

Conseil général de la Gironde
Direction départementale de l'Équipement de la Gironde



Appui à la politique départementale de l'habitat

Enjeux girondins de l'habitat

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Rapport d'étude

23/03/09

provisoire

étape

définitif

Hangar G2 Bassin à flot n°1
Tél. : 33 (0)5 56 99 86 33

quai Armand Lalande
Fax : 33 (0)5 56 99 89 22

BP 71 F-33041 Bordeaux Cedex
e-mail contact@aurba.org

Objet de l'étude

Après avoir confié à l'a-urba des travaux de diagnostic sur les dynamiques urbaines et les besoins des populations, la Direction départementale de l'Équipement de la Gironde et le Conseil général de la Gironde ont souhaité poser les bases d'une réflexion visant à mieux assurer une cohérence territoriale de leur politique d'habitat. Ce travail permettra notamment de réajuster le Schéma Départemental de l'Habitat Durable, approuvé en 2006, voire d'apporter les éléments préparatoires à un éventuel Plan Départemental de l'Habitat.



Équipe projet

Sous la direction de
Agnès Charousset

Chef de projet
Stella Manning

Équipe projet
Camille Garcelon
Laurence Orliac
Marie-Anne Clementi
Hélène Filleux

Avec la collaboration de
Martine Plissonneau
Crédits photographiques : Hélène Dumora © a'urba

Composition de l'étude

A partir de l'analyse des Chartes des Pays girondins et des PLH du territoire (dressés à l'échelle des Pays ou d'intercommunalités), l'a-urba a recherché les points communs et les similitudes des documents. Elle a également cherché à mettre en évidence les particularités, les différences de points de vue. De ces observations, et au vu des enjeux dégagés lors des travaux de l'observatoire de l'habitat, il est proposé une série de pistes pour un travail partenarial au plus près du terrain.



Sommaire

1 Introduction	p.5
2 Les projets des Pays	p.9
2.1 Du « projet-diagnostic » au projet de territoire en passant par le projet défensif	p.11
2.2 L'habitat dans les projets de Pays : du service minimum à l'enjeu central	p.18
3 Les enjeux des Programmes Locaux de l'Habitat	p.21
3.1 Les enjeux communs	p.23
3.2 Les enjeux particuliers	p.24
3.3 Le rôle d'appui des Pays	p.25
3.4 L'approche thématique	p.26
4 Des pistes pour une animation territoriale	p.37
4.1 Un champ des possibles ouvert	p.39
4.2 Le(s) rôle(s) d'une animation territoriale à l'échelle départementale	p.41
4.3 Des questions en guise de conclusion	p.44
Annexes	p.45

Note de synthèse



Quels sont les points communs aux différents territoires girondins en matière d'habitat ? Comment appréhendent-ils leur avenir, y a-t-il des points de convergence dans cette vision de l'avenir du territoire ? La notion de destin commun apparaît-elle, et surtout à quelle échelle ? Et, par conséquent, sur quel socle et quels intérêts communs chaque partenaire territorial peut-il prendre sa place dans une dynamique partagée, afin de fédérer les territoires, et ceci par le prisme de l'habitat et de la réponse aux besoins des ménages ?

Ce document tente d'analyser les politiques territoriales de l'habitat par une mise à plat des chartes de Pays, des programmes locaux de l'habitat et des études de cadrage habitat.

Plus qu'une feuille de route, il s'agit ici de présenter les différentes perceptions des dynamiques territoriales, des atouts, contraintes et risques, et des relations inter-territoires.

Cette démarche est complémentaire à l'analyse des dynamiques territoriales actuellement en cours. Si cette dernière (qui sera publiée en 2009 sous la forme de cahiers de territoire) se veut analyser le pourquoi (pourquoi faire du logement social, pour qui, où ?), le présent document présente des idées pour débattre sur le comment (comment amener les territoires à répondre aux besoins des ménages et comment se positionner en élément facilitateur ?).



1 | Introduction

1 | Introduction

Le Conseil Général de la Gironde et la DDE sont impliqués dans les politiques départementales en matière d'habitat. Depuis 3 ans, ils ont confié à l'a-urba des travaux de diagnostic sur les dynamiques urbaines et les besoins des populations actuelles et celles issues des mouvements migratoires, tout en intégrant l'évolution des modes de vie et comportements des ménages.

La finalité de la mission 2008 était de dégager les enjeux, par territoire, sur la base d'un diagnostic partagé, de manière à pouvoir assurer une cohérence territoriale. Pour le Conseil Général, ressort également une recherche de cohérence entre politique de l'habitat et les autres politiques du département. Ce travail permettra notamment de réajuster le Schéma Départemental de l'Habitat Durable, approuvé en 2006, voire d'apporter les éléments préparatoires à un éventuel Plan Départemental de l'Habitat.

Le diagnostic partagé a été présenté lors du Comité Girondin de l'Habitat du 20 octobre 2008 et a fait l'objet d'un document spécifique. Il met en évidence :

- une dynamique de construction certaine, mais qui s'étend de plus en plus loin de l'agglomération métropolitaine ;
- une déconnexion de plus en plus marquée entre les prix de l'immobilier et les capacités budgétaires des ménages ;
- un parc locatif social qui croît peu alors qu'il pourrait répondre aux besoins des ménages girondins exclus des dynamiques du marché et que la demande reste soutenue ;
- la persistance préoccupante d'un parc indigne et inconfortable ;
- de fortes disparités territoriales, tant dans les caractéristiques du parc et du marché que dans la prise en compte de l'habitat dans les politiques publiques.

Si l'ambition du Conseil Général et de la DDE est d'aider à la cohérence et à la cohésion territoriale, la première étape est de réaliser un point sur le contenu et l'avancement des projets de territoire que sont les Chartes de Pays et les PLH (ou études de cadrage sur l'habitat en ce qui concerne les Pays) afin d'en tirer les enseignements. Il s'agira notamment de repérer les lignes forces de chacun des projets, leurs particularités. Les similitudes et préoccupations communes seront mises en évidence, tout autant que les éventuelles divergences ou points de friction.

Cette photographie analytique du paysage girondin doit pouvoir permettre de proposer une esquisse du positionnement possible du Conseil Général et/ou de la DDE dans le cadre d'une animation territoriale.

Deux types de documents seront donc analysés : les Chartes de Pays, les études de cadrage (souvent appelés PLH de Pays) et les PLH, dans toutes leurs composantes (diagnostic, orientations, programmes d'actions, actualisation...).

	Chartes de Pays	Études de cadrage et PLH
Pays du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre	Charte et actualisation	PLH de la COBAS
Pays du Cœur Entre-deux-Mers	Diagnostic, actualisation du diagnostic et charte	Diagnostic, programme d'actions et bilan 2007
Pays des Graves et des Landes de Cernès	Charte	PLH de Cestas-Canéjan (2001 et 2008) Diagnostic PLH CdC Montesquieu
Pays du Haut Entre-deux-Mers	Diagnostic et Charte	
Pays de la Haute-Gironde	Charte	Diagnostic
Pays des Landes de Gascogne	Diagnostic, charte et programme d'actions 07-09	
Pays des Rives de Garonne	Diagnostic et charte	
Pays du Libournais	Diagnostic et charte	Diagnostic et programme d'actions
Pays Médoc	Charte	Propositions PLH pour le positionnement du Pays - synthèse propositions par EPCI Diagnostic provisoire PLH Médoc-Estuaire

L'intérêt des documents fondateurs des Pays est qu'ils révèlent plus clairement la volonté politique des acteurs. Les PLH ou études de cadrage habitat sont le double reflet des volontés locales mais aussi des moyens mis en œuvre pour l'animation du débat local. Mais il est vrai également que les Chartes ont maintenant quelques années, que les forces en jeu ont pu évoluer, que les actions n'ont peut-être pas suivi les discours et déclarations qui sont restés lettre morte.

Si le travail de terrain qui sera mené en 2009 conjointement par les services du Conseil Général, de l'État et l'a-urba est indispensable pour faire le point de l'avancée des projets territoriaux, il n'en reste pas moins que cette lecture est très intéressante à plus d'un titre :

- elle permet d'avoir une vision d'ensemble des projets de Pays ;
- mais également d'en relever les spécificités tout comme les points de convergence ;
- de lire en creux un positionnement possible du Conseil Général dans le cadre de l'animation territoriale qu'il souhaite mettre en place.

Cette approche par Pays n'intègre pas le territoire de la CUB. Tout d'abord, le PLH communautaire, son suivi et sa mise en œuvre font l'objet de nombreuses publications facilitant l'information. De plus, la multiplicité et la densité des questions qui se posent sur ce territoire sont très spécifiques du fait de sa dimension métropolitaine. Enfin, le Conseil Général n'y exerce pas ses compétences de la même manière que sur les autres territoires girondins. Mais la question de l'interface entre la CUB, les autres territoires et le Conseil Général se pose et pourrait faire l'objet d'un atelier ad hoc et/ou d'une démarche inter-PLH.



2 | Les projets des Pays

2 | Les projets des Pays

2.1 | Du "projet-diagnostic" au projet de territoire en passant par le projet défensif

L'article 22 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire est ainsi rédigé :

"Art. 22.-I. - Lorsqu'un territoire présente une cohésion géographique, culturelle, économique ou sociale, à l'échelle d'un bassin de vie ou d'emploi, les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre qui le composent ont vocation à se regrouper en pays.

"II. - Le pays exprime la communauté d'intérêts économiques, culturels et sociaux de ses membres. Il constitue le cadre de l'élaboration d'un projet commun de développement durable destiné à développer les atouts du territoire considéré et à renforcer les solidarités réciproques entre la ville et l'espace rural. Ce projet prend la forme d'une charte de développement du pays."

La Gironde donne l'impression d'avoir des Pays très hétérogènes qui ont dû se construire à partir de peu de choses, et rarement à partir d'une cohésion géographique, culturelle, économique ou sociale. Toutefois, ils ont généralement mis en avant la communauté d'intérêts économiques, culturels et sociaux de leurs membres. Le résultat semble parfois probant, parfois moins.

Des enjeux très différents au sein d'un même Pays

L'une des difficultés principales est l'hétérogénéité observable au sein des Pays. Les Pays qui montrent la meilleure cohérence sont les plus éloignés de l'agglomération bordelaise (Landes de Gascogne et Haut Entre-deux-Mers). Les autres comportent à la fois des communes appartenant à l'agglomération bordelaise, voire libournaise, et d'autres de la troisième couronne urbaine ou du secteur rural et le tiraillement entre des enjeux différents se fait sentir, sans que s'exprime le « renforcement des solidarités réciproques entre la ville et l'espace rural ».

Une cohésion qui se cherche

La création du Pays et l'élaboration de sa Charte semblent généralement la première étape vers un partenariat d'acteurs qui semble alors très peu développé. "La coopération n'appartient pas à la culture médoquine" peut-on même lire dans la Charte du Pays Médoc en 2002.

