Le Plan Départemental de l'Habitat sur le SYBARVAL

Lundi 30 mai 2016

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA GIRONDE

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer
de la Gironde

Gironde
LE DEPARTEMENT
gironde.fr

QU'EST CE QUE LE PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT ?

• Instauration par la loi portant sur l'Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006.

• Élaboration du PDH sous maîtrise d'ouvrage de l'État et du Département pour une durée de 6 ans, en concertation avec les acteurs de l'Habitat.

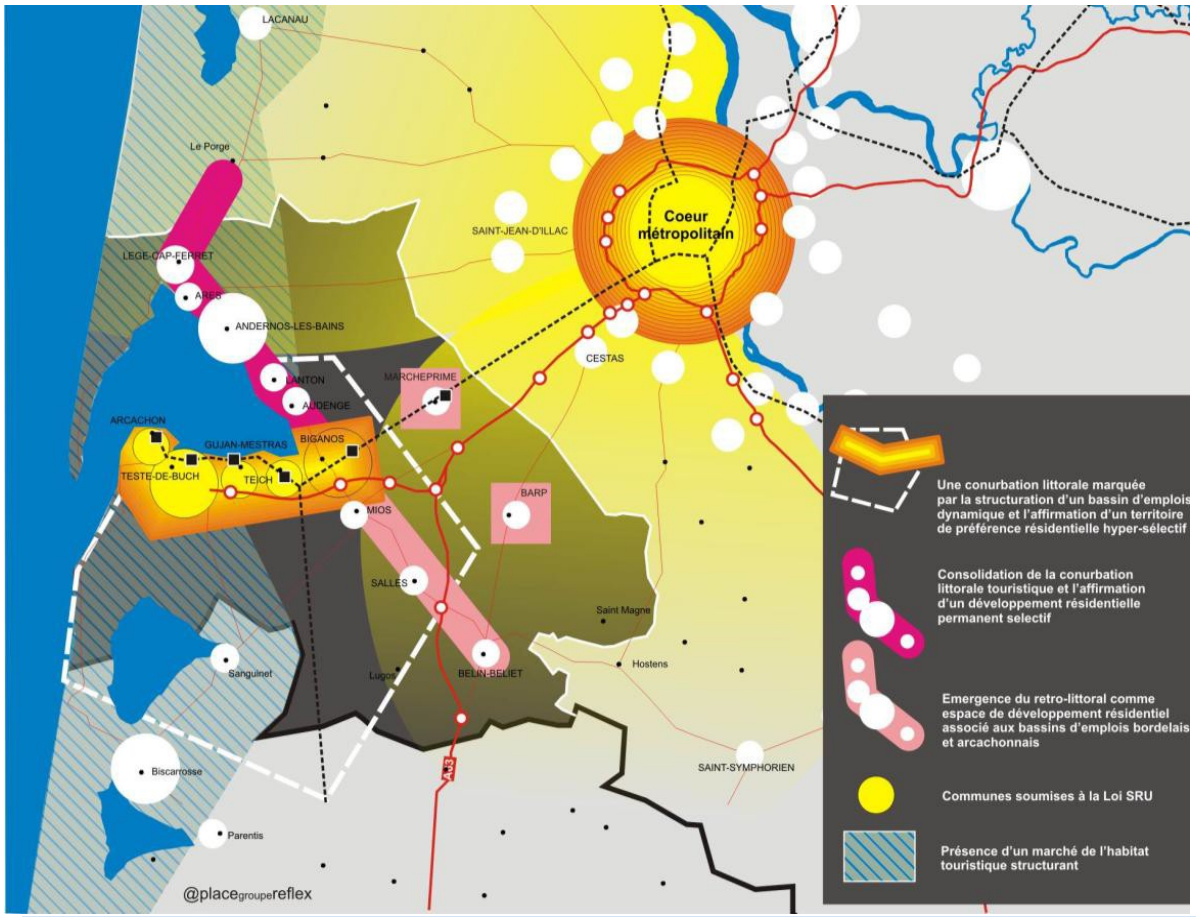
• **Objectifs : - Assurer la cohérence territoriale,**
- Définir des orientations par territoire en conformité avec les celles des SCOT et PLH existants,
- Rôle d'animation et de coordination, cadre pour la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat,
- Document d'orientation non coercitif, ne s'impose pas aux documents de programmation (documents d'urbanisme, PLH).

• **Délégation des Aides à la Pierre :**
Un outil de mise en œuvre des orientations du PDH,
Un cadre opérationnel mobilisant les opérateurs et les collectivités.

Les principaux constats sur le SYBARVAL

Attractivité du territoire

• Accueil de 16 % des gains démographiques de la Gironde sur ces 10 dernières années (principalement : 60 % de néo-girondins et desserrement de la Métropole)



- Forte dynamique démographique dans les années 90 sur la COBAN et la COBAS (+15 000 hab) qui tend à se maintenir aujourd'hui : affirmation du système littoral

- Diffusion rétro-littorale ces 10 dernières années avec l'attractivité croissante du Val de l'Eyre : 20% des gains de population du SYBARVAL entre 1999 et 2010 contre seulement 8,2% sur la période précédente.

