Grand Cubzaguais en sortie de la structure, car l'accès à des opportunités professionnelles y est plus important. »

« Le zonage PINEL contraint le développement de l'offre aidée par des bailleurs sociaux sur le territoire, des réflexions sont en cours pour que le Grand Cubzaguais soit défini comme zone tendue. »

« Au regard de l'origine géographique des demandeurs, la création de places d'hébergement d'urgence au Grand Cubzaguais devrait constituer une priorité. »

« Face au manque de places en hébergement sur le territoire, certaines communes sont contraintes de solliciter des privés (gîte, chambre d'hôte) pour répondre aux situations d'urgence. »

### Zoom sur la demande émanant d'un public en situation de précarité face au logement selon les données SNE en 2021

	Demandes	Attributions	Pression	Part demande
Camping	1	0	1	2%
Habitat Mobile	2	0	2	3%
Hôtel	3	0	3	5%
Logement temporaire	30	4	7.5	47%
Résidence Hotelière à Vocation Sociale	1	0	1	2%
Foyer	2	0	2	3%
Sans abri	15	3	5	23%
Squat	7	0	7	11%
Structure d'hébergement	3	0	3	5%

### Des opportunités de mise en réseau avec des territoires adjacents

- ✓ Le PDALHPD 2016-2021 prévoit d'expérimenter un dispositif innovant d'accueil mixte sur des publics particuliers par secteur territorial, notamment sur le Blayais
- ✓ L'association CITE Caritas a lancé une démarche de demande de financement afin de développer le dispositif d'hébergement d'urgence à Blaye

## D. LE GRAND CUBZAGUAIS, TERRITOIRE ENGAGÉ POUR L'ACCUEIL ET LE LOGEMENT DES GENS DU VOYAGE

A l'échelle du département, la Haute Gironde est un territoire précurseur en matière de conformité face aux prérogatives d'accueil des Gens du Voyage. Le Grand Cubzaguais constitue une interface vers Bordeaux et les axes de circulation interrégionaux et est historiquement privilégié par une diversité de familles au mode de vie itinérant. Depuis 2017, la Communauté de communes gère en régie les deux aires d'accueil localisées sur le territoire :

- **L'aire d'accueil de Saint-André-de-Cubzac (12 emplacements)** fut la première aire créée à destination des Gens du Voyage en Haute Gironde. Lors de son inauguration, une « semaine des Gens du Voyage » a été organisée par les élus en partenariat avec l'ADAV afin de réunir familles, travailleurs sociaux, groupes scolaires et élus autour de groupes d'animations thématiques : culture, métiers historiques, perception sociétale des familles, etc. Ces conférences ont permis de faciliter l'intégration des familles. L'aire de Saint-André-de-Cubzac était auparavant gérée par l'opérateur privé *Aquitanis* avant la reprise de sa gestion par le Grand Cubzaguais et compte 12 emplacements, avec des taux d'occupation élevés durant l'année.
- **L'aire d'accueil de Tauriac (8 emplacements)** est la dernière structure livrée en Haute-Gironde, initialement localisée sur le territoire de la Communauté de Communes de Bourg. L'aire a été créée en urgence suite aux injonctions de la Préfecture pour la réaliser dans les délais légaux. Le projet, adjacent à la route départementale 137, a été programmé sur un site caractérisé par une topographie contraignante et des enjeux de dépollution.

Depuis la dissolution de la Communauté de Communes de Bourg en 2017, le Grand Cubzaguais a privilégié la gestion en régie de l'aire plutôt que de recourir à des opérateurs privés. Les élus se sont engagés politiquement pour accompagner les ménages de la structure. Les familles avaient un profil très précarisé, certaines étaient en fuite des mesures de scolarisation de l'enfance. Depuis 2020, l'EPCI a réalisé des travaux de rénovation et construit un chenil sur l'aire. Malgré l'intervention de la collectivité, les taux d'occupation de la structure sont désormais très bas (1 emplacement sur 8 en avril 2022) et le Grand Cubzaguais note la difficulté à accompagner les publics très précaires. Les familles ont progressivement déserté, notamment à la suite du décès d'un jeune résident sur le site. Des travaux de

sécurisation de l'accès à l'aire sont programmés pour 2022.



L'aire d'accueil de Saint-André-de-Cubzac source : site de la Communauté de Communes



L'aire d'accueil de Saint-André-de-Cubzac source : site de l'ADAV33.