Devant ces difficultés globales de cohésion, plus ou moins affichées (Médoc, Rives de Garonne, Graves et Landes de Cernès par exemple), il devient ardu pour le Conseil Général de trouver un vecteur commun, le plus petit dénominateur com-

mun n'existant pas.

Ces difficultés de partenariat se lisent aussi dans l'exposé de la démarche et la place donnée au Conseil de Développement. Encore une fois, il s'agit de ce qui transparaît dans les Chartes, et le choix rédactionnel a pu mener à plus ou moins mettre en évidence la démarche d'association du partenariat et de la société civile.

Le Conseil de Développement, librement organisé mais qui doit notamment comprendre des représentants des milieux économiques, sociaux, culturels et associatifs du pays, est partie prenante de l'élaboration de la charte de développement du pays et à son suivi.

Dans certains Pays, le rôle du Conseil de Développement est clairement développé et on perçoit une association très en amont du projet. C'est notamment le cas en Haute Gironde, dans le Cœur Entre-deux-Mers, le Bassin d'Arcachon et Val de l'Eyre, le Médoc, et, dans une moindre mesure, les Rives de Garonne (où le rôle des techniciens semble avoir été prépondérant).

Le travail de terrain de 2009 permettra de faire un état de l'avancement de ce partenariat souvent naissant et parfois non suivi d'effet (en particulier dans les Graves et Landes de Cernès).

Des projets de vivre ensemble

Beaucoup des projets de Pays peuvent se résumer à la volonté de vivre ensemble, ce qui peut recouvrir plusieurs visions.

La vision organisationnelle a pour ambition de créer la nécessaire synergie entre acteurs et de construire réellement le territoire, au-delà de ce qui apparaît dans la Charte (cf. la Haute Gironde, le Médoc).

Vivre ensemble, c'est également pour beaucoup de Pays arriver à faire cohabiter des populations différentes, et en particulier les ménages venant s'installer après avoir vécu dans l'agglomération bordelaise et y travaillant toujours et la population locale d'implantation plus ancienne (cf. le Cœur Entre-deux-Mers, les Landes de Gascogne, les Graves et Landes de Cernès, la Haute Gironde ou les Rives de Garonne).

Mais ce que nous appelons ici un projet du vivre ensemble reflète généralement une difficulté à lire le projet du Pays et sa cohérence, où celui-ci se résume essentiellement à un diagnostic territorial et à l'amélioration de certaines faiblesses recensées.

Les moteurs du projet de Pays

Ce qui fonde les chartes révèle une grande richesse. Outre l'affichage officiel, soit dans les préambules, soit à travers la hiérarchie des actions proposées, il est intéressant de mettre en évidence l'antienne, le fil rouge, ce qu'en musique on pourrait appeler la basse continue (ligne mélodique basse accompagnant l'exécution musicale).

	Axes de la Charte	Projet d'accueil	Fil rouge
Pays du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre	Occupation du territoire Économie, emploi, formation, insertion Services à la population Image	Inutile de tenter de limiter la population, mais l'augmentation future devra essentiellement se faire par densification des centres-villes	Devenir une grande agglomération (institutionnelle)
Pays du Cœur Entre-deux-Mers	Affirmer et conforter l'identité du Pays Organiser le Pays en Réseaux Valoriser l'attractivité du Pays	Faire vivre ensemble des populations différentes qui cohabitent sur le territoire	Mise en réseau et partenariat
Pays des Graves et des Landes de Cernès	Maintenir la population et attirer les visiteurs Maintenir et attirer les entreprises Exporter les produits et savoir-faire locaux		L'économie comme vecteur de développement du territoire
Pays du Haut Entre-deux-Mers	Valoriser l'identité du Pays à l'échelle régionale Soutenir et développer l'ensemble des secteurs économiques Équiper et structurer le territoire en favorisant l'équilibre des bassins de vie quotidienne Soutenir et développer les actions en faveur du lien social	Construire un pôle d'équilibre Sud-Garonne par rapport à l'agglomération bordelaise, en synergie avec le Langonnais	
Pays de la Haute-Gironde	Les identités de la Haute Gironde Vivre en Haute Gironde Travailler en Haute Gironde	Rompre le sentiment d'isolement du Pays Attirer de la population sans devenir banlieue dortoir	Construire ensemble une démarche Changement d'image
Pays des Landes de Gascogne	L'espace Les ressources du territoire (économie) La proximité La coopération	Accueillir une nouvelle population aux nouvelles attentes Doublant de population pour atteindre une masse critique	Qualité architecturale et environnementale
Pays des Rives de Garonne	Développement harmonieux et maîtrisé Solidarité au service des hommes Participation citoyenne		Faire ensemble en s'appuyant sur les quatre communautés de communes
Pays du Libournais	L'identité Les équilibres et l'équité La solidarité L'excellence	Accueillir de manière plus équilibrée Jouer un rôle charnière	Renforcer l'identité du Libournais
Pays Médoc	Renforcer l'identité médocaine Développer l'attractivité du Médoc	Ne pas devenir une "campagne annexée" de l'agglomération métropolitaine	Se construire, se structurer, moderniser ses pratiques

	Rechercher un équilibre territorial Intégrer les problématiques environnementales		
--	--	--	--

Le projet de Pays ne se fait que rarement autour d'un projet d'accueil explicite, c'est-à-dire une réponse à des besoins par une adaptation de l'offre en habitat découlant d'un développement cohérent du territoire envisagé dans une perspective de moyen à long terme.

Seuls les Landes de Gascogne, les Rives de Garonne et Graves et Landes de Cernès chiffrant la population future du Pays, plus par prolongation de tendances récentes que réel projet politique. Ceci peut paraître étonnant alors que, dès le début des années 2000, il devient évident qu'une très grande partie du département sont des territoires sous pression. La dimension prospective que le législateur a souhaité donner à la Charte en parlant de projet commun de développement durable fait globalement défaut dans les projets.

L'identité au cœur des projets

Le concept d'identité apparaît comme un axe essentiel de 5 Chartes sur 9 et est systématiquement cité en première position. Dans les Landes de Gascogne, ce concept n'est pas affiché comme un axe de la charte, mais devient, dans les priorités 2007-2009, le premier défi du volet Urbanisme et Habitat.

Pays du Cœur Entre-deux-Mers	Affirmer et conforter l'identité
Pays du Haut Entre-deux-Mers	Valoriser l'identité du Pays à l'échelle régionale
Pays de la Haute-Gironde	Les identités de Haute Gironde
Pays des Landes de Gascogne	Renforcer l'appropriation de la valeur identitaire de l'espace (in Urbanisme et Habitat)
Pays du Libournais	L'identité
Pays Médoc	Renforcer l'identité médocaine

Dans le Bassin d'Arcachon et Val de l'Eyre, c'est la notion d'image qui est utilisée, aujourd'hui essentiellement tournée vers le tourisme et les loisirs, et que le Pays souhaite voir élargie à son positionnement économique, en particulier dans les technologies de pointe.

La récurrence de cet affichage identitaire peut dénoter deux comportements différents, qui ne sont d'ailleurs pas incompatibles :

- la conscience du manque de cohésion interne et la recherche d'un ciment local ;
- le positionnement défensif du Pays face à l'agglomération bordelaise et la volonté de s'en démarquer, la crainte de perdre son âme dans son aire d'influence.

Mais on constatera que, seule dans les Landes de Gascogne, cette question est traitée de manière opérationnelle et même réglementaire. Dans les autres Pays, l'approche va rarement plus loin que des actions de communication et la proposition d'un site Internet.

Encore une fois, face à des Pays qui portent haut la bannière de l'identité, la place du Conseil Général est délicate à trouver, et ceci d'autant plus que jamais n'est abordée la question de l'identité girondine ou de l'appartenance à un ensemble plus vaste de communauté de destin que serait la Gironde. Peut-être le Conseil Général devrait-il cultiver et porter cette identité ?

La perception de l'agglomération bordelaise

La proximité ou l'influence de l'agglomération donne lieu à des positionnements variés, allant de l'ignorance ou la négation à la volonté de faire face et d'organiser.

	Comment est qualifiée l'influence bordelaise ?	Comment y faire face ?
Pays du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre	Sensible dans le Val de l'Eyre	Nécessité de maintenir une coupure verte entre les deux agglomérations pour éviter qu'elles ne se rejoignent
Pays du Cœur Entre-deux-Mers	Certaine, en particulier au Nord du Pays, et s'étendant vers le reste du territoire. Perçue en 2004 comme une opportunité d'accueil de citoyens "désireux de découvrir ou retrouver un milieu rural encore préservé" mais considérée en 2007 comme une menace de devenir une zone dortoir	Accueillir dans les meilleures conditions possibles, de la manière la plus cohérente et en faisant cohabiter sur le territoire des populations différentes
Pays des Graves et des Landes de Cernès	Pays se considérant comme faisant partie des deuxième et troisième couronnes bordelaises	Tirer profit de la dynamique métropolitaine
Pays du Haut Entre-deux-Mers	Non mentionnée (éloignement)	
Pays de la Haute-Gironde	Sensible dans le Sud du Pays Crainte de devenir banlieue dortoir	
Pays des Landes de Gascogne	Sensible dans le Nord du Pays	Accueillir cette nouvelle population aux nouvelles attentes
Pays des Rives de Garonne	A peine mentionnée : un accroissement des mobilités et des risques induits (pas de mention du lieu de travail). Toutefois, il est signalé que l'offre en accession de Langon est captée par actifs de la CUB, et celle de Podensac captée à la fois par ménages de la CUB ou de Langon	
Pays du Libournais	Certaine, mais contre-balançée par le rôle d'équilibre de Libourne ; sûrement favorisé par le réseau de transport existant et à venir (A89 en cours au moment de la Charte)	Le Libournais doit profiter de son cadre de vie agréable pour capter des actifs de la capitale régionale (diagnostic de la Charte)
Pays Médoc	Forte, d'autant plus qu'absence de pôle urbain structurant Longtemps mal vécue : "machine à engloutir les énergies locales"	Ne pas devenir une "campagne annexée" de l'agglomération métropolitaine Tirer le meilleur parti de l'influence bordelaise, devenir partenaire de l'agglomération

L'étalement urbain : perception des causes et conséquences

Les risques perçus de l'étalement urbain sont essentiellement de trois ordres (les conflits d'usage, la perte d'identité et les coûts), mais on pourra apprécier les nuances et précisions de certains territoires.

