



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

# **Programme Local de l'Habitat 2016-2021**

Diagnostic

# SOMMAIRE

I. LA CALI OU LA CONSTITUTION D'UN PÔLE D'EQUILIBRE A L'EST DE LA GIRONDE : ENTRE HERITAGES ET MUTATIONS.....	4
1. LA CALI, HERITAGES RURAUX, HERITAGES INDUSTRIELS.....	5
1.1. L'affirmation d'un pôle économique.....	5
1.2. Une armature territoriale héritée : de « petits » territoires vécus et soumis à des influences multiples ...	8
1.3. Une population modeste, peu qualifiée et peu mobile .....	11
1.4. Un habitat qui échappe aux formes péri-urbaines traditionnelles.....	15
1.5. Une culture locale de l'habitat déjà présente mais des points d'appuis insuffisamment mobilisés en l'absence de stratégie commune .....	17
2. LA CALI ET LE PROCESSUS DE METROPOLISATION : VERS LA CONSTITUTION D'UN « TERRITOIRE RESSOURCE »	18
2.1. 1999-2010, une décennie marquée par un triplement de la croissance démographique et une forte tertiarisation du tissu économique .....	18
2.2. Les conséquences de ces mutations : un renforcement des héritages.....	22
2.3. Les conditions d'affirmation de la CALI comme « territoire ressource » : quelle pérennité du modèle de développement actuel ? .....	26
3. ENTRE HERITAGES ET MUTATIONS : UNE ARMATURE TERRITORIALE RECOMPOSEE.....	33
3.1 Un territoire organisé autour de 4 « sphères » habitat.....	33
3.2 Une croissance démographique généralisée mais différenciée .....	37
3.3 Une croissance en partie alimentée par le desserrement de Libourne .....	39
II. TERRITOIRES ET VISAGES DE LA VULNERABILITE SUR LA CALI.....	43
1. Une vulnérabilité diffuse mais plus intense sur le nord du territoire et sur Libourne.....	43
2. Les différents visages de la vulnérabilité sur le territoire.....	49
2.1. Les jeunes : une précarisation accrue, une faible mobilité .....	49
2.2. Les personnes âgées : fragilité financière et isolement accrus sur les territoires ruraux .....	55
2.3. Les gens du voyage : l'enjeu de la sédentarisation .....	63
2.4. Les publics cibles du PDAHI et du PDALPD.....	65
2.5. Les saisonniers .....	67
III. UNE VULNERABILITE DES MENAGES QUI IMPACTE L'HABITAT.....	69
1. Un faible et difficile réinvestissement du parc ancien.....	70
1.1. Des situations de vacance caractérisées et multifactorielles.....	70
1.2. Des situations d'indignité qui se font jour.....	75
2. Un parc locatif privé « déréglé ».....	76
2.1. Le parc locatif privé, un parc social de fait .....	77
2.2. Les raisons d'un « déréglé » .....	80
3. Des besoins en logements à loyers modérés prégnants.....	85
4.1. Une demande toujours importante et concentrée .....	85
4.2. Un parc locatif social faible et vieillissant .....	86
4.3. Une production neuve au ralenti.....	89
4. Des conditions de marché qui rendent l'accession abordable mais des conditions d'acquisition qui interrogent	93
6.1. Un marché globalement accessible dans le neuf et dans l'ancien .....	93
6.2. ... mais des conditions d'accession et de production qui interrogent .....	97

IV. LE NIVEAU DE REPONSE ACTUEL DU TERRITOIRE AUX ENJEUX IDENTIFIES .....	106
1. L'offre neuve privée et sociale.....	107
2. Le parc existant privé et social.....	108
3. L'offre à destination des publics spécifiques .....	109

Ce document a été réalisé en avril 2014  
par Anne-Sophie Ducarroz et Jean-Christophe Bain du cabinet Sémaphores

## I. LA CALI OU LA CONSTITUTION D'UN PÔLE D'ÉQUILIBRE A L'EST DE LA GIRONDE : ENTRE HERITAGES ET MUTATIONS

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

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

En effet, ce rôle de pôle d'équilibre de l'est girondin n'est pas neuf, bien au contraire. Il est d'abord le fruit de la formation d'un pôle économique structurant aux portes de l'agglomération bordelaise que la viticulture, le négoce, et l'agriculture puis l'industrie ont contribué à construire. De cette histoire rurale et industrielle, le territoire de la CALI conserve encore aujourd'hui nombre d'héritages : son rayonnement sur les territoires voisins en tant que pôle d'emplois majeur de l'est girondin, son armature territoriale faite de petits territoires vécus soumis à des influences multiples et qui composent entre urbanité et ruralité, le profil socio-économique de sa population ainsi que les caractéristiques de son habitat qui, par cet historique, échappe aux formes traditionnelles du péri-urbain.

Si ces héritages sont toujours bel et bien présents, la CALI connaît toutefois depuis près de 10 ans des mutations importantes en lien avec le processus de métropolisation dans lequel l'agglomération bordelaise et, à travers elle, l'ensemble de la Gironde s'est engagée. Ces évolutions dessinent les contours d'un pôle qui est, aujourd'hui, un « pôle métropolitain » dont le rôle d'équilibre se joue dans sa relation à la métropole bordelaise et aux territoires voisins qui forment le Pays du Libournais. La CALI est déjà et a vocation à s'affirmer comme un « territoire ressource », autrement dit comme un pôle de développement à part entière, à côté et aux côtés de la future métropole millionnaire. Cependant, il convient, compte-tenu des évolutions actuelles et à venir, locales comme nationales, de bien définir les conditions dans lesquelles l'affirmation d'un tel rôle est possible.

Enfin, entre héritages et mutations, la CALI a vu son armature territoriale partiellement se « recomposer ». La vallée de l'Isle s'est progressivement affirmée comme l'axe structurant du territoire autour des quatre pôles urbains de Libourne, Saint-Denis-de-Pile, Coutras et Saint-Seurin-sur-l'Isle, renforcé par l'implantation des infrastructures routières et ferroviaires ainsi que des principaux sites d'implantations économiques le long de la rivière. Autour de ces quatre centralités, se sont formés des territoires vécus que les paysages et les activités contribuent à différencier mais qui partagent des problématiques communes.



## 1. LA CALI, HERITAGES RURAUX, HERITAGES INDUSTRIELS

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

### 1.1. L'affirmation d'un pôle économique

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

Avec **27 557 emplois** en 2010 soit 4,5% des emplois girondins et 52% des emplois du Libournais (44 572 emplois à l'échelle de la zone d'emplois de Libourne soit 7,3% des emplois du département en 2010), la CALI constitue, aujourd'hui encore, le **2<sup>ème</sup> pôle économique du département**.

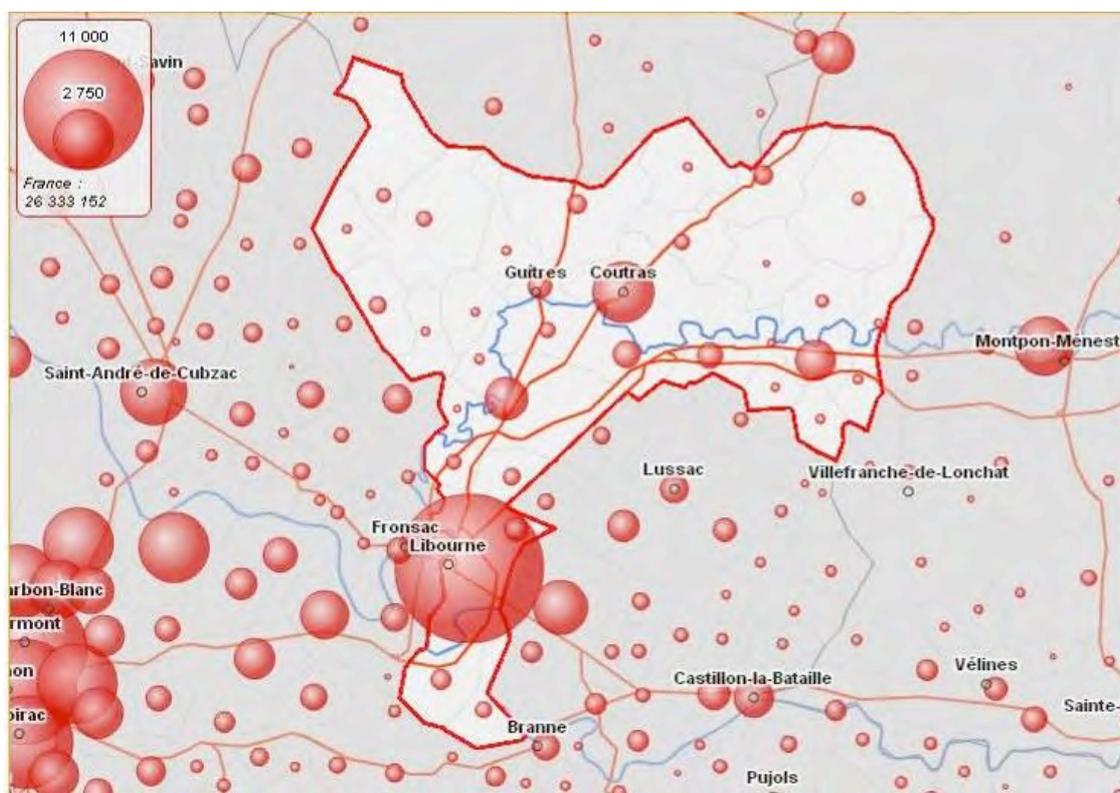
Figure 1 : Les 10 premiers établissements employeurs du territoire (source : Insee, CLAP 2009)

Nom de l'établissement	Secteur	Effectif salariés	Commune
Centre hospitalier général Robert Boulin	Activités hospitalières	2000 à 2999	Libourne
CEVA Santé Animale	Fab. de préparation pharmaceutique	500 à 999	Libourne
Commune de Libourne	Administration publique générale	400 à 499	Libourne
CARREFOUR	Hypermarchés	150 à 249	Libourne
Syndicat mixte intercommunal de collecte	Collecte des déchets non dangereux	150 à 249	Saint-Denis-de-Pile
ALCAN PACKAGING CAPSULES	Fab. d'emballages métalliques légers	150 à 249	Saint-Seurin-sur-l'Isle
SOC FRANC CONSTR MECANIQUE ELECTRIQUES	Fab de matériel de distribution et de commande électrique	150 à 249	Libourne
FAYAT ENTREPRISES TP	Construction de réseaux pour fluide	150 à 249	Libourne
Centre de traitement du courrier	Activité de poste dans d'une obligation de service universel	150 à 249	Libourne
Société de distribution de Coutras	Hypermarchés	150 à 249	Coutras

Ce rayonnement se concentre majoritairement sur la ville de Libourne et dans son prolongement, le long de l'A89 et de la vallée de l'Isle sur Coutras, Saint-Denis de Pile et Saint-Seurin-sur-l'Isle. **Les quatre pôles regroupent 81% des emplois du territoire. La ville de Libourne regroupe à elle seule 60% des emplois**, constituant le principal pôle d'attraction du territoire : avec 16 832 emplois pour 11 061 actifs, Libourne affiche **un ratio emploi/actif de 1,5 emploi pour 1 actif (contre 0,9 emploi pour 1 actif à l'échelle de la CALI)**. Une richesse qui permet à la ville de rayonner non seulement sur les communes limitrophes, mais également sur tout l'arrière-pays libournais.

	Ratio emplois/actifs
CALI	0,9
Libournais	0,8
Coutras	0,8
Libourne	1,5
Saint-Denis-de-Pile	0,6
Saint-Seurin-sur-l'Isle	1,0

Carte 1 : Nb d'emplois au lieu de travail, 2010

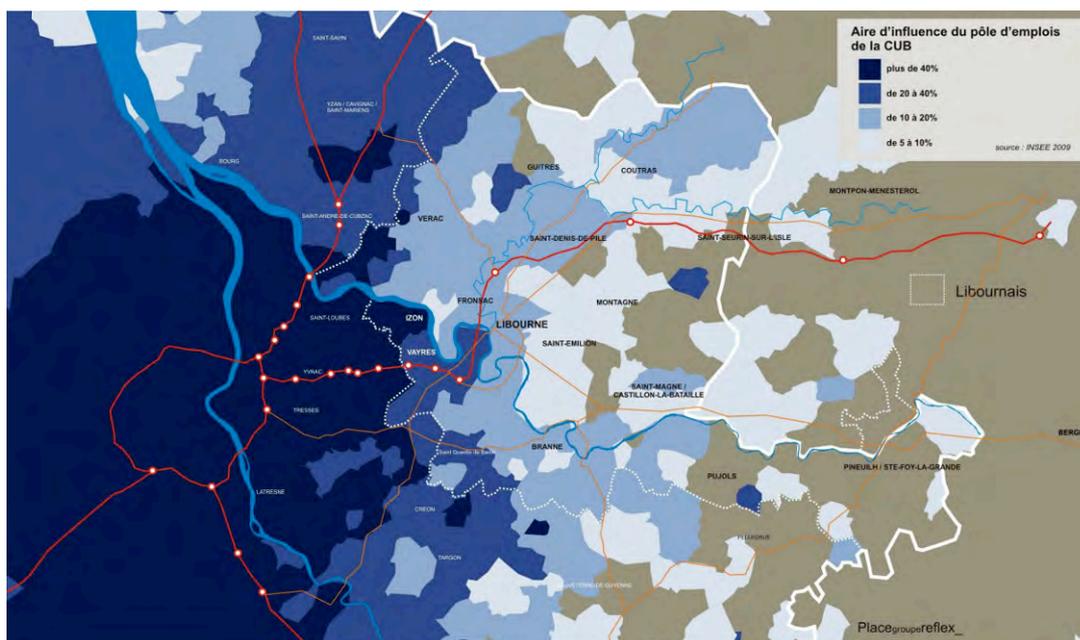


© Géoclip 2012 - IGN GéoFla - France par commune

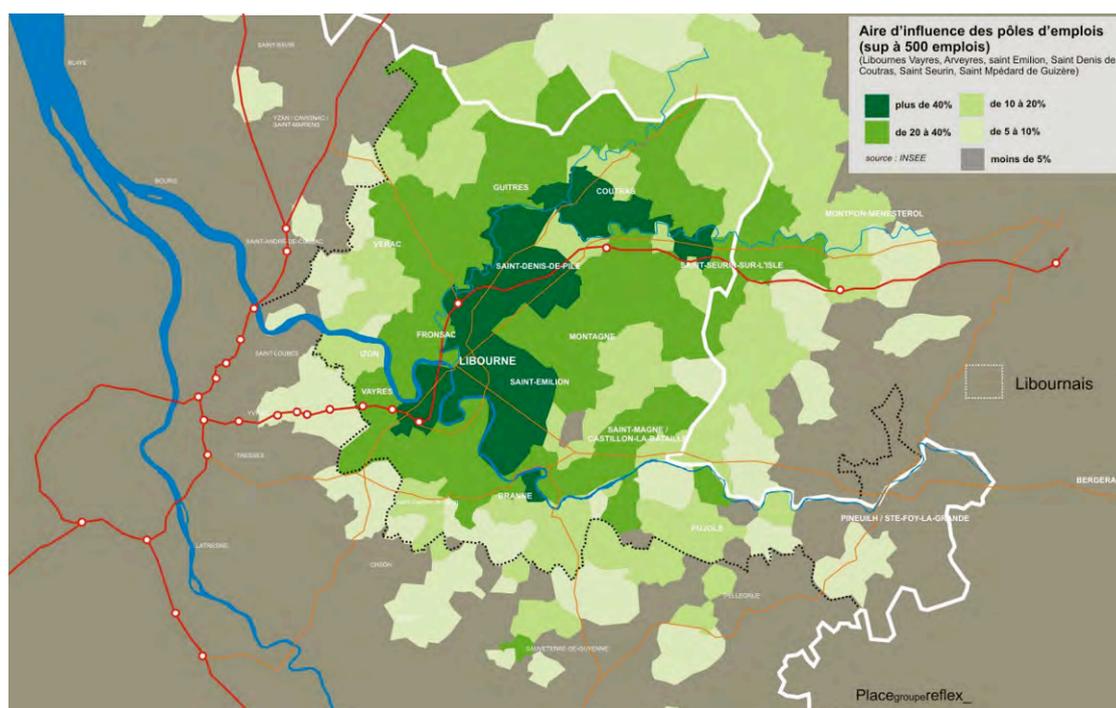
Ainsi, l'analyse des migrations domicile/travail (Insee, RGP 2008) illustre le rayonnement de la CALI et plus particulièrement de Libourne sur la population résidente et non résidente. **57% des actifs qui résident à Libourne y travaillent également.** Cela représente environ 5 700 individus, soit **1/3 de l'ensemble des actifs qui travaillent sur Libourne (1/3 des actifs qui travaillent sur Libourne y résident également)** contre 31% des actifs girondins travaillant sur leur commune de résidence.

A l'inverse, chaque jour, **11 500 actifs viennent travailler à Libourne : 64% d'entre eux résident dans une commune du Libournais dont 28% sur une autre commune de la CALI**, notamment sur un des trois autres pôles (Coutras et Saint-Denis-de-Pile réunissent plus de 1 000 actifs partant travailler à Libourne). De l'autre côté, si l'on regarde la destination des actifs de la CALI travaillant hors de leur commune de résidence, on s'aperçoit **qu'une majorité d'entre eux travaillent sur une autre commune du Libournais dont 9% seulement sur une autre commune de la CALI hors Libourne (source : Porter à connaissance).** Ainsi, **seulement 15% des actifs de la CALI travaillent sur la CUB contre 42% des actifs sur la communauté de communes voisines du Sud Libournais.**

Carte 2 : Aire d'influence du pôle d'emplois de la CUB (source : PDH 33)



Carte 2bis : Aire d'influence des principaux pôles d'emplois du Libournais (source : PDH 33)



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

## **Retours sur les fondations d'un pôle économique**

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

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

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

Au-delà du fait qu'il explique le positionnement du territoire aujourd'hui, cet historique mérite d'être rappelé à double titre. En premier lieu, parce que cet historique conditionne certaines des caractéristiques fondamentales du territoire à l'heure actuelle : une certaine armature territoriale, un certain profil de population et un certain profil d'habitat.

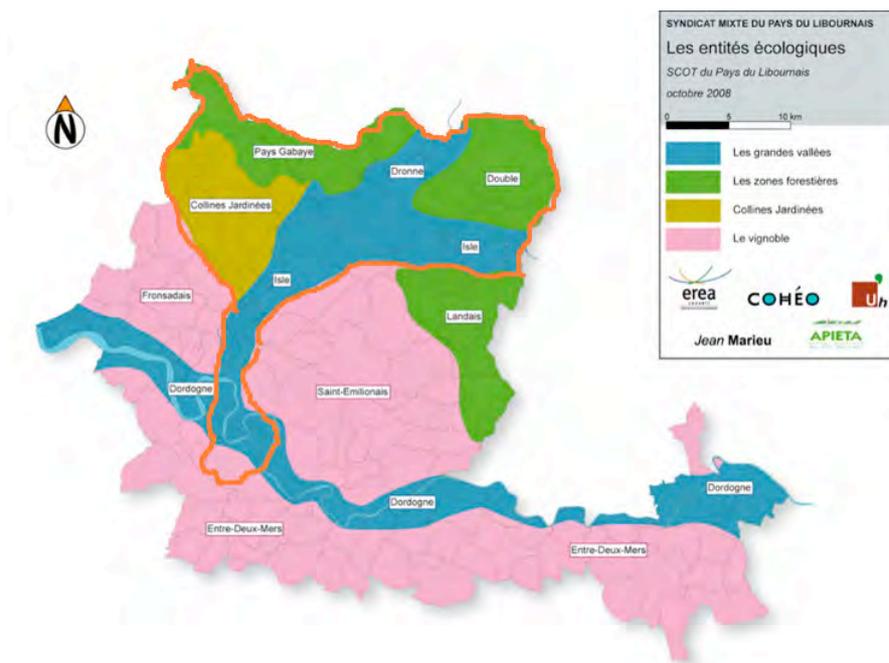
Ensuite, parce que les récentes évolutions que sont la désindustrialisation et la crise de la viticulture ont eu sur le territoire des conséquences importantes, l'obligeant à faire face à de nouvelles difficultés économiques et sociales et réinterrogeant les fondations même de son positionnement.

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

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

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

Carte 3 : Les entités écologiques du Pays du Libournais (source : SCOT)



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

C'est le long de ses vallées que sont venues s'implanter les activités et les infrastructures (voies ferrées, routes départementales puis récemment autoroute), faisant de ces vallées des axes structurants du développement de la CALI. L'Isle et la Dronne constituent ainsi les portes d'entrée du nord du département. Suivant l'installation des activités, l'urbanisation a gagné les vallées et permis à quelques communes de se développer dont certaines sont progressivement devenues les centralités de « petits » territoires vécus formés par les communes alentours. La mobilité en dehors des vallées étant en effet restreinte, ces communes se sont tournées vers les centralités des vallées les plus proches, créant au sein du territoire de la CALI des logiques de secteurs qui demeurent. C'est le cas de Saint-Seurin-sur-l'Isle, de Guîtres puis de Coutras et plus récemment de Saint-Denis-de-Pile.

Supportant les principales centralités, les activités ainsi que les infrastructures de transports, la vallée de l'Isle constitue aujourd'hui « l'épine dorsale » du territoire de la CALI.

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

Située à l'extrême pointe sud du territoire, la ville de Libourne joue un rôle moteur sans que sa situation géographique ne lui permette pourtant de jouer un rôle de centralité vis-à-vis des communes de la CALI situées plus au nord du territoire. La ville constitue véritablement « la tête de pont » de l'axe structurant qu'est la vallée de l'Isle, conservant un poids et un rayonnement économique aujourd'hui rare pour des villes de taille comparable. Cependant, sa situation géographique en fait une centralité pour les communes limitrophes dont une partie seulement appartient au territoire de la CALI.

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

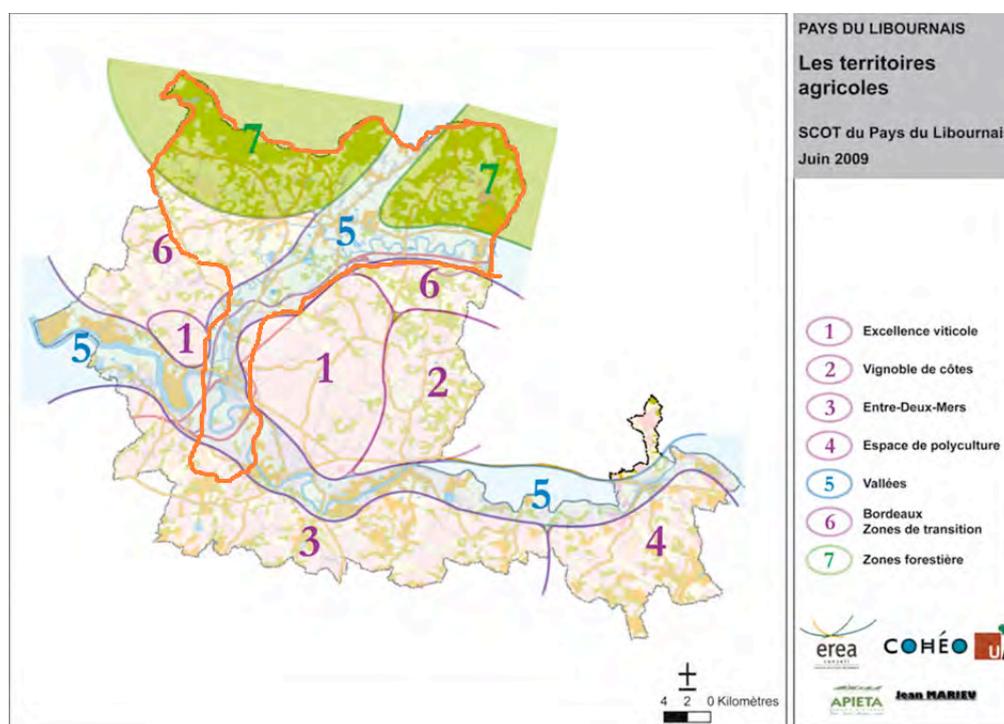
Au nord du territoire, en dehors des territoires de vallées, deux autres entités prennent forme : l'une plus forestière, l'autre plus agricole. Les franges nord du territoire voient ainsi se déployer les espaces boisés constitutifs des massifs forestiers de la Double et du Landais qui s'étendent véritablement,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

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

### Les vignobles

La vigne est un des éléments fondateurs de l'identité et du paysage de la CALI. Aujourd'hui, deux types d'espaces viticoles structurent le territoire : les vignobles d'excellence situés majoritairement à l'est de Libourne, dans la continuité du Saint-Emilionnais (Pomerol, Lalande-de-Pomerol) et les vignobles génériques situés plus à l'ouest. La différence entre ces deux paysages viticoles tient à la place qu'ils y occupent. Protégés, les vignobles d'excellence couvrent les communes sur de vastes étendues, au point parfois, comme sur la commune de Pomerol, que l'habitat peine à y subsister. A l'inverse, sous le coup de la crise viticole, les vignobles génériques tendent à disparaître progressivement, laissant place à l'urbanisation.

Carte 4 : Les territoires agricoles du Libournais (source : SCOT)



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

Tableau 1: 28 communes de moins de 2000 hab., 19 communes de moins de 1000 hab.

Strates de population	Nombre de communes	Communes
Moins de 500 habitants	7	Puynormand, Saint-Sauveur-de-Puynormand, Gours, Bayas, Lapouyade, Le Fieu Tizac-de-Lapouyade
Entre 500 et 1000 habitants	12	Saint-Martin-de-Laye, Savignac-de-l'Isle, Saint-Antoine-sur-l'Isle, Camps-sur-l'Isle, Saint-Christophe-de-Double, Lalande-de-Pomerol, Chamadelle, Pomerol, Bonzac, Saint-Martin-du-Bois, Porchères, Moulon
Entre 1000 et 2000 habitants	9	Maransin, Les Billaux, Sablons, Saint-Ciers-d'Abzac, Les Peintures Lagorce, Guîtres, Abzac, Génissac
Entre 2000 et 5000 habitants	3	Les Eglisottes-et-Chalaures, Saint-Médard-de-Guizières, Saint-Seurin-sur-l'Isle
Entre 5000 et 10 000 habitants	2	Saint-Denis-de-Pile, Coutras
Plus de 10 000 habitants	1	Libourne

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

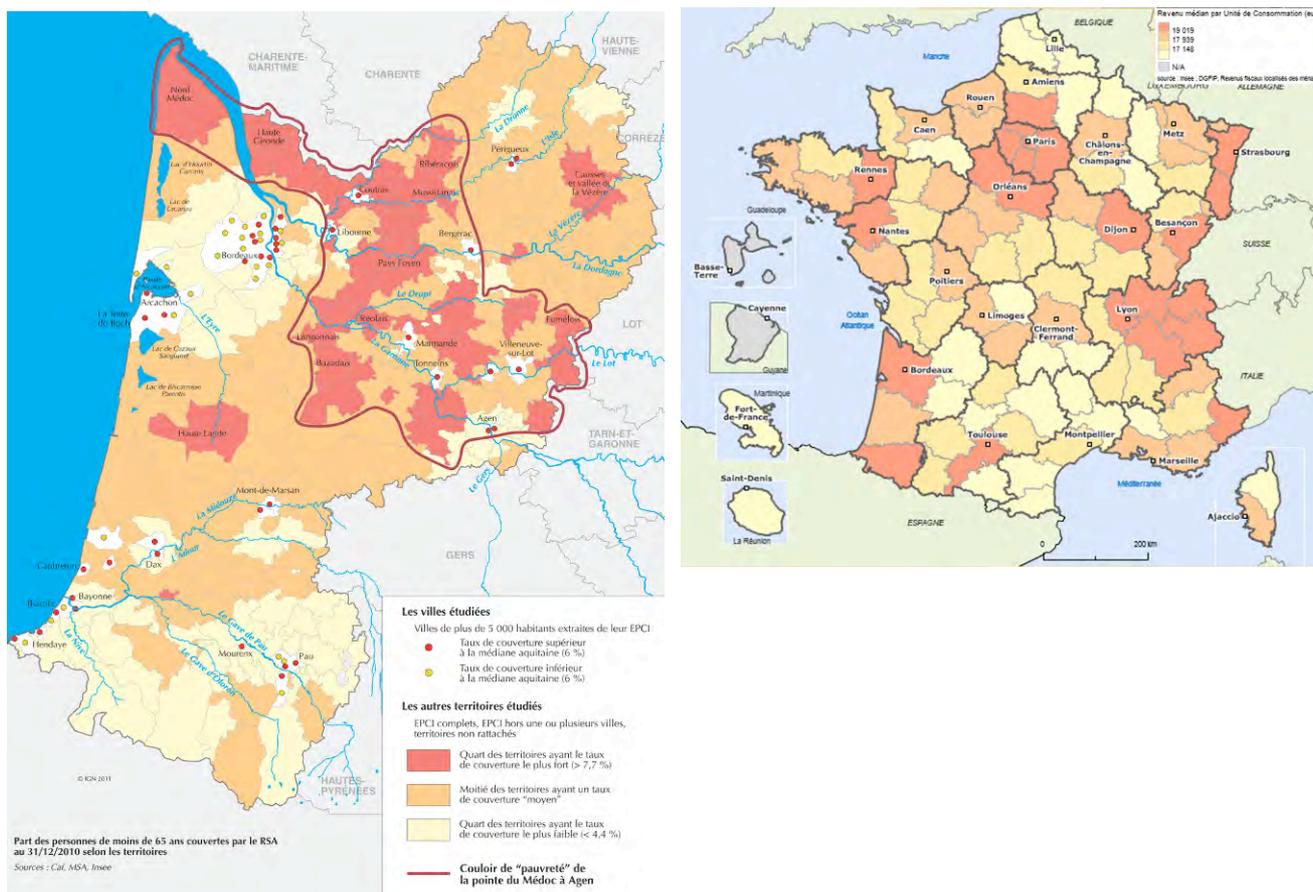
- celle de la Charente et du Périgord au nord,
- celle du Lussacais au nord/est,
- celle du Saint-Emilionnais au sud/est,
- ou encore celle du Fronsadais au nord/ouest.

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

### 1.3. Une population modeste, peu qualifiée et peu mobile

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

Carte 4 : Pauvreté en ville et à la campagne : plus intense de la pointe du Médoc à Agen - Insee, 2011



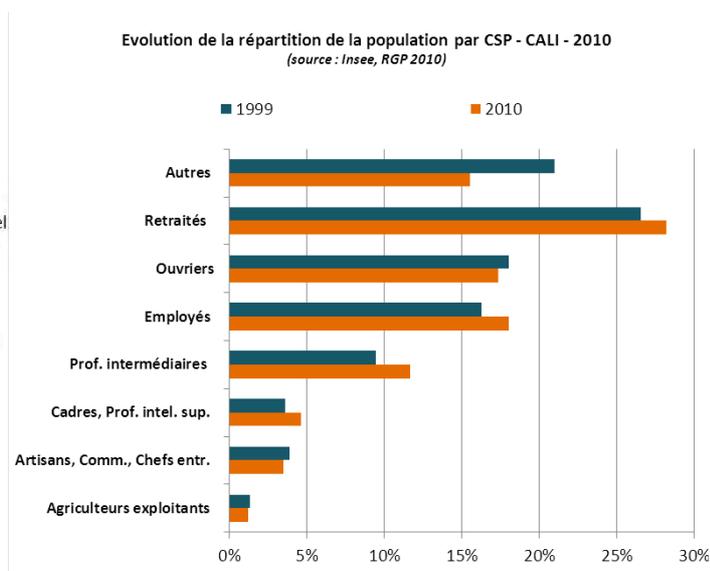
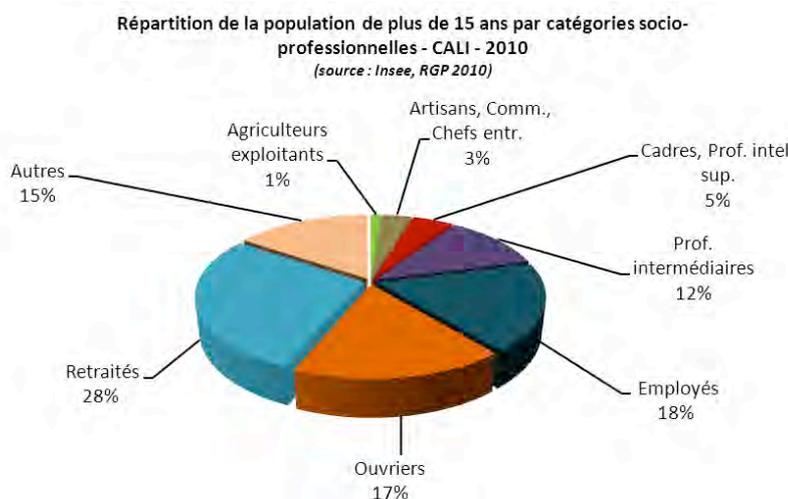
Entre Libourne, le Ribéracais et Bergerac, de part et d'autre des rivières de la Dordogne, de l'Isle et de la Dronne se dessine un « triangle de précarité » où, d'après les études conduites récemment par l'Insee, les densités de

personnes couvertes par le RSA sont parmi les plus fortes de la région. Cela laisse entrevoir des poches de précarité sans doute plus intenses qu'ailleurs<sup>1</sup>, alors même que 24% de la population de la CALI est bénéficiaire des minima sociaux (source : Porter à connaissance). **Mais, si cette vulnérabilité ne fait pas de la CALI un territoire « à part », il faut cependant noter qu'elle singularise le territoire dans un département et une région moins touchés par la pauvreté que d'autres départements et régions en France, à l'inverse des territoires appartenant à ce « couloir » de précarité mais situés dans le Lot-et-Garonne et la Dordogne qui font partie des départements français les plus pauvres.**

En effet, si les activités « fondatrices » que sont la viticulture et l'agriculture puis l'industrie ont permis à la CALI de se hisser au rang de pôle d'équilibre, elles ont en revanche conditionné un certain profil socio-économique du territoire qui se caractérise aujourd'hui globalement par un faible niveau de qualification de la population, une certaine modestie de revenus et une faible mobilité.

### Un faible niveau de qualification

La CALI est ainsi marquée par une forte représentation des ouvriers et des employés (35%) et à l'inverse par une sous-représentation des cadres et professions intellectuelles supérieures qui constituent seulement 5% de la population. Cette catégorie a d'ailleurs peu évolué comparativement à celle des employés et professions intermédiaires dont la forte progression est à relier à la montée de la sphère de l'économie présentielle sur le territoire. De plus, le territoire compte une part importante de retraités (28%) dont on suppose, compte-tenu du type d'emplois longtemps majoritaires sur le territoire dans l'industrie et la viticulture, qu'ils perçoivent de faibles retraites (sur la CALI, 1300 personnes bénéficient de l'APA à domicile).

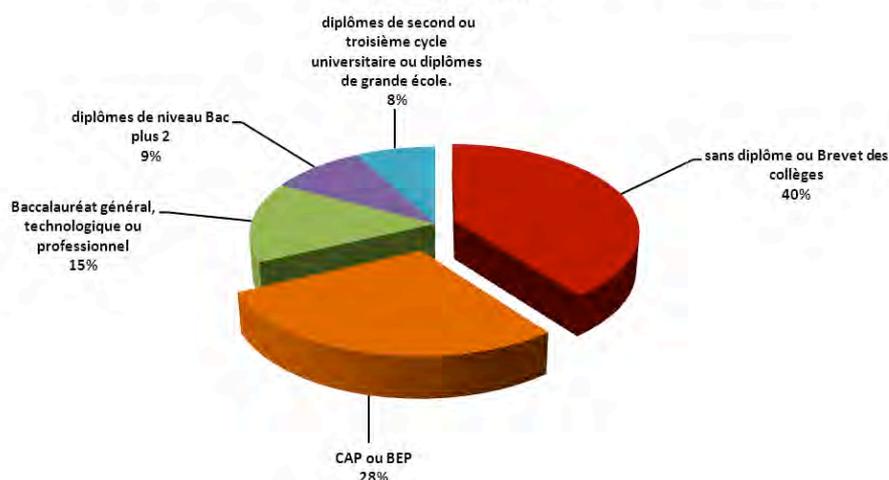


De plus, si l'on regarde de plus près le niveau de diplôme de la population de plus 15 ans sur le territoire, la CALI présente une part très importante de main d'œuvre non diplômée : près de **40% de la population non scolarisée de plus de 15 ans et en âge de travailler**. Cette faible qualification se retrouve particulièrement chez les jeunes : comme dans nombre de territoires industriels, une partie d'entre eux aspirent à prendre le même chemin professionnel que leurs parents, mais à l'heure où la crise économique est à l'œuvre et sans qualification en raison d'un décrochage scolaire précoce, ils doivent faire face au chômage et à la précarité.

<sup>1</sup> « Pauvreté en ville et à la campagne, plus intense de la pointe du Médoc à Agen », Insee Aquitaine, n°194, Juin 2011

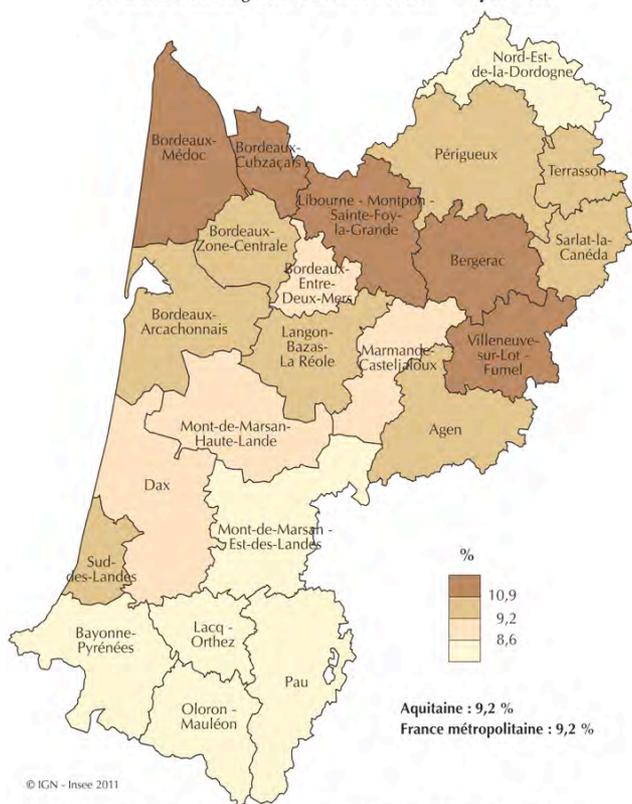
### Niveau de diplôme de la population non scolarisée de plus de 15 ans - CALI - 2010

(source : Insee, RGP 2010)



Ainsi, avec **un taux de chômage de 16% (au sens de l'Insee)**, la CALI fait partie des territoires girondins où le taux de chômage est parmi les plus importants. La CALI compte 2 621 bénéficiaires du RSA (soit 6,2 % des bénéficiaires girondins et 60 % des bénéficiaires sur le Libournais) (source : DDCS Gironde).

### Un taux de chômage élevé dans le "couloir" de pauvreté



Taux de chômage 2010 Insee, RGP	Taux de chômage 18-24 ans	Taux de chômage 25 -54 ans	Taux de chômage 55 - 64 ans	Taux de chômage
CALI	16%	11%	4%	10%
Libournais	15%	9%	3%	9%
Coutras	19%	12%	3%	11%
Libourne	16%	13%	5%	12%
Saint-Denis-de-Pile	9%	7%	2%	7%
Saint-Seurin-sur-l'Isle	21%	14%	5%	13%

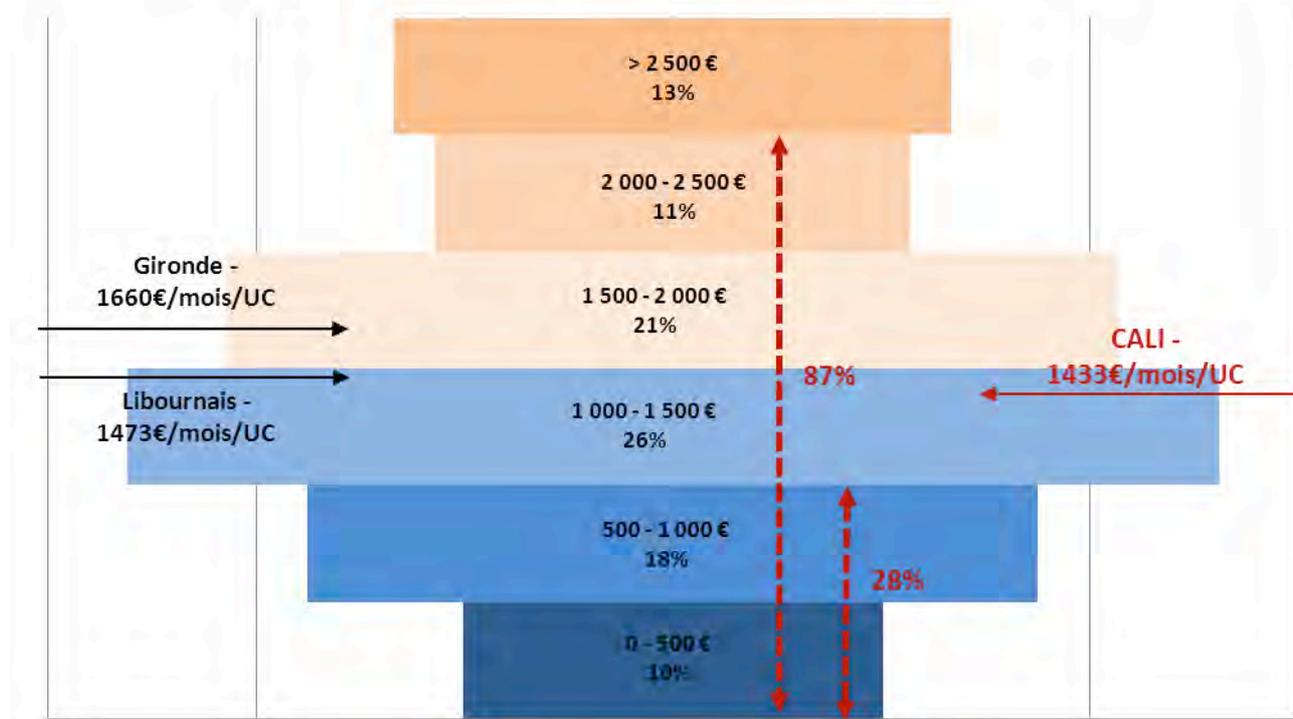
### Une modestie des revenus

La faible représentation des CSP dites « supérieures », le faible niveau de qualification de la population, la part importante de chômeurs et de bénéficiaires des minima sociaux transparaît inexorablement dans la distribution des revenus sur le territoire. Avec **un revenu mensuel médian de 1 433 €/mois/unité de consommation**, la CALI dispose

d'un revenu mensuel médian inférieur à la région (1 590€/mois/UC), au département (1 660€/mois/UC) et au Pays du Libournais (1 473€/mois/UC)<sup>2</sup> dont il représente pourtant la moitié de la population.

L'observation de la distribution des revenus des ménages par unité de consommation montre ainsi que **87% des ménages de la CALI disposent de revenus inférieurs à 2 500€/mois/UC**. Parmi eux, 28% disposent de revenus inférieurs à 1 000€/mois/UC. Seul 13% des ménages de la CALI disposent de revenus supérieurs à 2500€/mois/UC : ainsi, la pyramide des revenus de la CALI s'illustre par la faible présence des classes moyennes supérieures et des ménages à forte maturité économique.

Distribution des revenus des ménages par unité de consommation - CALI\* (\*périmètre 2012) - 2011 - Nb d'unités de consommation : 47 061 - (source : Insee, DGI 2011)

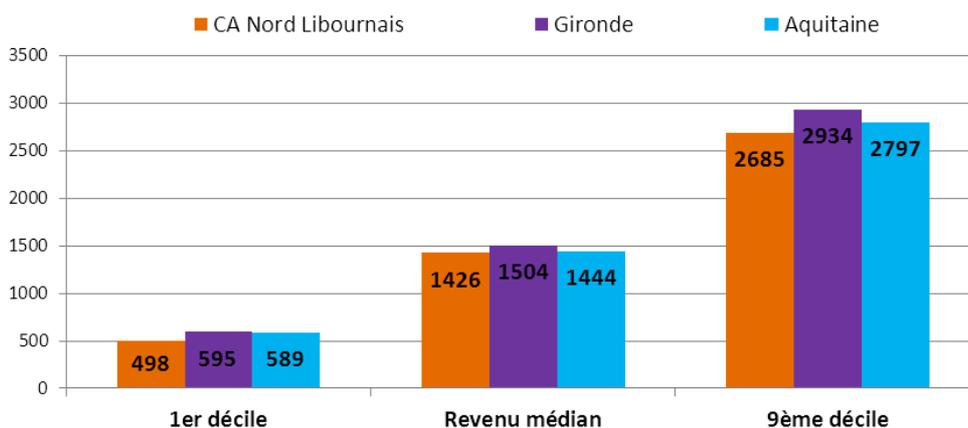


Ainsi, la comparaison de la distribution par décile des revenus par UC montre que **la CALI abrite des ménages à plus bas revenus que la moyenne départementale et régionale** : le 1<sup>er</sup> décile (soit le dixième des habitants les plus modestes) et le 9<sup>ème</sup> décile (soit le dixième des habitants les plus aisés) se situant à des niveaux inférieurs. Autrement dit, les ménages les plus modestes de la CALI sont plus modestes que le dixième des ménages girondins et aquitains les plus modestes et les ménages les plus aisés de la CALI le sont moins que le dixième des ménages girondins et aquitains les plus aisés. En outre, l'écart inter-décile (rapport entre le 9<sup>ème</sup> et le 1<sup>er</sup> décile) est légèrement plus important sur la CALI (5,4) que sur le département (4,9) et la région (4,7) sans pour autant traduire une très forte hétérogénéité de revenus.

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

### Revenus mensuels par unité de consommation comparés - CALI (\*périmètre 2012) - 2011

(Source : Insee, DGI 2011)



#### Une faible mobilité

Enfin, de l'importance occupée par les activités viticoles, agricoles et industrielles naît également une forme d'ancrage au territoire que reflète la faible mobilité de la population. Ainsi, entre 2003 et 2008, sur l'ensemble des ménages du territoire ayant déménagé (20919), **51% sont restés sur le territoire**. Si on regarde la durée d'occupation des logements (tous statut d'occupation confondus), **49% de la population de la CALI réside dans son logement depuis plus de 4 ans dont 28% depuis plus de 10 ans**. Enfin, les retraités représentent la part la plus importante de la population (28%).

Cette faible mobilité dans laquelle on peut voir une forme d'attachement au territoire entraîne cependant d'une part un fort vieillissement de la population et d'autre part une moindre accessibilité à l'emploi. Or, dans un contexte de précarité de l'emploi et des retraités, c'est à une forme d'ancrage de la pauvreté que la CALI doit faire face et que ne vient que très partiellement compenser l'arrivée de nouveaux ménages.

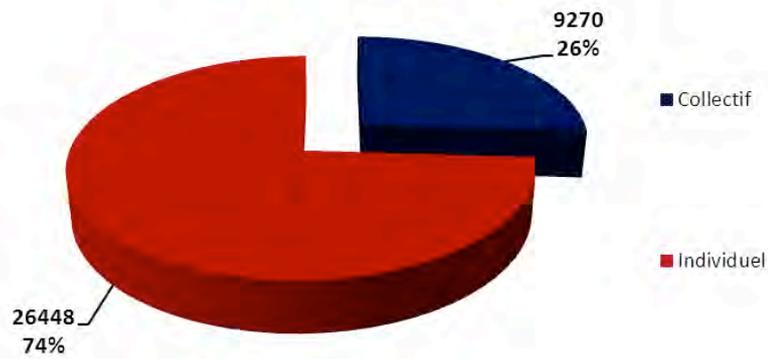
#### 1.4. Un habitat qui échappe aux formes péri-urbaines traditionnelles

Si le passé vitico-ruralo-industriel de la CALI explique certaines des caractéristiques fortes de la population présente, il impacte également fortement le profil de l'habitat. A ne regarder que sa proximité avec la CUB et la forte croissance démographique de ces dix dernières années, la CALI a tout d'un territoire péri-urbain. Mais en se limitant à cela, on passerait en fait à côté de l'une des principales caractéristiques du territoire. Car, le rôle de pôle d'équilibre que la CALI exerce depuis toujours lui a permis et lui permet encore aujourd'hui, d'échapper aux formes classiques du péri-urbain.

En effet, fortement urbanisés à partir des années 1970, les territoires péri-urbains « classiques » se caractérisent par un habitat « récent » où prédomine l'habitat individuel, et en conséquence pas ou peu de parc privé potentiellement indigne, pas ou peu de vacance. La propriété occupante y domine très largement, le parc locatif privé y est peu représenté, le parc social y est récent et peu présent. Or, sur nombre de ces points, la CALI montre des caractéristiques bien différentes.

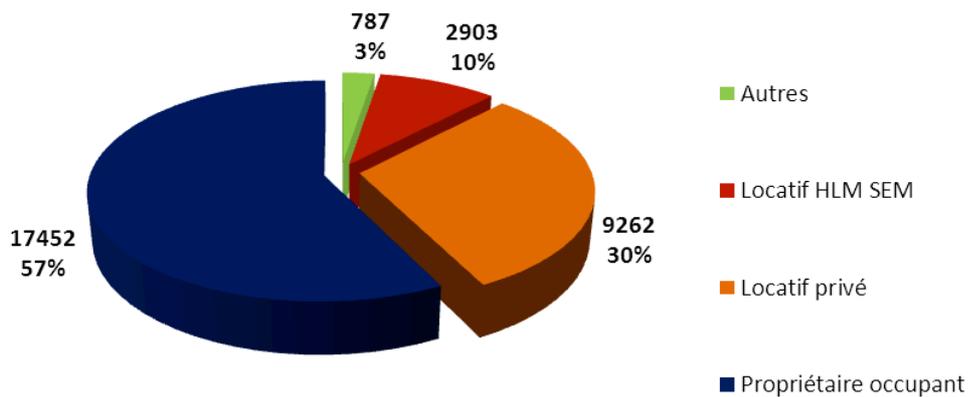
L'individuel est certes prédominant (74%), mais laisse une place pour l'habitat collectif qui représente 26% du parc quand il en représente 20% sur le Libournais, CALI incluse.

**Type de logements - CALI - 2011**  
(source : Filocom, 2011)



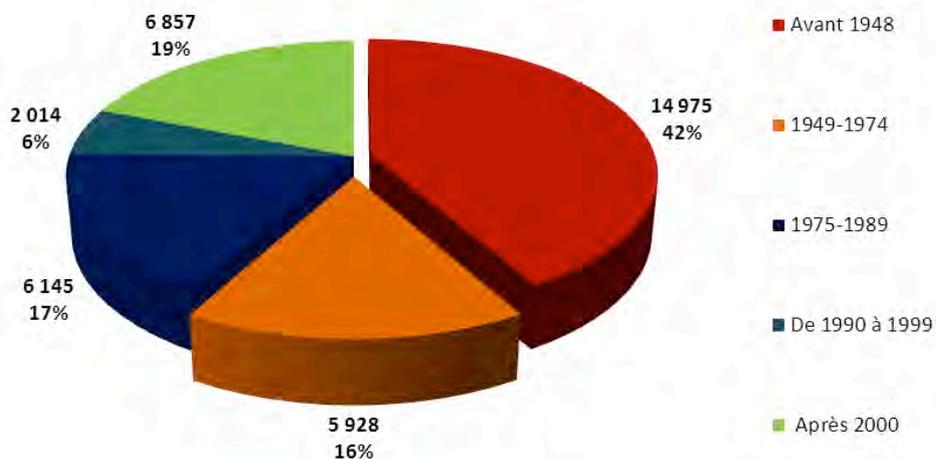
Si la propriété occupante est également le mode d'occupation majoritaire (57% des résidences principales), elle est loin d'être prépondérante et le locatif est bien présent, représentant 40% des résidences principales dont 30% en locatif privé. Le parc locatif social, s'il reste faible (10%), est toutefois présent de longue date, la première vague de construction ayant eu lieu dans les années 1950 (Cf. III, 4, 1.3).

**Résidences principales par statut d'occupation - CALI - 2011**  
(source : Filocom, 2011)



Le poids important des logements construits avant 1948 (42%) témoigne de l'ancienneté de l'urbanisation sur le territoire.

**Date de construction des logements - CALI - 2011**  
(source : Filocom, 2011)



La CALI se caractérise en effet par la présence d'un bâti patrimonial important, en lien notamment avec l'activité viticole

En lien avec l'ancienneté de ce parc, le parc de logements de la CALI se caractérise par une part de parc privé potentiellement indigne (PPPI) significative et des situations de vacance caractérisées. Sur la CALI, le parc privé potentiellement indigne est estimé à 11% des résidences principales, soit légèrement au-dessus de la moyenne du Libournais (10%) mais bien en deçà de la moyenne départementale (18%). Cela place la CALI parmi les 3 EPCI du Libournais où le PPPI est le plus important. Toutefois, le mode d'estimation du PPPI comportant certains biais, cet indicateur doit être pris avec précaution, invitant uniquement à une plus grande vigilance sur le sujet.