### Retour des acteurs de l'habitat



« Lors du confinement en 2020, de nombreux ménages voyageurs se sont fixés temporairement sur le territoire. Cet ancrage était en accord avec les consignes de l'ARS et des services de l'Etat, afin de limiter la propagation du virus. Depuis la fin du confinement, les flux résidentiels ont repris. »

« De nombreuses familles souhaitent être propriétaires de leur terrain localement. »

Sur le territoire, les situations d'ancrage des familles sont en hausse. En 2021, un couple de seniors a récemment emménagé en logement social. En 2019, la DDETS a missionné l'ADAV pour réaliser une enquête auprès des familles du territoire, sur leur souhait de s'installer au sein d'un terrain locatif public : « entre-deux » entre la sédentarisation et l'itinérance. Ces terrains sont ciblés pour des ménages autonomes en matière de logement et de gestion de leurs frais et dépenses. Les entretiens réalisés avaient permis d'identifier neuf ménages intéressés par ce produit. Selon l'ADAV 33, le développement du terrain locatif public sur le territoire nécessiterait un dialogue avec les familles afin de s'assurer de l'adéquation entre cette offre et leur projet de vie. La mise en œuvre de ce projet nécessiterait également d'initier une réflexion conjointe avec la CAF. La surface de l'unité bâtie du terrain locatif public est inférieure à 20 m<sup>2</sup> : afin que les aides au logement puissent être délivrées à la famille résidente, la CAF doit transmettre une dérogation. Or, selon les acteurs de l'habitat interrogés, la CAF de Gironde ne souhaite pas multiplier les dérogations pour ce type de projets.

La réflexion sur le développement d'une offre adaptée aux besoins des familles et au cadre réglementaire est cependant nécessaire, car des situations d'occupations illégales de terrain ont été identifiées par les élus du territoire. A Virsac et à Saint-André-de-Cubzac, des familles occupent des terrains privés non conformes aux réglementations d'urbanisme, certaines situations sont très anciennes et sont attestées depuis plus de deux générations.

En 2021, durant la période estivale, des situations temporaires d'occupation non-réglementaire de terrains et équipement par des familles en itinérance sur l'agglomération bordelaise ont été identifiées par les élus du territoire. La Métropole Bordelaise a initié des études d'identification de foncier pour réaliser une aire de grand passage. Selon les acteurs de l'habitat du territoire, le phasage des structures d'accueil des Gens du Voyage est nécessaire à l'échelle de la Gironde afin d'assurer l'équilibre des flux résidentiels. Grand Cubzaguais Communauté de Communes ne devrait envisager un projet d'aire de grand passage que lorsque la métropole sera en conformité avec ses obligations réglementaires.

## VII. SYNTHÈSE DU POTENTIEL FONCIER MOBILISABLE

Identifier, quantifier et mobiliser les gisements fonciers constitue aujourd'hui un enjeu majeur pour faire émerger notamment des opérations de logements à coût maîtrisé, en accession comme en location, et répondant à la demande d'une population actuellement exclue du marché. La maîtrise du coût du foncier, dans un contexte de tension, est une condition préalable au succès de l'opération, et repose sur une prospective foncière efficace.

Aussi, conformément au cadre réglementaire (article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation), un recensement des potentialités foncières a été réalisé et servira de base à la définition d'une stratégie communautaire cohérente et efficiente de gestion du foncier.

Sur la base des cartographies réalisées, les élus du territoire ont par la suite été invités à actualiser / valider les gisements fonciers lors :

- Des rencontres individuelles en phase diagnostic (avril 2022),
- Des rencontres individuelles en phase programme d'actions (janvier 2023).

La validation et la qualification de ce potentiel foncier a également été réalisées à l'appui la plateforme foncière CITAVIZ qui a permis de consulter et modifier les sites et secteurs recensés tout au long de la démarche PLH.

Suite aux réunions individuelles, les gisements ont été formalisés au sein d'un atlas pour chaque commune et chaque tènement et intégrés aux fiches communales.

Le foncier mobilisable sur le territoire du Grand Cubzaguais est de l'ordre de **191 hectares** dont :

- 85 ha en potentiel - 45 % du foncier mobilisable total
- 106 ha en projet (foncier avec projet identifié) – 55 % du foncier mobilisable total.

La répartition du foncier mobilisable par type de gisement est la suivante :

- 44 ha en division parcellaire (23% du foncier mobilisable intercommunal),
- 140 ha identifiés en parcelle libre (73% du foncier mobilisable intercommunal),
- 7 ha identifiés en restructuration urbaine – remobilisation de friches (4% du foncier mobilisable intercommunal).