	Appréhension du phénomène ; risques perçus
Pays du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre	Conflit d'usages avec espaces naturels et danger pour l'avenir
Pays du Cœur Entre-deux-Mers	Seule mention : "des terres convoitées ; des impacts d'urbanisation peu maîtrisés" (diagnostic 2004) Risque de dégradation du cadre de vie (diagnostic 2007)
Pays des Graves et des Landes de Cernès	Limites : - utilisation excessive de l'automobile - délaissement des paysages naturels - relâchement des liens sociaux avec risque de spécialisation sociale
Pays du Haut Entre-deux-Mers	
Pays de la Haute-Gironde	Conflits d'usages avec l'agriculture ; perte d'identité paysagère, coût d'aménagement et de viabilisation des écarts
Pays des Landes de Gascogne	Coûts de gestion élevés des infrastructures ; perte d'identité
Pays des Rives de Garonne	
Pays du Libournais	Causé par l'extension de l'agglomération bordelaise
Pays Médoc	Étalement de l'agglomération bordelaise sur le territoire médocain

Soutenabilité du développement

Au-delà de l'étalement urbain et en dépit de l'absence d'une réelle vision prospective, la durabilité et la soutenabilité du développement est généralement abordée à demi-mots. Sont effectivement souvent mis en avant les enjeux de l'alimentation en eau, de l'assainissement, de la gestion des déchets mais avec des degrés divers de connexion avec la question du développement futur.

Un partenariat extérieur à construire

Les coopérations hors territoire sont rarement mentionnées. La priorité semble bien de fédérer ses propres acteurs. Il est néanmoins fait état de coopérer avec le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne pour les Pays dont tout ou partie du territoire appartient à son périmètre (Landes de Gascogne, Graves et Landes de Cernès et Bassin d'Arcachon et Val de l'Eyre), mais il est vrai que cette coopération est inscrite dans les textes fondateurs des Pays.

Inscrite également dans la loi est la nécessaire articulation réciproque avec les schémas de cohérence territoriale, mais elle n'est mentionnée que par Cœur Entre-deux-Mers, et non le Médoc (qui veut en revanche devenir partenaire de la CUB) ou les Graves et Landes de Cernès. Le Bassin d'Arcachon et Val de l'Eyre souhaite également travailler en coordination avec le SYSDAU dont il est contigu, de manière à inscrire le principe de coupure d'urbanisation de part et d'autre dans les

SCoT.

Le Haut Entre-deux-Mers et les Rives de Garonne affichent une volonté de travail en commun, en particulier liée à leur histoire institutionnelle commune (deux des communautés de communes en faisant anciennement partie et étant toujours adhérentes du SIPHEM (syndicat mixte inter-territorial du Pays Haut Entre-deux-Mers), structure porteuse de la Maison de l'Habitat et de l'Énergie.

Les Rives de Garonne, de manière générale, souhaite travailler avec les Pays qui l'entourent (au nombre de quatre) pour "par exemple :

- mutualiser les équipements ;
- mutualiser les moyens ;
- mettre en œuvre des projets touristiques ;
- mettre en œuvre des projets de services à la personne ou aux entreprises."

Quant au Libournais, il adopte un positionnement original en inscrivant dans sa charte des coopérations "trans-Pays", notamment ciblées sur les "espaces de marche" et pour "éviter les angles morts".

Des dispositifs d'observation à construire

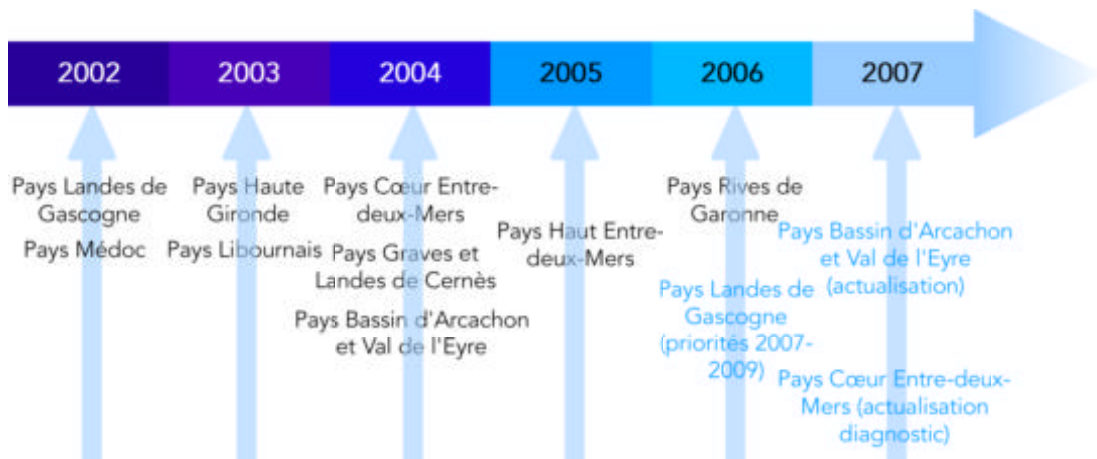
En ce qui concerne l'observation des dynamiques urbaines et spatiales, la situation est assez diversifiée, allant de :

- l'observatoire existant (Landes de Gascogne) ;
- à l'affichage du besoin de création d'un dispositif d'observation propre ou à confier à un prestataire (Libournais, Haut Entre-deux-Mers, Haute-Gironde, Cœur Entre-deux-Mers, Rives de Garonne) ;
- et à l'absence de mention de dispositif existant ou à créer (Médoc, Bassin d'Arcachon et Val de l'Eyre, Graves et Landes de Cernès).

Les Pays ne sont donc pas ou très peu outillés en termes d'observation. La DDE a organisé, avec l'appui de l'a-urba, un système d'observation de l'étalement urbain à une échelle macroscopique. Il pourrait y avoir un intérêt partagé avec les Pays et avec l'État à ce que le Conseil Général soit porteur d'un tel dispositif, qui serait reconnu, approprié et cohérent à partir du moment où il saurait se mettre au service des territoires.

2.2 | L'habitat dans les projets de Pays : du service minimum à l'enjeu central

L'habitat apparaît dans tous les projets de Pays, mais sous des formes extrêmement variées. Il pourra être traité soit de manière très précise, soit en posant des jalons pour une future politique intercommunale de l'habitat. La prise en compte de l'habitat pourra parfois être nichée dans les volets aussi différents que le Soutien au tissu associatif ou les Écosystèmes (cf. Cœur Entre-deux-Mers). Et de manière générale, lorsque la Charte ou son diagnostic ont été actualisés, les enjeux de l'habitat apparaissent mieux perçus et plus approfondis dans les documents récents. La maturation de la réflexion dans les territoires, combinée à l'exacerbation des difficultés de logement des ménages liées à l'augmentation des divers coûts de l'immobilier a conduit les élus à orienter leur projet. Cela laisse un champ ouvert pour le travail avec les autres territoires, où les questions de l'habitat, de l'aménagement et de la structuration du territoire pourraient être approfondies.



La manière dont est mentionné l'habitat dans les projets de Pays et dans les diagnostics (préalables ou intégrés à la Charte) est évidemment très diverse.

L'habitat ne fait pas toujours l'objet d'un chapitre particulier. Il est dans ce cas lié à une approche patrimoniale et paysagère (Landes de Gascogne) ou à une analyse socio-culturelle (Cœur Entre-deux-Mers). Fréquemment, le lien à la démographie n'est pas clairement établi ou explicite.

Le niveau de détail varie également considérablement, autant dans les diagnostics que les orientations. Dans certains cas, les documents renvoient à une politique intercommunale de l'habitat à mettre en place et l'aspect habitat n'est pas développé outre mesure.

Si la production récente de logements est souvent présentée et qualifiée, elle est rarement mise en relation avec les ressources des ménages, les caractéristiques de la population accueillie ou la forme urbaine. La Charte ne semble pas le lieu d'une telle mise en relation.

La question du logement abordable fait également figure de parent pauvre des diagnostics. Elle est pourtant plus fréquemment abordée dans les programmes d'actions ou axes stratégiques. Encore n'utilise-t-on pas les mots qui fâchent : on

parle rarement de logement social, mais de "logements locatifs", de "diversification de l'offre", de "logements adaptés aux ressources".

Le parc ancien, avec des préconisations qui vont bien au-delà des OPAH et des PIG, est perçu comme un réel enjeu et moyen de réponse à certains besoins.

Le lien au foncier et à l'urbanisme est de manière peu développé dans l'aspect diagnostique et est abordé par deux constats :

- les contraintes liées à l'activité viticole et/ou les zones inondables (voire même les carrières), en particulier dans les secteurs de pression et où il convient de reconquérir les bourgs et trouver de nouvelles formes urbaines plus denses ;
- les documents d'urbanisme dont l'absence ou le manque de cohérence et de projet peut pénaliser les communes.

En ce qui concerne les orientations ou actions proposées (cf. tableaux en annexe), les grands axes qui se dessinent sont :

- la promotion d'une politique intercommunale de l'habitat (Médoc, Graves et Landes de Cernès, Haute Gironde) ;
- l'élaboration d'une politique d'aménagement et d'urbanisme (Rives de Garonne, Graves et Landes de Cernès) ;
- la coordination et le soutien des initiatives (Cœur et Haut Entre-deux-Mers) ;
- l'adéquation publics / produits (Libournais et Bassin d'Arcachon et Val de l'Eyre) ;
- la qualité et le développement durable (Landes de Gascogne).

Une prise en considération variable des autres problématiques liées à l'habitat

La question de l'habitat et/ou des services aux personnes âgées est mentionnée dans 7 projets, avec même la volonté pour l'un d'entre eux de devenir territoire pilote (Cœur Entre-deux-Mers).

Beaucoup mentionnent le bon niveau quantitatif de structures et lits d'accueil, mais pointent le manque de diversité dans l'offre d'une part (hébergements temporaires, familles d'accueil), et le caractère privé et commercial de l'offre d'autre part, ne permettant pas un accueil de tous. La question des services à domicile est systématiquement reliée au logement et à l'hébergement des personnes âgées.

Quant à l'accueil des personnes handicapées, cette problématique est abordée dans quatre Pays : Libournais, Graves et Landes de Cernès, Cœur Entre-deux-Mers et Bassin d'Arcachon et Val de l'Eyre, parfois reliée à celle des personnes âgées.

La charte du Pays des Graves et Landes de Cernès mentionne la nécessité de créer des aires d'accueil ou de petit passage pour les gens du voyage, et une offre de sédentarisation. Curieusement, la charte du Bassin d'Arcachon et Val de l'Eyre aborde la question des gens du voyage en 2004 par l'aspect légal (« se mettre en légalité ») et l'omet dans son actualisation de 2007, pourtant beaucoup plus approfondie dans le domaine de l'habitat. De la même manière, l'accueil et/ou l'habitat

des gens du voyage apparaît parfois dans les diagnostics mais n'est pas relayé dans le projet de Pays (Libournais, Cœur Entre-deux-Mers).