<b>Le parc privé potentiellement indigne (PPPI)</b> <i>Source : Filocom, 2011 et PDH d'après Filocom</i>	<b>PPPI estimé en volume</b>	<b>Résidences principales 2011</b>	<b>Part du PPPI au sein des RP 2011</b>
<b>CALI</b>	<b>3386</b>	<b>30404</b>	<b>11%</b>
CC Sud Libournais	345	5016	7%
CC du Pays Foyen	726	6582	11%
CC Juridiction de Saint-Emilion	408	4860	8%
CC Brannais/Entre-deux-mer-Ouest	259	3608	7%
CC du Canton de Fronsac	395	6268	6%
CC Castillon-Pujol	844	6457	13%
<b>Libournais</b>	<b>6363</b>	<b>63195</b>	<b>10%</b>
Gironde	48938	265114	18%

En outre, la CALI connaît des situations de vacance caractérisées sur l'ensemble de son territoire. Elle compte, en 2011, 4 539 logements vacants (13% du parc de logements) dont 41%, soit 1 849 logements, depuis plus de 2 ans.

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

Récemment créée, la CA du Libournais est née de la fusion de trois communautés de communes et de deux communes : la CC du Libournais (créée en 2001), la CC du Pays de Coutras et la CC du Canton de Guîtres (créées en 2002) qui se sont regroupées en 2011 pour former la CC du Nord Libournais devenue CA du Libournais en 2012 et rejointe au 1<sup>er</sup> janvier 2013 par les communes de Saint-Seurin-sur-l'Isle et de Saint-Sauveur-de-Puynormand. Dans son périmètre actuel, le territoire de la CALI se compose ainsi de communes qui ont antérieurement fonctionné en petites communauté de communes et pour lesquelles le fonctionnement en CA de 34 communes et de 70 000 habitants est un apprentissage. Le passage du statut de CC à celui de CA étant synonyme de moyens mais aussi et peut-être surtout de responsabilités supplémentaires, la CALI accompagne cette démarche PLH d'un travail de précision de son intérêt communautaire.

En outre, composé au ¾ de communes rurales de moins de 2 000 habitants, la CALI doit composer avec une diversité de communes dont une grande partie disposent de moyens humains et financiers souvent limités et dont résulte une diversité de marges de manœuvre que le PLH aura à prendre en compte.

Cependant, née de la fusion de trois EPCI, la CALI ne s'installe pas sur un territoire « vierge » d'interventions et d'acteurs, bien au contraire. Certains des territoires voire même des communes (notamment les 4 centralités) qui composent la CALI ont déjà entrepris des actions dans le champ de l'habitat (OPAH sur Guîtres et Libourne à la fin des années 90 et au début des années 2000).

La CALI est également dotée d'un tissu partenarial local étoffé et pérenne. Des associations comme Habitat Jeune en Pays Libournais (créée en 1991), le Lien (créée en 1970) ou encore l'ADAV 33 (créée en 1960) interviennent de longue date sur le territoire. Il en va de même pour les bailleurs tels que SOLIANCE dont la création en 1990 à

l'initiative de la ville de Libourne et de la CCI en vue d'intervenir sur le territoire en faveur du logement des actifs, en fait un acteur de premier plan du territoire et qui se positionne au service de ce dernier.

Ainsi, l'élaboration de ce PLH intervient-elle sur un territoire qui n'est vierge ni d'actions, ni d'acteurs, ni de partenariats en matière d'habitat mais à qui, en revanche, la stratégie fait défaut. Partenaires et outils existent et fonctionnent bien mais ne sont pas mis au service d'une stratégie d'ensemble. Structurer l'ensemble des actions déjà conduites autour d'une stratégie commune, faire en sorte que les visions et actions des uns et des autres aillent dans le même sens constitue l'un des principaux enjeux de ce PLH. Un enjeu d'autant plus crucial que les évolutions que connaissent aujourd'hui le territoire, les défis qu'il a à relever, incite à faire « front commun » pour permettre à la CALI de « tirer son épingle du jeu ».

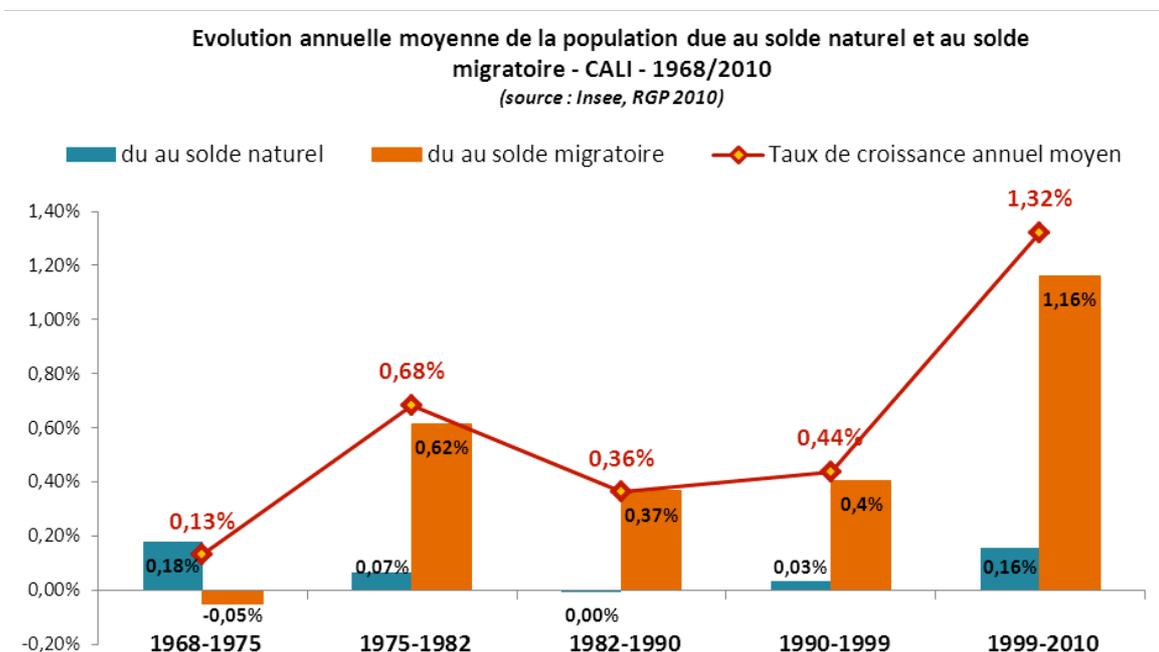
## 2. LA CALI ET LE PROCESSUS DE METROPOLISATION : VERS LA CONSTITUTION D'UN « TERRITOIRE RESSOURCE »

L'une des caractéristiques les plus frappantes du territoire de la CALI se trouve dans la richesse des héritages qui marquent encore fortement le territoire de leur empreinte. Pour autant, héritage ne signifie pas inertie. Sur la dernière décennie, la CALI a connu d'importantes mutations dont les plus remarquables sont le renforcement de la croissance démographique et la tertiarisation du tissu économique. Or, ce qui caractérise encore davantage le territoire de la CALI à l'heure actuelle, c'est bel et bien le croisement entre la permanence de ces héritages et l'apparition de ces mutations dont la particularité tient au fait qu'elles viennent renforcer ces héritages.

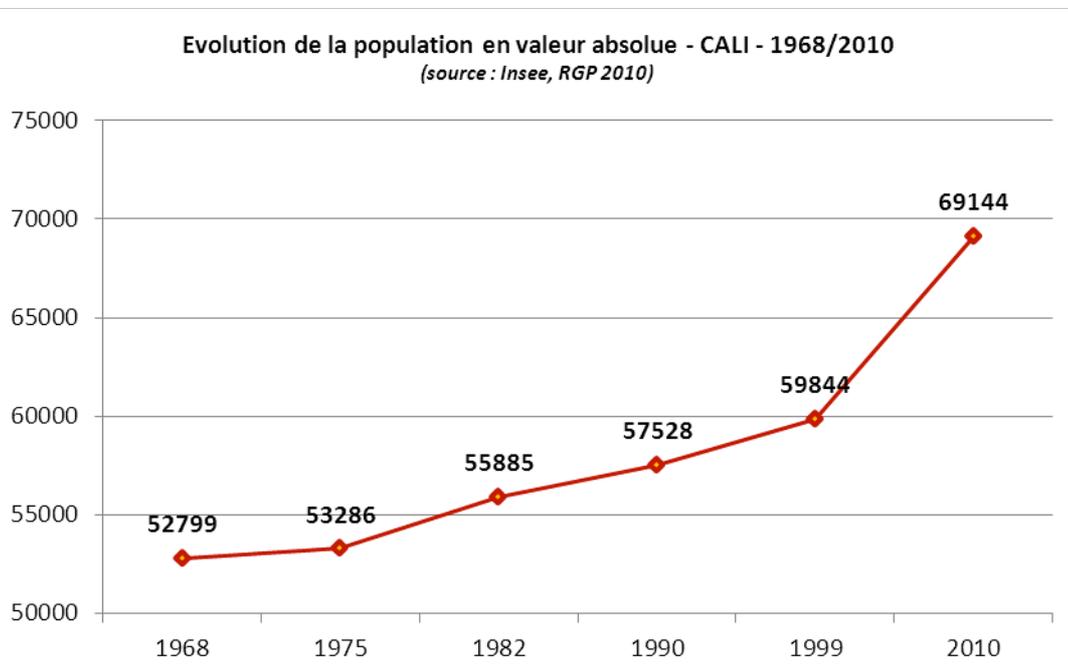
### 2.1. 1999-2010, une décennie marquée par un triplement de la croissance démographique et une forte tertiarisation du tissu économique

#### Un rythme de croissance démographique multiplié par 3 en 10 ans

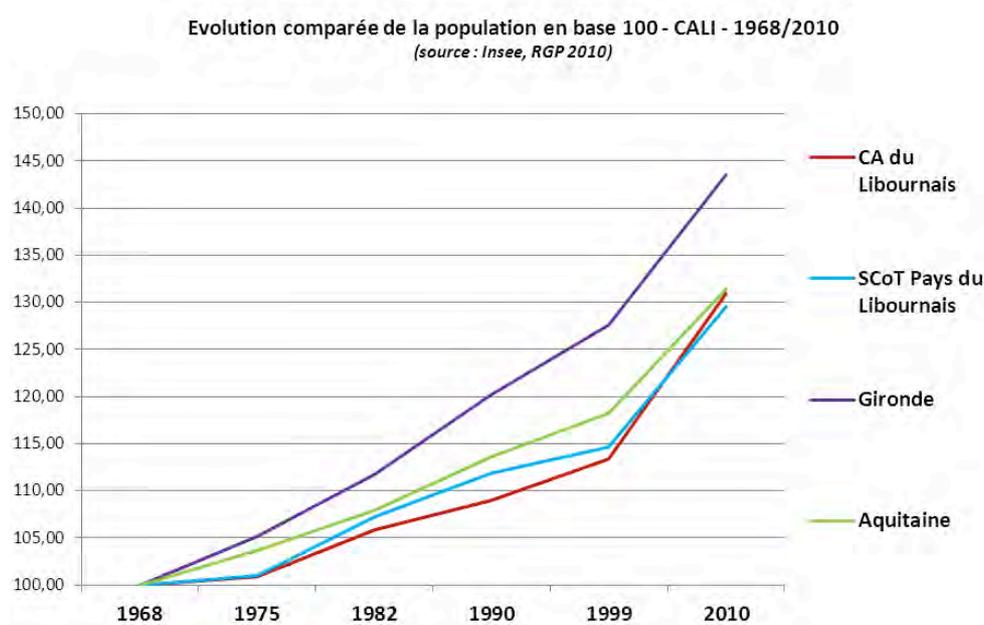
Sur la dernière période intercensitaire (1999-2010), la CALI a vu son rythme de croissance démographique fortement progresser passant de **0,44% entre 1990 et 1999 à 1,32% entre 1999 et 2010**, soit une multiplication par 3 du rythme de croissance annuel moyen. Avec 1,32% de croissance démographique annuelle moyenne, la CALI connaît un niveau jamais atteint auparavant, la plus forte période de croissance ayant été jusqu'à présent entre 1975 et 1982 avec un taux de croissance de 0,68%.



Preuve d'un renouveau dans l'attractivité du territoire, la croissance démographique que la CALI a connu ces dix dernières années repose quasi-exclusivement sur le solde migratoire qui s'élève à 1,16%, ayant lui aussi été multiplié par 3. Positif depuis 1975, celui-ci a toutefois très fortement progressé entre 1999 et 2009. En l'espace de 10 ans, la CALI a ainsi vu sa population totale passer de 59 844 habitants à 69 144 habitants soit un gain de près de 9 300 habitants.



Ce fort accroissement démographique inscrit de plein pied la CALI dans la dynamique démographique girondine qui embrasse aujourd'hui la quasi-totalité des territoires. Pour autant, malgré ce renforcement, la CALI, et de manière plus générale le Libournais, ne font pas partie des territoires girondins les plus dynamiques, la périphérie de l'agglomération bordelaise et le littoral demeurant toujours les secteurs privilégiés de la croissance girondine.



## Un poids renforcé de l'économie présentielle

Parallèlement aux mutations qu'elle a connues en termes de croissance démographique, la CALI a également vu son tissu économique sensiblement se modifier, essuyant, comme nombre de territoires, le coup des mutations économiques contemporaines que sont la crise économique et plus particulièrement la désindustrialisation et la crise de la viticulture, le vieillissement de la population et la précarisation de l'emploi.

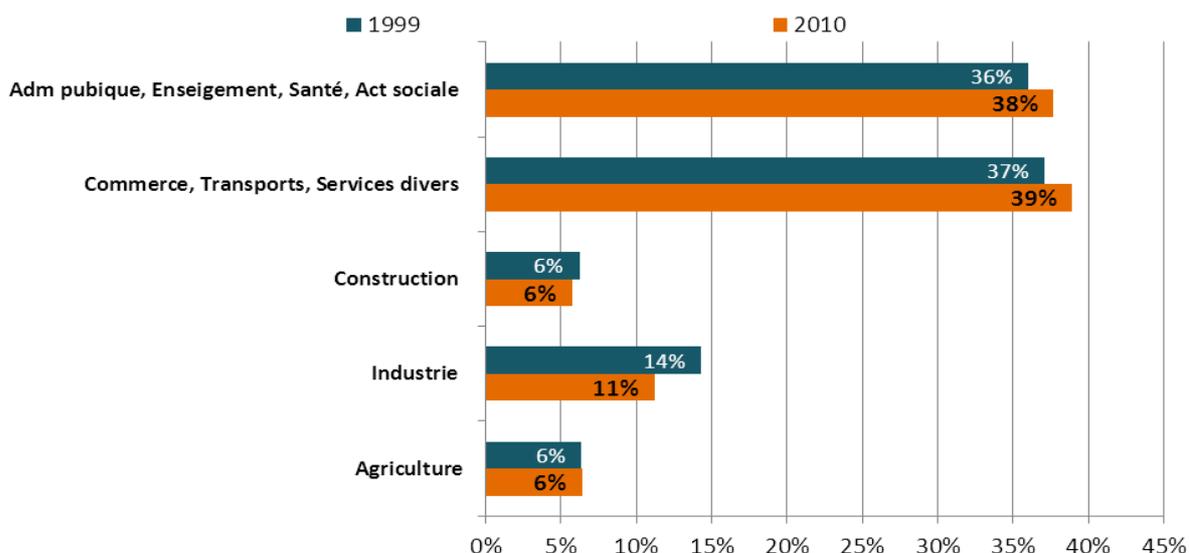
Les effets croisés de ces phénomènes structurels ont conduit à un renforcement du poids de l'économie présentielle dans le tissu économique local.

Figure 2 : Evolution de la part de la sphère présentielle et non présentielle au sein de l'emploi : 1975-2010

Territoires		2010	1999	1990	1982	1975
CALI	Sphère non présentielle	29%	32%	35%	36%	59%
	Sphère présentielle	71%	68%	44%	64%	41%
Libournais	Sphère non présentielle	38%	43%	44%	47%	45%
	Sphère présentielle	59%	53%	52%	49%	50%

L'emploi industriel a reculé pour progressivement laisser place au secteur tertiaire. En revanche, fait notable sur la CALI, l'agriculture s'est maintenue.

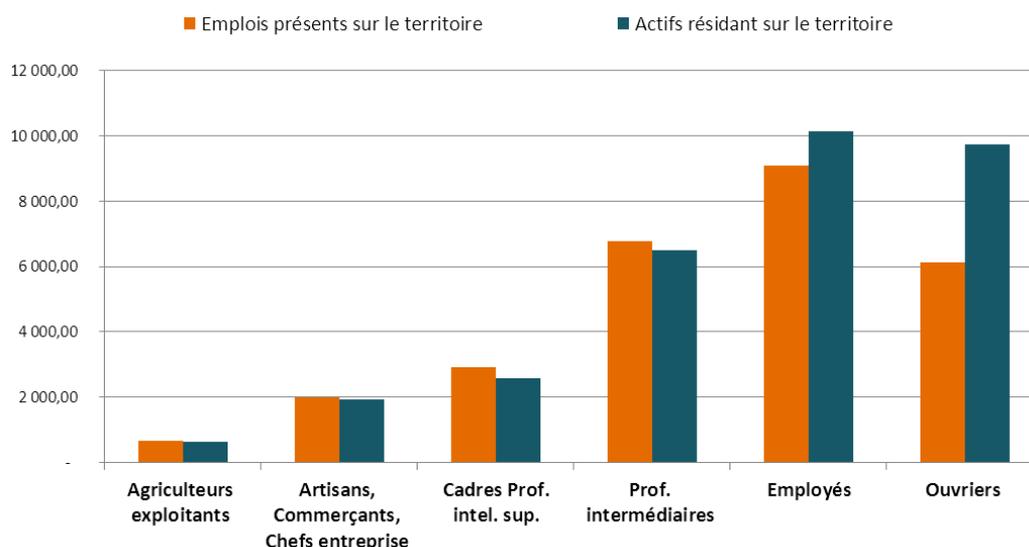
Evolution des emplois par secteur d'activités - CALI - 1999/2010  
(source : Insee, RGP 2010)



Cette modification du tissu économique s'est soldée par un décrochage de certains secteurs et, compte-tenu du profil de la population, une progressive inadéquation entre les emplois proposés et les actifs présents sur le territoire s'est installée. Ainsi, en 2010, le nombre d'emplois « ouvriers » proposés (et occupés) sur le territoire est-il très inférieur au nombre d'actifs « ouvriers » résidant sur la CALI. Deux conclusions possibles à ce décalage : soit ces actifs travaillent sur un autre territoire, soit ils sont au chômage. Or, alors que la CALI exerce un rôle de pôle d'emplois majeur vis-à-vis des territoires voisins et qu'elle détient un des taux de chômage les plus élevés du département, la 2<sup>ème</sup> conclusion semble privilégiée. Il en va d'ailleurs de même pour les emplois de type « employés ». A l'inverse, le nombre d'emplois occupés par des cadres est légèrement supérieur au nombre d'actifs de catégorie cadres résidant sur le territoire, signifiant qu'une partie de ces emplois sont probablement occupés par des actifs résidant sur d'autres territoires.

### Adéquations profil des actifs/type d'emplois - CALI - 2010

(source : Insee, RGP 2010)



Ratio emplois/actifs par CSP	Agriculteurs exploitants	Artisans, Commerçants, Chefs entreprise	Cadres Prof. intel. sup.	Prof. intermédiaires	Employés	Ouvriers	Total
CALI	1,07	1,02	1,13	1,04	0,90	0,63	0,87

Ainsi, si on s'attache à décrypter le modèle de développement qui sous-tend aujourd'hui l'économie de la CALI, on s'aperçoit qu'il repose sur une complémentarité entre un modèle productivo-public et résidentiel. Une complémentarité qui pourrait être gage de réussite, si l'on considère les travaux de l'économiste Laurent DAVEZIES selon lequel, les territoires conjuguant un profil productivo-résidentiel, voire purement résidentiel, sont ceux qui tirent le mieux leur épingle du jeu dans le contexte actuel, en termes de croissance des revenus et de baisse du chômage et de la pauvreté. Elle est toutefois à nuancer : le poids important des revenus de transferts sociaux d'une part et la faible valeur ajoutée associée aux activités de services et commerces, majoritaires, (faibles rémunération, contrats précaires, ...) laissent déjà entrevoir l'acuité des difficultés sociales rencontrées sur le territoire (Analyse des besoins sociaux, CCNL, 2011).

Figure 3: Les moteurs de développement économique de la CC Nord Libournais - 2011

	Base productive	Base publique	Base résidentielle	Pensions de retraite	Tourisme	Revenus des capitaux et fonciers	Revenus "dortoirs"	Base sociale
CC du Libournais	12%	12%	59%	31%	3%	2%	32%	18%
CC du Canton de Guîtres	6%	4%	68%	27%	2%	4%	26%	18%
CC du Pays de Coutras	9%	5%	69%	23%	2%	2%	40%	19%
<b>Moyenne des CC françaises</b>	<b>10%</b>	<b>4%</b>	<b>70%</b>	<b>24%</b>	<b>14%</b>	<b>3%</b>	<b>28%</b>	<b>16%</b>

Source : Calculs EQR pour 2007

Source : Etude sur les besoins sociaux de la CC du Nord Libournais, 2011

## 2.2. Les conséquences de ces mutations : un renforcement des héritages

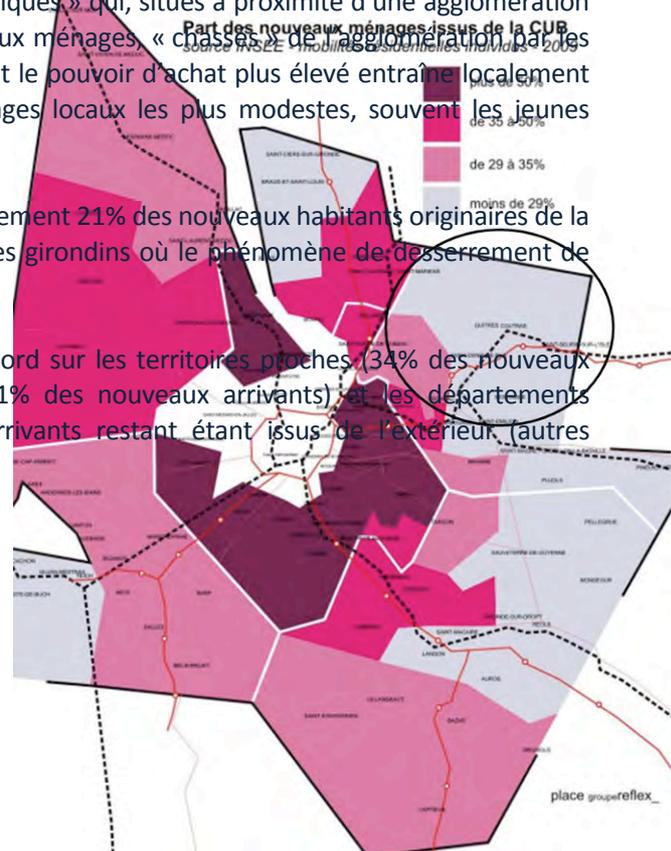
### De nouveaux habitants au profil sensiblement similaire que les résidents

La CALI a connu sur la dernière décennie une forte croissance démographique quasi-essentiellement portée par le solde migratoire. Le profil de ces nouveaux arrivants doit donc être regardé de près afin de mesurer s'il a pu entraîner des évolutions dans le profil sociodémographique de la CALI.

Or, sur la CALI, cette arrivée de population nouvelle s'est opérée sans véritablement changer la sociologie de la population déjà présente tant les profils des nouveaux arrivants sont semblables à ceux des ménages déjà résidents. Là encore, la CALI se distingue des territoires péri-urbains « classiques » qui, situés à proximité d'une agglomération de taille importante, voient arriver sur leur territoire de nouveaux ménages, « chassés » de l'agglomération par les prix de l'immobilier et/ou manifestant un désir de retrait et dont le pouvoir d'achat plus élevé entraîne localement une flambée des prix et une fermeture du marché aux ménages locaux les plus modestes, souvent les jeunes ménages.

Malgré sa proximité avec l'agglomération bordelaise et avec seulement 21% des nouveaux habitants originaires de la CUB (sur la période 2003/2008), la CALI fait partie des territoires girondins où le phénomène de desserrement de l'agglomération bordelaise se fait le moins ressentir.

Son attrait pour de nouveaux ménages se manifeste ainsi d'abord sur les territoires proches (34% des nouveaux arrivants entre 2003/2008), à savoir le Pays du Libournais (21% des nouveaux arrivants) et les départements limitrophes de la Gironde (13%), l'essentiel des nouveaux arrivants restant étant issus de l'extérieur (autres départements), soit près d'1/3 des nouveaux arrivants.



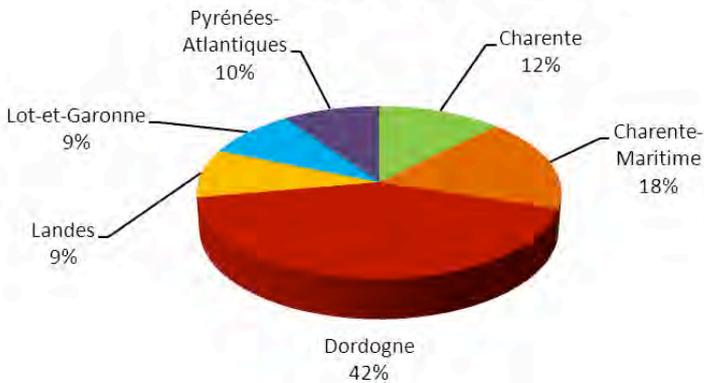
Origine géographique des nouveaux arrivants sur le territoire de la CALI - 2003/2008 (en nb d'individus) (source : Insee, MRE 2008)



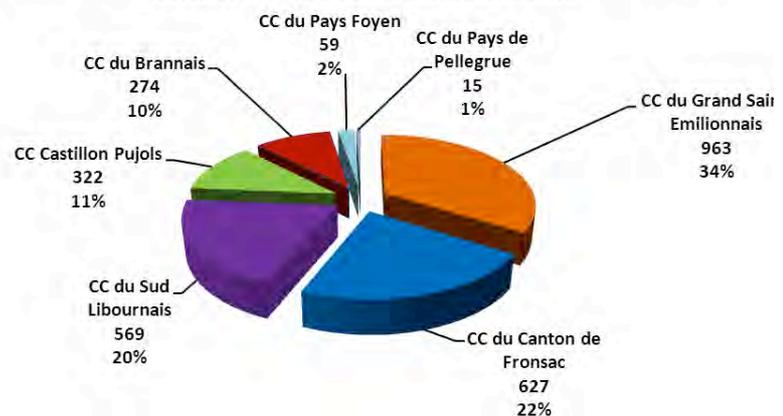
Source : PDH33

L'examen dans un deuxième temps de l'origine des ménages issus des départements limitrophes et du Pays du Libournais montre que la CALI joue un rôle d'accueil sur le département de la Dordogne ainsi que sur les EPCI du Grand Saint-Emilionnais, du Sud Libournais et du Canton de Fronsac. La prédominance de ces territoires dans l'origine des nouveaux arrivants explique en grand partie la similarité de profil entre les nouveaux arrivants et la population résidente, en termes de niveau de revenus et de CSP en particulier.

**Département d'origine des nouveaux arrivants venus des départements limitrophes - CALI - 2008**  
(source : Insee, MRE 2008)



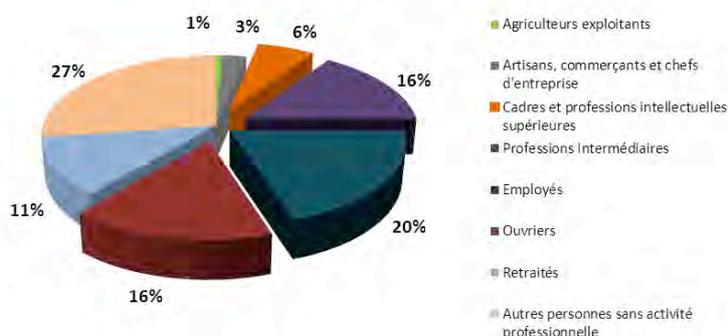
**EPCI d'origine des nouveaux arrivants issus du Libournais sur le territoire de la CALI - 2003/2008 (en nb d'individus)** (source : Insee, MRE 2008)



En effet, la Dordogne compte parmi les départements français les plus pauvres, le volume d'emplois y est moindre avec une agriculture bien plus présente qu'en Gironde. Les EPCI du Sud Libournais (où, entre 35% et 50% des nouveaux arrivants, sont originaires de la CUB) et du Canton de Fronsac (entre 29% et 35%) font partie des territoires les plus impactés par le desserrement de l'agglomération bordelaise : la CALI se présente probablement comme un territoire de report en raison de l'inflation des prix du logement comme cela s'observe sur d'autres territoires péri-urbains. Quant au Saint-Emilionnais, là aussi le manque d'offre liée à la vocation viticole du territoire et son prix conduisent probablement à une « fuite » des ménages vers la CALI.

Ainsi, les employés (20%), ouvriers (16%) et professions intermédiaires (16%) sont les plus représentés parmi les nouveaux arrivants tandis que les cadres et professions intellectuelle supérieures n'en représentent que 6%.

**Catégorie socio-professionnelle des nouveaux arrivants - CALI - 2003/2008**  
(source : Insee, MRE 2008)

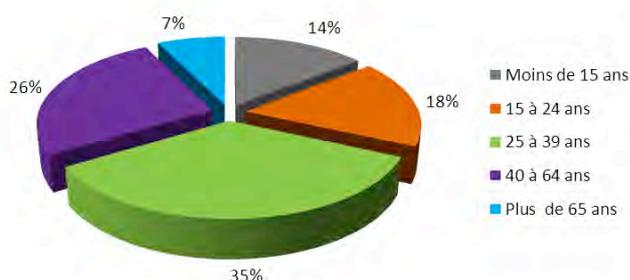


**Solde des entrées et sorties par catégorie socio-professionnelle - CALI - 2003/2008**  
(source : Insee, MRE 2008)

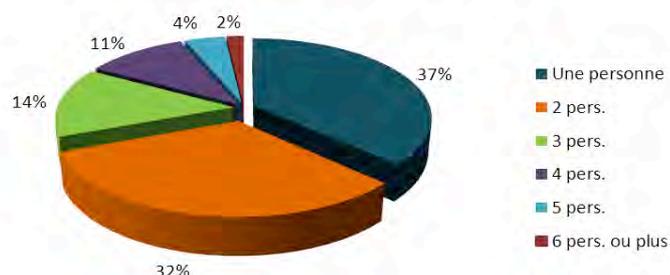


En termes d'âge et de composition familiale, ce sont les jeunes ménages (35% de nouveaux arrivants entre 25 et 39 ans, 18% entre 15 et 24 ans) qui sont les plus représentés avec deux profils : les jeunes ménages isolés (37% de ménage de 1 pers. parmi les nouveaux arrivants) ou les couples, souvent familles en cours de constitution (32% de ménages de 2 pers.).

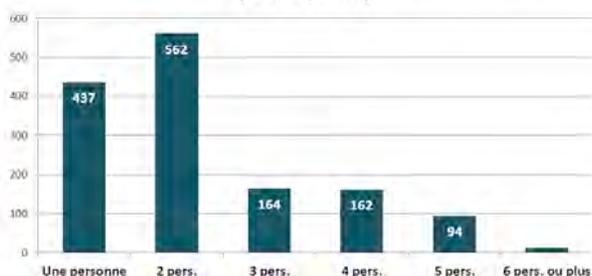
Age des nouveaux arrivants - CALI - 2003/2008  
(source : Insee, MRE 2008)



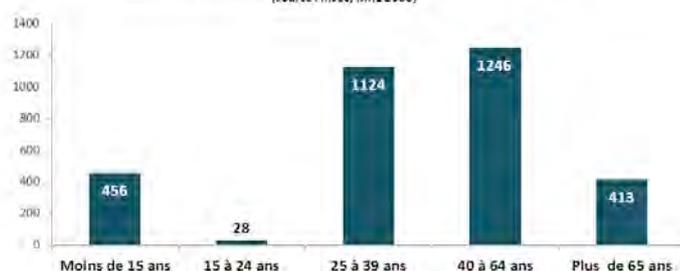
Taille des ménages nouveaux arrivants - CALI - 2003/2008  
(source : Insee, MRE 2008)



Solde des entrées et sorties par taille des ménages - CALI - 2003/2008  
(source : Insee, MRE 2008)

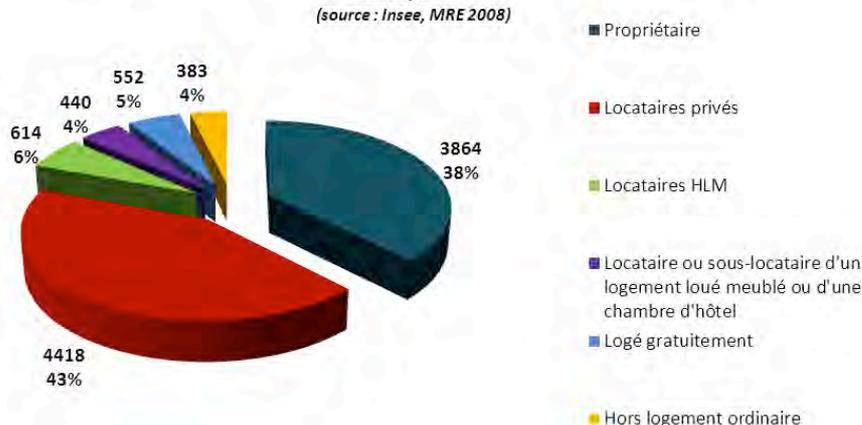


Solde des entrées et sorties par tranche d'âge - 2003/2008 - CALI  
(source : Insee, MRE 2008)



Autre illustration de la relative fragilité qui caractérise les nouveaux arrivants, qui vient en outre confirmer le non caractère péri-urbain de la CALI, 43% des nouveaux arrivants se dirigent vers de la location privée à leur arrivée sur le territoire contre 38% vers l'acquisition.

Statut d'occupation des nouveaux arrivants au terme de leur migration - CALI - 2003/2008  
(source : Insee, MRE 2008)



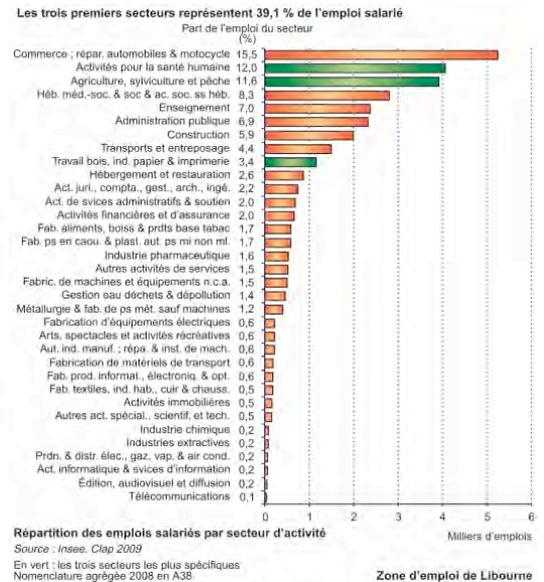
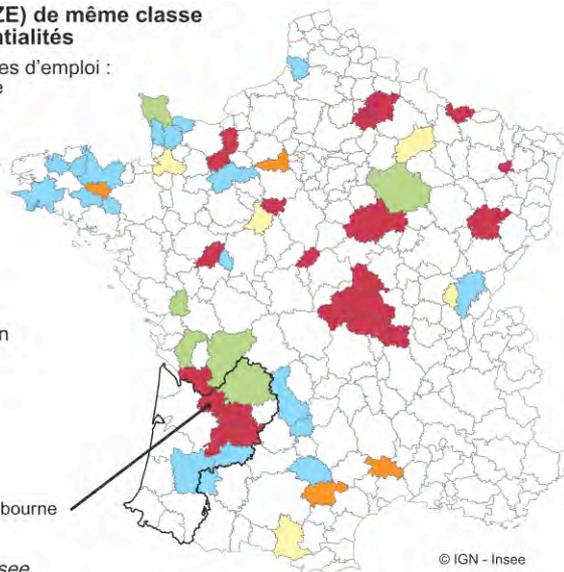
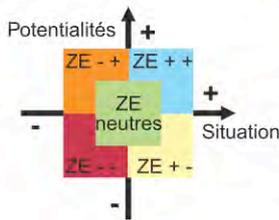
### Des évolutions économiques qui tendent à accentuer les difficultés sociales préexistantes

Si les caractéristiques actuelles de la population sont pour partie héritées de l'historique du territoire sur le plan économique et de la place qu'y ont longtemps occupé viticulture et industrie, elles ont cependant été largement renforcées par les évolutions récentes. D'une part, le repli des activités industrielles et viticoles a entraîné la fragilisation de nombreux ménages dont le faible niveau de qualification constitue aujourd'hui un handicap pour d'éventuelles reconversions vers d'autres secteurs d'activités, d'autant plus que la mobilité des ménages est faible. D'autre part, la tertiarisation du tissu économique s'est faite essentiellement dans le sens d'un développement de l'économie présentielle qui, si elle a l'avantage de ne pas souffrir de la délocalisation, repose essentiellement sur des activités à faible valeur ajoutée.

D'après les dernières études de l'Insee<sup>3</sup>, la zone d'emploi de Libourne fait ainsi partie en Aquitaine, avec les zones d'emplois voisines de Bergerac, Marmande et Villeneuve-sur-Lot des zones d'emplois « vulnérables ». Face aux mutations actuelles, ces zones d'emplois cumulent à la fois une situation socio-économique et des potentialités de développement défavorables. En effet, leurs performances modestes en termes de création d'emplois (le tissu productif souffrant d'un manque d'attractivité, entraînant un affaiblissement de sa compétitivité) et le profil de leur population les pénalisent. La population de ces zones est en effet vieillissante et peu qualifiée, le taux de chômage et la part des chômeurs de longue durée y sont particulièrement élevés. En outre, du fait de la nature des activités économiques présentes sur ce territoire (commerce et services en particulier), le travail à temps partiel et les contrats précaires sont assez développés. En résultent des situations plus nombreuses qu'ailleurs de travailleurs pauvres. Enfin, faute de formations supérieures, la présence d'étudiants y est faible générant une autre forme de vulnérabilité.

**Répartition des zones d'emploi (ZE) de même classe selon leur situation et leurs potentialités**

Principales caractéristiques de ces zones d'emploi :  
 - vieillissement de la population marqué  
 - sphère agricole



Sources : Insee, Dares - Traitements Insee

		Variation de l'emploi (2000-2010)		
		Fortement négative (< - 10 %)	Moyenne (entre - 10 % et + 10 %)	Fortement positive (> 10 %)
Spécialisation	<b>Forte</b>	- Travail du bois, industries du papier et imprimerie	- Activités pour la santé humaine - Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles	- Industrie pharmaceutique - Hébergement médico-social & social et action sociale sans hébergmt
	<b>Moyenne</b>	- Fabrication d'équipements électriques - Activités informatiques et services d'information - Édition, audiovisuel et diffusion - Fabric. textiles, industries habillement, cuir et chaussure	- Fabrication de machines et équipements n.c.a. - Activités financières et d'assurance - Autres ind. manuf. ; répar. & install. de machines et d'équipmnts	- Prod. & distr. eau assainist, gestion déchets & dépollution - Fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques - Autres activités spécialisées, scientifiques et techniques - Activités immobilières - Arts, spectacles et activités récréatives
	<b>Faible</b>	- Activités de services administratifs et de soutien - Métallurgie & fab. de prdts métalliques sauf machines & équipmnts - Fabric. denrées alimentaires, boissons et prdts à base de tabac	- Transports et entreposage - Enseignement	- Construction - Fabrication de matériels de transport - Hébergement et restauration

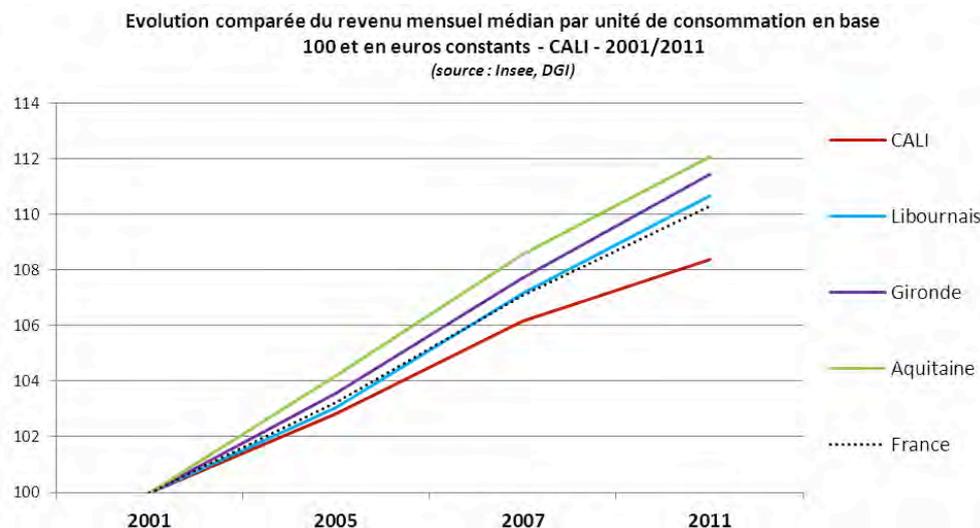
Sources : Insee, Clap 2009 ; Pôle Emploi  
 Champ : Emploi salarié hors agriculture, administration publique et autres activités de service  
 Seuls les secteurs ayant des effectifs supérieurs à 50 salariés dans la source Pôle Emploi apparaissent dans le tableau.  
 En rouge : les secteurs "à risque"

Parmi ces zones d'emploi vulnérables, la situation de la zone de Libourne reste fragile sans toutefois être inquiétante, notamment grâce à son attractivité démographique. Pour autant, l'évolution de l'emploi a été moins favorable au

<sup>3</sup> « 15 zones d'emploi aquitaines plus ou moins armées face aux mutations économiques », Insee Aquitaine, n°3, Juin 2012

cours des années récentes, la brutale hausse du chômage partiel et les licenciements économiques ayant fortement dégradé la vitalité de la zone.

L'impact croisé des évolutions démographiques et économiques se retrouvent dans le tracé de la courbe d'évolution des revenus. Ainsi, l'évolution comparée des revenus en euros constants<sup>4</sup> montre que si, comme partout en France, la CALI a vu son revenu mensuel médian progresser ces dix dernières années, celui-ci a cependant progressé moins vite que sur le reste du Libournais, du département et de la région voyant l'écart qui préexistait se creuser encore davantage.



### 2.3. Les conditions d'affirmation de la CALI comme « territoire ressource » : quelle pérennité du modèle de développement actuel ?

Le processus de métropolisation dans lequel la Gironde, au travers de la CUB, est engagée interroge les perspectives de développement des autres pôles girondins, les obligeant à prendre en compte, dans leur propre stratégie, les impacts d'une métropole millionnaire. Ainsi, la CALI affirme-t-elle d'ores et déjà sa volonté de se structurer afin de répondre à l'organisation territoriale polycentrique prônée par le SCoT en cours d'élaboration.

Pour ce faire deux mots d'ordre :

- Organiser et proposer une offre de desserrement dans la dynamique de métropolisation
- Positionner le Libournais comme un territoire ressource

Si les ressorts de cette stratégie sont clairs, elle repose en revanche sur des évolutions dont il nous faut déterminer le caractère structurant et pérenne pour comprendre son degré de mise en œuvre possible.

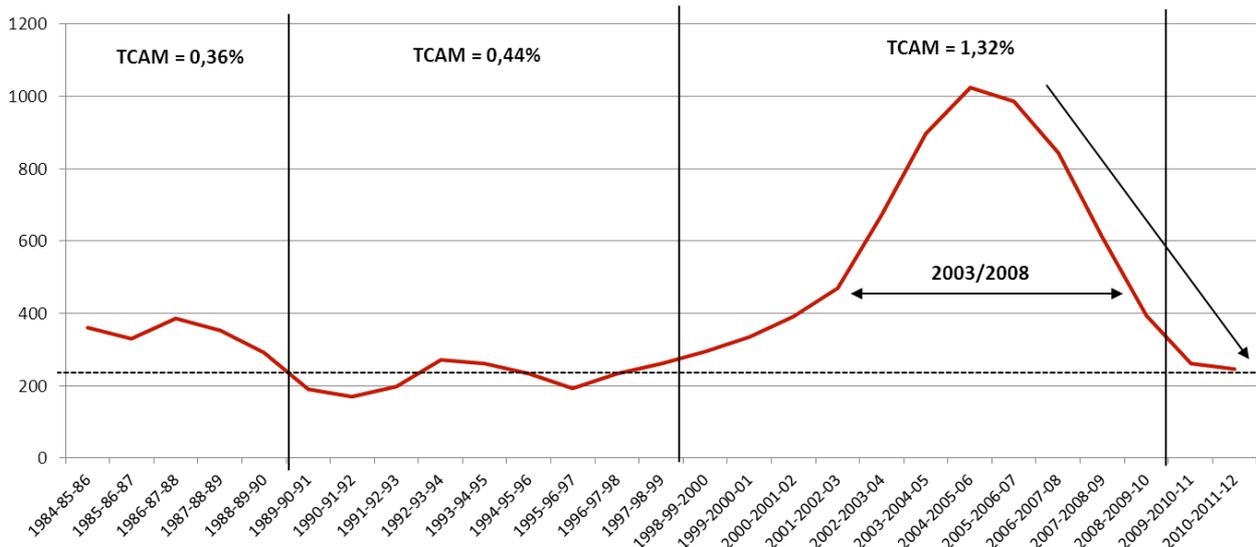
#### *Les conditions d'une croissance démographique accrue : raisons structurelles, raisons conjoncturelles*

La dynamique démographique qu'a connue la CALI sur la dernière décennie est-elle pérenne ? Répondre à cette question nécessite d'en mieux cerner les raisons et d'en déterminer le caractère structurel ou conjoncturel.

Lissée sur 10 ans, il est difficile de déterminer à partir des seules données Insee, le caractère pérenne de la croissance démographique. Pour ce faire, rapprocher la croissance démographique du rythme de construction est éclairant. Or, l'exercice appliqué sur le territoire de la CALI tend à montrer que la CALI est certes un territoire de croissance démographique continue mais que le niveau de croissance rencontré ces dix dernières années relève en fait d'une poussée démographique conjoncturelle et resserrée.

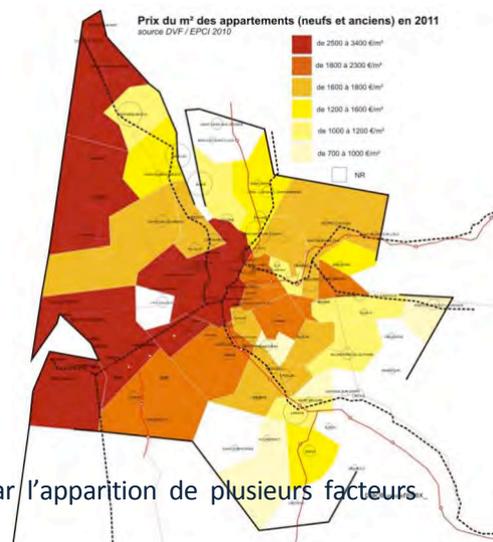
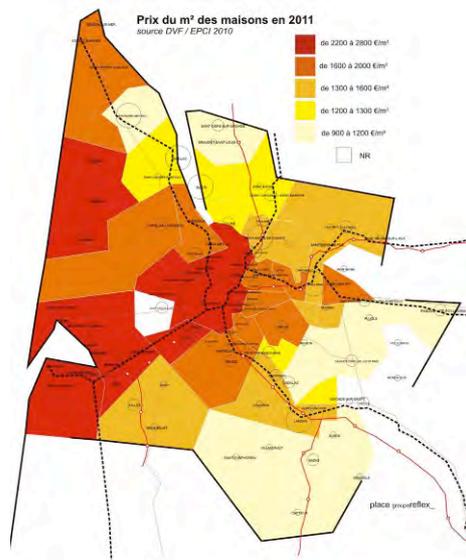
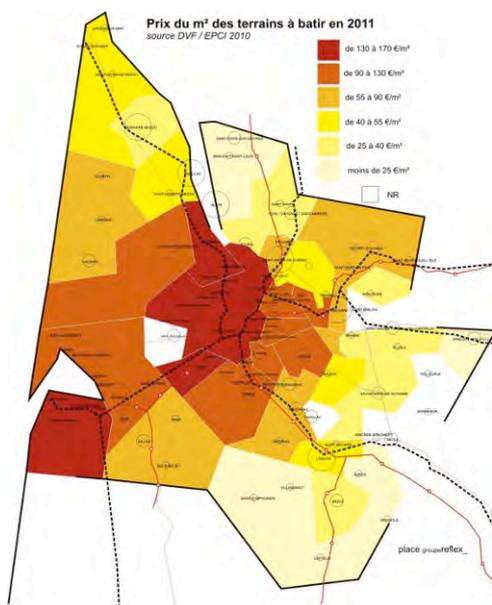
<sup>4</sup> Les revenus mensuels médians des années 2001, 2005 et 2007 ayant été ramenés en € de 2011.

Rythme de construction annuel moyen - Moyenne triennale glissante - CALI - 1984/2012  
(source : Sitadel, Logements commencés)



Le croisement des données démographiques avec celles de la construction montre en effet que la forte croissance observée entre 1999 et 2010 s'est en réalité plus particulièrement concentrée sur un intervalle de 5 ans entre 2003 et 2008. Sur ce court laps de temps, on observe une multiplication par 4 du rythme de construction annuel moyen passé de 223 logements construits en moyenne chaque année entre 1990 et 2000 à 711 logts/an entre 2000 et 2008 et près de 1001 logts/an entre 2004 et 2007. En revanche, depuis 2007, on assiste à une chute brutale du niveau de construction qui ramène la CALI quasiment au rythme qu'elle a connu pendant les 10 années précédant cette envolée.

Le caractère ponctuel de cette croissance démographique accrue s'explique par la conjonction à un instant T d'un faisceau de facteurs à la fois structurels et conjoncturels. Du côté des facteurs structurels, on notera l'attractivité généralisée de la Gironde et le phénomène de desserrement de la CUB, le positionnement de la CALI en tant que pôle d'emplois, d'équipements et de services ainsi que l'attractivité des prix immobiliers sur le territoire.

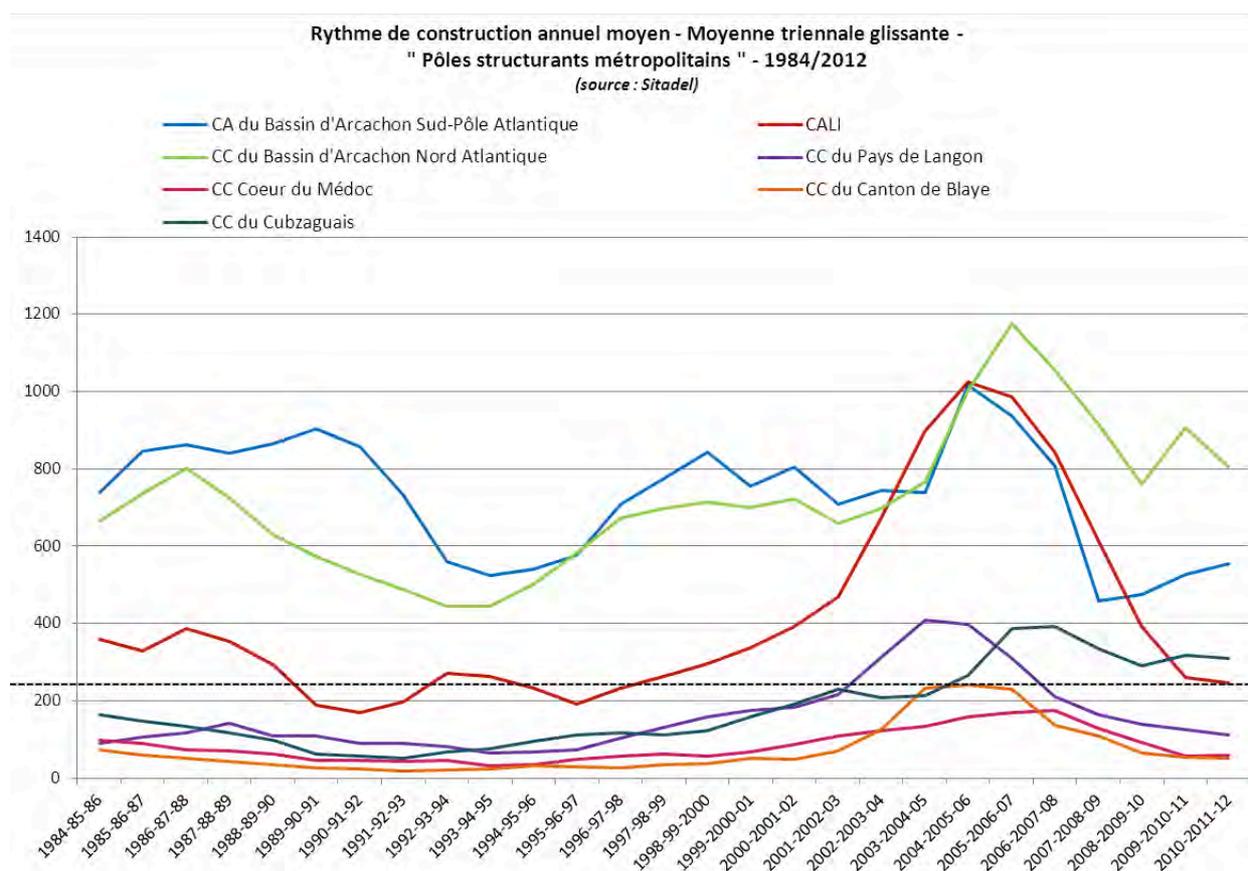


Or, au début des années 2000, ces facteurs structurels ont été amplifiés par l'apparition de plusieurs facteurs conjoncturels conjugués :

- L'ouverture de l'autoroute A 89 qui, en renforçant l'accessibilité du territoire, a certainement poussé des ménages à venir s'installer sur le territoire de la CALI où les prix de l'immobilier étaient par ailleurs plus attractifs.
- Le passage au PLU de nombreuses communes de la CALI qui, entre les craintes des propriétaires de voir leurs terrains devenir non constructibles et l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation (notamment en raison de la crise de la viticulture), ont fortement alimenté la construction sur une courte période : entre 2000 et 2008, ce ne sont pas moins de 17 PLU qui ont ainsi été adoptés.
- Le dispositif De Robien qui, sur les pôles urbains, Libourne en très grande partie mais aussi Coutras, a fortement dopé la construction.
- Une conjoncture immobilière très favorable au niveau national.