*Répartition du foncier mobilisable à l'échelle des communes du Grand Cubzaguais // Source : PF actualisé lors des rencontres communales*

COMMUNES	FONCIER MOBILISABLE (en ha)	REPARTITION A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE	DISTINCTION PROJET / POTENTIEL		DISTINCTION PARCELLE LIBRE / DIVISION PARCELLAIRE / RESTRUCTURATION URBAINE		
			... DONT FONCIER AVEC PROJET IDENTIFIE (en ha)	... DONT POTENTIEL FONCIER (en ha)	... DONT PARCELLE LIBRE (en ha)	... DONT DIVISION PARCELLAIRE (en ha)	... DONT RESTRUCTURATI ON URBAINE (en ha)
BOURG	2,1	1%		2,1	1,2	0,9	
CUBZAC-LES-PONTS	12,6	7%	5,1	7,6	10,3	2,4	
GAURIAGUET	13,9	7%	3,4	10,5	9,2	4,7	
LANSAC	6,1	3%	4,4	1,7	5,2	0,9	
MOMBRIER	2,4	1%		2,4	2,1	0,3	
PEUJARD	7,7	4%	5,4	2,3	5,3	2,4	
PRIGNAC-ET-MARCAMPS	5,2	3%	1,8	3,4	4,0	1,1	
PUGNAC	26,4	14%	7,7	18,7	11,9	13,8	0,7
SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC	44,0	23%	28,6	15,4	31,4	7,9	4,7
SAINT-GERVAIS	9,5	5%	6,6	2,9	7,9	1,6	
SAINT-LAURENT-DARCE	10,1	5%	5,2	4,9	7,5	2,5	
SAINT-TROJAN	1,0	1%		1,0	0,8	0,1	
TAURIAC	6,5	3%	3,1	3,5	6,5		
TEUILLAC	5,9	3%	3,2	2,7	4,5	1,4	
VAL-DE-VIRVEE	19,8	10%	14,4	5,3	16,2	1,8	1,7
VIRSAC	17,9	9%	17,3	0,6	15,9	2,0	
<b>TOTAL GRAND CUBZAGUAIS</b>	<b>191,0</b>	<b>100%</b>	<b>105,9</b>	<b>85,1</b>	<b>140,0</b>	<b>44,0</b>	<b>7,1</b>

Zoom sur les projets :

**Près de 60 % des fonciers avec un projet identifié seront livrés sur la durée du PLH, 40 % post PLH et 1 % avant la période d'application du PLH.**

Enfin près les deux tiers des fonciers avec un projet identifié sur la durée du PLH sont en extension (en dehors de l'enveloppe), soit 45,2 ha, 32 % en densification (22,2 ha) et 2 % en restructuration urbaine (1,5 ha).

COMMUNE	DENSIFICATION (en ha)	EXTENSION (en ha)	RESTRUCTURATION URBAINE (en ha)	TOTAL
CUBZAC-LES-PONTS	5,1			5,1
GAURIAGUET	0,8	2,6		3,4
LANSAC	0,8			0,8
PEUJARD	0,9	4,5		5,4
PRIGNAC-ET-MARCAMPS	1,1	0,7		1,8
PUGNAC	0,8	6,2	0,7	7,7
SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC	5,9	13,0		18,9
SAINT-GERVAIS	0,3			0,3
SAINT-LAURENT-DARCE	1,0	2,6		3,6
TAURIAC	0,2	2,9		3,1
TEUILLAC	1,0	0,7		1,6
VAL-DE-VIRVEE	3,7	6,4	0,9	11,0
VIRSAC	0,7	5,6		6,2
<b>TOTAL GRAND CUBZAGUAIS</b>	<b>22,2</b>	<b>45,2</b>	<b>1,5</b>	<b>68,9</b>

*Caractéristiques des gisements fonciers avec projet identifié sur la durée du PLH // Source : PF actualisé lors des rencontres communales*

## EN SYNTHÈSE

### DYNAMIQUES SOCIODEMOGRAPHIQUES

#### CONSTATS :

- **Une croissance démographique qui reste élevée et essentiellement liée à l'arrivée de nouveaux ménages**
- **Un territoire attractif pour son cadre de vie agréable, à proximité de la métropole bordelaise, une liaison ferroviaire et routière le reliant à Bordeaux**
- **Des profils variés sur le territoire intercommunal**
  - L'est du territoire au profil plus jeune et familial, plus attractif du fait de la présence des axes de transport structurants (autoroutes, gare)
  - L'ouest du territoire, caractérisé par des ménages au profil plus vieillissant, moins familial avec des prix immobiliers plus accessibles