Les principaux constats sur le SYBARVAL

Tensions des marchés immobiliers

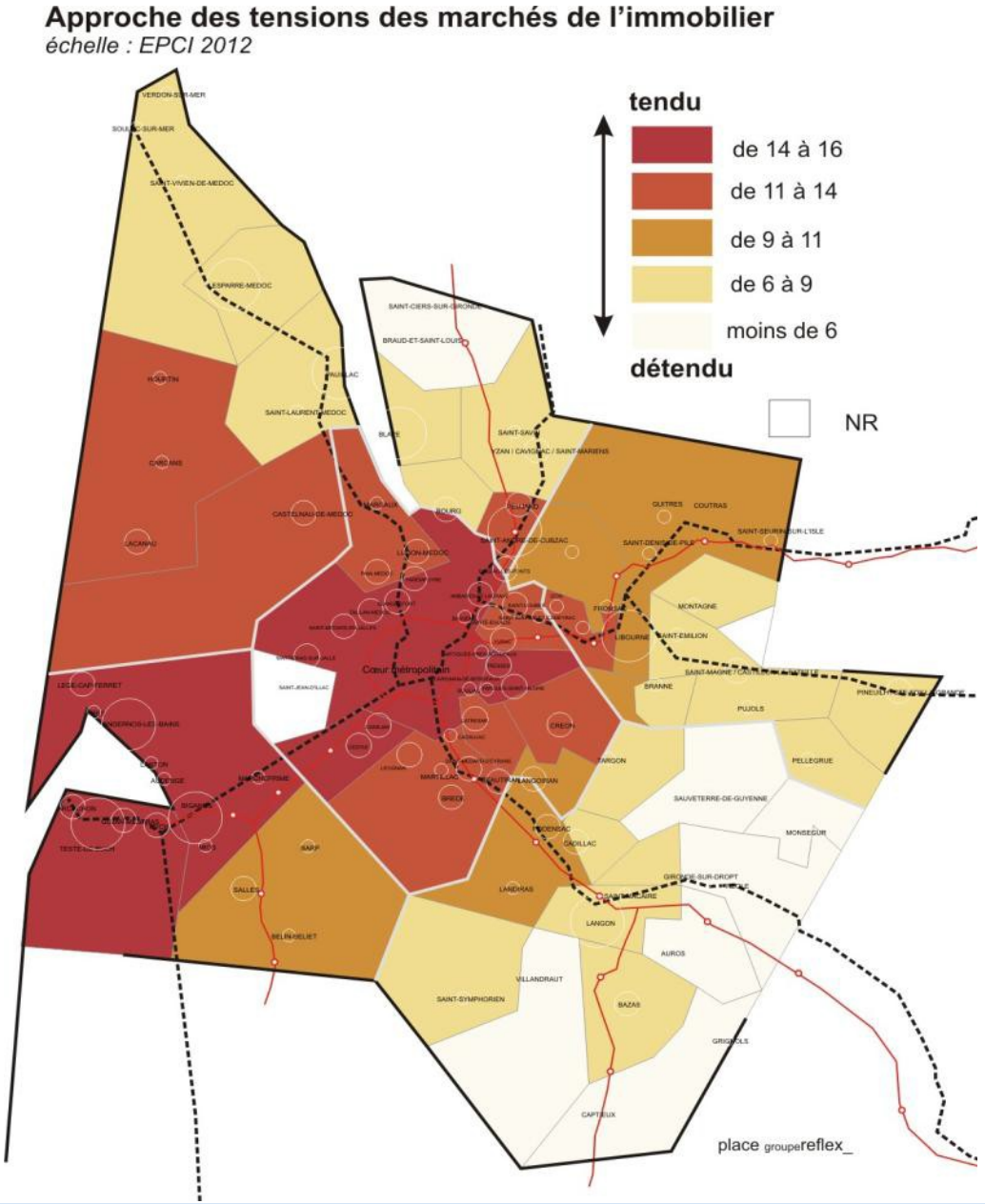
Accession
- COBAS et COBAN: marché tendu
- Val de l'Eyre : dynamique d'accueil
- Difficulté à retenir les jeunes actifs.

Location
- Parc locatif rare, cher et en concurrence avec le fonctionnement touristique,
- déficit d'offre locative à loyers maîtrisés.

Indicateurs pour qualifier la tension du marché immobilier :

INDICATEURS	sources	1	2	3	4
+ prix au m² des maison	*Dvf 2010-2011*	moins de 1200 €	de 1200 € à 1599 €	de 1600 € à 1999 €	2000 € et plus
+ prix au m² des terrains à bâtir	*Perval 2011*	moins de 25 €	de 25 € à 54,9 €	> 55 €	150 € et plus
+ prix au m² des loyers à la relocation	*étude Place 2012*	moins de 7 €	de 7 € à 7,9 €	de 8 € à 9,9 €	10 € et plus
+ part des allocataires au taux d'effort > 39%	*CAF Fileasc 2011*	moins de 15 %	de 15% à 19%	de 20% à 24%	25% et plus