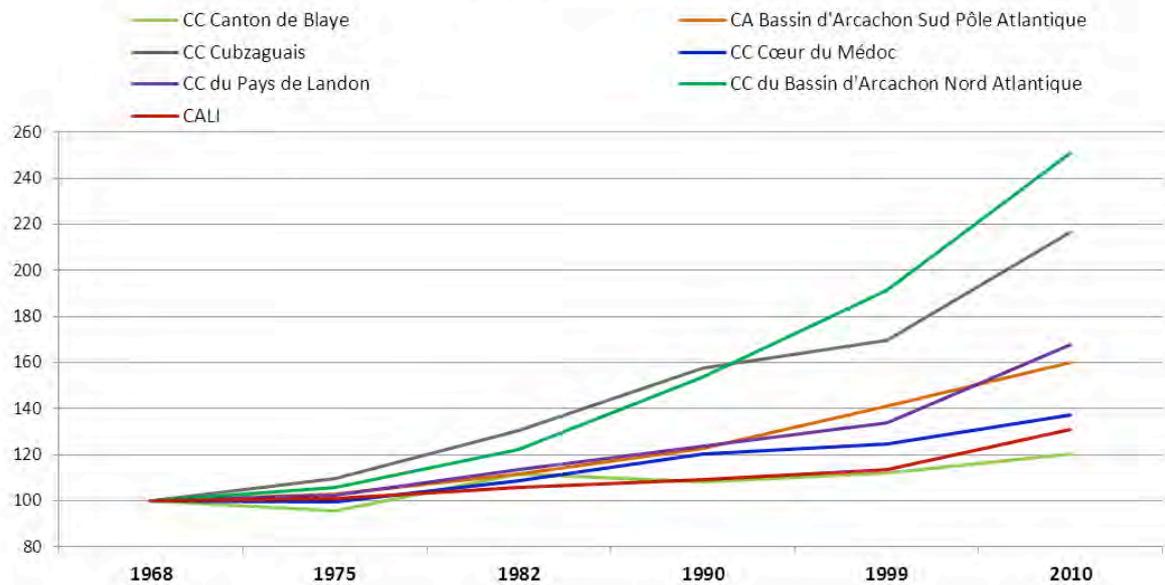
Si l'on compare le rythme de construction entre la CALI et les autres pôles girondins, on s'aperçoit que la CALI trace une courbe particulière :

- jusqu'au « boom des années 2003/2008, la CALI montre un rythme de construction bien en deçà du Bassin d'Arcachon mais supérieur aux autres pôles,
- l'explosion de la construction à partir de 2003 lui permet d'atteindre un niveau quasi-similaire,
- cependant, la chute brutale après la crise de 2008 a ramené la CALI sur un rythme de construction identique à celui qu'elle avait auparavant mais en deçà non seulement du bassin d'Arcachon mais aussi de la CC du Cubzaguais (située à l'est de la CALI) qui 21 556 habitants et dont le rythme progresse plus lentement mais de manière continu depuis les années 2000.



Ces tendances se retrouvent dans l'évolution comparée de la croissance démographique : de l'ensemble des pôles girondins (hors CUB), la CALI fait partie des pôles les moins dynamiques, à l'exception de la période récente. Pour autant ce renforcement de la croissance, par ailleurs observé sur l'ensemble des pôles, ne lui permet pas de rejoindre les pôles les dynamiques que sont le Bassin d'Arcachon et la CC du Cubzaguais.

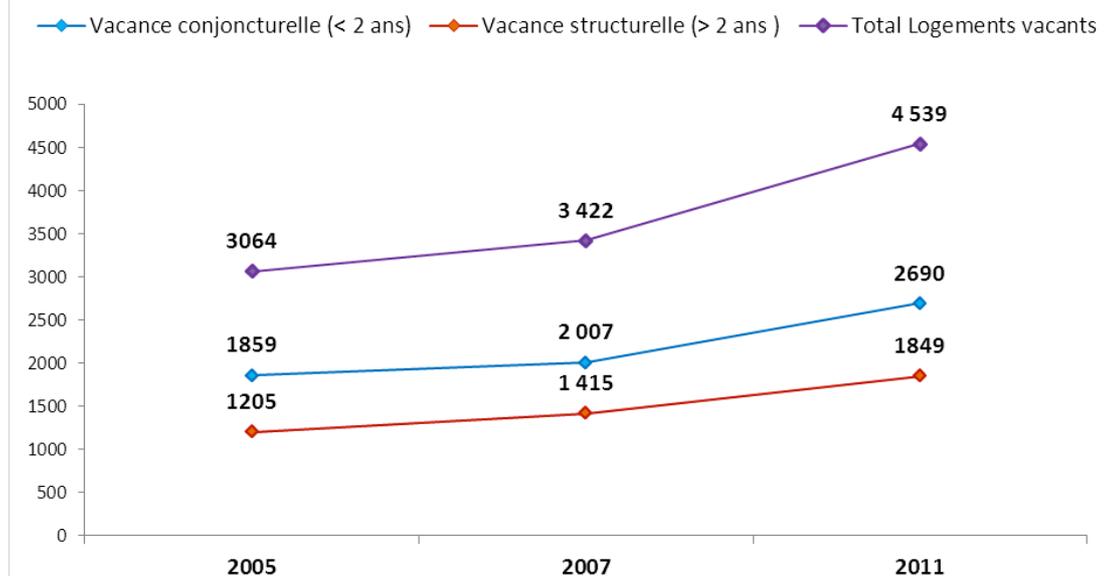
Evolution démographique comparée en base 100 - "Pôles structurants métropolitains"  
1968/2010 - (source : Insee, RGP, 2010)



Ce décalage partiel entre l'accélération du rythme de construction et celle du rythme de croissance démographique interroge l'adéquation entre le volume d'offre produite et la demande exprimée. A-t-on construit pour répondre à une demande ou est-ce la construction qui a suscité une demande ? Et dans ce dernier cas, l'offre produite a-t-elle toujours trouvé sa clientèle ?

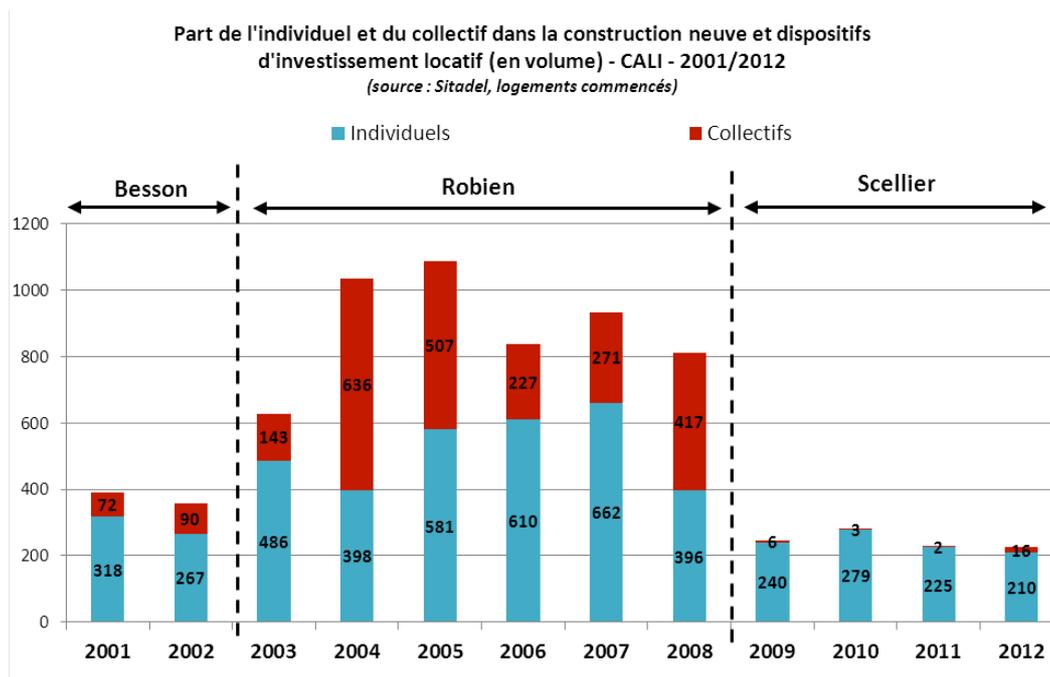
La progression sur cette même période de la vacance conjoncturelle d'une part (celle de moins de 2 ans) et structurelle d'autre part (celle de plus de 2 ans) tend à démontrer que ce n'est pas le cas. **En effet, la progression de la vacance conjoncturelle alors même que le rythme de construction augmentait témoigne de la détente du marché immobilier.**

Evolution de la vacance conjoncturelle et structurelle - CALI - 2005/2011  
(source : Filocom, 2005,2007,2011)



Dans le cas de la CALI, cette détente est double résultant à la fois **d'une suroffre et d'une partielle inadéquation entre la typologie des logements proposés, en termes de prix plus particulièrement, et la demande.** De ce point de vue, **le dispositif De Robien a eu pour effet de « noyer » le marché,** en particulier sur la ville de Libourne, entraînant

la production en masse de logements inadaptés aux budgets des ménages locaux et qui alimente aujourd'hui en partie la vacance sur la ville-centre. **De plus, l'augmentation de la vacance structurelle de manière plus importante que la vacance conjoncturelle témoigne du faible rôle joué par le parc existant dans l'accueil des nouveaux ménages, que l'offre De Robien a sans doute également pour partie contribué à « vider ».**



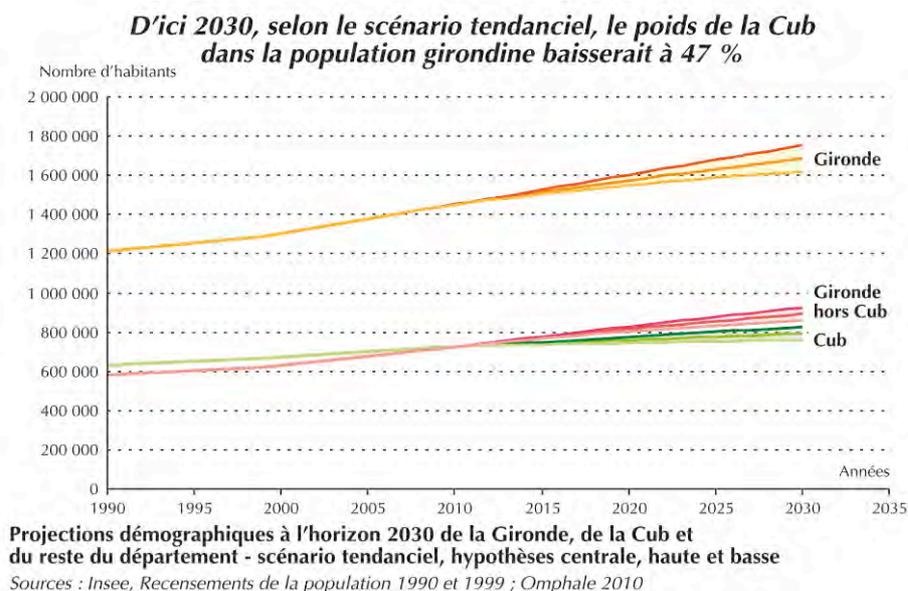
*Les conditions d'une croissance démographique accrue : des conditions d'attractivité qui ne sont plus entièrement réunies, des objectifs de développement concurrentiels ...*

Si la forte croissance démographique de ces dernières années repose pour une part importante sur des facteurs conjoncturels, il faut par ailleurs préciser que le contexte a lui aussi fortement évolué si bien que les conditions qui contribuaient autrefois à l'attractivité du territoire ne sont plus toutes entièrement réunies aujourd'hui.

Tout d'abord, le contexte immobilier très favorable de la première moitié des années 2000 est révolu, les marchés immobiliers sont grippés et, depuis l'effondrement de 2008, aucune embellie ne se profile pour le moment. Sur un marché qui fonctionne au ralenti et alors que les financements publics sont revus à la baisse, les opérateurs, privés comme sociaux, se recentrent sur la CUB. Une dynamique de recentrage qui est par ailleurs alimentée par la crise économique et l'augmentation des coûts de la mobilité : contraints dans leur budget, nombre de ménages font le choix d'un rapprochement auprès des services et d'une réduction des déplacements domicile-travail. Par ailleurs, les opportunités foncières se resserrent sur certaines communes de la CALI alors même que la crise de la viticulture dans l'entre-deux-mer et le Médoc entraîne l'ouverture de nouvelles zones de développement sur des territoires plus proches de la métropole bordelaise que la CALI.

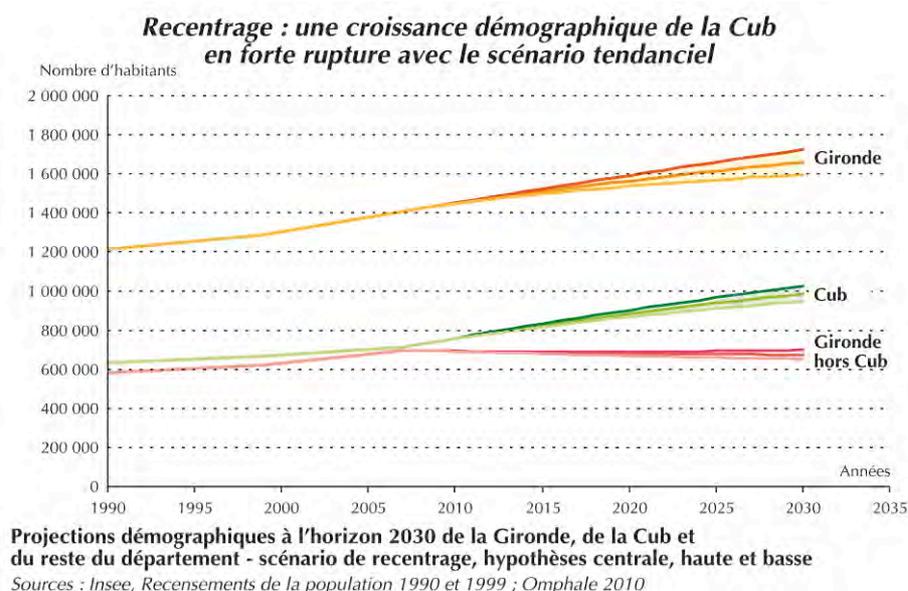
La concurrence en termes de développement est d'ailleurs un paramètre que la CALI aura à prendre en compte.

En effet, bien que la forte croissance démographique que connaît aujourd'hui la Gironde soit en lien direct avec le dynamisme et l'attractivité de la métropole bordelaise, les 2/3 de la croissance girondine de ces vingt dernières années se sont opérés au-delà de la CUB, entraînant une diminution du poids démographique et économique de l'agglomération bordelaise au sein du département. A horizon 2030, si ces tendances se poursuivaient, la croissance de la CUB (0,46%) serait 2,5 fois moins rapide que celle du reste du département (1,09%) et son poids au sein de la Gironde baisserait à 47%. Elle n'accueillerait que 794 000 habitants (contre 720 000 aujourd'hui).



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

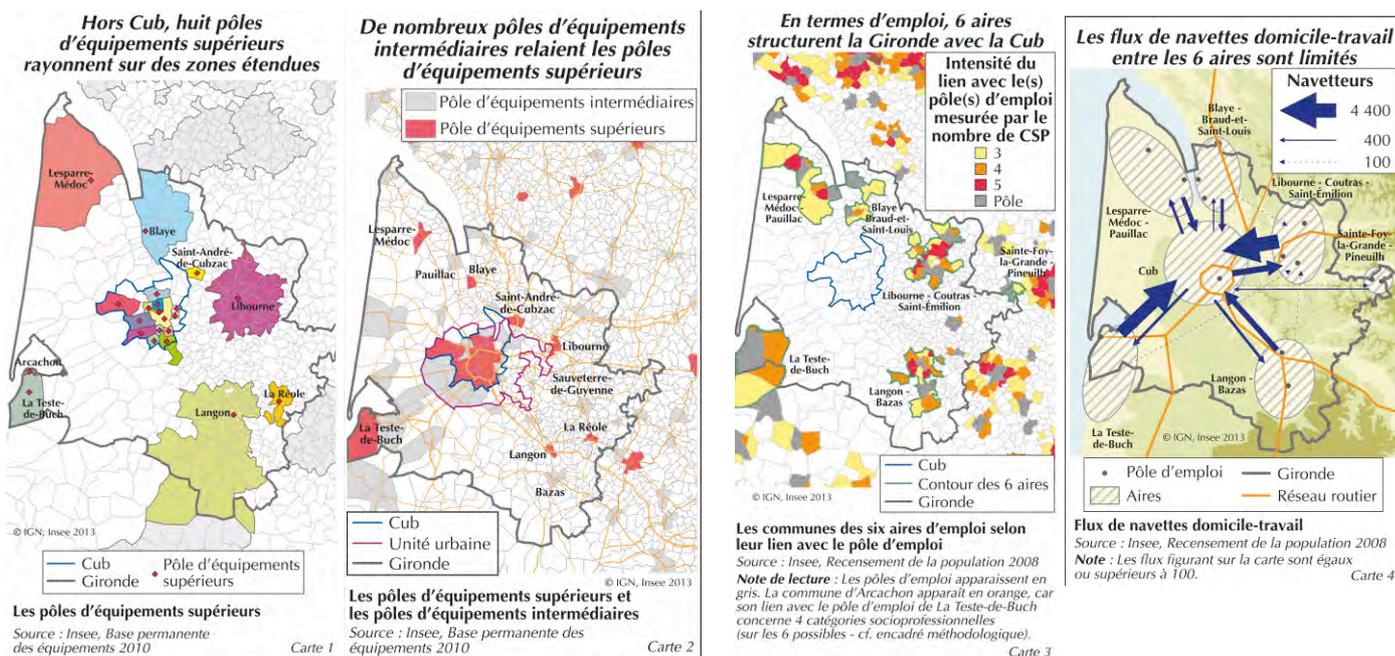
A l'inverse de la CUB, la croissance de la Gironde hors CUB, est assurée essentiellement par l'excédent migratoire. Dans le cadre de ce scénario de recentrage métropolitain, la Gironde hors CUB serait ainsi privée de la moitié de son flux entrant provoquant, à attractivité constante, un très fort ralentissement de la croissance à l'échelle du département : 0,13%/an contre 1,09%/an selon le scénario tendanciel. La limitation des flux sortant de la CUB impacterait en premier lieu les territoires périphériques de la CUB tandis que la captation des flux de nouveaux arrivants extérieurs toucherait principalement les territoires girondins les plus éloignés.



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

... mais des points d'appuis : un pôle structurant du modèle polycentrique girardin, une identification comme moteur de croissance, des réserves foncières importantes

Dans ce contexte, la CALI a des arguments à faire valoir. Malgré l'influence croissante de la métropole bordelaise sur l'ensemble du département girardin, la CALI fait partie des pôles ayant conservé une grande autonomie dans leur rayonnement et leur fonctionnement. La CALI fait ainsi parti des 8 pôles d'équipements et des 5 pôles d'emplois structurants du département<sup>5</sup>. Ces pôles confèrent une large autonomie aux territoires qu'ils desservent et agissent en complémentarité avec la CUB sur les autres territoires girardins. Ainsi, la CALI et La Teste-de-Buch, les deux aires d'emplois les plus importantes après la CUB, sont les plus liées à la CUB qui accueille près de la moitié des actifs qui ne travaillent pas dans ces deux aires. Pour autant, ils agissent en complémentarité avec elles jouant un rôle structurant sur leurs aires d'influence respective.



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

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

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

<sup>5</sup> « Les territoires girardins, entre autonomie et complémentarité », Insee Aquitaine, n°208, Juin 2013

Pour ce faire, le territoire de la CALI dispose de réserves foncières encore importantes. Le recensement des zones urbanisables (U et 1AU) réalisé auprès des maires des communes de La Cali fait état d'un potentiel de plus de **300 ha urbanisables**. En appliquant à ce potentiel les ratios de densité observés ces dernières années sur le territoire, on obtient un potentiel de plus de **5 000 logements sur les dix ans à venir**.

Mais ces réserves foncières devront s'appuyer (être mis au service du renforcement) de sa propre armature territoriale dont les héritages toujours visibles (activités économiques, paysages,...) et les mutations récentes (croissance démographique, évolutions du tissu économiques, arrivée de l'A89) ont contribué à redessiner les contours.

### 3. ENTRE HERITAGES ET MUTATIONS : UNE ARMATURE TERRITORIALE RECOMPOSEE

#### 3.1 Un territoire organisé autour de 4 « sphères » habitat

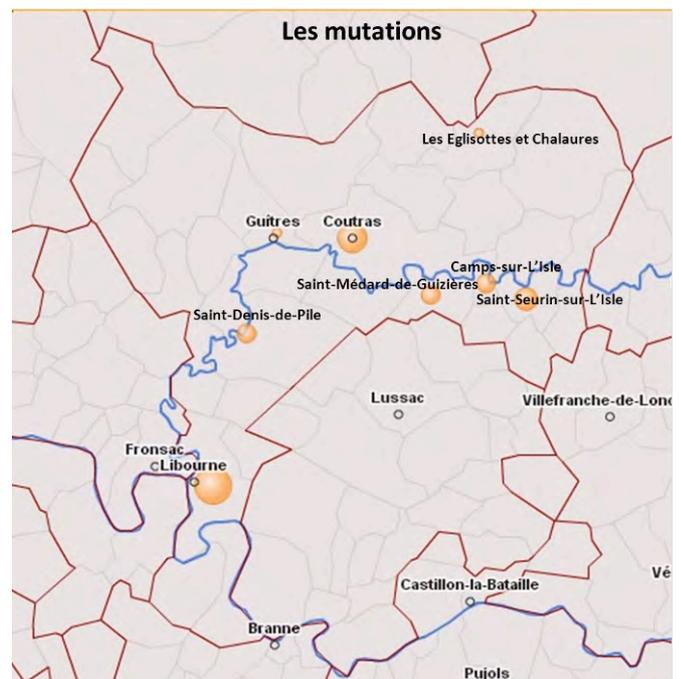
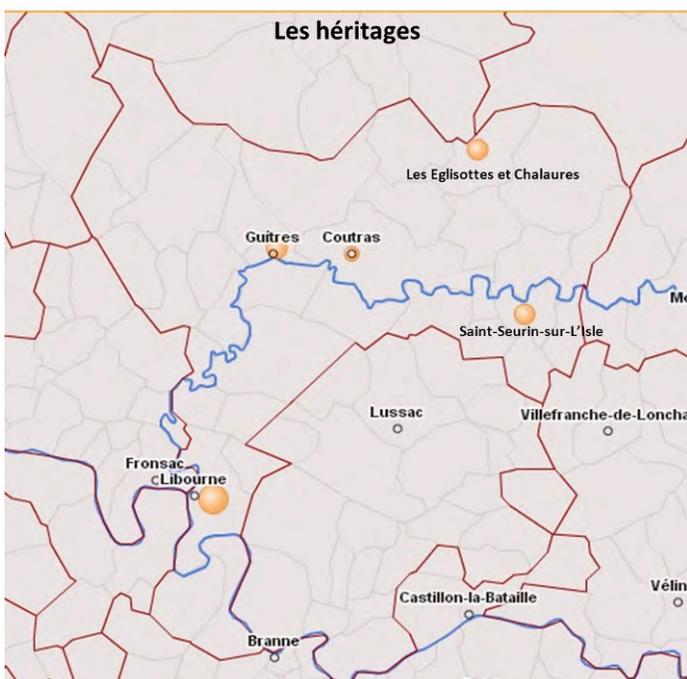
##### *Préalables à la territorialisation : objectifs et critères*

Une lecture territoriale globale telle qu'elle vient être conduite n'aurait pu suffire à comprendre finement les problématiques du territoire en matière d'habitat. Contrairement à d'autres agglomérations structurées « classiquement » et « simplement » autour d'une ville-centre, d'une première, d'une deuxième voire d'une troisième couronne, la CALI présente elle un fonctionnement territorial plus complexe. Celui-ci est marqué de longue date par des entités géographiques et économiques différenciées soumises à de multiples influences que les récentes évolutions sont venues bouleverser. Ainsi, des communes qui jouaient autrefois un rôle de centralité ont laissé leur place à d'autres sous le coup notamment du recul des activités économiques et de la croissance démographique :

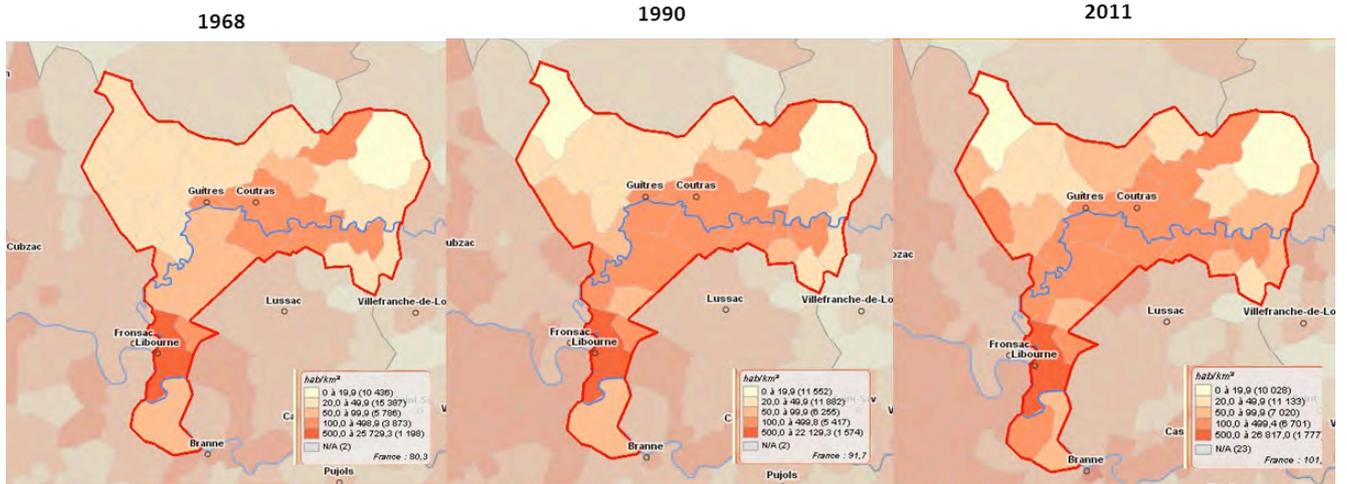
- si Libourne joue toujours un rôle de ville-centre, elle a vu les communes qui la bordent se renforcer du fait de leur attractivité démographique,
- Coutras a désormais remplacé Guîtres dans son rôle de centralité vis-à-vis des communes du Nord et une commune comme Les Eglisottes-et-Chalaires a perdu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

Surtout, l'arrivée de l'A89 a conforté l'apparition de nouveaux pôles sur le territoire avec :

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



## Evolution de la densité de population (nb d'hab/km<sup>2</sup>)



Territorialiser le diagnostic constitue ainsi un préalable indispensable à une stratégie et des actions qui, compte-tenu du fonctionnement même du territoire, doivent l'être également.

La territorialisation proposée suit croise plusieurs critères :

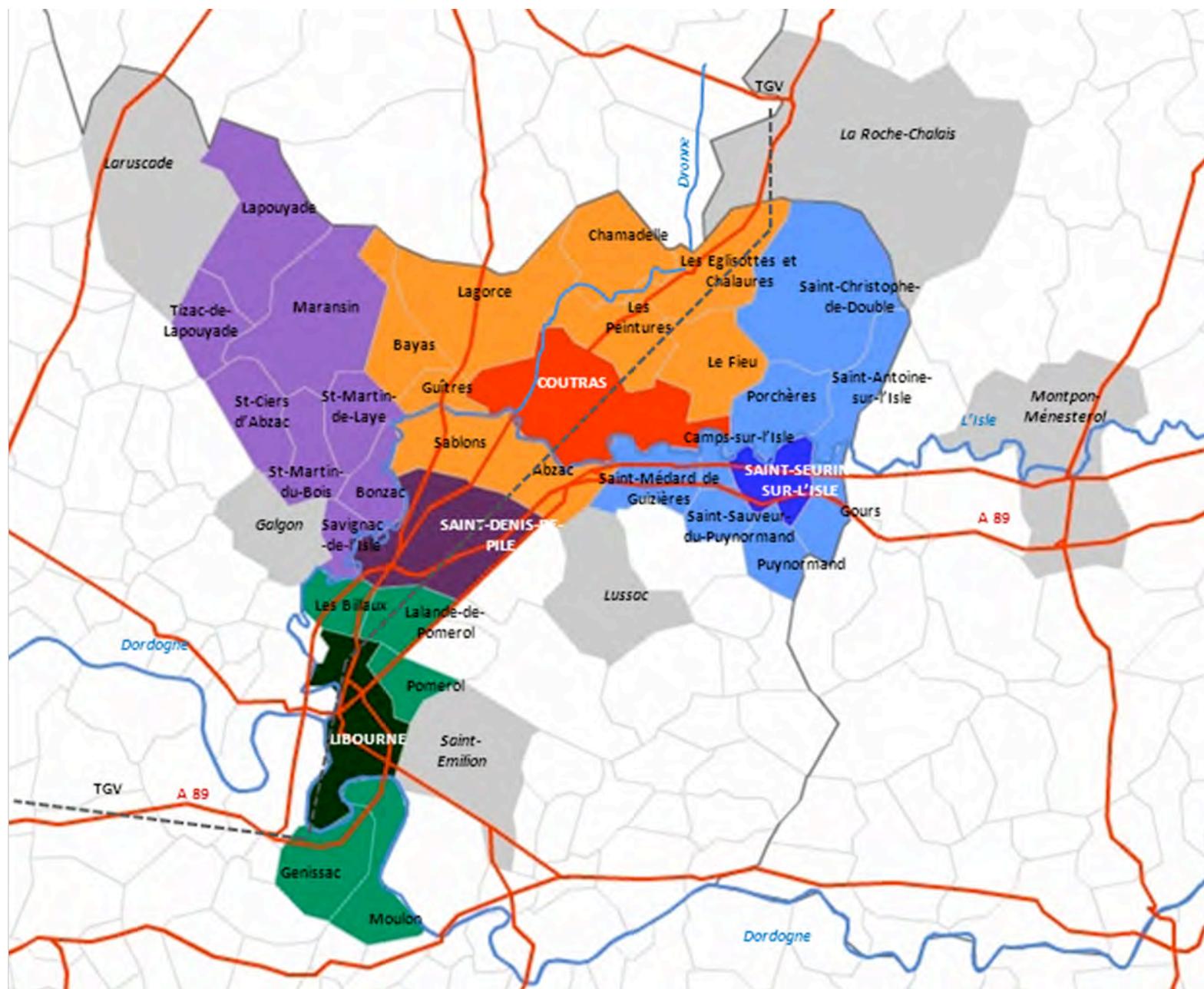
- les entités géographiques et économiques héritées et actuelles
- les pratiques de proximité des ménages pour le recours aux services (écoles, médecins,...), commerces et équipements identifiées avec les maires lors des entretiens réalisés au démarrage du diagnostic

### *La territorialisation retenue : une logique de « sphères » habitat*

La territorialisation retenue distingue 4 « sphères » habitat organisées autour d'une centralité :

- **La sphère de Libourne**
- **La sphère multi-polarisée de Saint-Denis-de-Pile/Libourne/Galgon**
- **La sphère de Coutras**
- **La sphère de Saint-Seurin-sur-l'Isle**

- Sphère proche de Libourne
- Sphère de Coutras
- Sphère multi-polarisée de Saint-Denis-de-Pile/Libourne/Galgon
- Sphère de Saint-Seurin sur l'Isle
- Ville-centre de Libourne
- Pôle de Coutras
- Pôle de Saint-Denis-de-Pile
- Pôle de Saint-Seurin sur l'Isle
- Autres pôles de fonctionnement



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

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

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

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

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

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

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

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

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

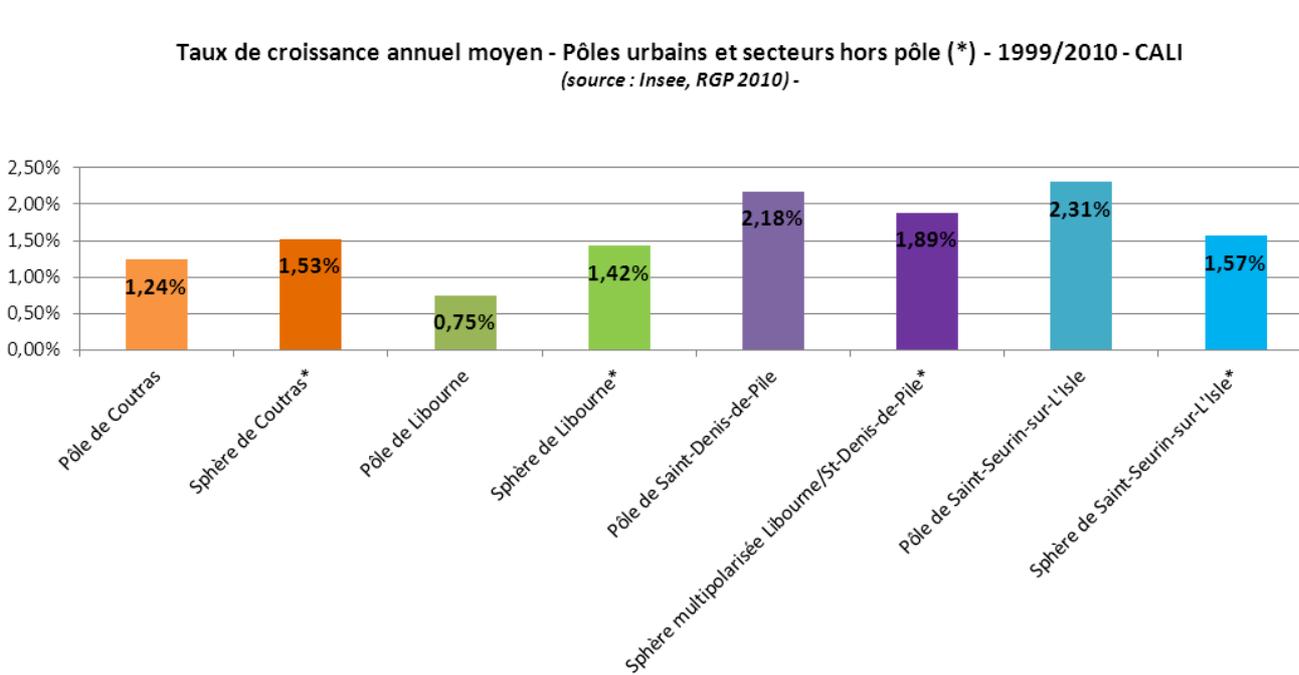
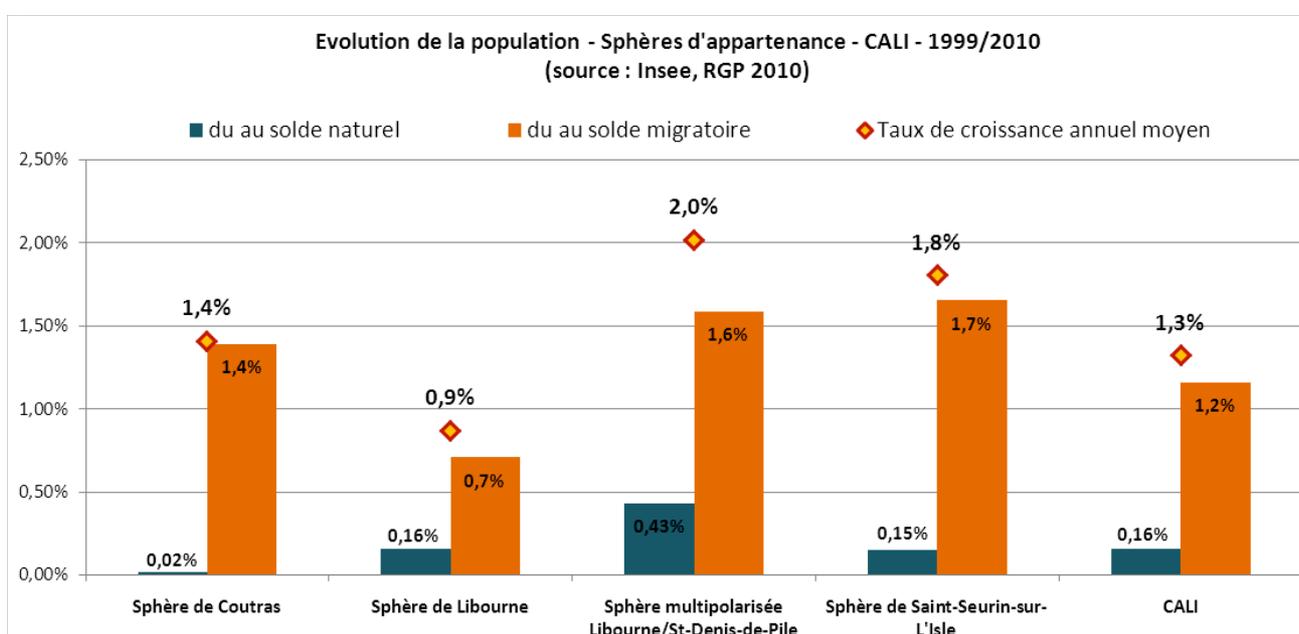
La sphère de Saint-Seurin-sur-l'Isle se démarque par une dichotomie entre les communes plus urbaines, situées le long de la vallée de l'Isle, et les communes plus rurales du nord-est. Depuis Abzac jusqu'à Saint-Seurin-sur-l'Isle en passant par Saint-Médard-de-Guizières et Camps-sur-l'Isle, se dessine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

### 3.2 Une croissance démographique généralisée mais différenciée

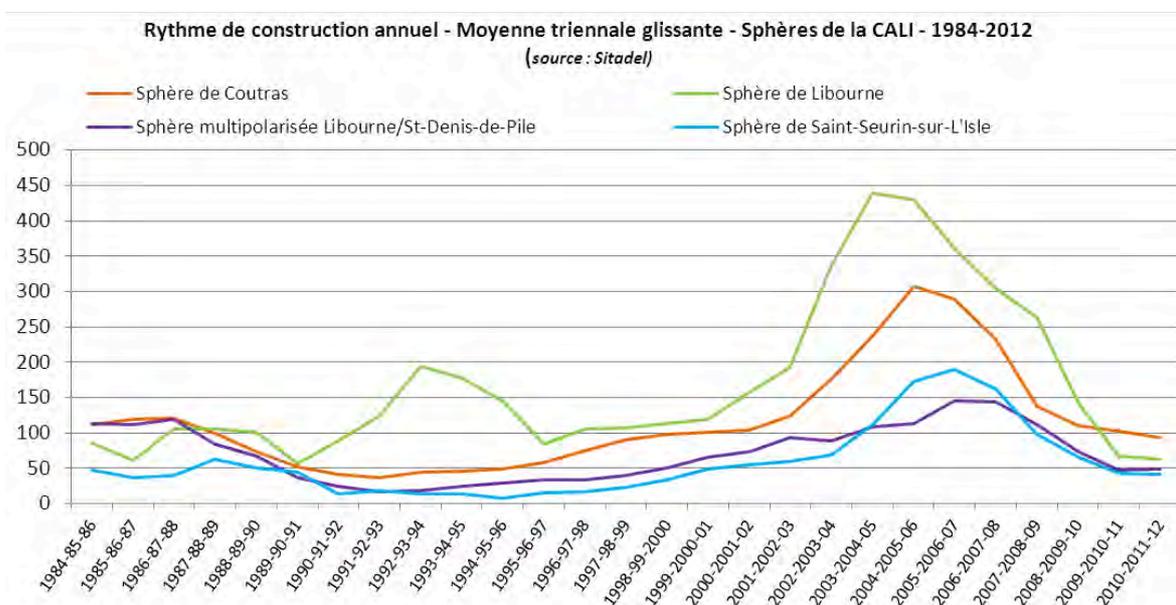
Si l'on regarde de plus près la traduction territoriale de la croissance rencontrée ces dix dernières années par la CALI, on s'aperçoit que, si les quatre sphères ont bien toutes connu une croissance démographique positive sur cette même période, elle s'y est toutefois exprimée avec une ampleur différente.

En effet, la croissance démographique s'est ressentie plus fortement sur les sphères de Saint-Denis-de-Pile et de Saint-Seurin-sur-l'Isle qui, avec respectivement 2% et 1,8% de croissance annuelle moyenne contre 1,3% à l'échelle de la CALI, s'imposent comme les moteurs de la croissance sur le territoire. A l'inverse, la sphère de Libourne n'atteint en comparaison qu'un taux de croissance annuel moyen de 0,9%.

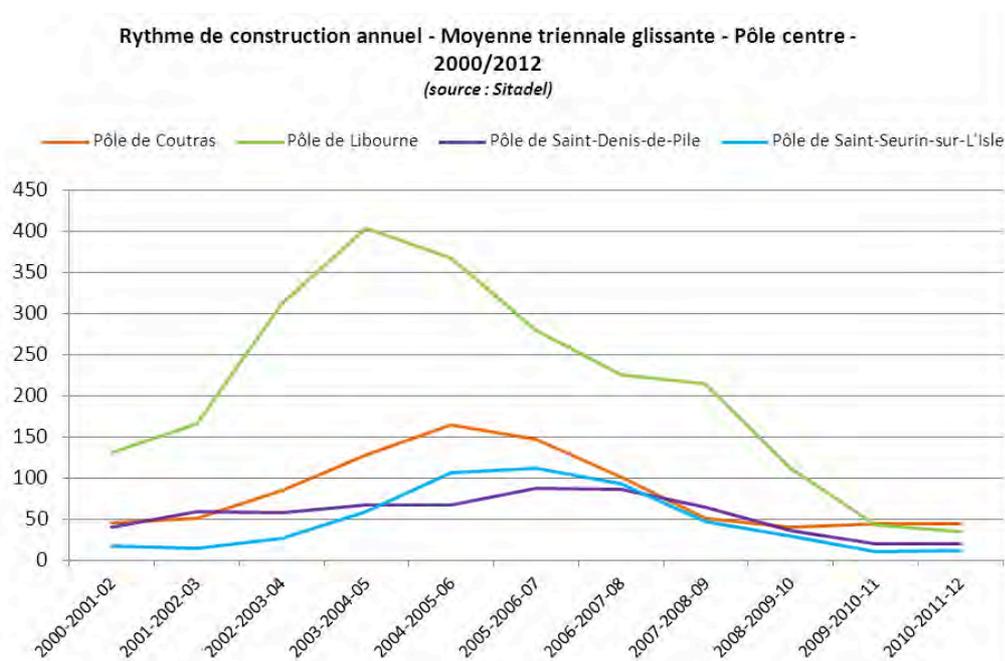
Ces différences traduisent une diffusion de la croissance depuis Libourne le long de la vallée de l'Isle, portée par les polarités et alimentée quasi-exclusivement par le solde migratoire.



Cette croissance se retrouve en partie dans les chiffres de la construction dont la recrudescence durant la période 2004-2007 s'observe sur l'ensemble des quatre sphères. A l'occasion des entretiens réalisés avec l'ensemble des communes de la CALI, les maires faisaient état d'une multiplication par 2 voire 3 sur certaines communes des permis de construire délivrés sur cette période. En revanche, il faut noter le décalage, important, entre le taux de croissance annuel moyen de la sphère de Libourne (0,9%), le plus faible, et le taux de construction annuel moyen (404 logt/an entre 2004 et 2007), le plus élevé.

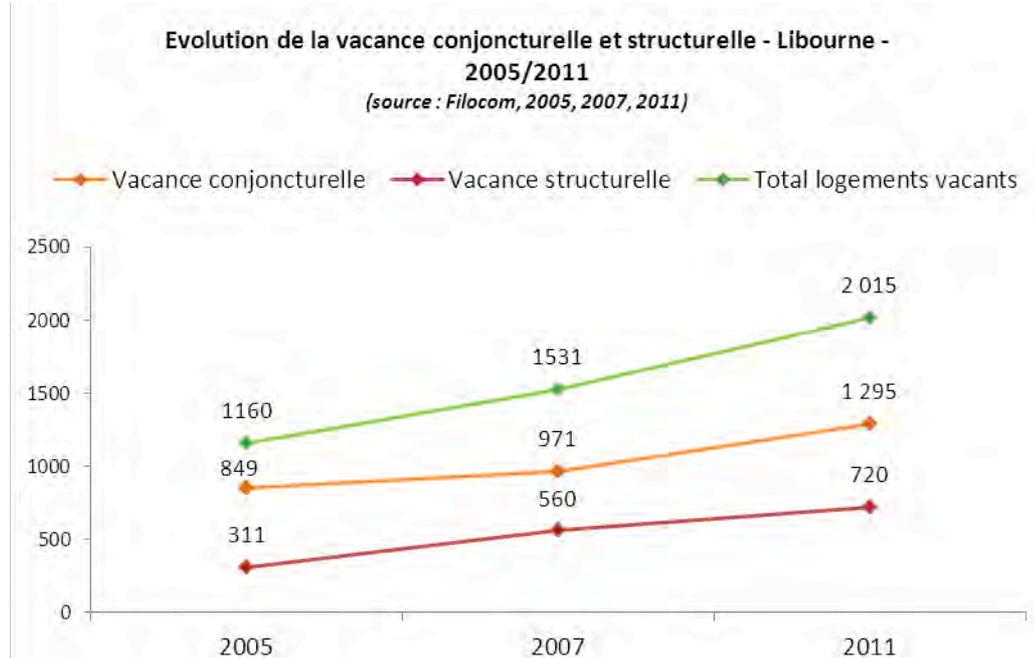


Le décalage observé est quasi-exclusivement le fait de la ville de Libourne : la ville-centre a en effet concentré 80% de la production de logements de la sphère sur cette période alors même que son taux de croissance démographique était plus faible (0,75% contre 1,42%).



Rythme de construction annuel moyen (logts/an) 2004-2007 (source : Sitadel)	Pôle	Sphère hors pôle	Sphère	Part du pôle
Sphère de Coutras	123	126	249	49%
Sphère de Libourne	340	64	404	84%
Sphère multipolarisée Libourne/St-Denis-de-Pile	76	51	127	60%
Sphère de Saint-Seurin-sur-L'Isle	89	63	152	58%

Ce décalage traduit les impacts du dispositif De Robien. L'augmentation de la vacance, et plus particulièrement de la vacance conjoncturelle (qui a augmenté plus vite que la vacance structurelle) alors même que le rythme de construction progressait lui-aussi, traduit la détente du marché immobilier qui s'est installé sur la ville-centre.

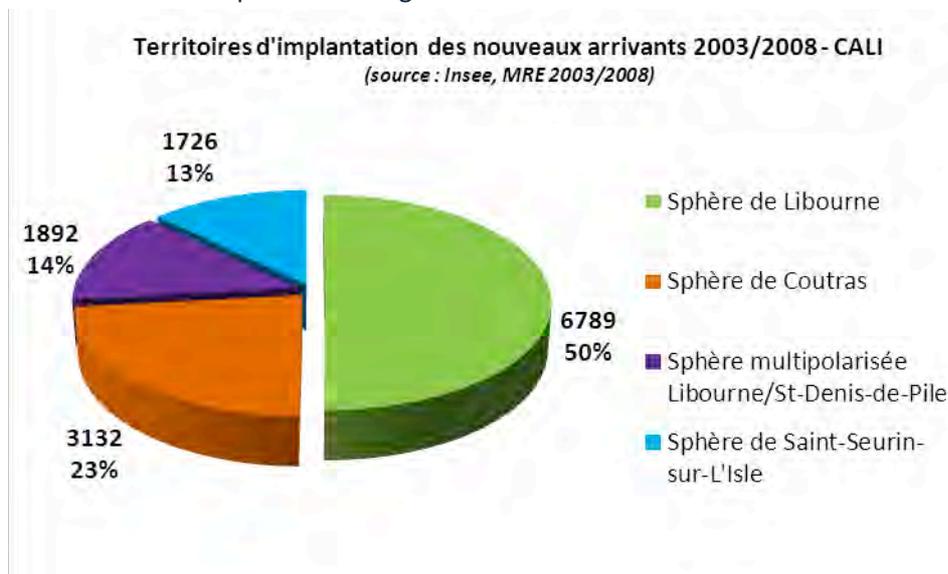


Or, dans le même temps, l'analyse des migrations internes au territoire de la CALI montre que si Libourne continue d'attirer de nouveaux ménages extérieurs au territoire, elle alimente cependant désormais la croissance des pôles alentours.

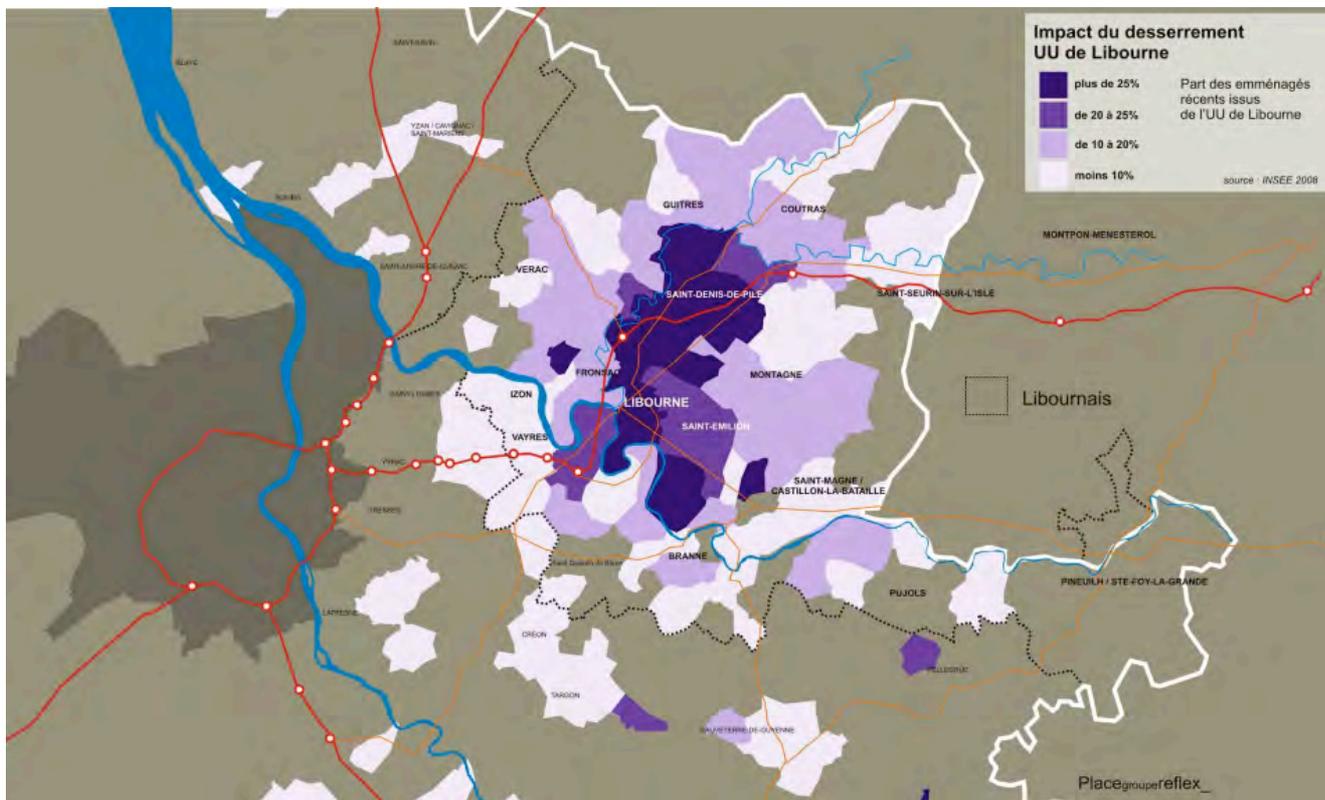
### 3.3 Une croissance en partie alimentée par le desserrement de Libourne

Sur l'ensemble du territoire, la croissance démographique repose essentiellement sur le solde migratoire, signe de l'attractivité des différentes sphères, en particulier de sphères de Saint-Denis-de-Pile et de Saint-Seurin-sur-L'Isle. Les nouveaux habitants qui arrivent sur ces secteurs de la CALI sont-ils pour autant les mêmes ?