La problématique du logement des travailleurs saisonniers du tourisme ou de l'agriculture est très rarement abordée. Elle ne l'est que dans l'actualisation de la Charte du Bassin d'Arcachon et Val de l'Èyre, avec mention de la Maison des Saisonniers qui tente de résoudre leurs problèmes de logement. Pour autant, cette question n'est pas reprise dans les préconisations. Dans le Pays Médoc, si le logement des travailleurs saisonniers n'est pas cité, la question du parc de logements à vocation touristique est abordée, en soulignant d'une part l'état de ce parc, vieillissant et de qualité très moyenne, et d'autre part la concurrence qu'il peut exercer sur le logement permanent. Au-delà de ce constat, la Charte est peu précise en matière d'action dans la mesure où elle renvoie à l'élaboration d'une politique intercommunale de l'habitat.



3 | Les enjeux des Programmes Locaux de l'Habitat

3 | Les enjeux des Programmes Locaux de l'Habitat¹

3.1 | Les enjeux communs

Maîtriser son développement

Les PLH, qu'ils soient intercommunaux ou de Pays, mettent en évidence des territoires tiraillés entre la volonté de voir se développer leurs communes et leur volonté de garantir la qualité de la vie et le caractère rural de celle-ci.

Il est souvent fait mention de "développement choisi et non subi", "de maîtrise de l'urbanisation et du développement". Pourtant, les objectifs de population retenus ne font guère montre de cette maîtrise, car il s'agit généralement du prolongement des tendances récentes (cf. plus loin). Seule la Haute Gironde se pose la question de la non-croissance de sa population et quantifie les besoins minimum qui correspondraient à ceux de sa seule population résidente.

Diversifier l'offre nouvelle

Le deuxième point commun à ces démarches est la volonté de diversification de l'offre, par son statut, sa typologie ou sa forme. Rédigés entre 2004 et 2008 (les plus anciens n'ont pas été pris en compte, sauf celui de la COBAS, approuvé en 2002), ils n'ont pu que constater le phénomène de hausse des prix conduisant à des reports successifs de ménages aux ressources moyennes vers une périphérie de plus en plus lointaine et les difficultés accrues de logement des populations résidentes. En outre, la construction récente apparaît comme à la fois trop homogène ("monotypée") et trop consommatrice d'espace. La diversification de l'offre devient nécessaire et est affichée. Encore faut-il apporter des nuances locales : les déclinaisons communales de certains PLH montrent que certaines communes envisagent toujours leur développement essentiellement fondé sur une offre de grands terrains à bâtir.

Intervenir sur le parc ancien

L'intervention sur le parc ancien est préconisée dans l'ensemble des territoires. Mais les objectifs varient. Les buts recherchés peuvent être :

- la lutte contre le logement indigne / insalubre ;
- l'amélioration globale du confort du parc ;
- la lutte contre la vacance ;
- l'augmentation de l'offre locative, sociale ou non ;
- la restructuration urbaine ;
- la valorisation du patrimoine

Quant aux moyens, ils relèvent essentiellement des démarches animées de l'ANAH (OPAH et PIG), de procédures opérationnelles (PRI ou RHI), voire d'information et sensibilisation.

¹ Rappel : dans cette partie sont rassemblés les PLH (échelle EPCI) et les études de cadrage sur l'habitat menées par les Pays, nommés par extension et improprement PLH de Pays.

3.2 | Les enjeux particuliers

L'hétérogénéité des territoires amène des réponses variées et adaptées

De manière générale, les territoires, en particulier à l'échelle des Pays, présentent de nombreux enjeux variés. Il est par conséquent difficile de trouver un positionnement commun, qui concernerait l'ensemble des espaces concernés. D'où parfois une déclinaison des pistes d'actions qui présente un certain morcellement (cf. le Cœur Entre-deux-Mers qui ne propose pas un outil commun pour le parc ancien, ce qui mène la Communauté de communes des vallons de l'Artolie à s'engager seule une procédure de PIG).

Des problématiques propres

Quelques points sont propres à certains secteurs du territoire.

Les territoires sous pression touristique qui voient une concurrence entre le logement saisonnier ou touristique et le logement permanent, associée à un niveau de prix qui exclut du marché de nombreux ménages, y compris des ménages bi-actifs. Sur le littoral médocain et plus ponctuellement à Arcachon se pose la question de l'état du parc touristique (copropriétés vétustes, voire dégradées).

En revanche, dans les secteurs touristiques secondaires de l'arrière-pays, où les résidences secondaires peuvent concerner 5 à 10% du parc de logements, cette concurrence possible entre les marchés n'est pas mentionnée.

A noter également la problématique particulière de Sainte-Eulalie, qui combine parc privé dégradé avec projet de rénovation urbaine, relogement et problématique sociale.

La présence du vignoble, en dépit du fait qu'elle forge l'identité, est souvent vécue comme une contrainte. Toutefois, son avenir incertain, en particulier dans les secteurs les moins renommés (cf. Cœur Entre-deux-Mers et Haute Gironde), est perçu comme pouvant changer la donne et ouvrir de nouvelles perspectives foncières.

L'émergence, trop rare, de la notion de projet

Suffisamment rare pour être citée, la notion de projet apparaît clairement, bien qu'immergée dans le programme d'actions ou les orientations, dans deux PLH.

Le Libournais, rappelle que toute opération doit bien s'inscrire dans un projet, et que celui-ci a bien pour but de concilier enjeux qualitatif et quantitatif et de fabriquer de la ville.

Plus modestement, la Haute Gironde précise que chaque opération se doit de répondre à un objectif intercommunal.

3.3 | Le rôle d'appui des Pays

Deux types de documents ont été analysés : les PLH d'EPCI et les PLH de Pays, ces derniers étant, depuis la loi ENL de juillet 2006, considérés comme des études de cadrage sur l'habitat, pouvant servir de base à l'élaboration d'un PLH par les EPCI concernés. Sans cette appropriation et déclinaison à l'échelle communautaire, le PLH de Pays ne détient aucune force juridique. Il a toutefois le mérite de donner des orientations, et également de positionner le Pays comme acteur de l'habitat, voire même de lui en donner les moyens.

Le Pays Libournais a une mission de soutien à l'ingénierie pour la mobilisation des divers outils existants pour une maîtrise publique du foncier et pour l'introduction de mixité et diversité dans les programmations. Il est notamment chargé de l'animation d'un atelier permanent de l'urbanisme et de l'habitat.

Le PLH du Pays Cœur Entre-deux-Mers a clairement positionné le Syndicat comme appui aux communes, animateur et coordinateur. Il est chargé d'accompagner communes et communautés de communes pour l'élaboration de leurs documents d'urbanisme ou de leur politique d'habitat, par la réalisation d'une boîte à outils fonciers et outils d'aménagement. Il est également animateur d'un Agenda 21 local qui reprend un certain nombre des priorités du PLH. Il est également censé coordonner un partenariat sur l'offre de logements adaptés aux publics spécifiques, mais on sait que cette mission est à ce jour reportée.

Deux grandes pistes de travail sont proposées pour le Pays Haute Gironde : la réflexion sur le foncier et ses outils de mobilisation (cf. infra) et la mise en place d'un service d'appui aux projets communaux. Ce dernier aurait plusieurs objectifs :

- ouvrir la négociation avec les professionnels du logement, notamment pour une offre plus diversifiée en taille, statut, forme et organisation ;
- mener une réflexion sur la forme urbaine et sur le lien entre type d'offre et population accueillie ;
- insérer les projets dans un contexte et des objectifs plus vastes, à l'échelle intercommunale.

Le positionnement du Pays Médoc fait l'objet d'une déclinaison en quatre chantiers :

- l'action foncière au service de l'habitat ;
- le développement du parc locatif à loyers maîtrisés ;
- la mobilisation du parc privé et l'appui à la requalification des centres ;
- l'animation de la politique habitat.

Pour ce dernier volet en particulier, le rôle du Pays est d'être en appui des communes et communautés de communes pour la mise en œuvre du PLH. Il s'agit donc d'une mission de conseil, d'appui et d'animation pour les collectivités locales du Médoc.

3.4 | L'approche thématique

Les différents thèmes des PLH sont ici abordés. On constatera que la presque totalité des thèmes traités relève des compétences ou des interventions départementales, ce qui confirme toute la légitimité du Conseil Général en tant qu'accompagnateur, facilitateur, voire incitateur ou prescripteur d'actions dans ce domaine.

On remarquera également les grandes différences entre les PLH de Pays et les PLH d'EPCI, au caractère opérationnel beaucoup plus avancé. Deux des PLH de Pays présentent une déclinaison des orientations par communauté de communes, présentant ainsi leurs spécificités, mais également leurs priorités d'action, qui peuvent être très différentes de l'une à l'autre au sein du même Pays.

Ce travail présente essentiellement les orientations et actions proposées. De ce fait, la Communauté de Communes de Montesquieu, pour lequel nous ne disposons que du diagnostic du PLH, disparaît très vite de l'analyse.

Les objectifs de population et de logements

Pays Libournais	Prolongement des tendances 90-99 et 99-04, soit +0,27% ou +0,84% par an, puis moyenne des deux Traduction en logements (moyenne des deux hypothèses) : 1 016 logements par an
Pays Cœur Entre-deux-Mers	Évalués pour chaque communauté de communes sur la base de 3 ou 4 hypothèses : - prolongement tendance 90-04 - ralentissement de la tendance - souhaits des élus - objectifs du SYSDAU pour les communes concernées. Les souhaits des élus sont les hypothèses les plus élevées. Transcription en logements : - 745 à 1 082 d'ici 2010 - 582 à 811 d'ici 2020 Mais 1 040 selon le bilan de suivi du PLH.
Pays Haute Gironde	Objectifs de population non abordés, mais calcul des besoins en logements de la population résidentes (besoins internes) : 260 logements par an (à comparer aux 500 logements produits ces dernières années).
Pays Médoc	- non transmis -
CdC Montesquieu	+12% de population d'ici 6 ans, soit le prolongement des tendances 99-05, corroboré par les élus, ce qui se traduit par 350 logements par an.
CdC Cestas-Canéjan	100 logements par an (pas de mention de la méthode d'estimation)
COBAS	Point mort sur trois hypothèses : - maintien des tendances 90-99 (hyp. fil de l'eau) - maintien des tendances régionales 90-99 (hyp. basse) - maintien des tendances 90-99 des aires urbaines du littoral atlantique (hyp. médiane retenue) Traduction en nombre de logements : 640 par an

Commentaires

- Des méthodes variées s'appuyant, voire combinant, le prolongement des tendances et les volontés des élus communaux, d'où une relative absence de lisibilité du projet.
- Des objectifs assez proches des projections du CODRA (étude 2004 sur les besoins en logements en Gironde), basées sur un prolongement de tendances.

Les objectifs de production de logements sociaux

Pays Libournais	22% des logements, soit 225 par an, y compris PLS et parc privé
Pays Cœur Entre-deux-Mers	Objectifs déclinés selon plusieurs hypothèses dans chaque communauté de communes, en fonction notamment de l'existant
Pays Haute Gironde	Non abordés
Pays Médoc	- non transmis -
CdC Montesquieu	500 logements, dont 180 de rattrapage, soit 80 par an (22% de la production)
CdC Cestas-Canéjan	45 pour la période 2008-2011 (objectif triennal assigné par l'État pour le rattrapage au titre de la loi SRU), soit 15% de la production totale
COBAS	159 logements par an (25% de la production totale)

Commentaires

- Les objectifs de PLA-I ne sont jamais affichés, voire ont disparu entre deux PLH successifs (PLH Cestas-Canéjan 2001 et 2008).
- Des objectifs globalement peu élevés.