Indicateur de tension des marchés immobiliers

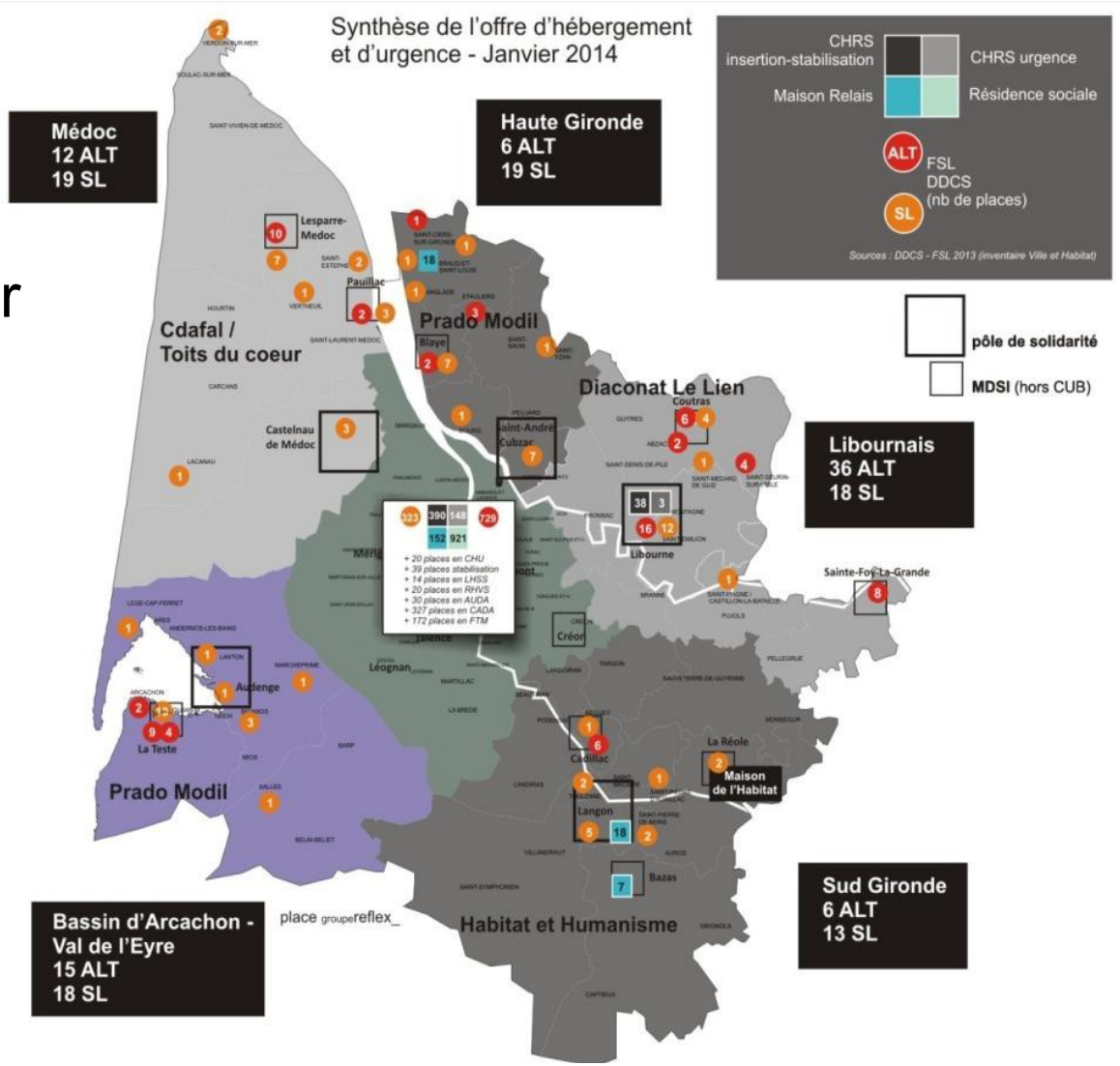


Les principaux constats sur le SYBARVAL

3 – Des parcours résidentiels difficiles

- Jeunes : Peu de solutions pour faire face à un besoin intense.

- Accueil d'urgence et hébergement temporaire :
  - Solutions engorgées,
  - Renvoi vers la Métropole,
  - Besoin de coordination



Pilier n°1

Le développement du parc public : objectifs pour le BAVL issus du plan d'action PDH

PILIERS	OBJECTIFS STRATEGIQUES	ENJEUX
1 LE PARC PUBLIC	**OBJECTIF A** Développer et diversifier l'offre accessible dans les zones tendues et en développement	Ciblage de la programmation selon les territoires et les produits
		Renforcement des politiques foncières et de l'ingénierie urbaine territoriale
	OBJECTIF B Mobiliser le parc public en appui de la géographie préférentielle	Valorisation de l'armature urbaine girondine
		Reconnaissance du maillage de l'offre de services de proximité
	OBJECTIF C Veiller à l'attractivité et aux fonctions sociales du parc HLM existant	Amélioration de la qualité et de la fonction du parc social déqualifié ou fragile
		Stratégie de vente des logements HLM concertée à l'échelle des grands territoires

OBJECTIFS TERRITORIALISES

Programmer **600 logements par an** dont **440** sur la COBAS et **120** sur la COBAN et **40** sur le VAL

Développer les **projets d'accession sociale** à la propriété

Favoriser une **meilleure cohérence du zonage de l'investissement locatif et du logement social**

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE LA GIRONDE

Pilier n°2

L'amélioration de l'habitat privé : objectifs pour le BAVL issus du plan d'actions PDH

PILIERS	OBJECTIFS STRATEGIQUES	ENJEUX
2 LE PARC PRIVE	**OBJECTIF D** Initier, développer, consolider les stratégies d'amélioration de l'habitat à l'échelle des grands territoires	Développement et renforcement des programmes animés
	OBJECTIF E Accompagner la montée en gamme de l'action en faveur de la revitalisation de l'habitat dans les villes et cœurs de bourg de l'armature territoriale girondine	Mise en œuvre de projets habitat dans le cadre de la revitalisation des centres bourgs
		Amplification de la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique
	OBJECTIF F Prévenir le décrochage des ensembles résidentiels récents fragiles	Repérage des situations problématiques ou à risques et expérimentation de modalités d'action

OBJECTIFS TERRITORIALISES

Structurer un **volet transition énergétique** en lien avec les SCoT et la région

Développer l'offre **locative conventionnée privée** dans les centralités des SCoT

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA GIRONDE

Pilier n°3

L'accompagnement des publics fragiles : objectifs pour le BAV issus du plan d'actions PDH