L'analyse des migrations résidentielles externes et internes au territoire tend à montrer que sur ces sphères, c'est le desserrement de la ville de Libourne qui alimente en partie la croissance démographique. La moitié des ménages nouvellement arrivés sur le territoire de la CALI entre 2003 et 2008 se sont en effet installés sur la sphère de Libourne et, plus particulièrement, sur la ville-centre. Comme pour la plupart des agglomérations françaises, Libourne reste la principale porte d'entrée du territoire pour les ménages extérieurs au territoire.

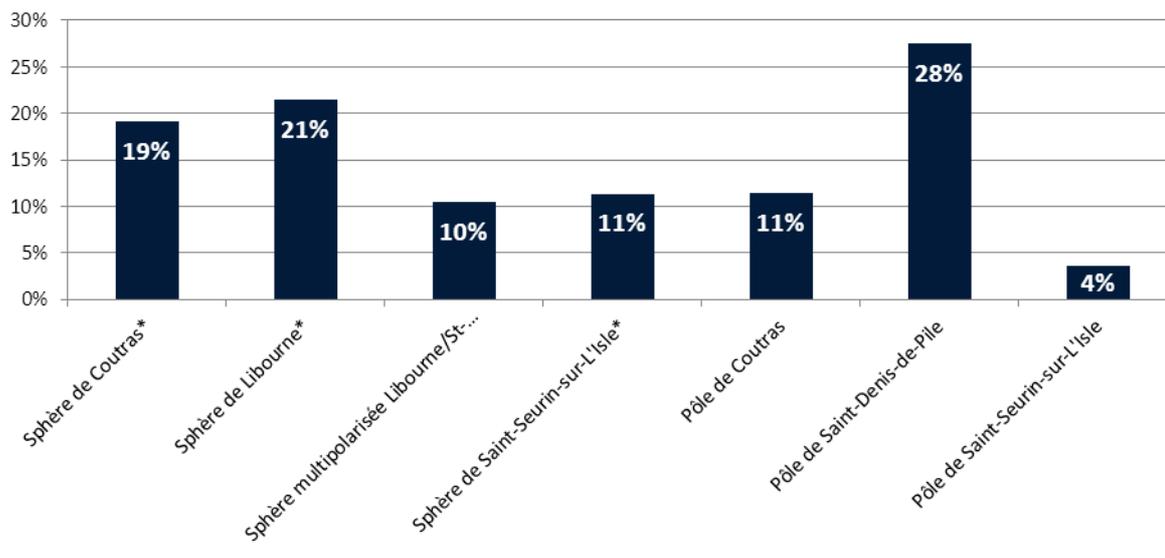


A l'inverse, pour les ménages qui connaissent déjà le territoire, on observe un phénomène de migration depuis Libourne (phénomène de desserrement) en direction des pôles et communes proches que l'arrivée de l'autoroute a rendu plus aisé.



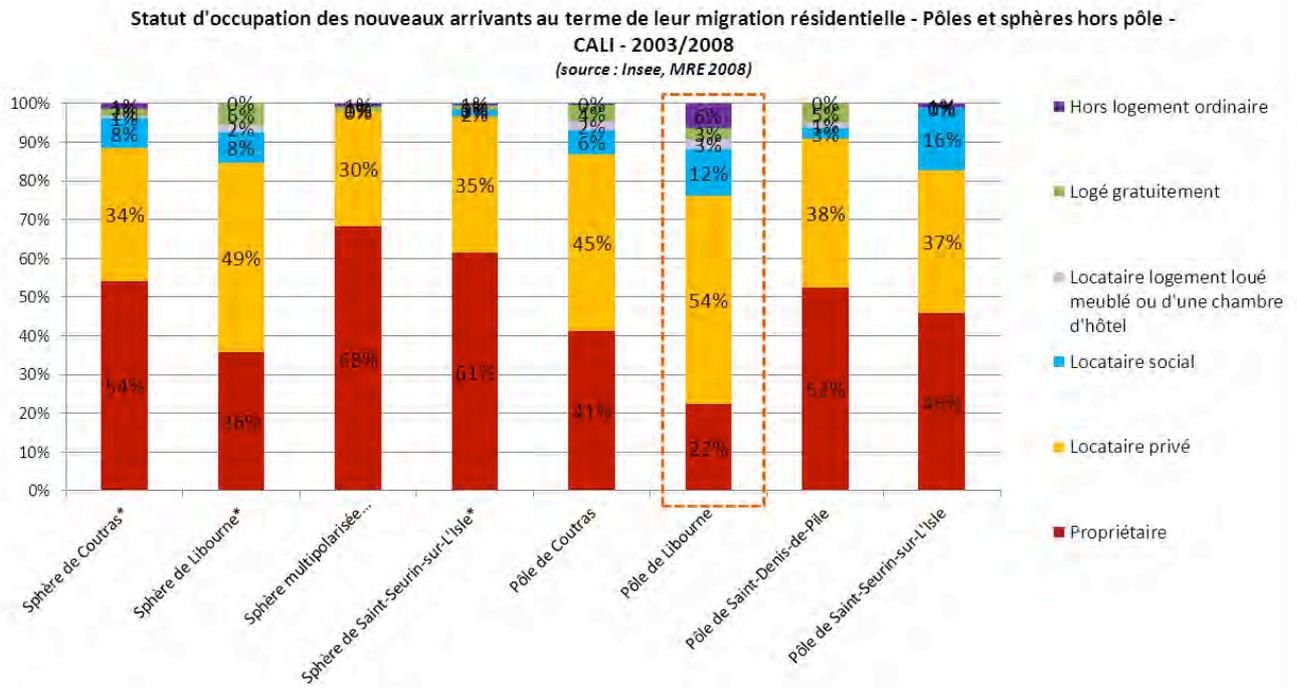
Ainsi, 21% des nouveaux ménages arrivés sur les communes de la sphère de Libourne et 28% sur la commune de Saint-Denis-de-Pile sont originaires de Libourne.

**Part des nouveaux arrivants originaires de Libourne sur les différents secteurs entre 2003 et 2008**  
(source : MRE 2003-2008)

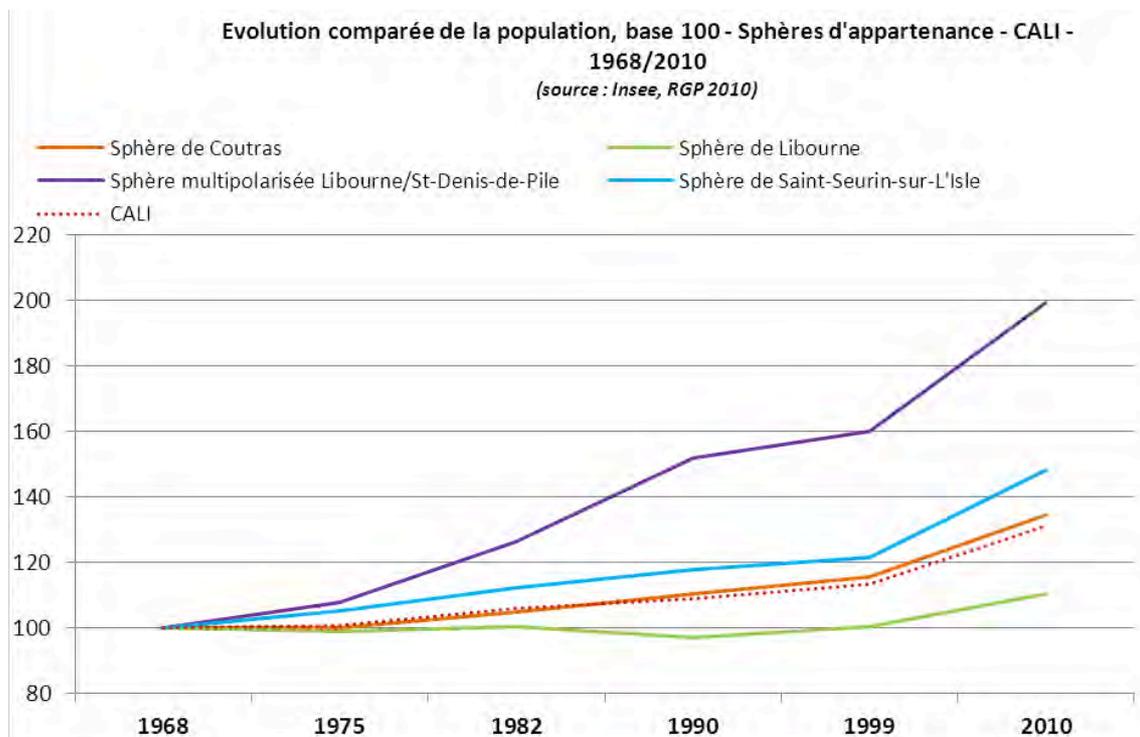


L'analyse du statut d'occupation des nouveaux arrivants au terme de leur migration résidentielle montre d'ailleurs le rôle différencié de sphères dans les parcours résidentiels des ménages. Seulement 22% des nouveaux arrivants

viennent sur la ville de Libourne pour y devenir propriétaire, 54% d'entre eux s'installent dans le parc locatif privé au terme de leur migration, 12% dans le parc locatif social. A l'inverse, 52% des nouveaux arrivants occupent le statut de propriétaire au terme de leur migration sur le pôle de Saint-Denis-de-Pile. Une part qui s'élève à 68% sur les communes qui entourent la ville-centre de Libourne.



Dans ce jeu de recompositions internes, c'est la sphère de Saint-Denis-de-Pile qui connaît, depuis 1980, la croissance la plus forte et la plus rapide.



## LES ENJEUX A RETENIR

---

Avec des disponibilités foncières encore importantes, l'enjeu de développement pour la CALI ne réside pas dans sa capacité à produire plus mais mieux afin de « tirer son épingle du jeu » dans un contexte de concurrence renforcée.

Il repose également sur sa capacité à créer les conditions d'une attractivité résidentielle renouvelée ce qui suppose :

- de maîtriser le développement pour travailler à une plus grande qualité de l'habitat proposé,
- de travailler finement à la déclinaison programmatique du scénario de production afin de proposer une offre neuve en exacte adéquation avec les attentes et besoins de la demande émanant des ménages résidents comme des ménages que l'on souhaite attirer,
- de reconquérir le parc existant afin qu'il exerce pleinement son rôle dans la réponse aux besoins en logement et en complémentarité de l'offre neuve,
- de décliner la stratégie de développement selon les territoires et à l'échelle des polarités dans une logique de priorisation des zones de développement et de complémentarité entre les pôles urbains et leur sphère habitat,
- d'inscrire la stratégie habitat au sein d'une stratégie globale afin d'être en capacité de proposer un environnement résidentiel attractif (logement, emplois/études/formations, transports, services et commerces, équipements) nécessitant un investissement coordonné sur l'ensemble des leviers de développement.

Enfin, créer les conditions de l'attractivité ne suffit pas toujours et doit nécessairement s'accompagner d'un travail de marketing territorial afin de promouvoir le territoire et de susciter de nouvelles vocations auprès des ménages comme des entreprises.

Organiser le développement de l'offre d'habitat pour s'assurer d'une croissance durable/pérenne de la population suppose, en plus de la stratégie globale d'attractivité (développement économique, formation en premier lieu) et de marketing territorial, de :

- ne pas dépendre uniquement des particuliers pour le développement,
- orienter la production de manière privilégiée en appui de l'armature territoriale de la CALI,
- retrouver le développement d'une offre collective en adéquation avec les besoins des ménages,
- aider Libourne à développer ses capacités d'accueil.

Cela signifie également qu'il est nécessaire de définir des objectifs différenciés par sphère et au sein des sphères.

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

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

Cette vulnérabilité héritée a toutefois été renforcée par les évolutions récentes : l'attractivité renouvelée du territoire qui s'est traduite par l'arrivée de nouveaux ménages au profil sensiblement similaire à celui des ménages déjà présents d'une part, la tertiarisation du tissu économique avec le développement d'activités à faible valeur ajoutée autour des commerces et des services d'autre part.

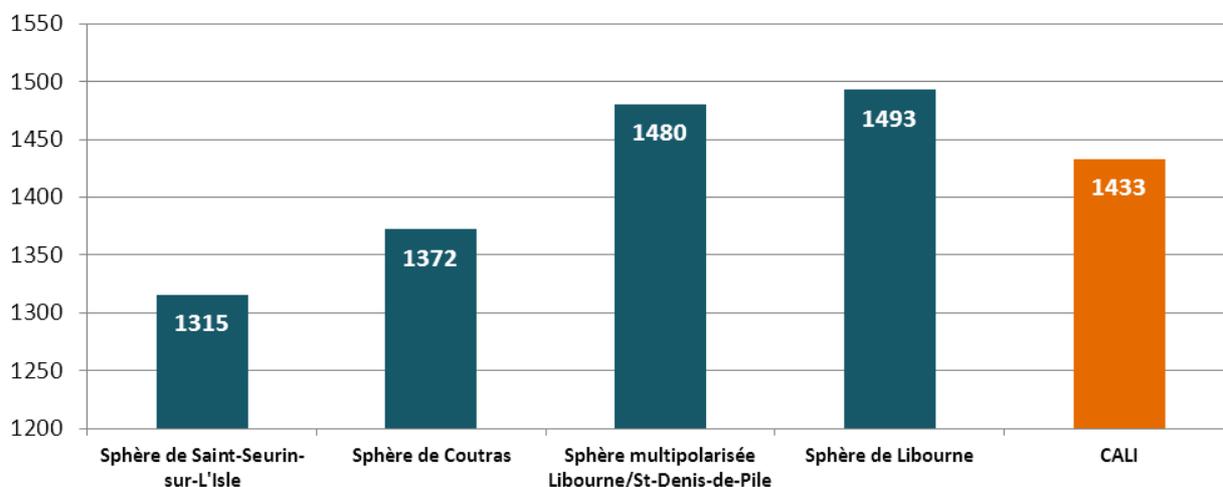
Pour autant, constater la vulnérabilité de la population ne peut suffire à l'analyse des situations et des besoins qui en découlent. La vulnérabilité n'est jamais « une ». Aussi, cette deuxième partie vise-t-elle à en préciser les contours, selon les territoires et selon les publics.

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

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

Pour rappel, avec un **revenu mensuel médian de 1433 €/mois/unité de consommation**, la CALI dispose d'un revenu mensuel médian inférieur à la région (1590/mois/UC), au département (1660€/mois/UC) et au Pays du Libournais (1473€/mois/UC)<sup>6</sup>. Cependant, la comparaison du revenu mensuel médian par unité de consommation des 4 sphères de la CALI montre une prégnance plus forte de la vulnérabilité sur le nord du territoire.

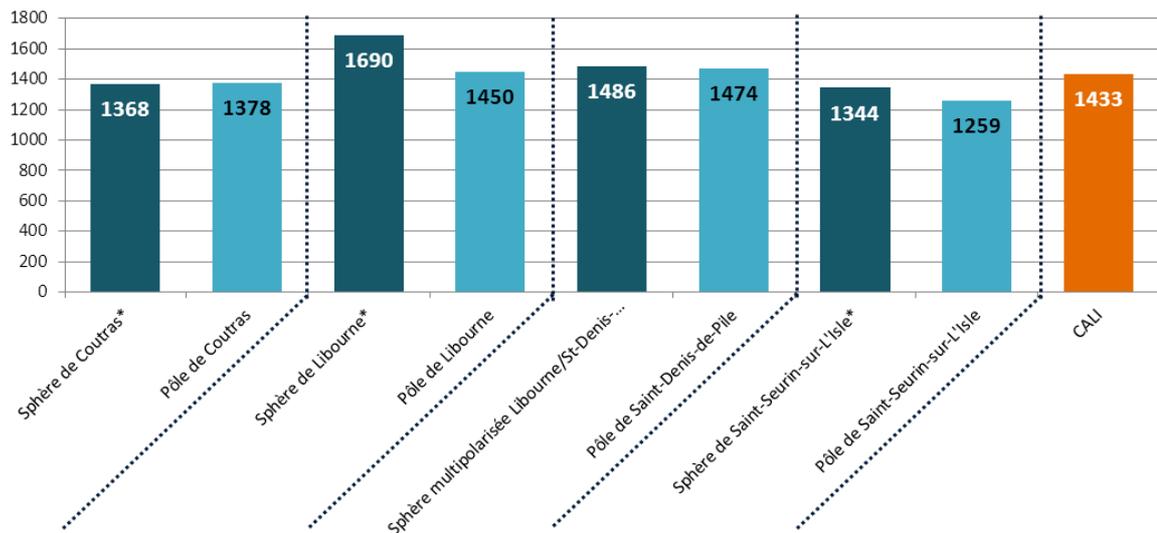
Revenu mensuel médian par unité de consommation - Secteurs de la CALI - 2011  
(source : Insee, DGI 2011)



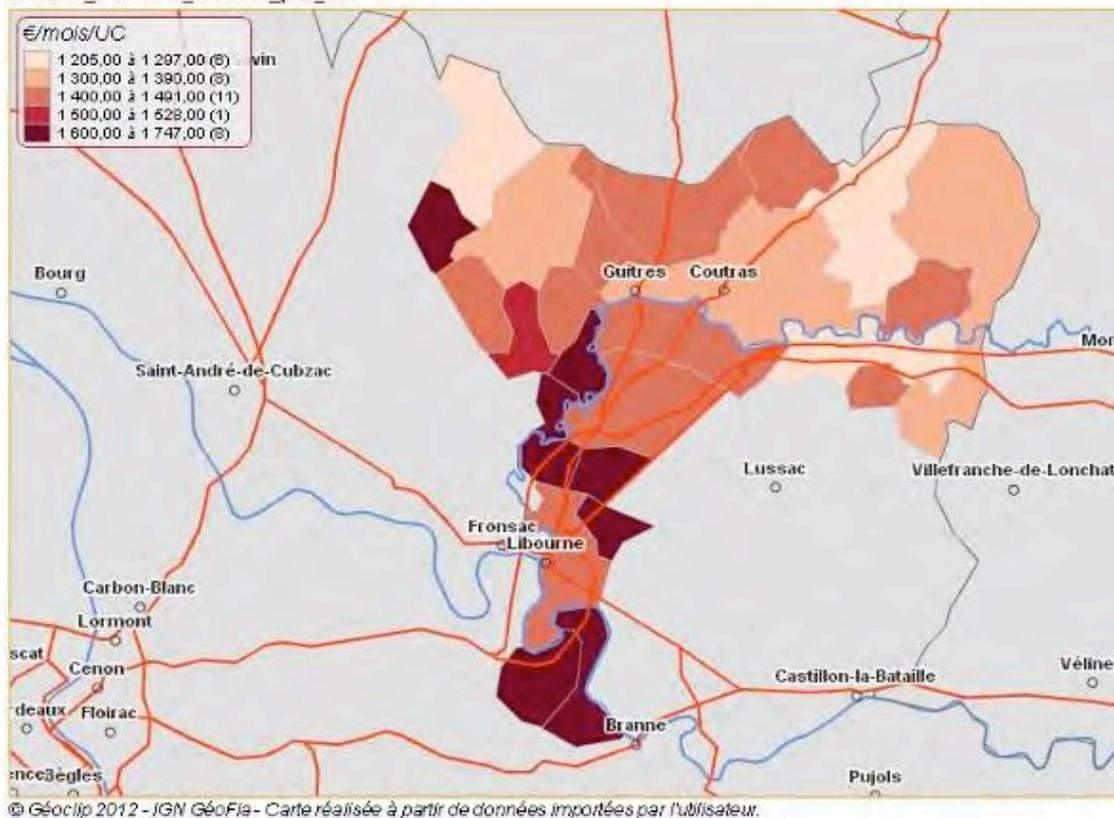
<sup>6</sup> L'unité de consommation est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes.

La comparaison à l'échelle de chaque sphère introduit toutefois des nuances. Avec un revenu mensuel médian de 1450€/mois/UC, la ville-centre de Libourne se distingue ainsi nettement des communes qui composent sa périphérie proche et dont le revenu mensuel médian s'élève à 1690€/mois/UC. La sphère de Libourne affiche ainsi l'écart de revenu le plus significatif entre un pôle et sa périphérie. Sur les autres sphères en effet, les pôles urbains affichent des revenus mensuels médians relativement proches de leur périphérie, témoignant en cela du caractère généralisé et diffus de la vulnérabilité sur le territoire de la CALI.

Revenu mensuel médian par unité de consommation (en €/mois/UC) - Sphères hors centralités (\*) et centralités - CALI - 2011  
(source : Insee, DGI 2011)



Revenu\_mensuel\_médian\_par\_UC



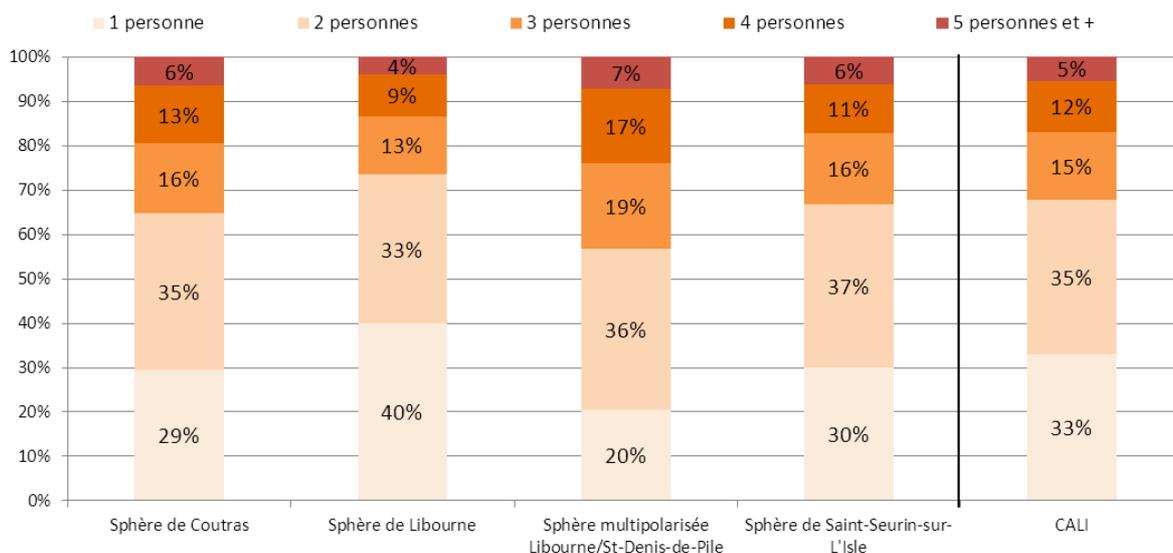
Derrière la plus grande vulnérabilité qui caractérise le nord du territoire et la ville de Libourne se cachent cependant des situations différentes que révèlent en partie les profils sociodémographiques et socio-économiques des sphères et de leurs polarités.

Trois profils peuvent-être distingués :

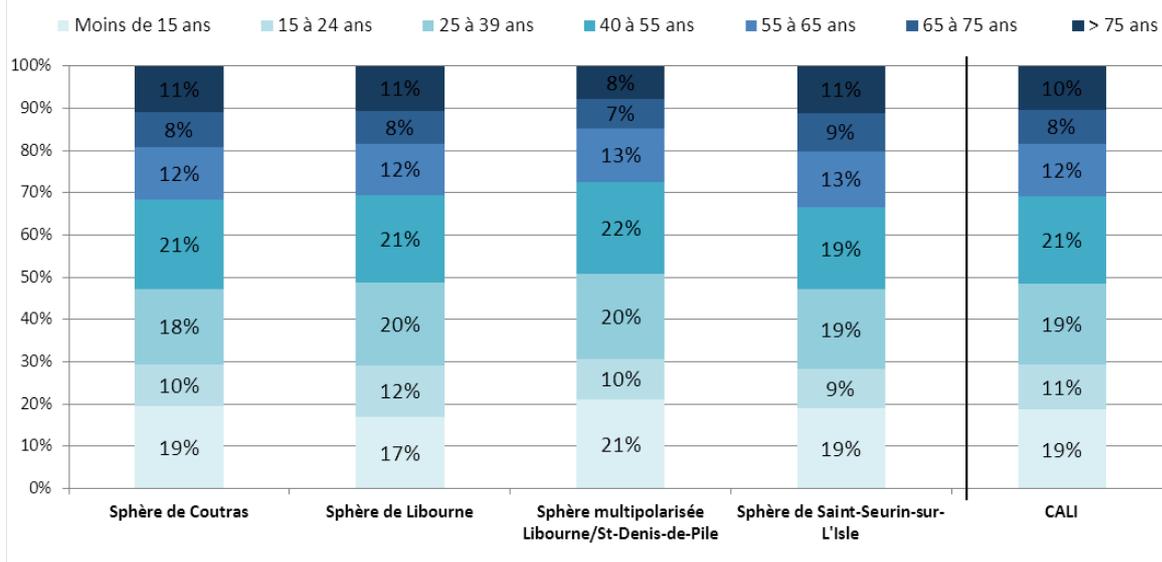
Avec plus de 60% de ménages de 1 personne et 2 personnes, la ville-centre de Libourne, la sphère de Saint-Seurin-sur-l'Isle et la sphère de Coutras se caractérisent par une part très importante de petits ménages (respectivement 73%, 67% et 64% de la population). La raison varie toutefois selon les sphères : dans le cas de Libourne, cette prépondérance des petits ménages s'explique par le caractère relativement plus jeune de la population tandis que dans le cas de Saint-Seurin-sur-l'Isle et de Coutras, c'est la plus forte représentation des personnes âgées qui semble y contribuer.

Avec la plus forte part de ménages de 3 personnes et plus (43%) ainsi que la plus importante représentation de ménages de moins de 40 ans, la sphère multi-polarisée de Saint-Denis-de-Pile, à l'image de son pôle centre se démarque par son profil plus « familial ».

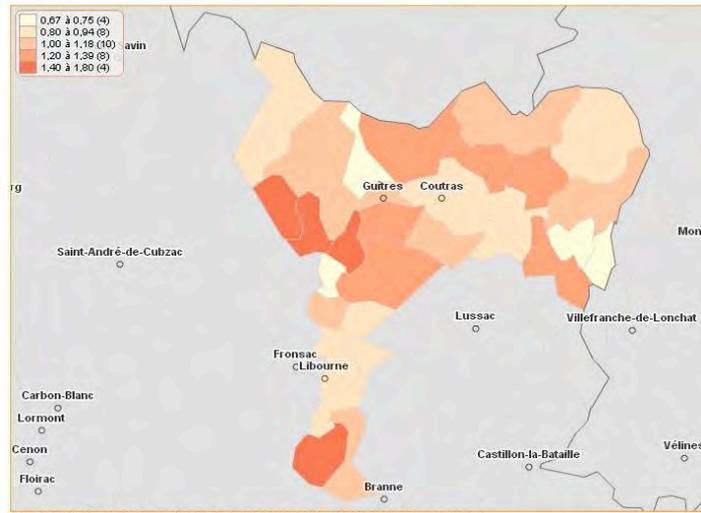
**Répartition des ménages par type - CALI - 2010**  
(source : Insee, RGP 2010)



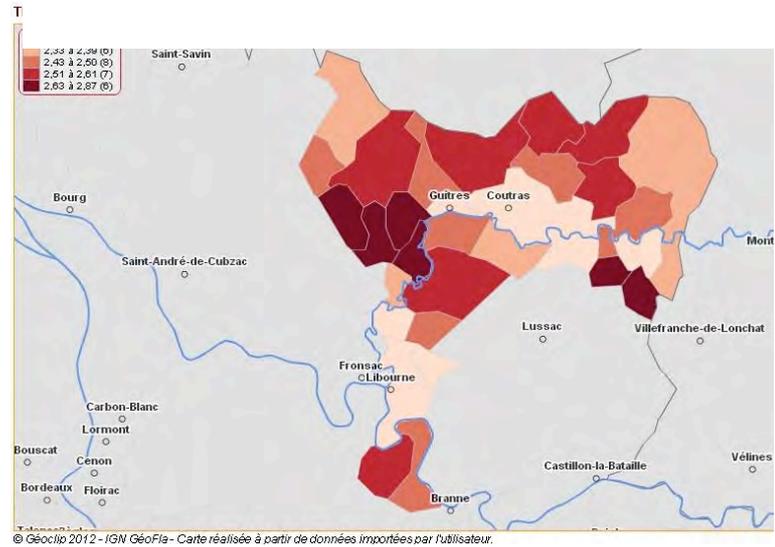
**Répartition de la population par classes d'âges - CALI - 2010**  
(source : Insee, RGP 2010)



## 5. Indice de jeunesse (Moins de 20 ans/Plus de 60 ans), (Insee RGP 2010)

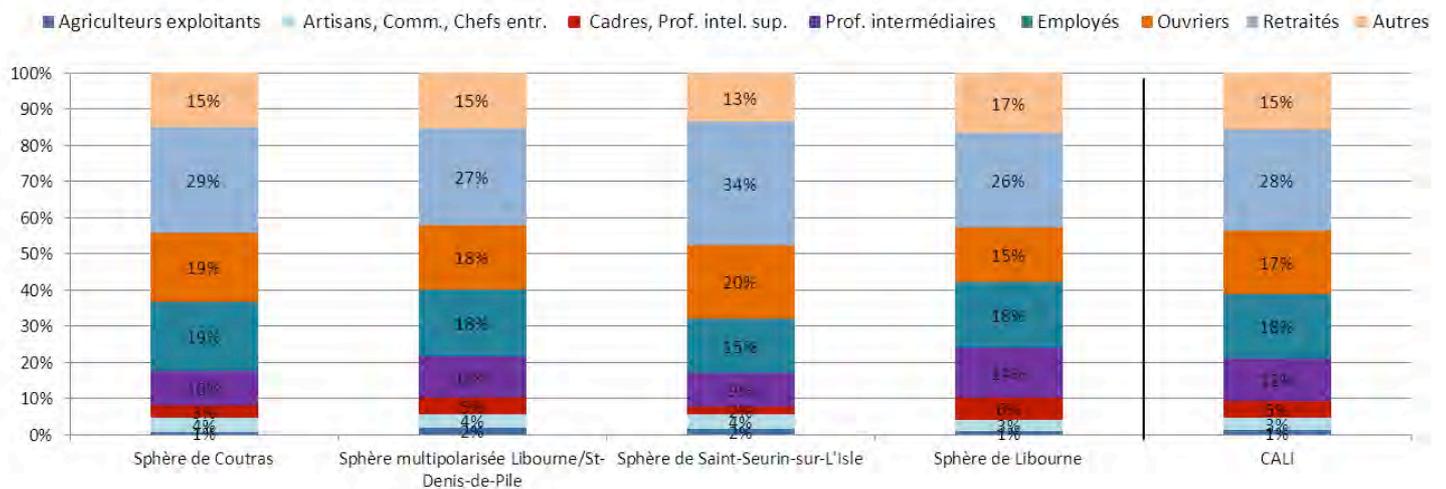


## 6. Taille moyenne des ménages (Insee, RGP 2010)

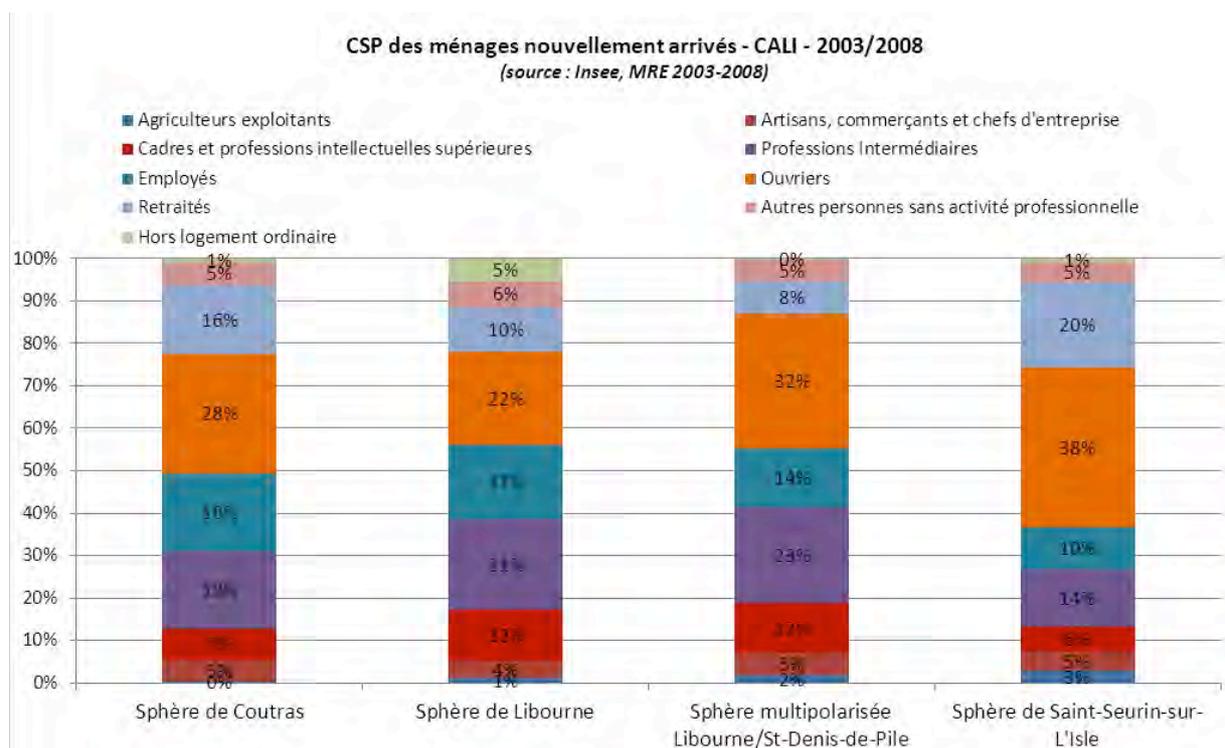


Ces trois profils se retrouvent dans la répartition de la population par catégorie socio-professionnelle. Les sphères de Coutras et de Saint-Seurin-sur-l'Isle se distinguent par une plus forte représentation des retraités. Il faut également noter la plus forte représentation des ouvriers sur les deux sphères qui s'explique par la concentration des activités industrielles sur cette partie du territoire (Coutras, Saint-Seurin-sur-l'Isle, Abzac, Les Eglisottes-sur-Chalaurès faisant ou ayant fait partie des bastions industriels de la CALI). Cette double surreprésentation explique en grande partie le caractère plus vulnérable de ces territoires. A l'inverse, les sphères de Saint-Denis-de-Pile et de Libourne se démarquent par une plus forte représentation des employés, professions intermédiaires et cadres supérieurs.

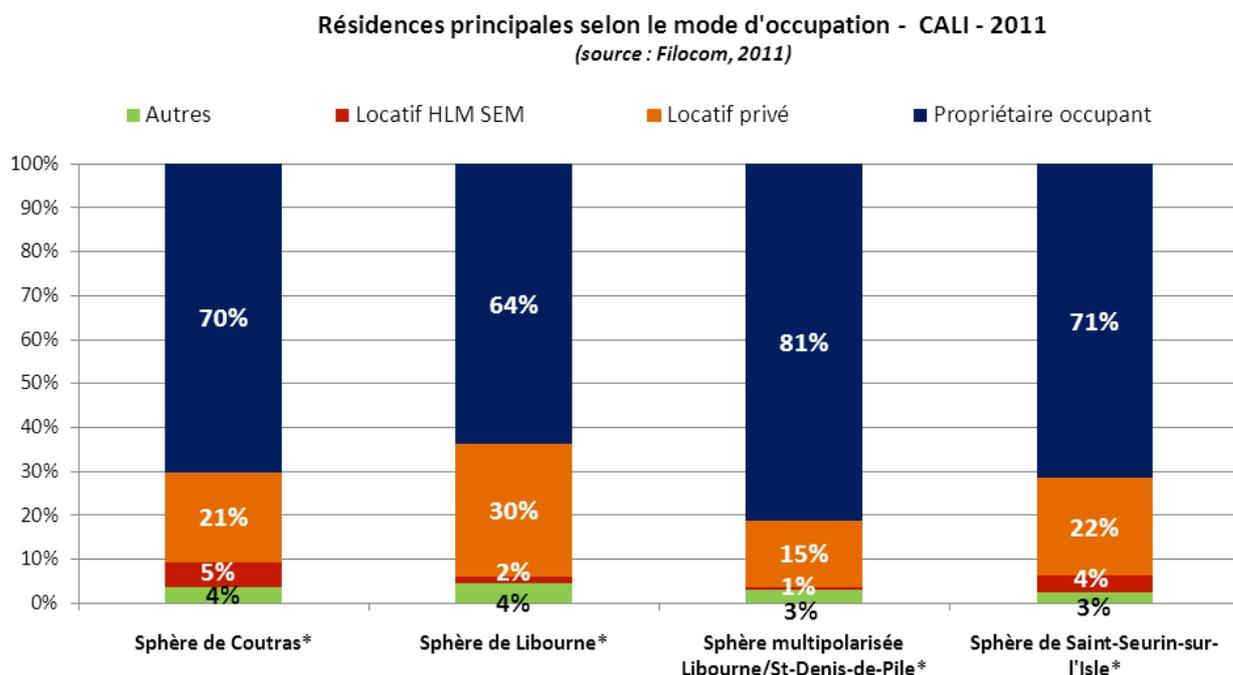
Répartition de la population par CSP - CALI - 2010  
(source : Insee, RGP 2010)



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

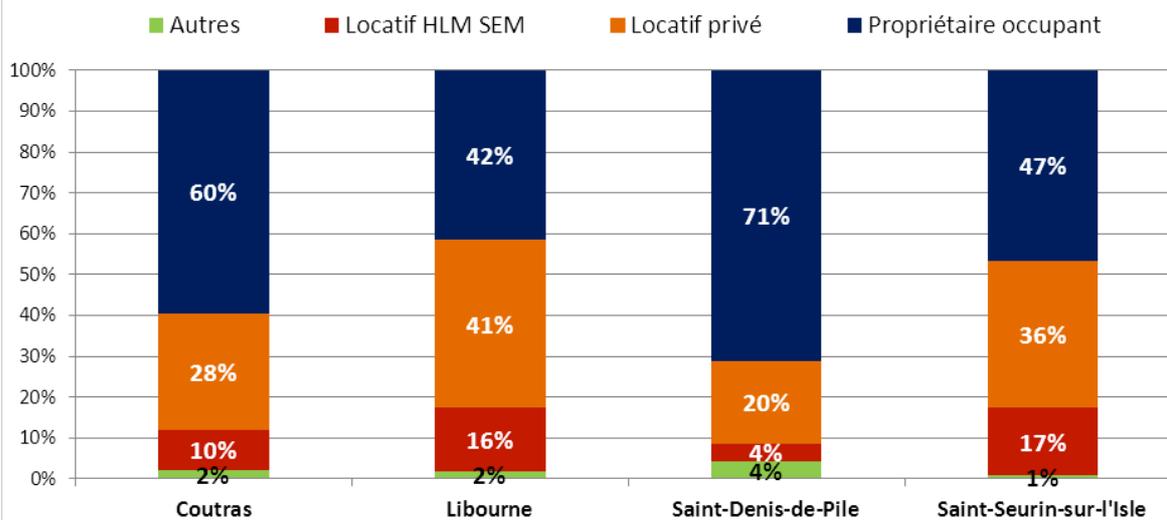


Ces différences de profil et d'attractivité s'expliquent en partie par la typologie du parc de logements et les prix de l'immobilier : les sphères de Saint-Seurin-sur-l'Isle et de Coutras, les pôles de Saint-Seurin-sur-l'Isle, de Coutras et Libourne regroupant davantage de parc locatif, social comme privé, ces territoires attirent de fait des ménages plus modestes :



### Résidences principales selon le mode d'occupation - CALI - Centralités - 2011

(source : Filocom, 2011)



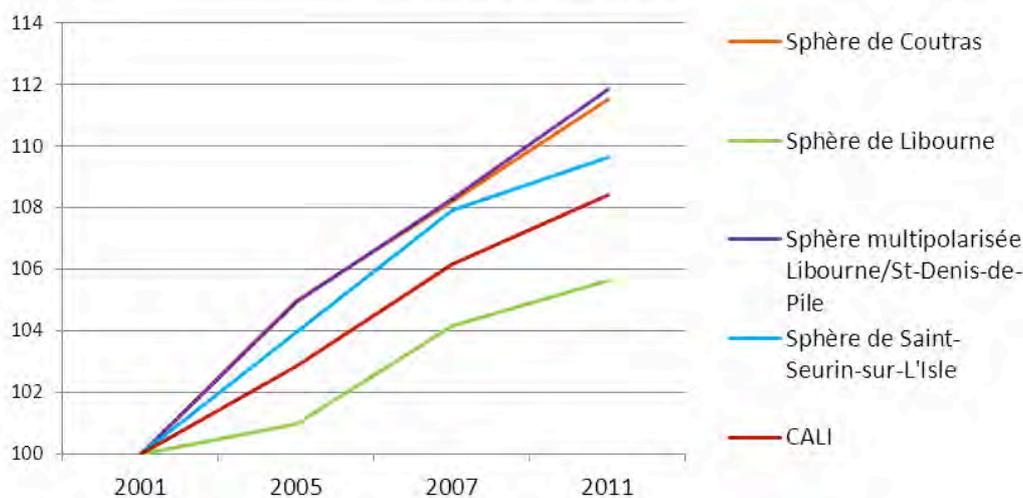
L'ensemble de ces éléments permet de mieux comprendre l'évolution différenciée des revenus depuis 2001. En effet, sur la dernière décennie, l'évolution comparée du revenu mensuel médian en base 100 montre une évolution plus forte et plus rapide du revenu mensuel médian sur les sphères de Coutras et de Saint-Denis-de-Pile et à l'inverse un relatif décrochage des sphères de Libourne et de Saint-Seurin-sur-l'Isle.

Toutefois, l'évolution comparée du revenu en € constants montre qu'en l'espace de 10 ans, la sphère de Saint-Denis-de-Pile a connu une évolution telle qu'elle atteint désormais quasiment le niveau de revenu de la sphère de Libourne. A l'inverse, la sphère de Coutras, bien qu'elle ait suivi une courbe de progression similaire, reste bien en deçà, l'écart de revenus préexistant étant bien plus important. Dans ces évolutions se retrouvent à nouveau les impacts du desserrement de la ville de Libourne, Saint-Denis-de-Pile ayant davantage bénéficié des effets de rejets que Coutras.

### Evolution comparée en base 100 du revenu mensuel médian par UC en €

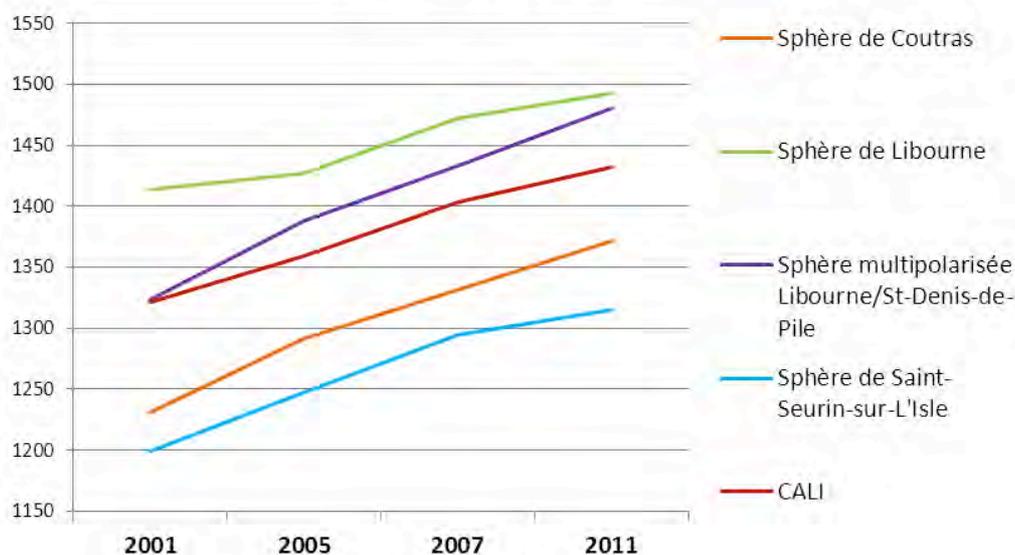
constants - CALI - 2001/2011

(source : Insee, RGP 2011)



### Evolution du revenu mensuel médian par UC en € constants - CALI - 2001/2011

(source : Insee, DGI 2001-2011)



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

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

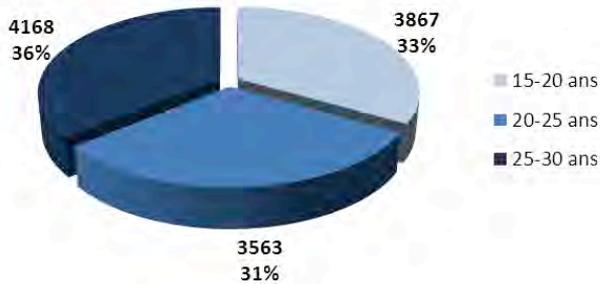
### 2.1. Les jeunes : une précarisation accrue, une faible mobilité

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

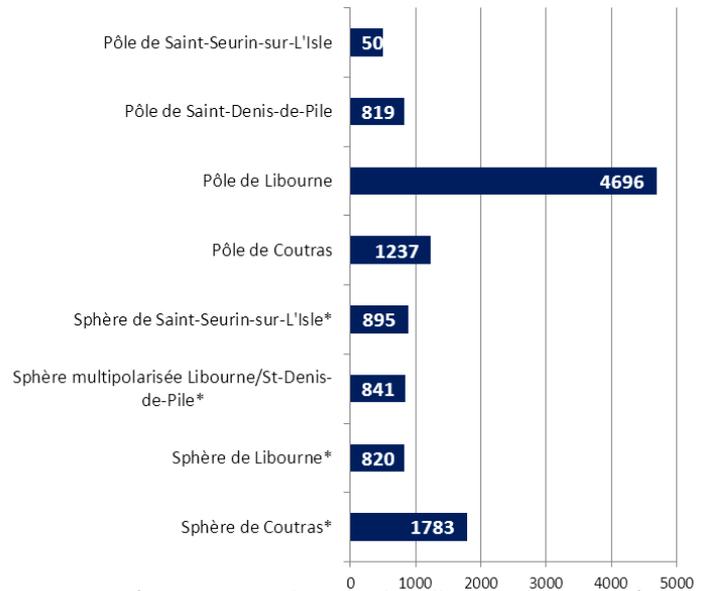
Sur le territoire de la CALI, la problématique logement des jeunes est un sujet vif tout d'abord en raison de l'importance de ce public sur le territoire : les 15-30 ans représentent 17% de la population (soit 11 797 habitants) de la CALI se répartissant de manière égale entre les 15-20 ans (6%), les 20-25 ans (5%) et les 25-30 ans (6%).

La CALI est un territoire « jeune » non seulement parce qu'elle est un territoire attractif pour les jeunes ménages mais aussi parce qu'elle est un territoire d'ancrage pour ces derniers. Ainsi, 18% des nouveaux ménages venus s'installer sur le territoire entre 2003 et 2008 étaient âgés de 15 à 25 ans et 44% des moins de 30 ans ayant effectué une mobilité résidentielle sur cette période sont demeurés dans le Libournais (les jeunes représentent ¼ des mobilités résidentielles du Libournais). A ce titre, Libourne (comme Langon) fait partie des territoires qui captent le plus les jeunes et tend à polariser leur installation (source : PDH). La sphère de Libourne accueille ainsi 48% des moins de 30 ans du territoire dont 40% sont installés sur la ville de Libourne. La sphère de Coutras arrive juste derrière avec 26% des moins de 30 ans dont 11% pour la ville de Coutras et 15% pour sa périphérie.

Segmentation par classes d'âge des moins de 30 ans - CALI - 2010  
(source : Insee, RGP 2010)

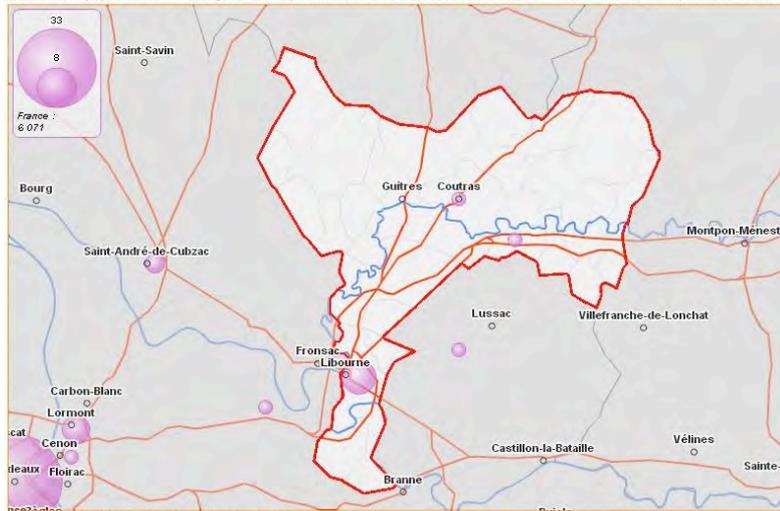


Répartition territoriale des moins de 30 ans - CALI - 2010  
(source : Insee, RGP 2010)



Une concentration qui s'explique par l'offre de logements proposés, en particulier sur la ville de Libourne où se trouve l'essentiel de l'offre en petits logements locatifs mais aussi en logements « spécifique » ainsi que par l'offre d'équipements, en particulier d'enseignement.