La situation vis-à-vis de l'article 55 de la loi SRU

Pays Libournais	Non mentionné alors que 2 communes concernées
Pays Cœur Entre-deux-Mers	4 communes concernées ; d'autres communes pourraient passer le seuil des 3 500 hab.
Pays Haute Gironde	Pas concerné
Pays Médoc	- non transmis -
CdC Montesquieu	Mention d'une commune fortement déficitaire, alors que deux communes concernées en réalité
CdC Cestas-Canéjan	Objectif triennal assigné par l'État pour les deux communes repris, soit 45 par an, donc 45% des objectifs totaux de logements
COBAS	Mention des déficit des quatre communes concernées ; le déficit serait pris en compte dans les objectifs mais la part de logements sociaux dans les objectifs globaux n'est que de 25%. La mise en conformité risque d'être longue à atteindre...

Commentaires

- Une singulière ignorance de la loi de la part de certains territoires ; pour les autres, en dehors de Cestas-Canéjan qui se donne des objectifs ambitieux, des moyens d'y répondre non mentionnés, ou très largement insuffisants.

Le développement du parc social

Pays Libournais	Participation au financement Développement de baux emphytéotiques et de la VEFA Instauration d'un pourcentage de logements sociaux pour chaque nouvelle opération Développement du PLS par les opérateurs privés instauration d'emplacements réservés dans les PLU
Pays Cœur Entre-deux-Mers	Développement de la VEFA Réalisation de réserves foncières, instauration de périmètres d'attente dans les PLU Développement du PLS par les opérateurs privés
Pays Haute Gironde	Moyens non mentionnés
Pays Médoc	- non transmis -
CdC Cestas-Canéjan	Cession de terrains aux bailleurs Participation à la surcharge foncière Développement de baux emphytéotiques, baux à construction et VEFA Création de réserves foncières pour le logement social Création d'emplacements réservés dans les PLU Toute opération de plus de 10 logements devra comprendre 20% de logements sociaux ou 20%SHON Majoration du COS pour tout programme comprenant au moins 50% de logements sociaux, sans restriction de zonage
COBAS	Mise en œuvre d'un programme d'actions foncières Développer l'offre dans la diversité (VEFA, accession sociale) Instaurer une part minimale de logements sociaux dans les ZAC

Commentaires

- Des modalités de développement variées, parfois peu développées, et où le partenariat et la négociation avec les bailleurs n'apparaît pas toujours.

L'accession sociale

Pays Libournais	Prévoir une part d'accession sociale dans les nouvelles opérations
Pays Cœur Entre-deux-Mers	A développer dans tous les secteurs, favorisera notamment la libération de logements sociaux
Pays Haute Gironde	A débattre et définir dans les territoires
Pays Médoc	- non transmis -
CdC Cestas-Canéjan	A encourager, en particulier par la vente Hlm ou la vente de parc ancien
COBAS	Non mentionnée

Commentaires

- Pas de mention dans le PLH de la COBAS, fortement centré sur le développement du logement social et déjà assez ancien (à une période où on parlait encore peu d'accession sociale).
- Proposition de vente Hlm dans des territoires fortement déficitaires en logements sociaux.

Le logement très social et l'hébergement

Pays Libournais	Réserver 10% de l'offre sociale nouvelle (soit 22 logements par an) à au public précarisé, en PLA-I ou PST Développer les baux à réhabilitation Soutien au lien, association assurant l'ASLL
Pays Cœur Entre-deux-Mers	Accroître l'offre avec des PLA-I, améliorer la coordination entre l'offre et la demande et développer les solutions de sortie des dispositifs existants Mise en place d'une coordination spécifique à l'échelle du Pays Au niveau local, il est préconisé, pour la CdC des Portes de l'Entre-deux-Mers, de développer de l'ALT et une résidence sociale ; pour le Créonnais : de l'ALT et un CHRS comportant un centre maternel
Pays Haute Gironde	Canton de Saint-André : une OPAH serait le moyen de développer des logements d'urgence (un par commune)
Pays Médoc	- non transmis -
CdC Cestas-Canéjan	Non mentionné (contrairement au PLH précédent)
COBAS	Nécessité d'améliorer la connaissance des besoins

Commentaires

- Des objectifs qui, lorsqu'ils existent, restent toujours assez vagues, achop-pant (ou se retranchant ?) sur l'estimation des besoins.

L'analyse de la demande sociale de logement (méthode)

Pays Libournais	Reprise des conclusions d'une enquête préalablement menée sur le territoire de la CdC du Libournais par Habitat Jeune en Libournais (CLAJJ) ; analyse du fichier de demandeurs de logements locatifs dans les entreprises cotisantes de la CCI ; analyse des fichiers de demandeurs de la SA Hlm du Libournais et de Gironde Habitat ; exploitation des éléments du PRL
Pays Cœur Entre-deux-Mers	Sources non mentionnée, vraisemblablement sur la base d'entretiens
Pays Haute Gironde	Sur la base d'entretiens avec toutes les communes du Pays
Pays Médoc	- non transmis -
CdC Cestas-Canéjan	D'après des éléments tirés du fichier du numéro unique départemental et issus du PRL
COBAS	Éléments issus du CCAS d'Arcachon (registre des demandes) et des bailleurs (en particulier Gironde Habitat)

Commentaires

- Des prises en compte extrêmement variées.
- Une difficulté pour passer de l'expression des besoins à leur quantification.

Le logement des jeunes

Pays Libournais	Nécessité de développer des petits logements du parc social, dans les communes urbaines et chefs-lieux Mettre en œuvre un accompagnement spécifique si nécessaire Développer l'ALT
Pays Cœur Entre-deux-Mers	Non abordé
Pays Haute Gironde	Mentionné pour la CdC de l'Estuaire (présence d'établissements de formation), canton de Bourg (demande locale), Blaye (solutions à trouver via le parc existant)
Pays Médoc	- non transmis -
CdC Cestas-Canéjan	Non abordé
COBAS	Besoin d'une structure d'une trentaine de chambres avec services communs, de type FJT

Commentaires

- Le logement des jeunes apparaît rarement en tant que tel et est, globalement, y compris dans l'aspect diagnostic, peu développé.
- Les deux modes de réponse sont soit le logement banal, soit le logement spécifique (type FJT / résidence sociale).

Le logement des personnes âgées

Pays Libournais	Soutien au CLIC du Libournais Amélioration et adaptation des parcs privé (conforter le rôle d'animateur du PACT) et public (par l'adaptation, la programmation et une meilleure gestion des attributions)
Pays Cœur Entre-deux-Mers	Mentionné seulement pour la CdC des coteaux bordelais : création de logements adaptés en centre-ville, recensement, coordination et extension des initiatives à destination des personnes âgées, mise en place d'un PIG personnes âgées et/ou handicapées
Pays Haute Gironde	Mentionné seulement pour le Canton de Saint-Savin : développement d'une offre adaptée (10 à 15 logements individuels dans les programmes envisagés dans ou près des bourgs, en PLUS ou PLS)
Pays Médoc	- non transmis -
CdC Cestas-Canéjan	Adapter le parc existant Soutenir et développer les services à domicile Peser sur les attributions
COBAS	Améliorer la connaissance des besoins puis diversifier l'offre en hébergement Réserver des petits logements dans opérations nouvelles

Commentaires

- Priorité relevée dans beaucoup de territoires, mais curieusement non mentionnée dans la plupart des territoires de Haute Gironde et du Cœur Entre-deux-Mers.
- Les personnes âgées considérées comme "population spécifique" dans le programme d'action de Cestas-Canéjan.

Le logement des personnes handicapées

Pays Libournais	Application des normes Réaliser logements adaptés dans opérations de plus de 20 logements
Pays Cœur Entre-deux-Mers	Mentionné seulement pour la CdC des coteaux bordelais : création de logements adaptés en centre-ville, recensement, coordination et extension des initiatives à destination des personnes âgées, mise en place d'un PIG personnes âgées et/ou handicapées
Pays Haute Gironde	Non abordé
Pays Médoc	- non transmis -
CdC Montesquieu	
CdC Cestas-Canéjan	Adapter le parc existant Soutenir et développer les services à domicile Peser sur les attributions
COBAS	Politique d'attribution des logements adaptés Prévoir des logements pour PMR dans projets

Commentaires

- Une prise en compte commune avec la question des personnes âgées pour le Cœur Entre-deux-Mers et Cestas-Canéjan.
- Seul le Libournais rappelle la nécessité d'appliquer et mettre en œuvre les normes d'accessibilité, et ceci avant même la loi de 2005.

L'intervention sur le parc ancien

Pays Libournais	PIG à l'échelle du Pays, ciblé sur la résorption de la vacance
Pays Cœur Entre-deux-Mers	PIG, OPAH, PRI ou RHI sur chacune des CdC (proposé conjointement sur les deux EPCI des coteaux de Garonne et du canton de Targon) Cas particulier de la rénovation urbaine de Sainte-Eulalie
Pays Haute Gironde	OPAH proposée pour chaque canton sauf celui de St-Ciers sur Gironde (CdC de l'Estuaire), où il est proposé de lutter contre l'indécence (par un dispositif plus contraignant basé sur la suppression des aides au logement)
Pays Médoc	Requalification de l'habitat en centre et cœur Médoc OPAH du Pays Médoc, avec éventuellement procédures renforcées dans certains secteurs ; y traiter, entre autres, les questions d'indignité
CdC Montesquieu	
CdC Cestas-Canéjan	Lutter contre habitat indigne par le conseil et l'information
COBAS	Engager une réflexion sur le parc ancien (OPAH, ravalement façades, copropriété touristique dégradée...)

Commentaires

- Une des facettes les plus détaillées et déclinées, vraisemblablement du fait de l'existence d'outils connus et cadrés, mais, par conséquence, peu d'intervention ou d'innovation dans ce domaine.
- Comme vu précédemment, deux grandes logiques président, parfois couplées :

- l'aspect patrimonial (la lutte contre l'indignité, l'insalubrité, la vacance, l'amélioration globale du confort du parc) ;
- la production d'une offre abordable, parfois ciblée (logements des jeunes à Blaye, logement d'urgence à Saint-André de Cubzac, des personnes âgées ou à mobilité réduite dans les Coteaux Bordelais), parfois pour palier l'insuffisante présence des organismes de logement social dans les territoires.
- L'épineuse question du relogement des ménages en situation d'insalubrité soulevée en Haute Gironde.