#### ENJEUX :

- **Accompagner les nouveaux besoins liés aux mutations démographiques** (réduction de la taille des ménages, vieillissement de la population, départ des jeunes, etc.)
- **Répondre au vieillissement de la population sur l'ensemble du territoire**

### MARCHE IMMOBILIER

#### CONSTATS :

- **Un marché immobilier encore abordable mais de plus en plus tendu** avec une demande nettement supérieure à l'offre, freinant l'installation de ménages aux ressources financières plus limitées
- **Un territoire de report pour de nombreux ménages de la métropole bordelaise**
- **Une offre locative insuffisante et de plus en plus concurrencée par le développement de la location saisonnière plus rentable et plus « sécurisante »** pour les propriétaires bailleurs

#### ENJEUX :

- **Maîtriser les niveaux de prix du foncier et de l'immobilier dans un contexte de marché de plus en plus tendu**
- **Répondre aux besoins de la population locale et limiter le départ des classes moyennes du territoire, par une nouvelle offre en accession abordable**
- **Proposer des formes urbaines moins consommatrices d'espace et plus respectueuses de l'environnement, conciliant espace extérieur, préservation de l'intimité et densité**
- **Garantir et développer une offre locative pérenne pour les personnes en début, en rupture ou en parcours résidentiel bien avancé**

### PARC SOCIAL

#### CONSTATS :

- **Une concentration de l'offre locative sociale sur la partie Est du territoire**
- **Un parc social qui tend à se diversifier** mais qui ne permet pas de répondre aux besoins de l'ensemble des demandeurs
- **Des besoins en logements locatifs sociaux croissants**

#### ENJEUX :

- **Poursuivre le développement du parc social compte-tenu de la forte demande et en réponse aux obligations légales** (communes SRU notamment)
- **Diversifier l'offre sociale en développant de petites et moyennes typologies pour les jeunes et les ménages de petite taille**

## PARC EXISTANT

### CONSTATS :

- **Des logements individuels de grande taille occupés par des propriétaires**, davantage adaptés à une population familiale
- **Un taux de vacance maîtrisé**, une vacance principalement localisée dans les centres-bourgs
- **Des situations d'habitat dégradé / mal logement identifiées**
- **Un parc ancien et énergivore laissant présager des situations de précarité énergétique** pour une partie des ménages
- **Des actions mises en place ayant permis d'intervenir sur la réhabilitation du parc privé**

### ENJEUX :

- **Poursuivre l'accompagnement des propriétaires** (occupants et bailleurs) **dans la réalisation de travaux d'amélioration de leur logement**
- **Adapter l'offre de logements pour limiter les situations de sous-occupation**
- **Lutte contre la vacance par une approche globale sur le bâti et son environnement**
- **Améliorer la qualité du bâti ancien et la lutte contre le mal logement**
- **Communiquer, faire remonter les situations d'habitat les plus préoccupantes et demandant une vigilance particulière**

## PUBLICS AUX BESOINS SPECIFIQUES

### CONSTATS :

- **Une carence en matière de logements / structure d'hébergement pour le public jeune / public en situation de fragilité socio-économique**
- **Un manque de logements d'urgence / temporaires**
- **Un manque de petites typologies dans le parc privé et le parc social** (seniors, jeunes, etc.)
- **Une offre en structure d'hébergement à destination des seniors relativement développée**
- **Un territoire en conformité avec le SDAHGV**
- **Des situations d'occupation illégales observées régulièrement et des réponses à apporter aux ménages souhaitant se sédentariser**

### ENJEUX :

- **Renforcer et communiquer sur les pratiques locatives permettant d'accompagner les ménages fragiles vers un logement autonome**
- **Développer l'offre de logements d'urgence**
- **Coordonner et favoriser la mise en réseau d'acteurs présents sur des territoires adjacents** et proposant des solutions de logements / hébergement aux ménages en situation de fragilité
- **Sensibiliser et accompagner les seniors souhaitant rester à domicile sur la réalisation des travaux d'adaptation à effectuer**
- **Proposer une offre de logements en corrélation avec la taille des ménages et leurs revenus**
- **Limiter le taux d'effort des jeunes en conventionnant une partie du parc locatif privé**
- **Accompagner les ménages gens du voyage souhaitant se sédentariser**