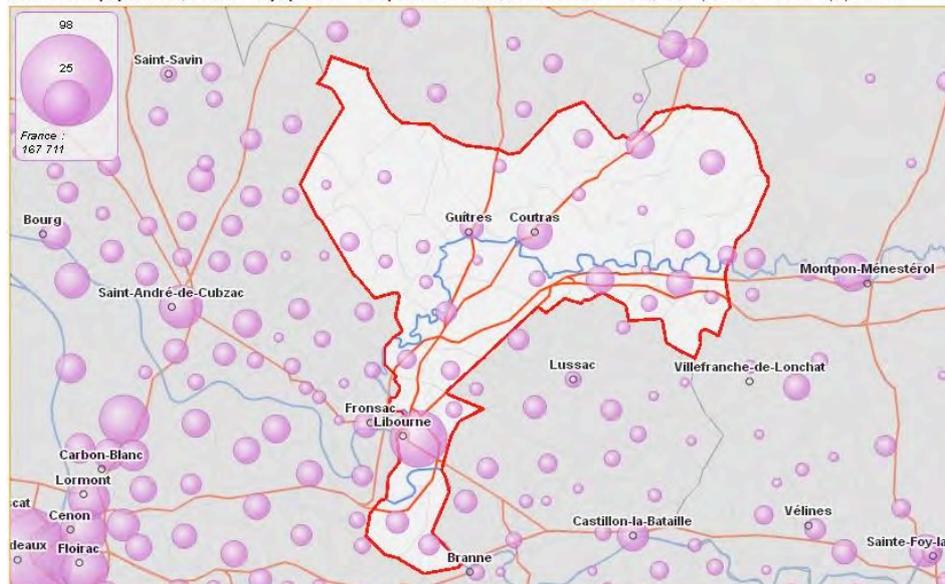
nombre d'équipements, C. Enseignement sup. formation et services de l'éduc., 2011 - source : Insee, Base permanente des é



© Géoclip 2012 - IGN GéoFla - France par commune

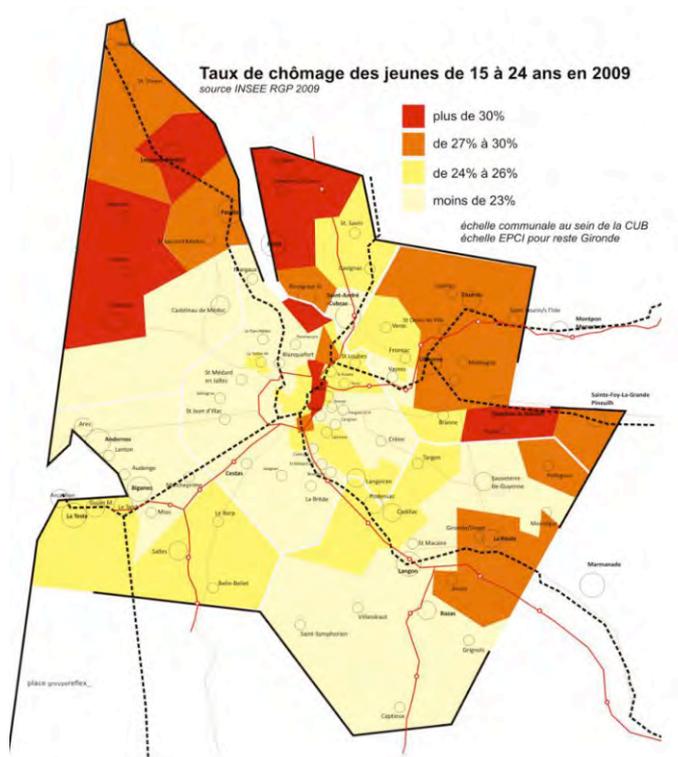
Lieu	Etablissements	Niveaux	Secteurs
LIBOURNE	1 LEGT 2 LEP 1 école privée 1 CFA (ILFA) Centre Hospitalier	10 CAP dont 3 par apprentissage 15 BAC Pro dont 1 par apprentissage 5 BTS dont 1 par alternance 1 licence pro par apprentissage Formation aide-soignant Formation en soins infirmiers <b>Plus de 1000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

nombre d'équipements, Tous les équipements de sport et de loisir, 2011 - source : Insee, Base permanente des équipements



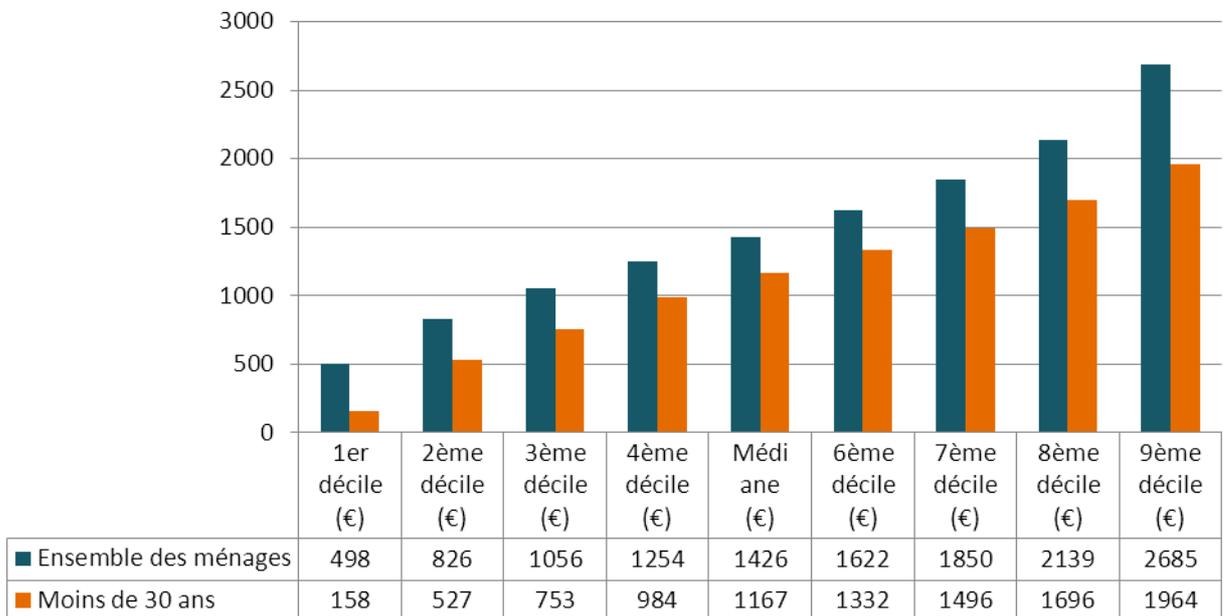
Or, l'une des premières difficultés – si ce n'est LA première difficulté - rencontrées par les jeunes tient le plus souvent à leur solvabilité. La précarité et/ou l'instabilité de leurs ressources limitent fortement leurs capacités d'accès au logement les rendant souvent captifs de solutions aux coûts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

Sur la CALI, les ressources des jeunes sont en effet particulièrement faibles (revenu mensuel médian à 1167 contre 1433 en moyenne sur le territoire), le taux de scolarisation particulièrement bas pour les 18-24 ans (34% en 2010 contre 52% en Aquitaine et 58% en Gironde) et le taux de chômage particulièrement élevé (16%).



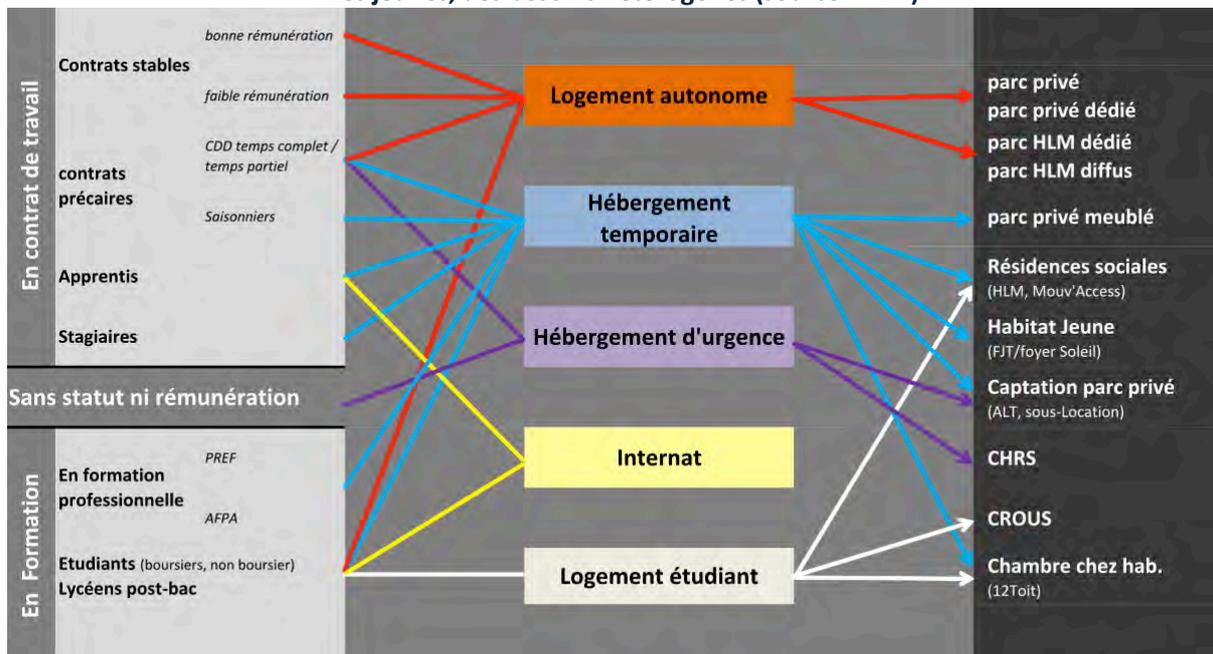
	Taux de chômage 18-24 ans	Taux de chômage 25 -54 ans ans	Taux de chô 55 - 64 ans
<b>CALI</b>	16%	11%	4%
<b>Libournais</b>	15%	9%	3%
<b>Coutras</b>	19%	12%	3%
<b>Libourne</b>	16%	13%	5%
<b>Saint-Denis-de-Pile</b>	9%	7%	2%
<b>Saint-Seurin-sur-l'Isle</b>	21%	14%	5%

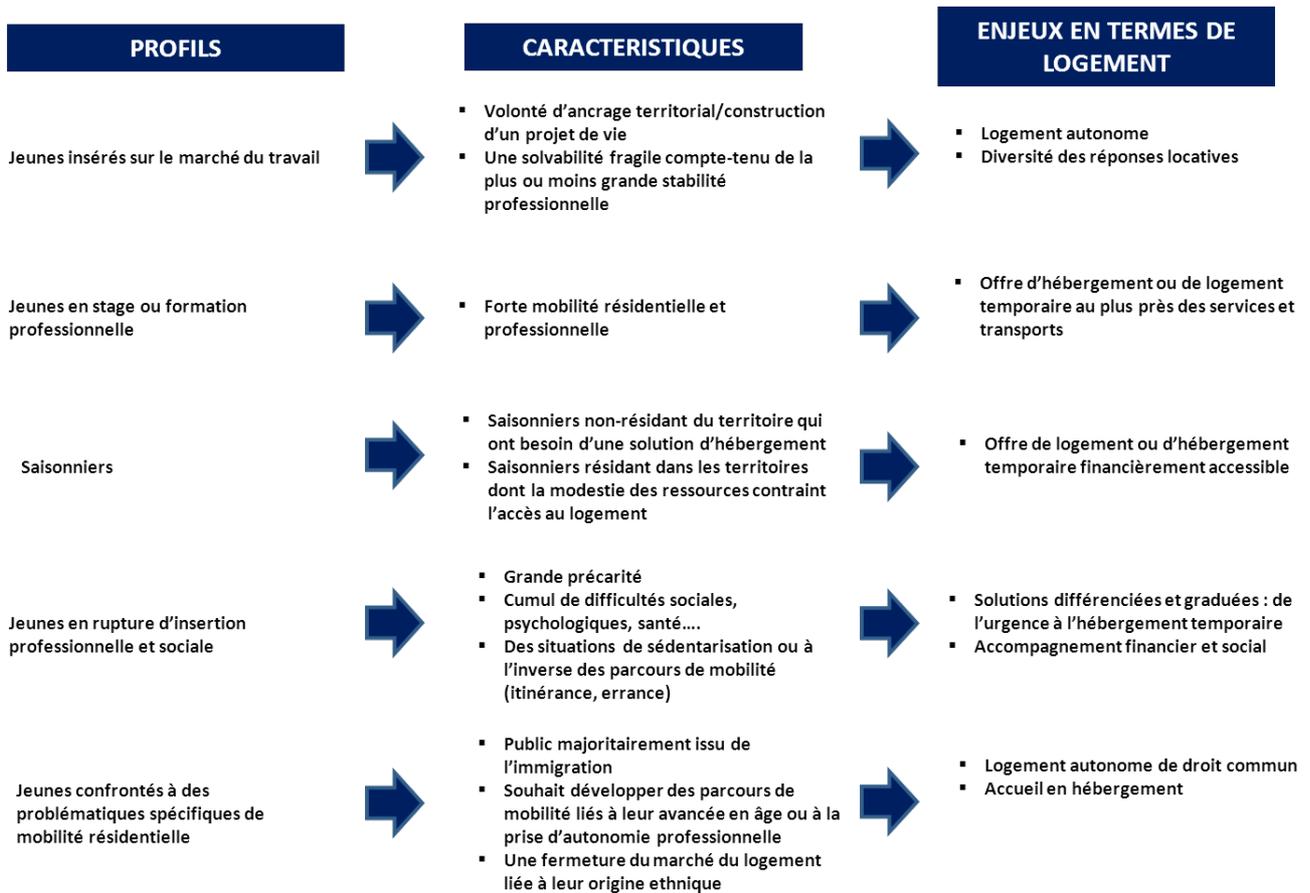
**Distribution des revenus par décile des moins de 30 ans comparée à l'ensemble des ménages - Revenus mensuels médians par unité de consommation (en €/mois/UC) - CALI\*  
(\*périmètre 2012) - 2011  
(source : Insee, DGI 2011)**



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

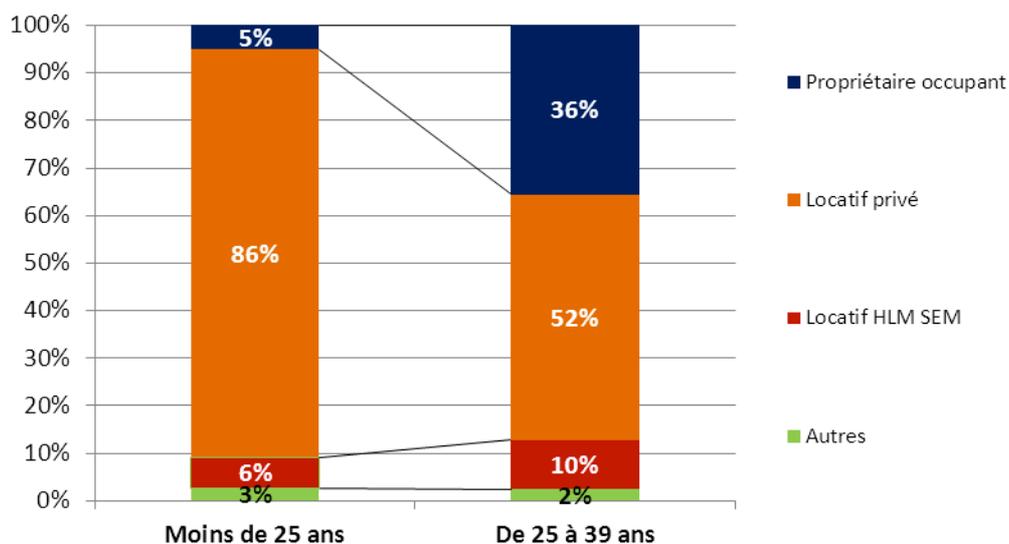
**Les jeunes, des besoins hétérogènes (source : PDH)**





Pour les jeunes, le parc locatif privé constitue souvent le principal parc d'accueil . Sur la CALI, le parc locatif privé représente 30% du parc de résidences principales et 86% des moins de 25 ans y sont logés.

Satut d'occupation des moins de 40 ans - CALI - 2011  
(source : Filocom, 2011)

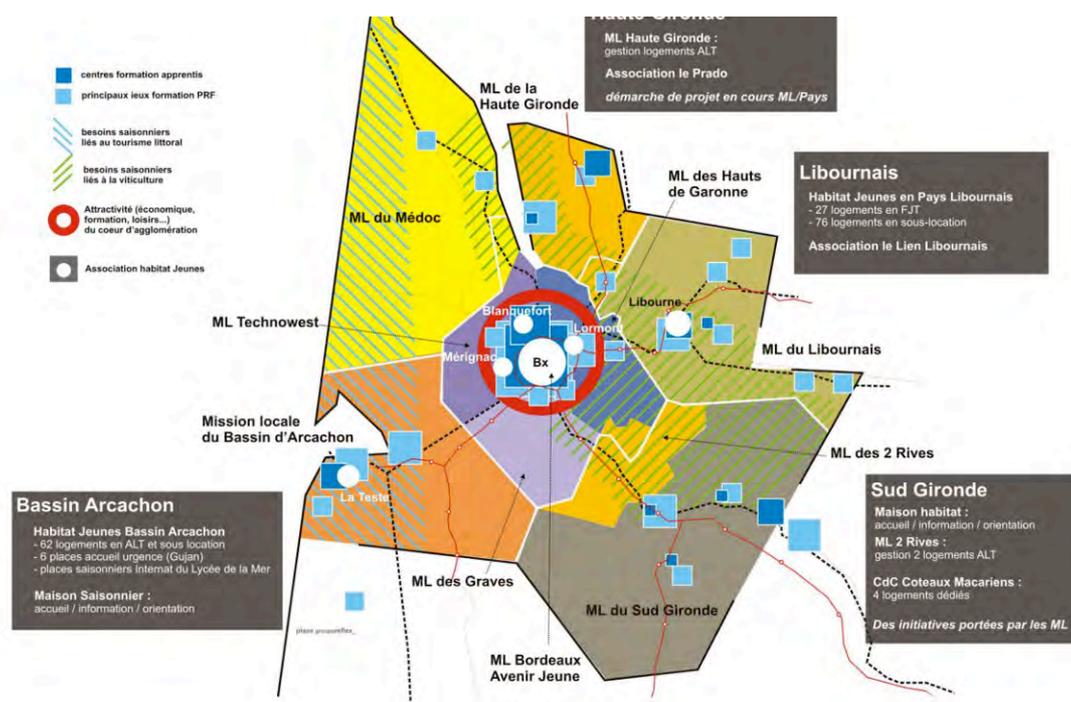


Cependant, si l'offre existe bien, on assiste à une fermeture progressive de ce parc aux jeunes ménages : sans garantie parentale « solide », les jeunes éprouvent de grandes difficultés à se voir attribuer un logement en raison de leurs revenus – souvent faibles et précaires –insuffisants au regard du coût des loyers mais aussi en raison de la mauvaise image qu'ils peuvent avoir auprès des propriétaires. De plus, sur le marché de la location privée, les jeunes actifs se retrouvent en concurrence avec les étudiants que les propriétaires, compte-tenu des garanties mobilisables, privilégient souvent. Quant au parc social, historiquement conçu pour accueillir des familles de taille moyenne, il

n'offre quant à lui qu'une réponse partielle aux populations jeunes : les moins de 40 ans ne représentent que 25% des locataires sociaux (dont 2% seulement de moins de 25 ans).

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

**Carte 7 : Localisation de l'offre "spécifique" à destination des jeunes (source : PDH 33)**



L'H.A.J.P.L gère ainsi un parc conséquent :

- 106 logements, dont 86 relevant du secteur public social (destinés aux jeunes à petits revenus) et 20 du parc privé (destinés aux jeunes aux revenus plus conséquents) ;
- 28 places en FJT destinées aux publics aux ressources modestes comme les apprentis ou fragiles (jeunes suivis par l'ASE, travailleurs handicapé, jeunes sous-main de justice) ;
- 55 logements en sous-location (destinés aux publics sans ressources à leur entrée mais en attente de RSA, Assédic...) ;
- 21 ALT/Hébergement temporaire (destinés aux publics sans ressources).

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

En 2012, l'H.A.J.P.L hébergeait ainsi 200 jeunes dont 83 nouvelles entrées. 77 jeunes sont eux sortis de l'H.A.J.P.L parmi lesquels 42% ont pu accéder à un logement autonome, 25% sont retournés chez leurs parents, 14% sont allés chez des amis, 5% sont partis en foyer de type ESAT. Si une part importante des jeunes parvient à accéder à un logement autonome suite à son passage à l'H.A.J.P.L, celle-ci est cependant en recul, montrant la fragilité de ces parcours sur un marché du logement qui devient de plus en plus hostile<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> Source : Rapport d'activité et éléments de bilans fournis par l'H.A.J.P.L

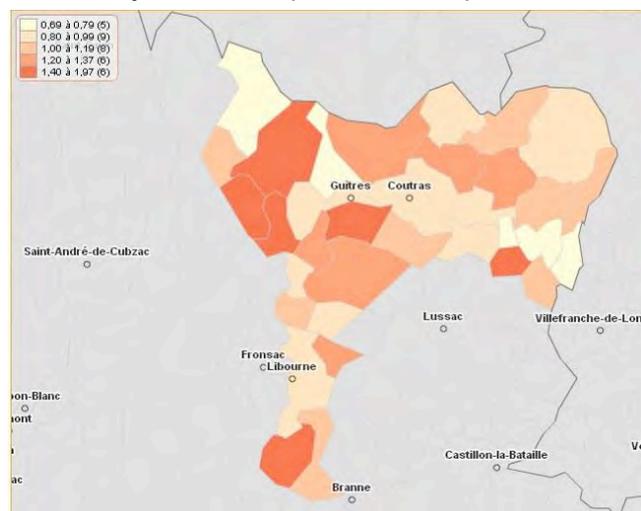
Grâce à l’ancrage de ces opérateurs, la CALI dispose ainsi d’un bon niveau de couverture dans la réponse aux publics jeunes. Toutefois, trois manques sont aujourd’hui pointés :

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

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

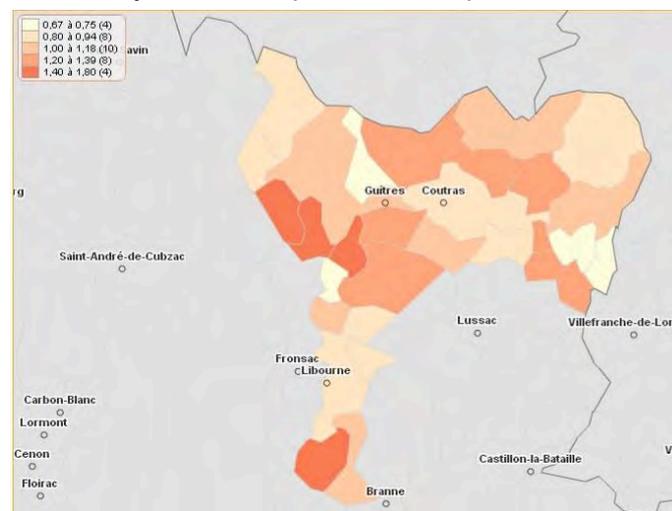
Nul territoire ne peut aujourd’hui échapper aux bouleversements démographiques contemporains que sont le vieillissement de la population et la gérontocroissance. Sur la CALI, comme partout ailleurs, le phénomène est perceptible, sans toutefois y être plus marqué. Sur la CALI comme sur l’ensemble de la Gironde, le dynamisme démographique compense en partie les effets du vieillissement de la population : sur la dernière décennie, 1/3 des nouveaux arrivants en Gironde étaient âgés de moins de 30 ans et 1/3 de 30 à 45 ans. Ainsi, entre 2006 et 2010, on assiste sur la CALI à un recul de la part des plus 65 ans et à une très légère progression de l’indice de jeunesse.

9. Indice de jeunesse 2006 (Insee, RGP 2010)



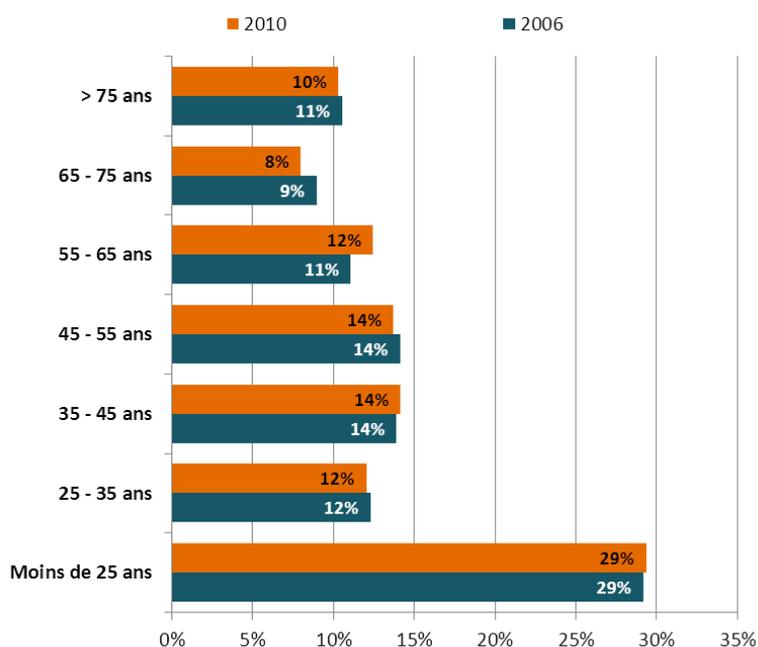
© Géoclip 2012 - IGN GéoFla - Carte réalisée à partir de données importées par l'utilisateur.

8. Indice de jeunesse 2010 (Insee, RGP 2010)



© Géoclip 2012 - IGN GéoFla - Carte réalisée à partir de données importées par l'utilisateur.

Evolution du poids des différentes classes d'âge - CALI - 2006/2010  
(source : Insee, RGP 2010)

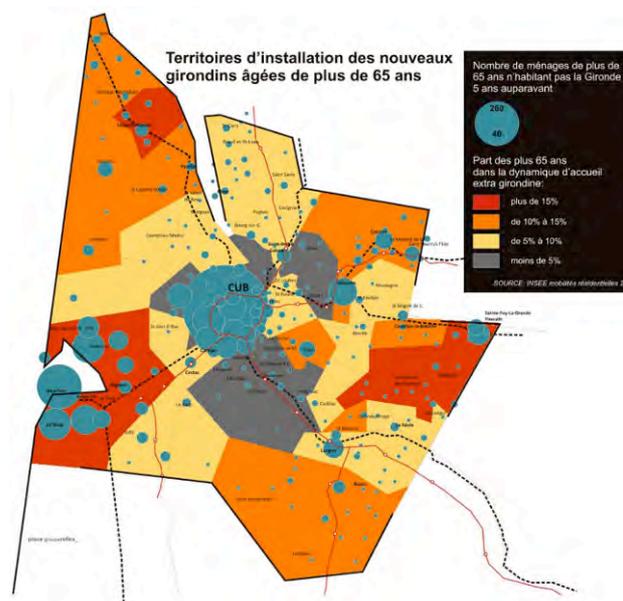
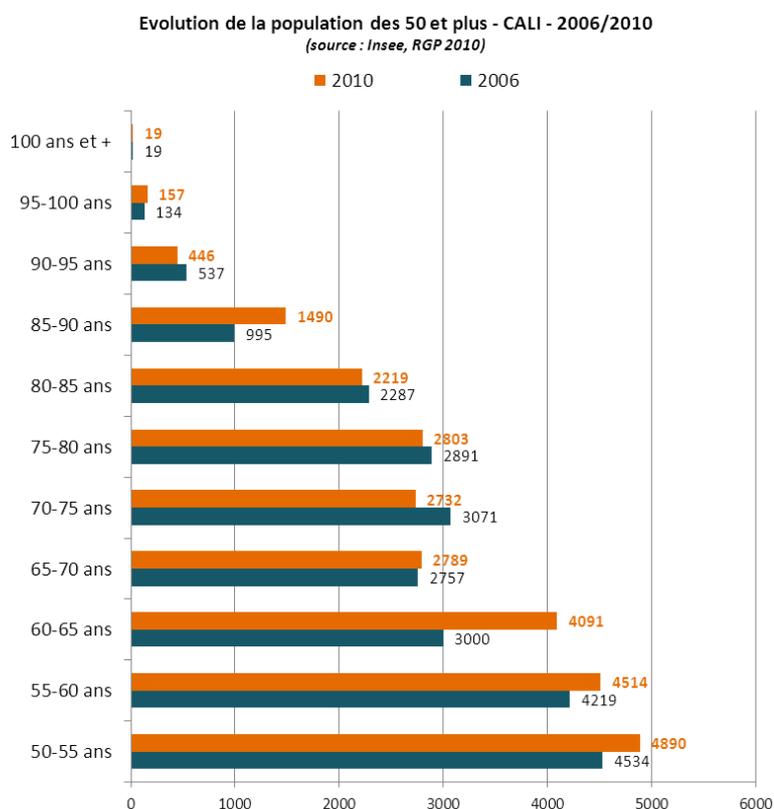


La forte croissance de la population par apport migratoire a ainsi contribué à rajeunir la population, en particulier celle des plus jeunes grâce à la venue des ménages ayant eu des enfants. La dynamique de vieillissement a donc été moins forte sur la CALI que sur le reste du département.

Indice de jeunesse <i>Source : Insee, RGP 2010</i>	2006	2010
CA du Libournais	0,99	1,00
Gironde	1,13	1,04
SCoT Pays du Libournais	1,01	0,97
Aquitaine	0,93	0,86
Libournais	1,01	0,98

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

Pour autant, le vieillissement est un phénomène bel et bien engagé. Entre 2006 et 2010, le gain de population le plus important sur le territoire concerne les 55 – 65 ans, autrement dit les préretraités qui dans quelques années seront retraités puis vieillissant : ils représentent 35% du gain de population (soit +19% entre 2006 et 2010). Les 55-70 ans représentent ainsi 11 394 individus soit 16,5% de la population.



En terme de vieillissement, un premier pic a été atteint lors de la dernière décennie mais un second plus important encore et surtout plus accusé est à venir, avec l'arrivée des générations nombreuses issues du baby-boom à l'âge de la perte d'autonomie. Les projections démographiques à l'horizon 2030 indiquent ainsi avec quelle intensité le vieillissement de la population va s'accélérer, tandis que ce sont les jeunes seniors qui vont marquer la dynamique démographique. Plus largement, le poids grandissant des jeunes seniors au sein de la population préfigure de

nouvelles problématiques et va voir l'affirmation de nouveaux besoins : la demande à l'égard des services et des équipements de proximité mais aussi de l'habitat va se modifier.

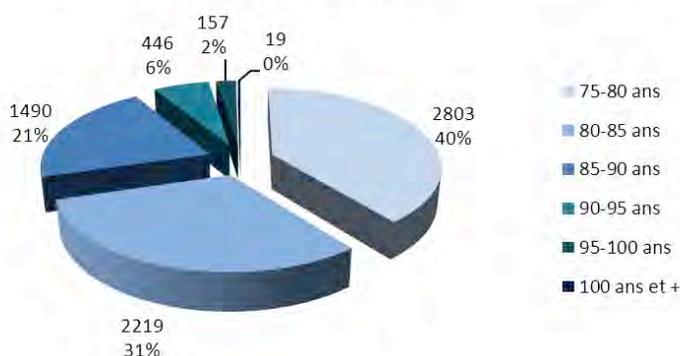
Ainsi, jusqu'en 2020, ce sont les jeunes séniors qui marqueront les évolutions démographiques du département. Les années 2020-2030 verront en revanche la montée en puissance du quatrième âge (27% des gains démographiques contre 5% des girondins aujourd'hui). En outre, la Gironde constitue un département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

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

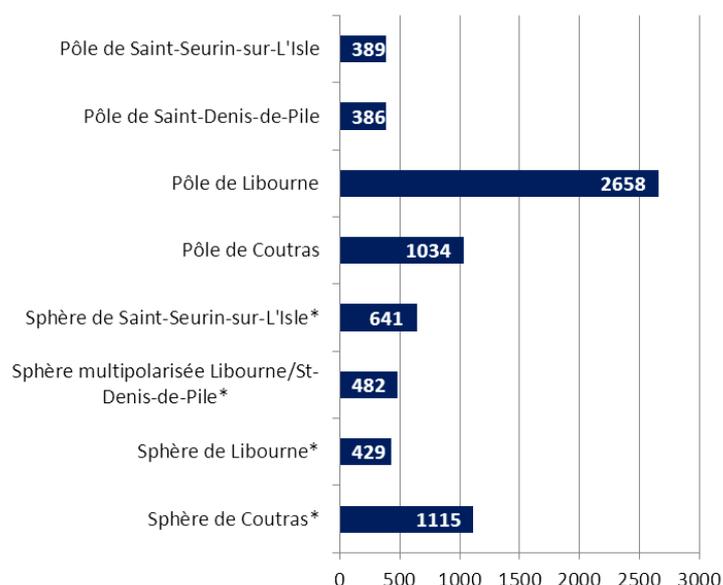
Source : INSEE, modèle Omphale

Pour l'heure, les plus de 75 ans, représentent 7 134 individus, soit 10% de la population de la CALI. Ils se concentrent sur le pôle de Libourne et la sphère de Coutras qui regroupe 67% des plus de 75 ans dont 37% pour la seule ville de Libourne.

Segmentation par tranche d'âge des plus de 75 ans - CALI - 2010  
(source : Insee, RGP 2010)

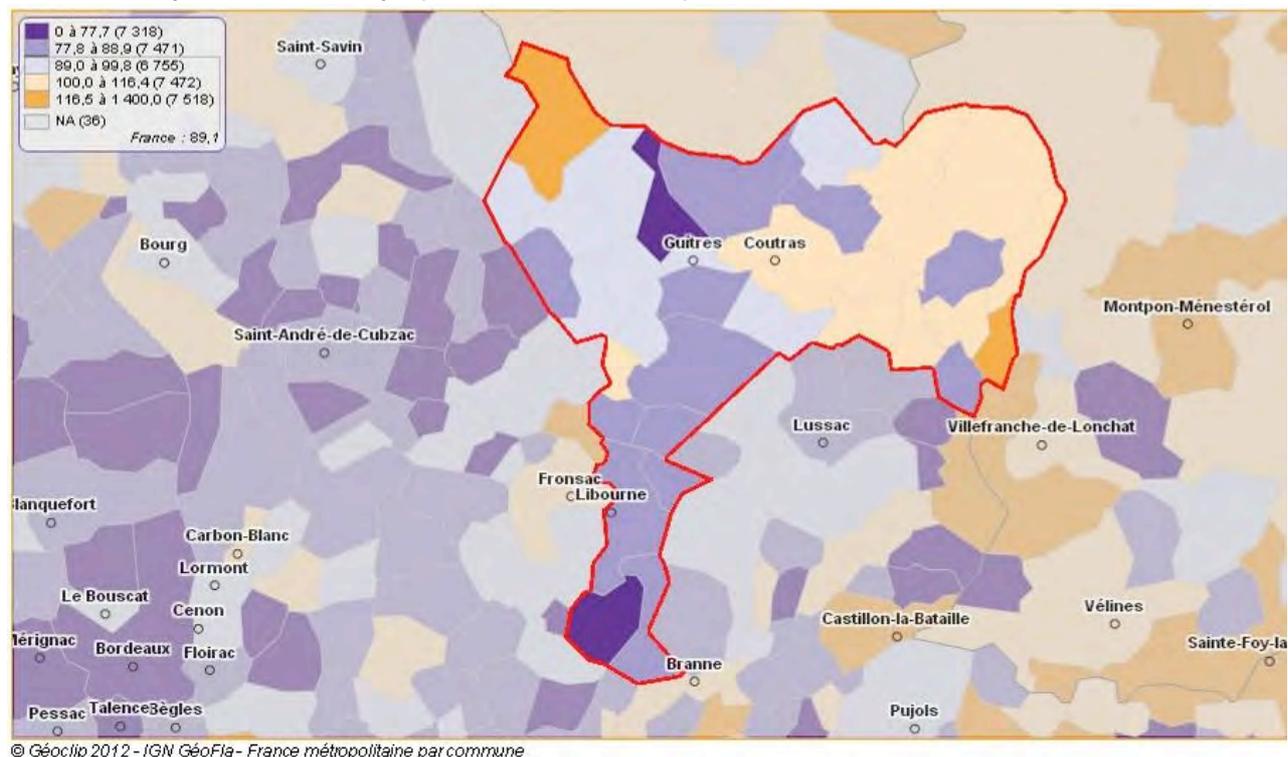


Répartition territoriale des plus de 75 ans - CALI - 2010  
(source : Insee, RGP 2010)



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

## 10. Indice de dépendance économique (source : Insee, RGP 2010)



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

### ▪ Les ruptures liées à la vieillesse

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

### ▪ Les ruptures familiales

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

### ▪ L'affirmation de l'isolement

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

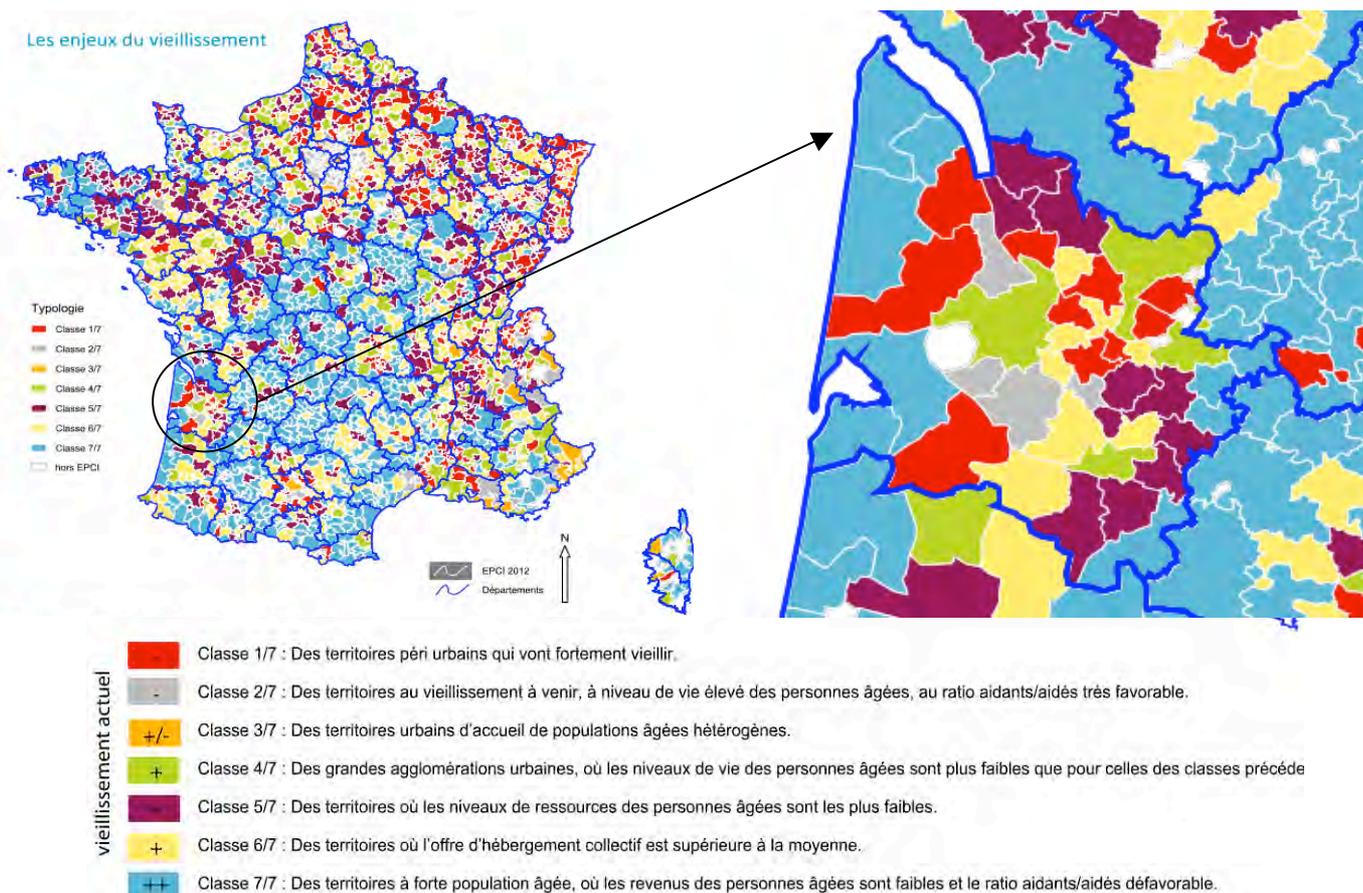
### ▪ Une fragilité financière et les ruptures liées à la modicité des moyens

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

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

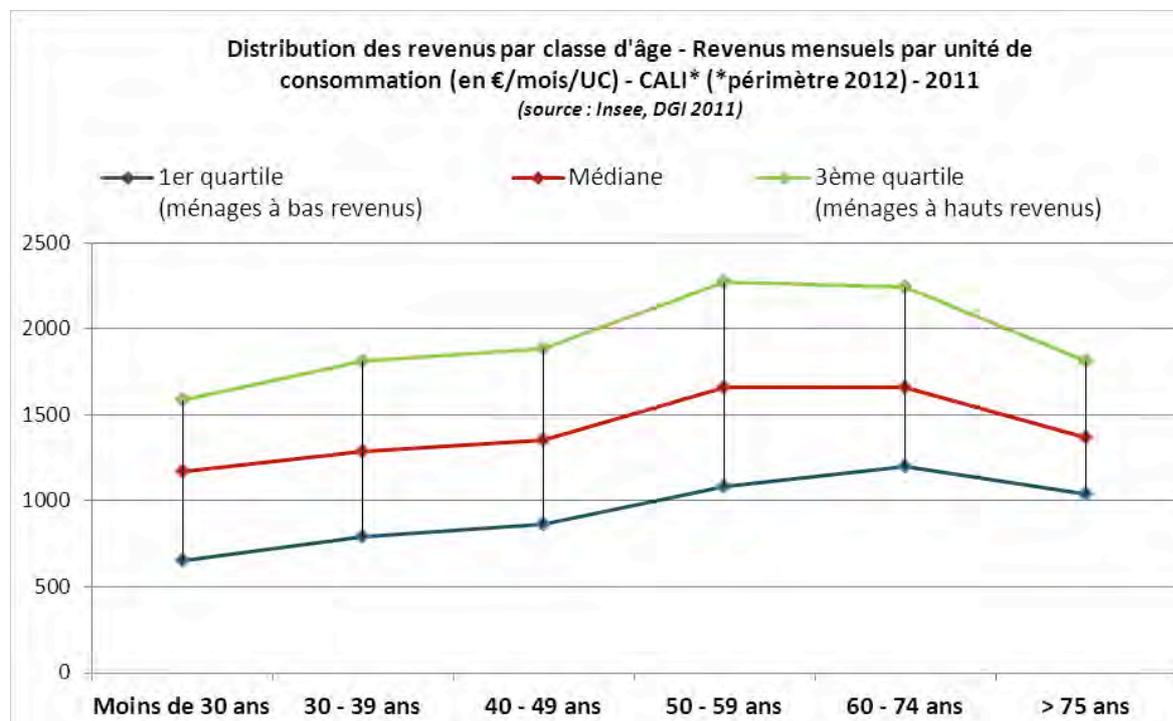
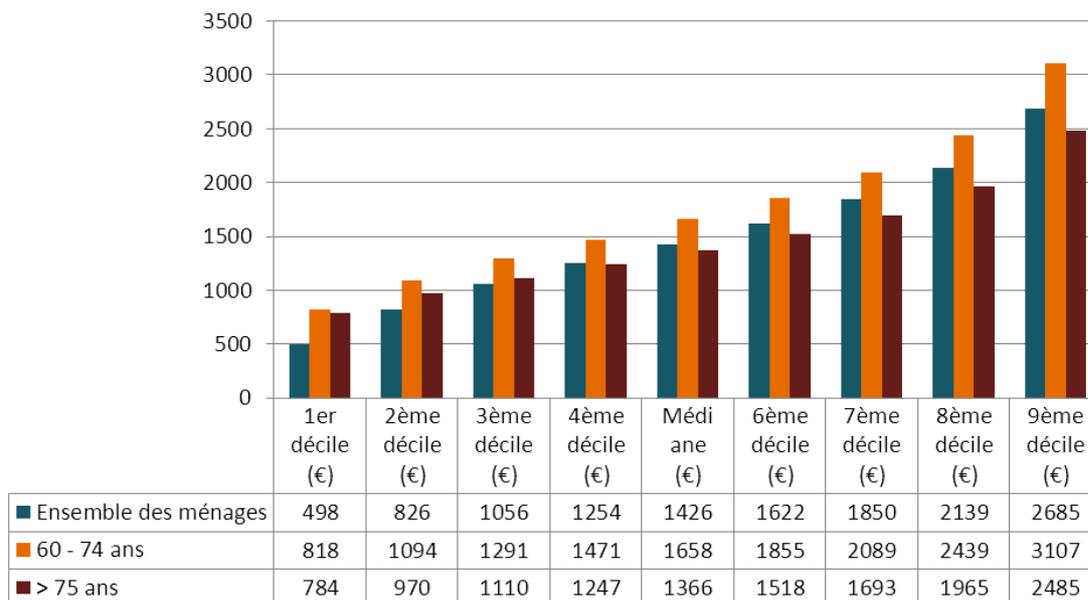
- une plus grande fragilité financière des personnes âgées en raison de la faiblesse des retraites liée aux activités viticoles et industrielles,
- des risques plus importants d'isolement lié à la ruralité qui caractérise encore une majeure partie du territoire.

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



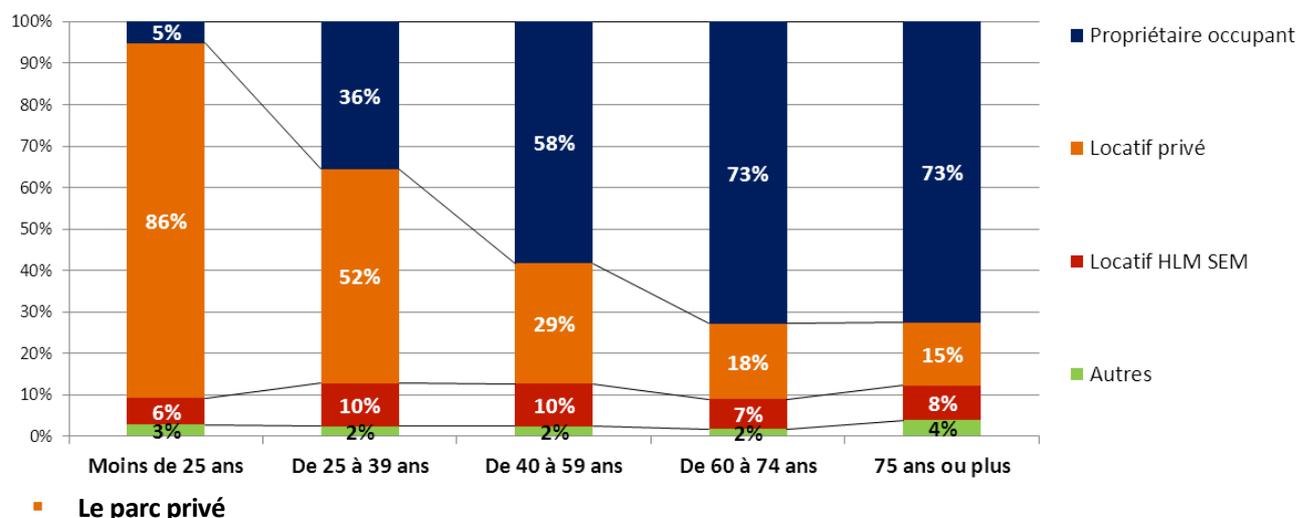
En effet, si le revenu mensuel médian des 60-74 ans est supérieur au revenu mensuel médian de l'ensemble de la population, on note en revanche une sensible perte de revenus avec l'avancée en âge.

**Distribution des revenus par décile des plus de 60 ans comparée à l'ensemble de la population - Revenus mensuels médians par unité de consommation (en €/mois/UC) - CALI\* (\*périmètre 2012) - 2011**  
(source : Insee, DGI 2011)



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

Statut d'occupation des différentes classes d'âge - CALI - 2011  
(source : Filocom, 2011)



#### Le parc privé

Le parc privé abrite la très grande majorité des seniors : **sur la CALI, 73% des 60-75 ans et des plus de 75 ans sont propriétaires occupants, respectivement, 18% et 15% d'entre eux sont locataires. C'est ainsi d'abord dans le parc privé que se jouent les problématiques liées au vieillissement de la population.**

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

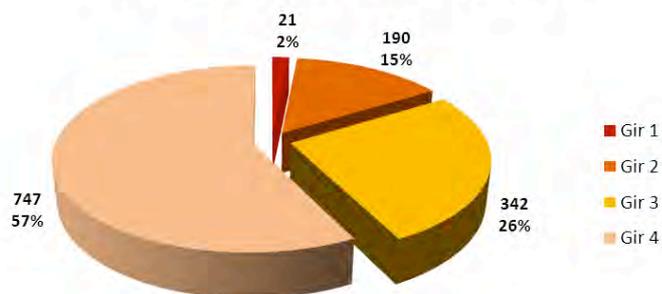
#### Le parc HLM

Le parc HLM n'échappe pas à la prise en compte du vieillissement qu'il s'agisse d'y faire entrer des personnes âgées dont la baisse des revenus qui accompagne souvent l'avancée en âge ne leur permet plus d'assumer leur logement actuel ou d'adapter le parc aux ménages âgés déjà résidents. **Dans le parc HLM de la CALI, les 60-74 ans et les plus de 75 ans représentent respectivement 16% et 17% des locataires.**

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

Le maintien à domicile répond aujourd'hui au désir affirmé des seniors de vivre chez eux le plus longtemps possible mais aussi à la difficulté que représente l'accès à un établissement spécialisé en termes de coûts, de places disponibles et d'accessibilité pour la famille. Le maintien à domicile pose la question de l'adaptation du parc de logements sous ces différents aspects qu'il s'agisse d'accompagner financièrement les personnes âgées pour réaliser les travaux nécessaires dans leur logement ou de développer une offre de logements adaptables et à coûts abordables permettant aux personnes âgées de rester chez elle aussi longtemps que leur santé le leur permette. Sur l'ensemble du territoire de la CALI, 1300 personnes sont bénéficiaires de l'APA à domicile.

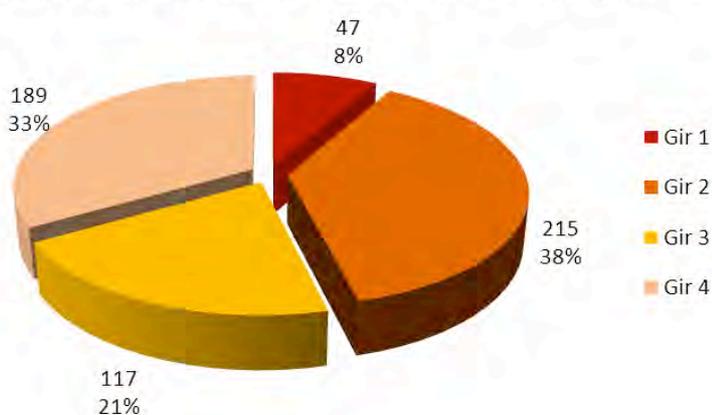
Bénéficiaires de l'APA domicile selon le GIR - CALI - 2013



▪ Les offres dédiées

Sur l'ensemble du territoire de la CALI, 568 personnes sont bénéficiaires de l'APA en établissement.

Bénéficiaires de l'APA en établissement selon le GIR - CALI - 2013



Les structures d'hébergement du territoire sont concentrées sur Libourne ainsi que sur Coutras et Saint-Seurin sur l'Isle. Guîtres, Abzac et Saint-Denis-de-Pile possèdent également chacune un établissement d'hébergement pour personne âgées. Au total, la CALI offre 920 places d'hébergement.

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

Profils des personnes âgées	caractéristiques	attentes		
Retraités "actifs"	activités/ pouvoir d'achat	convivialité/cadre de vie/services		
Séniors	entrée en dépendance : protection/affection	convivialité/cadre de vie/services	proximités et accessibilité	
Grand âge	handicap/dépendance/risque isolement	convivialité/cadre de vie service	proximités et accessibilité	prise en charge

Profils des personnes âgées	caractéristiques	besoins habitat		
Retraités "actifs"	activités	sous-occupation logement et mobilité résidentielle		
Séniors	entrée en dépendance : protection/affection	inadaptation logement (type et/ou confort)	offre de logement intermédiaire et aide/soin à domicile	
Grand âge	handicap/dépendance/risque isolement	inadaptation logement (type et/ou confort)	aide/soin à domicile	soins médicalisés

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

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

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

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

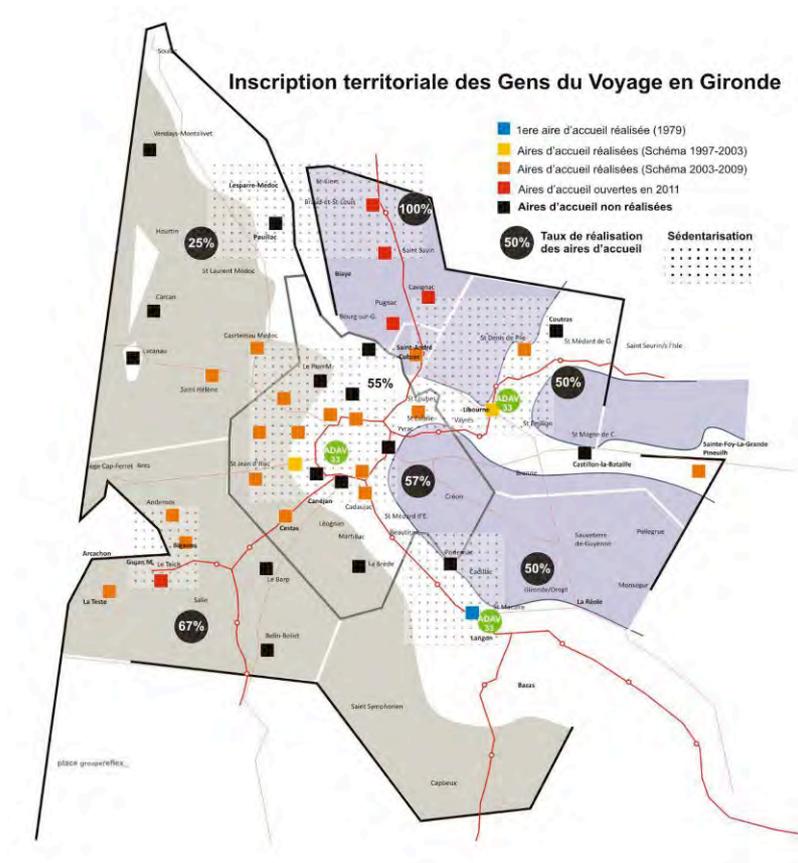
Territoire d'accueil historique des gens du voyage, la CALI doit aujourd'hui faire face à la nécessité de renouveler ses réponses à un public d'une grande diversité.

Données collectées de 2006 à 2009.

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

Source : SDAGV 2011-2017

L'habitat des gens du voyage recouvre aujourd'hui, sans doute plus qu'hier, des problématiques contrastées et spécifiques. Longtemps, les aires d'accueil ont constitué la principale réponse proposée. La présence d'une importante communauté des gens du voyage étant ancienne sur le Libournais, le territoire s'est doté de sa première aire de grand passage en 1999 à Libourne. **A l'heure actuelle, la CALI compte 2 aires d'accueil à Libourne (50 places) et Saint-Denis-de-Pile (16 places) et une troisième aire d'accueil est en cours de réalisation sur Coutras.** La réalisation de l'aire d'accueil de 30 places sur Coutras, permettra à la CALI de satisfaire à ses obligations en la matière. En revanche, il lui reste à identifier un terrain pour la réalisation d'une aire de grand passage de 120 places.