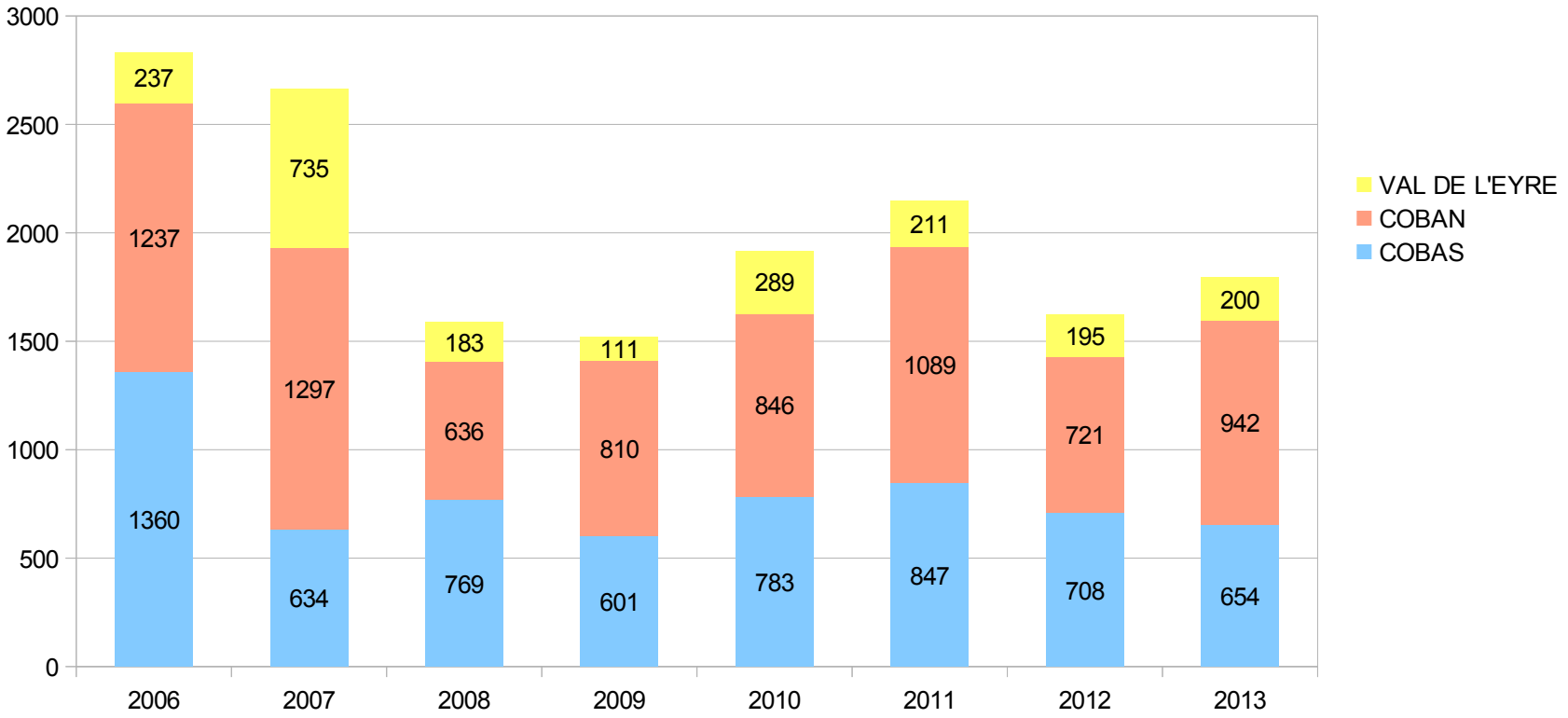
PILIERS	OBJECTIFS STRATEGIQUES	ENJEUX	OBJECTIFS TERRITORIALISES
3 LES PUBLICS	**OBJECTIF G** Apporter aux publics des réponses décloisonnées et multiples	Stratégie territoriale coordonnée et mise en réseau des solutions	Organiser **une montée en charge** pour le logement des jeunes, de l'urgence et des parcours vers le logement Installer un **socle de réponses à l'échelle du grand territoire**
	OBJECTIF H Développer en faveur des publics une action différenciée selon les territoires	Soutien au développement de logement pour l'urgence sociale et solidaire	Développer et structurer **l'accueil d'urgence et de l'hébergement** Contribuer à **la structuration de petits logements** dans les secteurs de forte pression Développer et diversifier **l'offre pour les jeunes travailleurs saisonniers et touristiques**
		Action interpellant la territorialisation des dispositifs de droit commun	

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE LA GIRONDE

La production de logements

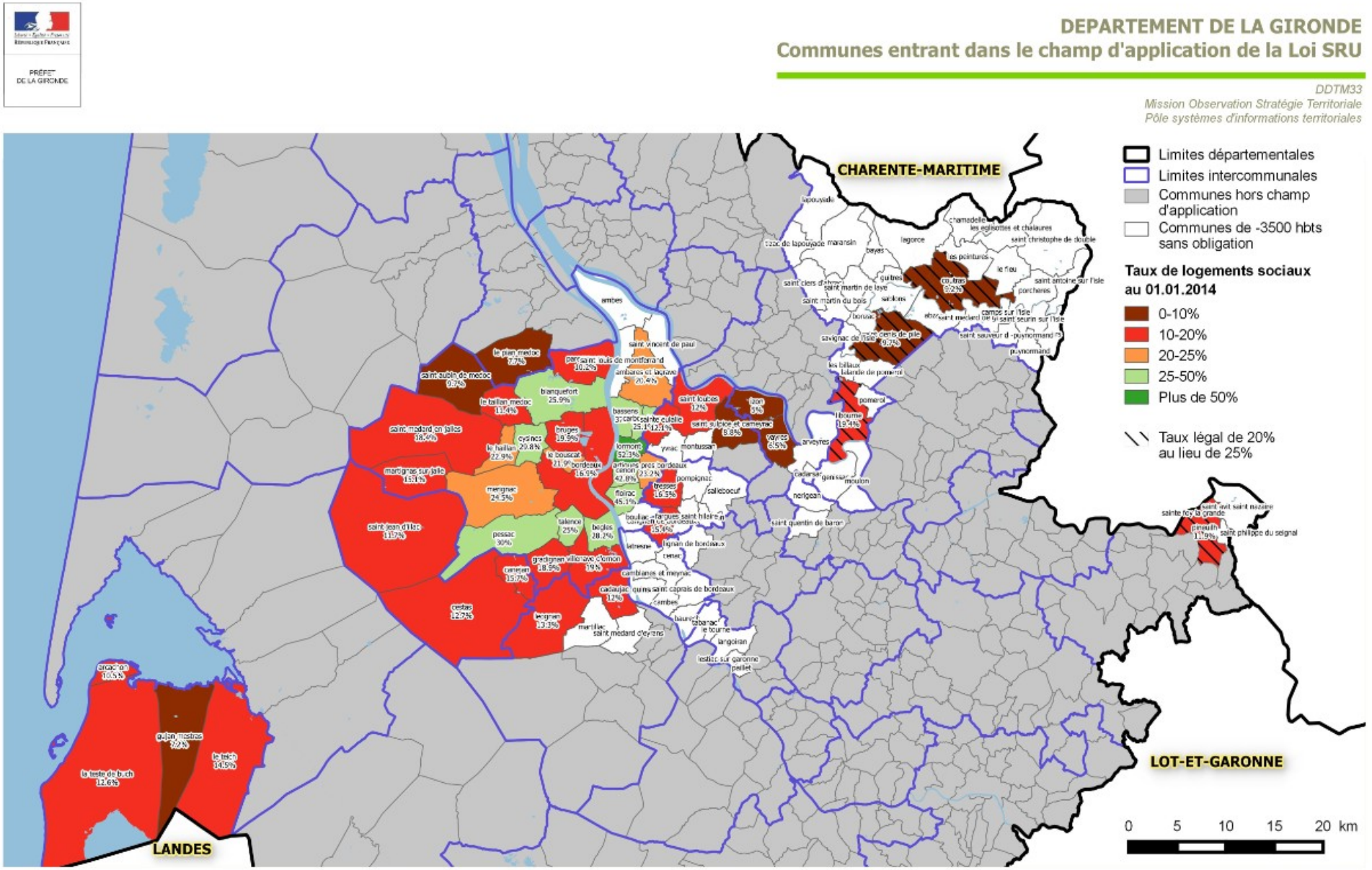
Nombre de logements commencés entre 2006 et 2013