## Liste des sigles

Sigles	Signification
3.D.S.	3.D.S. : Différenciation, Décentralisation, Déconcentration et Simplification (loi)
A.B.F.	A.B.F. : Architecte des Bâtiments de France
A.D.A.V.	A.D.A.V. : Agence Départementale les Amis des Voyageurs
A.D.I.L.	A.D.I.L. : Agence Départementale d'Information sur le Logement
A.L.U.R.	A.L.U.R. : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi)
A.N.A.H.	A.N.A.H. : Agence Nationale de l'Habitat
C.A.F.	C.A.F. : Caisse d'Allocation Familiale
C.A.U.E.	C.A.U.E. : Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
C.C.A.S.	C.C.A.S. : Centre Communal d'Action Sociale
C.C.H.	C.C.H. : Code de la Construction et de l'Habitat
C.F.A.	C.F.A. : Centre de Formation d'Apprentis
C.H.R.S.	C.H.R.S. : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
C.I.A.	C.I.A. : Convention Intercommunale d'Attributions
C.I.L.	C.I.L. : Conférence Intercommunale du Logement
C.L.L.A.J.	C.L.L.A.J. : Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes
C.R.H.H.	C.R.H.H. : Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
C.S.P.	C.S.P. : Catégorie Socio-Professionnelle
D.D.E.T.S.	D.D.E.T.S. : Direction Départementale de l'Emploi du Travail et des Solidarités
D.I.A.	D.I.A. : Déclaration d'Intention d'Aliéner
D.O.O.	D.O.O. : Document d'Orientation et d'Objectifs
D.P.U.	D.P.U. : Droit de Préemption Urbain
D.V.F.	D.V.F. : Données des Valeurs Foncières
E.N.L.	E.N.L. : Engagement National pour le Logement (loi)
E.P.C.I.	E.P.C.I. : Etablissement de Coopération Intercommunale
F.I.L.O.C.O.M.	F.I.L.O.C.O.M. : Fichier des Logements par Communes
F.J.T.	F.J.T. : Foyer Jeunes Travailleurs
FI.LO.SO.FI.	FI.LO.SO.FI. : Fichier Localisé Social et Fiscal
H.L.M.	H.L.M. : Habitation à Loyer Modéré
I.N.S.E.E.	I.N.S.E.E. : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
L.O.V.	L.O.V. : Loi d'Orientation pour la Ville
L.O.V.A.C.	L.O.V.A.C. : Logement Vacant (base de données)
M.O.L.L.E.	M.O.L.L.E. : Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre les Exclusions (loi)
O.N.P.E.	O.N.P.E. : Observatoire National de la Précarité Energétique
O.P.A.H.	O.P.A.H. : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
O.R.I.	O.R.I. : Opération de Restauration Immobilière
O.R.T.	O.R.T. : Opération de Revitalisation de Territoire
P.D.A.L.H.P.D.	P.D.A.L.H.P.D. : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
P.D.H.	P.D.H. : Plan Départemental de l'Habitat
P.I.G.	P.I.G. : Programme d'Intérêt Général
P.L.A.I.	P.L.A.I. : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
P.L.H.	P.L.H. : Programme Local de l'Habitat
P.L.S.	P.L.S. : Prêt Locatif Social

P.L.U.S.	P.L.U.S. : Prêt Locatif à Usage Social
P.P.G.D.I.D.	P.P.G.D.I.D. : Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs
P.P.P.I.	P.P.P.I. : Parc privé potentiellement indigne
P.P.R.I.	P.P.R.I. : Plan de Prévention du Risque Inondation
Q.P.V.	Q.P.V. : Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville
R.G.E.	R.G.E. : Reconnu Garant de l'Environnement
R.P.L.S.	R.P.L.S. : Répertoire sur le Parc Locatif Social
R.P.P.	R.P.P. : Résidence Principale Privée
R.S.A.	R.S.A. : Revenu de Solidarité Active
S.CO.T.	S.CO.T. : Schéma de Cohérence Territorial
S.D.A.H.G.V.	S.D.A.H.G.V. : Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage
S.I.A.O.	S.I.A.O. : Service Intégré d'Accueil et d'Orientation
S.I.G.	S.I.G. : Système d'Information Géographique
S.I.T.A.D.E.L.	S.I.T.A.D.E.L. : Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux
S.R.A.D.D.E.T.	S.R.A.D.D.E.T. : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires
S.R.U.	S.R.U. : Solidarité et Renouvellement Urbain
T.A.B.	T.A.B. : Terrain A Bâtir
U.C.	U.C. : Unité de Consommation