(source : PDH)

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

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

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

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

(source : SDGAGDV 2011-2017)

Aujourd'hui cependant, l'évolution des modes de vie et l'ancrage territorial réinterrogent les solutions proposées à un public qui tend progressivement à se sédentariser. Les aires d'accueil non ainsi plus d'accueil que le nom et jouent désormais un rôle de sédentarisation posant la question de leur place dans la stratégie de mobilité des gens du voyage et de la pertinence d'en construire de nouvelles. La création de terrains familiaux pourrait constituer une réponse pour nombre de ces familles résidant sur des aires d'accueil ou en stationnement précaire et dans des conditions indignes. Une autre solution serait de favoriser l'accès des gens du voyage au logement de droit commun : soit dans un logement social pour les publics modestes, soit en accession à la propriété.

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

**5.3.5 - Les situations de sédentarisation identifiées**

Situations de sédentarisation		
Localisations	Familles	Préconisations
St-Avit - St-Nazaire	18	Terrains familiaux ou logements adaptés
St-Magne-de-Castillon	5	
St-Denis-de-Pile	11	
Lagorce	5	
Sablons	12	
St-Martin-du-Bois	5	
St-Ciers-d'Abzac	Non évalué	
Arveyres	10	
Izon	Non évalué	
Libourne-les Billaux-Pomerol	5 à 6	
Les Eglisottes et Chalaures	65	
Les Peintures	Non évalué	
Coutras	Non évalué	

(source : SDGAGDV 2011-2017)

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

## 2.4. Les publics cibles du PDAHI et du PDALPD

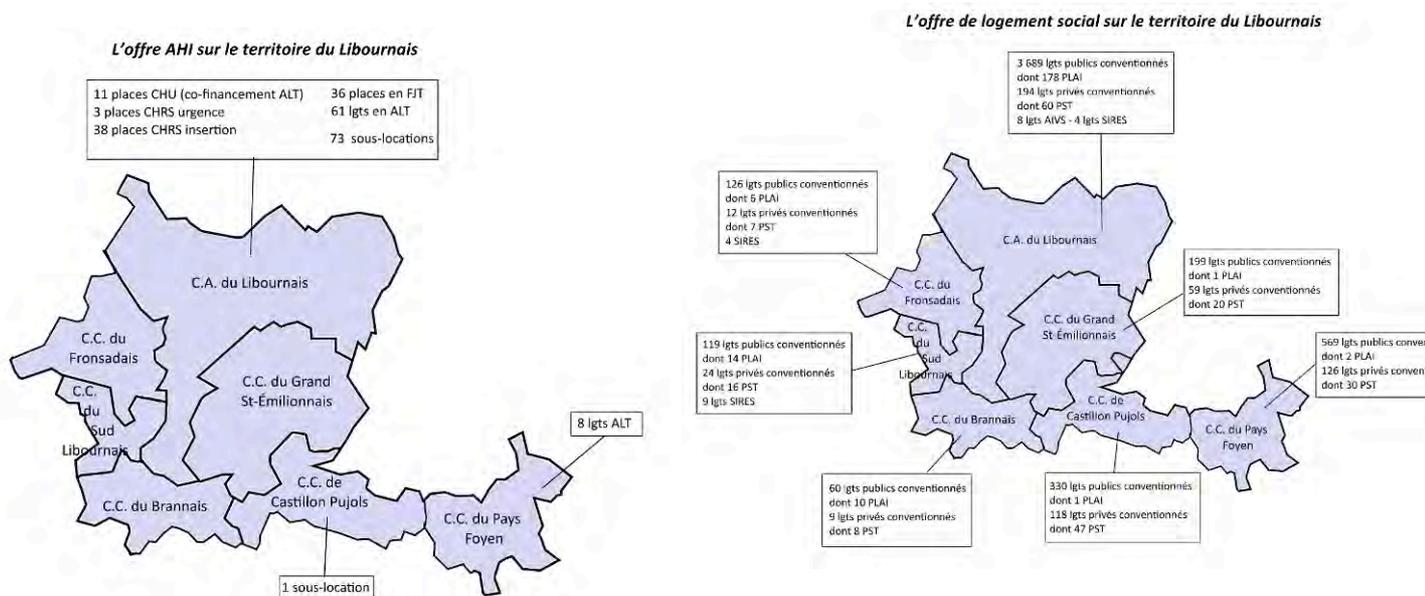
Le PDALPD, et le PDAHI qui y est intégré, sont actuellement en cours de révision. De premiers éléments de réflexion sont cependant disponibles.

Au titre du précédent PDALPD, étaient identifiés comme prioritaires les publics suivants :

- les personnes dépourvues de logement,
- les personnes menacées d'expulsion,
- les personnes hébergées ou logées temporairement,
- les personnes en situation d'habitat indigne ou d'habitat précaire ou occupant des locaux impropres à l'habitation,
- les personnes en situation de surpeuplement manifeste dans leur logement,
- les familles nombreuses (4 enfants et plus) en difficulté au regard du logement,
- les personnes en situation de handicap incompatible avec la situation actuelle de logement,
- les personnes en situation de rupture familiale ou conjugale (conduisant à la perte du logement),
- les personnes en situation de violences et atteintes à la personne,
- les jeunes adultes à très faibles ressources en insertion ou formation professionnelle,
- les personnes en situation sociale exceptionnelle, nécessitant par exemple un rapprochement urgent d'un lieu de soin ou de travail...,
- les personnes non autonomes cumulant des problèmes sociaux et de comportement.

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

- Le Lien, association gestionnaire de places d'urgence (19 hors hiver, +17 en hiver), d'un CHRS (38 places réparties dans 20 logements), d'un dispositif de logement temporaire (18 logts + 6 chambres d'hôtels), d'un accueil de jour, de 8 à 10 logements en intermédiation locative et de 20 mesures AVDL
- L'H.A.J.P.L, gestionnaire d'un FJT (26 places), de places en ALT (20) et sous-location (26).
- Diaconnat disposant de 18 sous-locations.



Le Libournais bénéficie également d'une antenne du SIAO Insertion dont le fonctionnement a été délégué à l'association le Lien. L'antenne a pour spécificité d'accueillir directement les personnes :

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

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

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

## 2.5. Les saisonniers

Entre le tourisme, l'agriculture, l'agroalimentaire, l'animation et le sport, ou encore les secteurs du transport, du bâtiment et du commerce, l'emploi saisonnier est une composante structurante de l'économie de nombreux territoires aquitains. Le plan régional des saisonniers élaboré par le Conseil Régional en 2012 dénombre ainsi pas moins de 150.000 saisonniers dans les seuls secteurs de l'agriculture et du tourisme, tandis que les industries agroalimentaires, qui connaissent également une forte saisonnalité, constituent un secteur clé de l'économie régionale, et de fait, un vivier d'emplois saisonniers.

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

Les saisonniers recouvrent deux types de publics :

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

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

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

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

Des initiatives sont promues par le Plan Régional des saisonniers : le développement de maisons des saisonniers (4 maisons existent déjà en Aquitaine : Maison des saisonniers du Bassin d'Arcachon, nOmad' plateforme de services pour l'emploi saisonnier en Pays Landes Côte d'Argent, Maison des saisonniers du Pays Basque, Espace saisonnier de la Maison de l'emploi du Périgord Noir et un projet est en cours d'étude en Gironde) ou encore le développement d'une offre chez les particuliers (dispositif « Un, Deux, Toit...Saison ! »). Dans tous les cas, des initiatives locales en ce sens seront à regarder de plus près avec l'appui du Conseil Régional, du Conseil Général et de la Préfecture.

## LES ENJEUX A RETENIR

---

La diversité des situations qui se cachent derrière la vulnérabilité du territoire nécessite de regarder les besoins de chaque public et d'identifier les « bons » produits logements à mettre en face.

De ce point de vue, quatre enjeux ressortent avec une acuité particulière. Le premier est d'apporter une réponse aux jeunes qui vont être le facteur de dynamisme intrinsèque au territoire. Le deuxième est un enjeu de captation des ménages à forte maturité économique que sont les seniors et les cadres supérieurs, facteurs de dynamisme extrinsèques.

En ce qui concerne les seniors, la CALI se confronte à un enjeu fort de réponse aux défis actuels et à venir du vieillissement de la population en particulier sur la perte de revenus, la perte d'autonomie et l'isolement social.

Enfin, compte-tenu du niveau de réponse actuel en termes d'hébergement, la CALI devra s'inscrire dans une logique de maintien du niveau de couverture et d'amélioration des réponses proposées, déjà bien étoffées. Il s'agira notamment d'aller vers une plus grande porosité entre les dispositifs de logement et le droit commun afin de fluidifier les parcours. En ce qui concerne l'implantation de l'offre neuve, celle-ci devra répondre d'une stratégie de rééquilibrage territorial de l'offre spécifique. Enfin, un complément d'offre devra être proposé aux gens du voyage afin de poursuivre les efforts de mise en conformité avec le schéma et de répondre aux besoins de sédentarisation de ces publics.

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

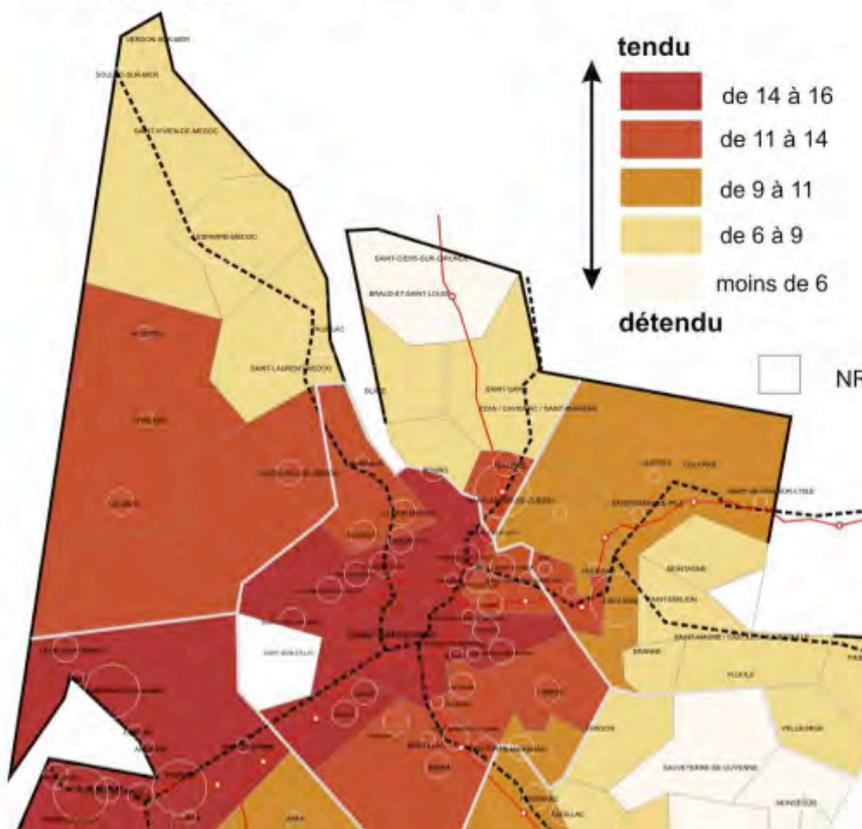
Le profil des habitants et celui de l'habitat sont très étroitement liés si bien qu'agir sur l'un conduit souvent à agir sur l'autre. Sur la CALI, c'est le faible interventionnisme sur l'offre de logements (production neuve comme parc existant) qui traduit l'étroitesse de ce lien. En l'absence d'encadrement, c'est ainsi le profil des ménages, à travers leurs itinéraires résidentiels, qui a déterminé celui du parc de logements.

Ainsi, la vulnérabilité des ménages qui caractérise le territoire de la CALI explique en grande partie les principaux dysfonctionnements et difficultés observés sur les différents segments qui composent le parc de logements. La faiblesse des revenus qui prévaut sur le territoire impacte le parc à différents niveaux, entraînant :

- un faible et difficile réinvestissement du parc ancien auquel sont associées les problématiques liées au développement d'un parc social de fait, à la vacance et à l'indignité,
- des besoins en loyers modérés prégnants auxquels le parc locatif social et le parc locatif privé actuel ne satisfont pas, l'un par la faiblesse de l'offre, l'autre par le rapport qualité/prix des logements,
- une offre neuve financièrement abordable mais peu qualitative qui dissimule la précarité d'une partie des projets d'accession.

L'analyse des problématiques propres au parc de logement de la CALI s'inscrit sur fond de faible tension des marchés immobiliers qui, si elle préserve les capacités d'accession des ménages, entraîne par ailleurs une montée de la vacance et un dérèglement du parc locatif privé.

Approche des tensions des marchés de l'immobilier  
échelle : EPCI 2012



Source : PDH

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

Avec 42% de son parc de logements construits avant 1948, l'entretien et l'amélioration du parc ancien constitue un enjeu fort pour le territoire de la CALI, un enjeu d'autant plus important qu'une part significative de ce parc ancien dispose d'une valeur patrimoniale certaine. Cependant, réinvestir le parc ancien, et encore plus du parc ancien de « valeur », représente un investissement financier conséquent, souvent plus coûteux pour les ménages que de construire. Aussi, dans un contexte de faible pression de la demande d'une part et de modestie des revenus des ménages de l'autre, ce réinvestissement s'avère particulièrement difficile sur le territoire de la CALI conduisant à une forme d'« abandon » de ce parc que traduisent la prégnance de la vacance et l'apparition de situations d'indignité.

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

D'après les dernières données FILOCOM, en 2011, 4539 logements étaient recensés vacants sur le territoire de la CALI, soit 12% du parc de logements contre 8% à l'échelle de la Gironde. Un chiffre conséquent en volume comme en pourcentage mais qui mérite cependant d'être regardé de plus près.

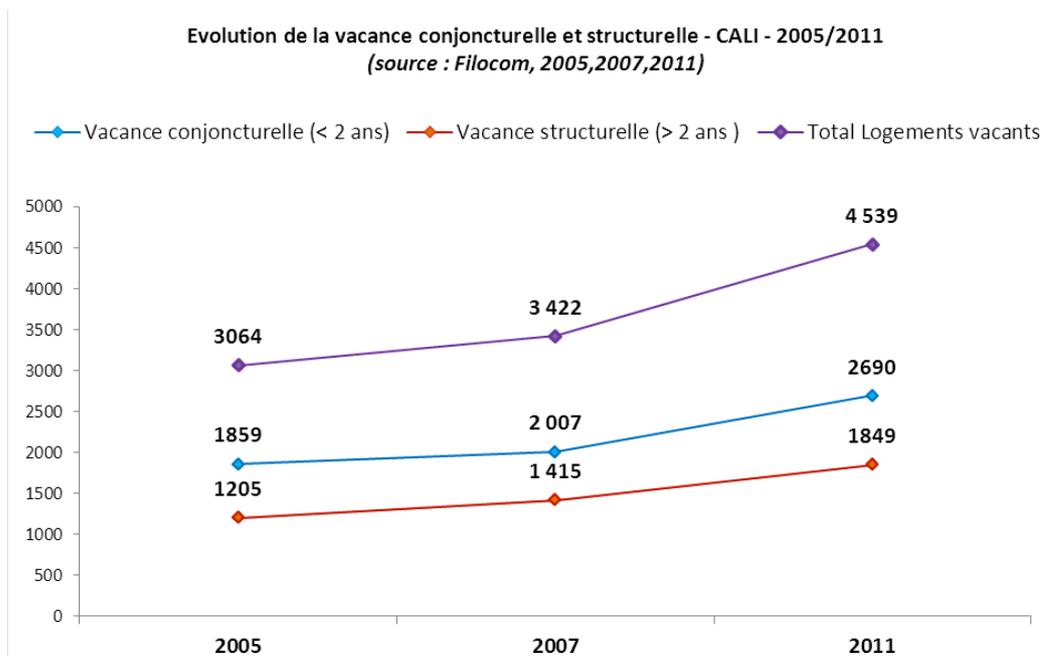
En effet, sur 4539 logements vacants :

- 2690, soit 59% des logements vacants, le sont depuis moins de 2 ans et relèvent de la vacance dite conjoncturelle ou frictionnelle, c'est-à-dire de la vacance liée aux délais de mutations du parc (vente ou location).
- En revanche, 1849 logements sont vacants depuis plus de 2 ans et relèvent de la vacance dite structurelle, pour laquelle une intervention publique est souvent nécessaire à la remise sur le marché des logements.

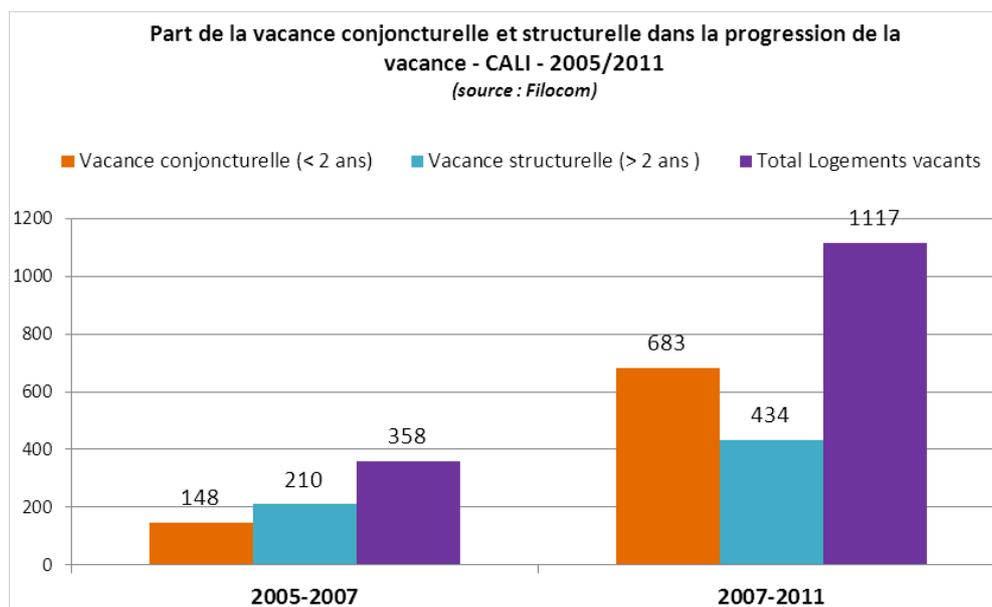


Le taux de vacance de longue durée représente ainsi 5% du parc de logements de la CALI contre 7% à l'échelle du Pays du Libournais et 4% à l'échelle de la Gironde. Toutefois, si la distinction entre la vacance conjoncturelle et structurelle permet de nuancer l'ampleur de la problématique, les récentes évolutions invitent à la plus grande vigilance.

La vacance, dans ses deux composantes, connaît depuis 2007 une recrudescence. Déjà en progression depuis 2005, la vacance a vu sa progression s'accélérer entre 2007 et 2011 : +33% entre 2007 et 2011 contre +12% entre 2005 et 2007, soit une progression de +48% entre 2005 et 2011.



Cette progression généralisée concerne aussi bien la vacance conjoncturelle que structurelle mais s'est faite, depuis 2007, plus intense sur la vacance conjoncturelle qui a été multipliée par 4,6 en l'espace de 5 ans quand la vacance structurelle n'a été, en comparaison, multipliée que par 2.



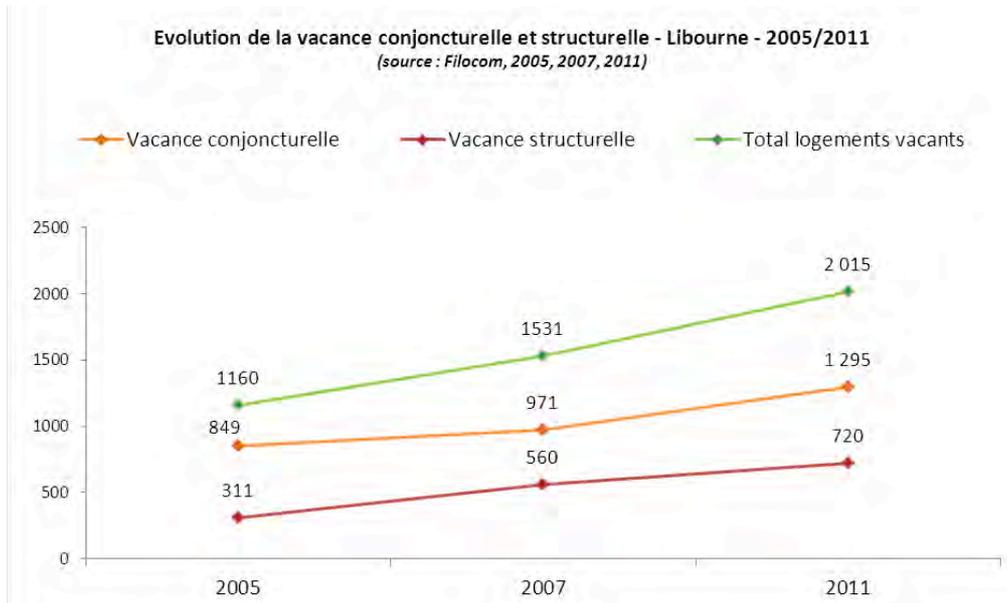
**Cette surreprésentation de la vacance conjoncturelle (60% de la vacance) sur un volume de logements vacants déjà important (4539 en 2011), combinée à sa forte progression sur ces dernières années, sont des signes de la détente du marché immobilier local.** Elles s'expliquent en partie par l'inadéquation de la production neuve issue du dispositif d'investissement De Robien (2003-2007), venu suralimenter le marché local et dont les effets se sont particulièrement fait ressentir sur la ville de Libourne où se concentrent près de 4 logements vacants sur 10.

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

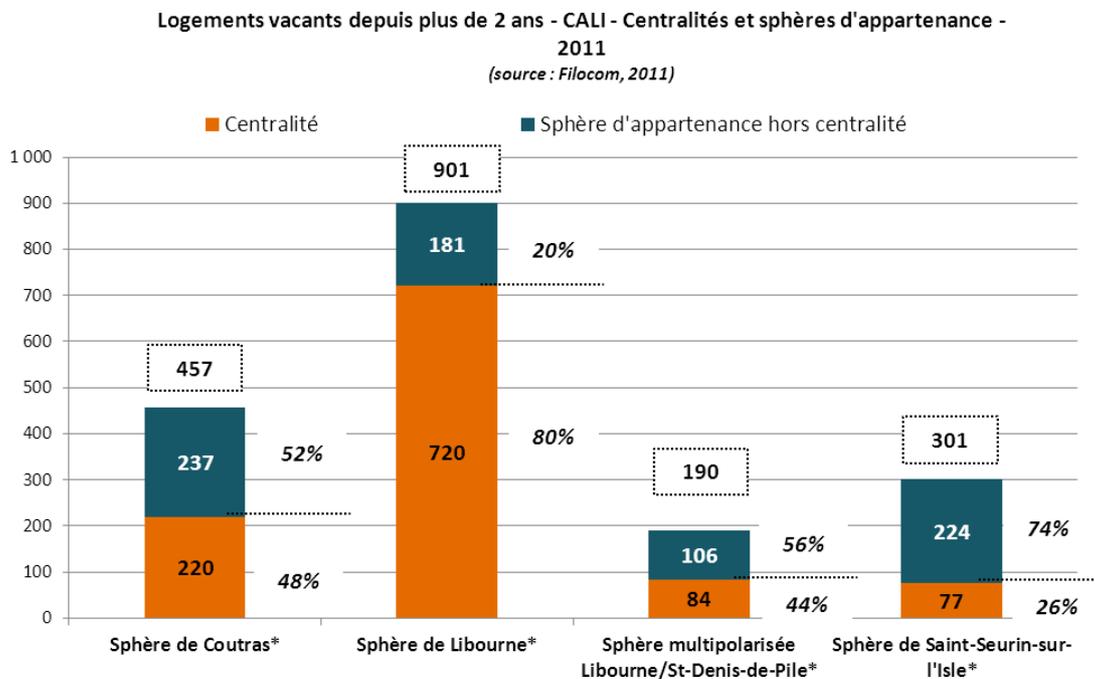
Car c'est sans aucun doute dans la multiplicité des facteurs explicatifs de cette vacance que se situe le principal obstacle à son traitement et que se dessinent, en creux, les marges de manœuvre du territoire.

**Une part significative de la vacance observée sur le territoire relève de l'obsolescence.** Derrière cette vacance d'obsolescence se trouvent différentes situations sur lesquelles il est possible d'intervenir. Une partie de cette

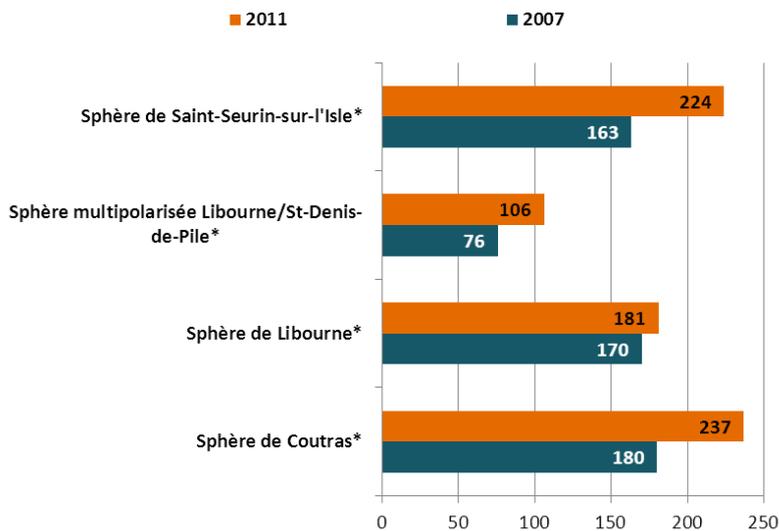
vacance d'obsolescence est liée à **un manque d'attractivité de l'offre**. Celle-ci tient tout d'abord à **son inadéquation en termes de prix et/ou de typologie** : c'est le cas notamment avec l'offre issue des dispositifs d'investissement locatif De Robien, dont les loyers et les charges sont trop élevés par rapport aux budgets des ménages : 17% des logements vacants (toute durée confondue) ont été construits après les années 2000, une part relativement élevée pour des logements récents même en tenant compte de la vacance conjoncturelle. Cette situation est particulièrement prégnante sur la ville-centre de Libourne dont la vacance conjoncturelle a progressé plus vite que la vacance structurelle sur ces dernières années.



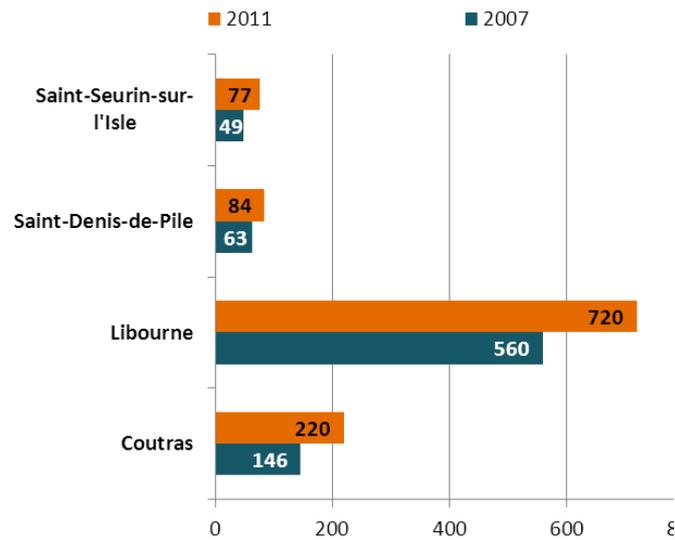
Celle-ci tient ensuite à **la perte d'attractivité des centres-bourgs** : c'est le cas de Libourne et de Coutras où la vacance de longue durée se fait dans le premier cas, bien plus importante, dans le second, quasi-égale à celle observée dans les communes qui composent leur périphérie immédiate.



Evolution du nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans - CALI - Sphères d'appartenance hors centralité - 2007/2011  
(source : Filocom, 2011)

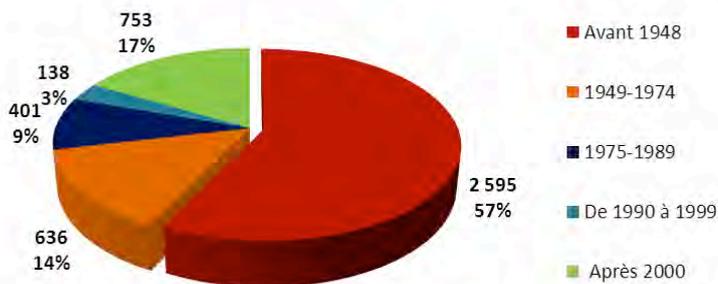


Evolution du nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans - CALI - Centralités - 2007/2011  
(source : Filocom, 2011)

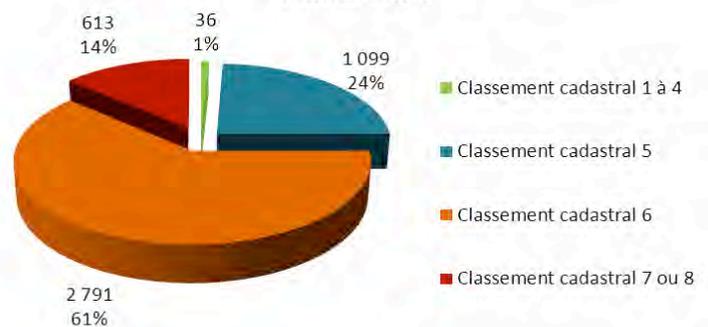


Autres situations qui alimentent cette vacance d'obsolescence : un réinvestissement des logements trop lourd en termes de moyens financiers et/ou de travaux à effectuer. Ainsi, 57% des logements vacants ont été construits avant 1948 et 75% relèvent des classements cadastraux 6 à 8.

Date de construction des logements vacants - CALI - 2011  
(source : Filocom, 2011)



Classement cadastral des logements vacants - CALI - 2011  
(source : Filocom, 2011)



Enfin, une partie de cette vacance d'obsolescence est probablement liée à la fragilité de certaines copropriétés dont 46 sont identifiées comme étant potentiellement dégradées (voir détail III.4).

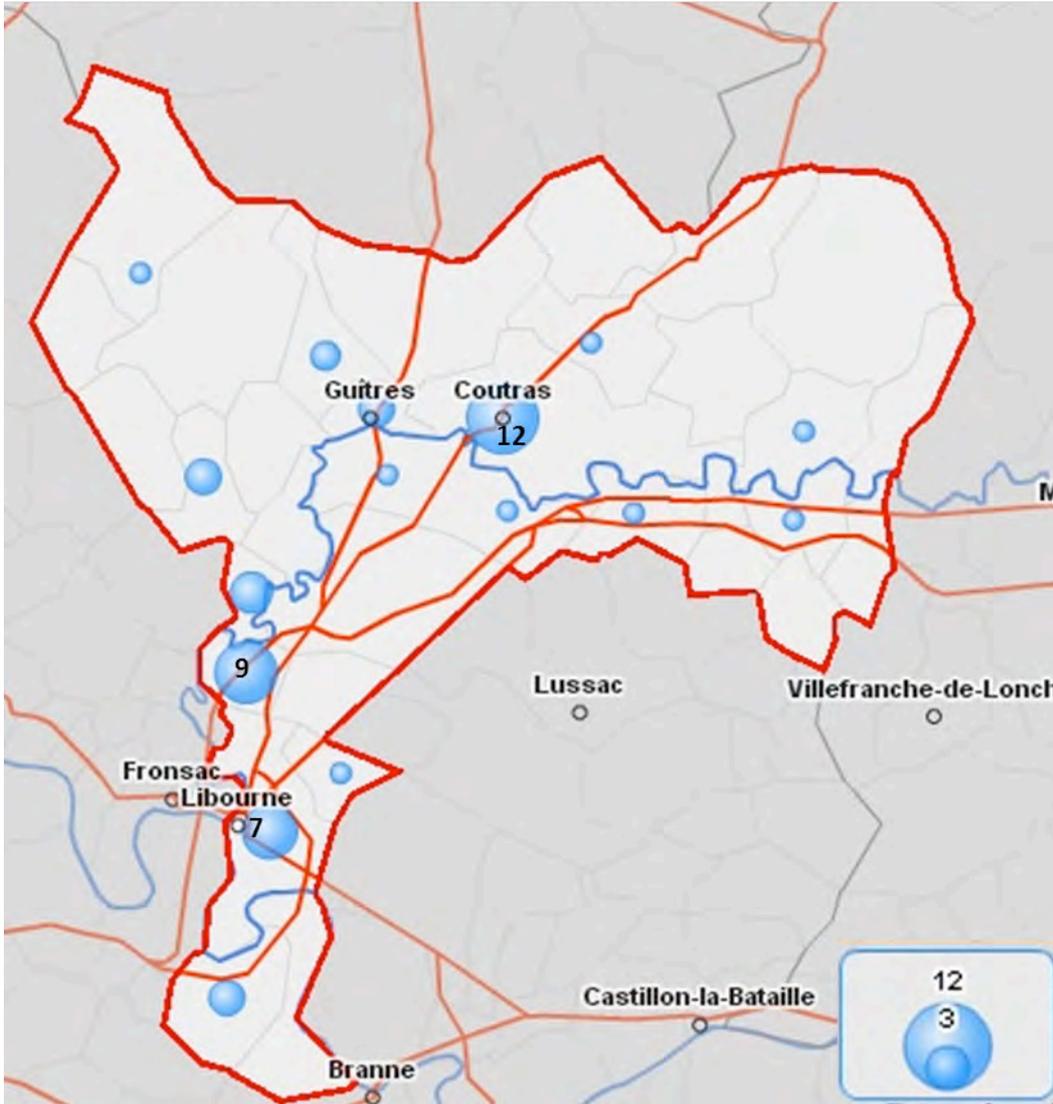
Liée à l'inadaptation des logements, cette vacance d'obsolescence peut en partie être résorbée grâce à une intervention publique. **En revanche, il est tout une partie de la vacance, celle relevant de l'indisponibilité, sur laquelle il est très compliqué, si ce n'est parfois impossible, d'intervenir.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

- **attentisme des propriétaires,**
- **indivision/problèmes de succession,**
- **abandon de patrimoine dans la volonté d'étendre les vignes,**
- **bâtiments impossible à réinvestir car désormais situés en zone PPRI,**
- **vacance « démographique » : départ en maison de retraite, maladies longue...**

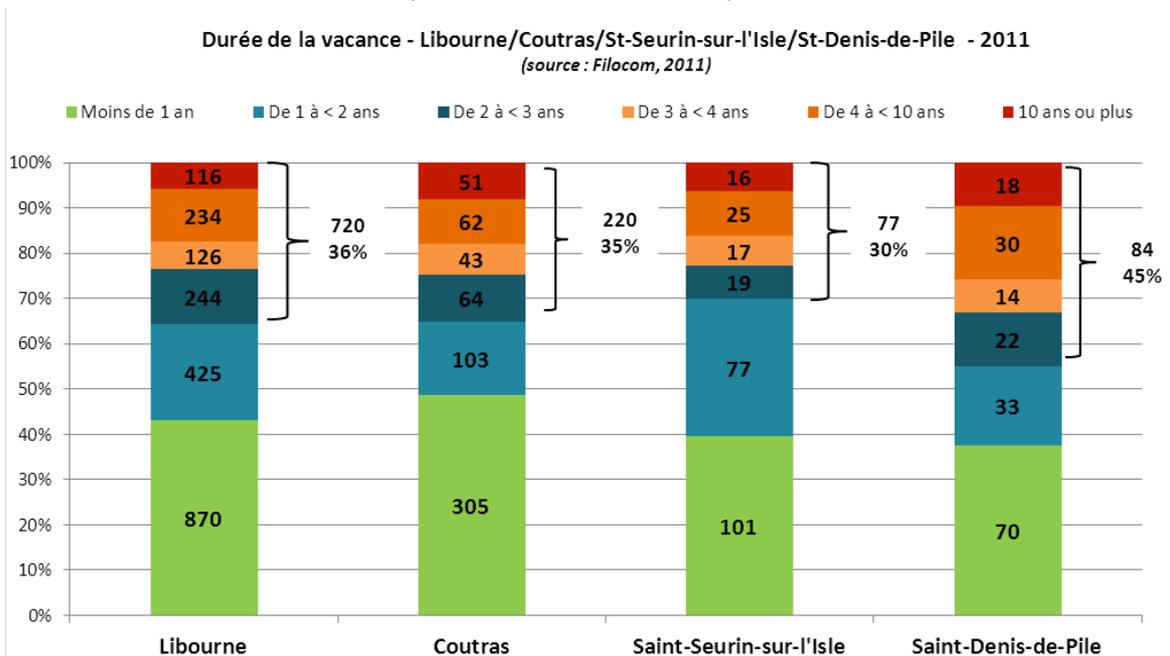
**Cette vacance, qu'il est difficile de mesurer avec précision, représente aux vues des entretiens qui ont été conduits auprès des maires et des acteurs de l'immobilier une part conséquente de la vacance structurelle du territoire.**

Les marges de manœuvre du territoire en termes de résorption de la vacance sont ainsi étroites : entre 2006 et 2013, seuls 51 logements ont été remis sur le marché (source : données relatives aux dossiers agréés ANAH).

Nb de logements remis sur le marché entre 2006 et 2013 dans le cadre du subventionnement des dossiers par l'ANAH (source : données ANAH, DDT 33)

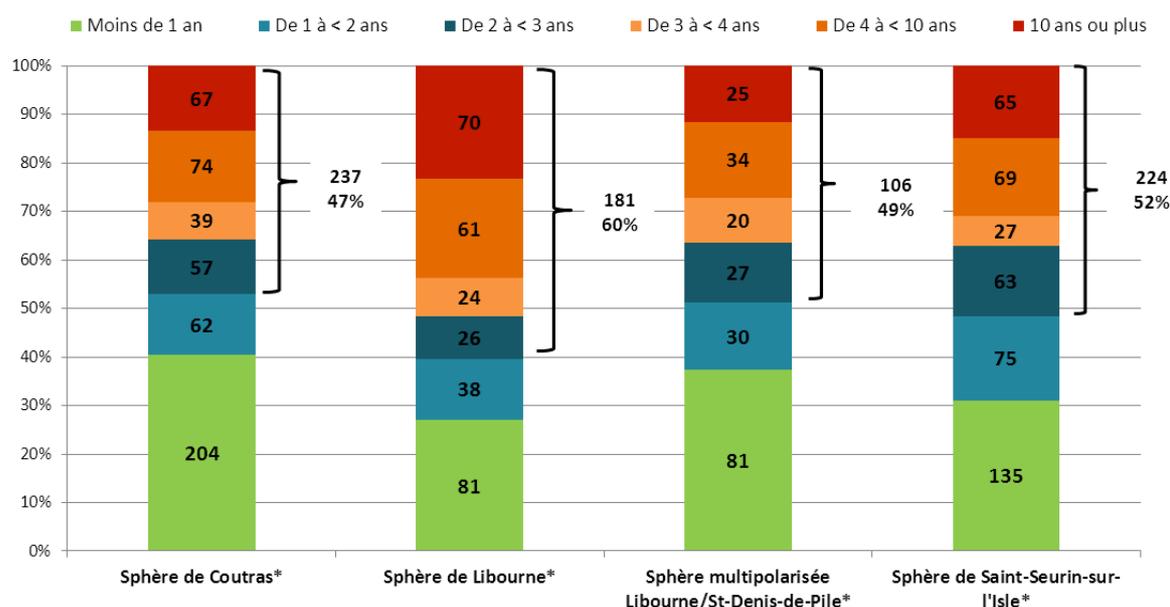


Toutefois, la concentration géographique de la vacance de longue durée sur la ville-centre de Libourne ainsi que sur la ville de Coutras et ses communes limitrophes rend une intervention possible.



### Durée de la vacance - Shères de la CALI (\* hors centralités) - 2011

(source : Filocom, 2011)



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

En raison de l'ancienneté de son parc de logements, la CALI affiche une part de parc privé potentiellement indigne (PPPI) non négligeable (11%) mais très loin de la moyenne départementale (18%). Avec 11% de PPPI, la CALI figure avec la CC du Pays Foyen (11%) et la CC Castillon-Pujol (13%) parmi les 3 EPCI du Libournais les plus concernés par l'indignité au regard de ce seul indicateur. Par ailleurs, le volume de logements concernés (3386) est bien plus important sur la CALI que sur les deux autres EPCI.

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) Source : Filocom, 2011 et PDH d'après Filocom	PPPI estimé en volume	Résidences principales 2011	Part du PPPI au sein des RP 2011
<b>CALI</b>	<b>3386</b>	<b>30404</b>	<b>11%</b>
CC Sud Libournais	345	5016	7%
CC du Pays Foyen	726	6582	11%
CC Juridiction de Saint-Emilion	408	4860	8%
CC Brannais/Entre-deux-mer-Ouest	259	3608	7%
CC du Canton de Fronsac	395	6268	6%
CC Castillon-Pujol	844	6457	13%
<b>Libournais</b>	<b>6363</b>	<b>63195</b>	<b>10%</b>
Gironde	48938	265114	18%

Toutefois, le mode d'estimation du PPPI comportant de nombreux biais, cet indicateur doit être pris avec précaution, et seulement dans une logique comparative et à titre indicatif. Il ne permet en effet que d'attirer le regard sur certains secteurs invitant alors à une plus grande vigilance. Ainsi, sur la CALI, une attention particulière doit être portée aux secteurs de Coutras et de Saint-Seurin-sur-l'Isle, en particulier sur les pôles urbains.

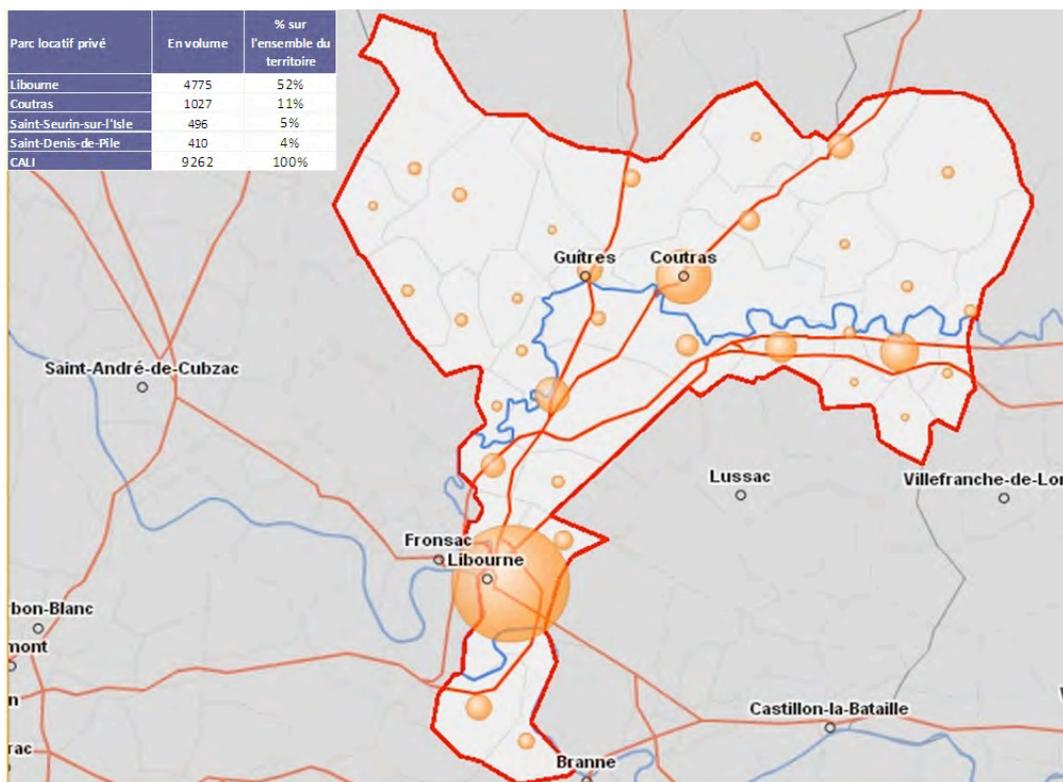
<b>Le parc privé potentiellement indigne (PPPI)</b> <i>Source : Filocom, 2011 et PDH d'après Filocom</i>	<b>PPPI estimé en volume</b>	<b>Résidences principales 2011</b>	<b>Part du PPPI au sein des RP 2011</b>
Sphère de Coutras	1154	8336	14%
Sphère de Libourne	1310	13807	9%
Sphère multipolarisée Libourne/St-Denis-de-Pile	385	4257	9%
Sphère de Saint-Seurin-sur-L'Isle	537	4004	13%
Pôle de Coutras	513	3608	14%
Pôle de Libourne	1157	11620	10%
Pôle de Saint-Denis-de-Pile	163	2023	8%
Pôle de Saint-Seurin-sur-L'Isle	218	1387	16%
<b>CALI</b>	<b>3386</b>	<b>30404</b>	<b>11%</b>

Toutefois, le PIG engagé depuis quelques mois a déjà permis de mettre en lumière des situations manifestes d'indignité et d'entamer les travaux de traitement nécessaires sur 3 logements situés à Bayas, Tizac de Lapouyade et Coutras.

## **2. Un parc locatif privé « déréglé »**

Le parc locatif privé occupe une place importante sur le territoire de la CALI : avec 9262 logements en location, le parc locatif privé représente 30% du parc des résidences principales soit 1 logement sur 3. Cumulé avec le parc social, le parc locatif dans son ensemble représente 40% des résidences principales : 4 habitants de la CALI sur 10 sont locataires, c'est dire à quel point ce parc joue un rôle structurant dans la réponse apportée aux ménages à leurs besoins en logement et ce d'autant plus qu'il s'agit du point d'entrée dominant pour les nouveaux ménages.

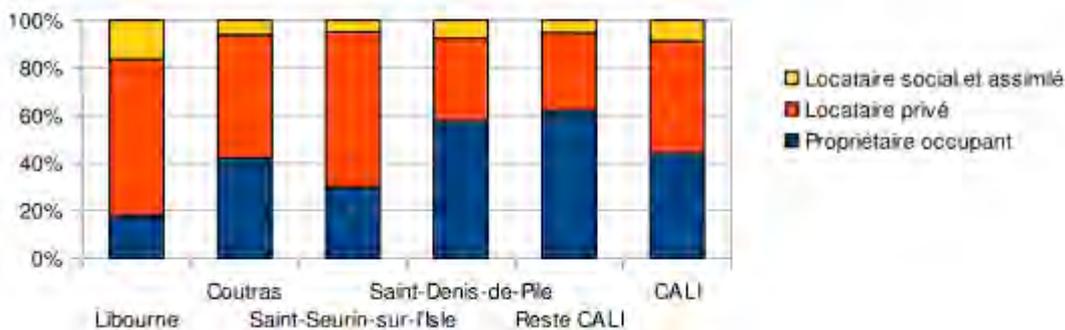
Le parc locatif privé est cependant géographiquement très concentré puisque 72% de ce parc se concentre sur les 4 pôles urbains dont la moitié (52%) sur la seule ville de Libourne et 11% sur la ville de Coutras. Ses problématiques sont ainsi principalement celle de la ville-centre et des pôles urbains.



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

### Occupation en 2011 des logements construits depuis 2001

source Filocom



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

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

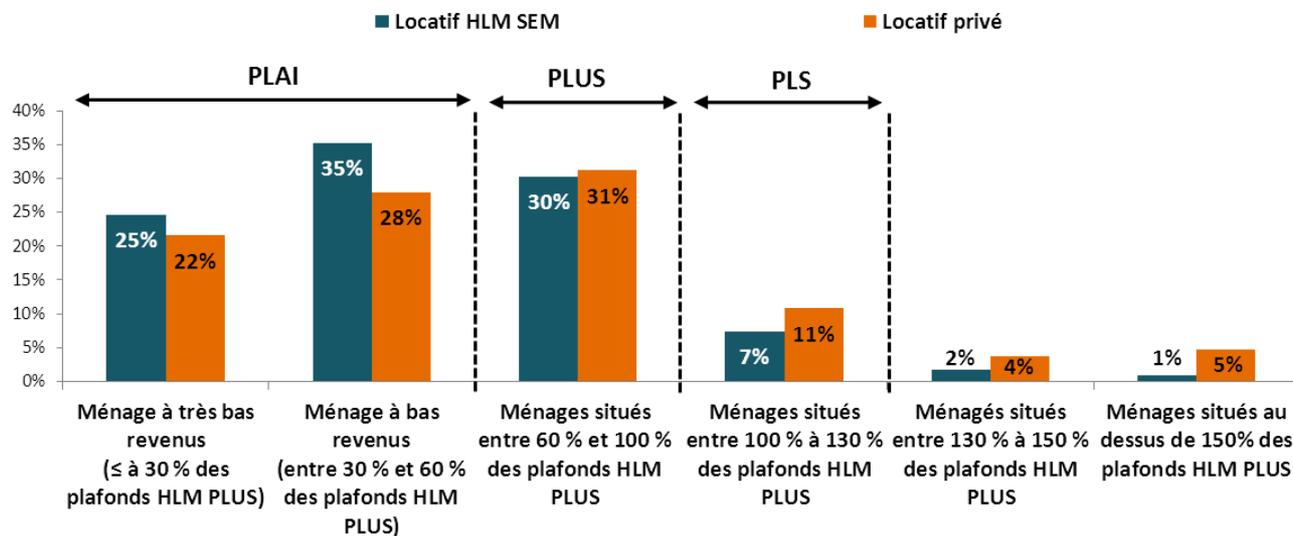
L'analyse du peuplement du parc locatif privé montre qu'il joue aujourd'hui sur le territoire de la CALI un rôle de parc social de fait.

En effet, si l'on compare la répartition en termes de revenus des ménages locataires du parc privé et des ménages locataires du parc social sur le territoire, ces dernières sont quasiment identiques, le parc social concentrant toutefois proportionnellement davantage de ménages à très bas revenus que le parc locatif privé. 50% des locataires du parc

privé disposent de revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM PLUS (60% dans le parc social), 31% d'entre eux disposent de revenus situés entre 60% et 100% des plafonds HLM PLUS (30% dans le parc social).

En outre, cette répartition montre que **81% des locataires du parc privé sont éligibles à un logement social.**

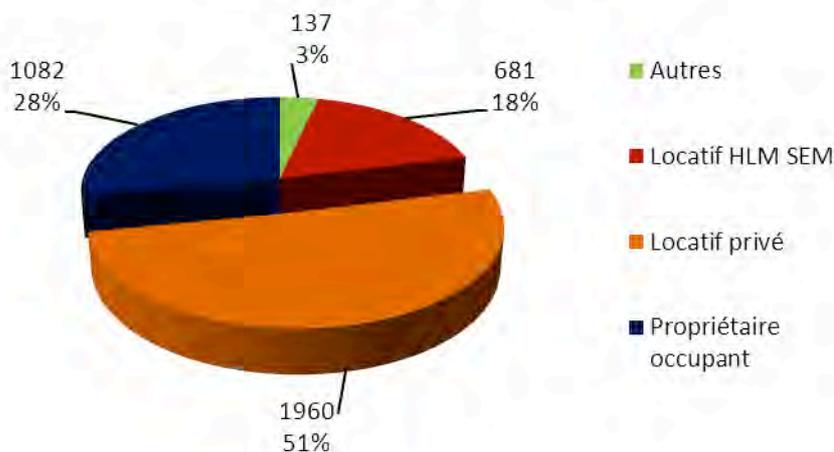
Revenus des locataires sociaux et privés - CALI - 2011  
(Source : Filocom, 2011)



Toutefois, le parc locatif privé représentant 30% du parc de logements contre seulement 10% pour le parc locatif social, la conversion de ces pourcentages en volume de ménages montre qu'aujourd'hui, **c'est le parc locatif privé, bien plus que le parc locatif social, qui, sur la CALI, accueille les ménages les plus modestes.**

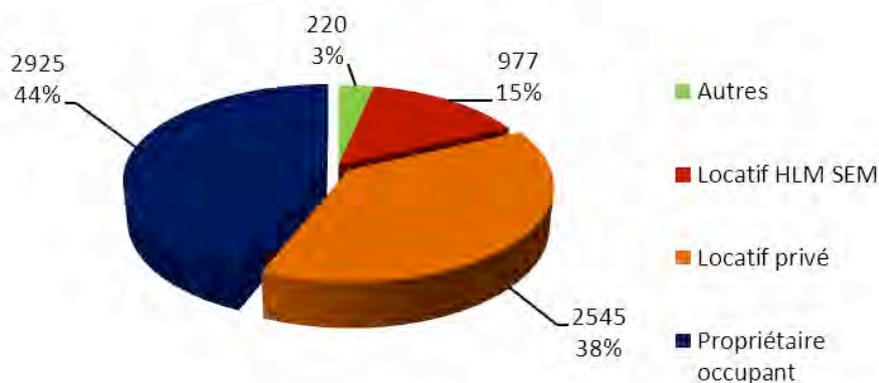
En effet, **la moitié des ménages à très bas revenus de la CALI** (ceux dont les revenus sont inférieurs à 30% des plafonds PLUS) **sont logés dans le parc locatif privé** contre 18% dans le parc locatif social : cela représente près de 1960 ménages.

Statut d'occupation des ménages à très bas revenus (≤ à 30% des plafonds HLM PLUS)  
(source : Filocom, 2011)



De la même manière, 38% des ménages à bas revenus (ceux dont les revenus sont compris entre 30% et 60% des plafonds HLM PLUS) sont logés dans le parc locatif privé contre 15% dans le parc social.