La problématique saisonnière

Pays Libournais	Abordée via les gens du voyage travaillant ponctuellement, notamment pour les vendanges
Pays Cœur Entre-deux-Mers	Non abordée
Pays Haute Gironde	Mentionnée de manière très localisée : logement des travailleurs ponctuels de la centrale du Blayais
Pays Médoc	Bien que non quantifiés, les problèmes de logement des salariés viticoles sont mentionnés, pourtant en grande partie pris en charge par les châteaux. La problématique est également présente sur le littoral, avec les salariés du tourisme, mais reste "une zone d'ombre" qu'il convient d'éclaircir. A Médoc-Estuaire, la question a été éludée par les élus (diagnostic du PLH)
CdC Cestas-Canéjan	Non abordée
COBAS	Problématique des saisonniers du tourisme renvoyée plus globalement au logement des jeunes. L'examen de la charte de Pays et de son actualisation a montré la maturation des acteurs dans ce domaine entre 2004 et 2007, alors que le PLH date de 2002

Commentaires

- Question des travailleurs saisonniers très rarement abordée, alors que différentes études menées par des tiers partenaires la mettent en avant.

L'accueil et la sédentarisation des gens du voyage

Pays Libournais	Accent mis sur la sédentarisation : installer 10 à 15 familles par an, avec l'ADAV33 et Loggia
Pays Cœur Entre-deux-Mers	Non abordés
Pays Haute Gironde	Thèmes mentionnés dans les orientations des cantons de Saint-Savin et de Saint-Ciers s/G. (aires d'accueil et besoins de sédentarisation)
Pays Médoc	- non transmis -
CdC Cestas-Canéjan	Non abordés
COBAS	S'inscrire dans le Schéma Départemental

Commentaires

- Thème rarement abordé ou de façon laconique ("S'inscrire dans le schéma départemental"). Son omission signifie sans doute une difficulté ou des réticences à prendre ce volet en considération.

L'intervention sur le foncier ; le lien au réglementaire

Pays Libournais	Action foncière : préalable à l'action - constituer des réserves foncières après évaluation des besoins pour la mise en œuvre du PLH - étudier la création d'un outil type EPFL - mobiliser les outils existants (DPU, DUP, ZAD) Mise en cohérence des documents d'urbanisme Mobilisation des outils opérationnels : ZAC, lotissements
Pays Cœur Entre-deux-Mers	Mettre en œuvre une action foncière diversifiée, utilisant outils traditionnels (DUP, DPU, ZAC) et outils nouveaux (périmètres d'attente dans les PLU, emplacements réservés pour le logement social, pré-réserves d'équipement)
Pays Haute Gironde	Mise en place de moyens permettant aux collectivités d'acquérir des terrains pour l'urbanisation future ou de prendre possession de logements en mauvais état : soit un outil d'intervention foncière propre (fonds intercommunal, outil de portage professionnalisé ou établissement public foncier), soit un outil départemental ou partagé entre des Pays partageant les mêmes préoccupations Mise en place d'un service d'appui aux projets communaux
Pays Médoc	Élaboration d'atlas fonciers des sites stratégiques Mobilisation d'opérateurs fonciers et dispositifs opérationnels (éventuellement EPFL) Intégration des objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme
CdC Montesquieu	
CdC Cestas-Canéjan	Animer une politique de réserves foncières communales en faveur du logement social : - acquisition de terrains, notamment avec recours au DPU - création d'emplacements réservés Inscrire des critères sociaux au règlement d'urbanisme des communes : - instauration d'une part relative de logements sociaux dans toute opération nouvelle - autorisation de majoration de COS
COBAS	Action foncière : préalable à l'action Mise en œuvre d'un programme d'actions foncières : politique d'acquisitions sur secteurs prioritaires

Commentaires

- Importance de la question de la maîtrise foncière pour la production de logements sociaux, à dissocier des logiques de marché
- Recherche de l'équilibre financier des opérations à caractère social et peu rémunératrices

La prise en compte de la qualité, de la densité et des enjeux de développement durable

Pays Libournais	Notion abordées via un travail pédagogique sur densités et par la proposition de mise en place d'un atelier d'urbanisme chargé d'identifier et soutenir les expériences intéressantes Introduction de la notion de projet : comment répondre au double enjeu quantitatif et qualitatif de production de logements ?
Pays Cœur Entre-deux-Mers	Généraliser la démarche HQE auprès des habitants (quid des professionnels ?) : - sensibiliser les habitants à l'utilisation des énergies renouvelables et des nouveaux matériaux de construction - partenariat avec l'ADEME - mettre en place des actions d'incitation à la mise en œuvre de la démarche HQE par les particuliers (ex. OPAH-TB)
Pays Haute Gironde	Mener une réflexion sur la forme urbaine, nécessité d'élaborer un plan d'aménagement et d'orientation des formes bâties
Pays Médoc	- non transmis -
CdC Montesquieu	
CdC Cestas-Canéjan	2 orientations : - lutter contre le phénomène d'étalement urbain - promouvoir la construction environnementale Actions : - majoration de COS si critères environnementaux respectés - incitations de toutes sortes - communication sur l'éco-construction
COBAS	Non abordée

Commentaires

- Une émergence, au fil des ans, des questions de densité, de qualité, de développement durable, d'où des approches très variées, allant d'actions de communication à des prises en compte beaucoup plus opérationnelles.
- Une faiblesse sur la prise en compte de la dimension sociale du développement durable.

Le dispositif d'observation

Pays Libournais	Créer un observatoire dynamique du logement et de l'aménagement
Pays Cœur Entre-deux-Mers	Réaliser un tableau de bord annuel (prestataire extérieur)
Pays Haute Gironde	Non abordé
Pays Médoc	Assuré par le Pays, qui a besoin de s'appuyer sur un référent local par CdC
CdC Cestas-Canéjan	Mettre en place un observatoire (action n°1 du PLH), chargé également de l'animation et la coordination du PLH, du traitement des demandes Hlm, de l'assistance au montage de projet des personnes âgées et/ou handicapées et des personnes défavorisées
COBAS	A mettre en place, ainsi qu'un dispositif, basé sur les CCAS, de suivi de la demande locative sociale

Commentaires

- Des ambitions très variées, parfois très fortes (cf. Cestas-Canéjan).
- L'absence de mention d'indicateurs de suivi (sauf Cestas-Canéjan) ou de formalisation de l'observatoire.
- Aucune mention du suivi, voire de l'évaluation de la politique affichée.



4 | Des pistes pour une animation territoriale

4 | Des pistes pour une animation territoriale

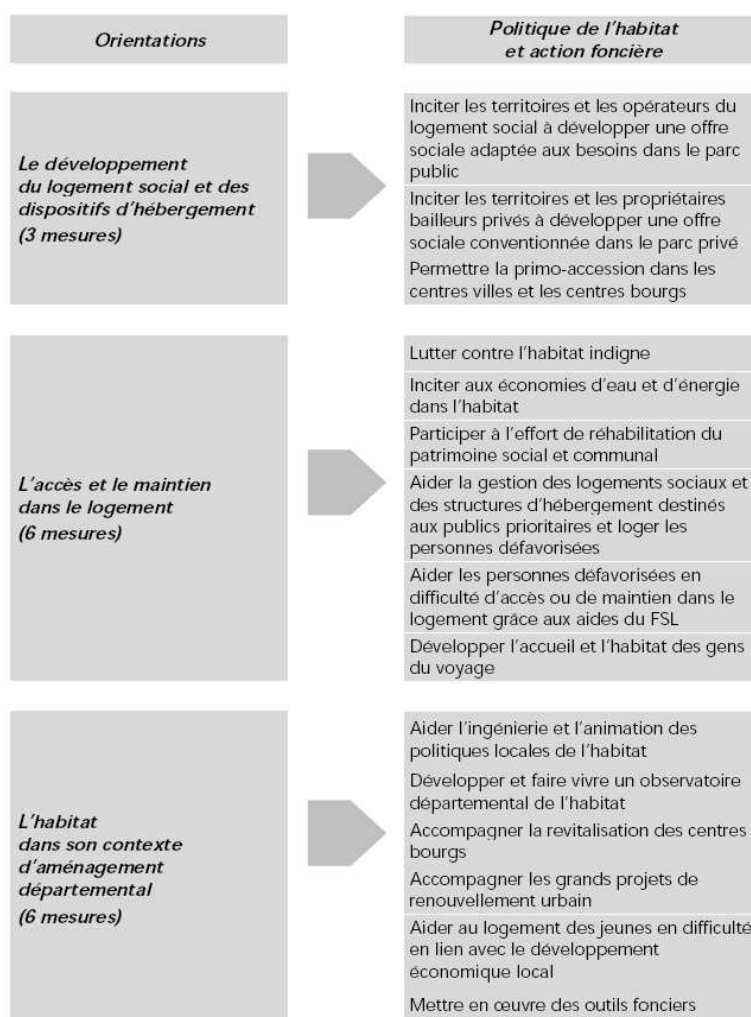
4.1 | Un champ des possibles ouvert

Une légitimité à agir

De par ses attributions, le Conseil Général est compétent en matière d'action sociale, de développement rural, d'aménagement de l'espace et d'équipement.

Son Schéma Départemental de l'Habitat Durable (2006) lui a permis d'affirmer son positionnement dans les trois domaines suivants :

- le développement du logement social et des dispositifs d'hébergement ;
- l'accès et le maintien dans le logement ;
- l'habitat dans son contexte d'aménagement départemental.



Par ailleurs, le Conseil Général est co-pilote avec l'État du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées.

Compte tenu de sa position, le Conseil Général peut légitimement se saisir d'une animation auprès des territoires le composant, dans le domaine de l'habitat au sens très large, comprenant également les questions d'aménagement du territoire. Il peut donc s'appuyer sur l'ensemble des thèmes abordés dans les Programmes Locaux de l'Habitat.

La DDE, outre son rôle de financement du logement, fournit des porter-à-connaissance et agit en conseil auprès des territoires. Au travers de la perception des enjeux réels et de leur prise en compte dans les différents documents d'urbanisme, elle amène le débat sur les marges de progrès des différents territoires.

Un territoire qui continue de se construire

La fédération des territoires girondins en Pays, leur mobilisation autour des projets matérialisés au sein des Chartes ont été de formidables moments de dynamique territoriale et partenariale, poursuivis, dans certains territoires, par la pérennisation des Conseils de Développement, par l'élaboration de projets communs, dont des projets LEADER, des PLH, des stratégies économiques et/ou par leur professionnalisation.

Toutefois, l'analyse des chartes des Pays girondins (encore une fois, de la manière dont cela a été transcrit dans les documents) nous a permis de relever :

- des projets de Pays pas toujours très lisibles, souvent défensifs et peu prospectifs ;
- un fréquent manque de cohésion interne en termes de partenariat, mais aussi parce que les enjeux internes à chaque pays sont très diversifiés ;
- des territoires se parlant peu entre eux ;
- une question de l'identité récurrente, sans que ne soit toutefois abordée la question de l'identité girondine.