Source : Sitadel2



Cartographie d'application de l'article 55 SRU

PRÉFET DE LA GIRONDE



Sources : DDTM 33

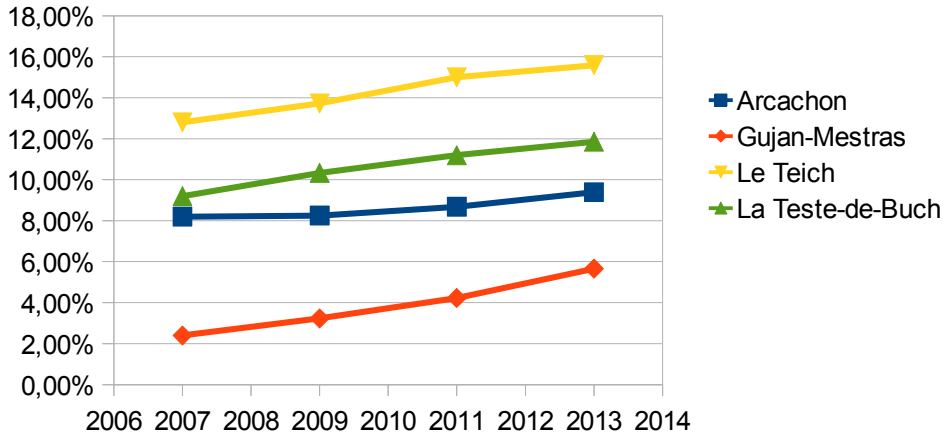
Référentiels : ®BD Carto 2011 ©IGN - Paris - reproduction interdite protocole IGN / MEDDE - MAA 2012

Parc social : données au 01/01/2015

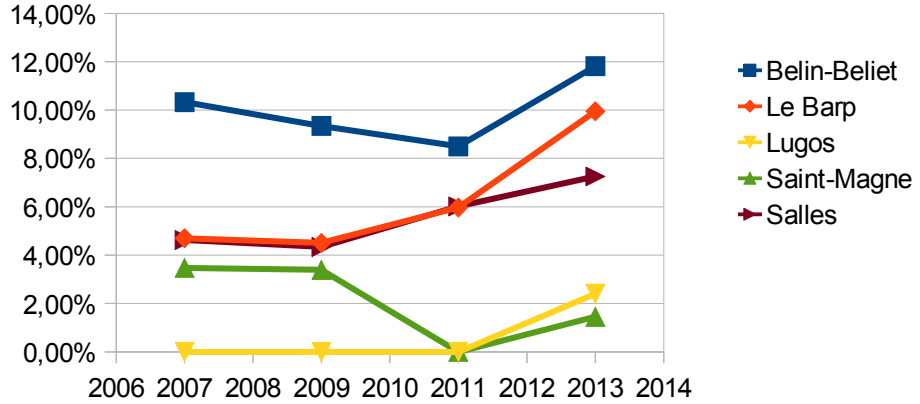
EPCI	Communes	RP au 01/01/15	LLS au 01/01/15	taux LLS au 01/01/2015	LLS man-quants au 01/01/2015	Objectifs 2014/2016
COBAS	Arcachon	7 343	773	10,53%	1062	285
	Gujan-Mestras	9 825	711	7,24%	1745	455
	Le Teich	3 276	474	14,47%	345	74 (PLH)
	La Teste-de-Buch	12 891	1623	12,59%	1599	407
TOTAL COBAS		33 335	3581	10,74%		
COBAN	Andernos-les-Bains	5897	188	3,19%		
	Arès	3079	134	4,35%		
	Audenge	3142	349	11,11%		
	Biganos	4199	434	10,34%		
	Lanton	3234	214	6,62%		
	Lège-Cap-Ferret	4469	270	6,04%		
	Marcheprime	1675	112	6,69%		
	Mios	3212	148	4,61%		
TOTAL COBAN		16789	1849	11,01%		
VAL DE L EYRE	Belin-Beliet	1981	234	11,81%		
	Le Barp	1970	196	9,95%		
	Lugos	333	8	2,40%		
	Saint-Magne	692	10	1,45%		
	Salles	2619	190	7,25%		
TOTAL VAL DE L'EYRE		7595	638	8,40%		

Parc social : trajectoires

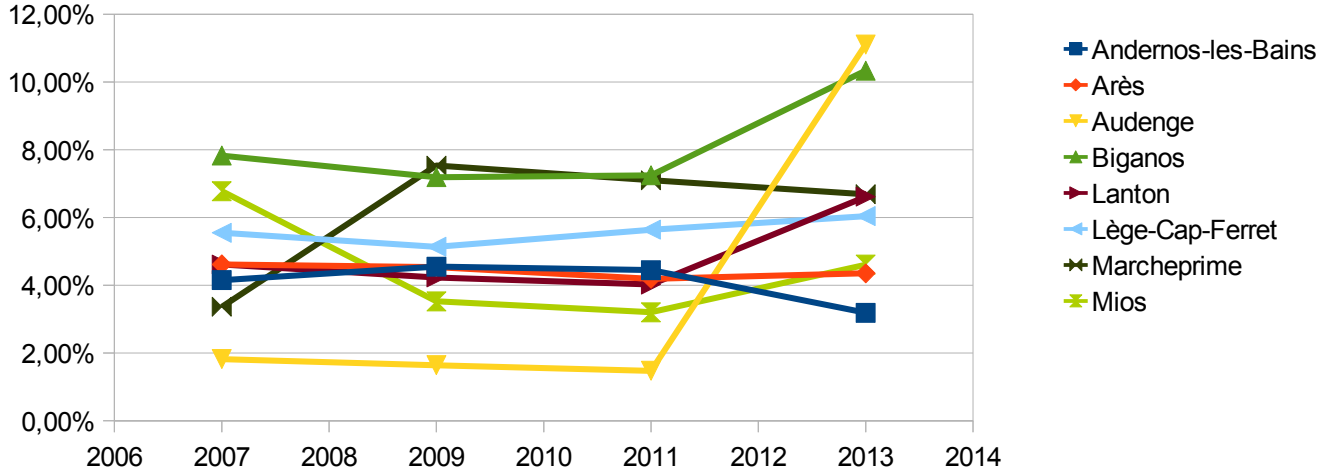
Evolution du taux de logements sociaux en fonction du temps, pour les communes de la COBAS