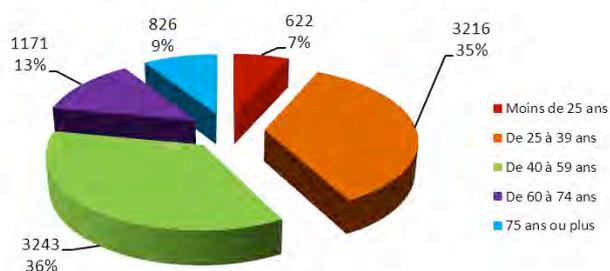
Statut d'occupation des ménages à bas revenus  
(entre 30 % et 60 % des plafonds HLM PLUS)  
(source : Filocom, 2011)



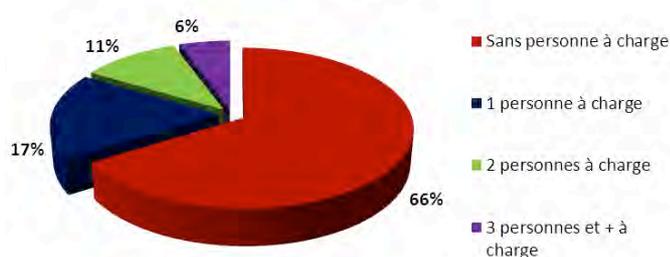
Plafonds de ressources HLM 2011 - Autres régions		Revenu fiscal de référence (après abattement de 10%)		En revenus imposables mensuels (majoration de 10%)		
		PLAI	PLUS	PLAI (60% du PLUS)	PLUS	30% du plafond PLUS
Catégorie 1	1 pers. seule	10 572 €	19 225 €	969 €	1 762 €	529 €
Catégorie 2	2 pers. (hors jeunes ménages = dont la somme des âges de dépassent pas 55 ans soit âgés de moins de 27,5 ans chacun)	15 405 €	25 673 €	1 412 €	2 353 €	706 €
Catégorie 3	3 pers. (ou pers seule avec un enfant à charge ou jeunes couples sans pers à charge)	18 524 €	30 874 €	1 698 €	2 830 €	849 €
Catégorie 4	4 pers. (ou pers seule avec 2 pers à charge)	20 612 €	37 873 €	1 889 €	3 472 €	1 042 €
Catégorie 5	5 pers. (ou pers seule avec 3 pers à charge)	24 116 €	43 846 €	2 211 €	4 019 €	1 206 €
Catégorie 6	6 pers. (ou pers seule avec 4 pers à charge)	27 178 €	46 414 €	2 491 €	4 255 €	1 276 €

Cette analyse en termes de revenus est à recouper avec celle de l'âge et de la taille des ménages locataires du parc privé. Avec 42% ménages de moins de 40 ans, 45% de ménages de 1 personne, 66% de ménages sans personne à charge et 17% de ménages monoparentaux (le parc locatif privé accueillant d'ailleurs 46% des ménages monoparentaux du territoire), le parc locatif privé accueille principalement de **jeunes ménages célibataires et des ménages isolés**.

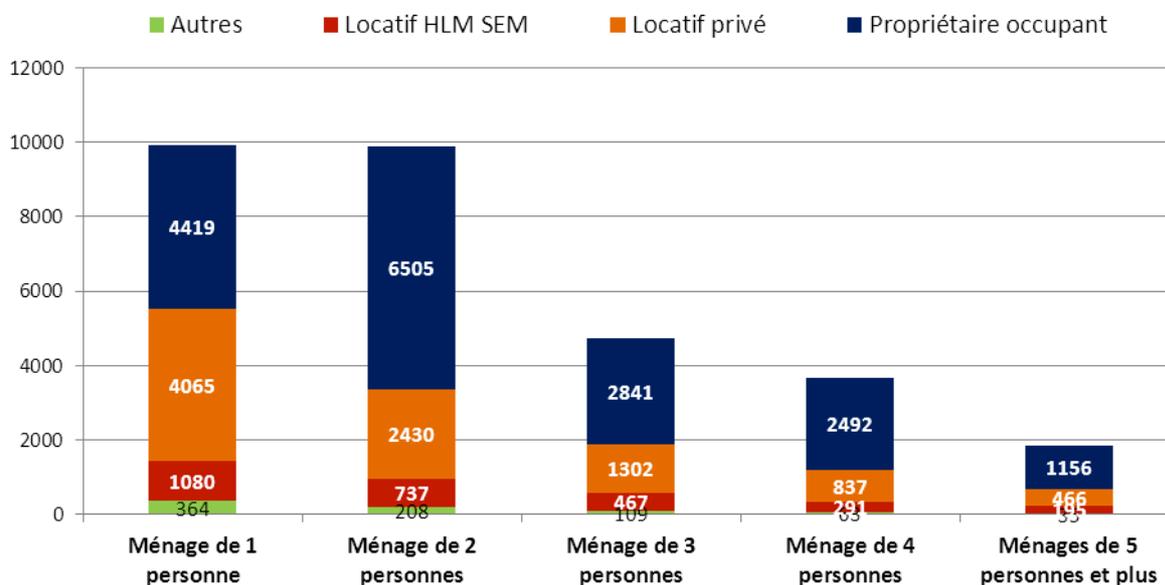
Age des locataires du parc privé - CALI - 2011  
(source : Filocom, 2011)



Nombre de personnes à charge des ménages locataires du parc privé - CALI - 2011  
(source : Filocom, 2011)



**Statut d'occupation des ménages selon leur typologie - CALI - 2011**  
(source : Filocom, 2011)



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

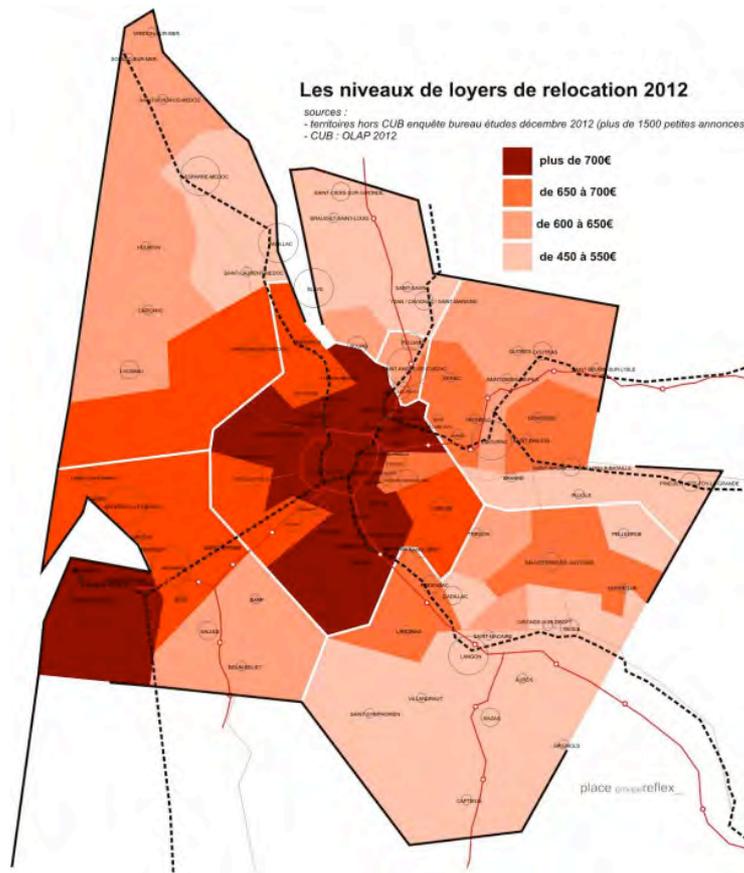
## 2.2. Les raisons d'un « dérèglement »

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

Avec un loyer moyen de 9€/m<sup>2</sup> en 2013 et un niveau de loyer à la relocation compris entre 600 et 650€/mois, la CALI fait partie des marchés locatifs girondins parmi les moins chers. Les niveaux de loyers pratiqués sont même légèrement inférieurs à ceux observés sur les territoires proches du Sud libournais, du Fronsadais et du Saint-Emilionnais. Ils sont surtout très en deçà des niveaux de loyers pratiqués sur les autres agglomérations girondines, la CUB évidemment mais aussi la COBAN et la COBAS.

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

Loyers 2013 en €/m <sup>2</sup> source : Clameur, entretiens agences		Ensemble
LIBOURNE	9,4	
CALI	9,0	
ARCACHON	12,3	
CA BASSIN D ARCACHON SUD (COBAS)	10,4	
LA TESTE DE BUCH	9,1	
CC BASSIN ARCACHON NORD (COBAN)	10,1	
CC CASTILLON/PUJOLS	8,7	
CC CANTON DE FRONSAC	9,2	
CC SUD LIBOURNAIS	9,4	
CC PAYS FOYEN	7,7	

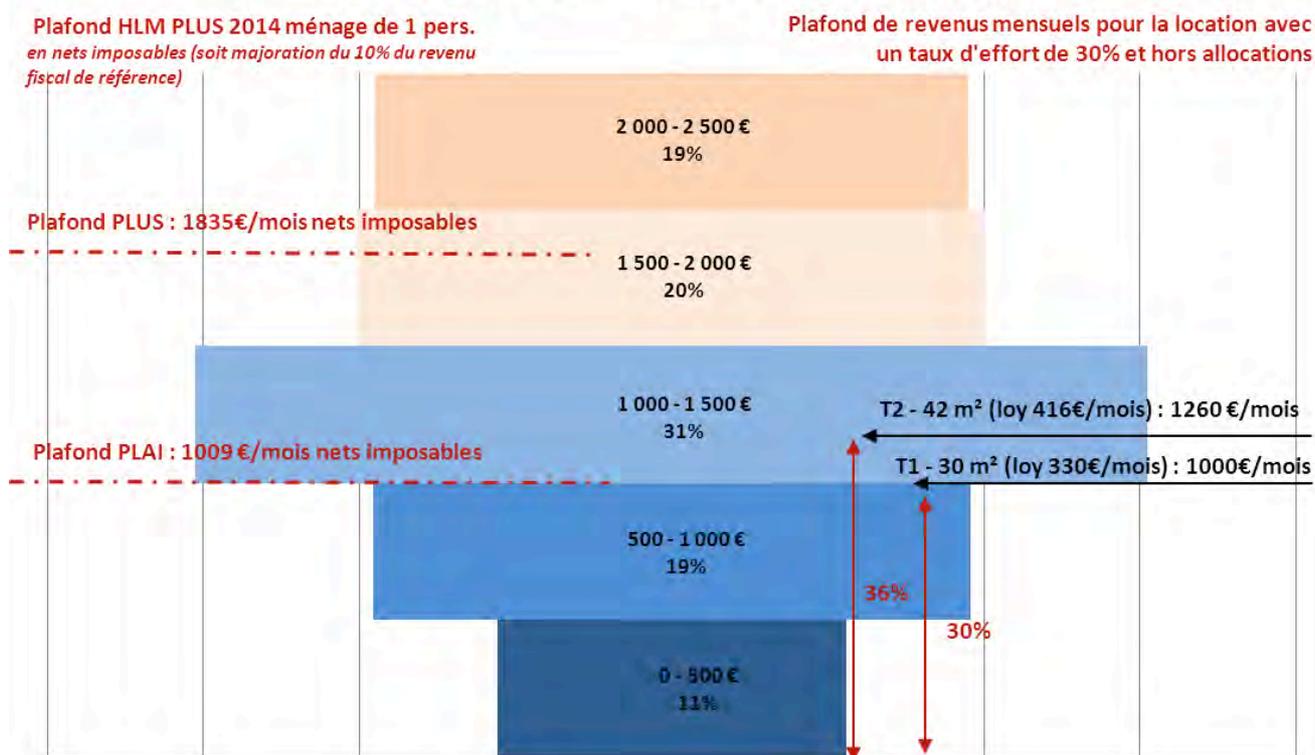


Ces niveaux de loyers sont-ils pour autant compatibles avec les budgets des ménages locaux ?

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

### Distribution des revenus des ménages de 1 personnes - CALI\* (\*périmètre 2012) - 2011 -

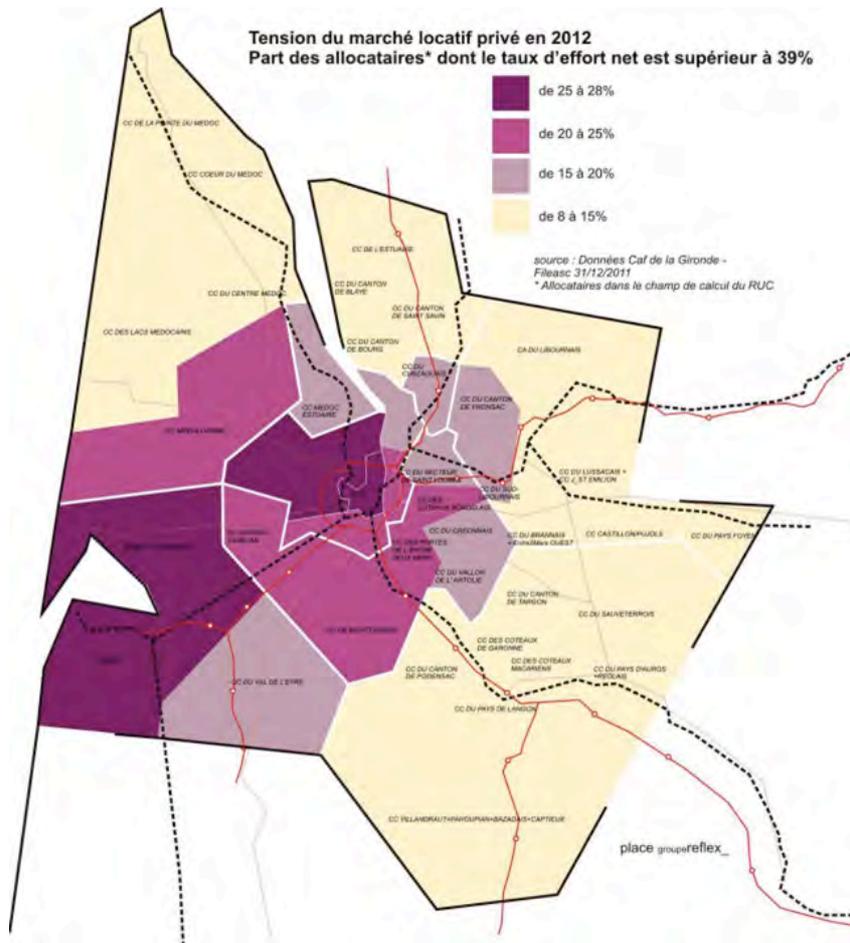
Nb d'unités de consommation : 10 036 - (source : Insee, DGI 2011)



Or, la moitié des locataires du parc privé disposent de revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM PLUS (1009€/mois net imposables pour un ménage de 1 personne, 1470€/mois pour un ménage de 2 pers.). Ainsi, en procédant à des estimations des taux d'effort théoriques des différentes catégories de ménages à faibles revenus (60% du revenu médian), on s'aperçoit que la part des revenus consacrée par les ménages pour se loger dépasse rapidement 30%, en particulier pour les ménages de 1 personne dont le taux d'effort varie entre 40% et 50%.

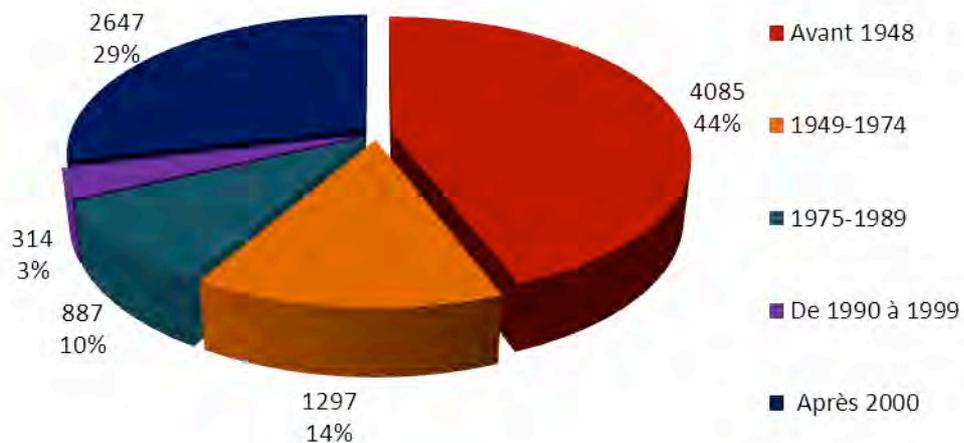
Taux d'effort estimatif des ménages "vulnérables" (dont les revenus se situent à 60% du revenu médian)	Studios et 1 pièce Loyer moy. : 330 €/mois	2 pièces Loyer moy. : 416 €/mois	3 pièces Loyer moy. : 566 €/mois	4 pièces Loyer moy. : 693 €/mois	5 pièces et plus Loyer moy. : 748 €/mois
<b>1 pers</b> 60%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

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



Pour autant, ces simulations sur les taux d'effort théoriques révèlent une inadéquation croissante entre les niveaux de loyers proposés et les budgets des ménages locaux. Surtout, mise en regard de la qualité du parc locatif privé, ces niveaux de loyer interrogent sachant que 44% du parc locatif privé a été construit avant 1948.

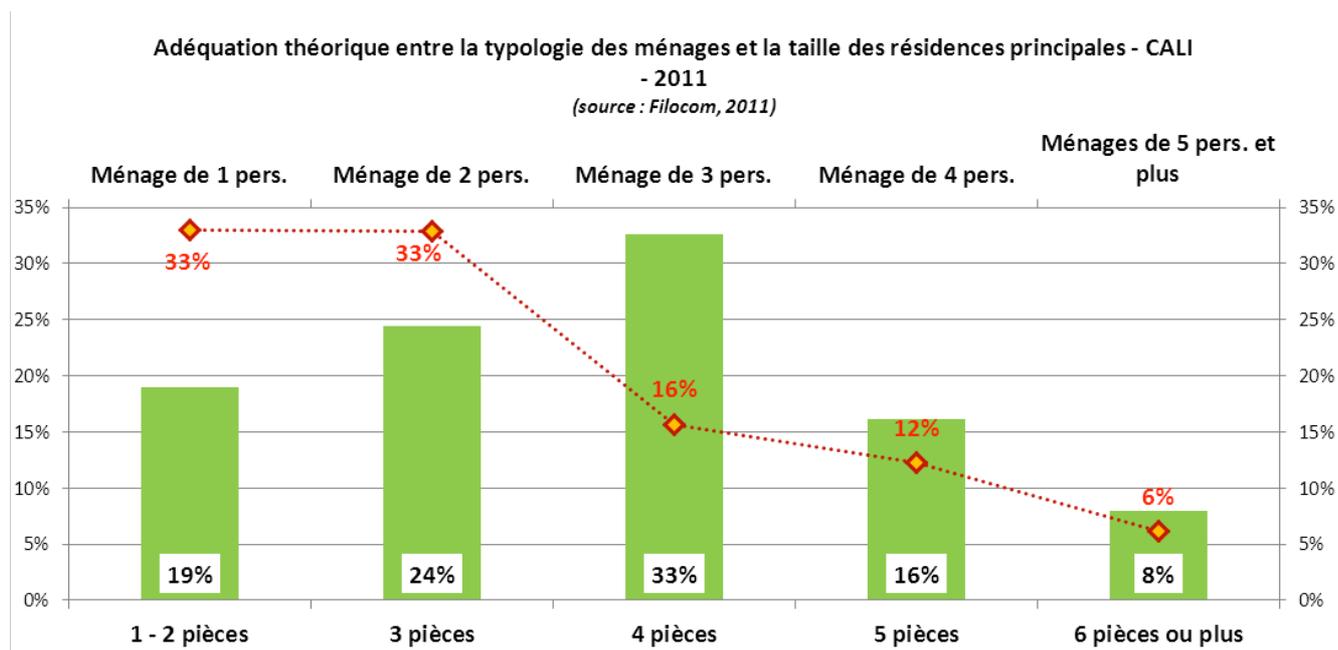
**Date de construction des logements locatifs privés - CALI - 2011**  
(source : Filocom, 2011)



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

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

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



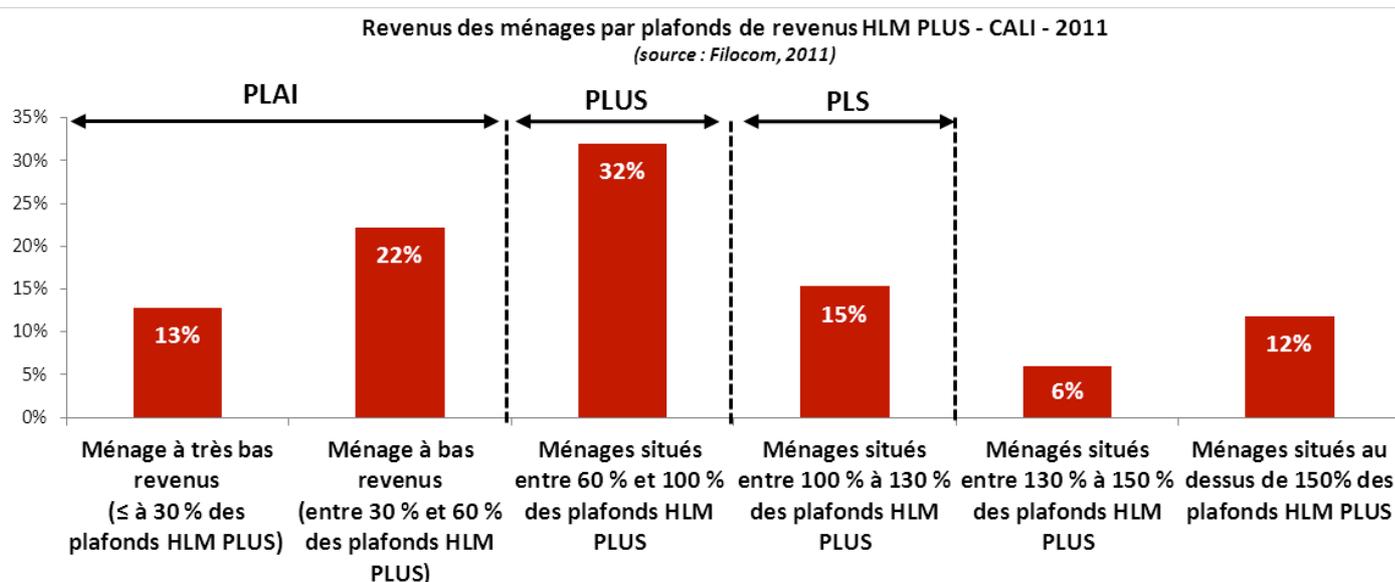
L'ensemble de ces analyses montrent le besoin de développer sur la CALI un parc locatif à loyers modérés en commençant par le parc locatif social. Car ce qui fait défaut à la CALI et qui explique le rôle de « soupape » exercé par le parc locatif privé, c'est notamment la faiblesse du parc HLM.

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

Au regard du profil de la population en termes d'âge et de revenus et dans un contexte de crise économique et sociale, développer un parc locatif à loyers modérés devient un impératif. Agir sur les niveaux de loyers du parc locatif privé étant relativement complexe et difficile, le moyen le plus simple pour y parvenir demeure encore d'encourager le développement du parc locatif social.

#### 4.1. Une demande toujours importante et concentrée

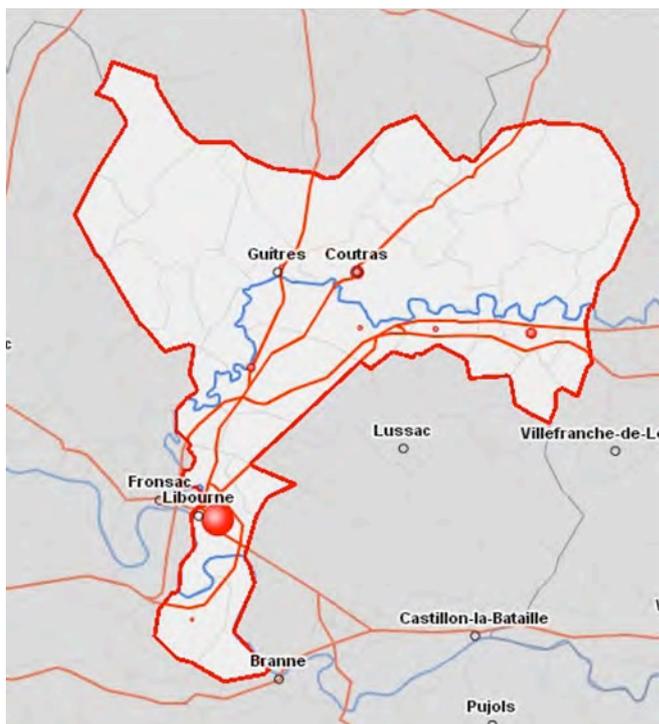
67% des ménages de la CALI sont éligibles à un logement social classique (PLUS et PLAI), dont 32% à un logement PLUS et 35% à un logement PLAI.



Plafonds de ressources HLM 2014		Revenu fiscal de référence (après abattement de 10%)			En revenus imposables nets mensuels		
		PLAI	PLUS	PLS	PLAI	PLUS	PLS
Catégorie 1	1 pers. seule	11 006 €	20 013 €	26 017 €	1 009 €	1 835 €	2 385 €
Catégorie 2	2 pers. (hors jeunes ménages = dont la somme des âges de dépassent pas 55ans soit âgés de moins de 27,5 ans chacun)	16 037 €	26 725 €	34 743 €	1 470 €	2 450 €	3 185 €
Catégorie 3	3 pers. (ou pers seule avec un enfant à charge ou jeunes couples sans pers à charge)	19 283 €	32 140 €	41 782 €	1 768 €	2 946 €	3 830 €
Catégorie 4	4 pers. (ou pers seule avec 2 pers à charge)	21 457 €	38 800 €	50 440 €	1 967 €	3 557 €	4 624 €
Catégorie 5	5 pers. (ou pers seule avec 3 pers à charge)	25 105 €	45 643 €	59 336 €	2 301 €	4 184 €	5 439 €
Catégorie 6	6 pers. (ou pers seule avec 4 pers à charge)	28 292 €	51 440 €	66 872 €	2 593 €	4 715 €	6 130 €

D'après les dernières données du numéro unique, on dénombrait, en 2013, 1556 demandeurs de logements sociaux sur la CALI. Suivant la répartition du parc locatif social existant, les demandes sont géographiquement très concentrées : 69% de la demande est localisée sur Libourne, 11% sur Coutras, 7% sur Saint-Seurin-sur-l'Isle, 4% sur Saint-Denis-de-Pile.

Nb de demandes pour un logement social, 2013  
(source : numéro unique, DDT 33)



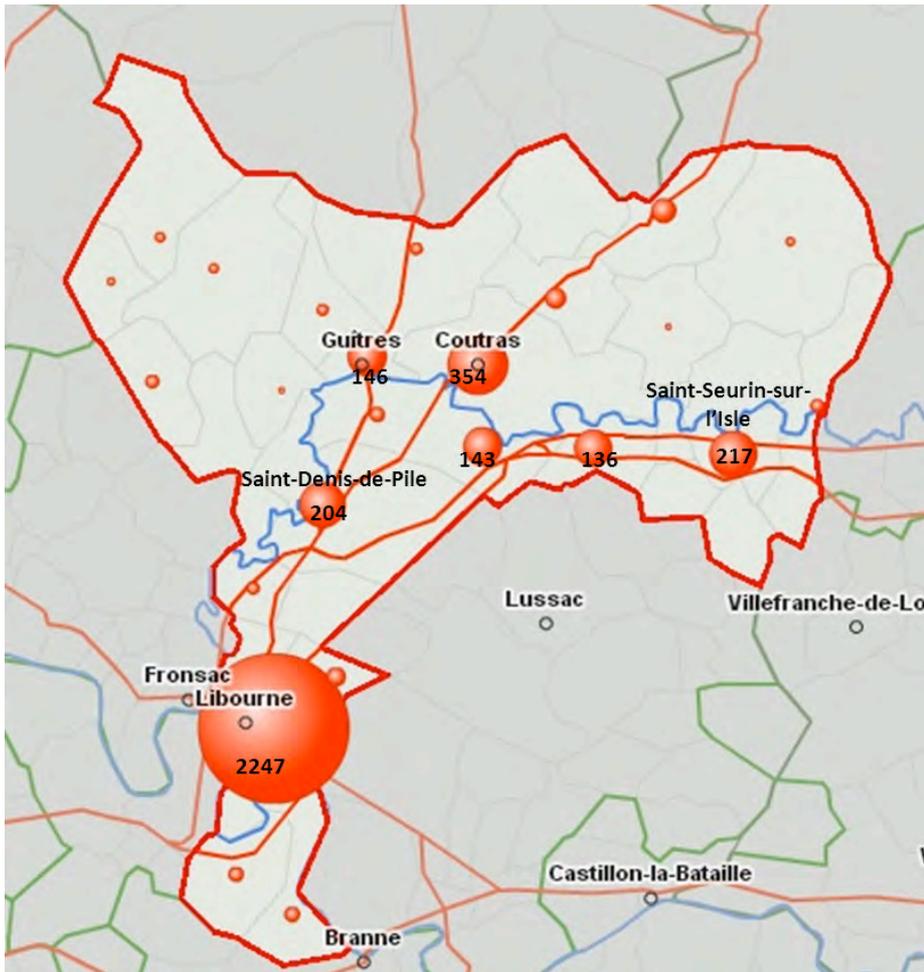
Communes	Demandes actives 30 novembre 2011
Libourne	1080
Coutras	180
Saint-Seurin-sur-l'Isle	113
Saint-Denis-de-Pile	67
Saint-Médard-de-Guizières	26
Abzac	24
Guîtres	21
Génissac	12
Les Billaux	8
Les Peintures	7
Les Églisottes-et-Chalaires	6
Saint-Antoine-sur-l'Isle	3
Pomerol	2
Saint-Ciers-d'Abzac	2
Bonzac	1
Le Fieu	1
Moulon	1
Sablons	1
CALI	1555

La localisation de la demande locative sociale ne doit cependant pas laisser penser que les besoins seraient exclusivement concentrés sur ces communes. En effet, en la matière la demande ne peut absolument pas être assimilée directement à un besoin, compte-tenu du fait que sur l'ensemble du territoire national la demande se porte toujours d'abord sur les territoires où il y a déjà un parc locatif social existant.

#### 4.2. Un parc locatif social faible et vieillissant

Face à cette demande et à la prégnance des besoins en logements à loyers modérés, le parc locatif social de la CALI demeure sous-dimensionné. Au 1<sup>er</sup> janvier 2012, 3760 logements locatifs sociaux étaient dénombrés sur la CALI soit 12,4% des résidences principales (inventaire SRU réalisé par la DDTM 33).

Le parc social existant est géographiquement très concentré puisque 60% des logements sociaux de la CALI sont situés sur Libourne (soit 2247 logements), 9% sur Coutras (354 LLS), 6% sur Saint-Seurin-sur-l'Isle (217 LLS) et 5% sur Saint-Denis-de-Pile (204 LLS). Guîtres (21%), Abzac (18%) et Libourne (19%) sont les seules communes où la part des logements locatifs sociaux avoisine les 20% de résidences principales. Avec 16% de LLS, Saint-Seurin-sur-l'Isle n'est cependant pas loin.



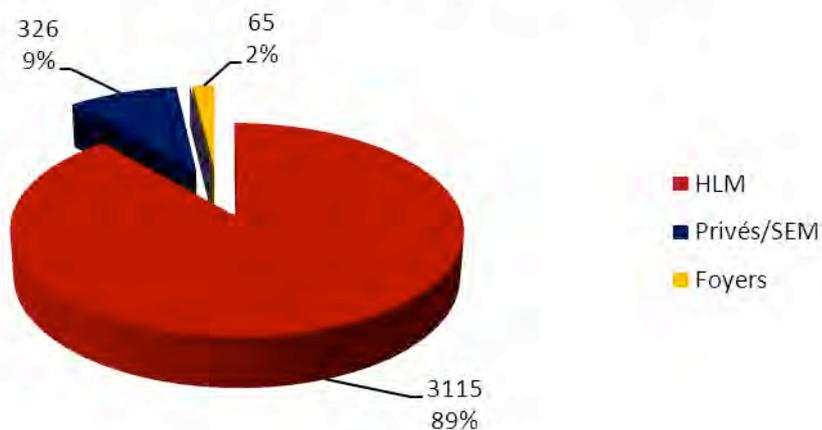
LIBOURNE	2247
COUTRAS	354
ST SEURIN SUR L'ISLE	217
ST DENIS DE PILE	204
GUITRES	146
ABZAC	143
ST MEDARD DE GUIZIERES	136
LES EGLISOTTES	57
LES PEINTURES	41
POMEROL	34
MOULON	22
SABLONS	21
GENISSAC	20
ST ANTOINE SUR L'ISLE	17
ST CIERS D'ABZAC	17
LES BILLAUX	15
LAGORCE	14
BAYAS	13
LAPOUYADE	10
MARANSIN	9
ST CHRISTOPHE DE DOUBLE	7
TIZAC DE LAPOUYADE	6
LE FIEU	3
ST MARTIN DE LAYE	3
BONZAC	1
CHAMADELLE	1
PORCHERES	1
ST MARTIN DU BOIS	1
ST SAUVEUR DU PUYNORMAND	1
CAMPS SUR L'ISLE	0
GOURS	0
LALANDE DE POMEROL	0
PUYNORMAND	0
SAVIGNAC DE L'ISLE	0
CALI	3761

Le bailleur SOLIANCE est de loin le plus présent sur le territoire avec près de 1035 logements. Il est suivi par CLAIRSIENNE et GIRONDE HABITAT.

Nom du bailleur	Nombre de logements	Nom du bailleur	Nombre de logements
SOLIANCE	1035	DOMOFRANCE	355
CLAIRSIENNE	619	LOGEVIE	121
GIRONDE HABITAT	663	SCI FONCIERE	7
ICF ATLANTIQUE	281	ANGLE VERT	3
		COLIGNY	22

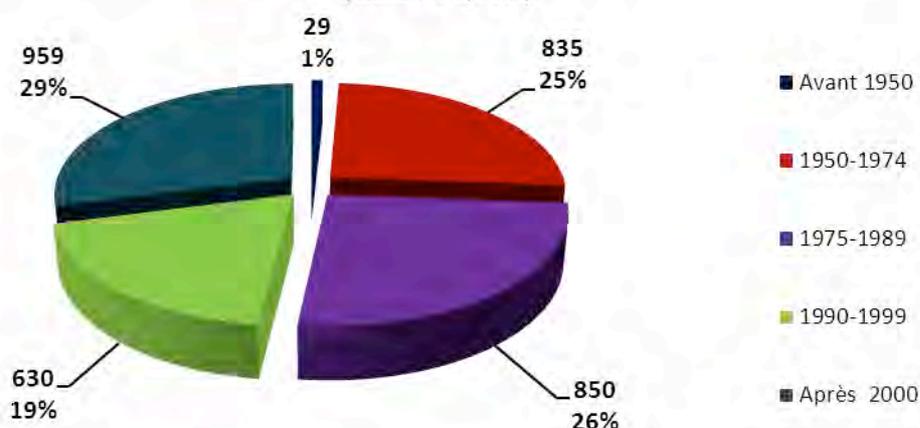
L'essentiel du parc locatif social se compose de logement HLM « classique ». Toutefois, 9% relève du parc privé conventionné.

Inventaire 2012 des logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU - CALI - 2012 (source : DDT 33)



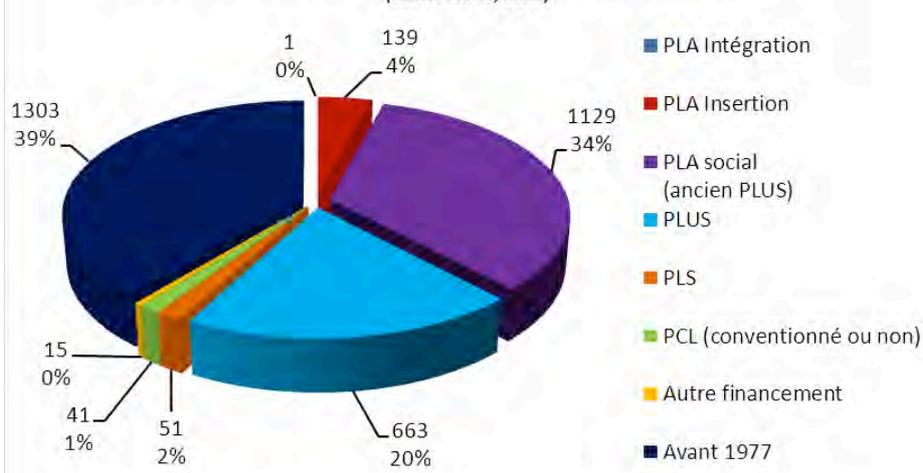
Outre sa faiblesse, le parc locatif social de la CALI est marqué par son caractère vieillissant. Ainsi, la moitié du parc social de la CALI a été construit avant 1990 dont 25% avant 1975.

**Année d'achèvement de construction des logements - Parc locatif social - CALI - 2012**  
(source : RPLS, 2012)



De la même manière, 39% de logements relèvent d'un financement antérieur à 1977.

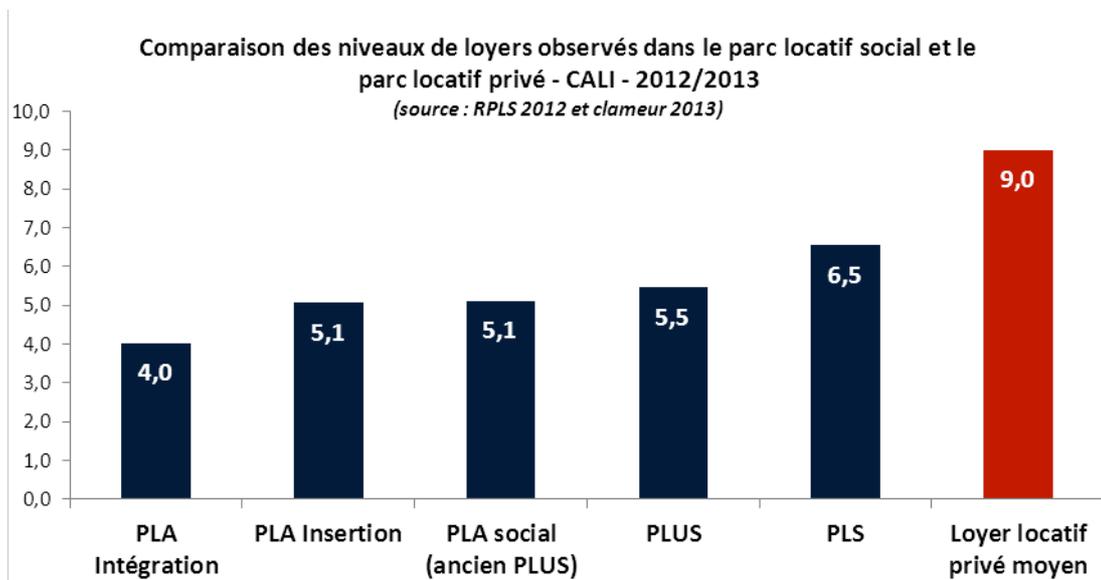
**Répartition du parc locatif social par type de financements - CALI - 2012**  
(source : RPLS, 2012)



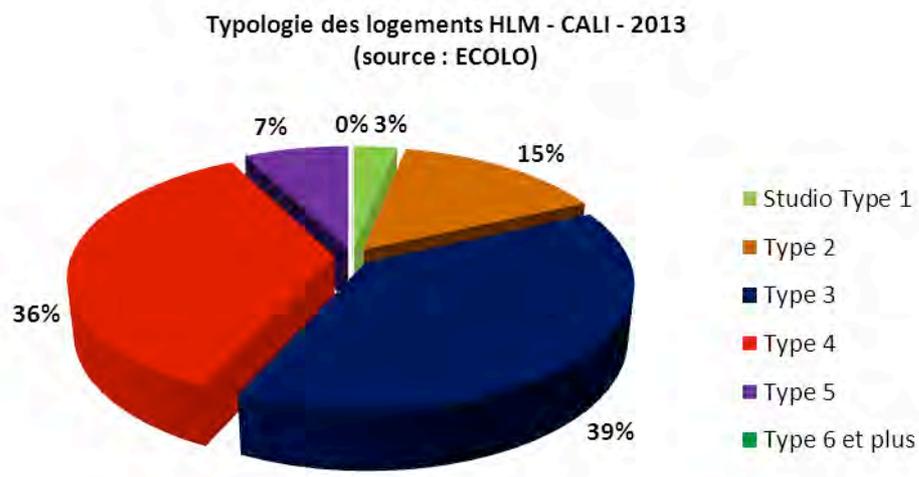
L'ancienneté d'une part significative du parc social pose la question de son attractivité. Le diagnostic du PDH estime ainsi à 600 les logements sociaux concernés par des problématiques de revalorisation sur l'ensemble du Libournais. Sur la CALI, 4 résidences sont plus particulièrement identifiées :

- Pour ce qui relève de veille sociale et urbaine :
  - Coutras, Résidence Les Brulons (90 logements, Gironde Habitat)
  - Libourne, Résidence Peyronneau (229 logements, Gironde Habitat)
  - Libourne, Résidence Peyregourde (Domofrance)
- Pour ce qui relève d'une intervention à court ou moyen terme :
  - Libourne, Résidence Gontet (80 logements, Soliance)

Faible et vieillissant, le parc locatif social de la CALI ne répond que très partiellement à la demande qui s'exprime sur le territoire pour du locatif à loyers modérés alors même qu'il constituerait pour beaucoup de ménages une réponse tout à fait adaptée. Avec seulement 2% de vacance (RPLS, 2012), le parc locatif social fait d'ailleurs montre de son utilité.

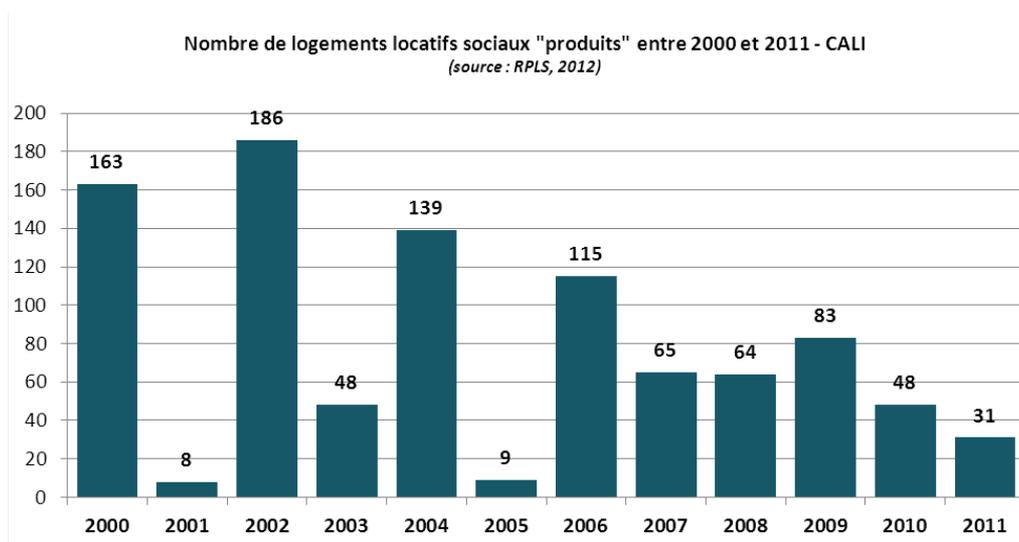


Une réponse qui devra passer toutefois, non seulement par le développement du parc mais aussi probablement par l'élargissement de sa gamme d'offre en direction des petites typologies d'une part, minoritaires, alors qu'une partie importante de la demande émane de ménages de 1 et 2 pers.



### 4.3. Une production neuve au ralenti

Malgré la demande qui ne se tarit pas, la production locative sociale neuve de ces dernières années est restée faible : 58 logements locatifs sociaux ont été produits en moyenne chaque année depuis 2007 et seuls 72 logements ont été programmés en 2013 sur les communes de Libourne et Coutras.



**Carte 12 : Logements locatifs sociaux livrés entre 2007 et 2011 (source : RPLS 2012)**



Communes	LLS produits entre 2007 et 2011
Abzac	18
Coutras	16
Églisottes-et-Chalaires (Les)	19
Génissac	9
Guîtres	16
Libourne	95
Moulon	1
Peintures (Les)	18
Pomerol	12
Saint-Ciers-d'Abzac	16
Saint-Denis-de-Pile	54
Saint-Seurin-sur-l'Isle	17

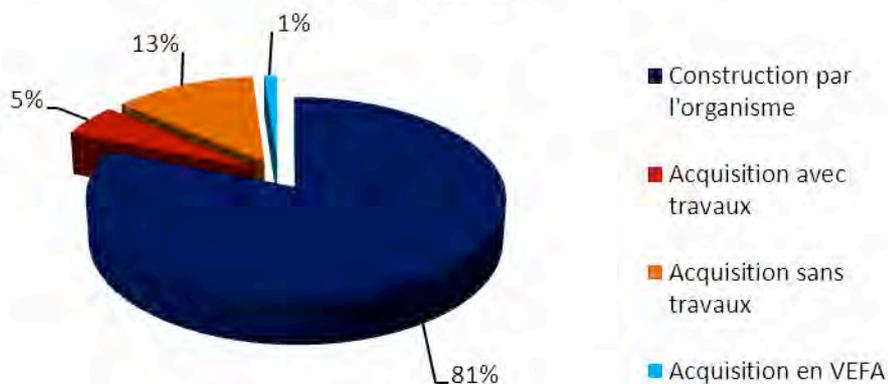
**Logement locatif social- Programmation 2013 au 1er août 2013**

	Neuf	Acquisition-amélioration	Total
Coutras	17 PLAI	6 PLAI	23 LLS
Libourne	14 PLUS - 6 PLAI	13 PLUS - 6 PLAI	49 LLS

La production de ces dernières années a très largement reposé sur la construction neuve par les organismes HLM alors que l'acquisition avec ou sans travaux ne représente que 18% de l'accroissement de l'offre.

#### Mode d'entrée des logements locatifs sociaux dans le patrimoine du bailleur - CALI - 2012

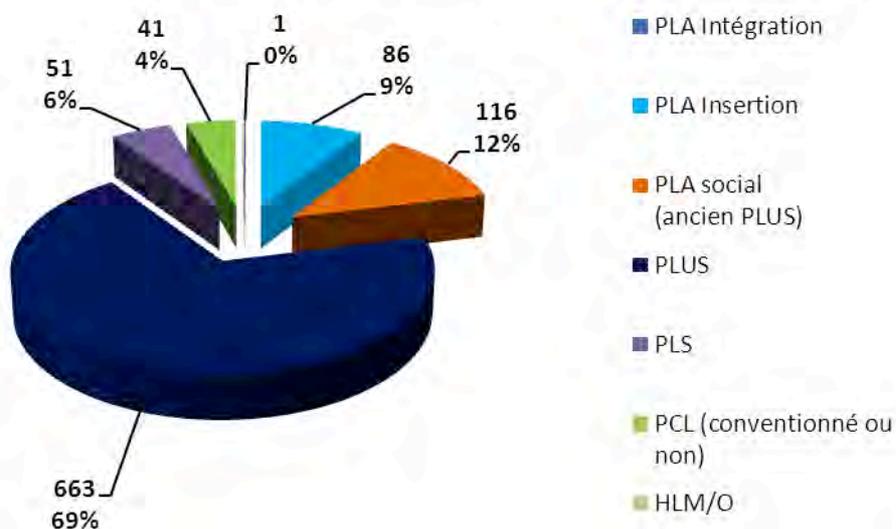
(source : RPLS 2012)



Elle s'est composée à 69% de financements PLUS, 21% de financements PLAI et 6% de financements PLS.

#### Type de financements des logements locatifs sociaux produits entre 2000 et 2011 - CALI

(source : RPLS, 2012)



Ce ralentissement de la production neuve intervient alors même que les enjeux de production ont été réaffirmés dans le cadre de la loi DUFLOT. A ce jour, trois communes de la CALI entre dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU et doivent atteindre non plus 20% mais 25 % de logements locatifs sociaux : Libourne, Coutras et Saint-Denis-de-Pile. Actuellement situées à respectivement, 19%, 9% et 10%, ces trois communes sont considérées comme déficitaires et soumises aux obligations de rattrapage suivantes<sup>8</sup> :

<sup>8</sup> Les conditions d'application de la loi SRU ayant à nouveau évolué depuis l'écriture du présent diagnostic, c'est bien le quota de 20 % qui a été pris en compte pour l'élaboration du scénario programmatique du PLH

Simulations calcul objectifs triennaux						
Période	Nb de LLS manquants en 2013 pour atteindre 25%	2014-2016	2017-2019	2020-2022	2023-2025	Total à produire 2014-2025
Taux de rattrapage		25%	33%	50%	100%	
COUTRAS	566	146	165	189	236	736
LIBOURNE	676	166	207	236	295	904
SAINT-DENIS-DE-PILE	305	78	88	100	125	391
<b>Total</b>	<b>1547</b>	<b>390</b>	<b>460</b>	<b>526</b>	<b>657</b>	<b>2031</b>
<b>Total annuel</b>		<b>130</b>	<b>153</b>	<b>175</b>	<b>219</b>	<b>677</b>

Pour parvenir aux objectifs de rattrapage sur la période du PLH 2015-2020, ce sont 896 logements locatifs sociaux qu'il faudrait financer sur les 6 ans soit :

- 54 LLS/an entre 2015-2020 sur Coutras
- 66 LLS/an entre 2015-2020 sur Libourne
- 29 LLS/an entre 2015-2020 sur Saint-Denis-de-Pile

Or, depuis 2007, le niveau de construction moyen (tous types de logements confondus) s'élève à 72 logements par an sur les 3 communes :

- Coutras : 48 logements produits en moyenne chaque année entre 2007 et 2011
- Libourne : 125 logements produits en moyenne chaque année entre 2007 et 2011
- Saint-Denis-de-Pile : 43 logements produits en moyenne chaque année entre 2007 et 2011

En 5 ans, entre 2007 et 2011, les 3 communes ont produits :

- Coutras : 16 LLS soit 3 LLS/an
- Libourne : 95 LLS soit 19 LLS/an
- Saint-Denis-de-Pile : 17 LLS soit 3 LLS/an

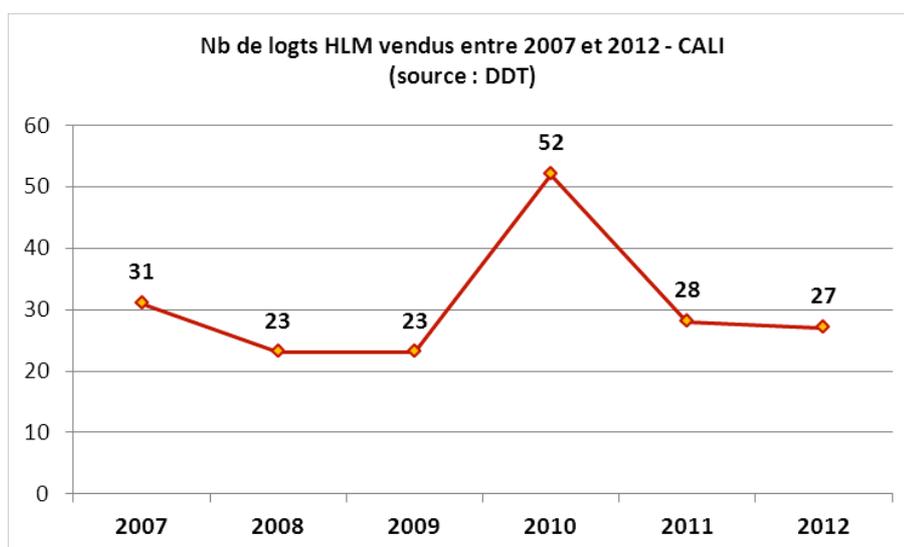
En outre, la programmation envisagée pour la période 2013-2015 s'élève en actuellement à :

- 23 logements pour Coutras
- 142 logements pour Libourne.

Ainsi, pour remplir les objectifs de rattrapage sur la période du PLH à volume de construction constant, ces 3 communes devraient consacrer entre 50% et 100% de leur production neuve à la production de logements locatifs sociaux. Compte-tenu des problématiques de vacance évoquées plus haut, une progression trop importante de la construction neuve risquerait, comme ce fut le cas avec les investissements de Robien, de « noyer » le marché local, déjà peu tendu. Si l'augmentation de la construction neuve sera nécessaire, l'acquisition/amélioration, le conventionnement du parc privé et la mutualisation seront des pistes à explorer afin d'accroître l'offre de logements sociaux sans trop accroître le parc voire en résorbant une partie de la vacance.

De plus, alors que la construction est en berne et que les objectifs ont été rehaussés, on observe un recentrage de certains opérateurs sociaux sur la CUB : entre 2007 et 2012, 377 logements locatifs sociaux du parc de la CALI ont ainsi été vendus soit en moyenne 31 chaque année. Sur ces 377 ventes, 77 ont été acquis par Soliance, le reste a été vendus aux locataires. En 2013, 176 logements sont toujours mis en vente.