Quant à l'analyse des démarches de PLH, celle-ci a montré les différents niveaux de maturation des territoires et pose, par défaut, la question des territoires n'ayant pas eu une telle réflexion. Peuvent-ils en effet être associés au même niveau qu'un EPCI ayant approuvé son propre PLH ? La priorité de l'action doit-elle être donnée au niveau de maturation des Pays ou au contraire aux zones grises du territoire ?

Ces premières questions montrent bien la nécessité d'affiner une stratégie en fonction des différentes réponses qui seront apportées aux questions suivantes. Cet exercice se veut un guide de réflexion décisionnelle. Cette grille a été, dans un premier temps, développée pour le Conseil Général, mais il est évident que le même niveau de lecture peut (doit) être mené par l'État dans la mesure où il souhaite se positionner comme acteur à part entière de l'animation territoriale en matière d'habitat.

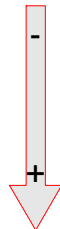
4.2 | Le(s) rôle(s) d'une animation territoriale à l'échelle départementale

L'État est très attaché à l'information en direction des territoires, par souci d'une meilleure prise en compte de la dimension habitat dans les démarches territoriales conduites à toutes les échelles. Toutefois, le Conseil Général semble, à première vue, mieux outillé et organisé, du fait de ses compétences obligatoires en termes de solidarité et cohésion et de par son positionnement volontaire comme collectivité locale de proximité, pour introduire une démarche pragmatique d'animation territoriale. Néanmoins, il se trouve là hors de son champ de compétences obligatoire et restera donc dans le registre de l'incitation, de l'invitation à un travail partenarial.

Pourquoi une animation territoriale ?

L'animation que pourrait mener le Conseil Général avec les territoires de projet peut avoir plusieurs finalités :

degré d'implication et de co-construction



L'appui aux territoires en vue de la territorialisation de la politique départementale, en particulier des axes déclinés dans le SDHD, ce qui implique une meilleure connaissance des besoins

La création d'un lieu de cohérence, où les territoires débattraient de problématiques communes

L'impulsion d'une démarche de projet

L'appui aux territoires en vue de la territorialisation du SDHD devra être menée par des rencontres de terrain (cf. les questions d'échelles infra) qui auront pour objet de mettre en évidence les spécificités de chaque territoire, aussi bien en termes de populations et de besoins, de paysage institutionnel, de contraintes, etc. Elle permet d'établir un dialogue avec les territoires, mais peut mener à un manque de contextualisation. Les territoires s'établiront dans un rapport dual avec le Conseil Général, mais la mise en œuvre de la politique départementale n'avancera pas de manière égale dans les territoires girondins.

avantages	inconvénients
faire du sur-mesure pour les territoires, répondre au plus près des besoins	démarche de juxtaposition ne favorisant ni les échanges, ni la cohérence globale

Vouloir créer un lieu de mise en cohérence des questions d'habitat est une étape supplémentaire vers la fédération des territoires girondins. Cela implique un jeu sur les échelles, du local (EPCI) au départemental. La démarche sera plus transversale. Les thèmes abordés relèveront toujours du SDHD. Cela permettra par exemple de mieux connaître les différentes populations girondines, les outils mis en place par chacun, mais également les grandes tendances sociales, sociétales ou urbaines, les spécificités de l'armature territoriale girondine... Cela peut se rapprocher d'une animation inter-PLH, à la différence que tous les territoires, y compris ceux non couverts par un PLH, sont concernés et doivent être mobilisés. La structure d'appui de

cette démarche pourrait être le Comité Girondin de l'Habitat (CGH), remodelé afin d'avoir un fonctionnement souple, avec, par exemple, la création de commissions ou groupes de travail. Son rôle pourrait alors s'apparenter à celui d'un Conseil de Développement.

avantages	inconvénients
responsabiliser et aider les territoires dans leur développement	travail de plus longue haleine, nécessitant une confiance réciproque, avec risque de "lâchage" trouver les thèmes les plus transversaux

La troisième possibilité implique de se démarquer de la politique départementale et d'aller vers un rôle d'animateur. Il ne s'agira en effet pas tant de décliner la politique Habitat Durable du Conseil Général que de rassembler les territoires autour d'un projet à construire ensemble. On a par exemple vu que la question du projet d'accueil du territoire n'était généralement pas clairement abordée alors qu'elle mériterait un travail collectif à large échelle, tout comme la question de(s) l'identité(s). La démarche est clairement prospective.

avantages	inconvénients
construire ensemble un territoire, son identité, son avenir appréhender les dynamiques territoriales de manière plus systémique (lien projets / environnement / économie / habitat / habitants / transports / ...)	démarche à long terme nécessité de faire passer en second plan la question propre de l'habitat

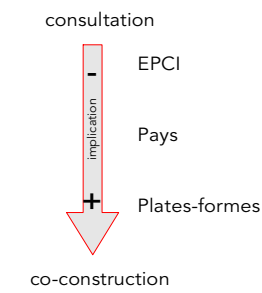
Dans tous les cas, il ne faut pas perdre de vue que cela doit également représenter un intérêt pour les territoires, ne serait-ce que pour susciter leur adhésion.

Ce que peuvent attendre ou rechercher les territoires dans une démarche impulsée par le Conseil Général relève d'une part de la réflexion,, de l'aide à la décision, d'autre part des outils de mise en œuvre :

- la structuration d'un observatoire départemental et la mise à disposition d'indicateurs communs ;
- une aide à l'ingénierie (cf. axe 3 du SDHD) ;
- la nomination de référents territoriaux et une présence renforcée.

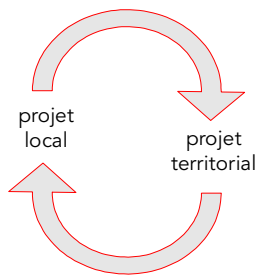
L'échelle à définir

La question de l'échelle territoriale d'animation découlera de la finalité de la démarche.



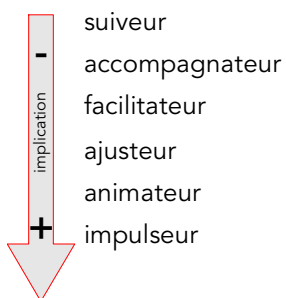
De manière générale et paradoxalement, plus l'implication des acteurs locaux est souhaitée vers une co-construction ou une co-mise en œuvre d'un projet de territoire, plus large peut être l'échelle de travail, tout en veillant à ce que certains territoires ne décrochent pas de la démarche.

Le travail fin sur le repérage des besoins peut se faire à l'échelle des EPCI, mais si ces besoins entrent dans une réflexion plus vaste sur le projet d'accueil des territoires



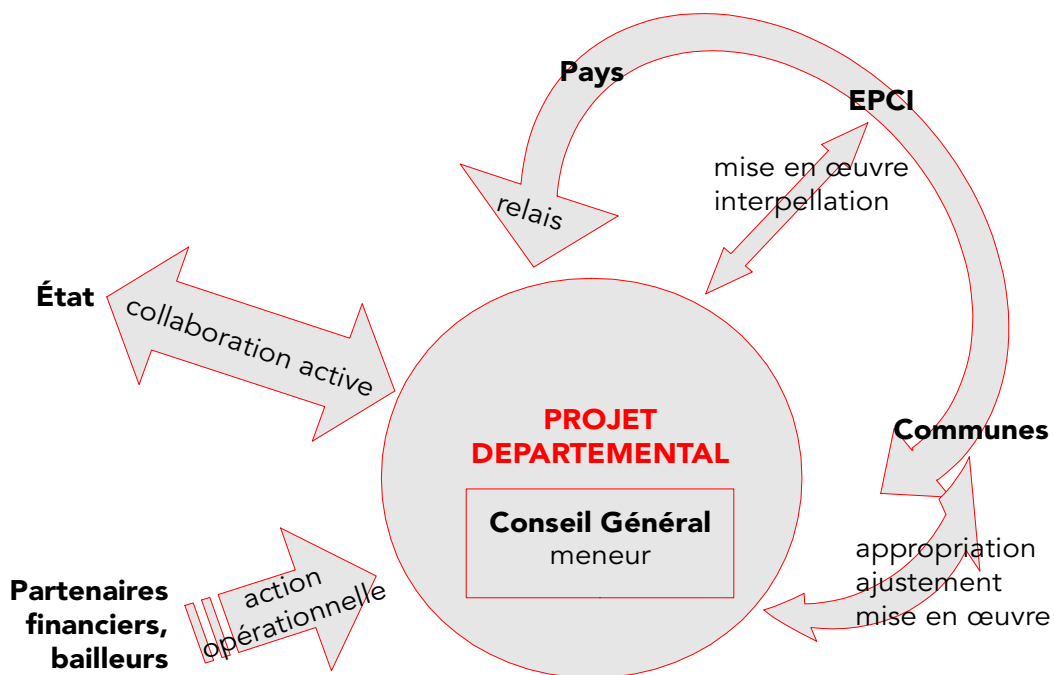
girondins, il conviendrait de s'appuyer sur des regroupements de territoires, la plate-forme Territoire - Citoyenneté - Développement Durable pouvant être une bonne échelle, à charge pour le Conseil Général d'assurer la cohérence entre elles. Toutefois, pour favoriser l'appropriation par les acteurs locaux, un travail de proximité n'est pas à écarter, comme étape préalable, voire comme processus itératif de construction d'un projet global départemental.

Les rôles des partenaires



Au regard des questionnements précédents et des choix induits, le Conseil Général définira son rôle, dans le cadre de l'ambition qu'il se donne.

S'il opte pour un rôle de meneur (animateur ou impulseur), les autres partenaires peuvent adopter le positionnement suivant.



4.3 | Des questions en guise de conclusion

La mise en œuvre d'une animation territoriale nécessite donc de répondre à quelques questions préalables et essentielles, dont les réponses permettront de bâtir rapidement un cadre et un échéancier de travail.

- Quel est l'objectif, **pour chacun des partenaires**, d'une animation territoriale ? La question de la finalité de la démarche est primordiale, d'elle découle toutes les autres.
- Quel est le degré d'implication des territoires recherché ?
- Sur quel(s) niveau(x) asseoir la démarche ?
- Qu'est-ce que peuvent (doivent) en retirer les territoires ? Que peuvent-ils en attendre dans leurs pratiques et projets ?
- Quel est le niveau de co-construction d'une démarche départementale ?
- Quelle est la marge de remise en cause acceptable du projet imaginé par le(s) porteur(s) ?
- Quelle est la place accordée aux autres partenaires (comme les membres du CGH, mais également ceux des Conseils de Développement lorsqu'ils sont actifs) ?