Evolution du taux de logements sociaux en fonction du temps, pour les communes du Val de l'Eyre



Evolution du taux de logements sociaux en fonction du temps, pour les communes de la COBAN



Les chiffres de la DAP

- Bilan 2014/2015

		Programmation en nombre de logements					
		2014	Typologie	Bailleur	2015	Typologie	Bailleur
Objectifs art 55/SRU	Arcachon	32	PLS Fam	Domofrance	28	3 PLAI 17 PLUS 8 PLS Fam	Domofrance
		55	17 PLAI 37 PLUS	Gironde Habitat	-	-	-
	Gujan-Mestras	78	23 PLAI 55 PLUS	Gironde Habitat	10	4 PLAI 6PLUS	Domofrance
		-	-	-	79	26 PLAI 53 PLUS	Gironde Habitat
	La-Teste-de-Buch	13	4 PLAI 9 PLUS	Mésolia	54	19 PLAI 35 PLUS	Gironde Habitat
		22	2 Vefa 6 PLAI 14 PLU	Aquitanis	44	15 PLAI 29 PLUS	Gironde Habitat
	Le Teich	32	10 PLAI 22PLUS	Domofrance	14	5 PLAI 9 PLUS	Mésolia
		70	25 PLAI 45 PLUS	Gironde Habitat	-	-	-
	Sous total	**302**			**229**		

Les chiffres de la DAP

- Bilan 2014/2015

		Programmation en nombre de logements					
		2014	Typologie	Bailleur	2015	Typologie	Bailleur
Equilibre des pôles	Andernos-les-Bains	11	PLS Fam	Mésolia	16	5 PLAI 11 PLUS	Gironde Habitat
	Arès	18	6 PLAI 12PLUS	Gironde Habitat	-	-	-
	Audenge	6	2 PLAI 4 PLUS	Gironde Habitat	68	24 PLAI 44 PLUS	Gironde Habitat
		-	-	-	30	10 PLAI 20 PLUS	Aquitanis
	Lanton	-	-	-	12	4 PLAI 8 PLUS	Toit Girondins
	Marcheprime	-	-	-	14	5 PLAI 9 PLUS	Domofrance
		-	-	-	18	6 PLAI 12 PLUS	Gironde Habitat
	Mios	28	9 PLAI 19 PLUS	Clairsienne	-	-	-
	Sous total	**63**			**158**		
Affirmation du réseau de bourgs	Belin-Beliet	21	6PLAI 5 PLUS	Gironde Habitat	-	-	-
	Sous total	**21**					
	TOTAL	**386**			**387**		

Les chiffres de la DAP

- Programmation 2016

		Programmation en nombre de logements		
		Projet 2016	Typologie	Bailleur
Objectifs art 55/SRU	Arcachon	83	28 PLAI 55 PLUS	ICF
		8	3 PLAI 5 PLUS	Domofrance
		8	PLS	Particulier
	Gujan-Mestras	26	8 PLAI 4 PLUS 14 PLS	Clairsienne
		18	6 PLAI 12 PLUS	Gironde Habitat
		21	7 PLAI 14 PLUS	Mésolia
	La-Teste-de-Buch	6	2 PLAI 4 PLUS	Clairsienne
		6	2 PLAI 4 PLUS	ICF
		51	13 PLAI 24 PLUS	Gironde Habitat
	Sous Total	**227**		