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



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

#### **4. Des conditions de marché qui rendent l'accèsion abordable mais des conditions d'acquisition qui interrogent**

Comme partout en France, la CALI a vu les prix de l'immobilier « exploser » durant cette dernière décennie. Malgré cette inflation, les prix de l'immobilier et du foncier, dans le neuf comme dans l'ancien, en acquisition comme en construction, demeurent à des niveaux très attractifs pour une grande partie des ménages. La CALI se présente ainsi comme un territoire d'accèsion abordable, voire d'accèsion sociale. Cependant, pour certains ménages, cette accèsion à tout prix se révèle parfois plus coûteuse, sur le plan financier comme sur le plan social. Car pour trouver des prix moins chers, certains ménages sont contraints de s'éloigner, de construire leur maison par leur propre moyens, de renoncer aux loisirs et le « rêve de campagne » se transforme pour certains en précarité et en isolement.

##### **6.1. Un marché globalement accessible dans le neuf et dans l'ancien**

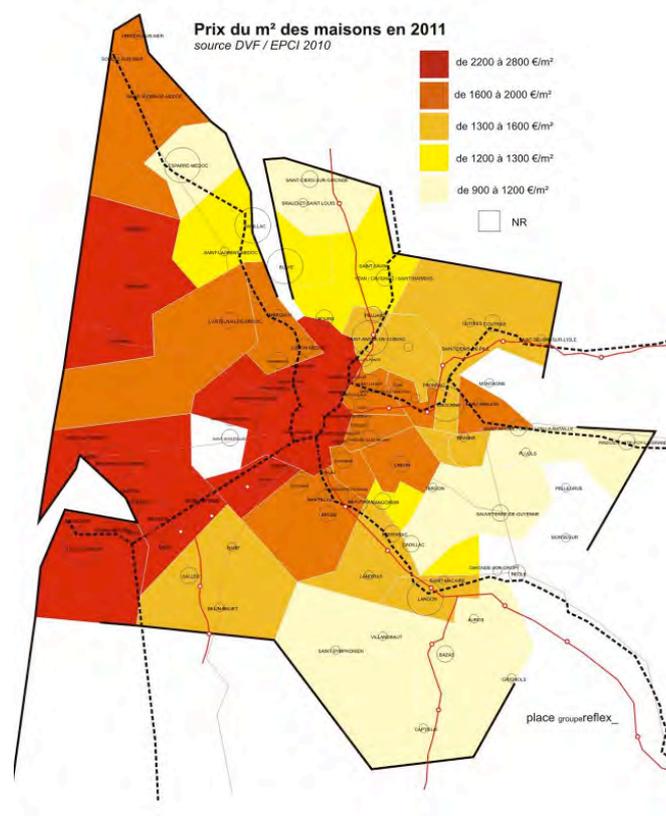
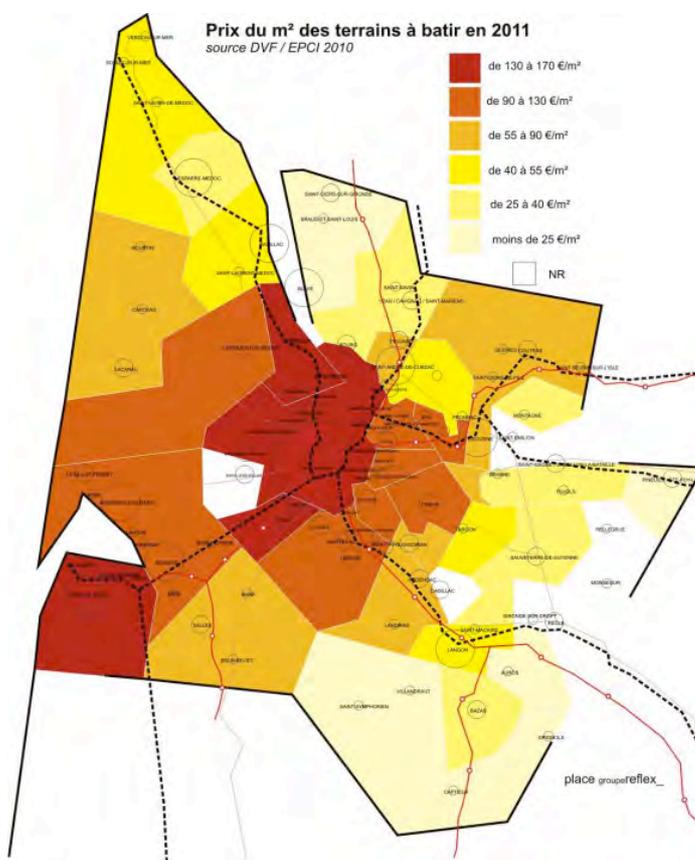
En l'espace de 10 ans, les prix de l'immobilier sur la CALI ont connu un emballement sans précédent : les prix des terrains à bâtir ont été multiplié quasiment par 3 et les valeurs immobilières par 2.

TERRAINS	Nb de ventes 2011	Évolution 2006-2011	Prix/m <sup>2</sup> 2011	Évolution 2006-2011
Libourne	23	70%	142 €	40%
<b>CALI</b>	<b>113</b>	<b>-26%</b>	<b>62 €</b>	<b>68%</b>
Gironde	1682	-31%	86 €	18%
MAISONS				
Libourne	239	1,00%	1 707,00 €	2%
<b>CALI</b>	<b>624</b>	<b>6%</b>	<b>1 393,00 €</b>	<b>0%</b>
Gironde	10724	-4%	2 086,00 €	6%
APPARTEMENTS				
Libourne	136	37%	1 632 €	0%
<b>CALI</b>	<b>159</b>	<b>41%</b>	<b>1 592 €</b>	<b>3%</b>
Gironde	6237	-11%	2 548 €	13%

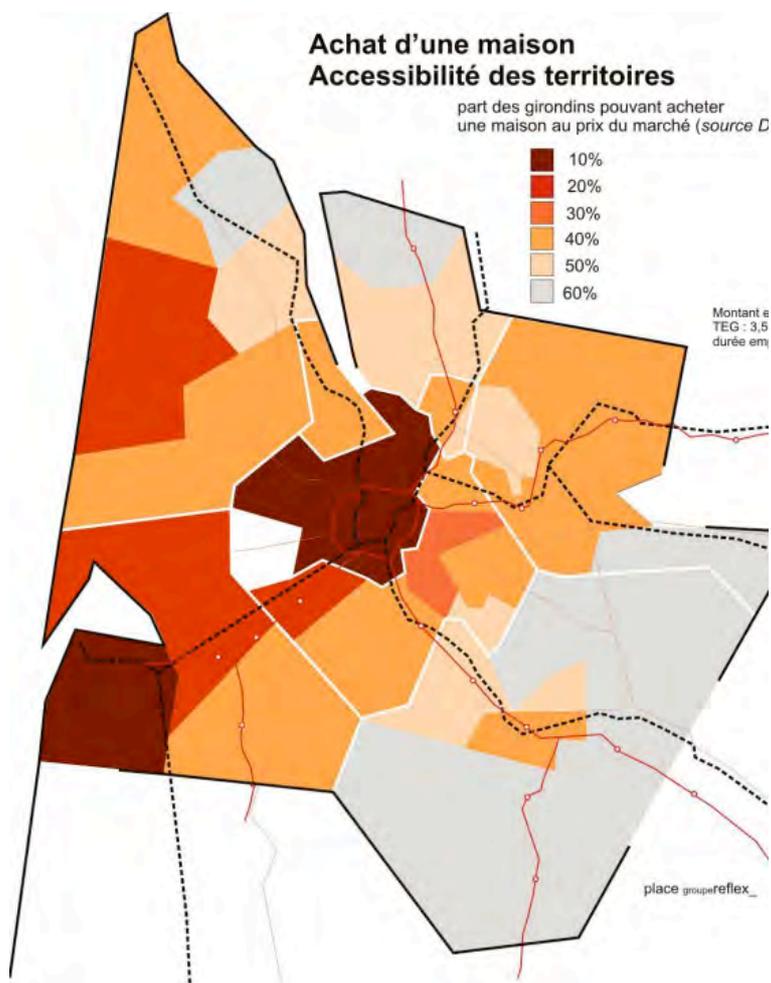
Source : DVF – traitement CG33 - PERVAL

Malgré cette progression, les prix des terrains, des appartements et des maisons sur le territoire de la CALI demeurent inférieurs à la moyenne départementale. Libourne et les communes limitrophes (Genissac, Moulon, Les Billaux, Lalande-de-Pomerol) affichent des prix deux fois supérieurs au reste du territoire de la CALI. Malgré tout, sur le reste du territoire les prix sont globalement attractifs :

- 62 €/m<sup>2</sup> pour un terrain, soit 30% inférieur au prix moyen en Gironde,
- 1200 à 1300€/m<sup>2</sup> pour une maison neuve,
- 1600 à 1800€/m<sup>2</sup> pour un appartement ancien,
- 2200€/m<sup>2</sup> pour un appartement neuf.



Ainsi, en dehors de la sphère de Libourne, un ménage peut acheter un terrain et se faire construire une maison pour un budget compris entre 100 000€ et 150 k€ (source : entretien notaire).

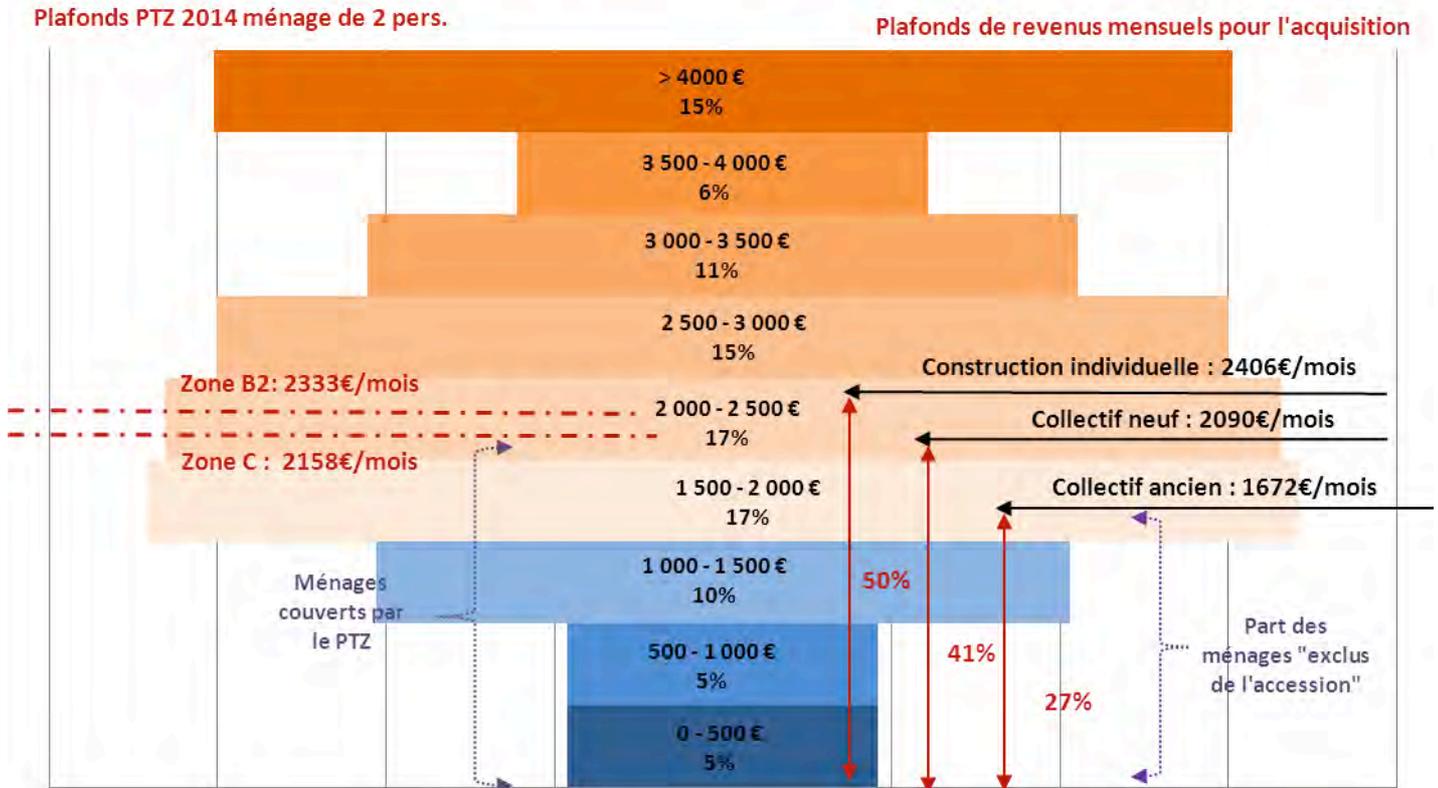


Les simulations des capacités d'acquisition des ménages de 2 personnes au regard des prix de marché sur la CALI montrent que :

- la moitié des ménages de 2 personnes sont en capacité de faire construire,
- 60% sont en capacité d'acheter un appartement dans le neuf,
- 73% sont en capacité d'acheter un appartement dans l'ancien.

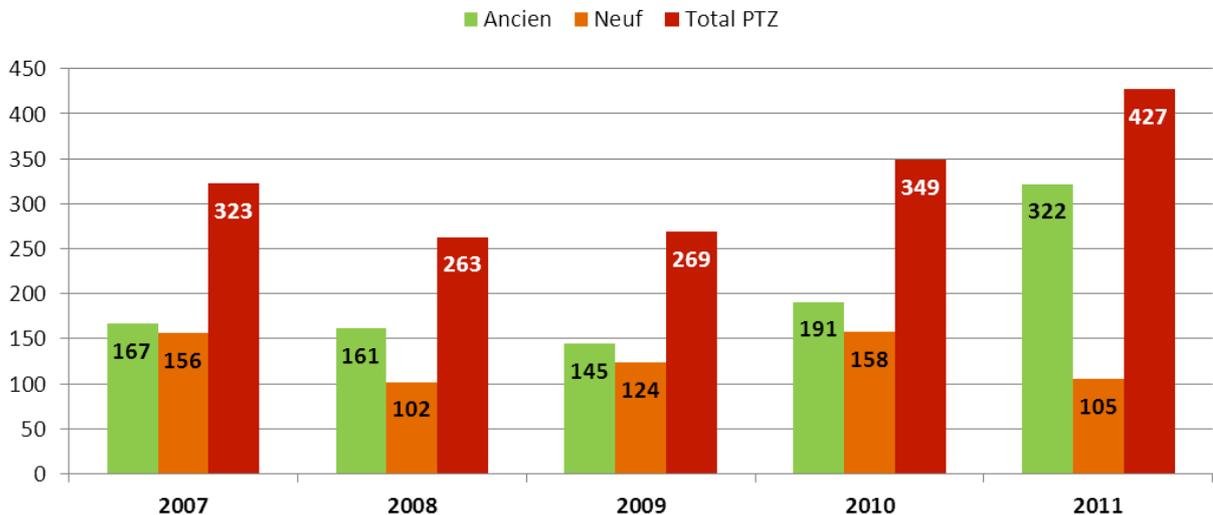
De plus, les 50% des ménages de 2 personnes qui ne disposent pas des revenus pour faire construire et les 41% qui ne sont pas en capacité d'acheter un appartement neuf par le biais d'un emprunt classique sont en grande partie couverts par le Prêt à Taux Zéro.

Distribution des revenus des ménages de 2 personnes - CALI\* (\*périmètre 2012) - 2011 -  
 Nb d'unités de consommation : 9803 - (source : Insee, DGI 2011)



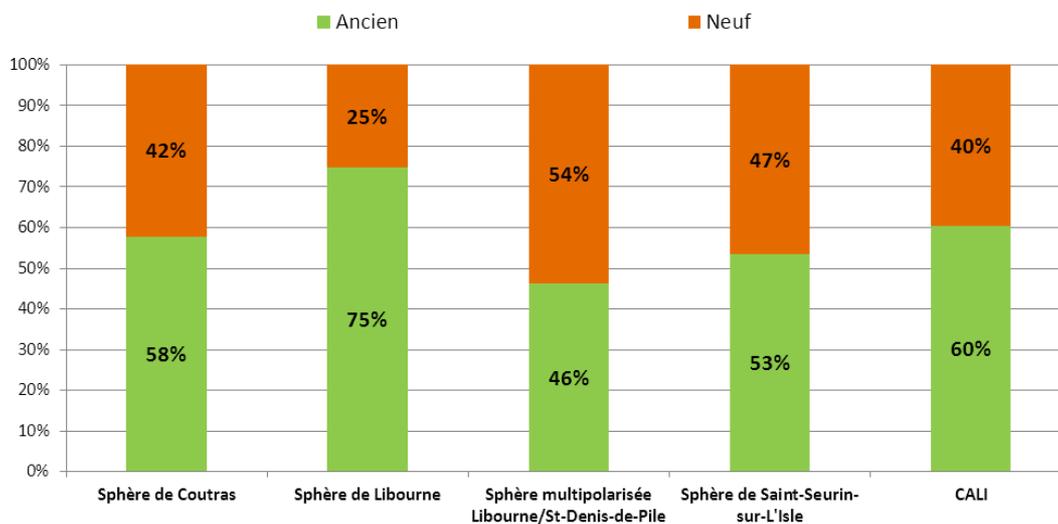
Le PTZ a d'ailleurs été fortement mobilisé sur le territoire. Sur l'ensemble du territoire national, le PTZ a été très majoritairement mobilisé dans l'ancien lorsque cela était encore possible. Sur la CALI, en revanche, le profil est un peu différent : s'il a été davantage mobilisé dans l'ancien comme partout en France, il ne l'a pas été de façon majoritaire faisant la part belle au neuf (à l'exception de l'année 2011, en raison de l'évolution du dispositif qui a précédé sa fermeture au marché de l'ancien).

PTZ distribués dans le neuf et dans l'ancien entre 2007 et 2011 sur le CALI  
 (source : SFDGAS)



A l'exception de Libourne, ce qui traduit le niveau plus élevé des prix et les difficultés d'acquisition dans le neuf sur ce secteur, le PTZ a ainsi été largement mobilisé dans le neuf, permettant à des ménages modestes de devenir propriétaires.

Type de PTZ distribués par secteur sur la CALI entre 2007 et 2011  
(source : SFGDAS)



Pour autant ces projets d'accession sont-ils pérennes ? Dans quelle mesure n'ajoutent-ils pas ou ne créent-ils pas des difficultés à certains ménages ? L'attractivité des prix des terrains n'encouragent-ils pas l'étalement urbain ?

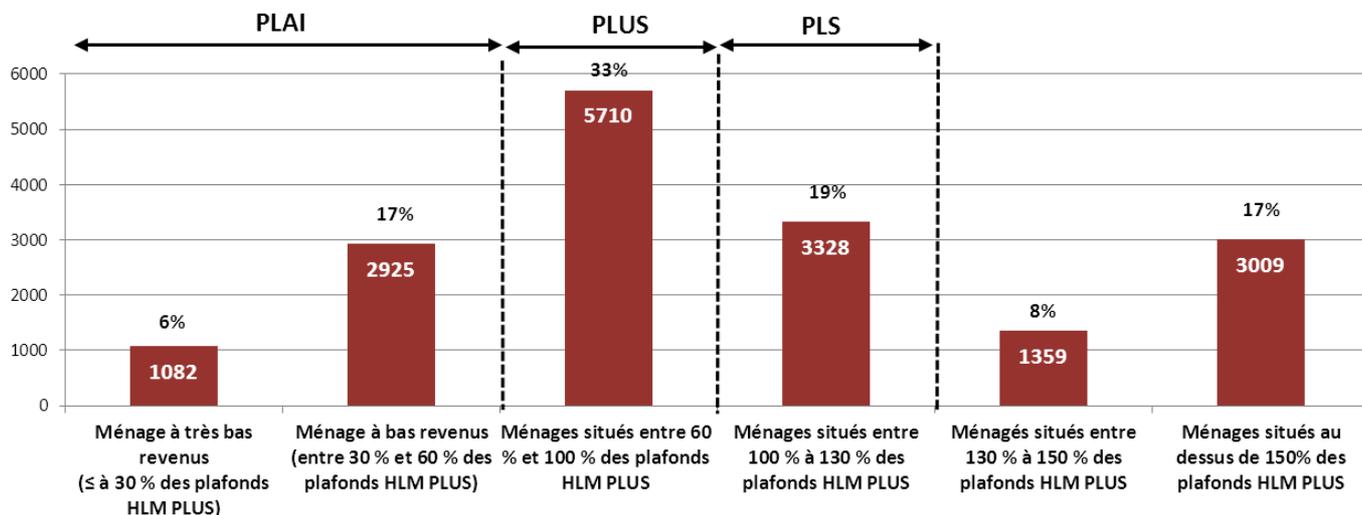
## 6.2.... mais des conditions d'accession et de production qui interrogent

Le niveau des prix immobilier permet encore aux ménages modestes de réaliser leur désir de propriété faisant en cela de la CALI un territoire d'accession « sociale ». Toutefois, les ménages ainsi devenus propriétaires se retrouvent dans des situations fragiles que le moindre grain de sable peut fait basculer dans la précarité.

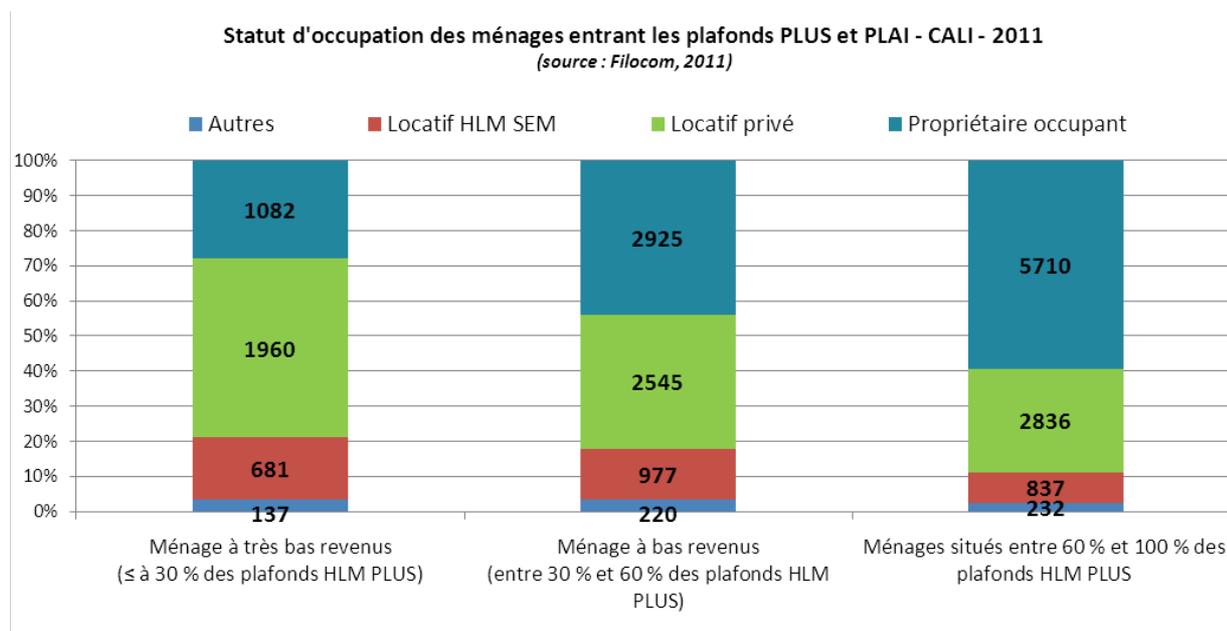
### Des propriétaires occupants fragiles

57% des ménages de la CALI sont propriétaires occupants soit 17 452 ménages. Sur le territoire de la CALI, 56% des ménages propriétaires occupants se situent en dessous des plafonds HLM PLUS, dont 23% constituent des ménages à bas revenus entrant dans les plafonds PLAI.

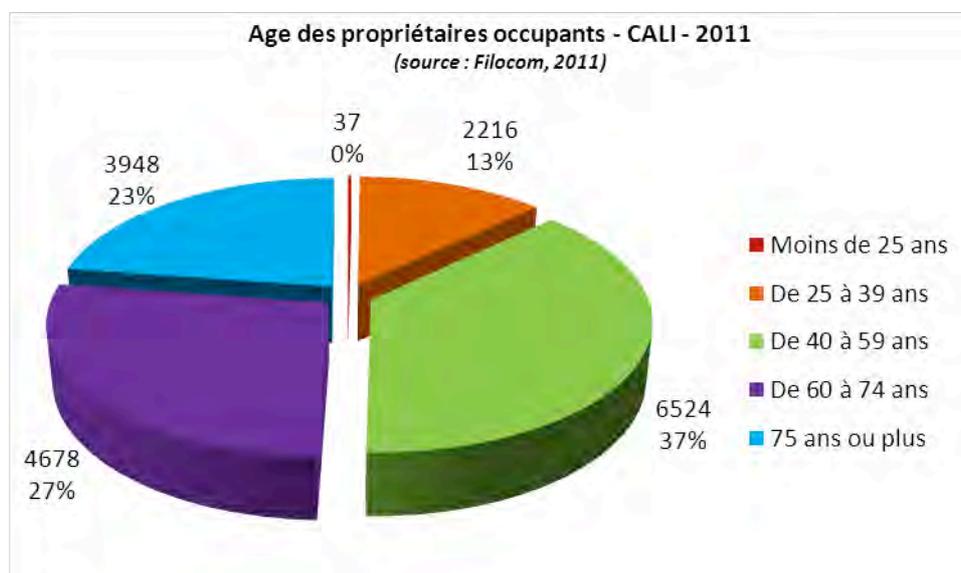
Revenus des propriétaires occupants - CALI - 2011  
(source : Filocom, 2011)



Presqu'un quart des propriétaires occupants peuvent ainsi être considérés comme fragiles voire même pour 6% d'entre eux comme précaires. La propriété ne met pas à l'abri de la précarité : 44% des ménages à bas revenus de la CALI et 28% des ménages à très bas revenus sont propriétaires de leur logement.



Une précarité des revenus qui est à croiser en partie avec la baisse des revenus liée à l'âge puisque la moitié des propriétaires occupants est âgée de plus de 60 ans, dont 23% de plus de 75 ans.



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

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

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

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

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

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

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

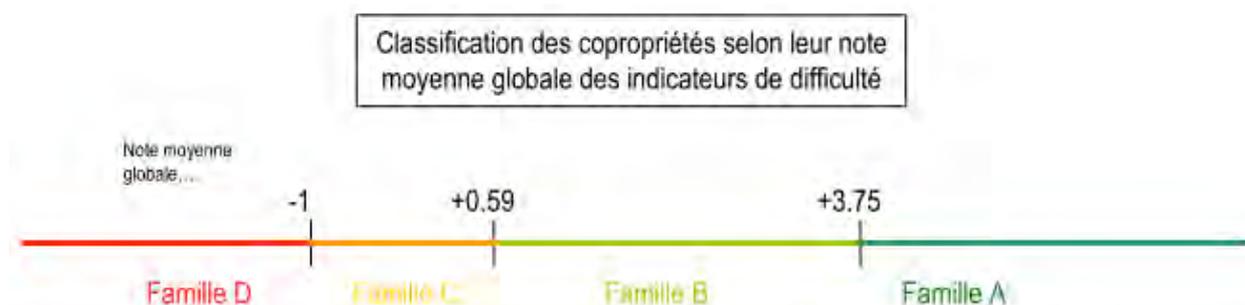
### Des copropriétés en voie de dégradation

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

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

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

Chaque copropriété du champ d'observation se voit attribuer une note moyenne globale correspondant à la moyenne des notes obtenues sur chaque critère de difficulté. A partir de leur note moyenne globale, les copropriétés sont ensuite réparties dans l'une des 4 catégories suivantes A, B, C, et D, du plus faible potentiel de fragilité au plus fort.

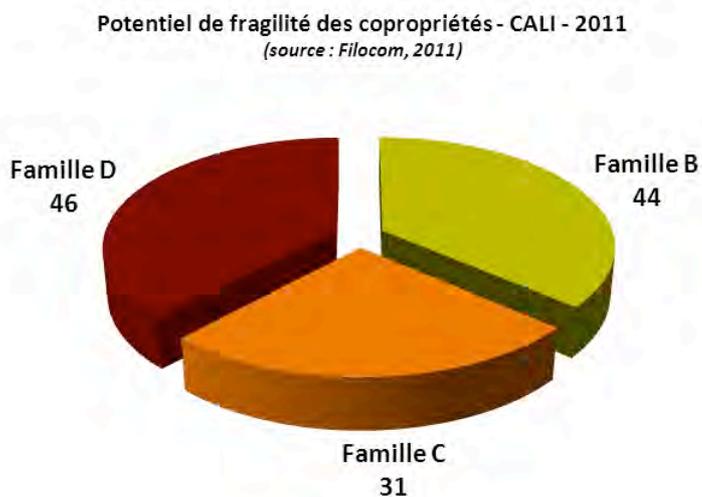


Le fichier Filocom d'identification des copropriétés fragiles permet de recenser sur la CALI plus de 120 copropriétés pour environ 3 693 logements (les fichiers ne permettent pas d'avoir une estimation exacte compte-tenu du secret statistique). Le parc des copropriétés est très majoritairement composé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



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

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



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

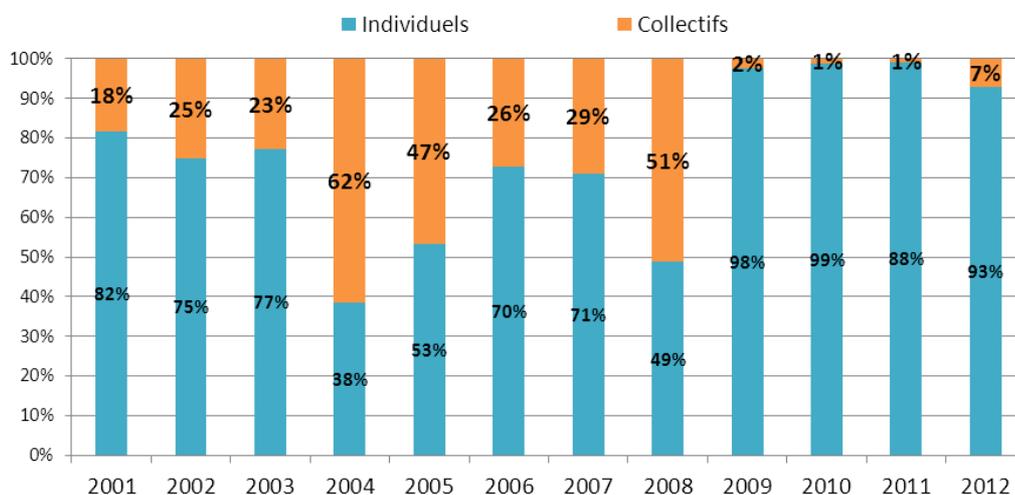
Communes	Famille D	Famille C	Famille B
Coutras	5	3	4
Les Églisottes-et-Chalaires	3	2	
Libourne	36	24	38
Saint-Denis-de-Pile	1	1	
Saint-Seurin-sur-l'Isle	1	1	
Lalande-de-Pomerol			1
Les Billaux			1
<b>Total général</b>	<b>46</b>	<b>31</b>	<b>44</b>

### Une production neuve consommatrice d'espaces

Le caractère abordable des prix des terrains à bâtir et de la construction a encouragé la construction en individuel ces dix dernières années selon un modèle extensif et fortement consommateur d'espace. Entre 2001 et 2012, 66% de la construction neuve a été réalisée en individuel. Cette moyenne modère toutefois la réalité, cette période ayant été impactée par la construction collective issue du De Robien entre 2004/2007. En dehors cette période exceptionnelle, c'est au minimum les ¾ de la production neuve qui a été réalisée en individuel, atteignant même plus de 95% ces 4 dernières années.

Part de l'individuel et du collectif dans la construction neuve - CALI - 2001/2012

(source : Sitadel, logements commencés)



Individuel ne signifie pas forcément consommateur d'espaces, l'individuel pouvant également être dense. Cependant, en 10 ans, sur le territoire de la CALI, environ 350 ha d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (NAF) ont été artificialisés pour assurer la production de logements neufs, non compris les voiries publiques nécessaires à leur desserte. 92% de ces 350 ha ont été consommés par la maison individuelle alors qu'elle représente 64% de la construction neuve sur des espaces NAF. Sur la CALI, une maison consomme en moyenne 7 fois plus qu'un appartement (source : Porter à connaissance).

	<b>Espace artificialisé moyen par logement neuf construit de 2000 à 2009 sur des parcelles non encore bâties</b>		
	Par logement (en m2)	Par maison (en m2)	Par appartement (en m2)
Coutras	645	1035	270
Libourne	205	470	105
Saint-Denis-de-Pile	850	890	305
Saint-Seurin-sur-l'Isle	515	620	255
Reste CALI	900	1000	130
CALI	612	885	130

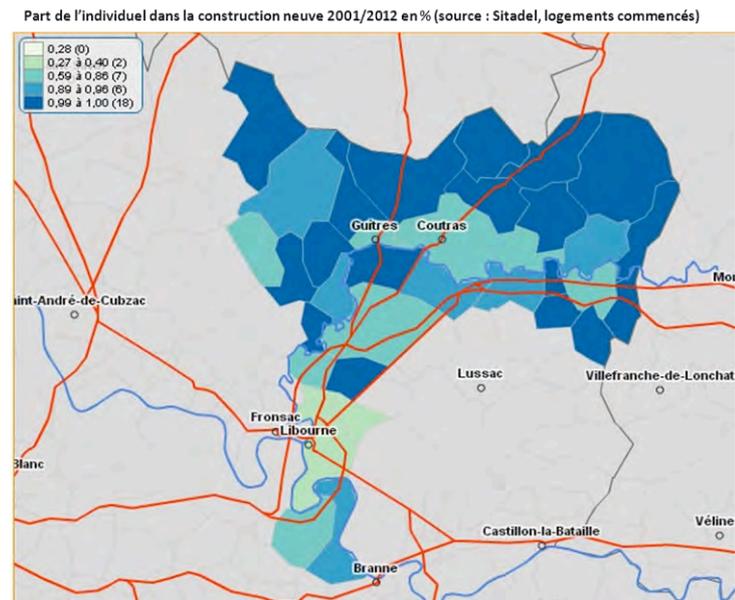
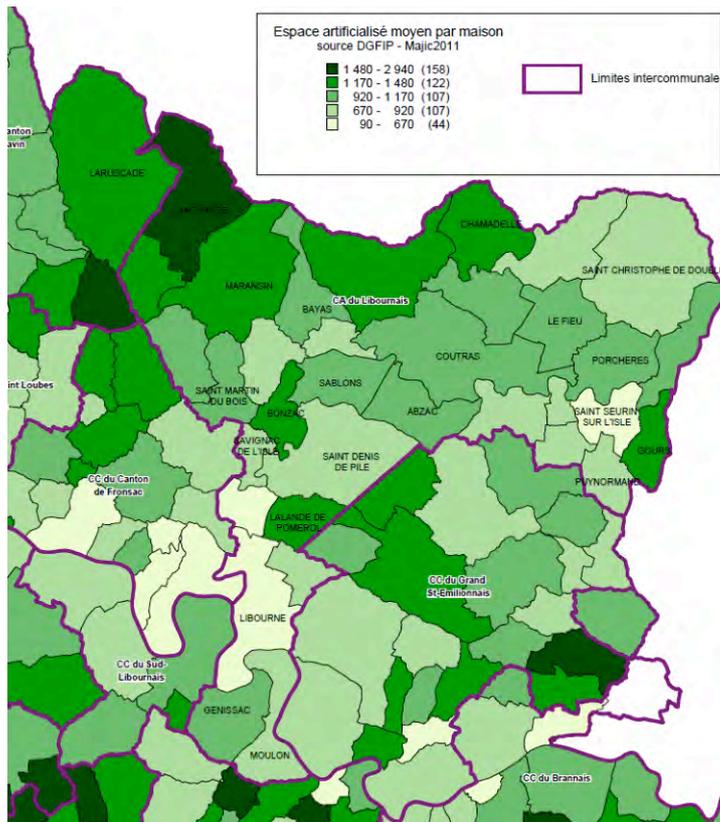
Source : Majic 2011- DDTM33

Si la taille moyenne des parcelles est de 533m<sup>2</sup> sur l'ensemble de la CALI, elle varie très fortement d'une commune à l'autre allant de moins de 400 m<sup>2</sup> sur les pôles urbains à plus de 1 000 m<sup>2</sup> sur les communes rurales (source : PDH).

source : majic3 2009 - DDTM33	Logements construits [1990-1999]	Logements construits [2000-2009]	taille des parcelles (2000-2009)	nb log / ha (2000-2009)	pois urbanisation récente ds l'artificialisation des sols
<b>CA DU LIBOURNAIS</b>	<b>1 844</b>	<b>4 127</b>	<b>533 m<sup>2</sup></b>	<b>19 logt/ha</b>	<b>21%</b>
LIBOURNE	931	1 514	172 m <sup>2</sup>	58 logt/ha	11%
SAINT-DENIS-DE-PILE	114	417	782 m <sup>2</sup>	13 logt/ha	33%
SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE	22	339	408 m <sup>2</sup>	25 logt/ha	24%
COUTRAS	245	594	541 m <sup>2</sup>	18 logt/ha	22%
reste CALI	532	1 263	914 m <sup>2</sup>	11 logt/ha	23%
<b>CC CASTILLON/PUJOLS</b>	<b>296</b>	<b>526</b>	<b>721 m<sup>2</sup></b>	<b>14 logt/ha</b>	<b>19%</b>
<b>CC DU BRANNAIS+ Entre2Mers OUEST</b>	<b>136</b>	<b>689</b>	<b>864 m<sup>2</sup></b>	<b>12 logt/ha</b>	<b>30%</b>
<b>CC DU CANTON DE FRONSAC</b>	<b>319</b>	<b>780</b>	<b>769 m<sup>2</sup></b>	<b>13 logt/ha</b>	<b>16%</b>
<b>CC DU LUSSACAIS+ CC J_ST EMILION</b>	<b>222</b>	<b>324</b>	<b>853 m<sup>2</sup></b>	<b>12 logt/ha</b>	<b>15%</b>
<b>CC DU PAYS FOYEN</b>	<b>307</b>	<b>777</b>	<b>521 m<sup>2</sup></b>	<b>19 logt/ha</b>	<b>15%</b>
<b>CC DU SUD-LIBOURNAIS</b>	<b>542</b>	<b>891</b>	<b>834 m<sup>2</sup></b>	<b>12 logt/ha</b>	<b>24%</b>
<b>Libournais</b>	<b>3 666</b>	<b>8 114</b>	<b>641 m<sup>2</sup></b>	<b>16 logt/ha</b>	<b>20%</b>

Sur les 10 dernières années, les communes de Coutras et Saint-Denis-de-Pile ont consommé le plus d'espaces, respectivement 49 et 42 ha. 11 communes consomment plus de 10 ha au total et toutes les communes consomment au moins 1ha. Néanmoins, la consommation est dépendante du volume de production et du poids de la maison dans la production. Rapporté à l'unité, les communes les plus consommatrices en volume sont souvent celles qui consomment le moins à l'unité, notamment Libourne, Saint-Seurin-sur-l'Isle et les Billaux.

Les ratios par maison s'étendent de 470 m<sup>2</sup> pour Libourne à 1700 m<sup>2</sup> pour Lapouyade. 17 communes ont un ratio moyen supérieur 1 000 m<sup>2</sup> et 13 communes un ratio moyen entre 800m<sup>2</sup> et 1 000m<sup>2</sup>. Globalement, le ratio augmente de manière inverse à la population : les communes rurales sont ainsi en moyenne les plus consommatrices d'espaces. Néanmoins, Saint-Denis-de-Pile ou Coutras ont des ratios élevés relativement à leur taille de population (source : Porter à connaissance).



La question de la consommation d'espace constitue une question d'autant plus cruciale que, malgré des opportunités qui se resserrent dans les pôles urbains notamment au premier rang desquels Libourne, les potentiels fonciers sur la CALI demeurent très importants.

TERRITOIRES		POTENTIELS FONCIERS CONSTRUCTIBLES en nb d'ha			Somme potentiels fonciers en zone U et 1AU	HYPOTHESE NB LOGT (nb de logt/ha)	
		1 AU	2 AU	U		Nb de logt	Nb de logt/ha (source : PDH)
Sphères	COUTRAS	35,0	73,9	90,9	<b>125,9</b>	2392	19
	LIBOURNE	10,3	19,5	19,0	<b>29,3</b>	557	
	MULTIPOLARISEE	21,6	24,1	62,5	<b>84,1</b>	1598	
	SAINTEURIN-SUR-L'ISLE	36,2	29,2	28,5	<b>64,7</b>	1229	
EPCI	<b>CALI</b>	<b>103,1</b>	<b>146,7</b>	<b>200,9</b>	<b>304,0</b>	5775	

TERRITOIRES		POTENTIELS FONCIERS CONSTRUCTIBLES en nb d'ha			Somme potentiels fonciers en zone U et 1AU	HYPOTHESE NB LOGT	
		1 AU	2 AU	U		Nb de logt	Nb de logt/ha (source : PDH)
Pôles	Coutras	4,5	53,0	22,0	26,5	477	18
	Libourne	5,3	3,5	12,0	17,3	1003	58
	Saint-Denis-de-Pile	19,7	17,6	15,0	34,7	451	13
	Saint-Seurin-sur-l'Isle	16,7	22,1	10,0	26,7	668	25
Sphères hors pôles urbains	COUTRAS*	30,5	20,9	68,9	99,4	1093	11
	LIBOURNE*	5,0	16,0	7,0	12,0	132	11
	MULTIPOLARISEE*	1,9	6,5	47,5	49,4	543	11
	SAINT-SEURIN-SUR-L'ISLE*	19,5	7,1	18,5	38,0	418	11
EPCI	<b>CALI</b>	<b>103,1</b>	<b>146,7</b>	<b>200,9</b>	<b>304,0</b>	<b>4785</b>	

## LES ENJEUX A RETENIR

---

Après des années d'une forme de passivité à l'égard de la production neuve, la CALI doit rompre avec le « laisser-faire » immobilier. Entre des logements inadaptés en termes de prix et de typologie, des ensembles peu qualitatifs architecturalement parlant et des à-coups de production qui saturent les équipements (en particulier scolaires) par la brusque arrivée de ménages dont ils sont synonymes, la CALI subit les effets d'une construction neuve laissée entièrement aux mains des particuliers et des constructeurs.

L'enjeu pour la CALI réside d'abord dans la recherche d'une plus grande maîtrise de la construction en volume comme en qualité. Il s'agit de davantage maîtriser afin d'être en mesure de proposer le « bon logement, au bon endroit et au bon moment », en termes de capacités des ménages et de capacités d'absorption du marché.

Sans cette régulation, qui passera notamment par la maîtrise du foncier et le recours aux outils d'aménagement, la CALI ne pourra ni répondre aux besoins de la population locale pour laquelle une politique « sociale » de l'habitat semble impérative, ni créer les conditions d'une attractivité nouvelle pour des ménages à plus hauts revenus.

Mais surtout, cette maîtrise de la production neuve ne produira entièrement les effets souhaités que si elle entre en complémentarité avec une intervention massive sur le parc existant. Le PIG constitue un pas en avant considérable de ce point de vue. Toutefois, les problématiques multiples rencontrées sur ce segment méritent une action combinée et d'ampleur qui interviennent en parallèle sur différents leviers.

Le premier est sans aucun doute la mobilisation du parc vacant permettant d'accroître l'offre sans consommer d'espace supplémentaire. Si toute la vacance n'est pas résorbable, celle liée à l'obsolescence des biens peut faire l'objet d'actions.

Le second réside dans la régulation du parc locatif privé, point dur sur le territoire. Le développement du parc social est une première solution : en jouant un rôle de régulateur, le parc social pourrait répondre aux besoins des ménages locaux largement éligibles et dans le même temps provoquer une remontée en gamme du parc locatif. Une autre solution pourrait être un élargissement du PIG aux propriétaires bailleurs afin d'encourager les travaux et le conventionnement du parc par la même occasion.

En outre, les mesures mises en place par la loi ALUR consacrent le rôle des EPCI comme chef de file de la lutte contre l'habitat indigne. Ce sont elles également qui sont en première ligne pour mener les actions à l'égard des copropriétés. Si la problématique reste pour le moment circonscrite sur le territoire, elle mérite toutefois de s'y pencher dans une logique de prévention et d'anticipation. Dans la même logique d'anticipation des difficultés, la CALI a sans doute un enjeu d'accompagnement des projets d'accession afin d'exercer son rôle de territoire d'accession « sociale » dans de bonnes conditions.

## IV. LE NIVEAU DE REPONSE ACTUEL DU TERRITOIRE AUX ENJEUX IDENTIFIES

L'objectif de cette cinquième et dernière partie est qualifier le niveau de réponse actuel du territoire (et des partenaires sur ce territoire) sur les 3 volets d'intervention en matière d'habitat que sont :

- L'offre neuve
- Le parc existant
- Les publics spécifiques

Pour chacun de ces volets, segmentés en niveaux d'intervention, nous identifierons :

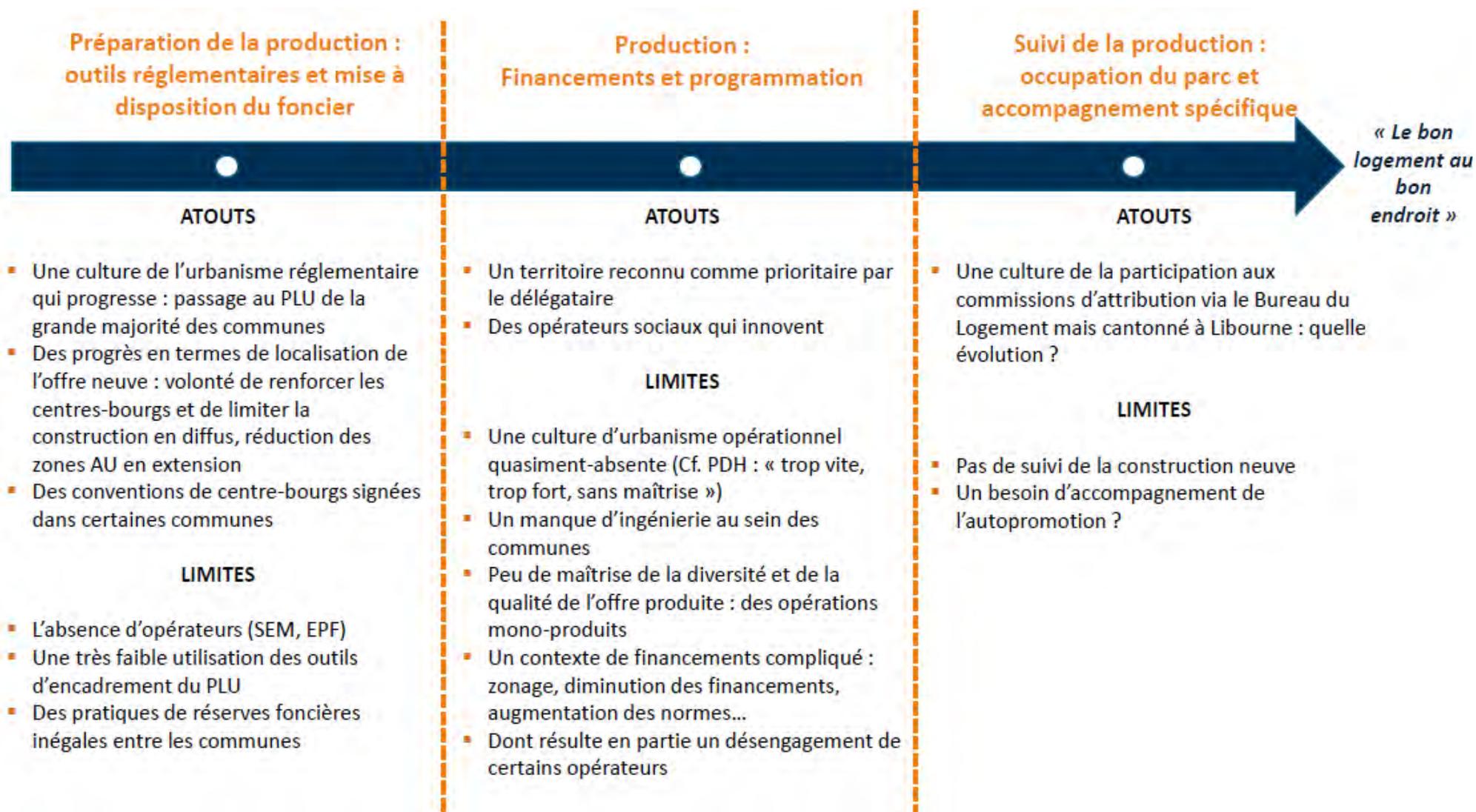
- Si le territoire intervient ou non
- S'il intervient, cette intervention répond-t-elle bien aux problématiques identifiées plus haut

Au terme de cette partie et sur les différents champs, pourront être identifiées :

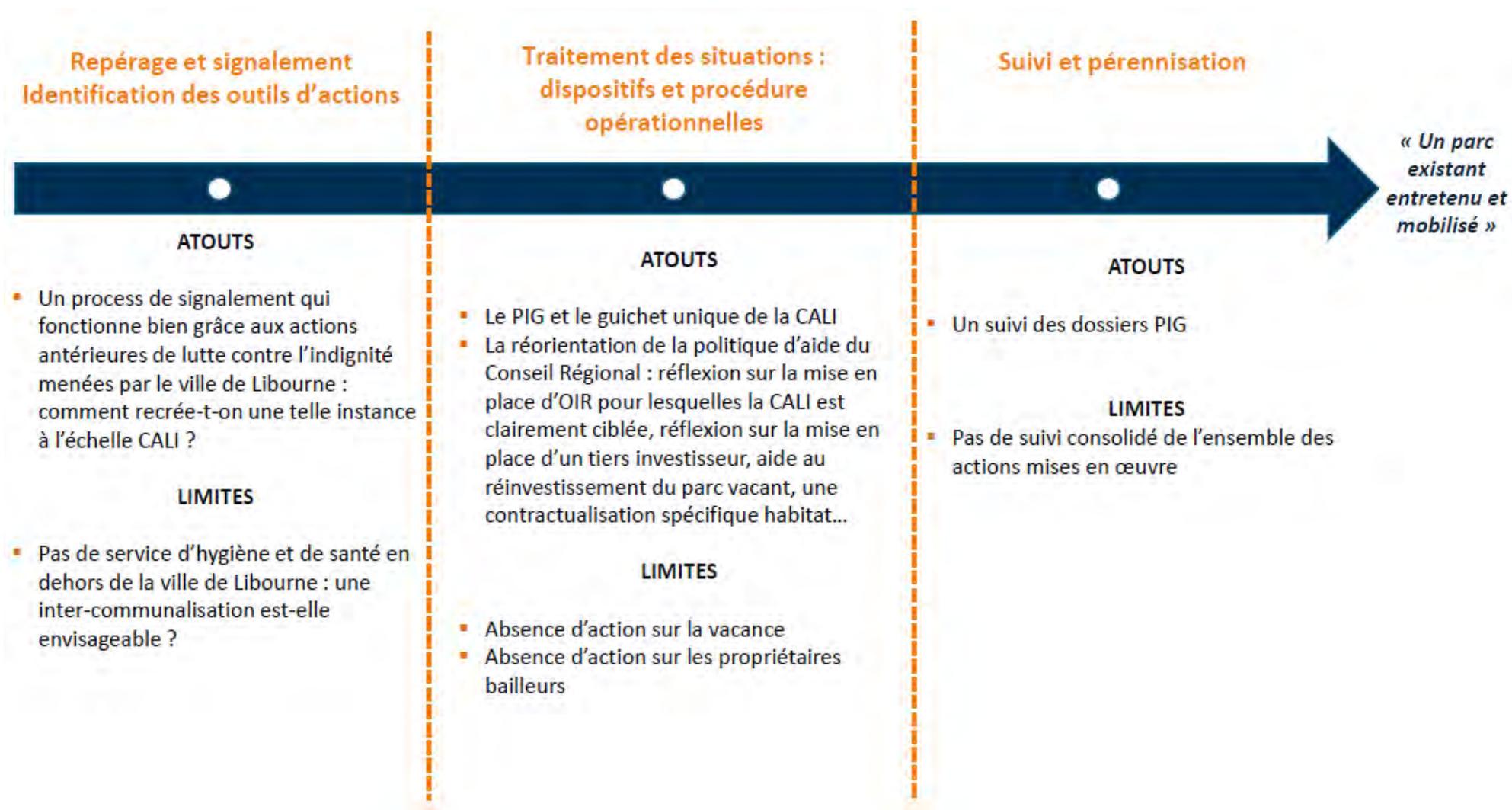
- Les interventions qui existent déjà et fonctionnent bien
- Les interventions qui existent mais doivent sans doute être revisitées
- Les interventions manquantes.

Les éléments qui nourriront cette dernière partie sont issus de l'ensemble des entretiens réalisés avec les communes et les partenaires.

## 1. L'offre neuve privée et sociale



## 2. Le parc existant privé et social



### 3. L'offre à destination des publics spécifiques