Annexes

Tableau d'analyse de la prise en compte de l'habitat dans les Chartes de Pays

	Pays du Bassin d'Arcachon VE	Pays Cœur Entre-Deux-Mers	Pays des Graves Landes de Cernès
Politique de l'habitat	Réalisation d'un PLH par la COBAN et la CdC Val de l'Eyre	Mettre en place d'un PLH afin de respecter les objectifs de la loi en matière de mixité sociale et urbaine, et d'assurer une offre de logement diversifiée et de qualité S'approprier le diagnostic établi par le Pays Cœur Entre-deux-Mers sur le logement et les préconisations qui en découlent afin de permettre aux Communautés de Communes d'élaborer des PLH	Mettre en place un PLH de Pays pour évaluer les logements à construire et évaluer les besoins en foncier ; réfléchir sur la densité et la diversification de l'offre d'habitat Maîtriser la corrélation entre politique de l'habitat et développement périurbain et rural
Aménagement urbain et planification	Densifier et favoriser les constructions en hauteur de manière mesurée, mesure à inscrire dans doc d'urbanisme Création d'un EPFL sur tout le Pays et recours au bail emphytéotique	Contrôler l'urbanisation en mettant en cohérence les documents d'urbanisme des communes hors SYSDAU avec le SDAU Lutter contre le mitage en assistant les collectivités locales dans la création de documents d'urbanisme pour gérer la répartition spatiale des différentes activités en adéquation avec le schéma directeur de référence sur 32 communes du Pays	Stopper l'urbanisation linéaire Renforcer les centres-bourgs Recentrer le développement sur les zones équipées ou équipables
Logement locatif	Se conformer aux dispositifs et aux objectifs des lois SRU et DALO Encourager la construction des logements sociaux PLUS et PLAI Favoriser la mixité sociale au sein des opérations privées		
Intervention sur le parc existant	Lancer une réflexion collective (diagnostic habitat suivi d'une opération collective de type OPAH ou PIG) afin de réhabiliter le bâti existant	Inciter à l'habitat locatif et d'accès à la propriété des jeunes couples dans les centres bourgs notamment grâce à la mise en place d'OPAH et à l'analyse des OPAH réalisées sur les cantons de Créon et Cadillac.	Reconquérir et valoriser le patrimoine (action publique forte et OPAH) et trouver des solutions pour les logements inadaptés ou précaires
Action en faveur de publics spécifiques	Conforter la dimension territoriale du CLAJJ qui devrait être étendu au Val de l'Eyre et à la COBAN Créer un hébergement social d'urgence (CHRS) Encourager la construction d'un FJT, d'une résidence sociale Renforcer le dispositif ALT Favoriser le lien social dans l'habitat (ex jardins familiaux pour les locataires LS)		Développer l'offre pour populations en difficultés et les besoins spécifiques (gens du voyage itinérants ou sédentaires, personnes âgées jeunes travailleurs, étudiants, personnes handicapées) Créer des aires d'accueil ou petit passage pour gens du voyage Développer l'offre pour sédentaires Soutenir les associations qui gèrent des logements d'urgence et assurent le suivi social
Personnes âgées	Répondre aux besoins en matière d'hébergement PA et organiser des hébergements temporaires Organiser un dispositif spécifique d'hébergement d'urgence et d'accueil temporaire	Prendre part à la politique gérontologique nationale et départementale concernant les personnes âgées, handicapées ou en perte d'autonomie et se positionner en tant que territoire pilote pour le Pôle gérontologique de Créon	Améliorer et augmenter l'offre de logements collectifs personnes âgées et améliorer services à domicile
Personnes handicapées	Favoriser des lieux d'accueil pour PH vieillissantes, si possible dans des lieux de vie existants (conventions avec EHPAD) Inciter à la création de logements adaptés à l'occasion de chaque programme de construction	Développer l'hébergement, les soins et le maintien en activité des personnes handicapées, notamment par le soutien aux initiatives en cours d'élaboration (Handivillage 33)	Créer des logements spécifiques ou adaptés pour personnes handicapées et améliorer services à domicile
Qualité	Développer de manière active la démarche HQE Recommander le recours au bois dans la construction (essences locales) Encourager les économies d'énergie et des ressources, réduire la production de déchets et les émissions de CO2 Développer les énergies renouvelables	Promouvoir l'intégration environnementale dans l'urbanisation Elaborer une charte architecturale pour les constructions de centres bourgs en lien avec le bâti traditionnel et une utilisation des espaces déjà artificialisés plutôt que des sols "neufs"	
Communication, partenariat			

	Pays Haut-Entre-Deux-Mers	Pays Haute Gironde	Pays Landes de Gascogne
Politique de l'habitat	Répondre à la demande locale de logements et faciliter l'arrivée de nouvelles populations	Elaborer une politique globale de l'habitat et du logement (jeunes, personnes âgées, handicapés, etc.)	
Aménagement urbain et planification	Soutenir l'élaboration d'outils d'urbanisme intercommunaux et organiser leur cohérence	Harmoniser les documents d'urbanisme Elaborer une politique d'aménagement et d'urbanisme pour mieux maîtriser la périurbanisation et l'usage des sols	Généraliser les documents d'urbanisme et approfondir leur contenu (accompagnement communes dans chartes et PLU, pilotage SCoT, cohérence, évaluation, garantie qualité...) Animer une démarche de SCoT Structuration d'une mission d'urbanisme portée par le Pays Accroître l'offre foncière et mettre en place un dispositif de soutien à la maîtrise du foncier
Logement locatif	Soutenir l'accès au logement pour toutes les catégories de population		Elaborer un plan pluriannuel de création de logements locatifs Diversifier l'offre locative notamment sociale (publique/privée) Assister les communes dans leurs projets de rénovation ou de production neuve de logements sociaux
Intervention sur le parc existant	Adapter les constructions anciennes aux nouveaux modes d'habiter Mettre en œuvre une politique d'AA du bâti dans une perspective socio-économique en cœur de bourg et de village	Harmoniser les projets d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie, en respectant l'équilibre de l'espace rural et des espaces naturels	Assister les communes dans leurs projets de rénovation ou de production neuve de logements sociaux Améliorer le bâti ancien et espaces publics Inciter propriétaires publics et privés (OPAH, AA)
Action en faveur de publics spécifiques	Soutenir l'accès au logement pour toutes les catégories de population	Elaborer une politique globale de l'habitat et du logement (jeunes, personnes âgées, handicapés, etc.)	Développement de projets pilotes à destination de pop. spécifiques : handicapés, saisonniers ou de projets HQE
Personnes âgées	Soutenir le développement et la coordination de services adaptés pour le maintien à domicile Créer des structures d'accueil publiques ou privées		Organiser l'aide à domicile Augmenter le nombre de lits en maisons de retraite Créer des unités spécialisées Alzheimer
Personnes handicapées			
Qualité	Intégrer l'approche HQE dans les futures constructions et réhabilitations		Stimuler la conception architecturale et paysagère (réglementaire + sensibilisation communication conseil) Promouvoir des pratiques respectueuses de l'environnement (éco-construction, éco-lotissements, OPAH DD...) Expérimentation et soutien projets pilotes Développer l'offre de terrains à bâtir (de qualité)
Communication, partenariat		Susciter le dialogue entre acteurs impliqués dans la gestion de l'espace pour mener des actions partagées	Créer des points "informations habitat" Initier une conférence des opérateurs de logements sociaux

	Pays Rives de Garonne	Pays du Libournais	Pays Médoc
Politique de l'habitat	Construire une politique globale du logement et de l'accueil : - observation de la demande et de l'offre de logement - développement d'une offre adaptée aux ressources - inciter à la réhabilitation des logements vacants - développer l'habitat intergénérationnel - création d'une maison relais - lutter contre l'habitat indigne - mettre en oeuvre le schéma d'accueil des gens du voyage	Lancer un PLH Envisager la réalisation d'un schéma d'armature urbaine à l'échelle du Pays du Libournais, pour identifier par bassins de vie intercommunaux, sur quels bourgs doivent porter les efforts	Mettre en oeuvre une politique territoriale de l'habitat
Aménagement urbain et planification	Accompagner le développement rural et urbain pour préserver le cadre de vie : - rationaliser le développement de l'habitat dans les espaces ruraux et urbains (densifier et éviter le gaspillage, reconquête centres) - qualifier l'insertion paysagère des constructions neuves et réhabilitations	Accompagner et soutenir la réalisation ou la réactualisation de documents d'urbanisme Organiser l'offre de conseil aux élus en matière de politiques micro-locales de l'habitat Organiser une gestion cohérente et maîtrisée du foncier, en relation avec des préoccupations de gestion des réseaux publics collectifs, d'utilisation raisonnée de l'espace et d'intégration environnementale	Renforcer l'armature urbaine Revitaliser les zones habitées non agglomérées
Logement locatif		Créer de nouveaux logements sociaux pour soutenir l'insertion de publics spécifiques : jeunes, ménages à faibles ressources, situations d'urgence, personnes handicapées, gens du voyage	
Intervention sur le parc existant	Rationaliser le développement de l'habitat dans les espaces ruraux et urbains (densifier et éviter le gaspillage, reconquête centres) Inciter à la réhabilitation de logements vacants Lutter contre l'habitat indigne	Améliorer le parc et lutter contre l'habitat indécent Reconquérir le bâti ancien inoccupé Préserver et réhabiliter le patrimoine rural, à des fins de logement ou d'hébergement touristique	Valoriser le bâti ancien
Action en faveur de publics spécifiques	Développer une offre adaptée aux ressources Créer une maison relais Mettre en oeuvre le schéma d'accueil des gens du voyage	Créer de nouveaux logements sociaux pour soutenir l'insertion de publics spécifiques : jeunes, ménages à faibles ressources, situations d'urgence, personnes handicapées, gens du voyage Favoriser la réalisation de projets permettant de concevoir et mettre en oeuvre des solutions d'hébergements à destination de publics temporairement accueillis sur le territoire : stagiaires, artistes, chercheurs, ... Développer le logement temporaire Soutenir les associations gérant les logements d'urgence ou assurant l'ASLL	
Personnes âgées	Développer l'habitat intergénérationnel	Mettre en place d'un CLIC et rechercher des réponses adaptées pour l'accueil des personnes âgées (structures d'accueil, accueils temporaires, familles d'accueil)	
Personnes handicapées		Evaluer les besoins pour l'hébergement des personnes handicapées et créer des sites d'accueil correspondants	
Qualité	Accompagner le développement rural et urbain pour préserver le cadre de vie : - rationaliser le développement de l'habitat dans les espaces ruraux et urbains (densifier et éviter le gaspillage, reconquête centres) - qualifier l'insertion paysagère des constructions neuves et réhabilitations		
Communication, partenariat		Requalifier les centres-bourgs par la réalisation d'opérations d'acquisition-amélioration, de démolition-reconstruction ou de construction, via un partenariat entre opérateurs HLM et collectivités locales Renforcer les partenariats entre acteurs professionnels (CLLAJ, APEI, APF, GIHP, ...) et collectivités locales Créer un lieu ressource sur l'habitat	