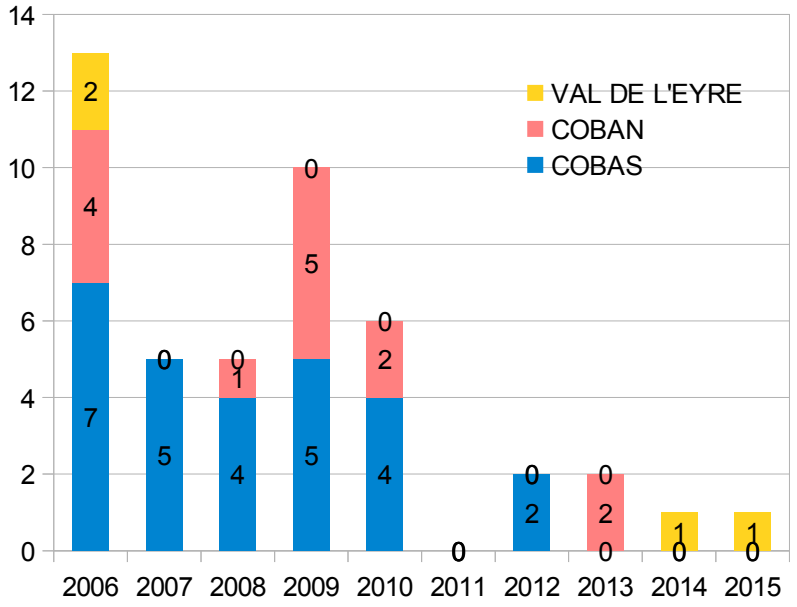
Les chiffres de la DAP

- Programmation 2016

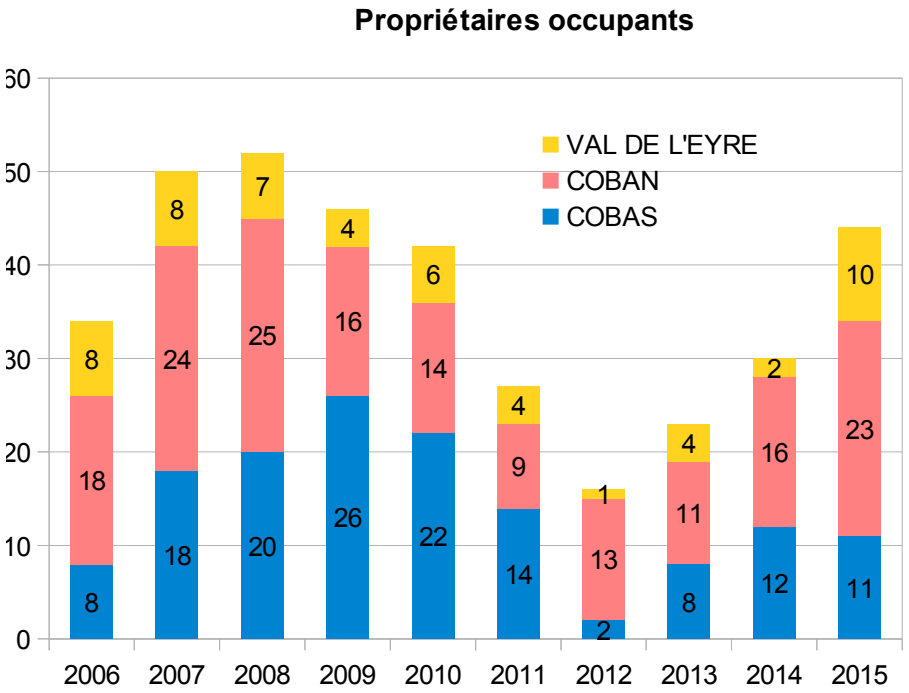
		Programmation en nombre de logements		
		Projet 2016	Typologie	Bailleur
Equilibre des pôles	Audenge	24	7 PLAI 17 PLUS	Gironde Habitat
		15	5 PLAI 10 PLUS	Mésolia
	Biganos	8	PLS	ICF
	Marcheprime	21	7PLAI 14 PLUS	Aquitanis
	Mios	20		Gironde Habitat
		12	-	-
		8	3 PLAI 5 PLUS	Clairsienne
	Sous Total	**108**		
Affirmation du réseau de bourgs	Le Barp	21	7 PLAI 14 PLUS	Gironde Habitat
	Sous Total	**21**		
	TOTAL	**356**		

La réhabilitation du parc existant

Nombre de logements privés aidés entre 2006 et 2016



Nombre de logements privés aidés entre 2006 et 2016



Un outil de connaissance de la demande de logements sociaux : le SNE

Les données issues du SNE permettent d'avoir une connaissance des demandes en cours et des attributions de logements sociaux, à la commune, par :

- ancienneté,
- âge du demandeur,
- nationalité du demandeur,
- taille du ménage,
-composition familiale,
Situation familiale,
- situation professionnelle,
- revenus du ménage,
-revenus par rapport aux plafonds LLS
- situation de logement actuelle,
- motif de demande,
- zone géographique (ABC et I, II, III)
-revenu par unité de consommation,
- nature de revenus
- type de logement recherché/attribué

Les taux de tensions de la demande :

$$\frac{\text{nombre de demandes actives}}{\text{nombre d'attributions sur 1 an}}$$

Un outil de connaissance de la demande de logements sociaux : le SNE

Les données du Système National d'enregistrement sont accessibles sur :
http://www.data.logement.gouv.fr/statistiques/

Les limites de l'outil liées :

• À l'utilisation même des données de la demande qui ne sont pas nécessairement le reflet des besoins en logement social sur un territoire mais souvent aussi un effet de l'offre disponible,

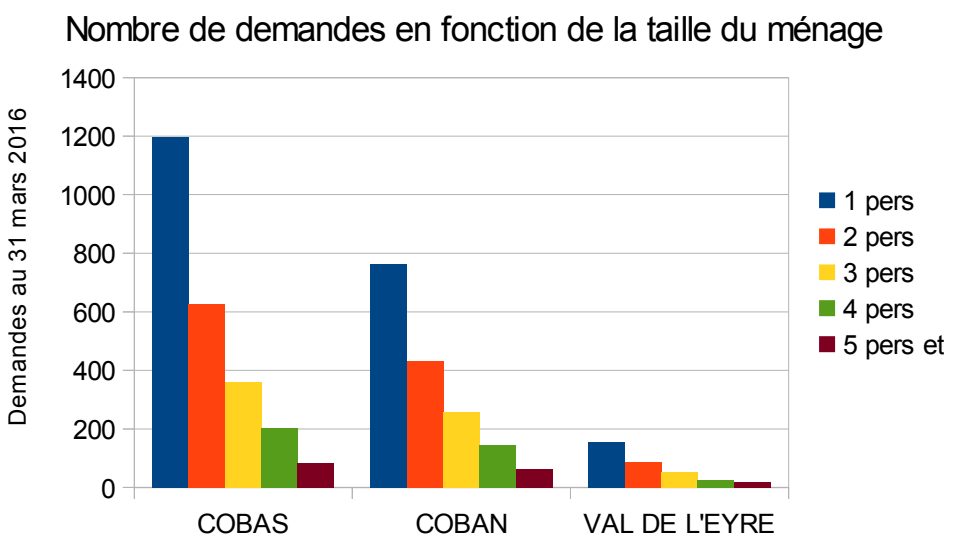
• Aux éléments déclaratifs renseignés par le demandeur et saisis par les guichets enregistreurs,

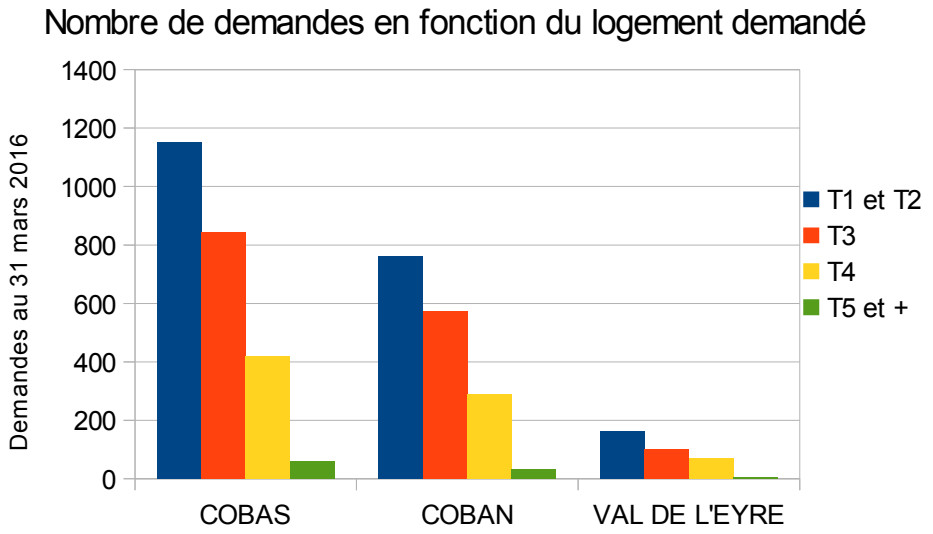
• A la secrétisation des données dès que la demande est inférieure à 11 ; Il est nécessaire de croiser ces données avec la connaissance de la demande qu'ont les acteurs locaux et notamment les bailleurs sociaux.

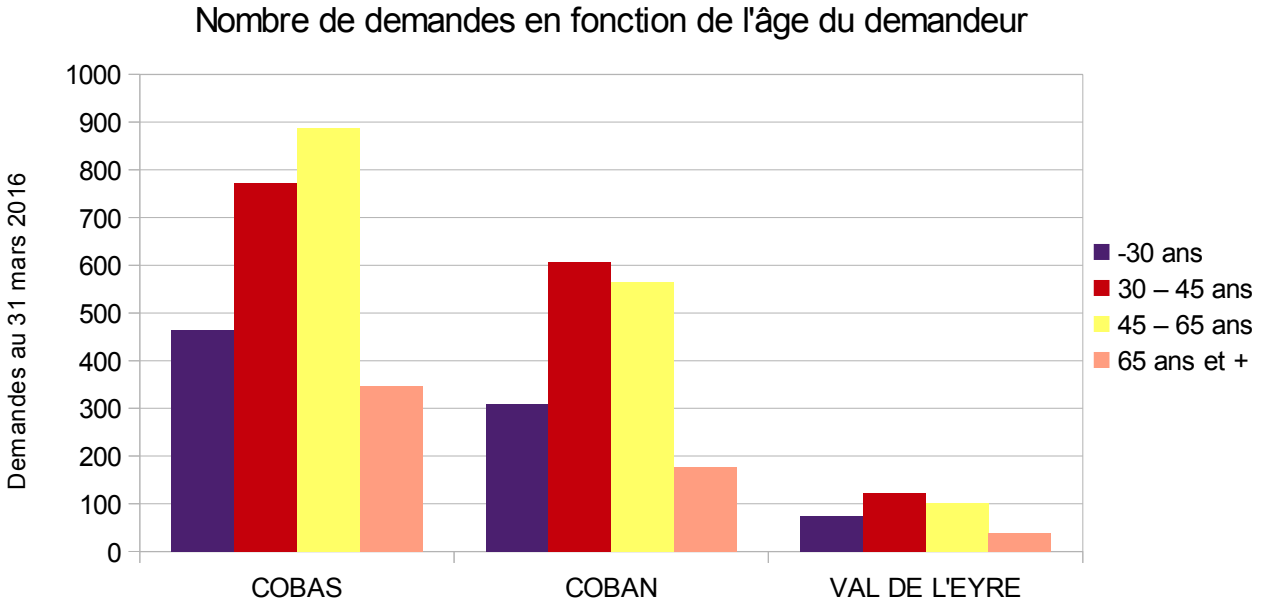
Un outil de connaissance de la demande de logements sociaux : le SNE

	Demandes au 31 mars 2016	Attributions en 2015	Taux de tension
COBAS	2 333	309	**7,55**
COBAN	1 549	239	**6,48**
VAL DE L'EYRE	340	74	**4,59**
Bordeaux-Métropole	35 446	8 767	4,04
Gironde	46 417	10 589	4,38

Un outil de connaissance de la demande de logements sociaux : le SNE

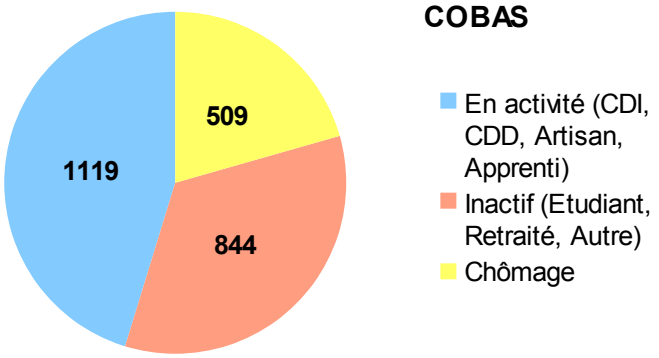




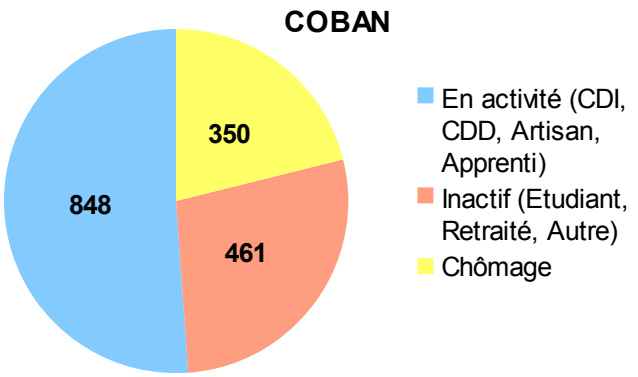


Un outil de connaissance de la demande de logements sociaux : le SNE

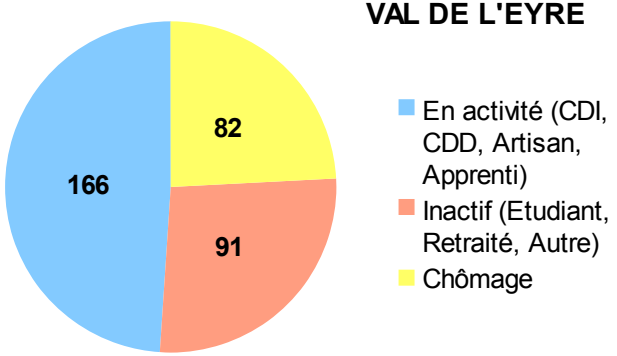
Nombre de demandes en fonction de l'activité professionnelle du demandeur



Nombre de demandes en fonction de l'activité professionnelle du demandeur



Nombre de demandes en fonction de l'activité professionnelle du demandeur



Nombre de demandes en fonction des plafonds de ressources

